

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	조형주 소유물건(2024타경37143)
감정의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주현
평가서번호	H20240724-1040

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

한얼  
감정 한얼 감정평가사사무소

HANEOL Appraisal & Consulting Office  
(12758) 경기도 광주시 광주대로 11-12, 301호(역동)

Tel : 031-798-6861 Fax : 0505-182-3170

# (토지) 감정평가표

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

감정평가사  
하태구

(인)

감정평가액	삼천팔백삼십구만육천원정 (₩38,396,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 김주헌		감정평가목적		법원경매	
채무자	-		제출처		수원지방법원 여주지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	조형주 (2024타경37143)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.07.29.		2024.07.24.~ 2024.07.29.	2024.07.29.
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	662	토지	662	58,000	38,396,000
	합계					₩38,396,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

“ 별 지 참 조 ”

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 대신면 하림리 소재 "하림2리마을회관" 남서측 근거리에 위치하는 토지(조형주 소유물건)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매(2024타경37143 부동산강제경매)를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 이하 '감정평가사법'이라 함», 「감정평가에 관한 규칙, 이하 '감칙'이라 함」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 「감칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 29일로 결정하였음.

### 5. 실지조사 실시기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본 평가는 「감칙」 제10조 제1항에 따라 공부서류와의 일치여부 및 차이·가격자료·평가 대상물건의 현황·가격형성요인 등

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

에 대하여 조사하였으며, 2024년 07월 17일 실지조사를 통하여 평가대상물건의 현황·주위환경 등 가격 형성요인에 대하여 조사하였음.

### 6. 기타사항

- (1) 본건의 소재지·지번·지목·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건은 인접지와 지적경계가 불분명한 상태로 추후 필요시 측량에 의하여 경계를 확인하여야 할 것인 바 입찰시 참고바람.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 표 평가대상물건

#### 1. 평가대상물건

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형지 상세	접면	공시지가 (원/㎡)	비고
1	대신면 하림리	590-1	답	662	답	생산관리	부정형 평지	맹지	30,900	-

#### 2. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건은 실지조사에 의하여 확인하였음.
- (2) 본건은 인접지와 경계 구분 없이 일단의 답으로 이용중임.
- (3) 본건 북서측 부분은 지적도 및 목측상 미조성 목답상태인 것으로 조사됨.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III 감정평가방법

#### 1. 감정평가방식

- 원가방식 : 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 비교방식 : 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 수익방식 : 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 2. 감정평가방법

##### 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 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 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

##### 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 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

##### 수익환원법(收益還元法)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하였으며, 「감칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 4. 그 밖의 평가방법

-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV 공시지가기준법에 의한 토지단가

#### 1. 감정평가방법

공시지가기준법에 따라 감정평가 할 때에는 1)비교표준지 선정, 2)시점수정, 3)지역요인 비교, 4)개별요인 비교, 5)그 밖의 요인 보정의 순서에 따라 평가함.

##### 1) 비교표준지의 선정

- 용도지역, 용도지역, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것

##### 2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용하며, 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용함.

##### 3) 지역요인 비교

비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 사정한 격차율을 적용하되, 비교 표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 함.

##### 4) 개별요인 비교

비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 산정하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고, 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려함.

## 2. 비교표준지의 선정

### (1) 개요

비교표준지는 「감칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

### (2) 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형 지 상 세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	대신면 후포리	199-1	답	3,332	답	생산관리	맹지	부정형 평 지	30,900	-

### (3) 비교표준지 선정

상기 표준지는 평가대상 토지와 이용상황 등 가격형성요인에서 비교가능성이 인정된다고 판단되는 바, 비교표준지로 선정함.

토지기호	비교표준지
1	가

## 3. 시점수정치의 산정

시점수정은 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「감칙」 제14조 제2항 제2호 본문에 의거 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	용도지역	기간	지가변동률(%)	비고
1	생산관리 지역	2024.01.01. ~ 2024.07.29.	0.953% (1.00953배)	경기도 여주시 (24.01.01~24.07.29) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.779 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.179  ( 1 + 0.00779 ) × ( 1 + 0.00179 × 29/30 ) ≒ 1.00953

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

#### 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

#### 5. 개별요인 비교치의 산정

##### (1) 개요

##### 1) 개념

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인으로, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 되는 요인을 말하며, 대상부동산이 속한 지역의 표준적인 이용을 전제로 한 가격수준과 비교하여 개별적 가격 차이를 발생시키는 가치형성요인임.

