감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 신영호의 상속인 신현옥 외 3명 소유물건(2025타경41877)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정 석 훈
감정평가서번호:		SB-20250515-101

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.

솔빛감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 현 선 장 현 선 (인)

감정평가액	이억칠천일백팔십만구천원정(₩271,809,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정 석 훈	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 신영호의 상속인 신현옥 외 3명 (2025타경41877)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.15 ~ 2025.05.19	2025.05.20

감정평가내용

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	3,313 이	토지	3,313 하	- 여	271,809,000 백
합 계					₩271,809,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 옥길리 소재 “청옥초등학교” 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2025년 개별지가(원/㎡)
1	청북읍 옥길리 770	1,173	답	답	농림지역	세로(가)	사다리평지	42,900
2	안중읍 덕우리 565	2,140	답	답	농림지역	세로(가)	세장형평지	48,100

* 기호(1) : 송전선이 통과하는 지표면 1,082㎡에 구분지상권이 설정되어 있음.

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호(1) 옥길리 770
농림지역, 가축사육제한구역(공동주택 600m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 500m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

기호(2) 덕우리 565
농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위 환경

인근은 공장, 아파트, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 19일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라, 2025년 05월 19일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정 및 주된 감정평가방법

1) 감정평가방식 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

2) 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

3. 그 밖의 사항

기호(1) 토지 지상에는 다음과 같이 구분지상권이 설정되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

구 분	내용
목 적	전기공작물(철탑및송전선)의 건설과 소유
범 위	송전선이 통과하는 지표면 1082㎡의 상방 8미터이상 46미터이하의 공중공간
존속기간	2010년 8월 9일부터 전기공작물이 존속하는 기간까지
지 료	지상권존속기간내의 총지료 금25,080,760원정을 일시지급

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근 지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	옥길리 741	3,921	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	42,900
#2	덕우리 629	3,997	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	48,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역 : 경기도 평택시

기 간	지 가 변 동 률(%)	비 고
	농림지역	
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.399	2025년 03월까지 누계 지가변동률
2025.04.01 ~ 2025.05.19	(0.133 x 49/31)	2025년 03월 지가변동률 : 0.133%
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.19)	0.610 (1.00610)	(1+0.00399) x (1+0.00133x49/31)

* 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시월 지가변동률을 연장적용하였음.

3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 기호(1)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	표준지 (#1)	기호 (1)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	본건과 표준지는 접근조건에서 대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	본건과 표준지는 자연조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	본건과 표준지는 획지조건에서 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	0.95	본건 일부에 구분지상권 설정되어 있는 바 행정적 조건에서 열세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(2)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	표준지 (#2)	기호 (2)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	본건과 표준지는 접근조건에서 대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	본건과 표준지는 자연조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	본건과 표준지는 획지조건에서 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	본건과 표준지는 행정적 조건에서 대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 공시지가는 과세 및 보상 목적으로 활용되어 현실지가와 차이를 내포할 수 있어 공시지가 기준가격을 보정할 필요가 있는 바, 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 인근 지역 거래사례(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
A	옥길리 81*외	6,537	농림지역	답	답	503,349,000	77,000	2024.09.12
B	옥길리 75*	3,293	농림지역	답	답	250,268,000	76,000	2024.06.27
C	덕우리 63*	2,031	농림지역	답	답	174,666,000	86,000	2024.11.19
D	덕우리 103-*외	3,954	농림지역	답	답	340,044,000	86,000	2024.08.22

(3) 인근 지역 평가사례(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
1	옥길리 985-*	485	농림지역	답	답	77,000	2024.09.01	민사소송
2	옥길리 78*	3,369	농림지역	답	답	86,000	2024.07.03	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
3	옥길리 765-*	1,738	농림 지역	답	답	81,800	2022.07.21	경매
4	덕우리 612-*	100	농림 지역	답	답	89,000	2024.10.01	민사 소송
5	덕우리 57*	624	농림 지역	답	답	77,000	2024.09.01	민사 소송
6	덕우리 56*	530.66	농림 지역	답	답	67,000	2023.02.14	공매

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} \fallingdotseq \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 x 시점수정}}$$

나. 비교사례 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례로 **표준지(#1)에 대해서 거래사례(B), 표준지(#2)에 대해서 거래사례(C)**를 각각 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 보정치 산정(비교표준지 기준)

① 표준지(#1)/사례(B)

사례/표준지	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						산정단가(원/㎡)	보정치
					가로	접근	환경(자연)	획지	행정기타	누계		결정치
B	76,000	1.00	1.01805	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	77,372	1.793
#1	42,900	-	1.00610	-	-						43,162	1.79

* 사정보정 : 상기 사례는 실거래신고된 금액으로 정상거래라고 판단함.(1.00)
* 시점수정(경기도 평택시 농림지역 지가변동률, 2024.06.27 ~ 2025.05.19) : 1.01805
* 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)
* 개별요인 : 비교표준지(#1)과 사례(B)는 대체로 대등함.

