

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사유알산업개발 소유물건
(2025타경642)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 조인수

감정평가서번호: 세연250516-02

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

세연감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 세 연

감정평가액	일십육억이천일백일십칠만오백원정(₩1,621,170,500.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사유알산업개발 (2025타경642)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.22	2025.05.20 ~ 2025.05.22	2025. 05. 26	
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	3,223 1 423x- 2 이	토지	3,434.5	-	1,621,170,500
	합 계		하	여	백	₩1,621,170,500
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 평택시 가재동	378-8	임야	자연녹지지역	2,186	2,186	454,000	992,444,000	
2	동소	378-10	임야	자연녹지지역	886	886	647,000	573,242,000	
3	동소	378-16	도로	자연녹지지역	147	147	149,000	21,903,000	
4	동소	378-19	임야	자연녹지지역	4	4	517,000	2,068,000	
5	동소	378-9	임야	자연녹지지역	1 346x- 2	173	149,000	25,777,000	매각지분 갑구 18번 주식회사 유알산업개발 지분 전부
6	동소	378-17	임야	자연녹지지역	1 49x- 2	24.5	149,000	3,650,500	매각지분 갑구 3번 주식회사 유알산업개발 지분 전부
7	동소	378-18	임야	자연녹지지역	1 28x- 2	14	149,000	2,086,000	매각지분 갑구 3번 주식회사 유알산업개발 지분 전부
합 계								₩1,621,170,500.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 이충동 소재 "석정다목적회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에관한규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가하되, 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일자 인 2025년 5월 22일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 조사 기간은 2025년 5월 20일부터 2025년 5월 22일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

① 기호(1)은 건축허가를 받은 후 기준시점 현재 취소된 것으로 확인되며, 기호(1)은 서측 일부가 도로인 점을 고려하여 평가하였으며, 기호(2,4)는 건축허가를 득한 상태로 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

과정시 허가 및 승계 여부 등 제반 인허가사항 등을 재확인하시기 바람.

<참고>건축신고사항(출처:건축행정시스템 세움터)

허가신고번호:2016-건축녹지과-신축허가-282

지번:가재동 378-3(분할되어 378-10,378-19;본건 기호(2,4))

허가구분:신축허가

허가/신고일:2016-11-02

대지면적:890㎡ 건축면적:175.3㎡ 연면적:649.96㎡

주용도:공동주택 기타용도:다세대주택

- ②기호(1)지상에 소유자 미상의 제시외 분묘가 소재하나 감정목적은 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 제시외 분묘로 인하여 소유권 행사에 제한을 받을 경우의 토지가액은 다음과 같음.
*기호(1) 소유권 제한 받을 경우의 가액: 894,074,000원(@409,000원/㎡),
- ③본건 지상에 소재하는 수도관, 휴관, 포장, 옹벽, 울타리, 기타 등은 토지의 부합물로 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
- ④기호(4)는 토지이용계획확인서 상 도시계획도로인 점을 고려하여 평가하였으며, 기호(3,5,6,7)토지는 현황 도로인 점을 고려하여 평가하였음.
- ⑤기호(5~7) 토지는 공유지로서 지분별 위치 확정이 없어 토지 전체를 기준하여 단가결정하고 의뢰지분만 평가하였음.
- ⑥기호(1,2,4)는 기호(3,5,6,7) 토지를 이용하여 함께 효용 가치 있는 토지인 점을 고려하여 평가하였으므로 경매 진행시 참고 바람.
- ⑦본건 지상에 소재하는 수목 등은 경제적 가치 희박하고 거래관행 등을 참작하여 토지에 포함 평가하였음.
- ⑧본건의 이용상황, 면적 및 경계 등은 개측(목측 등)하여 파악하였으므로 경매 과정시 정확한 지적 경계 및 이용상황, 면적, 분묘 기수 등이 필요할 경우 이해관계인은 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 감정평가방법의 적용

본 토지는 「감정평가에관한규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 시점수정하고 지역요인, 개별요인 비교 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합참작하여 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

(2) 토지평가액 산출

가. 대상토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
(1)	평택시 가재동	378-8	임	2,186	자연림	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	158,100	
(2)	동소	378-10	임	886	건축 허가지	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	429,800	
(3)	동소	378-16	도로	147	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	157,600	
(4)	동소	378-19	임	4	건축 허가지	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	157,600	도시계획도로 저축
(5)	동소	378-9	임	173 (346중)	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	157,600	
(6)	동소	378-17	임	24.5 (49중)	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	157,600	도시계획도로 저축
(7)	동소	378-18	임	14 (28중)	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	157,600	도시계획도로 저축

*기호(2,4):건축허가지임.