##### 2) 산정방법

격차율을 산정하는 방법은 종합적 비교법과 평점법이 있으며, 평점법은 상승식과 총화식으로 구분되며, 본 평가에서는 주관 개입을 최대한 배제하기 위하여 평점법을 택하여 평가하되, 세항목별 격차율은 총화식, 조건별 격차율은 상승식을 적용하였으며, 평점법은 비교표준지와 대상토지에 대하여 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등 비교항목을 설정하고, 각 비교항목을 상호 비교하여 얻은 비율을 비교표준지 공시지가에 곱하여 시산가액에 도달하는 방법을 말하며, 상승식은 평점법의 적용을 위해 설정한 각 조건에 대해 비교대상 각 조건을 1로 보고 대상토지의 각 조건별 격차율을 판정한 다음 각 조건별 격차율을 곱하여 격차율을 결정하는 방법을 말함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**(2) 비교항목**

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
	인근환경	배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	인근토지의 이용상황
		면적
		경사도
행정적조건	경작의 편부	경사의 방향
	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
기타조건	기타	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

**(3) 개별요인**

기호	비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1	가	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
본건은 농로의 상태 등 제반 비교항목 다소 열세하여 접근조건 열세, 인근지역의 이용 상황 등 대체로 대등하여 자연조건 대등, 경작의 편부 등 대체로 열세하여 획지조건 열세, 행정상 조장 및 규제정도 등 행정적조건 대등, 기타 가격형성요인 등 대체로 대등하여 기타조건 대등							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### (1) 개요

##### 1) 개념

그 밖의 요인이란 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교 외에 평가대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인으로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정·지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있는바, 그 밖의 요인은 이러한 격차를 보완하기 위한 규정임.

##### 2) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 92누16300(1993.09.10.)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 이러한 현행 법령 및 행정부의 유권해석·사법부의 재판 실무례 등에 근거하여 본 감정평가에서도 객관적으로 적정성을 담보할 수 있는 그 밖의 요인을 분석하여 보정률을 적용하였음.

##### 3) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

기준시점에서의 평가선례 및 거래사례를 기준한 비교표준지와, 기준시점에서의 비교표준지를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정한 후, 가격형성요인에 대한 검토 등의 과정을 거쳐 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

#### (2) 평가선례를 기준으로 한 그 밖의 요인

##### 1) 평가선례 선정기준

표준지 및 평가대상토지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 정상적인 평가선례를 선정하되, 1)용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷한 선례 중, 2)실제 이용상황 등이 같거나 비슷하며, 3)주위환경이 같거나 비슷한 선례를 선정하였음.

##### 2) 평가선례

기호	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	단가(원/m <sup>2</sup> )	시 점	비고
A	대성면 후포리	17*	답	2,473	생산관리	63,000	2024.05.21.	경매

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 그 밖의 요인 산정을 위한 평가선례의 선정

상기 선례는 본건 및 비교표준지와 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하며, 공법상 제한사항·이용상황·주위환경 등 가격형성요인이 유사하다고 판단되어 그 밖의 요인 산정을 위한 평가선례로 선정하였음.

비교표준지	평가선례
가	A

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 평가선례기준 그 밖의 요인

#### 1. 평가선례기준단가

선례단가(원/㎡)	시점수정 <sup>*a</sup>	지역요인 <sup>*b</sup>	개별요인 <sup>*c</sup>	산출단가(원/㎡)
63,000	1.00409	1.00	1.010	63,890

**\*a) 시점수정**

기 간	지가변동률	계 산 식
2024.05.21. ~ 2024.07.29.	0.409% (1.00409배)	경기도 여주시 (24.05.21~24.07.29 ) (생산관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.159 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.179  ( 1 + 0.00159 × 11/31 ) × ( 1 + 0.00179 ) × ( 1 + 0.00179 × 29/30 ) ≒ 1.00409

※2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시 되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

**\*b) 지역요인**

비교표준지와 평가선례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).

