

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이정구 소유물건
(2024타경4382)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
사법보좌관 정석훈

감정평가서번호: SB-20241118-102

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.

감정평가사

(인)

장현선

감정평가액	삼억오백구십사만팔천일백원정 (₩305,948,100.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 정석훈		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정구 (2024타경4382)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.11.18 ~ 2024.12.02	2024.12.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	180,180 3,156x----- 2,474,010 이	토지	229.85 하 여	- 백	305,948,100
	합계					₩305,948,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 지제동 소재 “울성저수지” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	'24 개별지가 (원/㎡)
1	지제동 산53	3,004 x 180, 180/2, 474, 010	임야	전 및 자연림	계획관리 준공업	세로 (가)	부정형 평지(북측 일부 완경사)	389,200
2	지제동 산53-1	152 x 180, 180/2, 474, 010	임야	전	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	469,500

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

기호(1) 지제동 산53

계획관리지역, 준공업지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 완충녹지(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.), 도시관리계획 입안중(「 공공주택 특별법 」 제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망)임.

기호(2) 지제동 산53-1

계획관리지역, 자연취락지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.), 도시관리계획 입안중(「 공공주택 특별법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

」 제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망)임.

3) 주위 환경

인근은 단독주택, 다세대주택, 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 2024년 12월 02일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라, 2024년 12월 02일에 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

없음.

3. 그 밖의 사항

- 1) 기호(1), (2) 토지는 공유지분 토지로서 각 소유자별 점유부분 및 위치확인이 불가하여 전체토지에 대한 평균단가를 적용하여 평가하였음.
- 2) 기호(1) 토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 준공업지역)에 걸쳐 있는 토지인 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하되, 준공업지역에 의한 영향 등을 개별요인의 행정적 조건에 반영하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 기호(1) 토지의 북측 일부(준공업지역 부분)는 도시계획시설(중로, 완충녹지)에 저촉되어 있는 바, 이로 인한 제한의 정도 등을 감안하여 평가하였음.
- 4) 기호(1) 토지 지상에는 분묘4기가 소재하나, 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상평가하였으며, 분묘이전비 등을 감안한 평가액을 별도로 표기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 기호(1) 토지의 북측 일부(준공업지역 부분 135㎡)는 “평택 첨단복합 일반산업단지 조성사업”에 편입되는 토지로 추후 토지 보상이 진행될 것으로 조사되니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 6) 기호(1) 토지 지상에 자생하는 수목은 거래의 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 7) 기호(1) 지상에 소재하는 제시외건물㉠ (비닐하우스(창고) 약 50㎡)에 대해서는 해체의 용이성 등을 감안하여 평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	지제동 760-3	3,503	임야	자연림	계획 관리	맹지	부정형 완경사	334,100

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 비교 표준지가 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
	계획관리지역	
2024.01.01 ~ 2024.10.31	2.720	2024년 10월까지 누계 지가변동률
2024.11.01 ~ 2024.12.02	(0.203 x 32/31)	2024년 10월 지가변동률 : 0.203%
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.02)	2.935 (1.02935)	(1+0.02720) x (1+0.00203x32/31)

* 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	기호(1)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	1.10	본건은 표준지대비 임도의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사	1.00	1.10	본건은 표준지대비 지세, 이용상황 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림	1.00	1.05	본건은 북측 일부가 도시계획시설(중로, 완충녹지)에 저촉되어 표준지대비 열세하나, 북측 일부가 준공업지역으로 표준지대비 우세하여 행정적조건에서 전반적으로 우세함.
		사방지 지정 등의 규제, 기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건과 표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.000	1.271	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(2)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	표준지	기호(2)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	1.10	본건은 표준지대비 임도의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사	1.00	1.30	본건은 표준지대비 지세, 이용상황 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림	1.00	1.05	본건은 자연취락지구인바 표준지대비 행정적조건에서 우세함.
		사방지 지정 등의 규제, 기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건과 표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.000	1.502	

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 현실지와 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 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
A	지제동 760-※외	499.41	계획 관리	임야	자연림	500,000,000	1,001,181	2022.04.27
B	방축리 산155-※	205	계획 관리	임야	자연림	217,000,000	1,058,537	2022.07.12
C	방축리 390-※외	1,767	계획 관리	임야	자연림	1,530,000,000	865,874	2022.05.27
D	방축리 산7※	780	계획 관리	임야	토지 임야	731,600,000	937,949	2022.02.26
E	방축리 530-※	498	계획 관리	임야	토지 임야	528,500,000	1,061,245	2021.12.08

(3) 인근 지역 평가사례(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	지제동 535-※	931.2	계획 관리	임야	자연림	808,000	시가참고	2023.07.04
2	지제동 83※	492	계획 관리	임야	토지 임야	1,190,000	경매	2023.02.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
3	지제동 954-*	201	계획 관리	전	전	1,560,000	2022.06.30	담보
4	지제동 801-*	682	계획 관리	전	전	1,290,000	2021.06.25	담보

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

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

나. 비교사례 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례로 **평가사례(2)**를 선정하였음.

