



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HD260407-401
평가금액	34,814,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사사무소 화담 / 조상은
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사사무소 화담 / 조상은	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-20 12:02:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 경기도 여주시 대신면 가산리 392 소재 부동산
(2025-08664-A02)

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장

감정서번호 : HD260407-401

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.

감정평가사사무소 화담

TEL. 031-8027-2065 FAX. 031-526-0576

(토지) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사			(인)
조상은			

감정평가액	삼천사백팔십일만사천원정 (₩34,814,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신춘교 (2025-08664-A02)	감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026. 04. 16	2026. 04. 14 ~ 2026. 04. 16	2026. 04. 20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가 금액
	토지	206	토지	206	169,000 34,814,000
		이	하	여	백
	합계				₩34,814,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 여주시 대신면 가산리 소재 '가산2리마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지는 인근의 토지들과 함께 건축물대장상 관련지번으로 묶여 일단의 건부지로서 등재되어 있으며, 현황 또한 서측의 인접필지와 함께 소유자가 상이한 한 동의 건축물(등기사항전부증명서상 소유자: 한*****)이 소재하고 있는 등 용도상 불가분의 관계로 일단지로 이용중임. 다만 경매절차 이후 일단의 사용수익 여부 등에 대한 확인이 불확실한바 의뢰토지만의 개별적인 가격을 감정평가하였음.
- ② 본건 토지는 남동측으로 도로에 접하고 있으나 고저 등의 차이로 인해 소유자가 상이한 인접필지(가산 리 392-5 등)를 통해 진출입 하고 있는 바 해당 토지의 사용권원은 재확인바람.
- ③ 지상건물은 감정평가외하였고 지상건물에 구매받지 않는 가액으로 감정평가하였으며 다만 토지감정평가명세표 비고란에 지상건물로 인해 제한받는 상태의 가격을 병기하였으니 업무에 참고바람.
- ④ 본건 토지는 보전관리지역과 농림지역에 걸쳐 소재하나 농림지역에 해당하는 부분은 옹벽측 일부로서 그 면적이 미미하여 전체를 보전관리지역으로 보고 감정평가하였음.
- ⑤ 본건 평가시 인용된 거래사례 및 평가사례는 개인정보보호 등의 관계로 세부지번표기시 일부 ○처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 여주시 대신면 가산리 392	
토 지	용도지역	보전관리지역
	이용상황	창고 등
	지 목	창고용지
	면 적	206 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	대신면 가산리 392	206	창고 용지	창고 등	보전관리 농림지역	세로(가)	사다리 완경사지	71,700

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	대신면 가산리 391	990	대	주상용	보전관리	세각(가)	부정형 평지	143,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.321	경기도 여주시 (26.01.01~26.04.16) 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.170 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.090 $(1 + 0.00170) * (1 + 0.00090 * 47/28) \approx 1.00321$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.93	본건은 비교표준지 대비 형상, 지세, 각지여부, 진출입 편리성 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	대신면 후포리 84○-○	228	보전관리	대 단독주택	2025.12.03	법원경매	188,000	-
(2)	대신면 가산리 40○-○○	456	보전관리	임야 건축신고지	2023.08.02	법원경매	169,000	-
(3)	대신면 가산리 40○-○	769	보전관리	창고용지 창고 등	2025.10.01	법원경매	165,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	대신면 가산리 61○-○○	보전관리 대/주거나지	185,000,000원 (@ 182,000원/m ²)	2022.11.16	1,016m ²	-
#2	대신면 가산리 61○-○	보전관리 대/단독주택	108,600,000원 (@ 181,000원/m ²)	2022.07.18	599m ²	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	165,000	1.00624	1.000	1.100	182,633		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.265	1.26
	143,800	1.00321	-	-	144,262		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.10.01 ~ 2026.04.16, 여주시 보전관리지역) : 0.624% (1.00624)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 획지조건(접면도로의 상태, 각지여부 등)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	143,800	1.00321	1.000	0.930	1.26	169,045	169,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점	토지면적	비고
#1	대신면 가산리 61〇-〇〇	보전관리 대/주거나지	185,000,000원 (@ 182,000원/m ²)	2022.11.16	1,016m ²	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 보전관리	2.684	경기도 여주시 (22.11.16~26.04.16) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.113 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.359 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.419 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 1.205 2026.01.01 ~ 2026.02.28 : 0.170 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.090 $(1 + 0.00113 * 15/30) * (1 + 0.00024) * (1 - 0.00359) * (1 + 0.01419) * (1 + 0.01205) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00090 * 47/28) \approx 1.02684$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.02	본건이 사례 대비 도로의 폭 등에서 다소 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 사례 대비 형상, 고저, 접면도로의 상태 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	182,000	1.000	1.02684	1.000	0.918	171,560	172,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	169,000	172,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	34,814,000
결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

