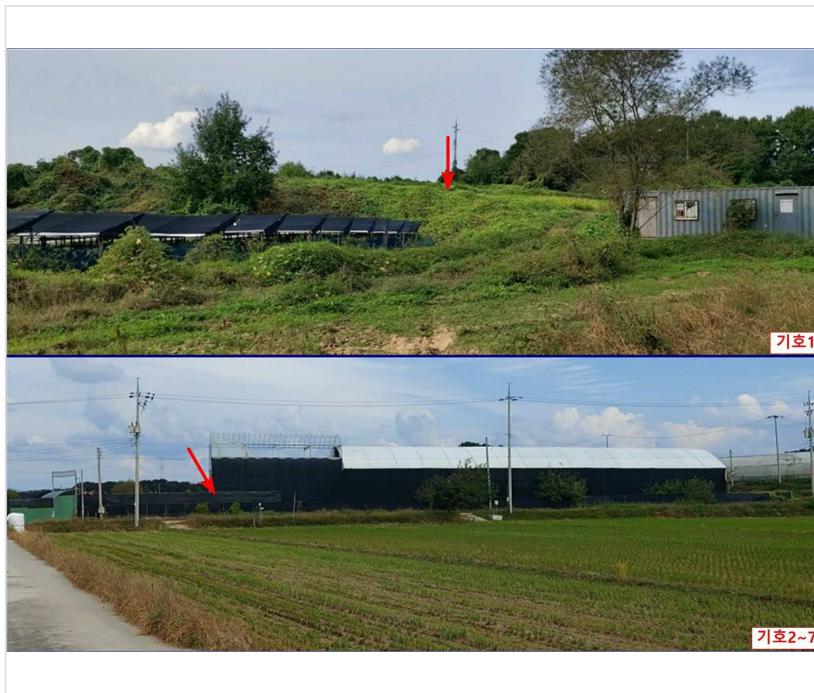


감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
건명	농업회사법인가남농산유한회사 외 1명 소유물건(2024타경4617)
감정서번호	A24410088



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

원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이원삼

(인)

감정평가액	일십구억오천육백구십사만오천원정(₩1,956,945,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	농업회사법인가남농산유한회사 외 1명 (2024타경4617)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.11	2024.10.08 ~ 2024.10.11	2024.10.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	18,631	토지	18,631	-	1,956,945,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,956,945,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지 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	경기도 여주시 가남읍 신해리	508-21	전	생산관리지역	7,696	7,696	120,000	923,520,000	
2	경기도 여주시 가남읍 신해리	536-3	답	농림지역	1,818	1,818	82,000	149,076,000	
3	경기도 여주시 가남읍 신해리	536-4	답	농림지역	899	899	97,000	87,203,000	
4	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-1	답	농림지역	1,900	1,900	97,000	184,300,000	
5	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-2	답	농림지역	2,450	2,450	97,000	237,650,000	
6	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-3	답	농림지역	1,501	1,501	97,000	145,597,000	
7	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-4	답	농림지역	1,546	1,546	97,000	149,962,000	

토지 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	
8	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-11	답	농림지역	821	821	97,000	79,637,000	
합 계								₩1,956,945,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 가남읍 신해리 소재 '신해1리마을회관' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 8필지)의 평가로서 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 기준가치 등

가. 감정평가 기준가치

본건 토지는 감정목적에 따라 일반적인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 기준시점 등

본건 감정평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 11일이며, 조사기간은 2024년 10월 08일부터 2024년 10월 11일까지입니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가의 3방식 중 비교방식으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가방식의 적용

본건은 전, 답 등으로서 물건의 수익성을 기초로 한 수익방식(수익환원법)과 조성원가를 기초로 하는 원가방식(원가법)은 물건의 성격상 적용에서 배제하였습니다.

따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 목적물

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (2024/01 기준)	비고
1	경기도 여주시 가남읍 신해리	508-21	전	7,696	생산관리	39,500원/㎡	
2	경기도 여주시 가남읍 신해리	536-3	답	1,818	농림지역	30,100원/㎡	
3	경기도 여주시 가남읍 신해리	536-4	답	899	농림지역	30,100원/㎡	
4	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-1	답	1,900	농림지역	35,200원/㎡	
5	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-2	답	2,450	농림지역	35,200원/㎡	
6	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-3	답	1,501	농림지역	35,200원/㎡	
7	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-4	답	1,546	농림지역	35,200원/㎡	
8	경기도 여주시 가남읍 신해리	537-11	답	821	농림지역	30,100원/㎡	
	합계			18,631			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건 등의 가치를 달리하는 부분은 구분평가 하되, 감정목적에 고려하여 총액과 관련 평균단가를 적용하였습니다.