다. 보정치 산정(비교표준지 기준)

사례/표준지	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인						산정단가 (원/㎡)	보정치 결정치
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정 기타	누계		
2	1,190,000	-	1.04541	1.00	-	0.90	0.90	-	1.03	0.834	1,037,528	3.017
#1	334,100	-	1.02935	-	-						343,906	3.01

* 시점수정(경기도 평택시 계획관리지역 지가변동률, 2023.02.17 ~ 2024.12.02) : 1.04541

* 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

* 개별요인 : 비교표준지는 사례(2)대비 행정조건(사례는 일부 선하지임)에서 우세하나, 접근조건(임도의 배치 등) 및 자연조건(이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	334,100	1.02935	1.00	1.271	3.01	1,315,684	1,320,000
2	334,100	1.02935	1.00	1.502	3.01	1,554,805	1,550,000

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 **거래사례(A)**를 선정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 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 계획관리지역	2022.04.27 ~ 2024.12.02	7.015% (1.07015배)

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	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	1.08	본건은 사례대비 임도의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사	1.00	1.10	본건은 사례대비 지세, 이용상황 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림	1.00	1.05	본건은 북측 일부가 도시계획시설(중로, 완충녹지)에 저촉되어 사례대비 열세하나, 북측 일부가 준공업지역으로 사례대비 우세하여 행정적조건에서 전반적으로 우세함.
		사방지 지정 등의 규제, 기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.000	1.247	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(2)

구분			격차율		
조건	항목	세항목	사례(A)	기호(2)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성	1.00	1.08	본건은 사례대비 임도의 폭, 구조 등 접근조건에서 우세함.
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등, 표고, 방위, 경사	1.00	1.30	본건은 사례대비 지세, 이용상황 등 자연조건에서 우세함.
	지세, 방위 등	경사면의 위치, 경사의 굴곡			
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림	1.00	1.05	본건은 자연취락지구인바 사례대비 행정적조건에서 우세함.
		사방지 지정 등의 규제, 기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
		기타			
누 계			1.000	1.474	

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,001,181	1.00	1.07015	1.00	1.247	1,336,053	1,340,000
2	1,001,181	1.00	1.07015	1.00	1.474	1,579,264	1,580,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	1,320,000	1,340,000
2	1,550,000	1,580,000

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	지제동 산53	3,004 x 180,180/2,474,010	1,320,000	288,789,600
2	지제동 산53-1	152 x 180,180/2,474,010	1,550,000	17,158,500
합 계		-	-	305,948,100

* 기호(1) 토지의 분묘이전비를 감안한 평가액 : 287,789,600원

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 지제동	산53	임야	계획관리지역 준공업지역	180,180 3,004x---- 2,474,010	218.78	1,320,000	288,789,600	매각지분 갑구 2번 이정구 지분 2474010분의 180180 전부
2	동소	산53-1	임야	계획관리지역	180,180 152x----- 2,474,010	11.07	1,550,000	17,158,500	매각지분 갑구 2번 이정구 지분 2474010분의 180180 전부
합 계								₩305,948,100.-	
				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 지제동 소재 "울성저수지" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 다세대주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 이용은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 대체로 평탄하나 북측 일부 완경사지의 부정형 토지로서 전 및 자연림(분묘소재)으로 이용 중임.

기호(2) : 대체로 평탄한 부정형 토지로서 전으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 남측 및 기호(2) 북측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 지제동 산53

계획관리지역, 준공업지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 완충녹지(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부 제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.), 도시관리계획 입안중(「공공주택 특별법」 제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망)임.

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) | |

기호(2) 지제동 산53-1

계획관리지역, 자연취락지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)
(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 토지거래
계약에관한허가구역(지정기간:2023.6.21.~2026.6.20.), 도시관리계획 입안중(「 공공주택
특별법 」 제10조 및 제11조 공고지역, 행위제한 확인요망)임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1) 지상에 제시외건물㉠ (비닐하우스-창고로 이용중), 분묘 4기 등이 소재함.

