감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	경기도 평택시 독곡동 산18번지 외 토지
의 뢰 인	남광주신용협동조합이사장
감정평가서번호	통일Q250121-3005호

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.

2025.01.23

(주)통일감정평가법인 광주전남지사
지 사 장 최 동 현 (인)
전라남도 나주시 남평읍 강변1길 73-18, 2층(동사리)
TEL.062-222-3340 FAX.062-222-5188

Q250121-3005

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
문 창 환 문 창 환 (인)

㈜통일감정평가법인 광주전남지사 지사장 최동현 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	이십삼억이천구백사십이만오천원정(₩2,329,425,000.-)			
의 뢰 인	남광주신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2025.01.22.	2025.01.22.	2025.01.22.

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(원)
토지	6,645	토지	6,525	357,000	2,329,425,000
			120	-	감정평가 외
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩2,329,425,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 최 장 훈 최 장 훈 (인)

Q250121-3005

토지감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 평택시 독곡동	산18	임야	자연녹지지역	3,323	3,203	357,000	1,143,471,000	입목 제외
						120	-	감정평가 외	현황 "묘지"
2	"	산18-1	임야	자연녹지지역	3,322	3,322	357,000	1,185,954,000	입목 제외
	합 계							**₩2,329,425,000**	-
				- 이 하 여 백			-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 독곡동 소재 "오리곡마을" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 남광주신용협동조합 제출용 공매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 규정에 의하여 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 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건의 실지조사 기간은 2025년 1월 22일입니다.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)의 규정에 의하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 22일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 규정에 의하여 토지는 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등의 규정에 의하여 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서에 의하였습니다.

■ 본건 토지 기호 (1)의 일부는 현황 "묘지"인 바, 지적도면에 의해 개략적으로 산출된 면적(약 120.0㎡)을 기준으로 감정평가 외 하였습니다.

■ 본건 토지 기호 (1) 지상에 제시외물건(컨테이너)이 소재하나 구조, 규모, 이용상태, 면적 등을 고려 시, 철거 및 이동이 용이한 것으로 보이며 사용 · 수익 · 처분에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되어 본건 감정평가 시 이에 구애됨이 없이 평가하였습니다.

■ 본건 토지 기호 (1),(2) 지상에 입목이 소재하나, 귀 조합의 요청에 따라 입목을 제외하고 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 대상부동산

1. 감정평가 대상 토지의 현황

[경기도 평택시]

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	독곡동 산18	임야	3,323.0	자연림, 일부 묘지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	124,400	-
2	독곡동 산18-1	임야	3,322.0	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	124,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 의하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

① 용도지역 · 지구 ·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합하다고 판단되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다

[경기도 평택시, 공시기준일 : 2024년 1월 1일]

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	독곡동 산3-2	임야	1,686.0	자연림	자연녹지	맹지	사다리 완경사	96,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

산정 기간	시·군·구	용도 지역	지가변동률 (%)	비고
2024.01.01. ~ 2025.01.22.	경기도 평택시	녹지	2.929	2024.01.01. ~ 2024.11.30. : 2.633 2024.11.01. ~ 2024.11.30. : 0.163 (1 + 0.02633) * (1 + 0.00163 * 53/30) ≒ 1.02929

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률 미발표로 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. [비교치 : 1.000]

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대 : 기호 (1),(2)]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치·폭·구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세 항 목
자연조건	일조 등, 지세·방위 등, 토양·토질	일조·통풍 등, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양·토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원·보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지 간 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
기호 (1),(2) /비교표준지(A)	1.35	0.95	—	1.00	1.00	1.283	—
결정의견							
기호 (1),(2) 비교표준지(A) 대비 접근조건(가로의 개설, 취락과의 접근성 등)에서 우세하나, 자연조건(경사면의 굴곡 및 위치 등)에서 열세합니다.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10.선고 98두6067) 등의 취지에 따라 인근의 감정평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정률 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지의 기준시점 가액}}{\text{비교표준지 공시지가의 기준시점 가액}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	자연녹지지역	본건 토지와 유사한 세로(가)의 자연림 시세는 약 340,000원/㎡~380,000원/㎡ 내외 정도이며 위치, 접면도로 및 이용 상태 등에 따라 차이가 있습니다.