*기호(4~7):자연취락지구임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

① 비교표준지의 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근 지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

②이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 비교표준지를 아래와 같이 선정함.

(평택시, 공시기준일:2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	가재동 378-5	임	4,525	자연림	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	155,000

다. 지가변동률

- ①국토교통부에서 월별로 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였음.
- ②2025년 5월 지가변동률 미고시로 직전월(2025.4) 지가변동률을 연장 적용한 바, 2025년 1월 1일부터 기준시점일까지의 평택시 녹지지역 지가변동률은 0.658% 상승임.

<지가변동률>경기도 평택시 (25.01.01~25.05.22) (녹지)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.561

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.131

$(1 + 0.00561) * (1 + 0.00131 * 22/30) \approx 1.00658$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인의 비교

본건과 표준지는 인근 지역 내에 소재하여 지역요인 유사함.

마. 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

접근조건 : 교통의 편부, 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등

반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등.

자연조건 : 일조 등, 지세, 방위 등(표고, 방위, 경사, 경사면의 위치등),

토양, 토질의 양부 등.

행정적조건: 행정상의 조장 및 규제정도 등.

기타조건 : 장래의 동향, 기타 등.

② 개별요인 비교

기호(1): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성, 도로상태 등) 우세,
자연조건(형상, 인근 환경 등) 우세함.

기호(2): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성, 도로상태 등) 우세,
자연조건(형상, 경사, 인근 환경 등, 부지 조성 등) 우세, 행정적조건
(허가 사항 등) 우세함.

기호(3): 대상지가 표준지 "가"보다 자연조건(경사, 인근 환경 등) 우세, 현황 도로임.

기호(4): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성, 도로상태 등) 우세,
자연조건(형상, 경사, 인근 환경 등, 부지 조성 등) 우세, 행정적조건(허가
사항 등 우세하나 도시계획도로 저촉 등 열세) 열세함.

기호(5~7): 대상지가 표준지 "가"보다 접근조건(취락과의 접근성, 도로 상태 등) 우세,
자연조건(경사, 인근 환경 등) 우세, 현황 도로임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	자연/ 환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	누계
(1)	가	-	1.05	1.05	-	1.00	1.00	1.103
(2)	가	-	1.05	1.30	-	1.15	1.00	1.570
(3)	가	-	1.05	1.05	-	1.00	0.33	0.364
(4)	가	-	1.05	1.30	-	0.92	1.00	1.256
(5~7)	가	-	1.05	1.05	-	1.00	0.33	0.364

바.그 밖의 요인의 보정

①그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에관한규칙」 제14조 및 국토교통부의 유권해석, 대법원 판례(96누16001, 96누17711, 2000두10106, 2002두5054 판결 등 다수) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로도 근접하여 비교가능성이 높은 평가선례 등을 조사·분석하여 산출된 보정률을 적용함으로써 공시지가와 인근지역의 정상적인 거래가능가격 수준과의 균형을 유지하고 그 격차를 보정할 필요성이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

②본건 평가 및 거래사례(출처:감정평가정보센터, 등기사항전부증명서)

(평택시)

