

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김선광 소유물건(2024타경38245)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원 사법보좌관
최화선

감정평가서번호: HS240816-1

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.

해성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 영 규

감정평가액	사억칠천육백오십만육백원정(₩476,500,600.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선광 (2024타경38245)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2024.08.30	2024.08.19 ~ 2024.08.30	2024.08.30		
감 정 평 가 내 용	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	2,908+26,182x--- 560 이	토지 하	3,095.01 여	-	476,500,600
	합 계					₩476,500,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 옥천면 신복리 소재 "옥천교" 북측 근거리에 소재하는 부동산(기호"1,2") 및 "사기막마을" 남동측 인근에 소재하는 부동산(기호"3")으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

· 경기도 양평군 옥천면

기호	소재지	지번	면적(m ²)		지목	용도지역	이용상황	2024 개별 공시지가(원/m ²)
			공부	사정				
1	신복리	1083-1	1,229	1,229	답	농림지역	답	58,500
2	신복리	1085	1,679	1,679	답	농림지역	답	58,500
3	신복리	산240	26,182× 4/560	187.01	임야	보전관리	자연림	15,000

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립할 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료날짜인 2024년 8월 30일이고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사, 확인하였음.

5. 감정평가방법 및 의견

- (1) 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의해 평가하되, 거래사례·평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 대상물건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀원 제시목록 및 관련 공부에 의하고, 토지의 경계는 지적도 등에 의해 개략적으로 확인하였으며, 정확한 경계는 측량을 요함.
- (2) 본건 기호"3" 은 공유지분 토지로서 "매각지분 갑구4번 김선광 지분(560분의 4) 전부" 평가인 바, 공유자별 위치를 특정할 수 없어 토지 전체를 기준하여 평가하되, 귀 제시목록상 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.
- (3) 본건 기호"3" 지상에 소재하는 활잡목은 거래관행상 토지에 포함되어 거래되는 점 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- (4) 본건 기호"3" 지상에 분묘가 10기 이상 소재하는 것으로 목측되었는 바, 본건 토지 평가시에는 이러한 분묘에 구매됨이 없이 정상 평가하였으며, 이러한 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안할 경우의 토지단가는 Ⅲ. 감정평가액 결정의견. 마지막 문단에 기재하였으니, 귀 업무 진행시 및 경매 참여시 재확인 및 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번에 **처리하였으니 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	본건 적용
A	신복리 1058	답	3,336	답	농림 지역	맹지	부정형 평지	58,500	1,2
B	신복리 239-29	임야	990	자연림	보전 관리	맹지	세장형 완경사	26,800	3

(2) 비교표준지의 선정 및 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하는 바, 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

3. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동율을 적용함.

(양평군 농림지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~2024.07.31	0.236	(1+0.00236)x(1+0.00044x30/31)
2024.07.01.~2024.07.31	0.044	
누 계 (2024.01.01.~2024.08.30)	0.279 (1.00279배)	

(양평군 보전관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01.~2024.07.31	0.263	(1+0.00263)x(1+0.00054x30/31)
2024.07.01.~2024.07.31	0.054	
누 계 (2024.01.01.~2024.08.30)	0.315 (1.00315배)	

※ 기준시점 현재 미고시된 지가변동률은 최종 고시된 월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

대상지는 공히 표준지의 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 - 농경지대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 배수의 양부, 재해 및 수해의 위험성, 인근 토지 이용상황 및 적합성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부(방위, 고저, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도), 이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

- 임야지대

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등(인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 지세, 방위 등(표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡), 토양, 토질(토양, 토질의 양부)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제)
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

- 기호“1,2” 와 비교표준지“A”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 토지	표준 지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 비교표준지 대비 제반 개별요인이 대체로 유사대등함.						

- 기호"3" 과 비교표준지"B"

대상 토지	표준 지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	B	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
	대상 토지는 비교표준지 대비 지세, 경사, 형상 및 면적 등에서 열세함.					