나. 본건 기호1, 4~7은 건축 관련(가설건축물 포함) 신고(허가) 사항이 있는 것으로 탐문되는 바, 경매 참여 시 개발행위 등의 허가 유무, 건물(가설건축물 포함) 신축 관련 제반 신고(허가)사항의 유무, 유효성, 승계 유무 등을 반드시 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 기호3, 8 지상에 소유자 미상의 제시외 건물(철파이프조 비닐하우스 약 2동)이 소재하며, 기호4~7 지상에 소유자 미상의 제시외 건물(가설건축물 : 철파이프 및 강파이프조 비닐하우스 및 기타지붕 약 9동)이 소재하는 바, 이는 비교적 철거가 용이하고, 그 구조, 현상, 이용상황 등으로 볼 때, 본건 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되어 이에 구애 없이 토지를 평가하였습니다.

라. 본건 기호4~7은 일단의 동·식물관련시설(가설건축물) 건부지로 이용하는 토지인 바, 각 필지는 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 감정평가 하였습니다. (2016년 가설건축물축조신고 내역 있는 것으로 탐문되었으며, 기간연장 여부는 미상입니다.)

마. 본 감정평가는 감정의뢰목적(경매) 이외의 목적으로 사용할 수 없으며, 다른 평가목적 또는 평가조건을 수반하는 평가결과와는 차이 있을 수 있으므로 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

본건과 용도지역, 주위환경 등이 유사하여 비교 가능한 표준지로서 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 선정 적용하였습니다.

2) 적용 비교표준지 현황

(2024. 01. 01. 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신해리 243-2	757	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	34,700	기호1
B	신해리 519-1	2,835.8	답	답	농림지역	세로 (가)	부정형 평지	32,400	기호 2~8

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

본건 토지의 공시지가와 기준시점 간의 시점수정은 국토교통부 고시 경기도 여주시의
지가변동률을 적용하여 산정하였습니다.

기간별	용도지역	지가변동률	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 10. 11.	생산관리	1.128% (1.01128배)	2024. 01. 01. ~ 2023. 08. 31.: 0.988% 2023. 08. 01. ~ 2023. 08. 31.: 0.105% $(1 + 0.00988) \times (1 + 0.00105 \times 41/31)$ ≒ 1.01128
	농림지역	1.363% (1.01363배)	2024. 01. 01. ~ 2023. 08. 31.: 1.130% 2023. 08. 01. ~ 2023. 08. 31.: 0.174% $(1 + 0.01130) \times (1 + 0.001745 \times 41/31)$ ≒ 1.01363

* 2024. 09월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024. 08월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 등과 비교표준지 A, B는 인근지역 내에 소재하므로 제반 지역요인은 대체적으로
유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근	교통시설과의 편의성과 접근성, 교통의 편부	인근 교통시설, 공공 및 편익시설, 취락 등과의 접근성
		농로 등 도로의 상태
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	토양, 토질, 경작의 편부 등
		관개, 배수의 양부
인근환경 등	인근토지의 이용상황, 적합성 등 풍수해 등 재해 위험성 유무	
획지	면적, 접면너비, 형상 등	접면너비, 깊이, 형상 등
		면적, 경사도, 경사의 방향 등
행정적	행정상의 조장 및 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역
		조장 및 규제의 정도
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.25	1.10	1.09	1.00	1.10	1.649
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 주위환경 등의 자연(환경)조건, 도로접면 등 획지조건, 장래성 등 기타조건에서 각각 우세합니다.					
2	B	1.08	1.00	1.18	1.00	1.00	1.274
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					
3, 8	B	1.08	1.00	1.40	1.00	1.00	1.512
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 이용상황, 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					
4~7	B	1.08	1.00	1.40	1.00	1.00	1.512
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 이용상황, 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					

* 접근조건 × 자연(환경)조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 격차율

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 필요성 및 근거

'감정평가에 관한 규칙' 제14조 및 '감정평가 실무기준' 등 관련법규와 국토교통부 유권해석, 대법원판례 등에 의거하여 지역요인 및 개별요인의 비교시에 반영되지 못한 것으로서 지가의 변동에 영향을 미치는 사항을 반영하여 그 밖의 요인으로 보정함으로써 가격의 형평성을 유지하고, 적정한 평가가 이루어지도록 하기 위함입니다.

2) 인근지역 사례자료와의 비교

가) 인근지역의 평가사례 자료

기호	구분 (평가목적)	시점	소재지	지목	용도지역	가격 (원/㎡)	비고
a	평가사례 (담보)	2022.09.01.	신해리 50*-*	전	생산관리	90,000	
b	평가사례 (담보)	2023.07.17.	신해리 2**	답	농림지역	77,000	
c	평가사례 (매입)	2023.07.20.	신해리 53*-*	답	농림지역	67,000	
d	평가사례 (담보)	2024.01.26.	신해리 49*-*	답	생산관리	100,000	계사 부지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 인근지역 사례자료와의 비교

(1) 사례의 선정

상기 사례 중 동일한 용도지역으로서 지리적으로 근접하고, 물적 비교성이 크다고 판단되는 사례 c, d를 비교대상 사례로 선정하여 비교하였습니다.

