

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|-------|-----------------------|
| 감정의뢰인 | 청주지방법원 사법보좌관 안소연 |
| 건명 | 김지숙 소유물건 (2025타경2173) |
| 평가서번호 | 삼일 192505-31-00201 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.



(주)감정평가법인 삼일

충북지사 T:043-215-1601 F:043-215-1603

(토지) 감정평가표

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

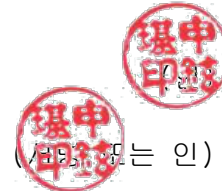
감정평가사 신현기

申 鉉 基

(주)감정평가법인 삼일

충북지사장

신현기



| | | | | | |
|----------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 감정평가액 | 일천팔백일십일만오천일백사십원정(₩18,115,140.-) | | | | |
| 의뢰인 | 청주지방법원 사법보좌관 안소연 | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 청주지방법원 경매1계 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김지숙 (2025타경2173) | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| (기타 참고사항) | - | 2025.05.15. | 2025.05.15. | 2025.05.15. | |
| 감정평가내용 | | | | | |
| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| 종별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액(원) |
| 토지 | 1,874 × $\frac{1}{3}$ | 토지 | 624.66 | 29,000 | 18,115,140 |
| | | < 이 | 하 여 백 > | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩18,115,140 |
| 심사확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. | | | | |
| | 심사자 | 감정평가사 | 명노철 | 명 노 철 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 보은군 탄부면 매화리 소재 '매화삼거리' 서측 근거리에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 청주지방법원의 경매(강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 05월 15일을 기준으로 평가함.

나. 실시조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실시조사는 2025년 05월 15일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와가치형성요인이 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 '공시지가 기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 지적 경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 본건은 인접 토지와 경계가 불분명한바, 업무 진행시 정확한 지적사항에 대하여는 측량 등을 통하여 재확인하시기 바람.
- 본건 토지는 공유지분 토지로서, 의뢰지분(김지숙)의 위치 확인이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 소유지분 비율에 의거하여 면적 사정하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상부동산 개황

| 일련 번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 2025년 개별공시지가 (원/㎡) |
|----------|-------------------|----|-----------------------|----------|----------|----------|-----------|--------------------------|
| 1 | 탄부면 사직리 240 | 답 | 624.66 (1,874*1/3) | 농림지역 | 답 | 세로(가) | 세장형 평지 | 16,400 |

2. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음. (공시기준일: 2025.01.01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 형상 지세 | 접면 도로 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-------------------|----|-----------|------|------|-----------|-----------|---------------|
| 가 | 탄부면 사직리 294 | 답 | 2,032 | 농림지역 | 답 | 세장형 평지 | 세로 (가) | 16,400 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

- 비교표준지 가 시점수정치

| 대상지역 | 용도지역 | 산정기간 | 변동률(%) | 비 고 |
|-------------|------|-------------------------------|--------------------|---|
| 충청북도 보은군 | 농림지역 | 2025.01.01 ~ 2025.05.15 | 0.241 (1.00241) | 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.132 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.075 $(1 + 0.00132) \times$ $(1 + 0.00075 \times 45/31)$ ≒ 1.00241 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 가 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

| 조건 | 개별요인 비교(농경지대) | |
|---------|----------------|-----------------------|
| | 항 목 | 세 부 항 목 |
| 접근조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | |
| | 기타 재해의 위험성 | |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

| 일련번호 | 표준지 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 소계 |
|------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | 가 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

본건 일련번호 1은 비교표준지 가와 비교하여 개별요인 대등합니다.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

| 일련번호 / 연도 | 2023년 | 2024년 | 2025년 |
|-----------|--------|--------|--------|
| 1 | 16,200 | 16,300 | 16,400 |

3) 인근 지가수준

| 일련번호 | 용도지역 | 지목 | 도로조건 | 가격수준 | 비고 |
|------|------|----|-------|---------------------------|----|
| 1 | 농림지역 | 답 | 세로(가) | 약 25,000 ~ 30,000(원/㎡) 수준 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 평가목적 | 용도지역 | 형상·지세 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------------|-------|------------|------|-----------|---------------|----|
| | | 면적(㎡) | 기준시점 | 이용상황 | 도로교통 | | |
| A | 탄부면 사직리 *** | 답 | 농지매입 | 농림지역 | 세장형 평지 | 29,000 | - |
| | | 2,162 | 2023.03.10 | 답 | 세로(가) | | |
| B | 탄부면 사직리 ***-* | 답 | 법원경매 | 농림지역 | 세장형 평지 | 28,000 | - |
| | | 1,778 | 2023.01.05 | 답 | 세로(가) | | |
| C | 탄부면 고승리 ***-* | 답 | 농지매입 | 농림지역 | 세장형 평지 | 28,000 | - |
| | | 1,590 | 2022.03.18 | 답 | 세로(가) | | |

5) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

| 기호 | 소재지 | 토지 면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 | 용도지역 | 형상·지세 | 비고 (사용승인일) |
|----|-------------------|-----------------|---------------|------------|---------|-----------|---------------|
| | | 연면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | | 지목·이용상황 | 도로교통 | |
| D | 탄부면 사직리 *** | 3,044 | 85,232,000 | 2024.11.26 | 농림지역 | 세장형 평지 | - |
| | | - | 28,000 | | 답 | 세로(가) | |
| E | 탄부면 사직리 *** | 998 | 27,180,000 | 2025.05.02 | 농림지역 | 세장형 평지 | - |
| | | - | 27,234 | | 답 | 세로(가) | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매통계분석

(출처: INFOCARE)

| 충청북도 보은군 탄부면 토지 / 담 | | | | | | | | | |
|---------------------|----------|------------|------|----------|------------|------|----------|------------|------|
| 구 분 | 충청북도 | | | 보은군 | | | 탄부면 | | |
| | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 |
| 1년간 평균 | 62.94% | 64.02% | 163 | 62.49% | 59.37% | 9 | - | - | - |

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가선례의 선정

상기의 평가선례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교 가능성이 가장 크다고 사료되는 평가선례 A를 선정하였음.

나) 평가선례 A를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 가와 평가선례 A의 비교

| 구 분 | 선례 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정가액 (원/㎡) |
|---------------|-------------|---------|-------|-------|------------|
| 평가선례 기준 표준지가액 | 29,000 | 1.00799 | 1.000 | 1.000 | 29,232 |

(1) 시점수정

| 적용 선례 | 시점수정 기간 | 시점수정치 | 비 고 |
|--------|-------------------------|---------|---------------|
| 평가선례 A | 2023.03.10 ~ 2025.05.15 | 1.00799 | 충청북도 보은군 농림지역 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

| 표준지 기호 | 평가선례 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|-----------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 가 | A | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

비교표준지 가는 평가선례 A와 비교하여 개별요인 대등합니다.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 가

| 구 분 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정가액 (원/㎡) |
|------------------|------------------|---------|------|------|---------------|
| 기준시점 표준지 가 가액 | 16,400 | 1.00241 | - | - | 16,440 |

라) 그 밖의 요인 보정치

| 표준지 기호 | 평가선례 기준 표준지가액(원/㎡)(a) | 시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b) | 격차율 (a/b) | 적용 보정치 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|--------------|--------|
| 가 | 29,232 | 16,440 | 1.778 | 1.75 |

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 표준지 기호 | 그 밖의 요인 | 비 고 |
|-----------|---------|-----------|
| 가 | 1.75 | 75% 상향보정함 |

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 결정

| 일련 번호 | 표준지 공시지가 기호 | 표준지 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|-------------------|----------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 가 | 16,400 | 1.00241 | 1.000 | 1.000 | 1.75 | 28,769 | 29,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 D 를 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 토지면적 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 | 용도지역 | 형상·지세 | 비고 (사용승인일) |
|----|-------------------|-------------|---------------|------------|---------|-----------|---------------|
| | | 연면적 (㎡) | 토지단가 (원/㎡) | | 지목·이용상황 | 도로교통 | |
| D | 탄부면 사직리 *** | 3,044 | 85,232,000 | 2024.11.26 | 농림지역 | 세장형 평지 | - |
| | | - | 28,000 | | 답답 | 세로(가) | |

다. 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

| 적용 거래사례 기호 | 시점수정 기간 | 시점수정치 | 비 고 |
|---------------|-------------------------|---------|------------------|
| D | 2024.11.26 ~ 2025.05.15 | 1.00269 | 충청북도 보은군 농림지역 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 D 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨 (1.000).

바. 개별요인 비교

| 일련 번호 | 거래사례 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 소계 |
|----------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1 | D | - | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.030 |

본건 일련번호 1은 거래사례 D와 비교하여 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

| 일련 번호 | 거래사례 기호 | 거래사례 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|------------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | D | 28,000 | 1.000 | 1.00269 | 1.000 | 1.030 | 28,918 | 29,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

| 일련 번호 | 공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------------------|---------------------------|----|
| 1 | 29,000 | 29,000 | - |

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

| 일련번호 | 사정면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 | |
|--------------|-------------|-----------------------|--------------|------------|----------|
| 토지 | 1 | 624.66 (1,874*1/3) | 29,000 | 18,115,140 | 김지숙 소유지분 |
| 토지 감정평가액(합계) | | | 18,115,140 | | |

2. 결정의견

상기의 평가선례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 담보물로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적(㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|---------------------------|-----|------------|-------------|-------------|--------|-----------|----------------------|-------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 충청북도 보은군 탄부면 사직리 | 240 | 답 | 농림지역 | 1,874 × 1/3 | 624.66 | 29,000 | 18,115,140 | 김지숙 소유지분 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩18,115,140.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | - | |

(토지) 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 도시관리계획 및 공법상제한상태

8. 임대관계

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 보은군 탄부면 매화리 소재 '매화삼거리' 서측 근거리에 위치하며 인근은 단독주택 및 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임 .

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근 간선 도로를 통한 차량 접근성은 보통이며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 여건은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

세장형 평지로서, 기준시점 현재 '답'으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

남동측으로 노폭 약 3m 내외의 '시멘트포장도로'와 접함.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

농림지역(2013-06-21)(농림지역), 가축사육제한구역(2024-07-05)(일부제한구역(700m))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2017-03-31)(농업진흥구역)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 임.

6. 제시목록외의 물건

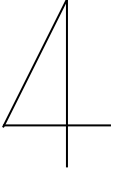
없 음.

(토지) 감정평가요항표

| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
|----------------------|---------------------|------------|
| 2. 교통상황 | 5. 도시관리계획 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |
| 7. 공부와의 차이 없 음. | | |
| 8. 임대관계 임대관계 미상임. | | |
| 9. 기타 참고사항 - | | |