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정율} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 시점수정가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사토지 가격사례 및 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보 · 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	거래금액 (천원)	토지단가 (원/m ²)	구분	기준시점 (거래시점)
ㄱ	신복리 86*	답	1,411	농림지역	251,000	177,888	실거래	2021.06.24
ㄴ	신복리 1163-*	답	582	농림지역	150,000	257,732	실거래	2022.03.10
ㄷ	용천리 887-*	임야	1,260	보전관리	263,000	208,730	실거래	2024.01.12
ㄹ	신복리 384-1*	임야	1,041	보전관리	328,000	315,081	실거래	2023.09.12
ㅁ	신복리 114*	답	2,324	농림지역	-	174,000	담보	2021.04.07
ㅂ	신복리 104*	답	816	농림지역	-	177,000	담보	2024.01.12
ㅅ	신복리 산1*	임야	3,073 (지분)	보전관리	-	55,000	경매	2023.06.26
ㅇ	신복리 239-4*	임야	1,057	보전관리	-	80,000	경매	2024.06.26

(3) 비교사례의 채택

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

비교표준지	비교사례
A	ㅂ
B	ㅇ

(4) 격차율의 산정(사례기준 표준지단가 / 표준지단가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지A	58,500	-	1.00279	-	-	58,663	2.722
사례B	177,000	1.00	1.00274	1.00	0.900	159,736	

사정보정	비교사례는 정상적인 평가사례로서, 별도의 사정보정은 불필요함.			1.000
시점수정	경기도 양평군 (24.01.12~24.08.30) (농림) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.009 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.014 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.044 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.077 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.029 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.045 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044 $(1 + 0.00009 * 20/31) * (1 - 0.00014) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00045) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00044 * 30/31) \approx 1.00274$			1.00274
지역요인	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함			1.00
개별요인	조건	격차율		비고
		사례	표준지	
	접근조건	1.00	0.90	취락과의 접근성 등에서 표준지가 열세함.
	자연조건	1.00	1.00	인근토지 이용상황 등에서 유사 대등함.
	획지조건	1.00	1.00	형상 등에서 유사 대등함.
	행정조건	1.00	1.00	규제의 정도 등에서 유사 대등함.
	기타조건	1.00	1.00	장래동향 등에서 유사 대등함.
합 계	1.000	0.900		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지B	26,800	-	1.00315	-	-	26,884	2.979
사례○	80,000	1.00	1.00114	1.00	1.000	80,091	

사정보정	비교사례는 정상적인 평가사례로서, 별도의 사정보정은 불필요함.		1.000	
시점수정	경기도 양평군 (24.06.26~24.08.30) (보전관리) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.048 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054 $(1 + 0.00048 * 5/30) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00054 * 30/31)$ ≈ 1.00114		1.00114	
지역요인	비교표준지와 인근 유사지역에 위치하여 유사·동일함		1.00	
개별요인	조건	격차율	비고	
		사례	표준지	
	접근조건	1.00	1.00	취락과의 접근성 등에서 유사 대등함.
	자연조건	1.00	1.00	인근토지 이용상황 등에서 유사 대등함.
	행정조건	1.00	1.00	규제의 정도 등에서 유사 대등함.
기타조건	1.00	1.00	장래동향 등에서 유사 대등함.	
	합 계	1.000	1.000	

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기에서 산출된 격차율과 유사부동산의 가격수준, 거래사례, 평가사례 및 대상 부동산의 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지	A	B
그 밖의 요인	2.72	2.97

7. 그 밖의 요인 보정치의 적정성검토

(1) 개설

본 평가에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하기 위하여 인근에 소재하는 거래사례, 평가사례 및 유사토지의 가격수준 등을 기준으로 비교표준지에 적용하는 그 밖의 요인 보정치의 적정성을 검토하였음.

(2) 인근 거래사례 등 분석

[상기 거래사례 및 평가사례표 참조]

(3) 인근지 호가수준

본건 인근 지역내 토지의 가격수준은 도로조건, 이용상황, 경사 등에 따라 다소 차이는 있으나, 대략적으로 농림지역내 농경지는 150,000원/m² ~ 200,000원/m² 내외 수준, 보전관리지역내 임야의 가격수준은 50,000원/m² ~ 300,000원/m² 내외 수준으로 조사되었음.

(4) 적정성 검토

본 평가에 적용하는 비교표준지 그 밖의 요인 보정치는 인근지역 농림지역내 답 표준지 공시지가 및 보전관리지역내 임야 공시지가의 시가반영율 및 실거래가격을 고려할 때 적정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 보정치로 분석됨.