**\*c) 개별요인(비교표준지/평가선례)**

비교표준지는 이용상황에 따른 가격형성요인 등 기타조건 다소 우세하며, 나머지 제반 비교항목 대체로 대등함

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.010

#### 2. 기준시점 비교표준지단가

공시지가(원/㎡)	시점수정	산출단가(원/㎡)
30,900	1.00953	31,194

#### 3. 평가선례를 기준으로 한 그 밖의 요인

선례기준단가(원/㎡)	63,890	
비교표준지단가(원/㎡)	31,194	≒ 2.048

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 평가선례 및 거래사례와의 형평성 유지·표준지 공시지가와 적정가격 수준과의 격차를 보정하여 평가액의 적정성을 기하기 위한 보정치로서, 평가선례에 의하여 산정한 보정치와 비교표준지의 가격형성요인의 검토 등을 종합 고려하여 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인
가	2.05

### 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	용도 지역	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
		기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	생산 관리	가	30,900	1.00953	1.00	0.912	2.05	58,321	58,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 1. 개요

거래사례비교법에 의한 감정평가액은 대상물건과 인근지역내 소재하는 부동산으로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 선정하여 대상물건에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 인근지역내 거래사례

거래사례는 본건 인근에 소재하는 사례 중 본건과 비교가능성이 높은 거래사례로, 실거래가(국토교통부)에 의하여 확인하였음.

기호	소재지	지 번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
A	대신면 후포리	375-*	답	7,549	생산관리	70,208	2023.12.15.	토지거래사례

##### (2) 거래사례의 선정

상기 사례는 평가대상 토지와 가치형성요인 등 비교성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하기 위한 거래사례로 선정하였음.

토지기호	거래사례
1	A

#### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례가 당사자 간 특수한 사정 내지 개별적인 사정의 개입으로 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 정상가격으로 정상화하는 작업을 말하는 것으로 상기 거래사례는 공히 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정치는 적용하지 않았음(1.00).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 시점수정

사례	기간	지가변동률	계산식
A	2023.12.15.	0.962% (1.00962배)	경기도 여주시 (23.12.15~24.07.29) (생산관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.015      2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.779
	~ 2024.07.29.		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.179  ( 1 + 0.00015 × 17/31 ) × ( 1 + 0.00779 ) × ( 1 + 0.00179 × 29/30 ) = 1.00962

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률은 미고시인 바 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

### 5. 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역 내지 동일수급권내 유사지역에 위치하여 지역요인 대등함(1.00).

### 6. 개별요인

기호	거래 사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
1	A	본건은 농로의 상태 등 접근조건 열세, 인근지역의 이용상황 등 자연조건 대체로 대등, 경작의 편부 등 획지조건 열세, 행정상 조장 및 규제정도 등 행정적조건 대등, 기타 가격형성요인 등 기타조건 대체로 대등함					

### 7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	용도 지역	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
		기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	생산관리	A	70,208	1.00	1.00962	1.00	0.855	60,605	61,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### VI 토지평가액의 결정 및 의견

#### 1. 각 방법에 의하여 산정한 토지단가

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	58,000	61,000

#### 2. 감정평가액 결정의견

각 방법에 의하여 산정한 시산가액 검토결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 경우 거래사례의 개별적 사정 등을 감정인이 확인하기 어려운 점 등을 고려하더라도 「감정평가사법」 제3조 제1항 및 「감칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

#### 3. 감정평가액

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	경기도 여주시 대신면 하림리	590-1	답	662	58,000	38,396,000	-

(토지) 감정평가명세표

기 호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공부	사정	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
1	경기도 여주시 대신면 하림리	590-1	답	생산관리	662	662	58,000	38,396,000	
<b>합 계</b>								<b>₩38,396,000</b>	

**(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**

본건은 경기도 여주시 대신면 하림리 소재 "하림2리마을회관" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농촌 지역 농경지대로 농촌마을·전·답·농장·임야 등이 혼재함.

**2. 교통상황**

본건은 맹지로 일단으로 이용중인 인접지까지 농기계 출입하는 상태이며, 대중교통여건은 버스정류장까지의 거리 및 노선 등 대체로 불편한 편임.

**3. 형태 및 이용상태**

본건은 부정형의 인접지와 대체로 등고 평탄한 토지로 인접지와 일단의 답 및 북서측 일부 미조성 목답 상태임.