② 표준지(#2)/사례(C)

사례/표준지	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인						산정단가(원/㎡)	보정치
					가로	접근	환경(자연)	획지	행정기타	누계		결정치
C	86,000	1.00	1.00901	1.00	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	86,775	1.793
#2	48,100	-	1.00610	-	-						48,393	1.79

* 사정보정 : 상기 사례는 실거래신고된 금액으로 정상거래라고 판단함.(1.00)
* 시점수정(경기도 평택시 농림지역 지가변동률, 2024.11.19 ~ 2025.05.19) : 1.00901
* 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)
* 개별요인 : 비교표준지(#2)는 사례(C)와 대체로 대등함.

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 상기의 결정치를 그 밖의 요인보정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	42,900	1.00610	1.00	0.950	1.79	73,396	73,000
2	48,100	1.00610	1.00	1.000	1.79	86,624	87,000

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례로서, 대상물건과 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례를 선정하는 것을 원칙으로 하되, 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

본건의 평가에서는 **기호(1)에 대해서 거래사례(A), 기호(2)에 대해서 거래사례(D)**를 각각 선정하여 적용하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호를 참조하여 거래사례가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

사례기호	용도지역	기간	지가변동율
A	경기도 평택시 농림지역	2024.09.12 ~ 2025.05.19	1.256% (1.01256배)
D	경기도 평택시 농림지역	2024.08.22 ~ 2025.05.19	1.388% (1.01388배)

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1) 기호(1)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	사례 (A)	기호 (1)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 접근조건에서 대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	본건과 사례는 자연조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	본건과 사례는 획지조건에서 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	0.95	본건 일부에 구분지상권 설정되어 있는 바 본건은 사례대비 행정적 조건에서 열세함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(2)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	사례 (D)	기호 (2)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 접근조건에서 대체로 유사함.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수 재해의 위험성	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	본건과 사례는 자연조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	1.00	본건과 사례는 획지조건에서 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	본건과 사례는 행정적 조건에서 대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	1.000	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	77,000	1.00	1.01256	1.00	0.950	74,069	74,000
2	86,000	1.00	1.01388	1.00	1.000	87,194	87,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	73,000	74,000
2	87,000	87,000

2) 토지의 감정평가액

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	청북읍 옥길리 770	1,173	73,000	85,629,000
2	안중읍 덕우리 565	2,140	87,000	186,180,000
합 계		3,313	-	271,809,000

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 평택시 청북읍 옥길리	770	답	농림지역	1,173	1,173	73,000	85,629,000	
2	경기도 평택시 안중읍 덕우리	565	답	농림지역	2,140	2,140	87,000	186,180,000	
	합 계							**₩271,809,000.-**	
				이	하	여	백		

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 청북읍 옥길리 소재 "청옥초등학교" 남서측 근거리에 위치하며,
인근은
공장, 아파트, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하나 그 운행횟수 및 배차간격 등을 고려할 때 제반대중교통의 이용은 다소 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 답으로 이용 중임.
기호(2) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 남동측 및 남서측의 로폭 약 3미터의 포장도로를 통하여 접근 가능함.
기호(2) : 본건 남동측의 로폭 약 3미터의 포장도로를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 옥길리 770
농림지역, 가축사육제한구역(공동주택 600m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 500m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>임.

기호(2) 덕우리 565
농림지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

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)

농업진흥구역<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계는 미상임.
(2) 기호(1) 토지는 송전선이 통과하는 지표면 1,082㎡에 구분지상권이 설정되어 있음.

