

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 이기호 소유물건(2025타경5093)

의뢰인: 청주지방법원 제천지원  
사법보좌관 김학상

감정평가서번호: Capital2501-1-06(1)



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
지윤환



(인)

감정평가액	삼억육천구백구십칠만칠천칠백팔십원정(₩369,977,780.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이기호 (2025타경5093)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.22	2025.01.20 ~ 2025.01.22	2025.01.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

# (토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
토지	토지	3306	토지	3416.5	-	260,045,000
		1				
		221x-				
		2				
건물	98.82	건물	98.82	-	72,404,280	
제시외구축물 및 건	(212.5)	제시외구축물 및 건	212.5	-	22,528,500	
제시외수목	일괄	제시외수목	일괄	-	15,000,000	
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>						<b>₩369,977,780</b>

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 제천시 봉양읍 연박리	293-3	전	보전관리지역	1,885	1,885	83,000	156,455,000	현황 주택 부속토지 등, 도로
2	충청북도 제천시 봉양읍 연박리	293-4	전	보전관리지역	1 221x- 2	110.5	60,000	6,630,000	이기호지분 현황 도로 (예정지)
3	충청북도 제천시 봉양읍 연박리	294	임야	보전관리지역	767	767	42,000	32,214,000	현황 "전", 도로, 토지임야
4	충청북도 제천시 봉양읍 연박리	295	대	보전관리지역	654	654	99,000	64,746,000	
5	" " [도로명주소] 충청북도 제천시 봉양읍 국사봉로 356	295	주택	경량철골조 칼라 스위트지붕 단층	95.94	95.94	750,000	71,955,000	관찰감가 1,200,000 *25/40
			부속건물 화장실, 창고	경량철골조 슬래브지붕 단층 (현황 판넬지붕	2.88	2.88	156,000	449,280	관찰감가 250,000* 25/40
<b>소 계</b>								<b>₩332,449,280</b>	
㉠	(제시외건축물 및 건물) 기호1토지 소재	293-3	연못	석재 및 콘크리 트구조	(90)	90	40,000	3,600,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	기호1토지 소재	293-3	정자 (주위 목재 데크 17㎡)	샛시기동 아크릴지붕	(9.6)	9.6	180,000	1,728,000	목재데크 포함
㉡	기호1토지 소재	293-3	데크	목재데크	(9)	9	45,000	405,000	
㉢	기호4토지, 기호5건물 소재	295	주택일부 및 창고	판넬조 판넬지붕	(32.1)	32.1	400,000	12,840,000	
㉣	" "	295	차양겸 비가림막 (하부 목재 데크)	철재기동 판넬지붕	(17.3)	17.3	75,000	1,297,500	
㉤	" "	295	차양겸 비가림막	철재기동 강판지붕	(8.8)	8.8	30,000	264,000	
㉥	" "	295	보조주방 및 창고	판넬조 및 목재 기동 판넬지붕	(34.1)	34.1	60,000	2,046,000	
㉦	" "	295	차양겸 비가림막	철재기동 강판지붕	(11.6)	11.6	30,000	348,000	
<b>소 계</b>								<b>₩22,528,500</b>	
A	(제시외수목) 기호1토지	293-3	정원 및 정원수	소나무, 느티나무 등	일괄	일괄	-	15,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩369,977,780.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 연박리와 구곡리에 걸쳐 소재하는 “구곡교” 동측 인근에 위치하고 있는 부동산[지목상 “전” 2필지(기호1,2), “임야” 1필지(기호3), 주택(기호4,5)]으로서 청주지방법원 제천지원 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

충북 제천시 봉양읍 연박리 293-3외 3필지, 토지 및 건물									
구분	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토지	1	연박리 293-3	1,885	전	주택부속 토지 등, 도로	보전 관리	세로(가)	부정형 완경사	13,900
	2	연박리 293-4	221*1/2	전	도로(예정지)	보전 관리	소로한면	부정형 완경사	14,800
	3	연박리 294	767	임야	전, 토지임야, 도로	보전 관리	세로(불)	부정형 완경사	3,580
	4	연박리 295	654	대	단독주택	보전 관리	세로(불)	부정형 완경사	20,800
건물	기호	구조 및 층수		용 도		연면적(㎡)		사용 승인일자	
	5	(기호5토지 소재) 경량철골조 칼라쉬트지붕 단층		주택		95.94		1995.07.07.	
		부속건물 경량철골조 슬래브지붕 단층		화장실, 창고		2.88		1995.07.07	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 기준시점

감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.22로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.01.20.~22 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

### 2. 감정평가조건

없 음

### 3. 그 밖의 사항

- 1)본건 기호1~5는 위 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서를 기준으로 평가 하였습니다.
- 2)기호1토지는 지목이 “전” 이나 현황은 일부 기호4,5주택의 부속토지인 정원 등으로 이용하고 있으며, 일부는 잡종지 상태이며, 일부는 “도로” 로 이용하고 있으며, 일부에 제시외건축물㉠(석재 및 콘크리트구조, 연못, 약90㎡), 제시외건물㉡(샷시기동 아크릴지붕, 정자, 약9.6㎡, 주위 목재데크 약17㎡), 제시외목재데크㉢(약9㎡)가 소재하고 있어, ㉠~㉢은

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 제시외부합물 및 종물로 평가하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다
- 3)기호1토지 일부에 정원 및 정원수(소나무,느티나무 등)가 식재되어 있으며,잔디 식재되어 있어 제시외수목(A)으로 일괄 ₩15,000,000원 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 4)기호2토지는 지목이 “전” 이나 도로(예정지)로서 2인 공동소유 중 평가대상은 이기호지분(1/2)으로서 공유자 사이에 위치가 특정되어 있지 않으므로 1필지 전체를 기준으로 평가액 결정 후 평가대상인 이기호지분(1/2) 면적사정 하여 평가 하였음.
- 5)기호3토지는 지목이 “임야” 이나 현황은 일부 “전” ,일부 토지임야,일부 “도로” 로 이용하고 있으며, 자생하고 있는 수목은 토지에 포함 평가 하였음
- 6)기호4,5는 주택으로서 지적도상 맹지이나 인접토지(연박리 산129) 토지 일부 기호1,2,3 토지 중 “도로” 이용부분을 이용하여 접근 하고 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 7)기호4,5주택에 제시외건물[㉔:판넬조 판넬지붕,주택 일부 및 창고, 약32.1㎡, ㉕:삿시기둥 및 철재기둥 판넬지붕,차양경 비가림막(하부 목재데크),약17.3㎡,㉖:철재기둥 강판지붕,차양경 비가림막,약8.8㎡,㉗: 판넬조 및 목재기둥,보조주방 및 창고,약34.1㎡,㉘:철재기둥 강판지붕,차양경 비가림막,약11.6㎡]이 소재하여 제시외건물로 평가 하여 회보 하오니 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.
- 8)본건은 목측 및 항공도면 등으로 개략적으로 확인하였으며,본건 토지 및 인접토지와 의 경계가 불분명한 바 정확한 지적 경계와 이용상황 파악을 위해서는 측량이 필요한 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