**4. 인접 도로상태**

본건 맹지로, 동측으로 농로가 개설되어 있는 상태임.

**5. 토지이용계획 및 제한상태**

생산관리지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>

**6. 제시목록 외의 물건**

없음.

## (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)	

### 7. 공부와의 차이

없음.

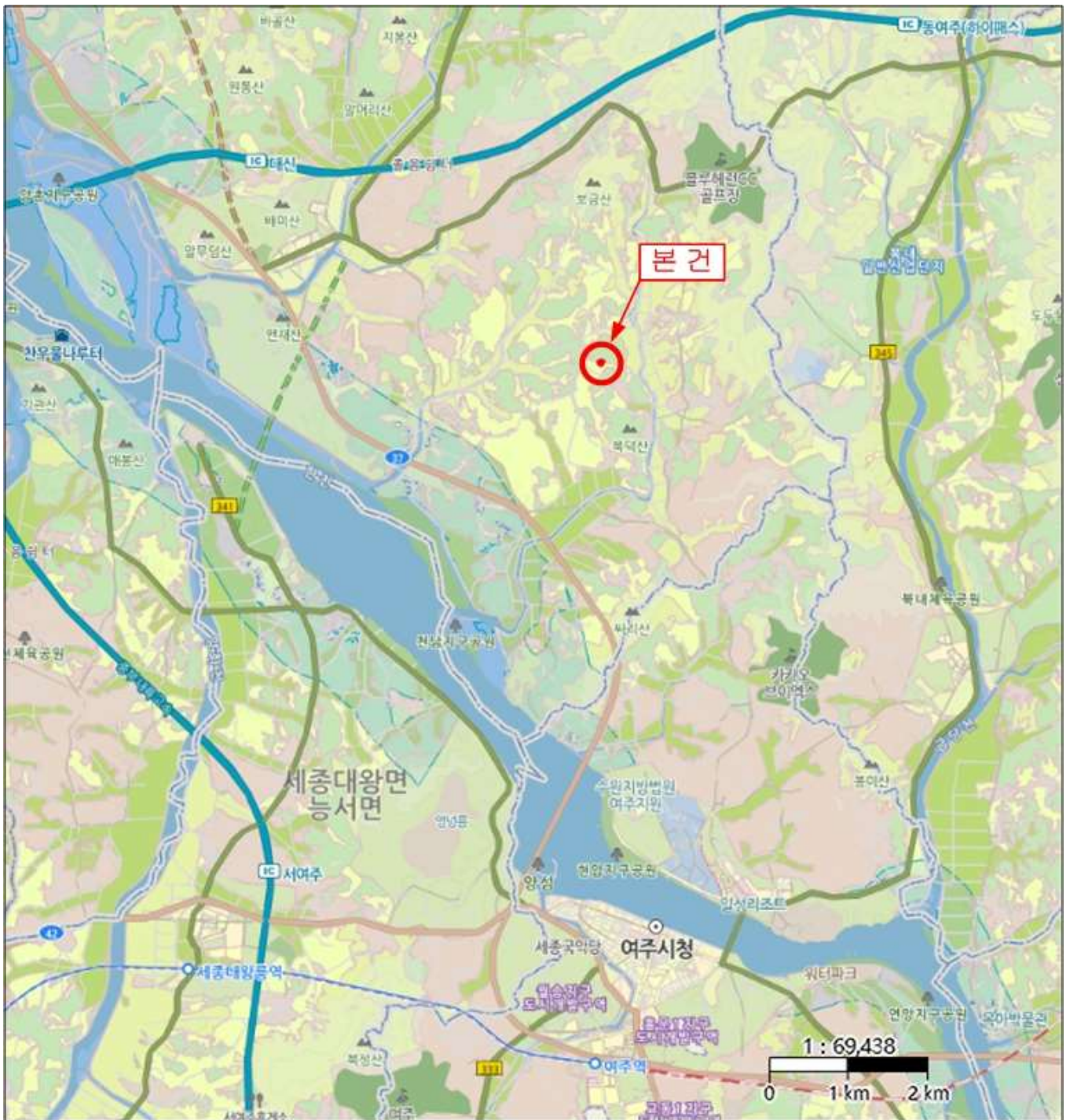
### 8. 기타참고사항

- (1) 본건 임대관계 미상임.
- (2) 본건은 인접지와 경계 구분 없이 일단의 답으로 이용중이며, 일부 미조성 목답상태인 바, 입찰시 현황 등 재확인바람.

