



땅앤땅 AI

AI로 분석하고, 땅의 가치를 찾아드립니다



PREMIUM

REPORT

땅앤땅 AI 토지 분석 리포트

PREMIUM ANALYSIS REPORT

AI와 공공데이터 기반의 정밀 분석으로
당신의 토지 거래를 더 안전하게



AI 종합점수

63 / 100점

보통



분석 대상

강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374



지목

임야



면적

2,256㎡ (682.4평)



용도지역

농림지역



분석의



빅데이터 분석

공공데이터 & 시장데이터



AI 정밀 진단

4축 평가 모델 적용



공적문서 검증

등기·대장 원본 대조



세금 시뮬레이션

취득·보유·양도 추정

본 리포트는 AI와 공공데이터를 기반으로 한 분석 결과로, 실제 상황과 다를 수 있습니다.
투자 및 의사결정 시 반드시 현장 확인과 전문가 자문을 병행하시기 바랍니다.

땅앤땅

www.땅야.com

REPORT NO. TY-AIR-SAMPLE

CONTENTS

목차

01	종합 요약 AI 종합점수 · 4축 평가 결과 · 핵심 장점과 체크 필요사항	2
02	점수 분석 4축 레이다 · 동적 가중치 산출 근거 · 세부 평가 항목 · 등급 기준	3
03	입지·주변 환경 위치 지도 · 필지 기본 정보 · 인근 주요 시설 · 인근 직거래 매물	5
04	시세 분석 ① 가격 수준 공시지가 추이 · 평당가 비교	7
05	시세 분석 ② 거래 동향 인근 실거래 분포 · 지역 평당가 월별 추이	8
06	권리·공부 검증 등기부등본 권리관계 · 토지대장 대조 · 건축물 현황	9
07	활용 가능성 이 땅에 뭘 지을 수 있나 · 필수 인허가 요건과 주의사항	11
08	세금 시뮬레이션 취득·보유·양도 단계별 추정 · 5년 수익 요약	12
09	현장 확인 체크리스트 분야별 확인 항목 · 방문 전 준비물 · 방문 기록	13
10	결론 및 면책사항 최종 의견 · 투자 전 확인 사항 · 면책 · 데이터 출처	14

01

종합 요약 EXECUTIVE SUMMARY

AI가 분석한 토지 종합진단 결과의 핵심 요약입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14
분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

AI 종합점수



강점과 약점이 혼재 — 조건 비교가 필요한 보통 수준입니다

4축 평가 결과

입지		C	12.3 / 28.4
활용성		C	13.4 / 25.8
환경·안전		A+	18.9 / 18.9
시세·가치		B	18.3 / 26.9

AI 종합 평가

강원 횡성군 청일면의 임야로, 종합 63점(보통)으로 평가됩니다. 보호구역·재해 위험에 해당하지 않아 환경·안전 측은 만점이며, 인근 실거래 20건이 확보되어 시세 판단 근거도 충분합니다. 반면 농림지역 행위 제한으로 활용 범위가 좁고, 지하철·대형마트 등 생활 인프라가 멀어 입지 점수가 낮습니다. 등기부등본상 근저당권 1건이 설정되어 있어, 매수를 검토한다면 잔금 시 말소 조건을 계약서에 명시하는 것이 중요합니다.

핵심 장점

- ✓ 환경·안전 축 만점 (18.9/18.9)
- ✓ 공부 대조 일치 — 지목·면적 서류 간 불일치 없음
- ✓ 인근 실거래 20건 확보 — 시세 판단 근거 충분

체크 필요사항

- ⚠ 입지 축 취약 (12.3/28.4) — 세부 평가 항목 확인
- ⚠ 등기부: 근저당권 1건 설정 (채권최고액 6,000만원) — 잔금 시 말소 조건 확인 필요
- ⚠ 농림지역 + 임야 — 활용 제약 큼, 산지전용 등 사전 검토 필수

02

점수 분석 SCORE ANALYSIS

4축 평가 모델과 지역·토지 특성 가중치의 산출 근거입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14

분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

4축 점수 레이더



적용 가중치

지역·토지 특성 반영

축	기준	최종
입지	30%	28.4% (-1.6)
활용성	25%	25.8% (+0.8)
환경·안전	20%	18.9% (-1.1)
시세·가치	25%	26.9% (+1.9)