### Ⅲ. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

- 1). 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2). 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지(기호1~4)는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 본 건물(기호5)은 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 기준시점 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하되, 감가수정은 개보수하여 이용하고 있는 등 현상을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

### 2. 감정평가액 산출과정

#### 1). 토지

##### ① 공시지가기준법에 의한 평가

###### 가 평가개요

본건은 토지(기호1~4)로서 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나 토지가액 산출근거

### 가) 비교표준지 선정

#### ㉠ 인근 표준지 현황

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	연박리 418	전	3,861	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	13,200
B	구곡리 52-3	전	2,555	전	생산관리	맹지	부정형 평 지	15,100
C	삼거리 793-1	대	469	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	21,300
D	연박리 337	대	235	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	42,800

#### ㉡ 비교 표준지 선정사유

본건 토지(기호1~4)는 인근지역 및 동일수급권의 유사지역의 공시지가 표준지 중 본건과 제반 입지여건이 유사 하고,가격형성에 있어서 유사하고,비교성이 많은 표준지 중 기호1,2,3토지는 표준지A), 기호4토지는 표준지C)를 비교 표준지로 각각 선정하였음.

#### ㉢ 비교 표준지의 선정

(제천시 봉양읍)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	
기호1~3 토지	표준지 A	연박리 418	전	3,861	전	보전관리	세로(가)	부정형 완경사	13,200
기호4 토지	표준지 C	삼거리 793-1	대	46906	단독 주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	21,300

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조(지가동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향 조사 등)에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지(A,C)가 소재하는 충북 제천시 보전관리지역 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.01.22)까지 지가변동률은 1.245% (1.01245)임.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01. ~ 2025.01.22	1.245% (1.01245)	2024.01.01.~2024.11.30.:0.940 2024.11.01.~2024.11.30.:0.171 $(1+0.00940 * (1+0.00171*53/30)) = 1.01245(1.245\%)$

※2024년 12월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 11월 변동률을 연장 적용하였음.

### 다) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1~3)와 표준지(A)는 상호 근거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

※대상 토지(기호4)와 표준지(C)는 상호 원거리지역에 소재하고 있으나 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

※기호1~3토지와 표준지A 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 표준지A	기호2 / 표준지A	기호3 / 표준지A	비 고
조 건	항 목	세항목				
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.50	1.70	1.20	취락과의 접근성, 가로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 상당히 우세하며, 기호2토지도 상당히 우세하며, 기호3토지도 우세함
		농로의 상태				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	1.05	1.00	일조, 관개배수 등 자연조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 다소 우세하며, 기호2토지도 다소 우세하며, 기호3토지는 유사함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.20	1.20	1.10	경사 등 획지조건에서 기호1토지는 표준지A 보다 우세하며, 기호2토지도 우세하며, 기호3토지도 우세함
		경사도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.10	0.70	0.80	행정적조건에서 기호1토지는 일부 주택 정원 등으로 이용하고 있어 표준지A 보다 우세하며, 기호2토지는 도로예정지로서 표준지A 보다 상당히 열세하며, 기호3토지는 지목이 “임야”, 일부 “도로”로서 “전”인 표준지A 보다 열세함
		규제의 정도				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
<b>격차율 계</b>			<b>2.079</b>	<b>1.499</b>	<b>1.056</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※기호4토지와 표준지C 비교

개 별 요 인 비 교			기호4토지 / 표준지C	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 기호4토지는 표준지C 보다 다소 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.20	인근 대중교통시설, 상가의 거리 등 접근조건에서 기호4토지는 표준지C와 보다 우세함
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.176</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제15호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

㉡ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉢ 인근 평가사례 및 거래사례

(제천시 봉양읍)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사례1	연박리 293-**	전	778	2023.05.19	74,550	매매	보전관리	세로(가)
거 래 사례2	연박리 291-**	전	1,583	2022.11.21	120,992	매매	보전관리	소로한면
거 래 사례3	연박리 284-**외	전외	4,299	2022.12.29	121,051	매매	보전관리	소로한면, “전” 3 필지, 임(현 “전” ) 1 필 지, 도로 ( 현 “전” ) 2필지
거 래 사례4	삼거리 794-**	전	496	2022.06.03	70,565	매매	보전관리	세로(가), 일부 “도로”
평 가 사례1	연박리 345-**	전	1,251	2021.07.26	28,000	경매	보전관리	맹지
평 가 사례2	연박리 산129-**	임	423	2024.01.29	65,000	담보	보전관리	세로(가), 현황 “전”

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 비교 사례의 선정

본건 토지(기호1~4)의 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례는 기호1~3토지에 적용하는 표준지A는 평가사례1, 기호4토지에 적용하는 표준지C는 거래사례4를 각각 선정하였음.

