

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이미진 소유물건(2023타경5279)

의뢰인 : 수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창

감정서번호 : ch2311-3-1010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

창조감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 수 진

(인)

감정평가액	구역구천이백육십이만칠천원정(₩992,627,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김택창		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 여주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이미진 (2023타경5279)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.23	2023.11.21 ~2023.11.23	2023.11.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,064	토지	1,064	소재불명	평가외
	건물	99.36	건물	99.36		
합계					₩992,627,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 양평군 개군면 하자포리 소재 “개군면사무소” 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임

### 2. 대상물건의 개요

토 지	경기도 양평군 개군면 하자포리 220-7								
	기호	소재지	면적(㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	형상및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	2	220-7	907	대	나지	일반 상업	부정형 평지	457,600	
	3	220-38	135	대	주상용	일반 상업	부정형 평지	355,800	
	4	220-41	22	전	도로	1종일반 주거	삼각형 평지	54,600	
	계		1,064						

건물	기호	층수	구조	용도	연면적 (㎡)	면적사정 (㎡)	사용승인일	비고
	1	1층	연와조 스투브지붕	주택	68.76	-	1990.10.5	멸실
		2층	연와조 스투브지붕	주택	30.6	-		멸실
	소계				99.36	-		

### 3. 기준시점 등

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 11월 23일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건 및 감정평가방법

#### 1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 세부감정평가방법

평가방법	세부내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

### 3) 감정평가조건

해당사항 없음.

### 3. 그 밖의 사항

1) 본건 토지는 인근지역 내 비교 가능한 공시지가 표준지를 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 면적, 형태, 이용상황, 지반, 지세, 교통 및 접근조건 등 제반 가격형성요인과 인근 유사토지의 현실거래시세, 지가변동을 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2) 본건 토지 및 건물에 대한 지적경계 및 면적, 이용상황에 대한 판단은 관련 공부, 위성지적도, 목측, 탐문조사 등을 통해 판단하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바, 입찰시 참고하시고 유의하시기 바람.

3) 본건 기호(1) 건물은 멸실되어 소재불명 상태인 바, 평가제외하였음.

4) 본건 토지에 부합된 활,잡목 등은 등은 경제적 가치가 미미하고, 본건으로부터 분리 불가능하거나 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 없는 바, 통상의 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 5) 본건 기호(3) 지상위에 현재 미등기로, 일반건축물대장이 있는 건물 1개동㉠(세멘블럭조 스라브지붕, 점포 및 주택, 84.81㎡) 및 제시외 ㉡보일러실(판넬조 판넬지붕, 약4.5㎡)이 소재하나, 건축물대장상 기재되어 있는 소유권 등을 고려하여, 금번 평가에서는 평가제외하였으므로 참고하여 주시기 바람. 다만, 이로 인하여 소유권에 제한받을 경우의 가격을 비교란에 병기하였으므로 참고하여 주시기 바람.
- 6) 본건 기호(4)는 토지이용계획확인원 및 현황 '도로'로 이용중으로 이를 감안하여 평가하였음.
- 7) 본건 기호(2) 지상위에 건축 폐기물 등이 적치되어 있으며, 이러한 상태를 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12에 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 적용하되, 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의해 합리성을 검토하였음.

### 2. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
A	하자포리 220-9	대	323	상업용	일반상업	중로각지	사다리평지	698,700
B	하자포리 225-10	전	1,370	전	1종일반주거	중로한면	부정형평지	249,500

상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 인접하고, 이용상황이 유사한 기호 (A)(B)를 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 근거한 지가변동률 중 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률인 경기도 양평군 상업지역, 주거지역의 지가변동률을 적용하였음.

#### (1) 경기도 양평군 용도지역별 지가변동률

구분	기간	지가변동률(%)	비 고
2,3	양평군 상업지역 (23.1.1~23.11.23)	-0.191	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.256 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.036 $( 1 - 0.00256 ) * ( 1 + 0.00036 * 54/30 ) \approx 0.99809$
4	양평군 주거지역 (23.1.1~23.11.23)	-0.218	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.277 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.033 $( 1 - 0.00277 ) * ( 1 + 0.00033 * 54/30 ) \approx 0.99782$

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2023년 9월 지가변동률을 연장 적용함

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### □ 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	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
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## □ 개별요인 비교

- 기호(2) 은 표준지(A) 대비, 가로조건(폭,계통 연속성등)에서 우세하나, 접근조건(상가와의 접근성 및 편의성 등), 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 열세함.
- 기호(3)는 표준지(A)대비, 가로조건(폭,구조 등), 접근조건(상가와의 접근성 및 편의성 등), 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 열세함.
- 기호(4)는 표준지(B)대비, 획지조건(형상,규모 등)에서 열세하고, 기타조건(도로 등)에서 열세함.

