감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	임찬영 소유물건(2024타경3297)
의 뢰	인:	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수
감정평가서번호:		SY2407-12

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.

수영감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 수 영

감정평가액	팔억삼천칠백칠십일만이천원정(₩837,712,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 평택지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임찬영 (2024타경3297)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.07.29	2024.07.29	2024.07.31

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	1,246 이	토지	1,246 하	- 여	837,712,000 백
	합 계					₩837,712,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 신대리 소재 “신대1리 다목적회관” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(부동산임의경매) 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 29일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 7월 29일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '토지 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 본건 토지 기호(2) 지상에 착공 후 공사가 중단된 것으로 탐문조사된 제시외 건물이 소재하나, 이에 구애없이 토지를 감정평가하였으니 유의하시기 바랍니다.

2) 본건 토지 기호(2) 지상에 소재하는 제시외 건물로 인하여 토지의 소유권 행사에 제한이 있는 경우의 토지 가격을 후첨 "토지 감정평가명세표"의 비고란에 기재하였으니 업무 진행시 참조 바랍니다.

3) 본건 토지 기호(3)의 남동측으로 인접한 진입 도로에는 타인 소유의 도로(신대리 100-1번지)가 포함되어 있으니, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

4) 본건 토지의 경계 및 현황은 지적도 등으로 개략적으로 확인하였으며, 토지의 정확한 위치, 경계 확인 등은 측량을 요하는 사항이니 경매 입찰 참가자는 상기 제반 사항 등을 재확인하시기 바랍니다.

5) 본건 토지 기호(2)는 건축허가를 득한 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였으며, 경매 진행시 제반 인허가사항에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

▌ 기호(2) 건축허가사항

허가구분	신축허가	허가신고번호	2021-건축허가과-신축허가-128
소재지	팽성읍 신대리 98-10	허가/신고일	2021.05.17
주용도	단독주택	대지면적	358㎡
건축면적	139.16㎡	연면적	256.03㎡

II. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	신대리	98-8	도로	15	계획관리	63,000
2	신대리	98-10	답	358	계획관리	181,600
3	신대리	98-12	답	854	계획관리	191,200
4	신대리	98-13	답	2	계획관리	173,400
5	신대리	99-1	도로	3	계획관리	63,000
6	신대리	101-2	도로	14	계획관리	63,000

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	기준시점	감정평가목적	토지단가(원/㎡)
a	신대리 1**-*	441	계획관리	전	2024.5.17	경매	677,000
b	신대리 9*-*	2,655	계획관리	답	2024.5.22	경매	616,000
c	신대리 2**-*	615	계획관리	대	2024.6.12	경매	865,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS감정평가정보체계 실거래자료]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	신대리 1**-*	156	계획관리	전	2020.9.14	73,143,720	468,870
ㄴ	신대리 1**-*	313	계획관리	답	2021.8.17	172,000,000	549,520

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
근교농촌지대	계획관리	농경지 및 이행지	세로가	600,000 ~ 800,000	본건 유사 토지

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
평택시	1년간 평균	전	68.58	70.24	22
		답	75.93	73.04	45

[출처: 태인경매정보]

IV. 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정 하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	x	그 밖의 요인 보정

1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정 평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01.]

대상 토지	비교 표준지	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	팽성읍 신대리 98-1	1,026	계획관리	답	전	세로(가)	사다리 평지	191,200

1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준 시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌ 지가변동률

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

지역	용도지역	기간	지가변동률 계산식	시점수정치
평택시	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.07.29	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.738 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.284 (1 + 0.01738) * (1 + 0.00284 * 29/30)	1.02017

1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효 이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌ 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

▌ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	개별요인 비 교 치
1,5,6	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.323
		본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
2	A	1.00	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.210
		본건은 표준지 대비 획지조건(토지의 조성정도 등), 행정적조건(건축 허가 등 공법상 제한정도)에서 우세합니다.						

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	개별요인 비 교 치
3	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
		본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등)에서 열세합니다.						
4	A	1.00	1.00	1.00	1.10	0.85	1.00	0.935
		본건은 표준지 대비 획지조건(토지의 조성정도 등)에서 우세, 행정적조건(계획시설 도로 저촉 등 공법상 제한정도)에서 열세합니다.						