적용 총점: 63점 (고정 가중치 기준 63점)

지목·임야

용도지역·농림지역

면적 적정성·2,256㎡

도로접근성·세로(불)

경사도·완경사

보호구역·미해당

생활시설 접근성·원거리

실거래·20건

거래량·활발

호가·미확보

임야·농림지역이라는 토지 특성상 활용성과 시세 판단의 중요도가 커서 해당 축 가중치를 소폭 높였고, 보호구역 이슈가 없는 환경·안전 축과 생활권이 넓은 입지 축은 낮췄습니다.

입지 (원점수 30점 기준)

군 단위 지역으로 지하철역이 없고 병원·대형마트가 원거리여서 입지 점수가 낮습니다. 초등학교와 편의점은 2km 내외로 기본 생활권은 형성되어 있습니다.

광역 인프라	군 단위 생활권	5/10
학교 접근성	청일초등학교 2.1km	3/5
병원 접근성	횡성의료원 14.2km	2/5
지하철역 접근성	10km 이내 없음	0/5
대형마트 접근성	횡성농협 8.4km	2/3
편의점 접근성	CU 1.9km	1/2

환경·안전 (원점수 20점 기준)

준보전산지이며 산림보호구역 등 각종 보호구역에 해당하지 않아 환경·안전 측면의 제약은 확인되지 않습니다.

산지구분	준보전산지	10/10
산림보호구역	미해당	5/5
기타 보호구역	미해당	5/5

활용성 (원점수 25점 기준)

임야·농림지역 조합으로 건축 등 행위 제한이 큼. 면적 (약 682평)은 소규모 활용 수요에 적절한 수준입니다.

지목 활용도	임야	4/10
용도지역	농림지역	4/10
면적 적정성	2,256㎡ · 수요 적정	5/5

시세·가치 (원점수 25점 기준)

공시지가가 7년간 완만하게 상승했고, 인근 실거래 20건으로 시세 표본이 충분합니다. 호가 데이터는 확보되지 않았습니다.

공시지가 추이	최근 7년 +9.8%	7/10
인근 실거래	20건 · 평균 30만원/평	10/10
호가 적정성	데이터 없음	0/5

등급 기준

등급	점수 범위	의미	별점
우수	80점 이상	강점이 뚜렷한 안정적 매물	★★★★★
양호	65 ~ 79점	무난한 조건 — 세부 확인 후 검토 가치	★★★★
보통	50 ~ 64점	강점·약점 혼재 — 조건 비교 후 판단	★★★
주의 필요	35 ~ 49점	제약 요소 다수 — 신중한 접근 필요	★★
신중 검토	35점 미만	중대한 결격 요소 — 매수 주의	★