# 위 치 도



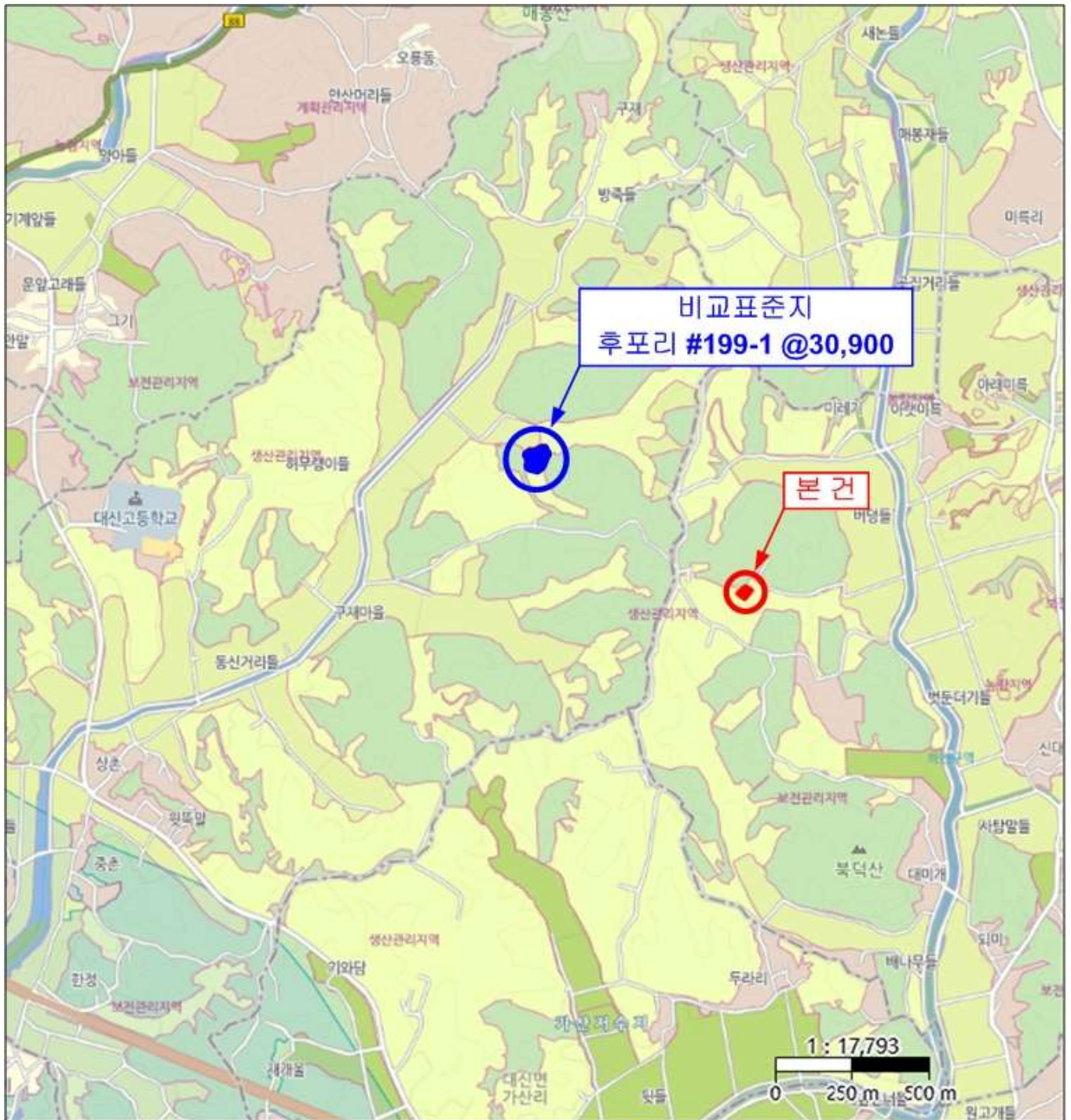
경기도 여주시 대신면 하림리 590-1



# 위 치 도



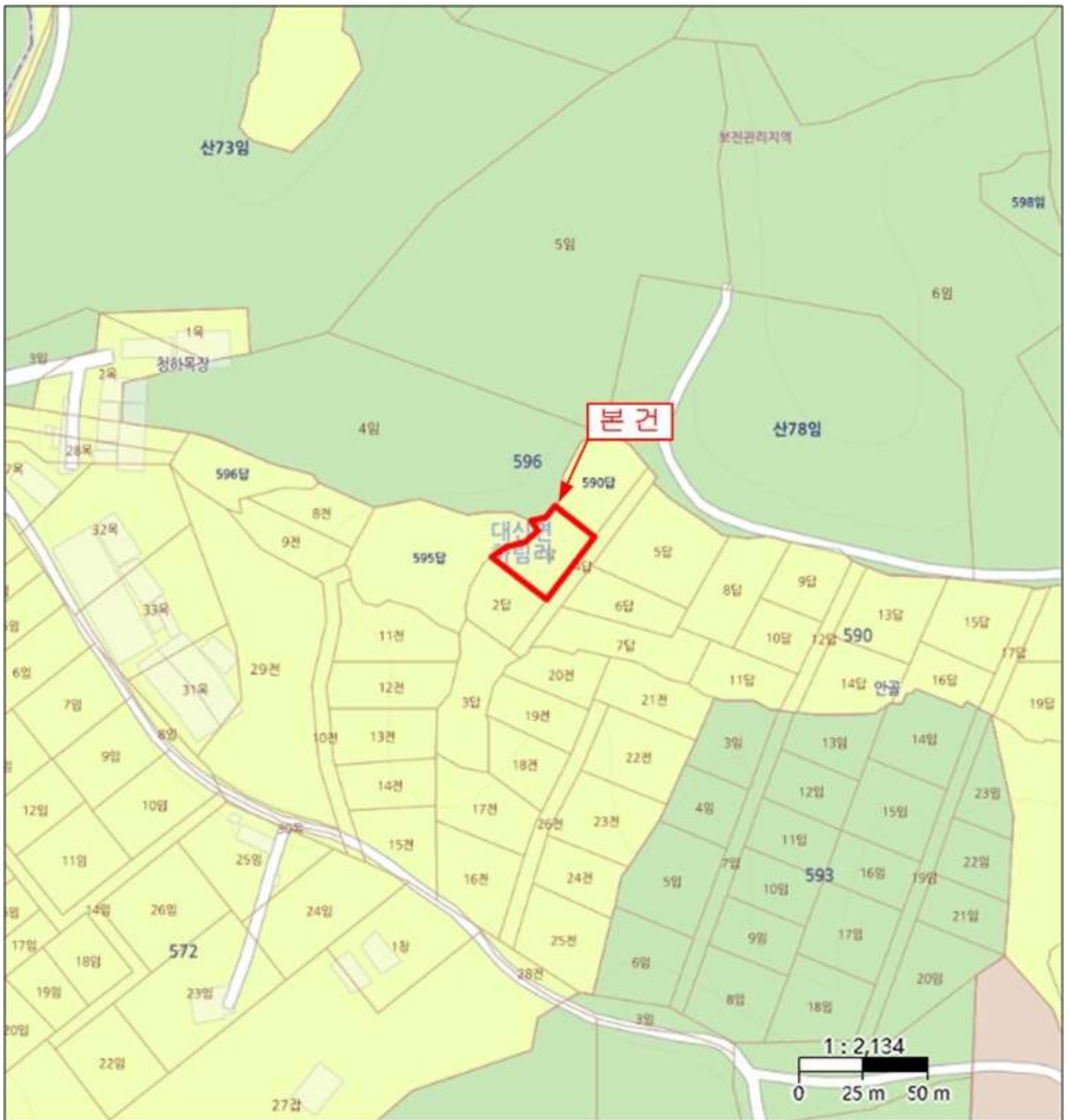
경기도 여주시 대신면 하림리 590-1