기호	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별합
2	1.03	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	0.900
3	0.74	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	0.647
4	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.33	0.297

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제17조 제6항과 국토해양부유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 평가전례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황/지목)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 실거래가	기준(평가) 시점
a	하자포리 22*-*	***	일반상업 (주상용)	980,000	경매평가	20.3.9
b	하자포리 22*-*	***	일반상업 (대)	1,136,000	보상평가	21.3.24
c	하자포리 220-7 (본건)	***	일반상업 (대)	977,000	경매평가	21.4.30
d	하자포리 22*-*	***	1종일반주거 (주상용)	612,000	담보평가	21.10.29
e	하자포리 22*-*	***	1종일반주거 (전)	426,000	담보평가	22.12.9

[※ 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

### (3) 인근 매매사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 (지목 또는 이용상황)	토지단가 (원/㎡)	금액(원)	기준(평가) 시점	비고
가	하자포리 22*-*	232	일반상업지역 (대)	887,068	205,800,000	21.8.18	토지만거래
나	하자포리 22*-*	77	일반상업지역 (답)	1,168,831	90,000,000	21.7.7	토지만거래
다	하자포리 22*-*	188	1종일반주거 (전)	510,638	96,000,000	22.1.21	토지만거래

[※ 감정평가정보체계(한국부동산원)]

### (4) 격차율의 산정

#### 가. 거래사례 선정

비교표준지공시지가와 용도지역,이용상황,공법상 제한사항 등이 동일 또는 유사하며, 표준지공시지가와 평가시점 당시 시가간의 격차를 대체로 가장 잘 나타낸다고 판단되며, 본건과 근거리에 위치한 사례#a,d 를 선정하여 격차율을 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 격차율의 산정

기준시점에 있어 거래사례 기준 표준지공시지가와 기준시점의 표준지공시지가를 비교 격차율을 산정함.

$$\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지공시지가}}{\text{기준시점 표준지공시지가}} \approx \text{격차율}$$

### 다. 사례 a 기준 표준지공시지가(A)간 격차율

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례#a	980,000	1.09851	1.00	1.02	1,098,071	1.575
표준지(A)	698,700	0.99809	1.00	1.00	697,365	

※시점수정: 경기도 양평군, 상업지역

기간	지가변동률(%)	비 고
20.3.9~23.11.23	9.851	$(1 + 0.00200 * 23/31) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.00497) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.03763) * (1 + 0.03314) * (1 - 0.00256) * (1 + 0.00036 * 54/30) \approx 1.09851$

※지역요인: 인근지역내 소재하여 동일함(1.00)

※개별요인:

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별합
사례(a)/ 표준지 A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
표준지(A)는 사례와 비교하여, 획지조건(각지, 접면너비 등)에서 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 사례 d 기준 표준지공시지가(B)간 격차율

구분	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율
사례#d	612,000	1.03218	1.00	0.884	558,418	2.243
표준지(B)	249,500	0.99782	1.00	1.00	248,956	

※시점수정: 경기도 양평군, 주거지역

기간	지가변동률(%)	비 고
21.10.29~23.11.2 3	3.218	$(1 + 0.00347 * 3/31) * (1 + 0.00377) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.02684) * (1 - 0.00277) * (1 + 0.00033 * 54/30) \approx 1.03218$

※지역요인: 인근지역내 소재하여 동일함(1.00)

※개별요인:

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별합
사례(d)/ 표준지 B	1.00	1.00	1.00	0.93	0.95	1.00	0.884
표준지(B)는 사례와 비교하여, 획지조건(형상, 접면너비 등), 행정조건(지목 등)에서 열세함.							

### (5) 최근 1년 이내 낙찰가률

경기도 양평군	평균 낙찰가율(%)
전체	약 53 %

(출처: 대한민국법원 법원경매정보)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 그밖의 요인 보정률의 결정 및 적정성검토

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 다음과 같이 상향 보정함.