㉡ 시점수정

(충북 제천시 보전관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
평가사례1	2021.07.26. ~2025.01.22	3.831% (1.03831)	2021.07.01~2021.07.31:0.137 2021.08.01~2021.08.31:0.187 2021.09.01~2021.09.30:0.142 2021.10.01~2021.10.31:0.136 2021.11.01~2021.11.30:0.138 2021.12.01~2021.12.31:0.256 2022.01.01~2022.12.31:1.435 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.11.30:0.940 2024.11.01~2024.11.30:0.171  $(1+0.00137*6/31)*(1+0.00187)*(1+0.00142)*(1+0.00136)*(1+0.00138)*(1+0.00256)*(1+0.01435)*(1+0.00213)*(1+0.00940)*(1+0.00171*53/30)$ $\approx 1.03831$
거래사례4	2022.06.03. ~2025.01.20	2.152% (1.02152)	2022.06.01~2022.06.30:0.080 2022.07.01~2022.07.31:0.188 2022.08.01~2022.08.31:0.142 2022.09.01~2022.09.30:0.104 2022.10.01~2022.10.31:0.073 2022.11.01~2022.11.30:0.056 2022.12.01~2022.12.31:0.042 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.11.30:0.940 2024.11.01~2024.11.30:0.171  $(1+0.00080*28/30)*(1+0.00188)*(1+0.00142)*(1+0.00104)*(1+0.00073)*(1+0.00056)*(1+0.00042)*(1+0.00213)*(1+0.00940)*(1+0.00171*53/30)$ $\approx 1.02152$

※2024년 12월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 11월 변동률을 연장 적용하였음.

㉢ 지역요인 비교

※표준지A와 평가사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

※표준지C와 거래사례4는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

※표준지A와 평가사례1 비교

비 교 항 목	표준지A/ 평가사례1	비 교 요 인	비 고
접 근 조 건	1.25	도로(농로) 등 접근조건에서 표준지A는 평가사 례1 보다 우세함	-
자 연 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
획 지 조 건	1.10	경사 등 획지조건에서 표준지A는 평가사례1 보다 우세함	-
행 정 적 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
기 타 조 건	1.00	표준지A는 평가사례1과 유사함	-
격 차 율 계	1.375		

※표준지C와 거래사례4 비교

비 교 항 목	표준지C/ 거래사례4	비 교 요 인	비 고
가 로 조 건	0.97	가로,계통 등 가로조건에서 표준지C는 거래사례4 보다 다소 열세함	-
접 근 조 건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
환 경 조 건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
획 지 조 건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
행 정 적 조 건	1.20	행정적조건에서 표준지C(대)는 거래사례4(전) 보다 우세함	-
기 타 조 건	1.00	표준지C는 거래사례4와 유사함	-
격 차 율 계	1.164		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㊸ 격차율 산정

인근 평가사례1 기준 표준지A 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가사례 1	28,000	1.00	1.03831	1.00	1.375	39,974

인근 거래사례4 기준 표준지C 가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
거래사례 4	70,565	1.00	1.02152	1.00	1.164	83,905

시점수정한 공시지가 표준지A 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	13,200	1.01245			13,364

시점수정한 공시지가 표준지C 가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지C	21,300	1.01245			21,565

※ 격차율

평가사례1 기준 표준지A 가액과 시점수정한 공시지가 표준지A가액의 격차율			
구분	평가사례1 기준 표준지A 가액	시점수정한 공시지가 표준지A 가액	격차율
기호1~3토지	39,974	13,364	2.99

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례4 기준 표준지C 가액과 시점수정한 공시지가 표준지C가액의 격차율			
구 분	거래사례4 기준 표준지C 가액	시점수정한 공시지가 표준지C 가액	격차율
기호4토지	83,905	21,565	3.89

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
보전관리지역	농경지	30,000원/㎡ ~120,000원/㎡	
보전관리지역	주거용	60,000원/㎡ ~135,000원/㎡	

### ㉡ 그 밖의요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 본건 토지(기호1~4) 중 기호1~3토지는 2.99, 기호4토지는 3.89를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	13,200	1.01245	1.00	2.079	2.99	83,075	<b>83,000</b>
기호2 토지	13,200	1.01245	1.00	1.499	2.99	59,899	<b>60,000</b>
기호3 토지	13,200	1.01245	1.00	1.056	2.99	42,197	<b>42,000</b>
기호4 토지	21,300	1.01245	1.00	1.176	3.89	98,652	<b>99,000</b>

### ③ 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,885	83,000	156,455,000
기호2토지	110.5	60,000	6,630,000
기호3토지	767	42,000	32,214,000
기호4토지	654	99,000	64,746,000
계	3,416.5		260,045,000

※기호2토지 평가대상면적(이기호지분, 1/2): 221㎡\*1/2= 110.5㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례비교법에 의한 평가

### ① 평가개요

토지는 대상토지(기호1~4)와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### ② 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

(제천시 봉양읍)

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점 (거래시점)	평가단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (이용상황 등)
거 래 사 례1	연박리 293-**	전	778	2023.05.19	74,550	매매	보전관리	세로(가)
거 래 사 례2	연박리 291-**	전	1,583	2022.11.21	120,992	매매	보전관리	소로한면
거 래 사 례3	연박리 284-**외	전외	4,299	2022.12.29	121,051	매매	보전관리	소로한면, “전” 3 필지, 임(현 “전” 1 필지, 도로(현 “전”) 2필지
거 래 사 례4	삼거리 794-**	전	496	2022.06.03	70,565	매매	보전관리	세로(가), 일부 “도로”

##### ② 비교 거래사례 선정사유

본건 토지 인근지역 및 동일수급권의 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 중 기호1~3토지는 거래사례1, 기호4~6토지는 거래사례2를 각각 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 다) 시 점 수 정

(충북 제천시 보전관리지역)

구 분	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례1	2023.05.19. ~2025.01.22	1.479% (1.01479)	2023.05.01~2023.05.31:-0.154 2023.06.01~2023.06.30:0.126 2023.07.01~2023.07.31:-0.023 2023.08.01~2023.08.31:-0.002 2023.09.01~2023.09.30:0.018 2023.10.01~2023.10.31:0.073 2023.11.01~2023.11.30:0.097 2023.12.01~2023.12.31:0.007 2024.01.01~2024.11.30:0.940 2024.11.01~2024.11.30:0.171  (1-0.00154*13/31)*(1+0.00126)*(1-0.00023) *(1-0.00002)*(1+0.00018)*(1+0.00073)*(1+0.00097) *(1+0.00007)*(1+0.00940)*(1+0.00171*53/30) ≒ 1.01479
거래사례2	2022.11.21. ~2025.01.22	1.522% (1.01522)	2022.11.01~2022.11.30:0.056 2022.12.01~2022.12.31:0.042 2023.01.01~2023.12.31:0.213 2024.01.01~2024.11.30:0.940 2024.11.01~2024.11.30:0.171  (1+0.00056*10/30)*(1+0.00042)*(1+0.00213) *(1+0.00940)*(1+0.00171*53/30) ≒ 1.01522

※2024년 12월 이후 지가변동률은 미발표로 인하여 2024년 11월 변동률을 연장 적용하였음.