(2) 사례자료와의 비교

ㄱ. 비교표준지 A와의 비교

구분	사례(d)기준 표준지가격(a)	기준시점 표준지가격(b)	비교
토지가격 (원/m ²)	100,000	34,700	
시점수정	1.01118	1.01128	2024.01.26. ~ 2024.10.11. : 1.118%
지역요인	1.00	-	상호 대등합니다.
개별요인	0.720	-	사례와 비교하여 볼 때, 농로의 상태, 접근성 등 접근조건과 획지의 효용성, 이용상황 등 획지조건에서 열세입니다.
산정가격 (원/m ²)	72,805	35,091	
격차율 (a/b)	2.0747		

* 토지가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정가격

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-. 비교표준지 B와의 비교

구분	사례(c)기준 표준지가격(a)	기준시점 표준지가격(b)	비고
토지가격 (원/m ²)	67,000	32,400	
시점수정	1.01363	1.01363	2023. 07. 20. ~ 2024. 10. 11. : 1.363%
지역요인	1.00	-	상호 대등합니다.
개별요인	0.95	-	사례와 비교하여 볼 때, 형상 등 획지조건 열세이며 기타 제 조건은 대체로 유사합니다.
산정가격 (원/m ²)	64,518	32,842	
격차율 (a/b)	1.9645		

* 토지가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산정가격

3) 인근지역의 가격수준

인근 생산관리지역 내 농경지의 지가수준은 접근성, 효용성 등에 따라서 차이가 있으며 대체로 @90,000원/m² ~ @120,000원/m² 내외 정도, 농림지역 내 본건과 유사한 용도의 토지는 @75,000원/m² ~ @100,000원/m² 내외 정도 것으로 탐문·조사되었습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 부동산의 사례자료, 사례 대비 격차율, 시세수준 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 볼 때, 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는 바, 인근지와 균형을 평가의 적정성을 기하기 위하여 표준지A는 107%(2.07), 표준지B는 96%(1.96) 정도를 각각 증액 보정하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격(단가)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	34,700	1.01128	1.00	1.649	2.07	119,782	120,000	
2	32,400	1.01363	1.00	1.274	1.96	82,007	82,000	
3	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	
4	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	
5	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	
6	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	
7	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	
8	32,400	1.01363	1.00	1.512	1.96	97,327	97,000	

* 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 산출단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 거래사례의 선정

1) 인근의 거래사례 현황

기호	시점	소재지	지목	용도지역	가격 (원/㎡)	비고
a	2024.06.25.	신해리 51*--*	답	농림지역	64,000	
b	2024.09.13.	신해리 50*--*	잡	생산관리	약 94,570	

2) 거래사례의 선정

동일한 용도지역으로서 비교적 최근에 거래된 사례로서 가격형성요인의 비교성이 있다고 판단되는 상기 사례를 각각 선정 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

위에서 선정된 사례자료의 매매조건 등 매도자와 매수자간의 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 실거래 신고된 자료로서 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됩니다.

(사정보정치 : 1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	지가변동률	비고
a	2024.06.25. ~ 2024.10.11.	0.604% (1.00604배)	(여주시 농림지역) 2024년 06월 : 0.155%, 2024년 07월 : 0.168% 2024년 08월 : 0.174% $(1+0.00155 \times 6/30) \times (1+0.00168) \times$ $(1+0.00174) \times (1+0.00174 \times 41/31)$ ≈ 1.00604

* 2024. 09월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024. 08월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

적용 사례	시점수정 기간	지가변동률	비교
b	2024.09.13. ~ 2024.10.11.	0.098% (1.00098배)	(여주시 생산관리지역) 2024년 08월 : 0.105% $(1+0.00105 \times 29/31) \approx 1.00098$

* 2024. 09월 이후 지가변동률은 발표 전이므로 2024. 08월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건 등과 사례자료 a, b는 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 대체로 유사합니다.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근	교통시설과의 편의성과 접근성, 교통의 편부	인근 교통시설, 공공 및 편익시설, 취락 등과의 접근성
		농로 등 도로의 상태
자연 (환경)	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	토양, 토질, 경작의 편부 등
		관개, 배수의 양부
인근환경 등	인근토지의 이용상황, 적합성 등 풍수해 등 재해 위험성 유무	
획지	면적, 접면너비, 형상 등	접면너비, 깊이, 형상 등
		면적, 경사도, 경사의 방향 등
행정적	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		조장 및 규제 정도
기타	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	적용 사례	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	b	1.20	1.00	1.00	1.00	1.10	1.320
		본건은 사례와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건 우세하며, 지목, 규모, 형상 등 불리하나, 도로접면, 효용성 등 양호하여 획지조건은 대체로 유사하고, 장래성 등 기타조건은 우세합니다.					
2	a	1.09	1.00	1.18	1.00	1.00	1.286
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					
3, 8	a	1.09	1.00	1.40	1.00	1.00	1.526
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 이용상황 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					
4~7	a	1.09	1.00	1.40	1.00	1.00	1.526
		본건은 표준지와 비교하여 농로의 상태, 접근성 등 접근조건, 형상, 이용상황 효용성 등 획지조건에서 각각 우세합니다.					