광역 위치도

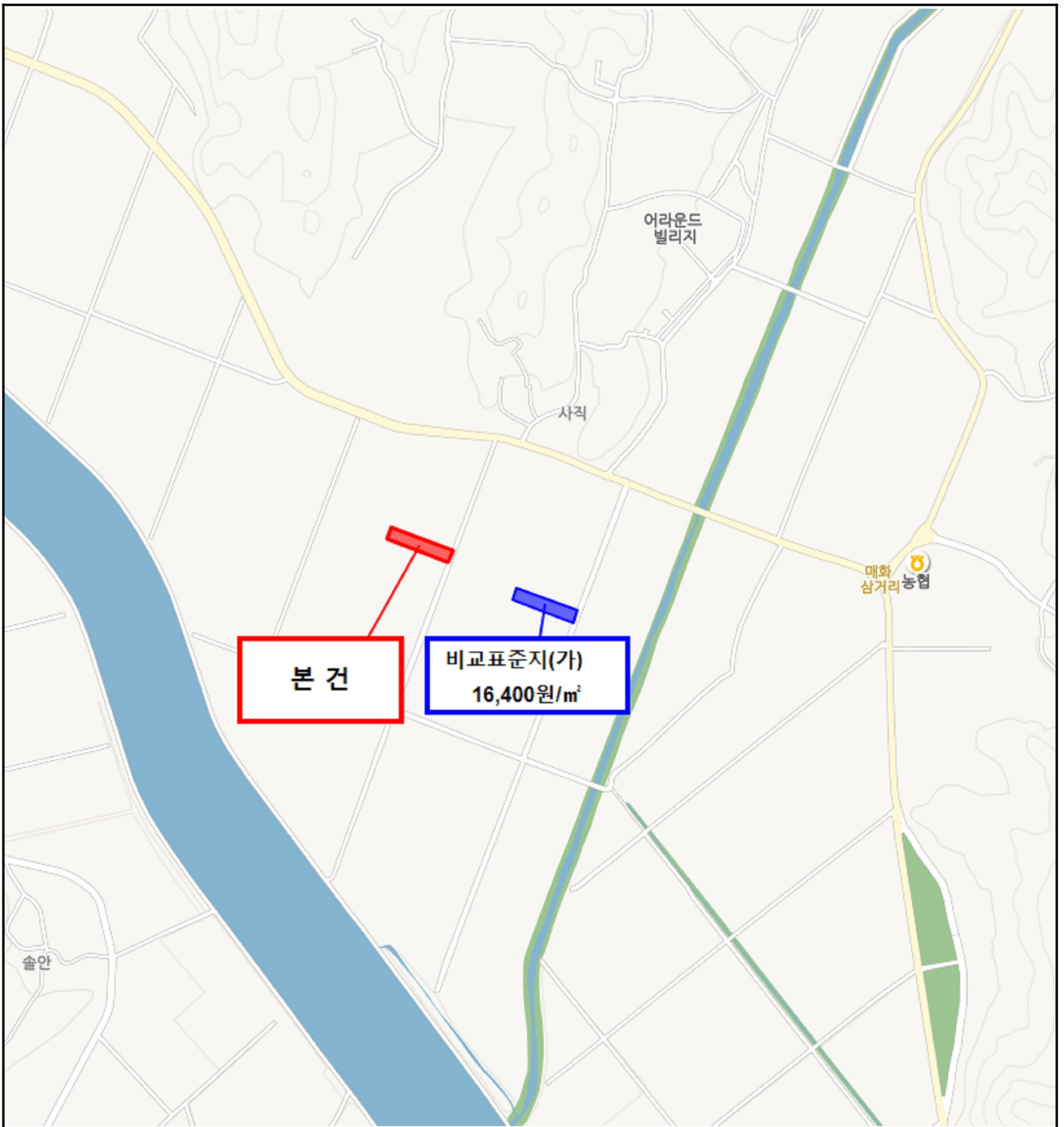
N



S

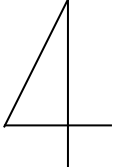
소재지

충청북도 보은군 탄부면 사직리 240



상 세 위 치 도

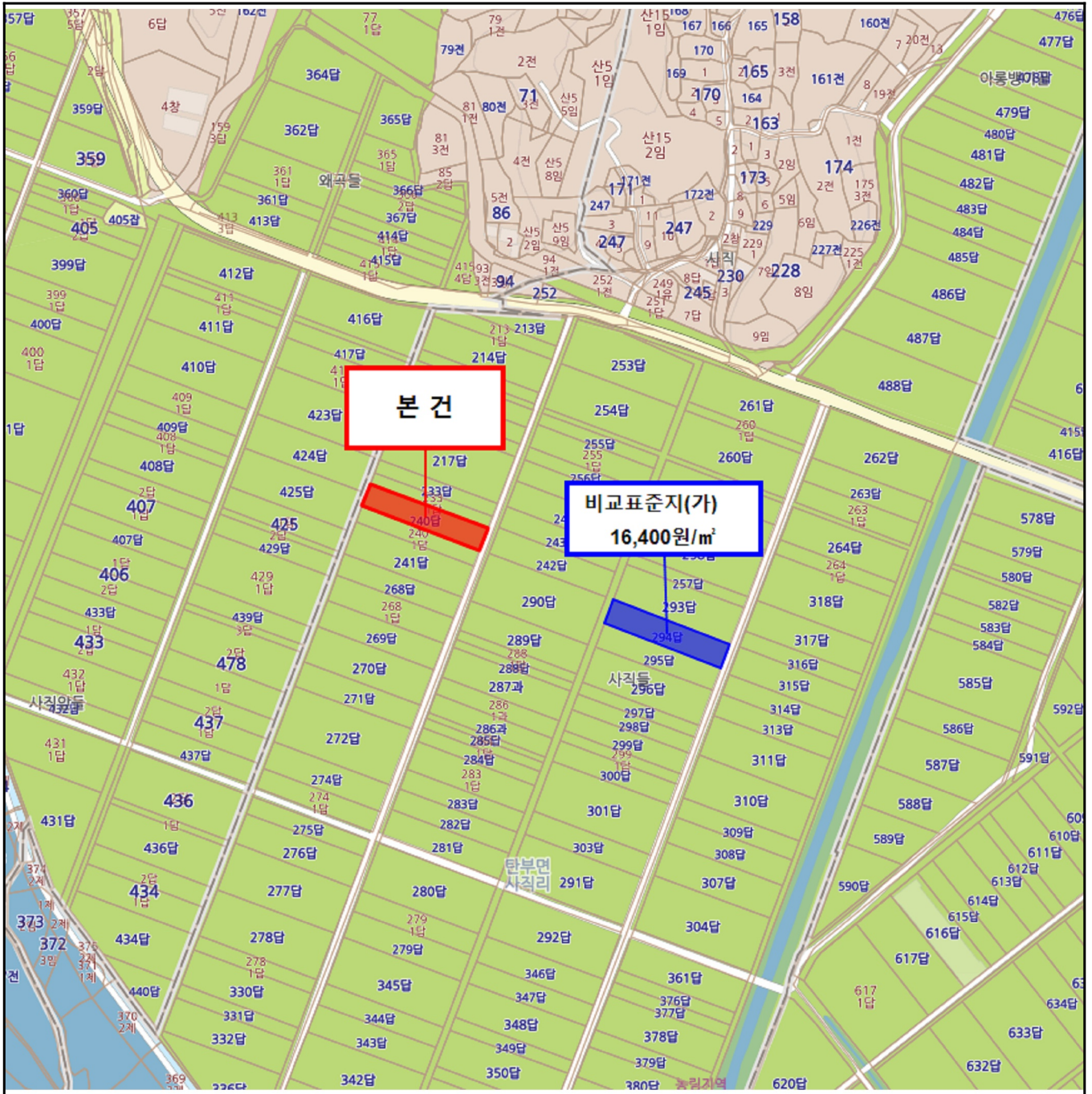
N