8. 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	A	58,500	1.00279	1.00	1.000	2.72	159,564	160,000
3	B	26,800	1.00315	1.00	0.750	2.97	59,885	60,000

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

상기 「가격사례 및 평가전례」 표 중 대상물건과 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 같거나 비슷한 <사례ㄴ: 기호"1,2">, <사례ㄷ: 기호"3"> 을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정치

경기도 양평군 (22.03.10~24.08.30) (농림)

2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.184

2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.204

2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.190

2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.213

2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.181

2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.178

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.189

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.145

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.139

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.045

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.117

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.236

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.044

$$(1 + 0.00184 * 22/31) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00045) * (1 - 0.00117) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00044 * 30/31) \approx 1.01790$$

경기도 양평군 (23.09.12~24.08.30) (보전관리)

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.020

2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.015

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.007

2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.263

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.054

$$(1 - 0.00020 * 19/30) * (1 - 0.00015) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00263) * (1 + 0.00054 * 30/31) \approx 1.00302$$

5. 지역요인

사례와 본건은 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치

- 기호“1,2” 와 거래사례“ㄴ”

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1,2	ㄴ	0.93	0.90	0.75	1.00	1.00	0.628
	대상 토지는 사례 대비 교통의 편부, 인근토지 이용상황 및 이용상황 등에서 열세함.						

- 기호“3” 과 거래사례“ㄹ”

대상 토지	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	ㄹ	1.00	0.20	1.00	1.00	0.200
	대상 토지는 비교표준지 대비 면적, 형상, 지세 및 이용상황 등에서 열세함.					

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

본건 기호	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	257,732	1.00	1.01790	1.00	0.628	164,753	165,000
3	315,081	1.00	1.00302	1.00	0.200	63,207	63,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 결정의견

- 감정평가규칙 제12조에 의거 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나, 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려할 때, 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래사례비교법에 의한 시산단가와 비교하여 합리성이 인정되어 이를 본건의 토지단가로 결정함.

시산가액(단가)				결정단가 (원/㎡)
기호	공시지가기준법	거래사례비교법	격차율	
1,2	160,000	165,000	약±3.08% 내외 수준	160,000
2	60,000	63,000	약±4.88% 내외 수준	60,000

2. 감정평가액

기호	구분	지목	이용상황	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	토지	답	답	1,229	160,000	196,640,000
2	토지	답	답	1,679	160,000	268,640,000
3	토지	임야	자연림	187.01	60,000	11,220,600
합 계				3,095.01	-	476,500,600

※ 본건 기호"3" 지상에 소재하는 분묘가 토지에 미치는 영향을 감안할 경우 토지단가 : 59,000원/㎡

토지감정평가명세표

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 양평군 옥천면 신북리	1083-1	답	농림지역	1,229	1,229	160,000	196,640,000	
2	경기도 양평군 옥천면 신북리	1085	답	농림지역	1,679	1,679	160,000	268,640,000	
3	경기도 양평군 옥천면 신북리	산240	임야	보전관리지역	4 26,182x--- 560	187.01	60,000	11,220,600	매각지분 갑구4번 김선광지분 (560분의4) 전부
합 계								₩476,500,600.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 기호"1,2" 는 경기도 양평군 옥천면 신복리 소재 "옥천교" 북측 근거리에 소재하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 마을주변 농경지대이고, 기호"3" 은 경기도 양평군 옥천면 신복리 소재 "사기막마을" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 마을주변 야산지대로서 제반 입지여건은 공히 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 공히 차량 접근이 불가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호"1,2" 는 공히 부정형의 토지로서 평지이며, 대부분 담으로 이용중이고, 기호"3" 은 대체로 남측으로 하향경사진 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 지적도상 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호"1,2 " :

농림지역, 역사문화환경보존지역(도지정문화재보호구역의외곽경계로부터300미터이내의지역)
<경기도문화재보호조례>, 농업진흥구역<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)<수도법 시행령제14조의3제1호>
 <수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에
 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.