목적	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점 (거래일)	비고	
담보	가재동	378-8	임	2,036	자연 녹지	380,000	2024.01.25	기호(1)	
				150		평가외			
	가재동	378-10	임	886	"	598,000		기호(2)	
	가재동	378-19	임	4	"	478,000		기호(4)	
공매	가재동	378-8	임	949 (허가지)	자연 녹지	439,000	2023.09.06	기호(1)	
				1,047 (제외지)		384,000			
				190 (도로)		120,000			
	가재동	378-10	임	886 (허가지)	"	609,000			기호(2)
	가재동	378-19	임	4 (허가지, 도로저촉)	"	408,000			기호(4)
	가재동	378-9	임	346	"	120,000			기호(5)
	가재동	378-16	도	147	"	120,000			기호(3)
	가재동	378-17	임	24.5	"	120,000			기호(6)
	가재동	378-18	임	14	"	120,000			기호(7)
협의 보상	가재동	378-18	임 (임)	-	자연 녹지	344,000	2024.07.19	기호(7)	
			임 (도)	-		113,000			
실거래	가재동	378-8	임	2,186	자연 녹지	264,586	2023.12.05 (거래금액: 995,500,000원)	기호(1)	
	가재동	378-10	임	889	"	419,098		기호(2)	
	가재동	378-19	임	4	"	248,875		기호(4)	
	가재동	378-9	임	173 (346중)	"	172,630		기호(5)	
	가재동	378-16	도	147	"	81,265		기호(3)	
	가재동	378-17	임	24.5 (49중)	"	81,265		기호(6)	
	가재동	378-18	임	14 (28중)	"	71,107		기호(7)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③인근 평가사례(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보)

(평택시)

구분	목적	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
A	조세	가재동	산90-0	임	3,341	자연 녹지	380,000	2024.02.02	
B	경매	가재동	380-000	임	932	자연 녹지	366,000	2024.08.23	
C	경매	가재동	380-000	도	123	자연 녹지	170,000	2024.08.23	
D	담보	가재동	380-000	전	1,455	자연 녹지	485,000	2025.04.04	
E	담보	가재동	380-000	대	806	자연 녹지	718,000	2023.03.27	

④인근 거래사례(출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

(평택시)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	가재동	320-0	임 (허가지)	417	자연 녹지	575,539 (240,000,000원)	2024.05.09	
#2	가재동	산20-0	임	3,952	자연 녹지	272,241 (1,075,900,000원)	2024.11.18	
#3	가재동	370-0	임	36 (1,904중)	자연 녹지	332,800 (11,980,800원)	2024.08.29	
#4	이충동	산60-0	임	813.5 (1,627중)	자연 녹지	583,896 (475,000,000원)	2024.09.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ) 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지가격}(\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 표준지가격}(\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

ㄴ) 사례선정 및 그 사유

비교표준지와 인근지역 내 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 사례 중 표준지와 비교가능성이 높은 사례 기호<A>를 선정함.

ㄷ) 그밖의 요인 보정치 산정

a. 평가사례 <A> 기준 표준지 "가"가격

구분	기준 가격	시점 수정	지역 요인	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	산출가격	산정치
사례기준 표준지가격	380,000	1.03120	1.00	-	1.05	1.00	-	1.00	1.00	1.050	411,448	2.637
비교표준지 기준시점가격	155,000	1.00658									156,019	

*경기도 평택시 녹지지역 시점수정(2024.02.02~ 2025.05.22):1.03120
 **지역요인: 표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 대등함.
 ***개별요인: 표준지가 사례보다 접근조건(도로의 상태 등) 우세함.

⑥ 인근 유사 토지의 지가수준

구분	용도지역	지가수준	비고
임	자연 녹지	350,000원/㎡ ~ 660,000원/㎡	위치, 면적, 도로상태, 지형 및 형상, 이용가능성 등에 따라 차이가 큼.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정을 결정

「감정평가에관한규칙」 제14조, 국토해양부 유권해석, 대법원 판례 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 적정성 및 균형성을 기하기 위하여, 인근 유사 토지의 평가사례 및 거래사례 등과 제요인(지역요인, 개별요인, 기타요인)을 비교 검토하고, 본건 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 보정하였음.

비교표준지	가
그밖의요인 보정치	2.64

사. 토지평가액 산정

기호	비교표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
(1)	가	155,000	1.00658	1.00	1.103	2.64	454,317	454,000
(2)	가	155,000	1.00658	1.00	1.570	2.64	646,671	647,000
(3)	가	155,000	1.00658	1.00	0.364	2.64	149,928	149,000
(4)	가	155,000	1.00658	1.00	1.256	2.64	517,337	517,000
(5,6,7)	가	155,000	1.00658	1.00	0.364	2.64	149,928	149,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	2,186	2,186	454,000	992,444,000	
	(2)	886	886	647,000	573,242,000	
	(3)	147	147	149,000	21,903,000	
	(4)	4	4	517,000	2,068,000	
	(5)	346 × 1/2	173	149,000	25,777,000	
	(6)	49 × 1/2	24.5	149,000	3,650,500	
	(7)	28 × 1/2	14	149,000	2,086,000	
합계					1,621,170,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 산출개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

(2) 비교 거래사례의 선정(출처: 등기사항전부증명서)

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례<#1>을 선정하였음.