* 접근조건 × 자연(환경)조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 격차율

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가격(단가)

본건 기호	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
1	94,570	1.00	1.00098	1.00	1.320	124,955	125,000	
2	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.286	82,801	83,000	
3	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	
4	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	
5	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	
6	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	
7	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	
8	64,000	1.00	1.00604	1.00	1.526	98,254	98,000	

* 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 산출단가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	120,000	125,000	
2	82,000	83,000	
3	97,000	98,000	
4	97,000	98,000	
5	97,000	98,000	
6	97,000	98,000	
7	97,000	98,000	
8	97,000	98,000	

나. 결정 의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가과정, 제반 가격자료 등을 종합적으로 검토하여 볼 때, 대체로 균형을 이루고 있어서 그 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방식인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건 등의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 평가 의견

본건은 제반 관련규정에 따라 평가대상 물건과 비교 가능한 표준지의 공시지가를 기준으로 지역적 요인과 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인 및 인근지역의 지가수준을 종합 참작하여 평가하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

본건 기호	적용단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	120,000	7,696	923,520,000	
2	82,000	1,818	149,076,000	
3	97,000	899	87,203,000	
4	97,000	1,900	184,300,000	
5	97,000	2,450	237,650,000	
6	97,000	1,501	145,597,000	
7	97,000	1,546	149,962,000	
8	97,000	821	79,637,000	
합계		18,631	₩1,956,945,000-	

* 적용단가 × 면적 = 감정평가액

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 기타 평가에 참고할 사항 등

1. 본건 등의 소재지번, 지목, 면적 등의 물건표시는 귀 제시목록에 의거하되, 토지대장 등을 참고하였습니다.
2. 본건 등은 인접지와의 지적경계가 명확하지 않아 현황 및 위치확인은 지적도면, 항공도면 등을 근거로 육안으로 개략적으로 확인하였으므로 추후 측량 등 정확한 지적경계의 확인에 따라 다소 상이할 수 있으므로 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.
3. 본건 등은 현지조사 사항을 근거로 작성하였습니다. -끝-

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

본건(기호1~8)은 경기도 여주시 가남읍 신해리 소재 "신해1리마을회관" 북서측 근거리에 위치하며, 주위 일대는 농경지, 농업용하우스, 동.식물관련시설, 임야 등이 혼재하는 곳으로 서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 가능하나, 버스정류장의 거리, 배차간격 등으로 보아 대중교통사정은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호1은 부정형의 완경사 지세로서 현 '휴경지' 상태이며,
기호2는 사각형의 성토된 평지로서 현 대부분 '휴경지'이고,
기호3~8은 세장형 및 사다리형의 평지로서 동.식물관련시설 등의 건부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1은 북측으로 세로의 포장도로, 기호2는 북동측 비포장도로, 기호3~8은 남서측 및 북서측으로 세로의 포장도로, 북동측으로 비포장도로를 일단으로 이용 중입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 (508-21) :
생산관리지역(생산관리지역), 성장관리계획구역(산업유통형), 가축사육제한구역(2018-11-09)
(일부제한지역1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2018-11-09)
(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경
보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상
수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

토지감정평가요항표

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

기호2~8 (536-3, -4, 537-1, -2, -3, -4, -11) : 공히

농림지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호3~8 지상에 가설건축물 및 제시외 철파이프조 비닐하우스 등 약 11개동이 소재하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

본건 기호1, 2는 공부상 지목'전, 답'이나, 현황은 공히 대부분 '휴경지'이며, 기호3~8 공히 공부상 지목 '답'이나, 현황은 동.식물관련시설(가설건축물 등)의 부지입니다.