(토지) 감정평가명세표

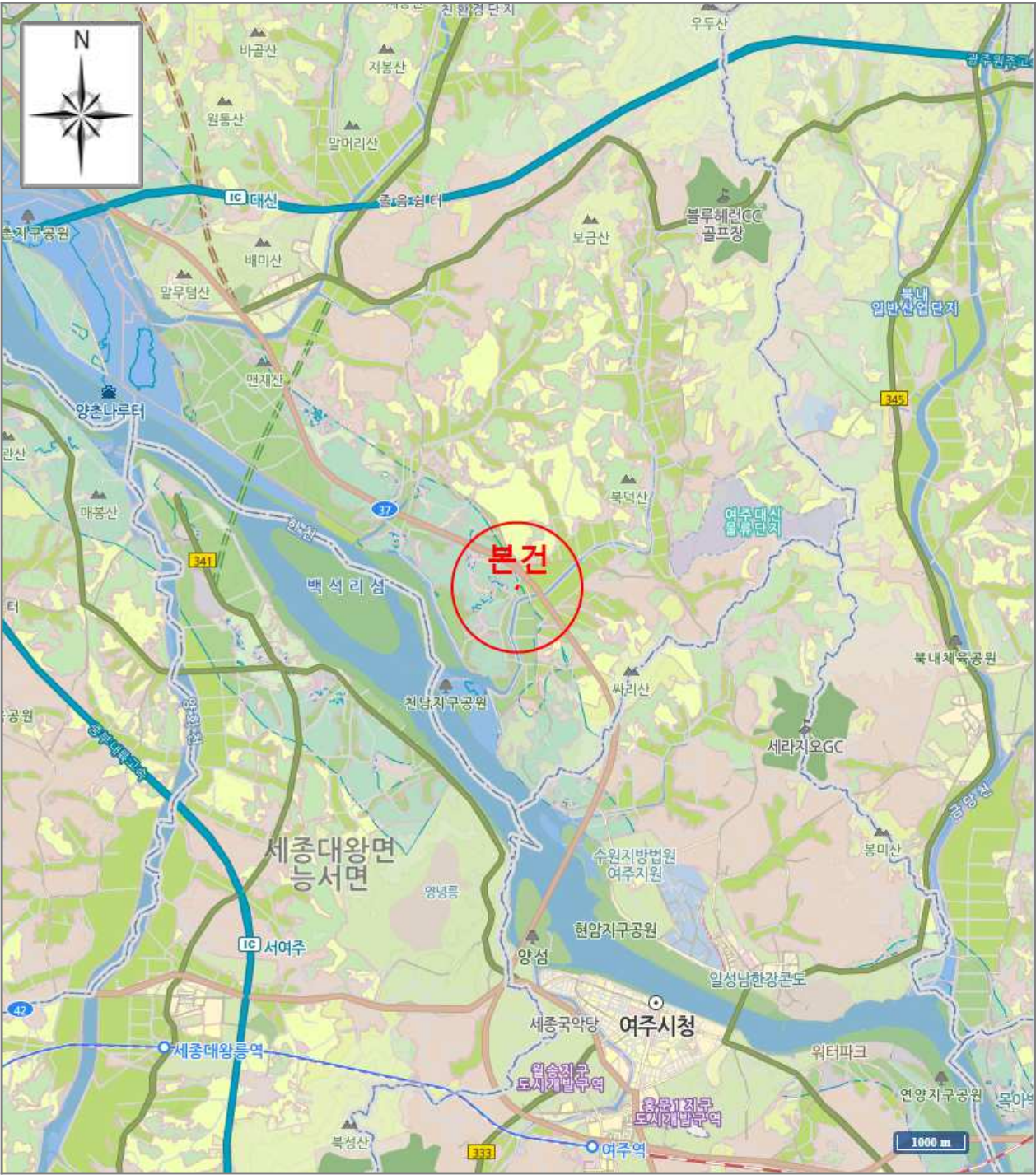
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 여주시 대신면 가산리	392	창고용지	보전관리지역 농림지역	206	206	169,000	34,814,000	지상의 건물로 인해 제한받는 상태의 단가 : @118,000
합 계								₩34,814,000.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 여주시 대신면 가산리 소재 '가산2리마을회관' 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 농가주택, 농경지, 자연림, 근린생활시설, 중소규모의 창고 및 공장 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역 1권역)<환경정책기본법>임.
형세 및 이용상황	사다리형 완경사지로서 인근의 타필지와 함께 일단의 창고부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함. 고저의 차이로 인해 남서측의 노폭 약6미터의 아스팔트 진입로(가산리392-5 등)를 통해 해당필지로 진입함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	본건 및 인접필지 상에 한동의 건물이 소재함.(감정평가 의견란, 후첨 지적도 및 사진용지 참조바람.)
공부와와의 차이	없음.
임대사항	임대관계는 미상임.
기 타 사 항	-.