(평택시)

구분	소재지	지번	지목	면적	용도지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	거래시점	비고
#1	가재동	320-0	임 (허가지)	417	자연 녹지	575,539 (240,000,000원)	2024.05.09	

(3) 사정보정

위의 거래사례는 매도자와 매수자간의 일반적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨.

(4) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 아래와 같이 산정하였음.

본건	거래사례	기 간	지가변동률	비고
(1~7)	#1	2024.05.09 ~ 2025.05.22	1.02122	평택시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5)지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 부동산의 이용상황이 비슷하고, 유사 지역에 소재하고 있어 지역요인은 비슷함.

(6)개별요인 비교

기호(1):대상지는 사례(#1)보다 자연조건(면적, 형상 등) 열세, 행정적조건(허가 사항 등) 열세함.

기호(2):대상지는 사례(#1)보다 자연조건(경사, 지세 등) 우세함.

기호(3):대상지는 사례(#1)보다 자연조건(면적, 형상 등) 열세, 행정적조건(허가 사항 등) 열세, 현황 도로임.

기호(4):대상지는 사례(#1)보다 자연조건(경사, 지세 등) 우세, 행정적조건(본건 도로 저촉 등) 열세함.

기호(5~7):대상지는 사례(#1)보다 자연조건(면적, 형상 등) 열세, 행정적조건(허가 사항 등) 열세, 현황 도로임.

대상지 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
(1)	#1	-	1.00	0.90	-	0.87	1.00	0.783
(2)	#1	-	1.00	1.12	-	1.00	1.00	1.120
(3)	#1	-	1.00	0.90	-	0.87	0.33	0.258
(4)	#1	-	1.00	1.12	-	0.80	1.00	0.896
(5,6,7)	#1	-	1.00	0.90	-	0.87	0.33	0.258

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7)토지 단가의 결정

본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	사례단가 (원/㎡)						
(1)	#1	575,539	1.00	1.02122	1.00	0.783	460,209	460,000
(2)	#1	575,539	1.00	1.02122	1.00	1.120	658,282	658,000
(3)	#1	575,539	1.00	1.02122	1.00	0.258	151,639	151,000
(4)	#1	575,539	1.00	1.02122	1.00	0.896	526,625	527,000
(5,6,7)	#1	575,539	1.00	1.02122	1.00	0.258	151,639	151,000

(8)거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 종류	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원/㎡)	비고
		공부	사정			
토지	(1)	2,186	2,186	460,000	1,005,560,000	
	(2)	886	886	658,000	582,988,000	
	(3)	147	147	151,000	22,197,000	
	(4)	4	4	527,000	2,108,000	
	(5)	346 × 1/2	173	151,000	26,123,000	
	(6)	49 × 1/2	24.5	151,000	3,699,500	
	(7)	28 × 1/2	14	151,000	2,114,000	
합계					1,644,789,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
토지	기호(1)	454,000	460,000	
	기호(2)	647,000	658,000	
	기호(3)	149,000	151,000	
	기호(4)	517,000	527,000	
	기호(5~7)	149,000	151,000	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에관한규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가격이 동 규칙 제12조 제 2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	기호(1~4)	3,223	3,223	-	1,589,657,000	세부내역 토지감정 평가명세표 참조
	기호(5~7)	423 × 1/2	211.5	-	31,513,500	
합 계					1,621,170,500	

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

본건은 경기도 평택시 이충동 소재 "석정다목적회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 다세대 및 단독, 공장, 창고, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하나, 거리 및 운행빈도 등으로 보아 일반 대중교통 이용편은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1):사다리형의 완경사 토지로 대부분 자연림이며, 서측 일부는 도로로 이용중이고, 남측 경계 부분에 소유자 미상의 제시외 분묘가 소재함.