03

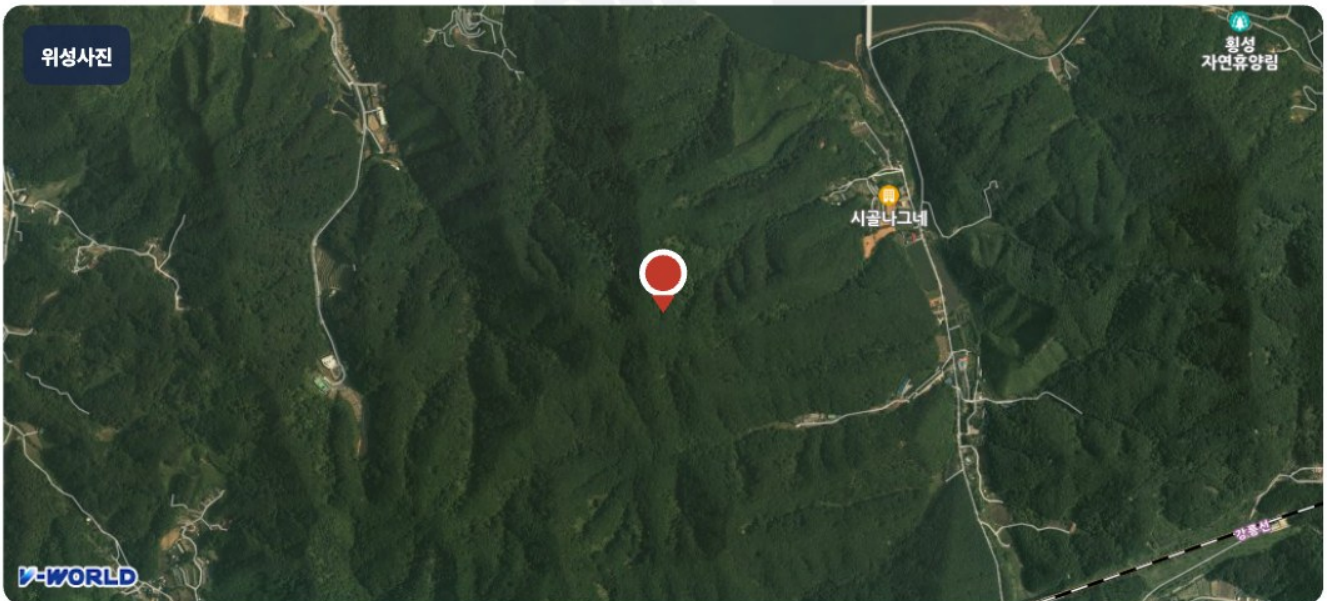
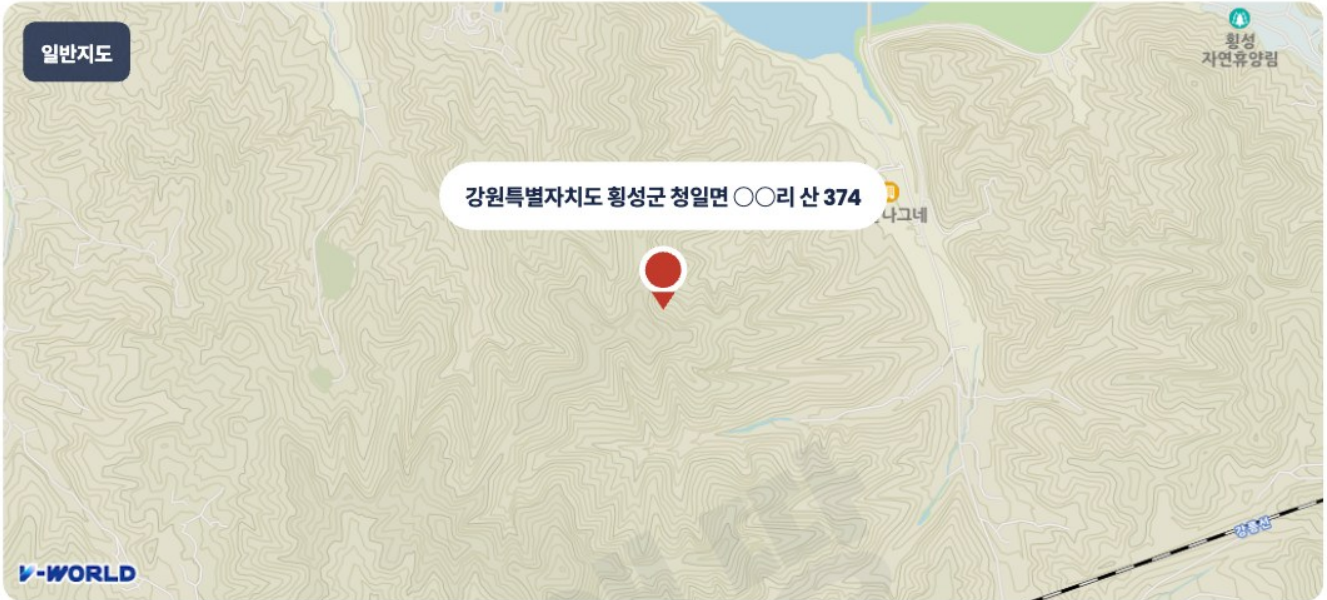
입지·주변 환경 LOCATION

대상지 위치와 주변 생활 인프라 현황입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14
분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

위치 지도

위도 37.531200, 경도 128.092100



필지 기본 정보

PNU	51730340XX2XXXX0000	지목	임야
소재지	강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374	면적	2,256㎡ (682.4평)
용도지역	농림지역	토지이용상황	자연림
지형·도로접면	완경사·부정형·세로(불)	개별공시지가	22,750원/㎡ (2026 기준)