1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▌ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	지목	기준시점	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)
a	신대리 1**-*	441	계획관리	전	2024.5.17	경매	677,000

▌ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	평가사례 / 비교표준지	평가사례단가(원/㎡) / 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기준 비교표준지가액	a	677,000	1.00696	1.000	0.959	653,762	3.352
기준시점 비교표준지가액	A	191,200	1.02017	-	-	195,057	

산출내역								
	시점수정	경기도 평택시 계획관리지역 지가변동률 (2024.05.17 ~ 2024.07.29)						
	지역요인	평가사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	개별요인 비 교 치
		1.02	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.959
		비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등)에서 우세, 획지조건(토지의 조성정도 등)에서 열세합니다.						

▌ 그 밖의 요인 보정치 결정

비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.35

1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▌ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 사사오입]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,5,6	191,200	1.02017	1.00	0.323	3.35	211,061	211,000
2	191,200	1.02017	1.00	1.210	3.35	790,662	791,000
3	191,200	1.02017	1.00	0.980	3.35	640,371	640,000
4	191,200	1.02017	1.00	0.935	3.35	610,966	611,000

▌ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	211,000	15	3,165,000
2	791,000	358	283,178,000
3	640,000	854	546,560,000
4	611,000	2	1,222,000
5	211,000	3	633,000
6	211,000	14	2,954,000
합 계			837,712,000

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

2.1. 거래사례 선정

▌ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▌ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	지목	거래일자	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
ㄱ	신대리 1**-*	156	계획관리	전	2020.9.14	73,143,720	468,870

2.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▌ 적용단가

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,5,6	468,870	1.00	1.14262	1.00	0.399	213,760	213,000
2	468,870	1.00	1.14262	1.00	1.491	798,789	799,000
3	468,870	1.00	1.14262	1.00	1.210	648,246	648,000
4	468,870	1.00	1.14262	1.00	1.152	617,173	617,000

산 출 내 역									
	사정보정	인근지역 가격수준 등을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단됩니다.							
	시점수정	경기도 평택시 계획관리지역 지가변동률 (2020.09.14 ~ 2024.07.29)							
	지역요인	거래사례와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.							
	개별요인	기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	개별요인 비교치
		1,5,6	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	0.33	0.399
			대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세, 기타조건(현황 도로)에서 열세합니다.						
		2	1.12	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.491
			대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(토지의 조성정도 등), 행정적조건(건축 허가 등 공법상 제한정도)에서 우세합니다.						
		3	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.210
			대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세합니다.						
		4	1.12	1.00	1.10	1.10	0.85	1.00	1.152
			대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(토지의 조성정도 등)에서 우세, 행정적조건(계획시설 도로 저촉 등 공법상 제한정도)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	213,000	15	3,195,000
2	799,000	358	286,042,000
3	648,000	854	553,392,000
4	617,000	2	1,234,000
5	213,000	3	639,000
6	213,000	14	2,982,000
합 계			847,484,000

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	837,712,000	847,484,000

2. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 제반 가격형성요인 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기 호	감정평가액(원)
토지	837,712,000
합 계	837,712,000

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 평택시 팽성읍 신대리	98-8	도로	계획관리지역	15	15	211,000	3,165,000	
2	동 소	98-10	답	계획관리지역	358	358	791,000	283,178,000	제시외건물의 영향을 받는 토지가액 198,332,000
3	동 소	98-12	답	계획관리지역	854	854	640,000	546,560,000	
4	동 소	98-13	답	계획관리지역	2	2	611,000	1,222,000	
5	동 소	99-1	도로	계획관리지역	3	3	211,000	633,000	
6	동 소	101-2	도로	계획관리지역	14	14	211,000	2,954,000	
	합 계							**₩837,712,000.-**	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 평택시 팽성읍 신대리 소재 "신대1리 다목적회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 농가주택, 소규모 창고, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 주변으로 국도 및 지방도가 통과하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난합니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형 및 사다리형의 평탄한 토지로서, 기호(1,5,6)은 도로, 기호(2)는 건축중인 주택 부지, 기호(3,4)는 전(전기타)으로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(2,4)는 남서측으로 노폭 약 6 미터 내외의 도로와 접하며, 기호(3)은 남동측으로 노폭 약 3~4 미터 내외의 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,3,5,6): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>

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)

일련번호(2): 계획관리지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

일련번호(4): 계획관리지역, 소로3류(폭 8m 미만), 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m 이하 협의업무위탁 2021.5.27.)<군사기지 및 군사시설 보호법> 입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2) 토지상에 후면 "사진용지"와 같이 공사 중단된 제시외 건물이 소재하여 본건 토지에 영향을 미치고 있는 바, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