기호(2,4):2필지 일단의 건축 허가지로 사다리형의 완경사 토지로 석축 등을 이용하여 부지 조성 된 상태로, 휴관, 수도관 등이 소재함.

기호(3~7):완경사지의 부정형 토지로 '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1):서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(2,4):서측 및 북서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

기호(3):현황 도로임.

기호(5~7):현황 도로이며, 기호(6,7)은 도시계획도로에 저촉됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

[추가기재사항]건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

기호(2,3):자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

기호(4):자연녹지지역, 자연취락지구, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

기호(5):자연녹지지역, 자연취락지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

기호(6):자연녹지지역, 자연취락지구, 소로2류(폭 8m~10m), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

기호(7):자연녹지지역, 자연취락지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내).

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 남측 인접지(가재동 378-7)와의 경계선 부근에 소유자 미상의 제시외 분묘가 소재함.(사진참조)

(7) 공부와의 차이

기호(5~7):공부상 지목 '임'이나 현황 '도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계

미 상.

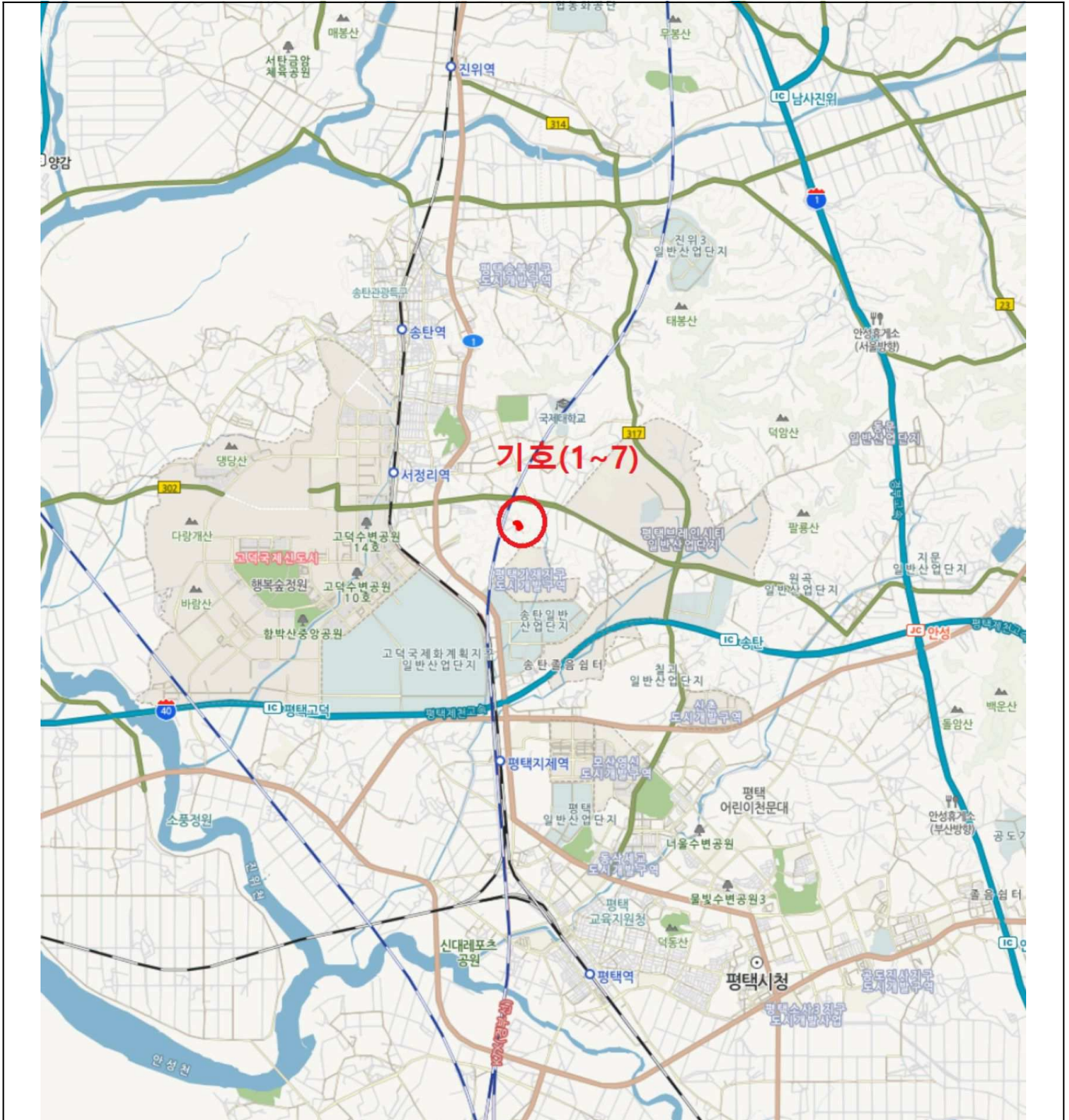
②기 타

본건 이용상황 및 경계는 개측하여 파악하였으므로, 경매과정시 정확한 지적경계 및 이용 상황 등이 필요할 경우 이해관계인은 재확인(측량 등) 하시기 바랍니다.

광역 위치도



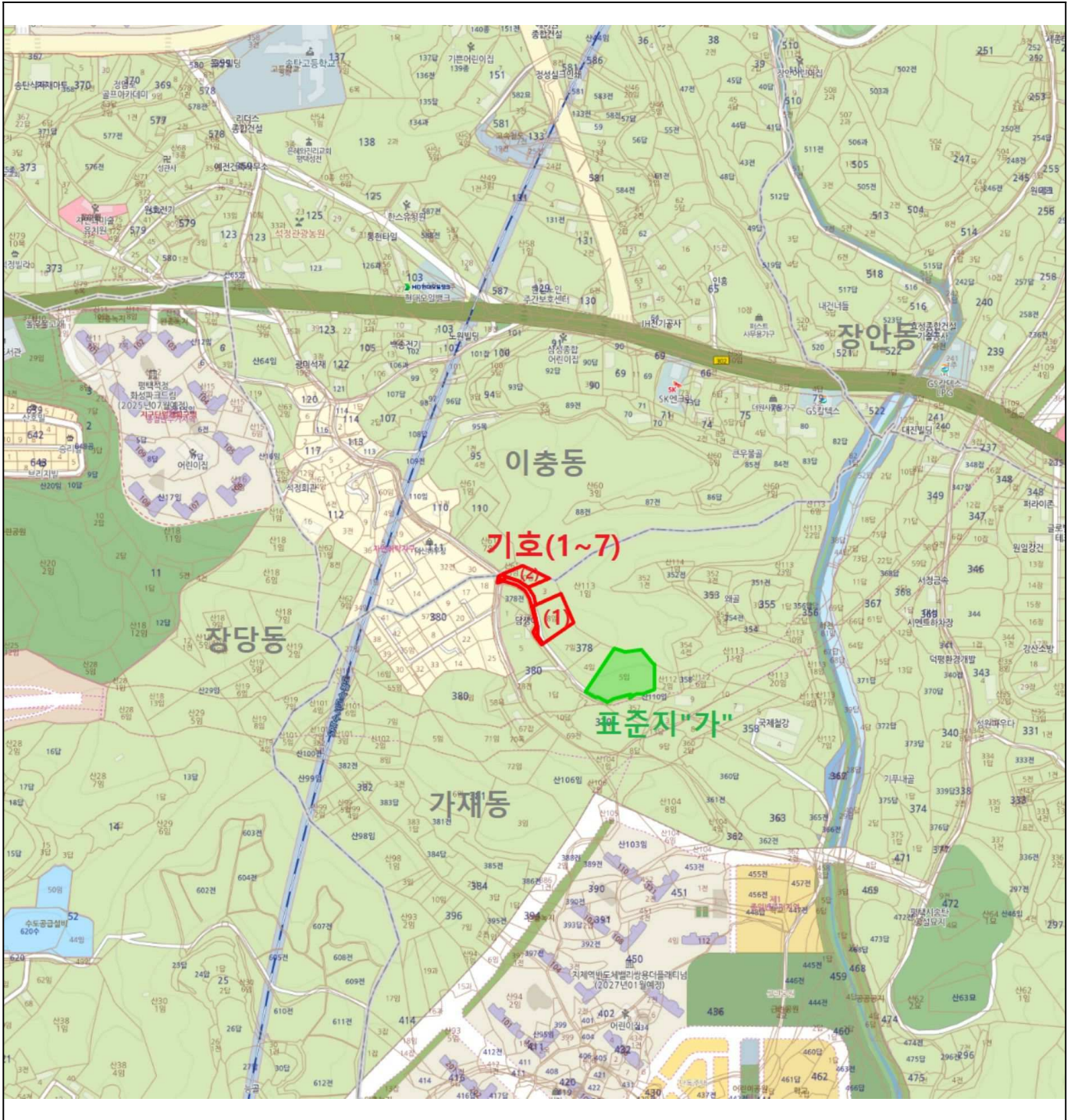
소재지	경기도 평택시 가재동 378-8외
-----	--------------------