인근 주요 시설

매물 위치 기준 최단 거리

 학교 2.1km 청일초등학교	 병원 14.2km 횡성의료원	 지하철역 10km 내 없음	 대형마트 8.4km 횡성농협 하나로마트	 편의점 1.9km CU 청일점
--	--	---	--	---

인근 직거래 매물

땅앤땅 등록 매물

청일면 완경사 임야 급매 횡성군 청일면 · 임야 · 751평 16,500만원	농림지역 내 남향 임야 횡성군 청일면 · 임야 · 621평 14,300만원
전원주택 부지 인접 임야 횡성군 갑천면 · 임야 · 912평 23,700만원	

04

시세 분석 ① 가격 수준 PRICE LEVEL

공시지가 추이와 평당가 비교로 본 가격 수준입니다.

📅 분석일시 2026. 10. 01 11:14

📍 분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

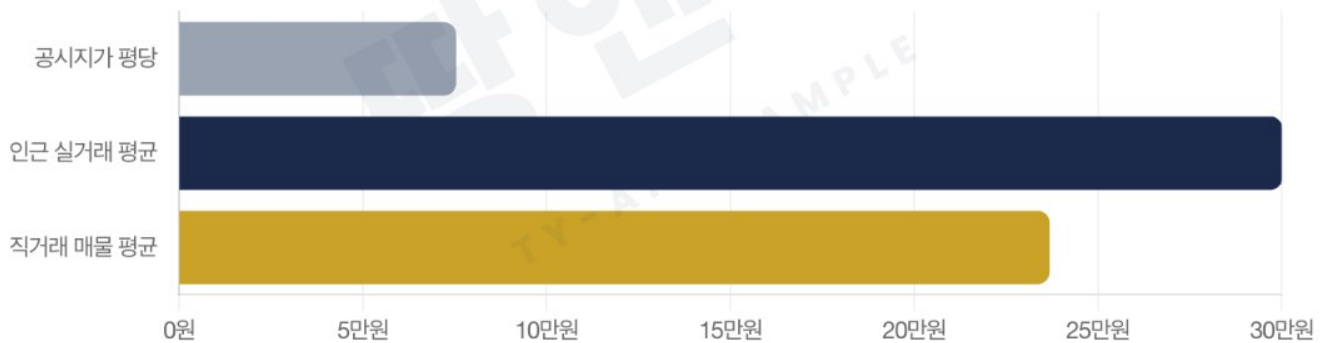
📈 공시지가 추이

2020년 → 2026년 · +9.8%



📊 평당가 비교

최대 300,000원 vs 최소 75,207원 · 차이 224,793원



05

시세 분석 ② 거래 동향 TRANSACTION TREND

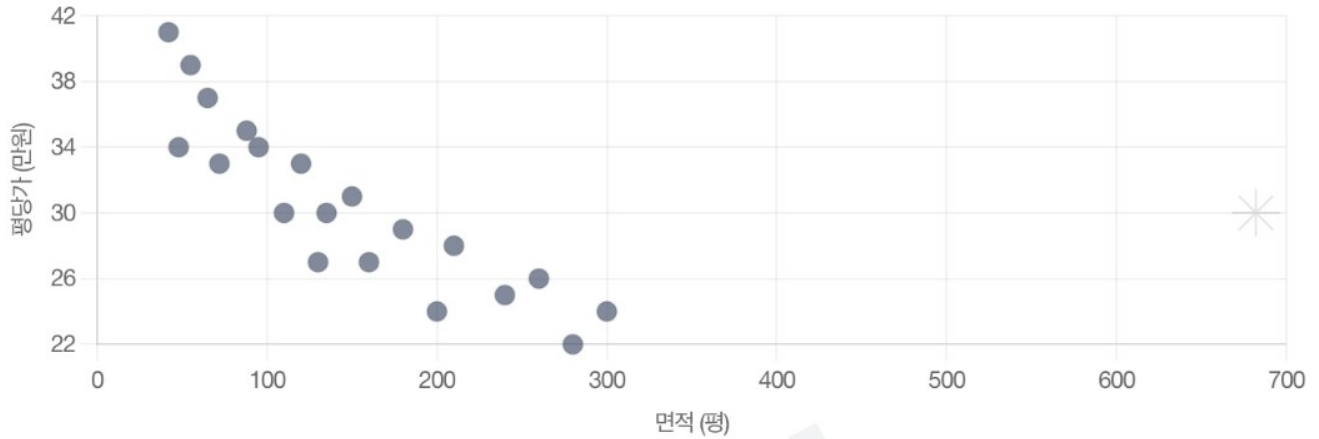
인근 실거래 분포와 월별 평당가 흐름입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14