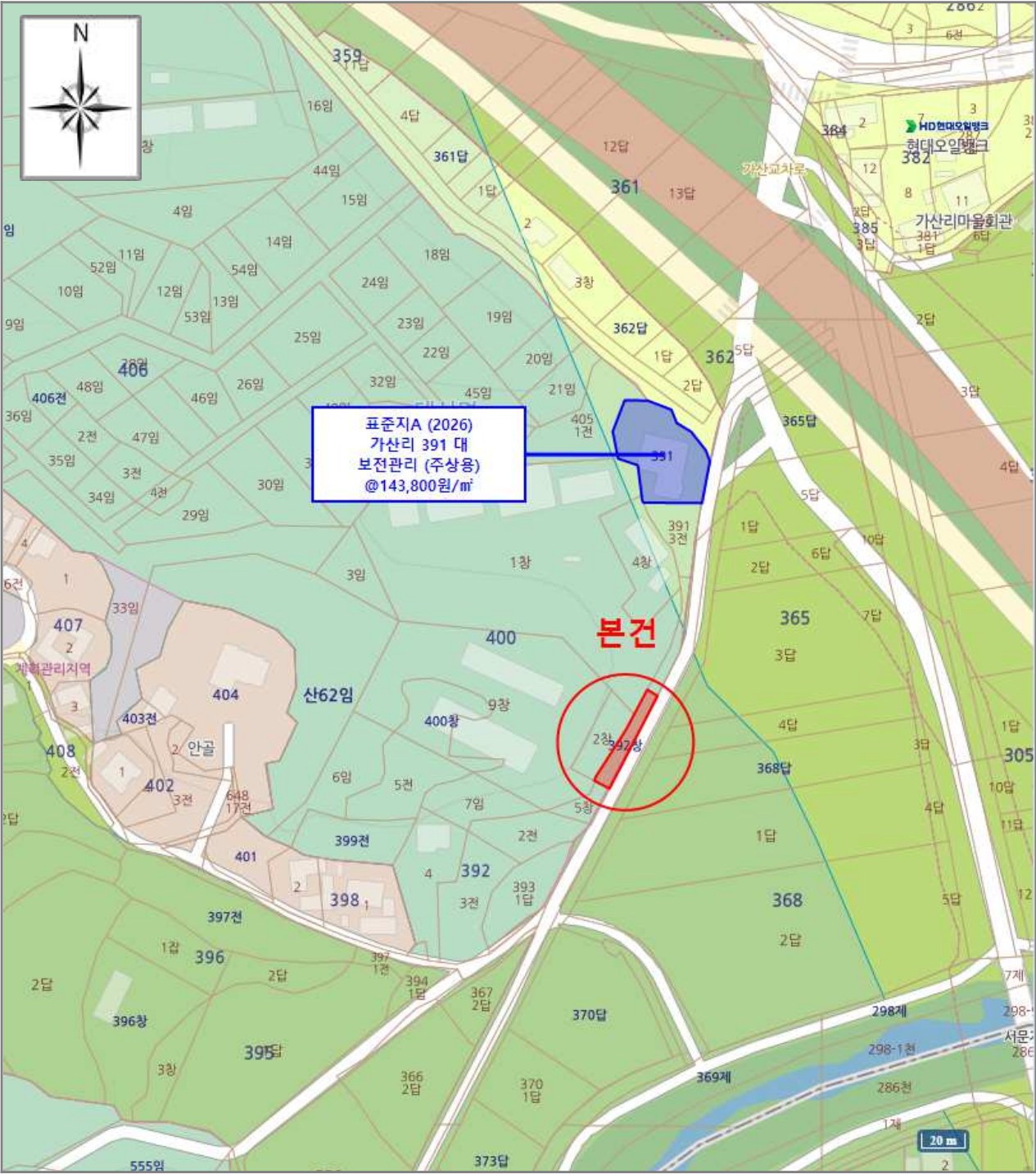
광역위치도

소재지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-----	---------------------



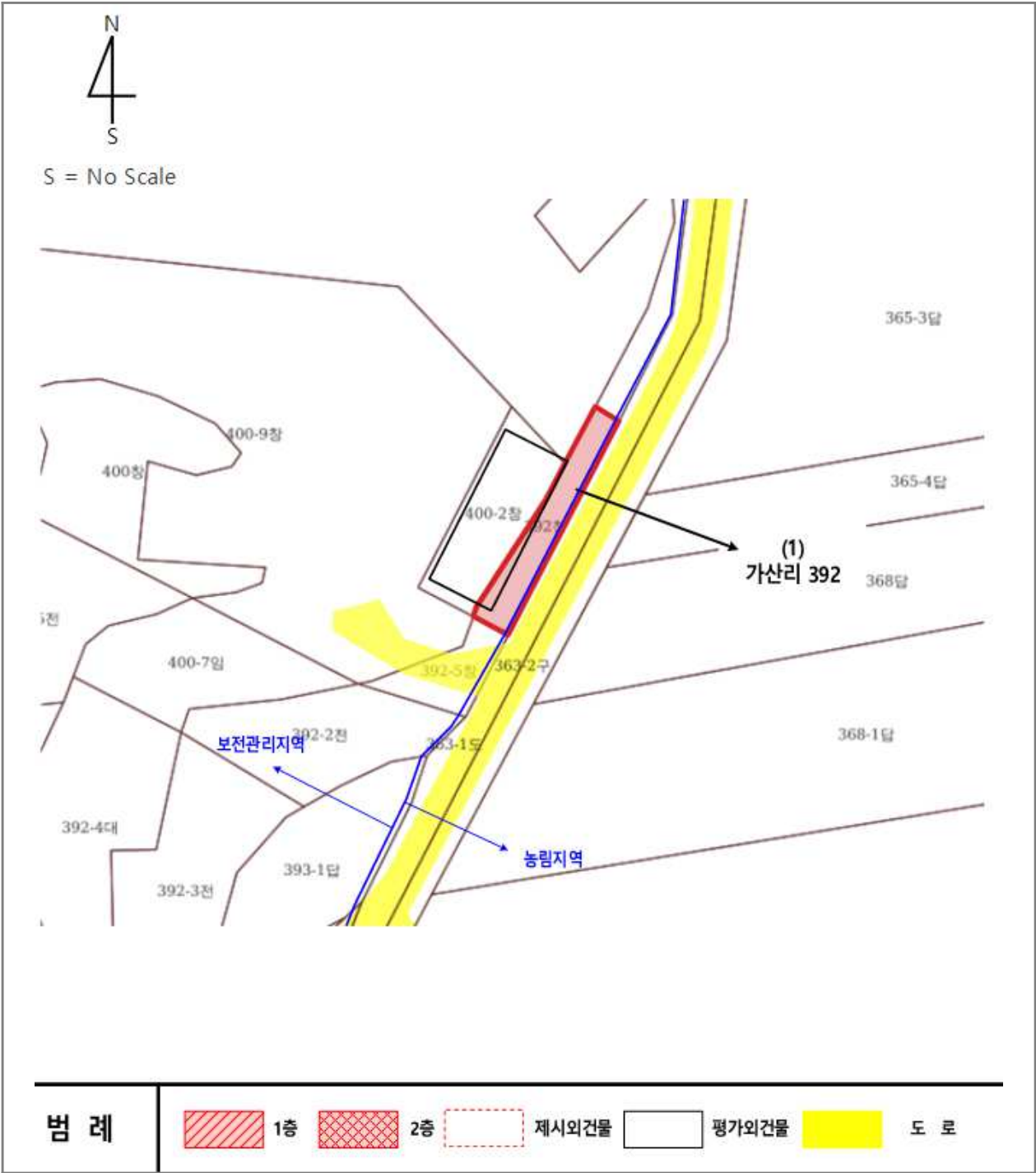
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-------	---------------------