S

소재지

충청북도 보은군 탄부면 사직리 240



범례



본 건



표준지

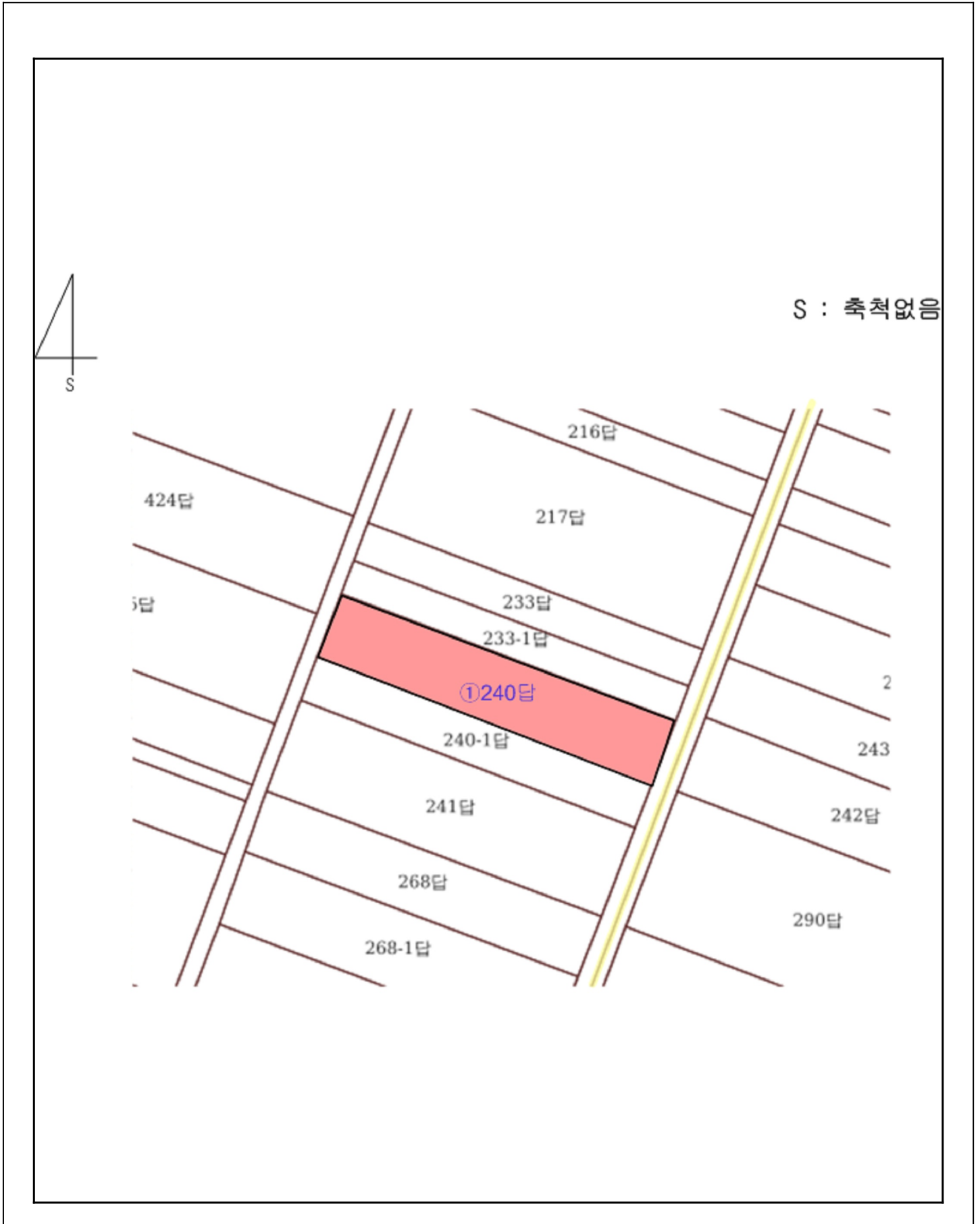


평가선례



매매·방매

지 적 개 황 도



사 진 용 지



[본건 전경(1)]



[본건 전경(2)]



[본건 전경(3)]



[주위환경]