분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

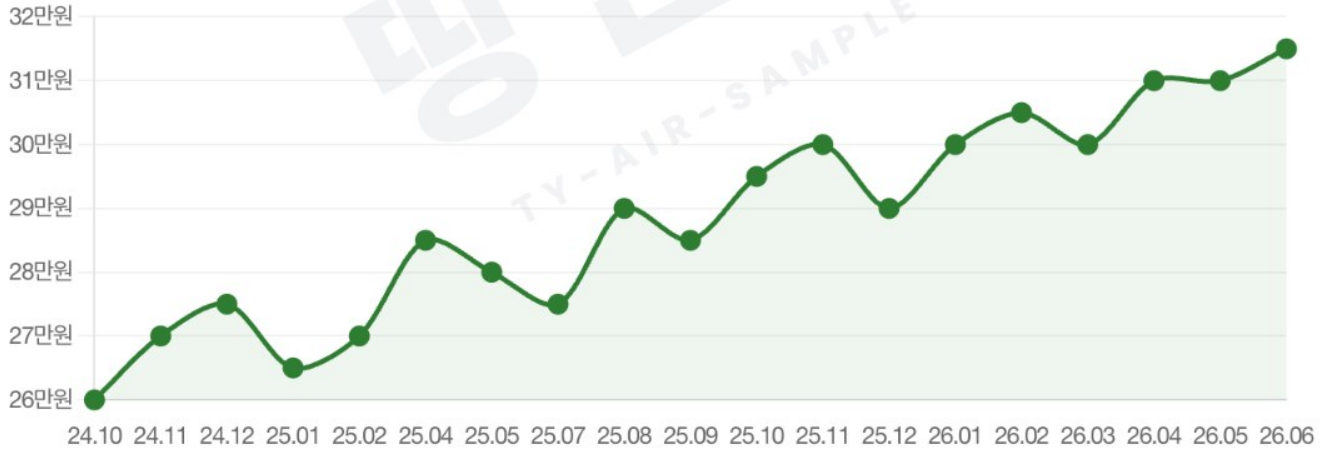
인근 실거래 분포

최근 거래 20건 · 면적 대비 평당가



지역 평당가 월별 추이

24.10 → 26.06 · +21.2%



06

권리·공부 검증 DOCUMENT VERIFICATION

등기부등본·토지대장·건축물대장 원본 대조 결과입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14

분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

AI 권리·공부 해설

을구에 근저당권 1건(채권최고액 6,000만원)이 남아 있습니다. 근저당은 소유권이 넘어가도 그대로 따라오므로, 계약서에 "잔금 지급과 동시에 근저당 말소" 조건을 넣고 잔금일에 말소 접수를 확인하세요. 2015년 설정된 근저당 1건은 이미 말소되었습니다. 토지대장과 지목·면적이 일치하고 소유자 표기도 같습니다.

권리관계 (등기부등본) 확인 필요

근저당권 1건 설정 (채권최고액 6,000만원) — 잔금 시 말소 조건 확인 필요

압류·가압류·가처분 등 소유권 제한 없음

소유자 1명

임*순 · 개인

을구 — 근저당·지상권 등 (소유권 외 권리)

순위	등기 목적	권리자	금액	접수일
1	근저당권설정 (말소)	○○농협	4,800만원	2015.03.12
2	근저당권설정	○○농협	6,000만원	2021.08.17