기호"3" :

보전관리지역(보전관리지역), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정
 비계획법>, 공장설립승인지역(2016-12-09)<수도법 시행령제14조의3제1호><수도법>, 하수처리
 구역(양평하수처리구역(양평공공하수처리구역))<하수도법>, 수질보전특별대책지역(1권역)<환
 경정책기본법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호"3" 지상에 분묘 10기 이상 소재함.(후첨"지적도" 참조하되, 지적도상 분묘위치 "4" 번
 의 경우 접근이 불가능하여 분묘는 소재하는 것으로 추정되나, 분묘 갯수는 확인 못하였음)

(7) 공부와의 차이

없음.

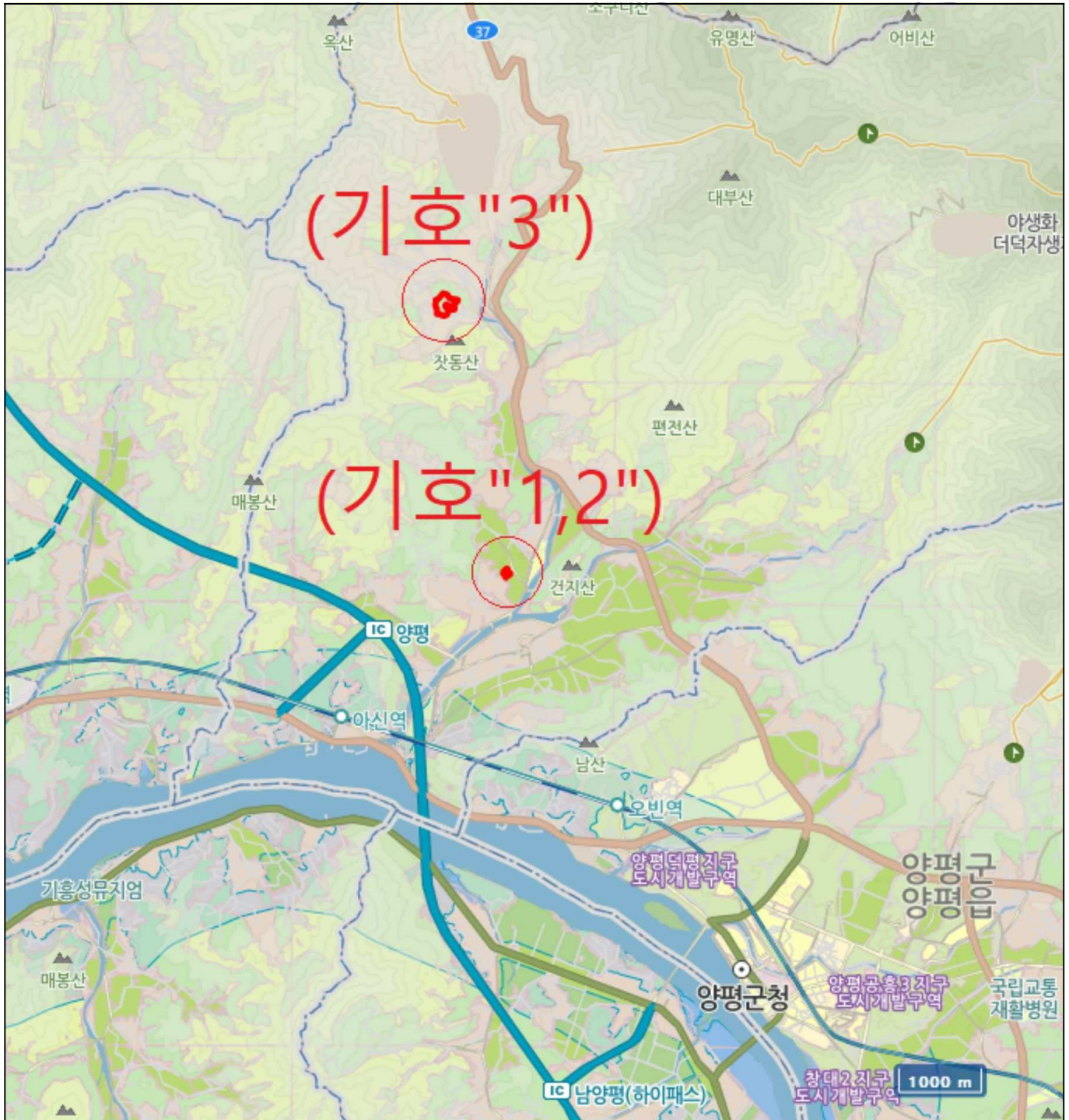
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 양평군 옥천면 신복리 1083-1 외 2필지
-----	------------------------------