지적 및 건물개황도

소재지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-----	---------------------



사 진 용 지

소 재 지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-------	---------------------



본건전경



본건전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-------	---------------------



본건 내부



본건 토지 지상건물

사 진 용 지

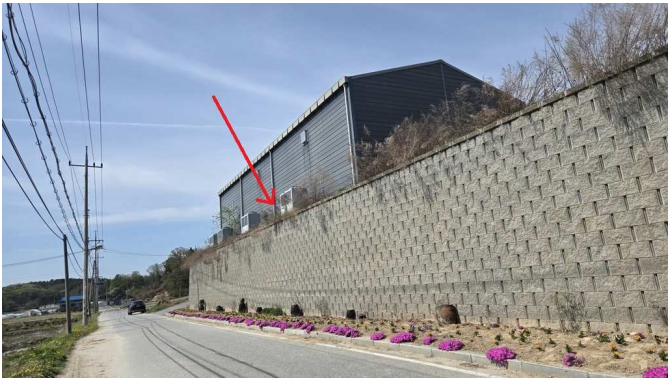
소재지	경기도 여주시 대신면 가산리 392
-----	---------------------



본건 토지 진출입로



주위환경



주위환경



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	NO1-260313-2-01
평가금액	78,379,000 원
평가기관 / 평가자	일호감정평가사사무소 / 노연봉
서명해쉬 페이지수	총 27 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	일호감정평가사사무소 / 노연봉	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-27 18:28:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경기도 여주시 대신면 후포리 619 외 (2025-08664-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	N01-260313-2-01

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.

일호감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

노연봉

감정평가액	칠천팔백삼십칠만구천원정 (₩78,379,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신춘교 (2025-08664-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.03.26	2026.03.26	2026.03.27		
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	634	토지	634	-	78,379,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩78,379,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 대신면 후포리 소재 "당산1리마을회관" 북측 및 가산리 소재 "가산리마을회관" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.03.26을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2026.03.26)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 평가방법

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 기타 참고 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장 등에 의거하였음.
- 2) 본건 기호(2) 지상에 타인 소유의 일반건축물(농업용창고, 일반철골구조, 325.2㎡)이 소재하나 평가의 목적 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상평가하였으며, 공매참가시 법정지상권 등의 권원관계를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액의 산출근거

1. 대상 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	2025년 개별지가(원/㎡)	비고
1	후포리 619	답	291	농림지역	휴경지	세각(가)	사다리	평지	27,300	-
2	가산리 400-2	창고용지	343	보전관리	창고용	세로(가)	사다리	완경사	73,000	-

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2026.01.01. 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	공시지가 (원/㎡)
A	후포리 615	답	1,881	농림 지역	답	세각(가)	가장형	평지	29,700
B	가산리 391	대	990	보전 관리	주상용	세각(가)	부정형	평지	143,800

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 “A, B”를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

[경기도 여주시 농림지역]

기간	자가변동률(%)	비고
2026.01.01 ~ 2026.02.28	0.158	2026년 2월 누계
2026.02.01 ~ 2026.02.28	0.093	2026년 2월
누 계 2026.01.01 ~ 2026.03.26	0.244	$(1 + 0.00158) \times (1 + 0.00093 \times 26/28)$ ≈ 1.00244

[경기도 여주시 보전관리지역]

기간	자가변동률(%)	비고
2026.01.01 ~ 2026.02.28	0.170	2026년 2월 누계
2026.02.01 ~ 2026.02.28	0.090	2026년 2월
누 계 2026.01.01 ~ 2026.03.26	0.254	$(1 + 0.00170) \times (1 + 0.00090 \times 26/28)$ ≈ 1.00254

※ 기준시점이 속한 월의 자가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 자가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(100/100 = 1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	계획관리	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	-	1.00	1.00	0.98	0.92	1.00	0.902
	평가대상은 비교표준지 대비 획지(형상 등) · 행정적(접도구역 저촉) 조건에서 열등함.							
2	B	1.00	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
	평가대상은 비교표준지 대비 접근(접근편의성 등) · 획지(경사 등)조건에서 열등함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경(자연)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
			지목				
#1	후포리 4**	1,590	농림지역	답	2026-02-28	80,000,000	50,314
			답				
#2	후포리 4**	2,765	농림지역	답	2024-04-30	142,000,000	51,356
			답				
#3	후포리 72*-*	1,304	농림지역	전	2022-10-08	78,000,000	59,815
			답				
#4	가산리 4**	680	보전관리	창고용	2024-01-07	122,400,000	180,000
			창고용지				
#5	가산리 613-**	1,016	보전관리	주거나지	2022-11-16	185,000,000	182,086
			대				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근 유사부동산의 평가사례