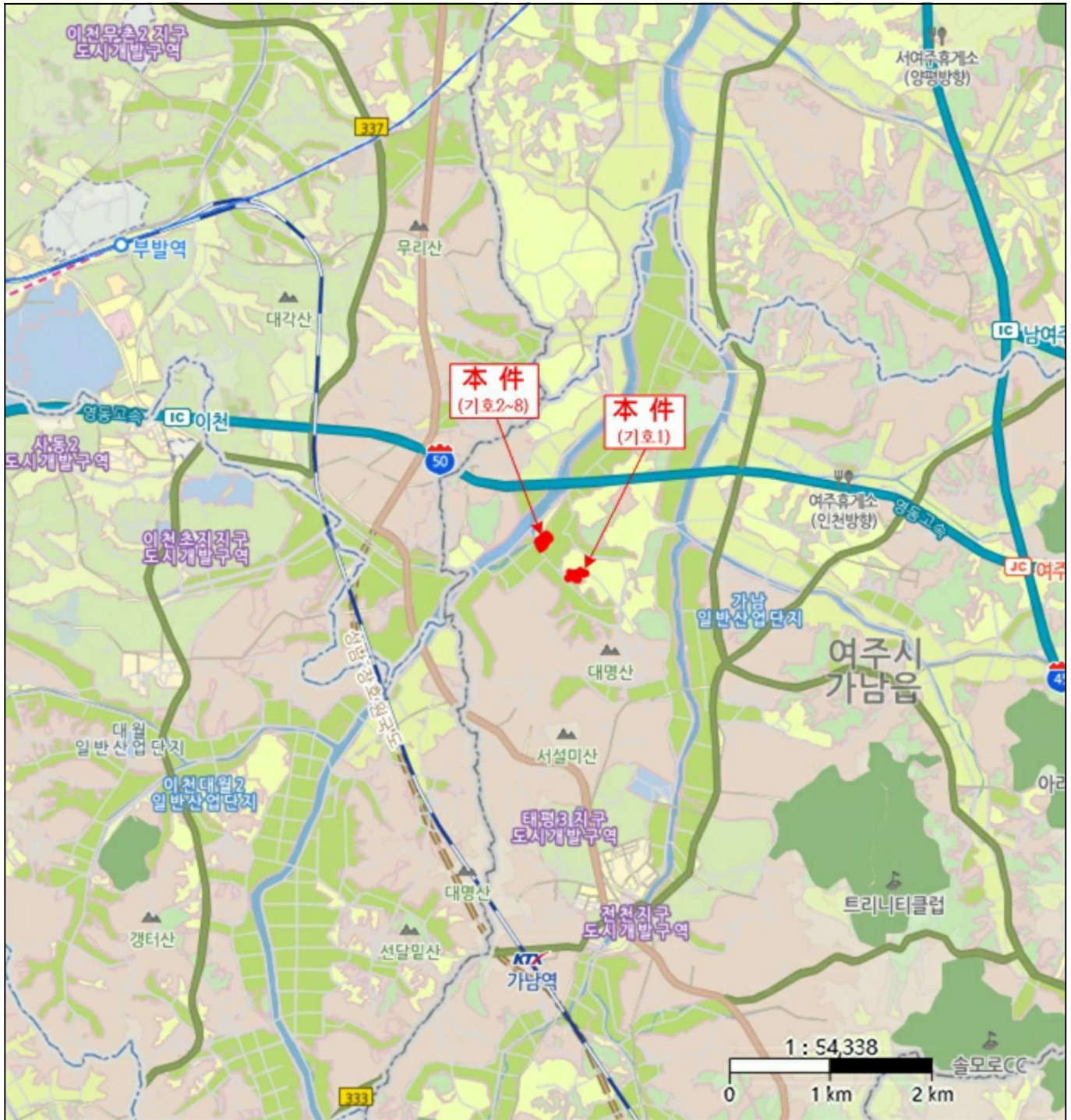
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