구분	그밖의 요인 결정
표준지 (A)	1.57
표준지 (B)	2.24

### (7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	698,700	0.99809	1.00	0.900	1.57	985,377	985,000
3	698,700	0.99809	1.00	0.647	1.57	708,377	708,000
4	249,500	0.99782	1.00	0.297	2.24	165,626	166,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8 . 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지가격

#### (1) 거래사례의 선정

- 본건과 유사하고, 비교적 최근에 거래되고, 거리상 인접한 기호 <가, 다>를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 (지목 또는 이용상황)	토지단가 (원/㎡)	금액(원)	기준(평가) 시점	비고
가	하자포리 22*~*	232	일반상업지역 (대)	887,068	205,800,000	21.8.18	토지만거래
나	하자포리 22*~*	77	일반상업지역 (답)	1,168,831	90,000,000	21.7.7	토지만거래
다	하자포리 22*~*	188	1종일반주거 (전)	510,638	96,000,000	22.1.21	토지만거래

[※ 감정평가정보체계(한국부동산원)]

#### (2) 사정보정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정치의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 지가변동률로서, 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

구분	기 간	지가변동률 (%)	비고
2,3	양평군 상업지역 (21.8.18 ~23.11.23)	4.609	$(1 + 0.00144 * 14/31) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.00435) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.03314) * (1 - 0.00256) * (1 + 0.00036 * 54/30) \approx 1.04609$
4	양평군 주거지역 (22.1.2 ~23.11.23)	2.266	$(1 + 0.00296 * 11/31) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00356) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00285) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00088) * (1 + 0.00011) * (1 - 0.00010) * (1 - 0.00277) * (1 + 0.00033 * 54/30) \approx 1.02266$

### (4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인 대등함. (1.00)

### (5) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별합
2	1.07	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.049
	사례(가)와 비교할 때, 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세함.						
3	0.80	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776
	사례(가)와 비교할 때, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.33	0.320
	사례(다)와 비교할 때, 획지조건(규모 등), 기타조건(도로 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례 기준 토지가격

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	887,068	1.00	1.04609	1.00	1.049	973,423	973,000
3	887,068	1.00	1.04609	1.00	0.776	720,092	720,000
4	510,638	1.00	1.02266	1.00	0.320	167,107	167,000

### 9. 토지가격의 결정

공시지가 기준법에 의해 산출된 시산가액이 거래사례비교법에 의한 가격으로 비교검토하여 볼 때 그 합리성이 인정된다고 보여지므로, 공시지가 기준법에 의한 가격으로 가격을 결정 하였음.

구분	공시지가기준법에 의한 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 단가(원/㎡)
기호2	985,000	973,000
기호3	708,000	720,000
기호4	166,000	167,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	985,000	907	907	893,395,000	
	708,000	135	135	95,580,000	지상위 건물로 소유권 제한시 단가 @496,000원/㎡
	166,000	22	22	3,652,000	현황 도로
건물	-	99.36	-	평가외	멸실 소재불명
감정평가액 (합계)				992,627,000	

### 2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 양평군 개군면 하자포리	220-7 위지상	주택	1호 연와조 스라브지붕				평가의	별실,소재불명
				1층	68.76		-		
				2층	30.60		-		
2	경기도 양평군 개군면 하자포리	220-7	대	일반상업지역	907	907	985,000	893,395,000	
3	경기도 양평군 개군면 하자포리	220-38	대	일반상업지역	135	135	708,000	95,580,000	지상위건물로 소유권제한시 @496,000 (원/㎡)
4	경기도 양평군 개군면 하자포리	220-41	전	1종일반주거 지역	22	22	166,000	3,652,000	현황 도로
<b>합 계</b>								<b>₩992,627,000.-</b>	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 개군면 하자포리 소재 "개군면사무소" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 관공서, 주택 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통임.

**(3) 형태 및 이용상태**

- (기호2) 부정형 평지로 나지상태임.
- (기호3) 부정형 평지로 주상용 건부지로 이용중임.
- (기호4) 삼각형 평지로, 현황 도로임.