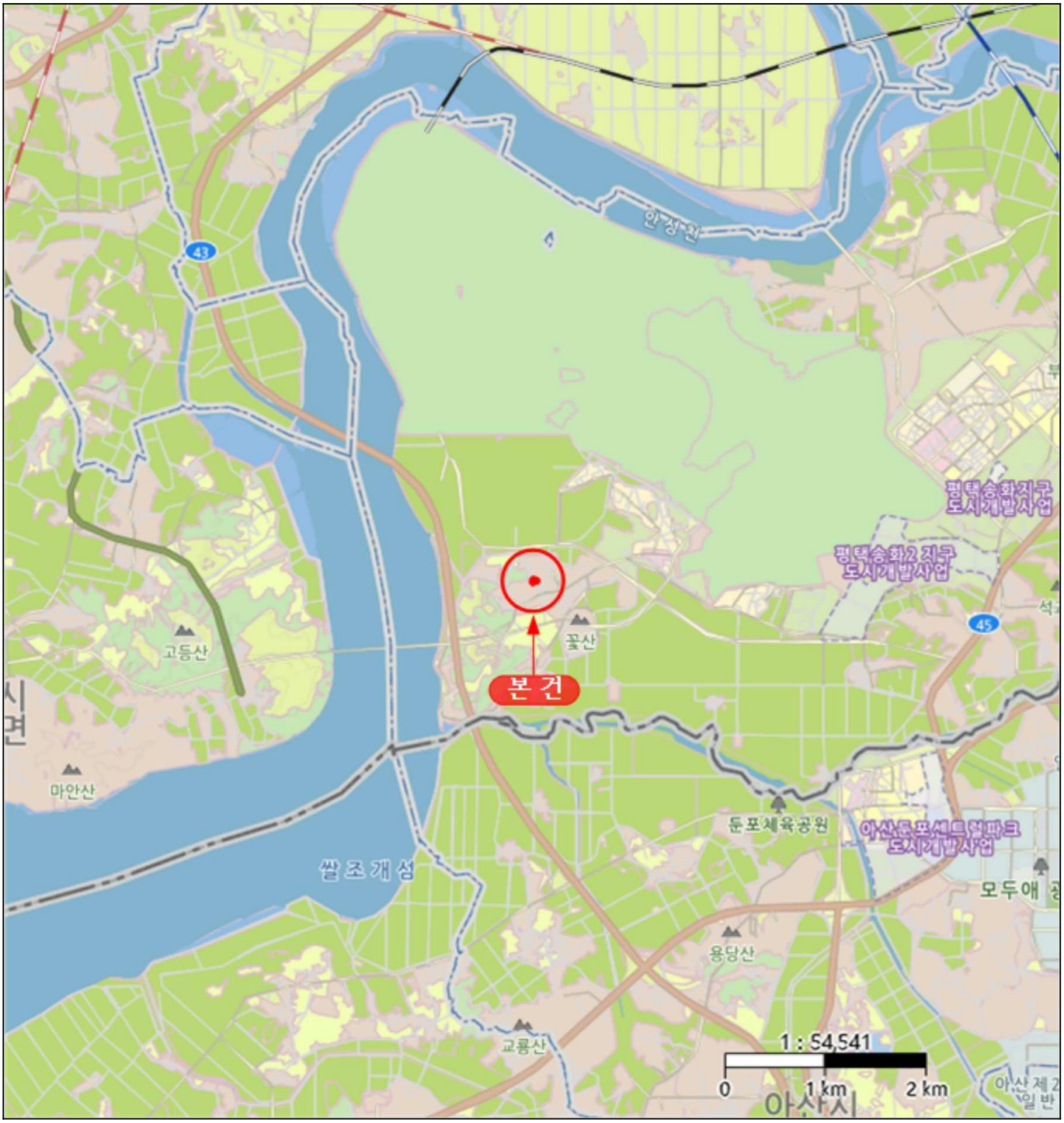
없습니다

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 기타: 기호(3) 토지의 남동측으로 인접한 진입 도로에는 타인 소유의 도로(신대리 100-1번지)가 포함되어 있으니, 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