## 라) 지역요인 비교

※대상 토지(기호1~3)와 거래사례1은 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨  
(1.00)

※대상 토지(기호4)와 거래사례2는 상호 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등시됨  
(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

※기호1~3토지와 거래사례1 비교

개 별 요 인 비 교			기호1 / 거래1	기호2 / 거래1	기호3 / 거래1	비 고
조 건	항 목	세항목				
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	1.12	0.80	가로(농로)의 상태 등 접근조건에서 기호1토지는 거래사례1과 유사하며, 기호2토지는 다소 우세하며, 기호3토지는 열세함
		농로의 상태				
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	0.95	일조, 관개배수 등 자연조건에서 기호1토지는 거래사례1과 유사하며, 기호2토지도 유사하며, 기호3토지는 다소 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적	1.00	1.00	0.90	경사 등 획지조건에서 기호1토지는 거래사례1 과 유사하며, 기호2토지도 유사하며, 기호3토지는 열세함
		경사도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정, 장애물에 의한 장애의 정도				
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.10	0.70	0.80	행정적조건에서 기호1토지는 일부 주택 정원으로 이용하고 있어 거래사례1 보다 우세하며, 기호2토지는 도로예정지로서 거래사례1 보다 상당히 열세하며, 기호3토지는 지목이 “임야”, 일부 “도로”로서 “전”인 거래사례1 보다 열세함
		규제의 정도				
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	1.00	유사함
		기타				
<b>격차율 계</b>			<b>1.100</b>	<b>0.784</b>	<b>0.547</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※기호4토지와 거래사례2 비교

개 별 요 인 비 교			기호4토지 / 거래사례2	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.70	가로의 폭, 계통 등 가로조건에서 기호4토지는 거래사례2 보다 열세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	인근 대중교통시설, 등 접근조건에서 기호4토지는 거래사례2 보다 열세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.20	기호4토지는 지목이 “대”, 거래사례2는 “전” 으로서 기호4토지는 행정적조건에서 거래사례2 보다 우세함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>0.798</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호1 토지	74,550	1.00	1.01479	1.00	1.100	83,217	<b>83,000</b>
기호2 토지	74,550	1.00	1.01479	1.00	0.784	59,311	<b>59,000</b>
기호3 토지	74,550	1.00	1.01479	1.00	0.547	41,381	<b>41,000</b>
기호4 토지	120,992	1.00	1.01522	1.00	0.798	98,021	<b>98,000</b>

### ③ 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,885	83,000	156,455,000
기호2토지	110.5	59,000	6,519,500
기호3토지	767	41,000	31,447,000
기호4토지	654	98,000	64,092,000
계	3,416.5		258,513,500

※기호2토지 평가대상면적(이기호지분, 1/2): 221㎡\*1/2= 110.5㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 토지 감정평가액 결정 의견

#### ① 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
본건 토지 (기호1~4)	260,045,000	258,513,500	

#### ② 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### ③ 토지 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1토지	1,885	83,000	156,455,000
기호2토지	110.5	60,000	6,630,000
기호3토지	767	42,000	32,214,000
기호4토지	654	99,000	64,746,000
계	3,416.5		260,045,000

※기호2토지 평가대상면적(이기호지분, 1/2): 221㎡\*1/2= 110.5㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2). 건물

#### ① 감정평가방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 평가대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관리이용상태 등 현상을 고려 관찰감가에 의하였음.

#### ② 재조달원가 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
01-01-03-06	일반주택	치장벽돌조/박공지붕,아스팔트싱글	4	1,329,000	45년 (40년~50년)
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,115,000	40년 (35년~45년)

※건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원,2023.01.01)

#### ※ 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가를 참고하여, 본건 건물(기호5)은 주택으로서 특성, 사용자재, 구조,설계,마감재 등을 고려하여 본건 건물 및 부속건물의 표준단가를 아래와 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	비고
본건 건물(주택)	1,200,000	
부속건물(화장실,창고)	250,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 부대설비 보정단가

본건 건물(기호5) 주택의 부대설비는 난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있으며, 표준단가에 포함 하였음.

### 다. 재조달원가의 산정

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
본건 건물(주택)	1,200,000	표준단가에 포함	1,200,000
부속건물(화장실, 창고)	250,000		250,000

### ③ 감가수정

구 분	사용승인일	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	비 고
본건 건물	1995.07.07	40	29	15	25(40-15)/40	관찰감가

※ 감가수정은 수년전 개보수한 점, 관리이용상태 등 현상을 고려하여 관찰감가에 의하였음.

### ④ 건물가액 결정

#### 가. 건물단가 산정

구 분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
본건 건물(주택)	1,200,000	25/40	750,000	
부속건물 (화장실, 창고)	250,000	25/40	156,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액 결정

구 분	면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 건물(주택)	95.94	750,000	71,955,000	
부속건물 (화장실,창고)	2.88	156,000	449,280	
소 계	98.82		72,404,280	
제시외구축물㉠	90	40,000	3,600,000	연못, 기호1토지 소재
제시외건물㉡	9.6	180,000	1,728,000	정자 및 목재데크 기호1토지 소재
제시외건물㉢	9	45,000	405,000	목재데크 기호1토지 소재
제시외건물㉣	32.1	400,000	12,840,000	주택 일부 및 창고 기호4,5 소재
제시외건물㉤	17.3	75,000	1,297,500	차양겸 비가림막 (하부 목재데크) 기호4,5 소재
제시외건물㉥	8.8	30,000	264,000	차양겸 비가림막 기호4,5 소재
제시외건물㉦	34.1	60,000	2,046,000	보조주방 및 창고 기호4,5 소재
제시외건물㉧	11.6	30,000	348,000	차양겸 비가림막 기호4,5 소재
소 계	212.5		22,528,500	
계			94,932,780	