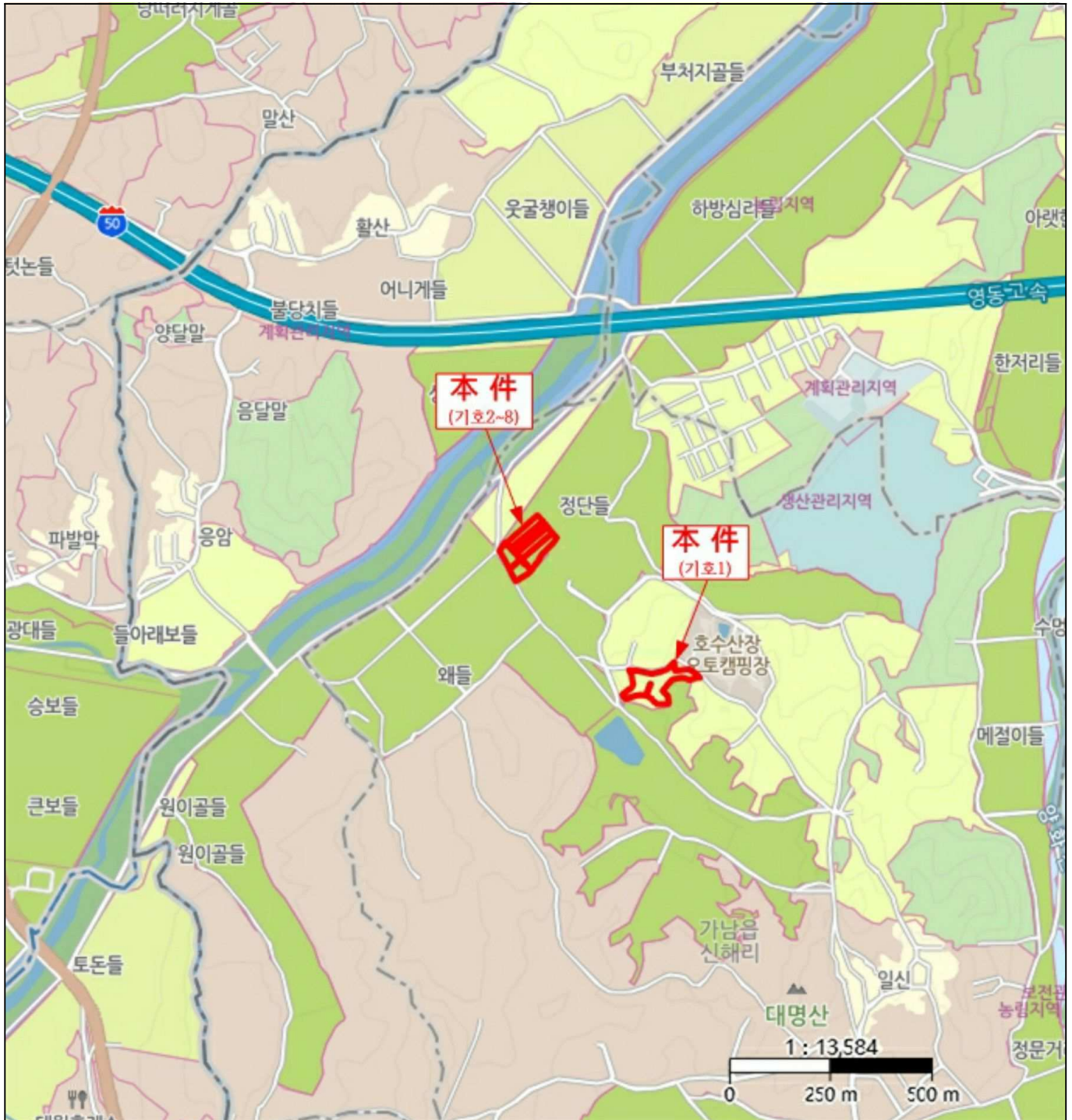
소재지	(기호1~8) 경기도 여주시 가남읍 신해리 508-21 외
-----	----------------------------------



상 세 위 치 도