**(4) 인접 도로상태**

- (기호2) 동측으로 노폭 약 25미터의 아스팔트 포장도로에 접함.
- (기호3) 지적도상 맹지이나, 현황 서측 인접필지를 통해 진출입가능함.
- (기호4) 현황 도로임.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

(기호2) 도시지역, 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2019-07-23)(개군 대로 3-1)(접합) 교육환경 보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(개군중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치 제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 하수처리구역(하자포하수처리구역(하자포공공하수처리구역))(하수도법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률), 수질보전특별대책지역(1권역)(환경정책기본법)

(기호3) 도시지역, 일반상업지역 교육환경보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(개군중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 하수처리구역(하자포하수처리구역(하자포공공하수처리구역))(하수도법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률), 수질보전특별대책지역(1권역)(환경정책기본법)

(기호4) 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2019-07-23)(개군 대로 3-1) 교육환경 보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 상대보호구역(개군중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 배출시설설치 제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 하수처리구역(하자포하수처리구역(하자포공공하수처리구역))(하수도법), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률), 수질보전특별대책지역(1권역)(환경정책기본법)

**(6) 제시목록 외의 물건**

## 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |                |

기호(3) 지상위에 소유자 미상의 건물이 소재하여, 토지의 사용 및 수익에 영향이 있을 것으로 사료됨.

**(7) 공부와의 차이**

기호(4) 지목 전이나 현황 도로임.

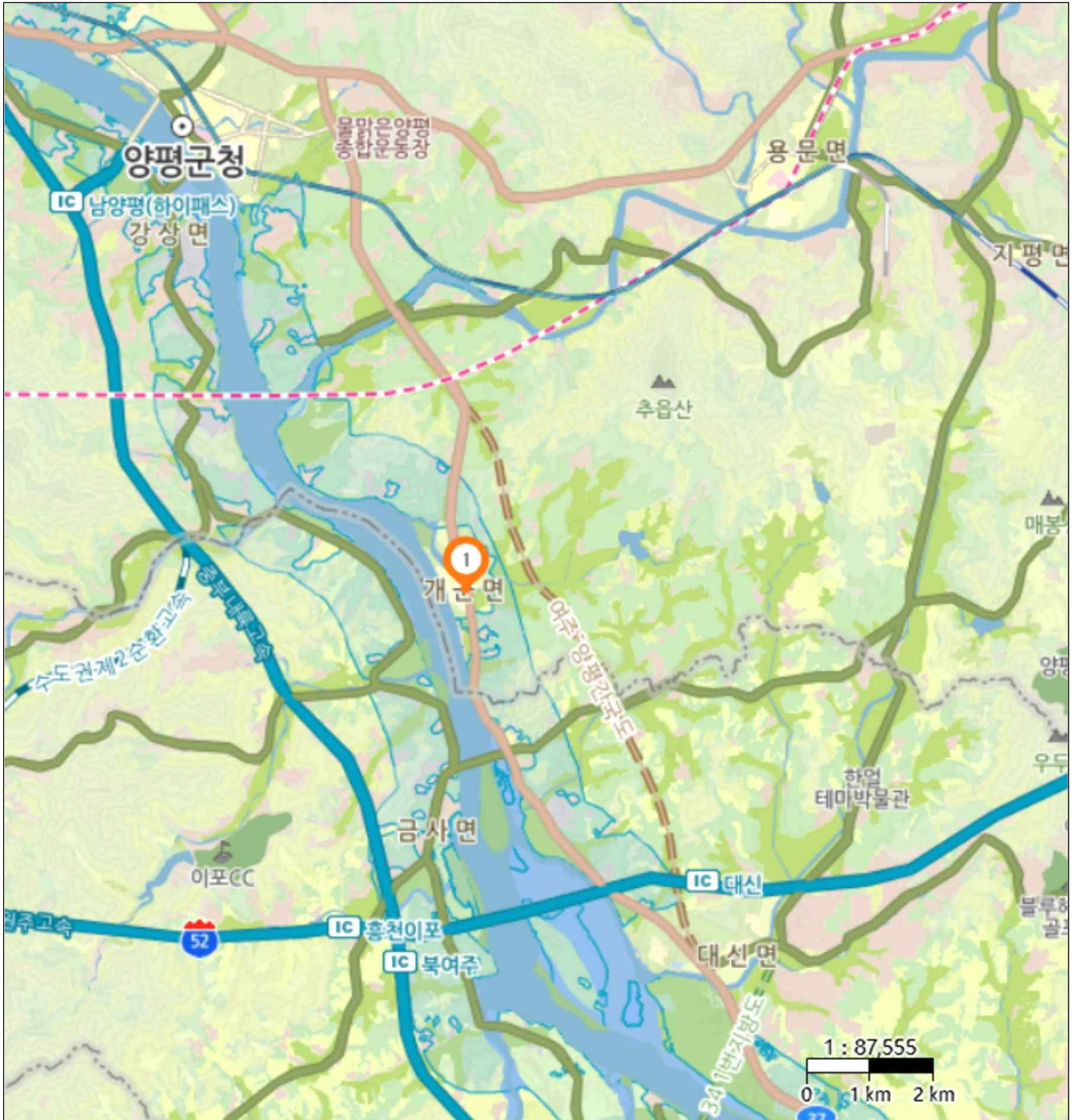
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