※ 제시외구축물 및 건물㉠~㉧은 구조, 사용자재, 이용상태 등 현상을 고려하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
본건 토지 (기호1~4)	3,416.5	-	260,045,000	
본건 건물(기호5)	98.82	-	72,404,280	
소 계			332,449,280	
제시외구축물 및 건물㉠~㉡	212.5	-	22,528,500	
제시외수목(A)	일괄	-	15,000,000	
합 계			369,977,780	

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 제천시 봉양읍 연박리와 구곡리에 걸쳐 소재하는 "구곡교" 동측 인근에 위치하고 있는 부동산[지목상 "전" 2필지(기호1,2), "임야" 1필지(기호3), 주택(기호4,5)]이며, 주위는 농경지, 과수원, 주택, 캠핑장, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

- 1)기호1토지: 남서측 일부 세로(가) 도로와 접하고 있어 차량 접근 가능하며, 인근으로 지방 도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임.
- 2)기호2토지: 도로 형태로 분할된 도로(예정지)로서 서측으로 소로(지방도로)와 접하고 있어 교통상황 보통임.
- 3)기호3토지: 지적도상 맹지이나 현황 일부가 기호4,5주택 접근을 위한 "도로"로 이용하고 있어 차량 접근 가능하며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임
- 4)기호4토지: 지적도상 맹지이나 도로로 이용중인 인접토지 일부와 기호3토지 일부를 이용하여 차량 접근 가능하며, 인근으로 지방도로가 통과하고 있어 교통상황 보통임

## (3) 형태 및 이용상태

- 1)기호1토지: 부정형으로서 지목이 "전"으로서 현황은 일부 기호4,5주택의 부속토지인 정원 등으로 이용하고 있으며, 일부는 잡종지 상태이며, 남측 일부는 "도로"로 이용하고 있음,
- 2)기호2토지: 부정형으로서 지목이 "전"이나 도로(예정지)로 이용중임
- 3)기호3토지: 부정형으로서 지목이 "임야"이나 현황은 일부 "전", 일부 토지임야, 일부 "도로"로 이용하고 있음.
- 4)기호4토지: 부정형으로서 주택 부지로 이용하고 있음.

## (4) 인접 도로상태

- 1)기호1토지: 남서측 일부 세로(가) 도로와 접하고 있음.
- 2)기호2토지: 도로(예정지)로서 서측으로 소로(지방도로)와 접하고 있음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

3)기호3토지: 지적도상 맹지이나 현황 일부가 기호4,5주택 접근을 위한 "도로"로 이용하고 있어 차량 접근 가능한 도로와 접하고 있음.

4)기호4토지: 지적도상 맹지이나 도로로 이용중인 인접토지 일부와 기호3토지 일부를 이용하여 차량 접근 가능한 도로와 접하고 있음

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

1)기호1,2토지:

보전관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수세 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률), 영농여건불리농지.

2)기호3토지:

보전관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),준보전산지(산지관리법),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수세 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

기호4토지:

보전관리지역,가축사육제한구역(일부제한지역 100m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),한강폐기물 매립시설 설치제한지역(한강수세 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률)

## (6) 제시목록 외의 물건

※기호1토지 일부에 제시외구축물㉠(석재 및 콘크리트구조,연못,약90㎡), 제시외건물㉡(샷시 기둥 아크릴지붕,약9.6㎡, 주위 목재데크 약17㎡), 제시외목재데크(약9㎡)이 소재하고 있으며,정원 및 정원수(소나무, 느티나무 등) 식재되어 있음.

## (7) 공부와의 차이

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

1)기호1토지: 지목이 "전"이나, 현황은 기호4,5주택의 부속토지인 정원 등으로 이용하고 있으며, 일부에 연못 및 정자가 소재하고 있는 잡종지 상태이며, 남측 일부 "도로"로 이용하고 있음.

2)기호2토지: 지목이 "전"이나 현황은 도로(예정지)임.

3)기호3토지: 지목이 "임야"이나 현황은 일부 "전", 일부 토지임야, 일부 "도로"로 이용하고 있음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

※본건 건물(기호5)은 1995.07.07자로 사용승인 되었으며,경량철골조 칼라쉬트지붕 단층 주택으로서

외벽:드라이비트 등 마감.  
내벽:벽지도배 및 목재 등 마감.  
창호:샷시창

※본건 건물(기호5)의 부속건물은 1995.07.07자로 사용승인 되었으며,경량철골조 슬래브지붕 (현황 판넬지붕) 단층 화장실,창고로서

내.외벽: 판넬조  
창호: 샷시창

## (2) 이용상태

본건 건물(기호5)은 주택(방3,창고1(방),거실,주방,화장실2 등)으로 이용하고 있으며, 부속 건물은 화장실로 이용하고 있음.

## (3) 설비내역

본건 건물(기호5)은 난방설비,위생설비,급배수설비 등이 설치되어 있음.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

## (4) 부합물 및 종물

- ㊸: 판넬조 판넬지붕, 주택 일부 및 창고, 32.1㎡
- ㊹: 샷시기둥 및 철재기둥 판넬지붕, 차양경 비가림막(하부 목재데크), 약17.3㎡
- ㊺: 철재기둥 강판지붕, 차양경 비가림막, 약8.8㎡
- ㊻: 판넬조 및 목재기둥 판넬지붕, 보조주방 및 창고, 약34.1㎡
- ㊼: 철재기둥 강판지붕, 차양경 비가림막, 약11.6㎡

※㊸은 부합물 및 종물이나 주택 일부 및 창고로 이용하고 있어 추후 위반건축물로 지정되어 행정조치가 있을 수 있으므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

본건 건물(기호5)의 부속건물의 용도 및 지붕은 공부상 "화장실, 창고". "슬래브지붕"이나 현황은 "화장실", "판넬지붕"임.