등기부등본 열람일 2026-09-15 기준

 공부 대조 (토지·임야대장) 공부 일치

항목	대장 (공부)	조회 데이터	판정
지목	임야	임야	일치
면적	2,256㎡ (682평)	2,256㎡ (682평)	일치

현재 소유 임*순 · 2008.10.07 소유권이전(매매) 소유 변동 3건

토지 표시 변동 이력

- 2024.01.18 · 임야 · 2,256㎡ — 행정구역명칭변경
- 2008.10.13 · 임야 · 2,256㎡ — 산 374-1번과 합병
- 1995.01.01 · 임야 · 1,580㎡ — 행정관할구역변경

임야대장 열람일 2026-09-15 기준

 건축물 현황 (건축물대장) 건물 없음

건축물대장이 확인되지 않습니다 — 지상 건물이 등재되지 않은 토지(나대지)로 추정됩니다.

07

활용 가능성 LAND USE POTENTIAL

분석일시 2026. 10. 01 11:14
분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

이 땅에 무엇을 지을 수 있는지 용도지역 기준으로 검토했습니다.

종합 판단

제한적

농림지역 + 임야 — 활용 제약 큼, 산지전용 등 사전 검토 필수

이 땅에 뭘 지을 수 있나?

농업용 시설

가능

창고·축사·온실 등 농업용 시설 (산지전용 시)

농가주택

조건부

영농 종사 + 영농규모 요건 충족 시

단독주택

제한적

농림지역 행위 제한 — 예외 요건 검토 필요

전원주택 단지

어려움

일반 전원주택 단지 개발은 사실상 불가

펜션·민박

어려움

농어촌민박은 제한 조건 다수

다세대·연립

어려움

공동주택 건축 불가 지역

필수 인허가·요건

산지전용허가 — 준보전산지, 전용 시 도지사 허가
개발행위허가 — 형질변경 시 군청
건축법상 도로 인접 (폭 4m 이상) 확보
오·폐수 처리 (정화조 또는 하수처리시설)

주의사항

실제 인허가 가능 여부는 해당 시·군청 건축과·산림과와
사전 상담 필수
경사도·입목축적 등 산지전용 세부 기준은 현장 실사로 확
정됨

08

세금 시뮬레이션 TAX SIMULATION

5년 보유 가정의 취득·보유·양도 단계별 세금 추정입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14
분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

추정 매매가 기준: 인근 실거래 평균 평당가

2.05억원

면적 2,256㎡ (682.4평) · 지목 임야

💰 매수 시 (취득 비용)

942만원

취득세	4%	819만원
농어촌특별세	0.2%	41만원
지방교육세	0.4%	82만원

📅 5년 보유 시 (누적)

35만원

재산세 (연간)	7만원
종부세 (연간)	0원
공시지가 합산	5,132만원

🏡 5년 후 매도 시

양도세 177만원

추정 매도가	+10%	2.25억원
양도차익		1,105만원
적용세율		16%

📊 5년 수익 요약

총 투입 비용 (매매가+취득비용+보유세)	2.14억원
추정 매도가	2.25억원
양도세	177만원
5년 순수익 (추정)	893만원

매매가는 인근 실거래 평균 평당가 기준 추정값입니다.

비사업용 토지로 가정하여 양도세에 10%p 가산을 적용했습니다 (사업용 인정 시 기본세율).

실제 세금은 공시지가, 다른 부동산 합산, 감면 조건 등에 따라 달라질 수 있습니다.

09

현장 확인 체크리스트 FIELD CHECKLIST

서류로 파악하기 어려운 리스크 — 현장 방문 시 직접 확인하세요.

분석일시 2026. 10. 01 11:14

분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

서류로 파악하기 어려운 리스크 — 현장 방문 시 직접 확인하세요. (총 24개 항목)

경계·지적

4

- ☐ 경계 표시(말뚝·경계석) 실제 존재 여부 **필수**
- ☐ 지적도상 경계와 현황 경계 일치 여부 **필수**
- ☐ 인접 토지의 침범(월경) 또는 내 땅 점유 여부
- ☐ 공부상 면적과 실제 면적 차이 가능성

진입로·도로

4

- ☐ 차량 진입 가능 현황도로 폭 측정 **필수**
- ☐ 지적도상 도로 접합 여부 / 맹지 여부 **필수**
- ☐ 사도(私道)일 경우 사용승낙·통행권 확보 가능성
- ☐ 우천·겨울철 진입 가능 여부, 경사 진입로 여부