전례 기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
			지목		기준시점		
#6	후포리 81*-*	626	농림지역	전	경매	35,000	-
			답		2025-07-01		
#7	후포리 44*-*	1,190	농림지역	답	담보	52,000	-
			답		2025-05-30		
#8	후포리 4**	1,134	농림지역	답	매입	54,000	-
			답		2025-04-28		
#9	후포리 11*-*	3,732	농림지역	답	공매	52,000	-
			답		2024-07-31		
#10	가산리 40*-*	769	보전관리	전창고	경매	165,000	-
			창고용지		2025-10-01		
#11	가산리 40*-*	6,491	보전관리	전창고	경매	183,000	-
			창고용지		2025-07-01		
#12	가산리 3**	4,446	보전관리	전창고	담보	167,000	-
			창고용지		2024-02-02		
#13	가산리 61*-*	488	보전관리	주거나지	담보	129,000	-
			대		2023-09-01		

다) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	지가수준
본건 인근 농지(농림지역/세로)	50,000㎡ 내외
본건 인근 창고용지(보전관리/세로)	180,000㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
여주시 대신면	최근 1년	토지	13	40.85

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 [사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{기준시점 비교표준지가액}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

나) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 사례 기호“#9, #11”를 비교사례로 선정함.

[출처 : 한국감정평가사협회]

평가 선례	소재지	지목	용도지역	이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
#9	후포리 11*~*	답	농림지역	답	2024-07-31	52,000	공매
#11	가산리 40*~*	창고용지	보전관리	전창고	2025-07-01	183,000	경매

다) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#9)기준 표준지(A)가액	52,000	1.02116	1.00	1.173	62,287	2.092
기준시점 표준지(A)가액	29,700	1.00244	-	-	29,772	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정 : 2024.07.31 ~ 2026.03.26 경기도 여주시 농림지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.
- 개별요인 :

구분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#9	1.15	1.00	1.02	1.00	1.00	1.173
비교표준지는 사례 대비 제조건에서 대등함.						

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#11)기준 표준지(B)가액	183,000	1.00836	1.00	1.061	195,786	1.358
기준시점 표준지(B)가액	143,800	1.00254	-	-	144,165	

- 시점수정 : 2025.07.01 ~ 2026.03.26 경기도 여주시 보전관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 대등함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지B /사례#11	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061
비교표준지는 평가사례 대비 접근(접근편의성 등) · 획지(형상, 경사 등)조건에서 우등함.							

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 A의 공시지가를 109%, B의 공시지가를 35% 상향 보정함.

(그 밖의 요인 보정치 : A=2.09, B=1.35)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 산정

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	29,700	1.00244	1.000	0.902	2.09	56,126	56,000
2	143,800	1.00254	1.000	0.931	1.35	181,194	181,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 기호 “#3, #4”을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

거래 사례	소재지	지목	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#3	후포리 72*-*	답	농림지역	전	2022-10-08	78,000,000	59,815
#4	가산리 4**	창고용지	보전관리	창고용	2024-01-07	122,400,000	180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(사정보정치 = 1.000)

다. 시점 수정

[경기도 여주시 지가변동률 기준]

기간	용도지역	지가변동률(%)
2022.10.08 ~ 2026.03.26	농림지역	3.366% (1.03366)
2024.01.07 ~ 2026.03.26	보전관리지역	2.897% (1.02897)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조건	항목(농경지대)	
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성 등	
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등	
획지조건	면적, 경사 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	
기타조건	장래의 동향, 기타	

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	계획관리	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#3	-	0.95	1.00	0.98	0.92	1.00	0.857
	평가대상은 비교사례 대비 접근(농로의 상태, 취락과의 접근성 등) · 획지(형상 등) · 행정적(접도구역 저촉) 조건에서 열등함.							
2	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	평가대상은 비교사례 대비 제조건에서 대등함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경(자연)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#3	59,815	1.000	1.03366	1.000	0.857	52,987	53,000
2	#4	180,000	1.000	1.02897	1.000	1.000	185,215	185,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	56,000	53,000
2	181,000	185,000

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

기호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	291	291	56,000	16,296,000	-
2	343	343	181,000	62,083,000	-
합계	634	634	-	78,379,000	-

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	
1	경기도 여주시 대신면 후포리	619	답	농림지역	291	291	56,000	16,296,000	
2	경기도 여주시 대신면 가산리	400-2	창고용지	보전관리지역	343	343	181,000	62,083,000	
합 계								₩78,379,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

기호(1) : 경기도 여주시 대신면 후포리 소재 “당산1리마을회관” 북측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 주택, 임야 등이 혼재하는 농경지대로 주위환경은 보통임.

기호(2) : 경기도 여주시 대신면 가산리 소재 “가산리마을회관” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 창고, 농경지, 주택, 임야 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

공히 본건까지 차량을 통한 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

기호(1) : 인근도로 및 인접토지와 등고평탄한 "사다리형"의 토지임.

기호(2) : 대체로 남동하향의 완경사지를 평탄하게 조성한 "사다리형"의 토지임.

4. 이용상황

기호(1) : "답(휴경지)" 상태임.

기호(2) : "창고용 건부지"로 이용중임.

5. 접면도로상황

기호(1) : 남측 및 서측으로 노폭 약5미터의 포장도로와 접하고 있음.

기호(2) : 동측으로 노폭 약6미터의 포장도로와 접하고 있음.