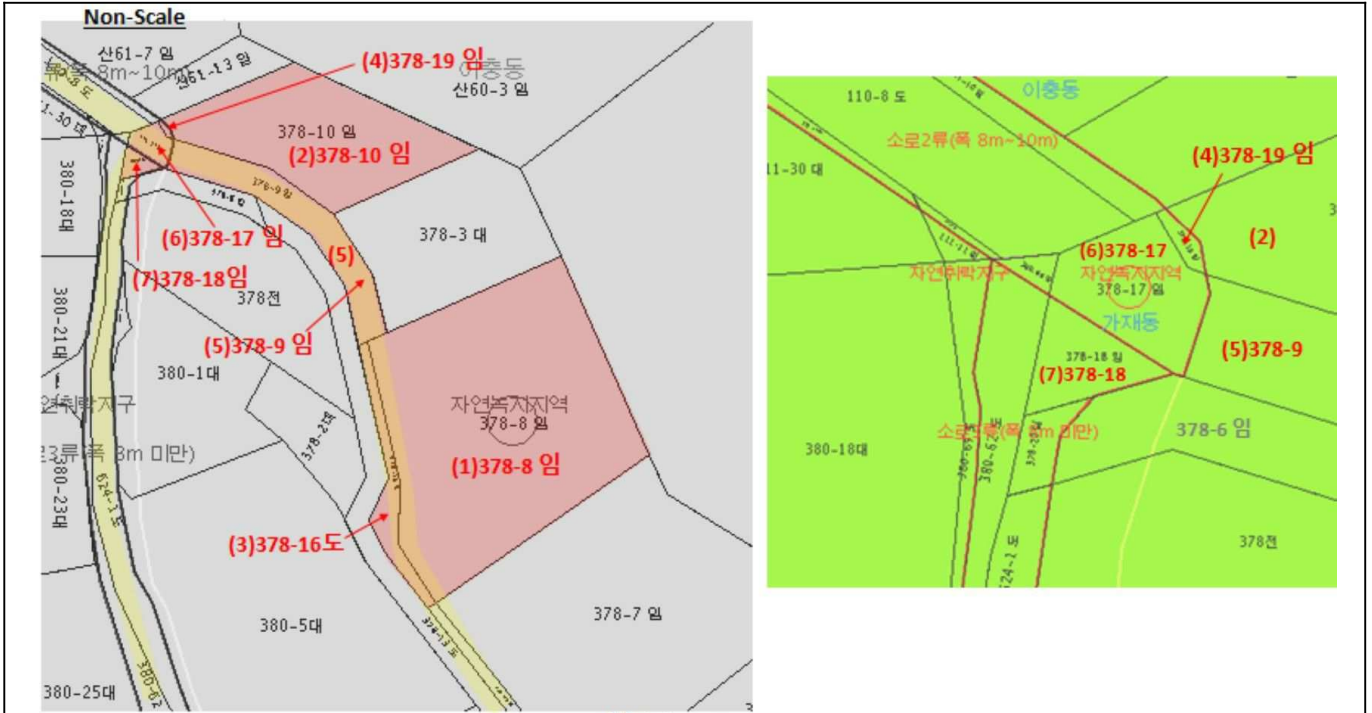
위치도



소재지 경기도 평택시 가재동 378-8외



지 적 도



<참 고 도>





;



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2, 4-7)



(5, 3)



(2)

U



(2)



(3)



(4, 6, 7)



(5)