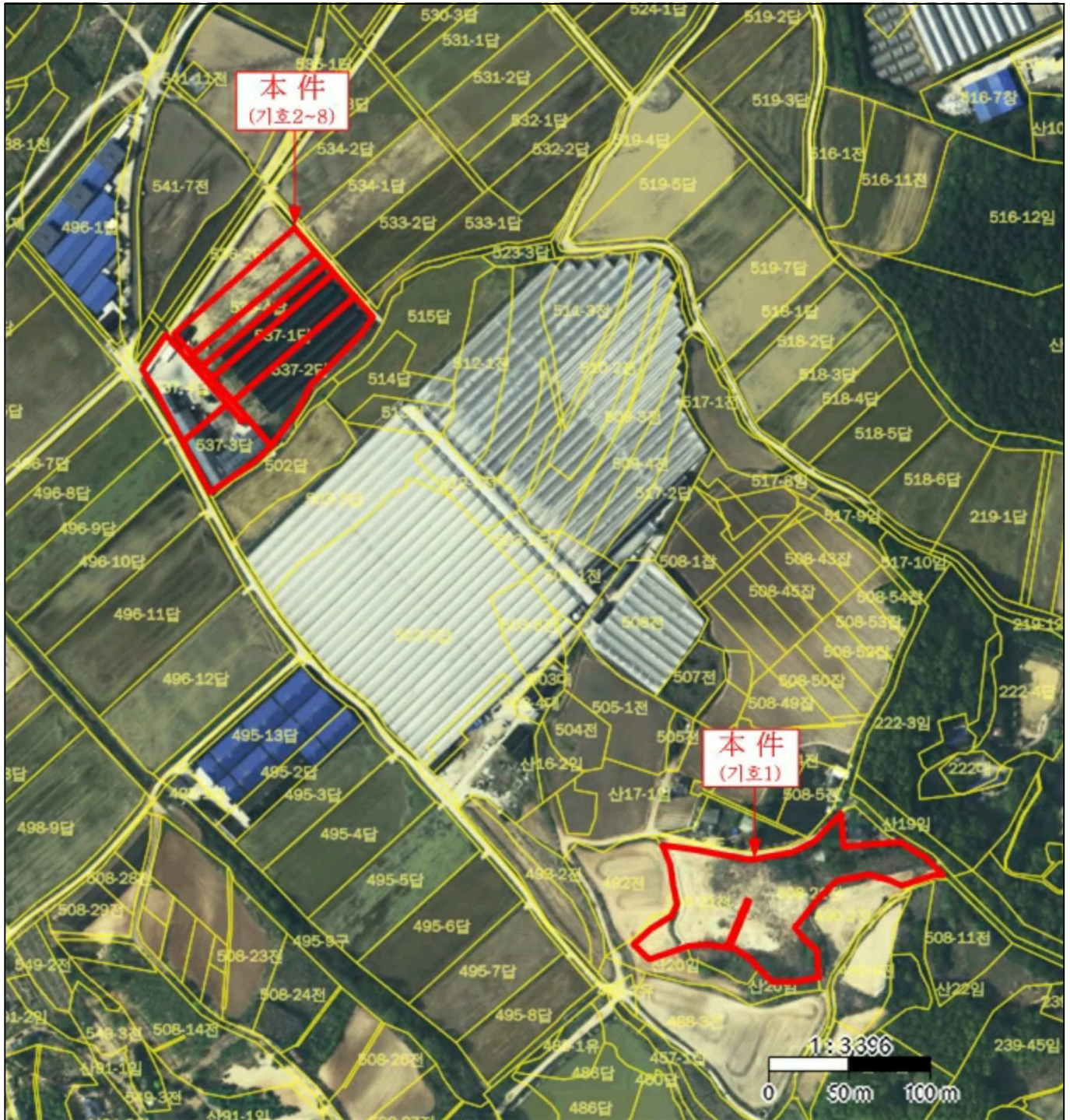
소 재 지	(기호1~8) 경기도 여주시 가남읍 신해리 508-21 외
-------	----------------------------------