위치도



소재지 경기도 양평군 옥천면 신복리 1083-1, 1085



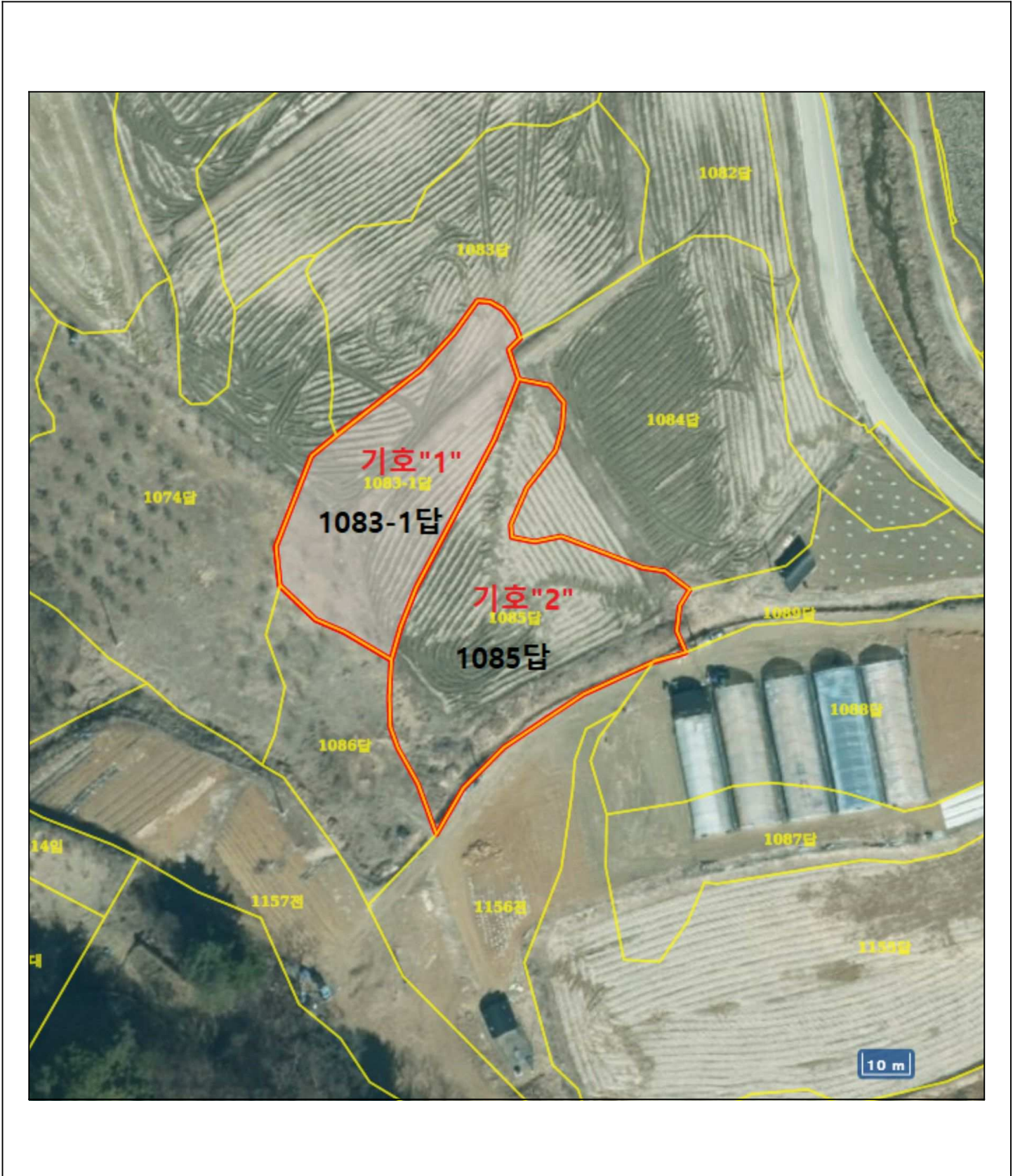
위치도



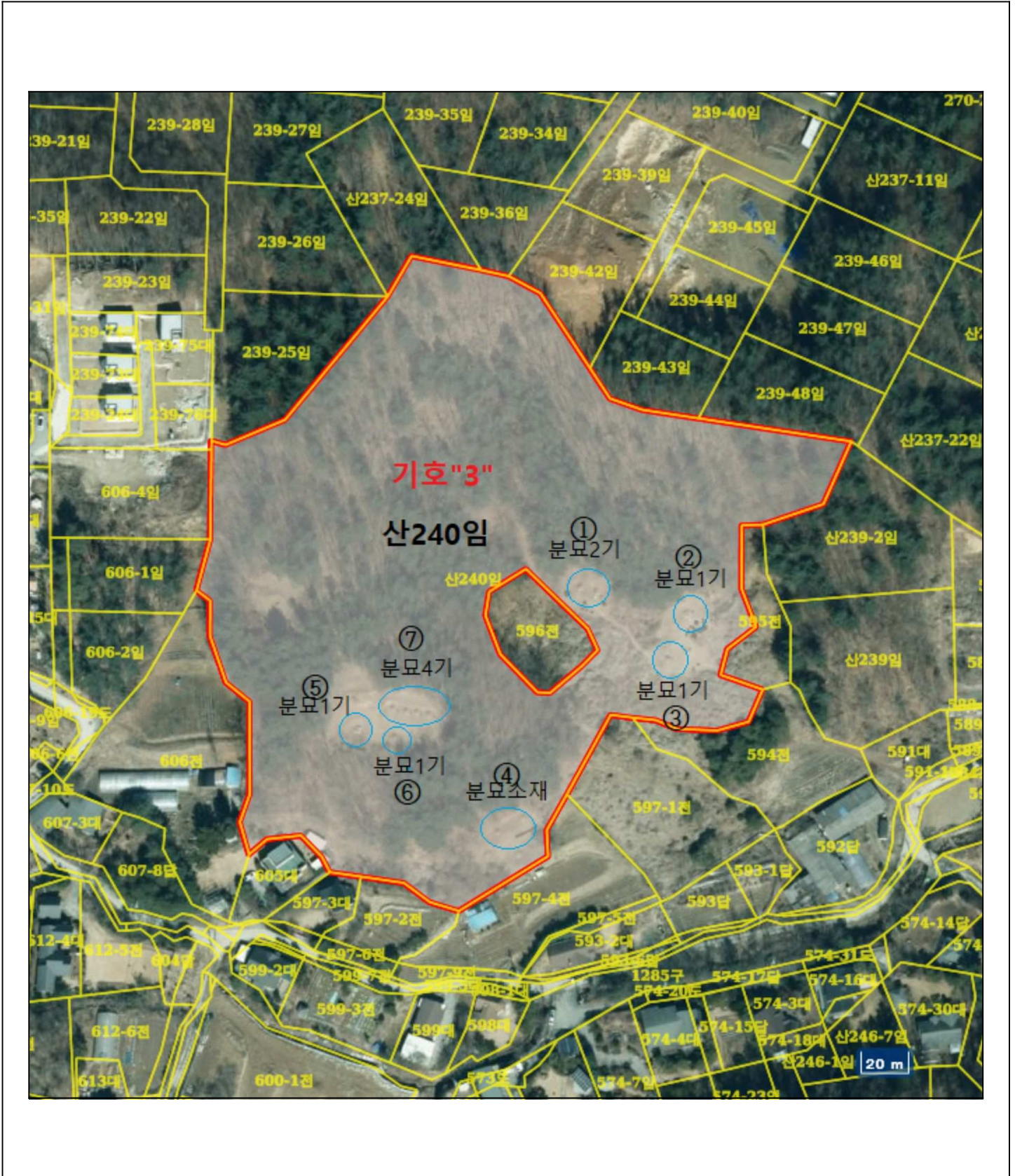
소재지 경기도 양평군 옥천면 신복리 산240



지 적 도



지 적 도





"1, 2" ()



"1" ()



"1, 2" ()



"3" ()



) "3" 1 ("1"



) "3" 1 ("1"



"2 3" "3" 2 ()



("3") "4"



("3") "4"



"3"

"4"



"5, 6"

"3"
)

2 (



)

"3"

4 (

"7"



"3"



"3" ()



"3" ()