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

6. 토지이용계획사항 등

기호(1) : 농림지역, 성장관리계획구역(일반형), 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
농업진흥구역<농지법>, 접도구역(2016-02-12)(국도37호선 접도구역)<도로법>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역
1권역)<환경정책기본법>

기호(2) : 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(2024-11-21)(일부제한지역
200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,
준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계
상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 수질보전특별대책지역(2018-01-18)(특별대책지역
1권역)<환경정책기본법>

7. 제시목록외의 물건

기호(2) 지상에 타인 소유의 일반건축물(창고)이 소재하고 있음.

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 기타

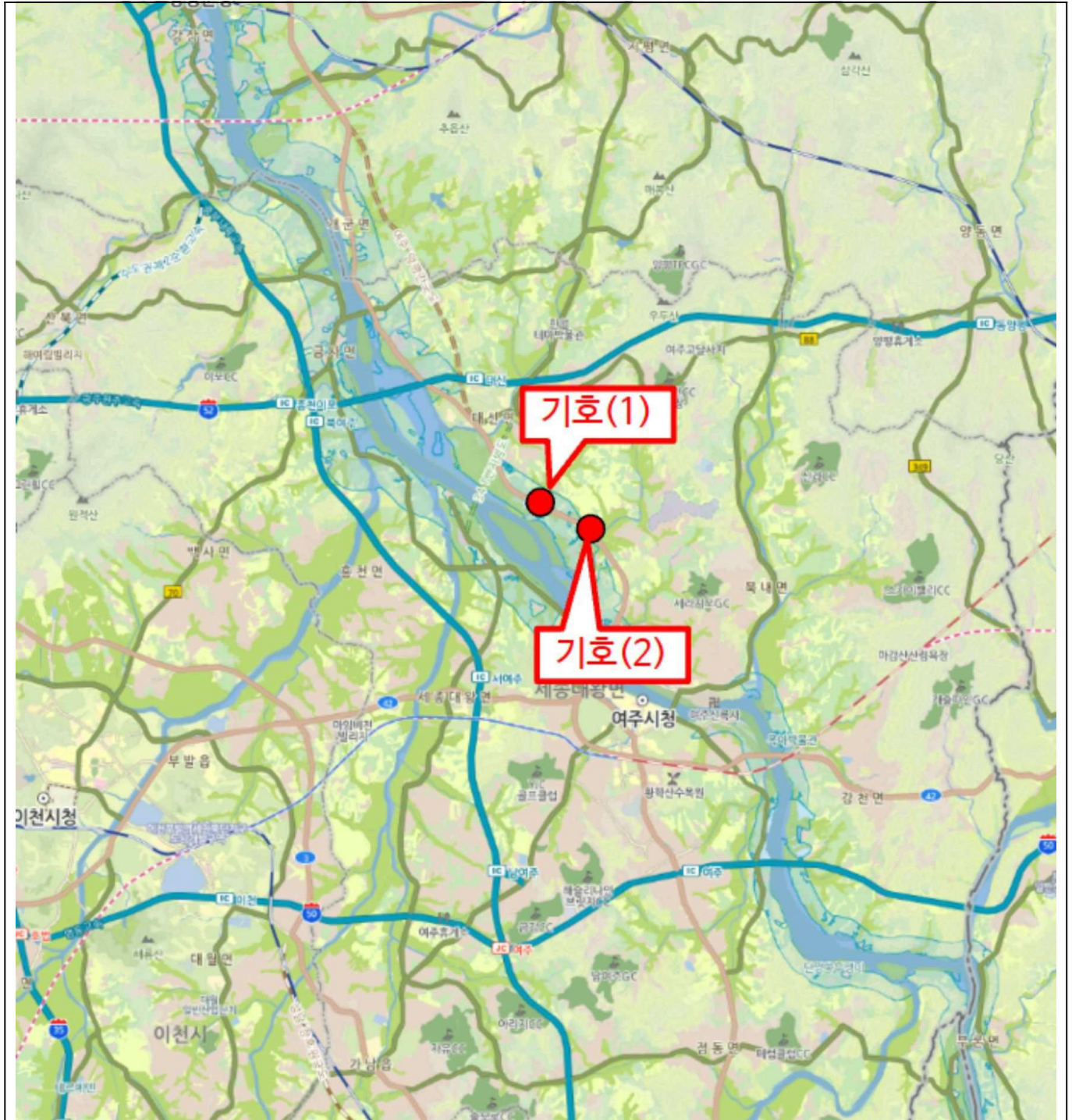
기타 임대관계 등은 미상임.