광 역 도

N

S

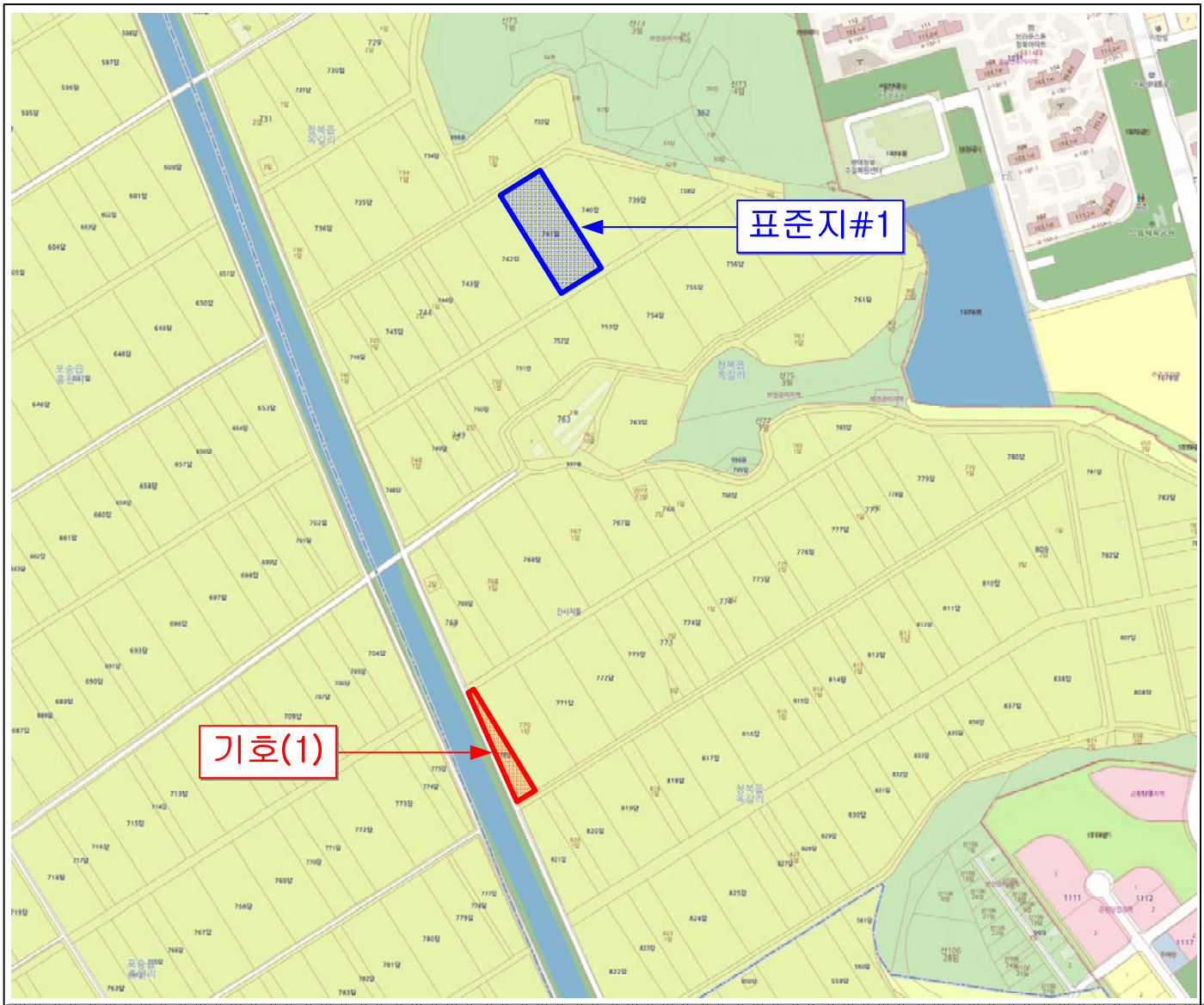
소 재 지	경기도 평택시 청북읍 옥길리, 안중읍 덕우리 일대

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 평택시 청북읍 옥길리 **770**



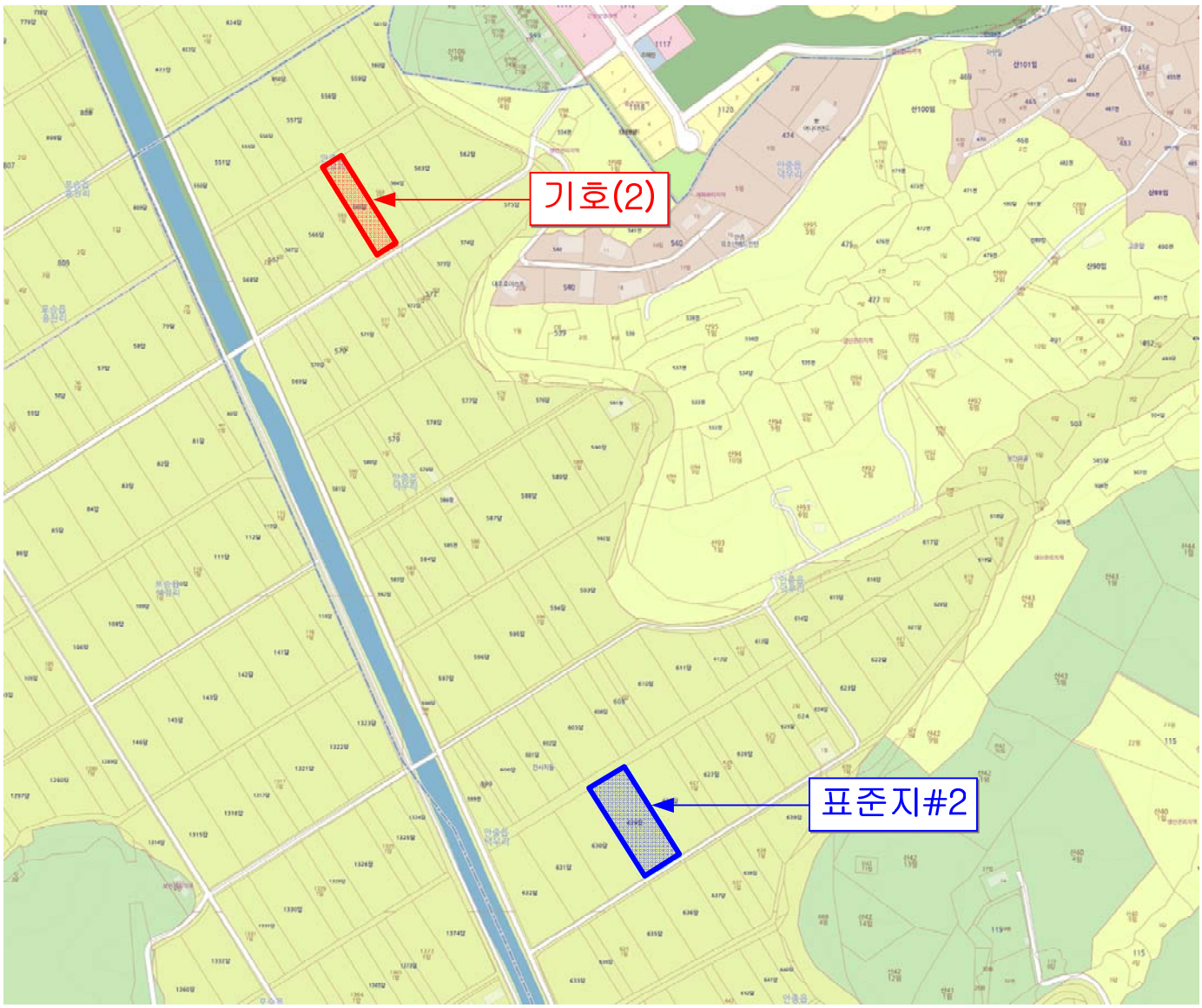
	기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가 (원/㎡)
비 교 표준지	#1	옥길리 741	답	답	농림지역	42,900

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 평택시 안중읍 덕우리 **565**



비 교 표준지	기 호	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공 시 지 가 (원 / ㎡)