항공위치도



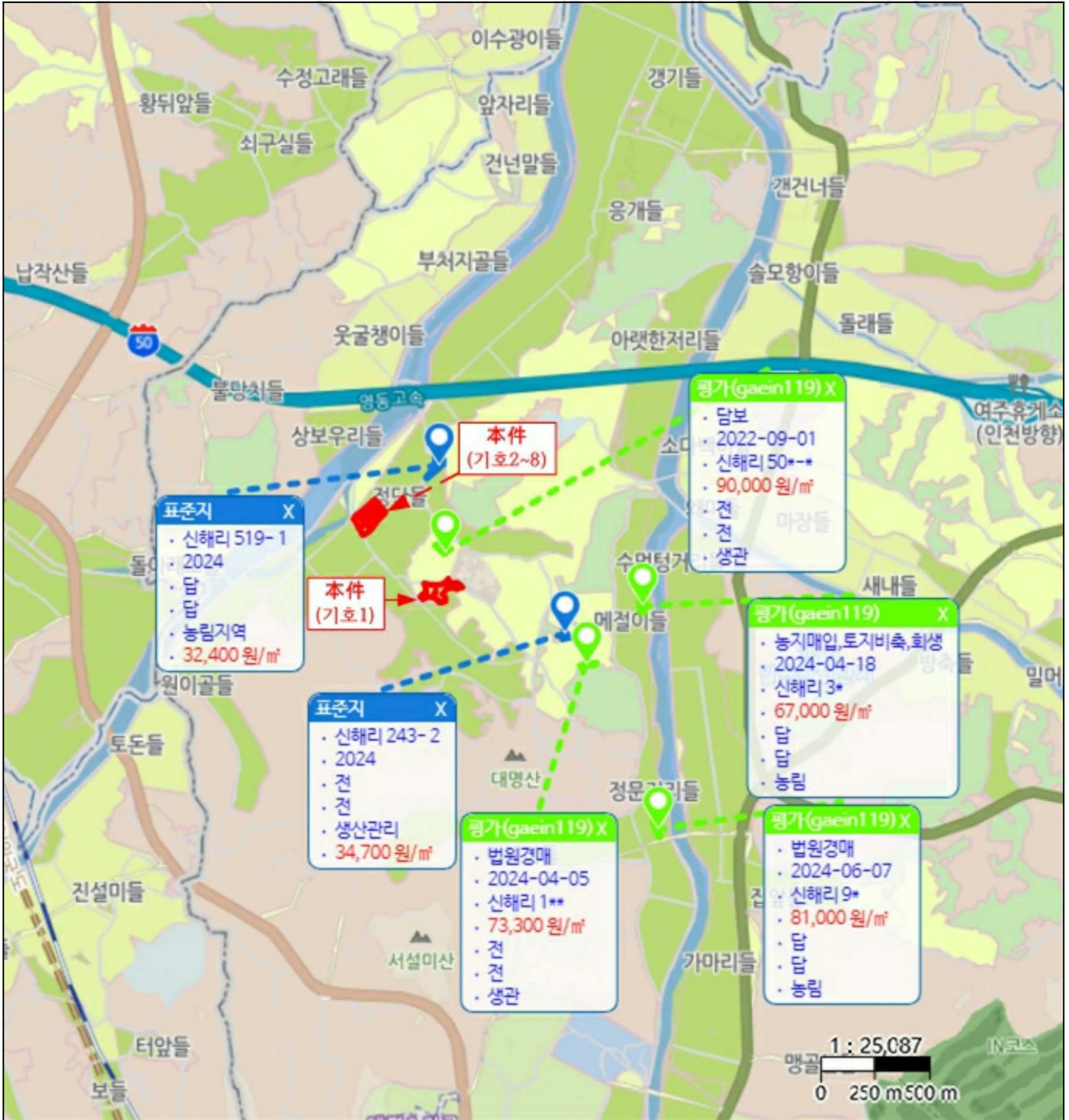
소재지 (기호1~8) 경기도 여주시 가남읍 신해리 508-21 외



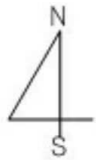
가 격 참 고 자 료 도 면



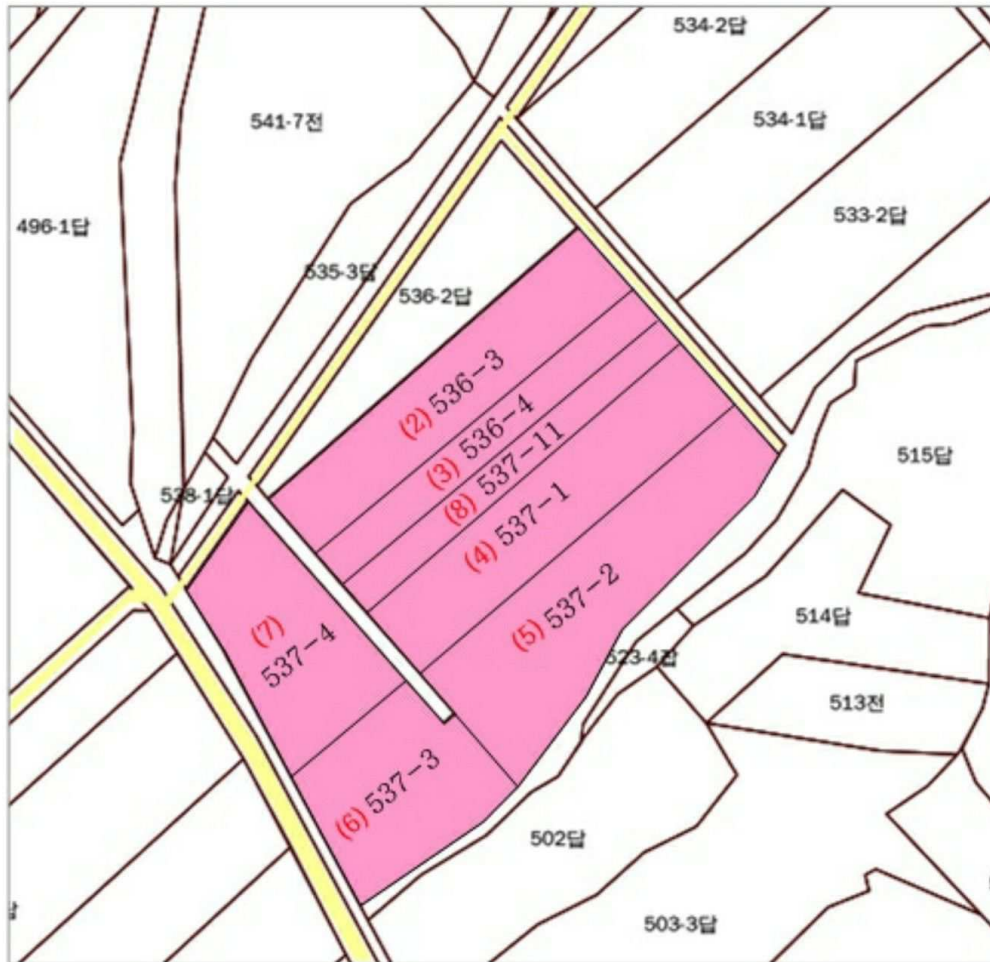
소 재 지 (기호1~8) 경기도 여주시 가남읍 신해리 508-21 외



지 적 개 황 도 (2)



S = NON SCALE



명 려	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
		평가건물2층	제시외건물



1 ()



1 ()



1 ' ()



* 편의상 개략적으로 본건의 범위를 표시하였습니다.

1 ()



1 ()



1 ()



(2-8) ()



2-5, 8 () ()



2-8 ()



(2-8) ()



6 ' ()



5, 6 ' ()



(2-8) ' ()



(2-8) ' ()