지형·토지 현황

3

- ☐ 현재 토지 이용 현황
- ☐ 경사도·평탄성·성토 필요 여부
- ☐ 기존 지장물·폐기물·분묘 존재 여부 **필수**

기반시설

4

- ☐ 전기 인입 거리·인근 전봇대 위치
- ☐ 상수도 인입 가능 여부 / 지하수 관정 필요 여부 **필수**
- ☐ 하수·오수 처리(정화조 설치 가능 지반)
- ☐ 통신(인터넷) 인입 가능 여부

권리관계·법적

5

- ☐ 등기부등본 — 근저당 말소 조건 재확인 **필수**
- ☐ 토지이용계획확인원 — 행위 제한 재확인 **필수**
- ☐ 소유자 본인 여부·대리인 위임 적법성 **필수**
- ☐ 인허가 확인: 산지전용
군청 산림과 사전 상담
- ☐ 인허가 확인: 건축법상 도로 인접

주변환경·입지

4

- ☐ 인접 측사·공장·송전탑 등 소음·악취·혐오 시설
- ☐ 침수·산사태·재해 이력 (주민 청취)
- ☐ 일조·조망·향(남향 여부)
- ☐ 생활편의시설 실제 접근 시간 측정

방문 전 준비물

- 지적도·임야도 출력물
- 등기부등본 사본
- 본 리포트 출력본
- 거리측정기 (줄자)
- 스마트폰 카메라
- 나침반·지도 앱
- 장화·긴옷
- 필기구

방문 기록

- 방문일 _____ 날씨 _____
- 동행자 _____
- 연락처 _____

본 체크리스트는 일반 가이드입니다. 정확한 확인은 경계측량·시·군청 담당과·전문가 상담을 권장합니다.

10

결론 및 면책사항 CONCLUSION

AI 분석 결과의 최종 의견과 이용 시 유의사항입니다.

분석일시 2026. 10. 01 11:14

분석대상 강원특별자치도 횡성군 청일면 ○○리 산 374

"강점과 약점이 혼재 — 조건 비교가 필요한 보통 수준입니다"

종합 63점 · 보통



AI 매수 검토 가이드

환경·안전 조건은 우수하지만 농림지역 행위 제한으로 활용 목적이 분명해야 하는 토지입니다. 매수를 검토한다면 ① 근저당 말소 조건 명시 ② 산지전용·개발행위 사전 상담 ③ 진입도로 현황 확인을 먼저 진행하는 것이 좋습니다.

투자 결정 전 반드시 확인

- ❗ 인허가 가능 여부는 시·군·구청 담당과에서 최종 확인 (본 리포트는 참고용)
- ❗ 진입도로 폭·소유권 확인, 지장물 유무 등 현장 확인 (체크리스트 활용)
- ❗ 계약 직전 등기부등본 재열람 — 권리 변동 확인
- ❗ 세금·취득·보유 비용 등 재무적 부담 검토

면책사항

- 본 리포트는 AI 분석 알고리즘과 공공데이터를 기반으로 작성되었으며, 실제 현황과 차이가 있을 수 있습니다.
- 본 리포트는 투자 참고 자료로 제공되는 것이며, 정식 감정평가가 아니고 투자 손익에 대한 법적 책임을 지지 않습니다.
- 본 리포트의 내용은 분석일 기준이며, 이후 시장 상황·정책 변화 등에 따라 달라질 수 있습니다.
- 반드시 전문가(법무사·세무사·감정평가사·공인중개사 등)와 상담 후 최종 의사결정을 하시기 바랍니다.

사용 데이터 출처

- ✓ V-World 토지정보
- ✓ 환경·규제 정보
- ✓ 국토부 실거래
- ✓ 자체 직거래 매물
- ✓ 카카오로컬 (인근 시설)
- ✓ 개발 가능성 진단
- ✓ 세금 시뮬레이션 (2024 기준)
- ✓ 현장 확인 체크리스트
- ✓ AI 분석 평가

본 리포트의 저작권은 땅앤땅에 있으며, 무단 복제 및 배포를 금합니다. © 2026 땅앤땅 All rights reserved.