	#2	덕우리 629	답	답	농림지역	48,100

지 적 도

N

S = 1/1200

S

범 례

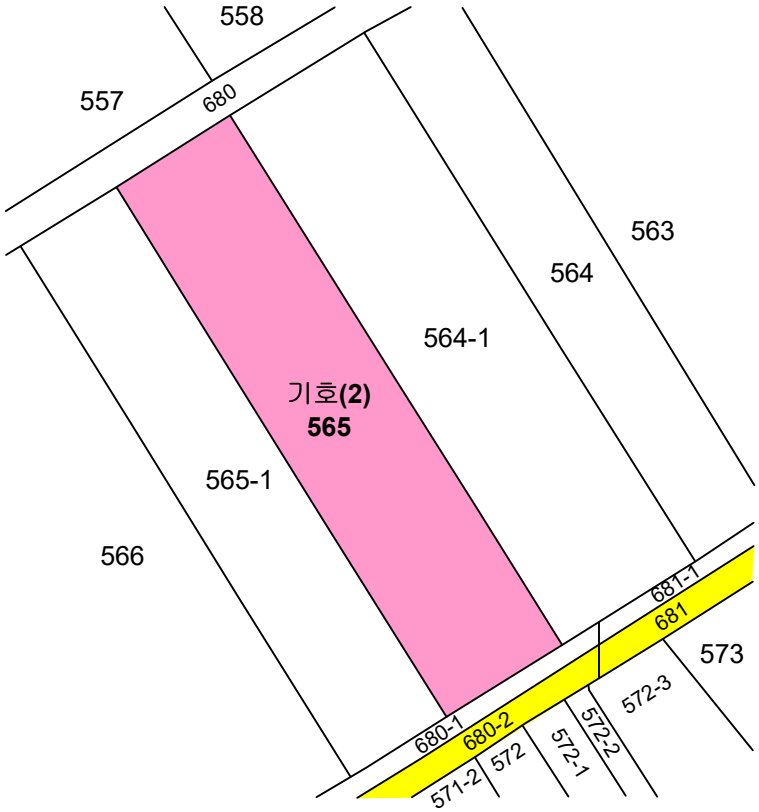
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 도

N

S = 1/1200

S



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 첨 부 용 지

기호(1) 전경 - 기호(1) 북서측에서 촬영

기호(1) 전경 - 기호(1) 남동측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지

주위환경 - 기호(1) 남측에서 촬영

기호(2) 전경 - 기호(2) 남측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지

기호(2) 전경 - 기호(2) 남동측에서 촬영

주위환경 - 기호(2) 남서측에서 촬영