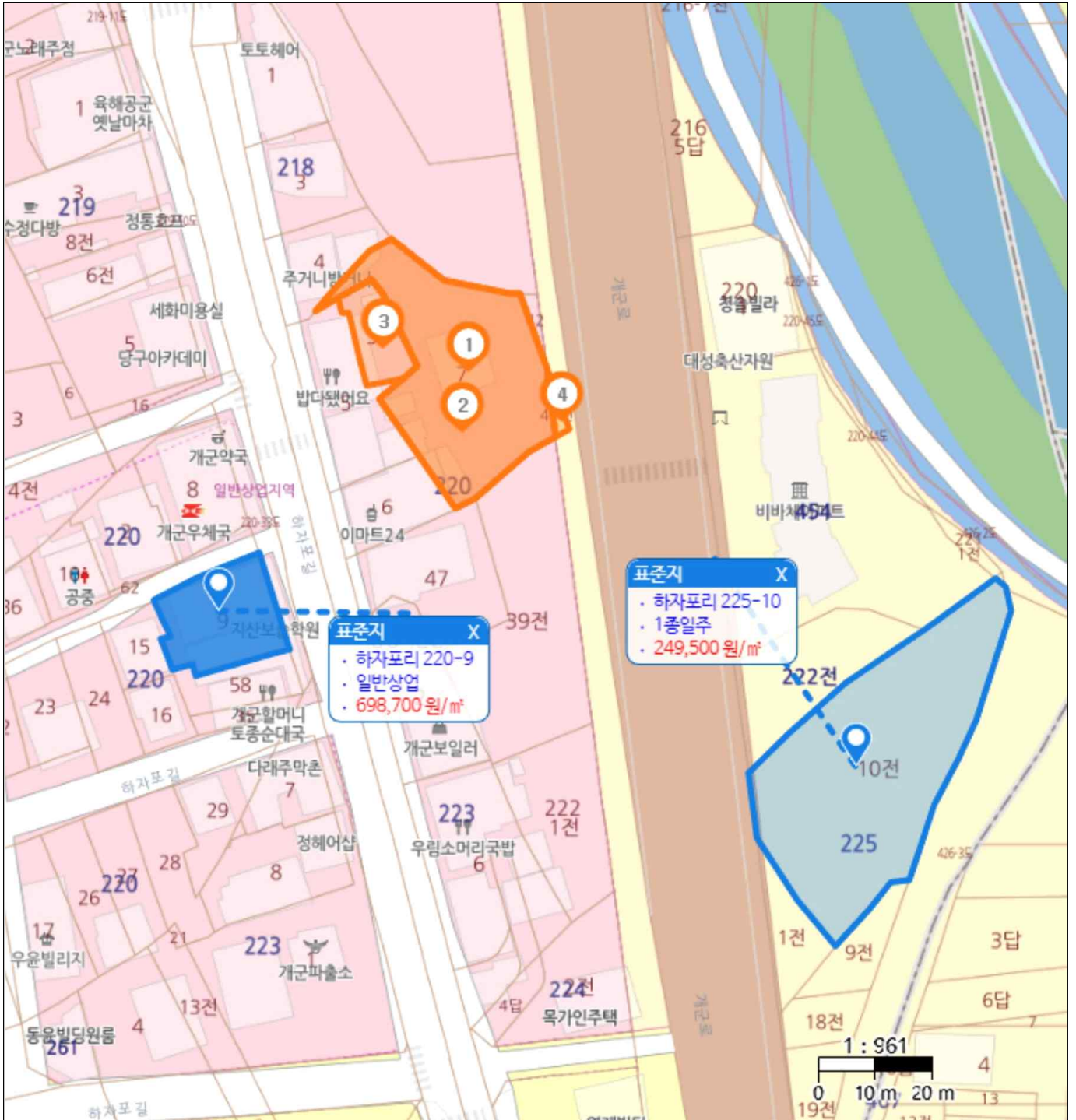
소재지	경기도 양평군 개군면 하자포리 220-7외
-----	-------------------------