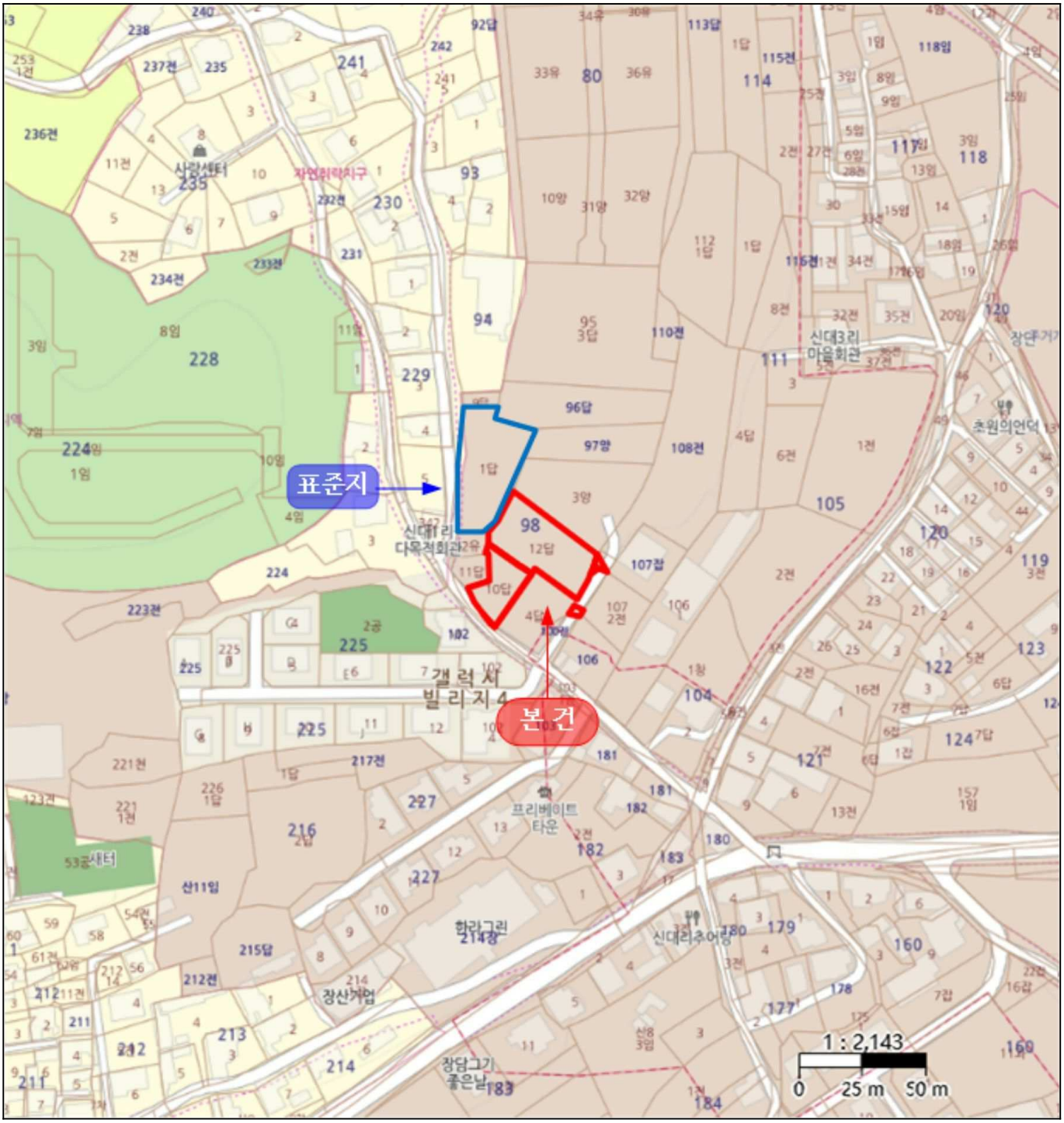
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 팽성읍 신대리 98-8외