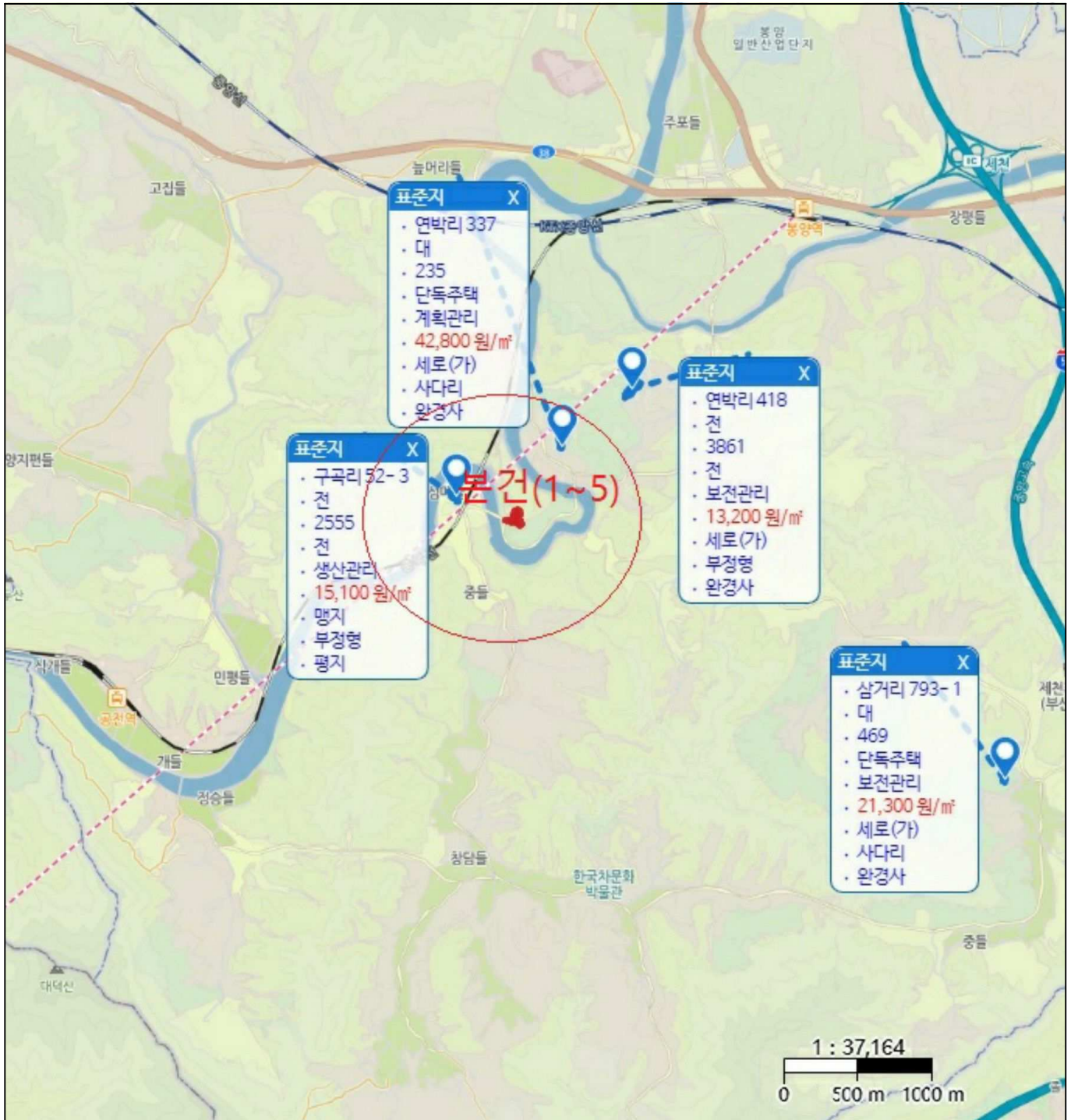
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계 미상임.