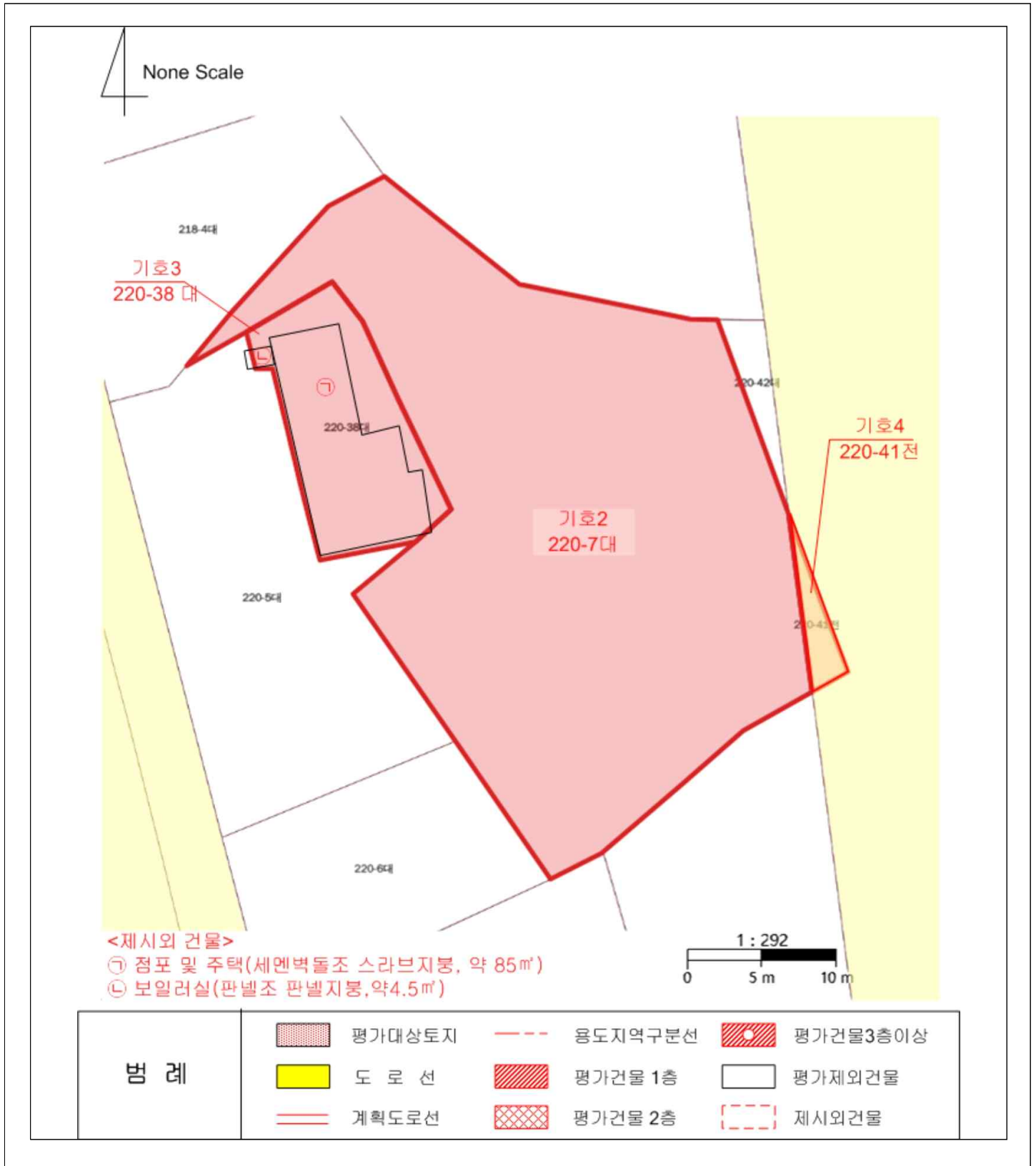
# 위 치 도



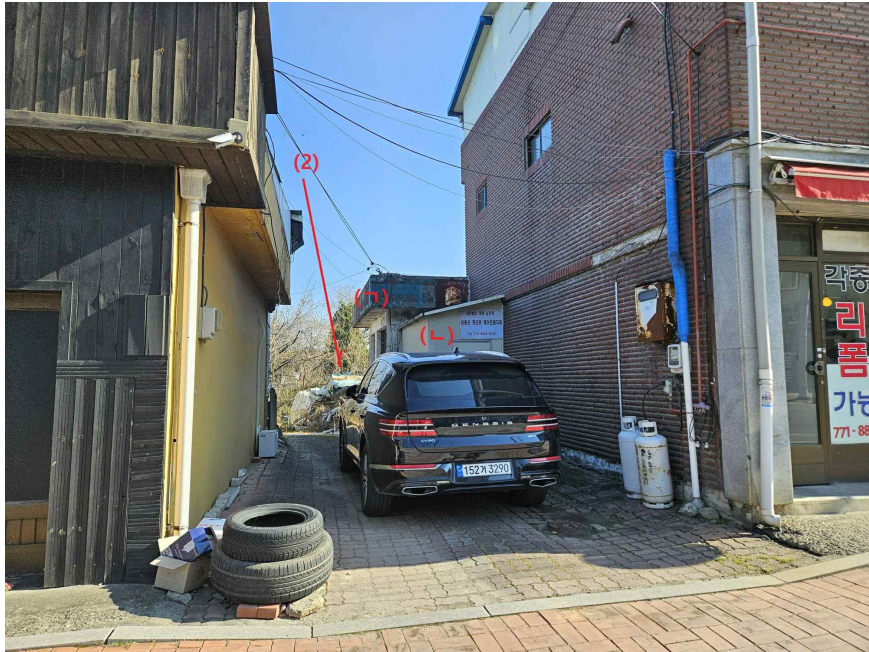
소재지 경기도 양평군 개군면 하자포리 220-7외



# 지 적 도



# 사 진 용 지



진입로 및 본건



기호3 및 제시외 ㄱ,ㄴ

# 사 진 용 지



기호2,3



기호2, 북측에서 촬영

# 사 진 용 지



기호2, 기호3