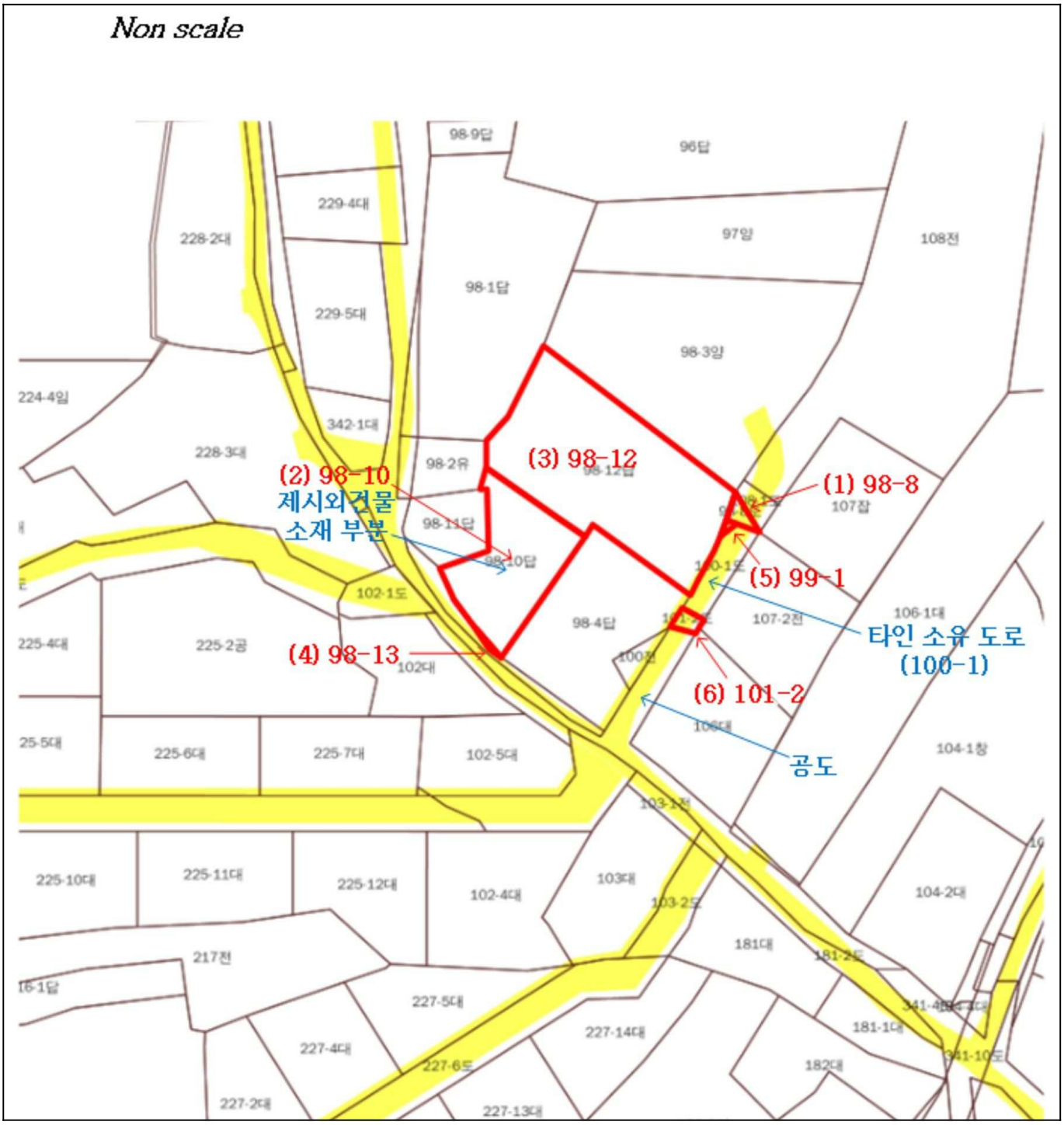


위 치 도

소 재 지	경기도 평택시 팽성읍 신대리 98-8외



지 적 도


Non scale
(1) 98-8
(2) 98-10
제시외건물
소재 부분
(3) 98-12
(4) 98-13
(5) 99-1
타인 소유 도로
(100-1)
(6) 101-2
공도
98-9답
96답
229-4대
228-2대
97양
108전
98-1답
229-5대
98-3양
224-4임
342-1대
228-3대
98-2유
98-12답
98-11답
98-10답
107잡
102-1도
98-4답
107-2전
106-1대
225-4대
225-2공
102대
100잡
106대
25-5대
225-6대
225-7대
102-5대
104-1창
225-10대
225-11대
225-12대
102-4대
103대
103-2도
104-2대
217전
181대
181-2도
16-1답
227-5대
227-14대
181-1대
227-4대
227-6도
182대
227-2대
227-13대

제시외 건물

제시외 건물

제시외 건물
기호(3)

제시외 건물
기호(3)

(2,4)

(2,3)

(1,5,6)

(1,5,6)