광역위치도



소재지

경기도 여주시 대신면 후포리 619외

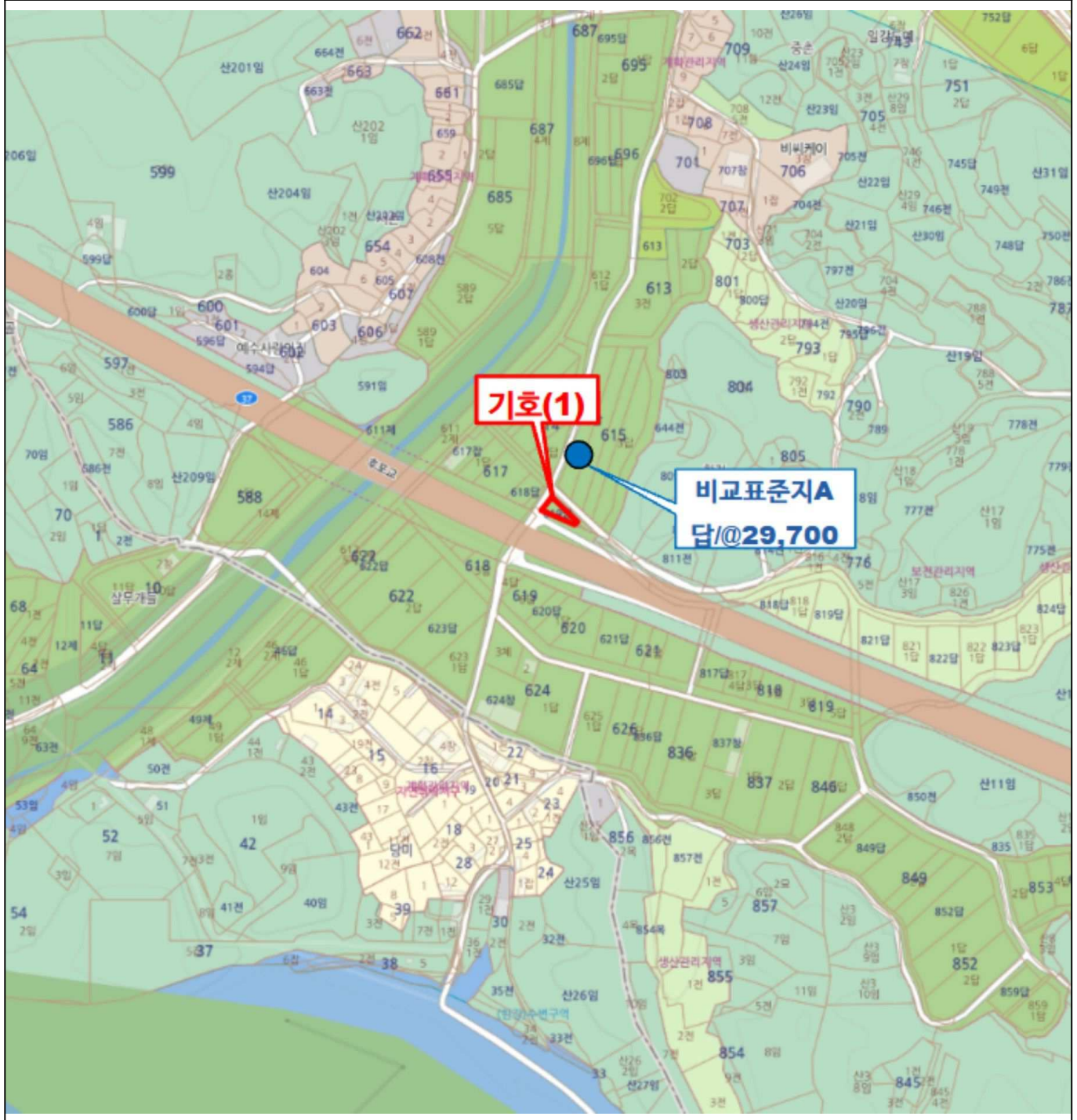


지 역 위 치 도



소 재 지

경기도 여주시 대신면 후포리 619



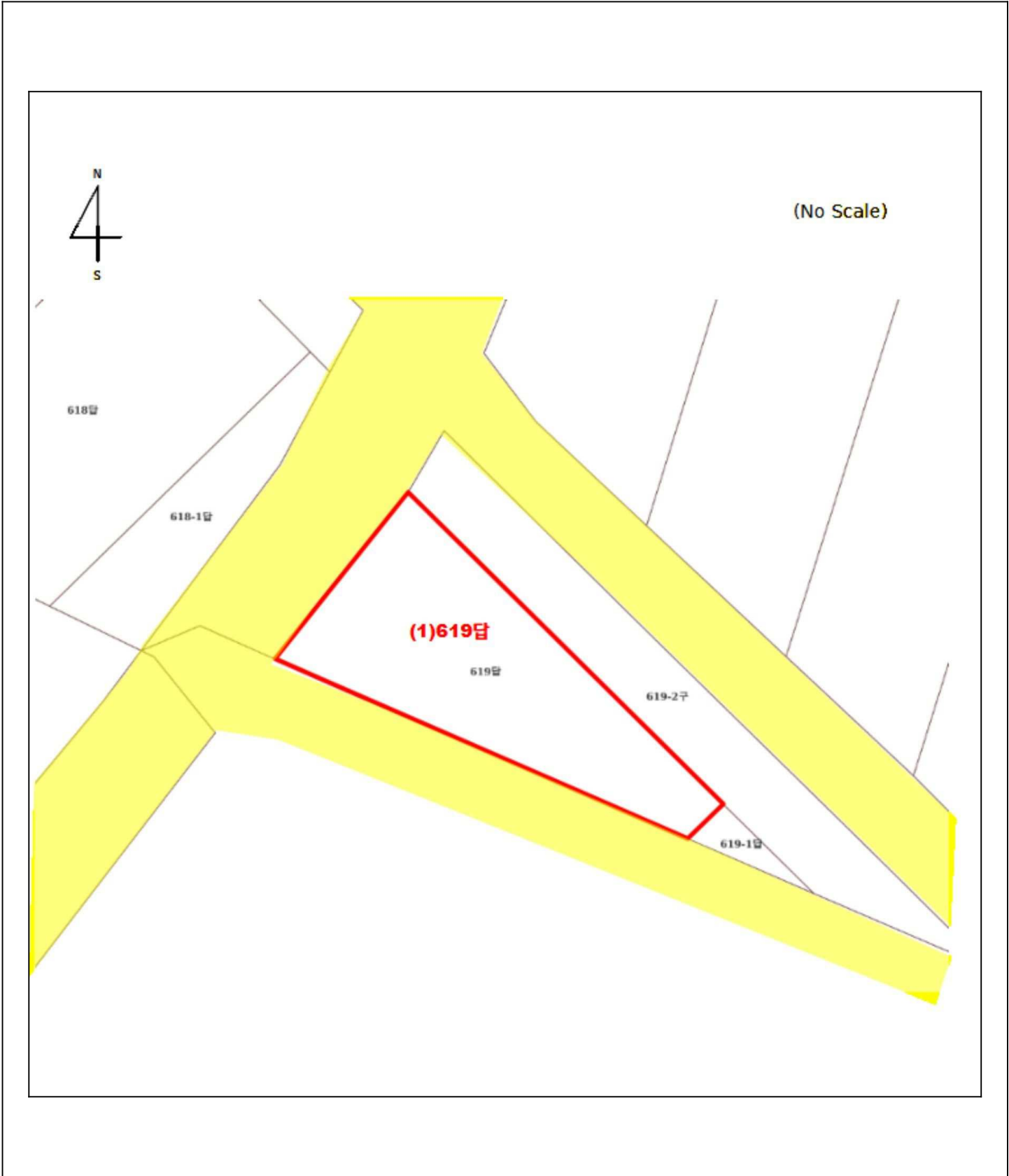