# 지 번 도



경기도 여주시 대신면 하림리 590-1

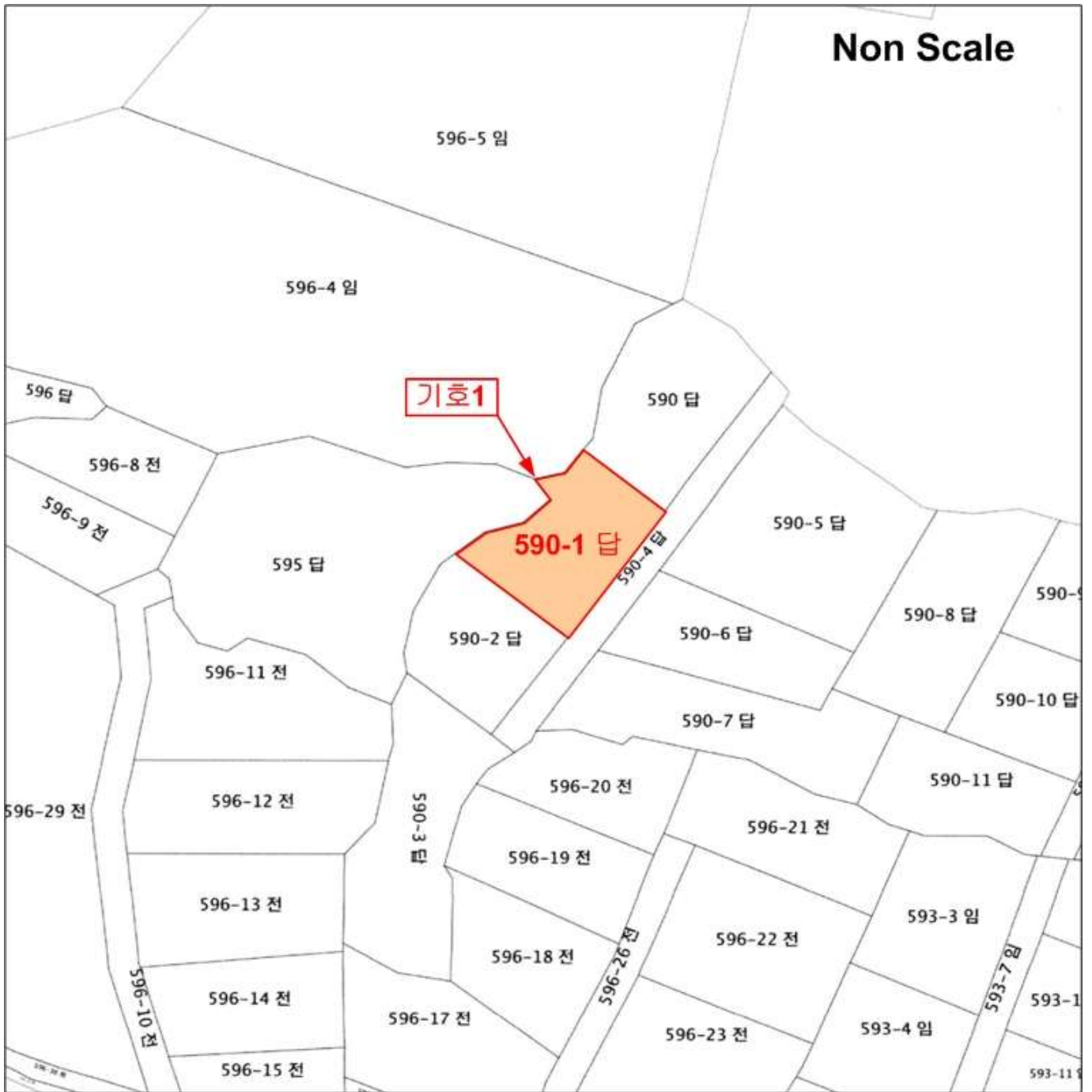




# 지 적 도



경기도 여주시 대신면 하림리 590-1



# 지 적 도



경기도 여주시 대신면 하림리 590-1

Non Scale

본건

1:1124

본 지도는 참조용으로 실제 위치 및 이용상황과 상이할 수 있음

# 사 진 용 지



북동측에서 촬영한 본건



동측에서 촬영한 본건주위

# 사 진 용 지



동측에서 촬영한 본건인근