# 광역위치도



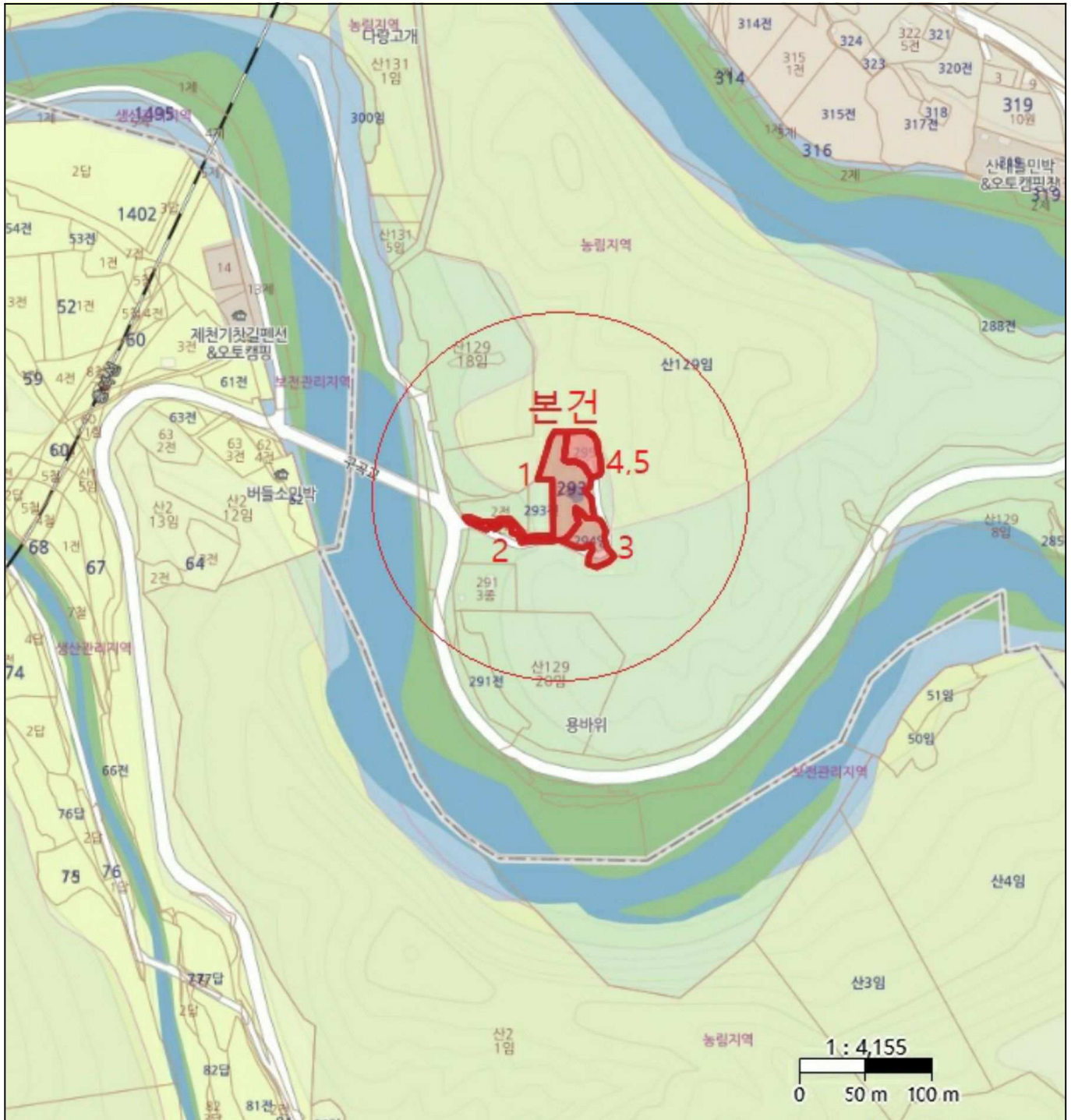
**소재지** 충청북도 제천시 봉양읍 연박리 293-3외



# 위치도



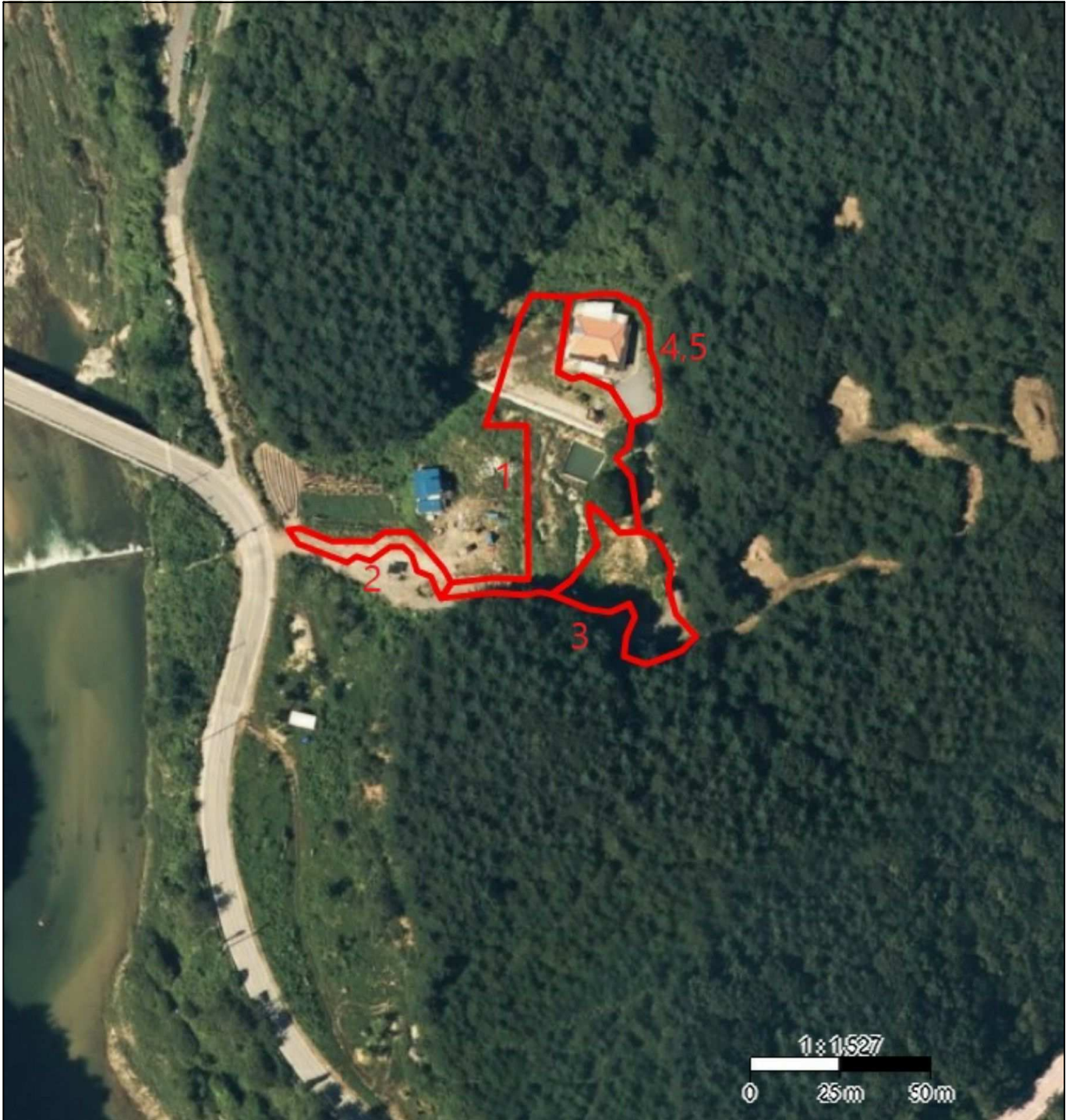
소재지 충청북도 제천시 봉양읍 연박리 293-3외



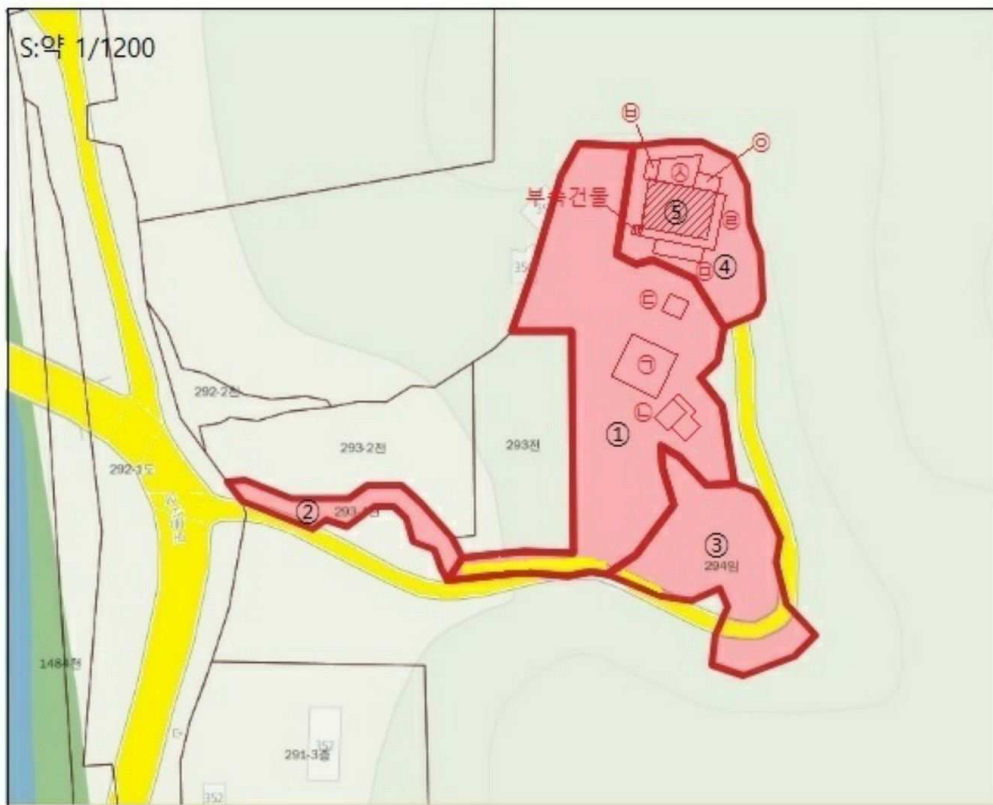
# 항공도면



소재지	충청북도 제천시 봉양읍 연박리 293-3외
-----	-------------------------



# 지적및건물개황도



**본건 토지**

- 기호1: 연박리 293-3, 전 1,885㎡, 현황 기호4.5주택 부속토지, 전 기타, 도로
- 기호2: 연박리 293-4, 전 221㎡ 중 이기호지분(1/2), 현황 도로(예정지)
- 기호3: 연박리 294, 임야 767㎡, 현황 전, 토지임야, 도로
- 기호4: 연박리 295, 대 654㎡

본건 건물(기호5): 경량철골조 칼라쉬트지붕 단층 주택 95.94㎡,  
 부속건물: 경량철골조 슬래브지붕 단층 화장실,창고,2.88㎡ (현황 판넬지붕)

**제시외구축물 및 건물**

- ⊙: 석재 및 콘크리트구조,연못,약90㎡, ⊙: 샷시기둥 아크릴지붕,정자, 약9.6㎡,주위 목재데크 약17㎡