위 치 도



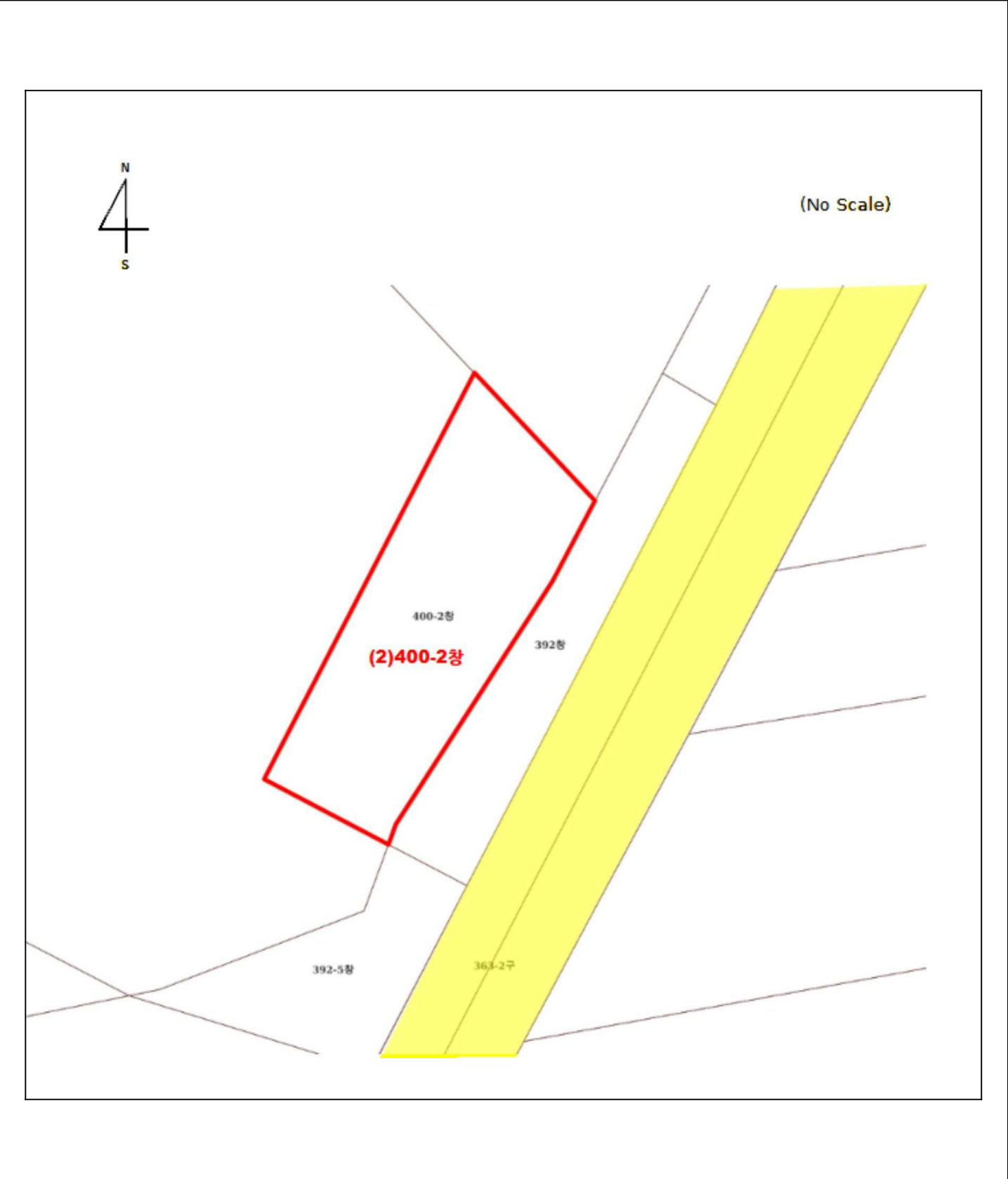
소 재 지 경기도 여주시 대신면 가산리 400-2



지 적 개 황 도



지 적 개 황 도





(1)()



(1)()



(1) ()



(2)()



(2)()



(2) ()