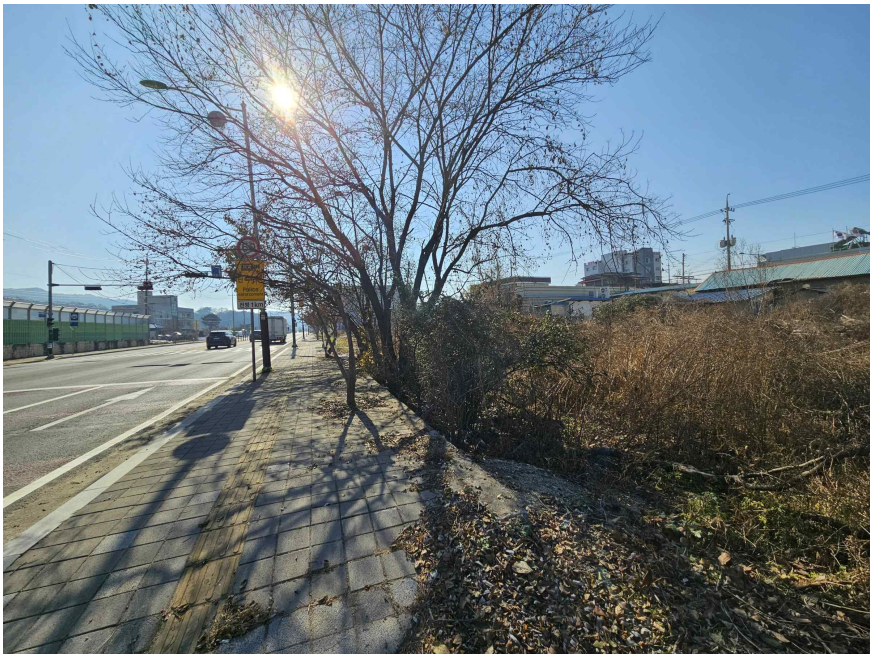


기호2

# 사 진 용 지



기호2 동측에서 촬영



기호4

# 사 진 용 지



기호2,4



# 사 진 용 지



기호2, 남동측에서 촬영



본건 원경

# 사 진 용 지



기호3,및 제시외 (ㄱ)



제시외 (ㄱ) 내부

# 사 진 용 지



기호1 멸실부분



본건 원경