- ⊕: 목재데크,약9㎡, ⊕: 판넬조 판넬지붕,주택 일부 및 창고, 약32.1㎡,
- ⊖: 샷시기둥 및 철재기둥 판넬지붕,차양겸 비가림막(하부 목재데크),약17.3㎡,
- ⊖: 철재기둥 강판지붕,차양겸 비가림막,약8.8㎡,
- ⊕: 판넬조 및 목재기둥 판넬지붕, 보조주방 및 창고,약34.1㎡,
- ⊙: 철재기둥 강판지붕, 차양겸 비가림막, 약11.6㎡.

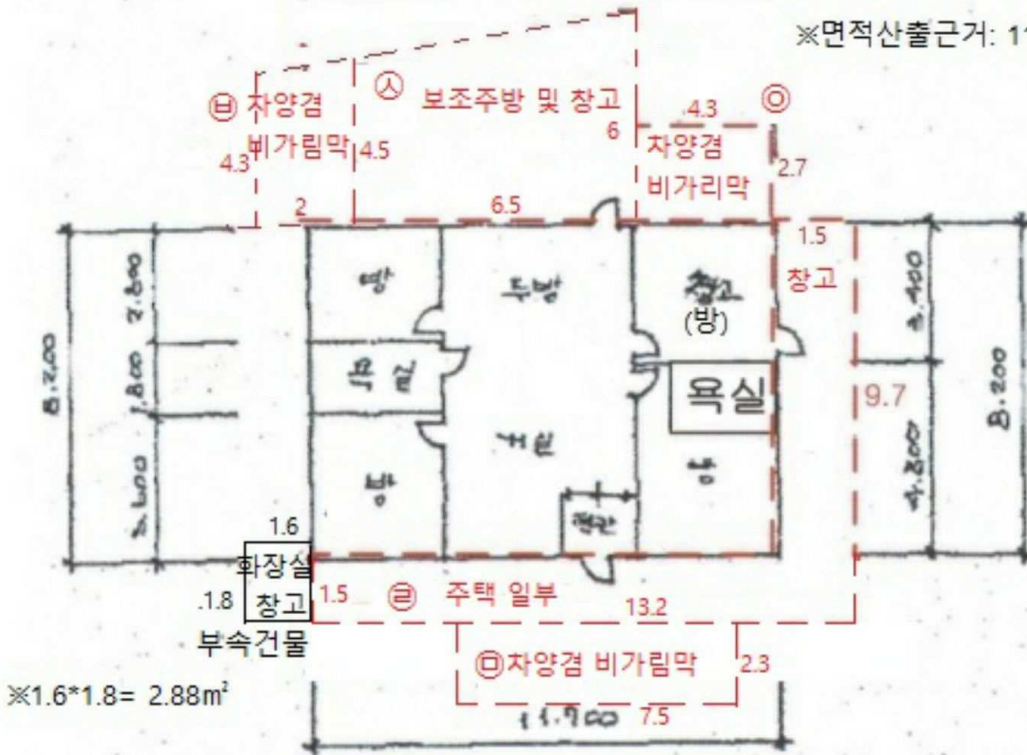
# 내부 구조도



**소재지** 충청북도 제천시 봉양읍 연박리 293-3외

(기호5건물, 단층 주택 95.94m<sup>2</sup>)

※면적산출근거: 11.7\*8.2= 95.94m<sup>2</sup>



**제시의건물**

- ⊖: (1.5\*13.2)+(1.5\*8.2)= 32.1m<sup>2</sup>
- ⊖: 2.3\*7.5= 17.3m<sup>2</sup>
- ⊖: {(4.3+4.5)+2}\*2= 8.8m<sup>2</sup>
- ⊕: {(4.5\*6)+2}\*6.5= 34.1m<sup>2</sup>
- ⊙: 2.7\*4.3= 11.6m<sup>2</sup>