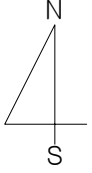
(7) 공부와의 차이

기호(1), (2) 토지는 공부상 지목 "임야"이나, 현황 "전" 등으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 기호(1) 토지의 북측 일부(준공업지역 부분 135㎡)는 "평택 첨단복합 일반산업단지 조성 사업"에 편입되는 토지로 추후 토지 보상이 진행될 것으로 조사되니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

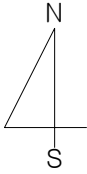
광역도



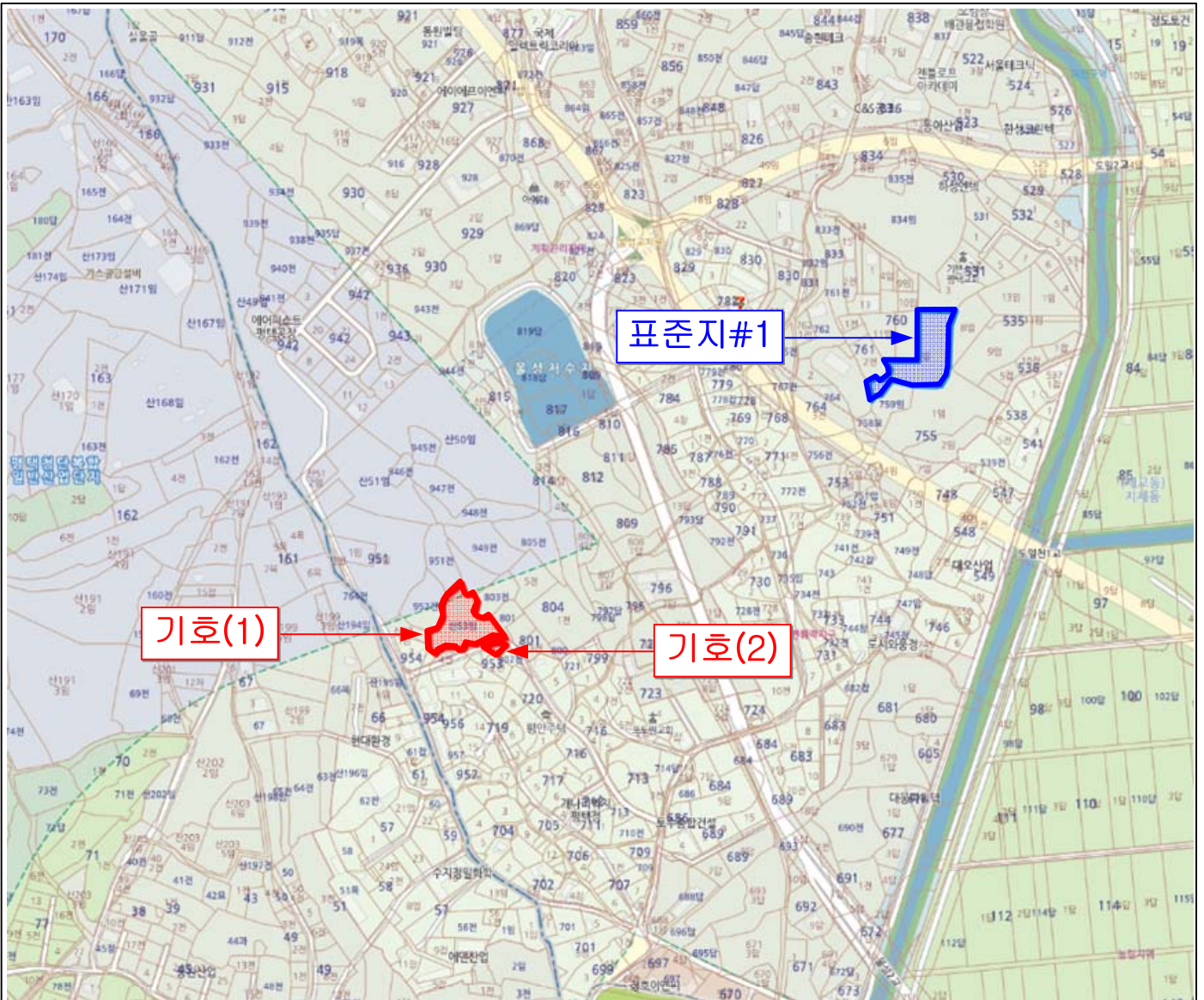
소재지	경기도 평택시 지제동 일대
-----	----------------



위 치 도



소재지	경기도 평택시 지제동 산53외
-----	------------------



	기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가 (원/㎡)
비교 표준지	#1	지제동 760-3	임야	자연림	계획관리지역	334,100

사 진 첨 부 용 지



기호(1) 전경 - 기호(1) 남측에서 촬영



기호(1) 전경 - 기호(1) 남서측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지



기호(1) 지상의 분묘 4기



기호(1) 전경

사 진 첨 부 용 지



기호(1) 지상의 제시외물건(비닐하우스)



기호(2) 전경 - 기호(2) 남서측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지



주위환경 - 본건 서측에서 촬영



주위환경 - 본건 동측에서 촬영