4) 인근지역의 사례자료

■ 인근지역의 사례

[경기도 평택시, 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS), 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
#1	독곡동 148-12	임야	자연녹지	253,000	2024.05.08.	담보	-
#2	지산동 산33-3	임야	자연녹지	279,000	2024.08.14.	담보	-
#3	독곡동 산18	임야	자연녹지	339,000	2023.02.03.	담보	본건
#4	독곡동 산18	임야	자연녹지	346,000	2023.08.07.	시가참고	본건
#a	지산동 377-6	임야	자연녹지	504,432	2023.01.16.	실거래	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
#b	독곡동 148-11,148-13	임야	자연녹지	514,181	2024.04.15.	실거래	일괄 거래
#c	독곡동 150-3	임야	자연녹지	550,000	2020.03.02.	실거래	-

■ 적용사례 선정

적용사례	사례 #2
적용사례 선정의견	비교표준지가 소재하는 인근지역의 사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 상기 사례를 적용사례로 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

구분	시점수정 기간			시점수정	비고
#2	2024.08.14.	~	2025.01.22.	1.00903	경기도 평택시 녹지지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지는 적용사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#2)	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	0.998
결정의견						
비교표준지(A) 적용사례(#2) 대비 접근조건(가로의 개설 열세, 취락 중심과의 접근성 우세 등)에서 열세하나, 자연조건(경사면의 굴곡 및 위치 등)에서 우세합니다.						

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 (A) / 적용사례 (#2)]

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례 기준 비교표준지의 기준시점 가액	279,000	1.00903	1.000	0.998	280,956	2.829
비교표준지 공시지가의 기준시점 가액	96,500	1.02929	—	—	99,326	

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

위에서 산정된 그 밖의 요인 격차율을 기준으로 인근 유사토지의 거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정률을 결정하였습니다.

구분	용도지역	그 밖의 요인 보정률 결정	비고
비교표준지 A	자연녹지	2.80	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

토지 단가 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
일련번호	비교표준지	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1,2	A	96,500	1.02929	1.000	1.283	2.80	356,820	357,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,323.0	3,203.0	357,000	1,143,471,000	-
		120.0	-	감정평가 외	현황 "묘지"
2	3,332.0		357,000	1,185,954,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				2,329,425,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

1) 인근지역의 거래사례

[경기도 평택시, 출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점 (거래시점)	평가목적 (거래유형)	비고
#a	지산동 377-6	임야	자연녹지	504,432	2023.01.16.	실거래	-
#b	독곡동 148-11,148-13	임야	자연녹지	514,181	2024.04.15.	실거래	일괄 거래
#c	독곡동 150-3	임야	자연녹지	550,000	2020.03.02.	실거래	-

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 상기 #a 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.[비교치 : 1.000]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 적용사례 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2023.01.16. ~ 2025.01.22.	1.04559	경기도 평택시 녹지지역

마. 지역요인 비교

- 본건 토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

[비교치 : 1.000]

바. 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
기호 (1),(2) /거래사례(#a)	0.80	0.90	—	1.00	1.00	0.720	—
결정의견							
기호 (1),(2) 거래사례(#a) 대비 접근조건(취락 중심과의 접근성 등), 자연조건(경사면의 굴곡 및 위치 등)에서 열세합니다.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1) 토지단가 산정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	504,432	1.00	1.04559	1.000	0.720	379,749	380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,323.0	3,203.0	380,000	1,217,140,000	-
		120.0	-	감정평가 외	현황 "묘지"
2	3,332.0		380,000	1,262,360,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				2,479,500,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	2,329,425,000	2,479,500,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가사례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

일련번호	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,323.0	3,203.0	357,000	1,143,471,000	-
		120.0	-	감정평가 외	현황 "묘지"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
2	3,332.0	357,000	1,185,954,000	-
감정평가액(합계)			2,329,425,000	-

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
토지	6,645.0	6,525.0	2,329,425,000	-
		120.0	감정평가 외	현황 "묘지"
감정평가액(합계)			2,329,425,000	-

끝.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 평택시 독곡동 소재 "오리곡마을" 서측 인근에 위치하며 주위환경은 농경지, 자연림, 단독주택 등이 소재하는 임야지대입니다.

2. 교통상황

기호 (1),(2) : 본건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호 (1) : 부정형 완경사지로서 자연림(일부 묘지)으로 이용 중입니다.

기호 (2) : 부정형 완경사지로서 자연림으로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

기호 (1),(2) : 본건 북측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호 (1) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>,군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>입니다.

기호 (2) : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 300m 이내 - 전 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>,군용비행장 소음대책구역 제3종구역<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>입니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

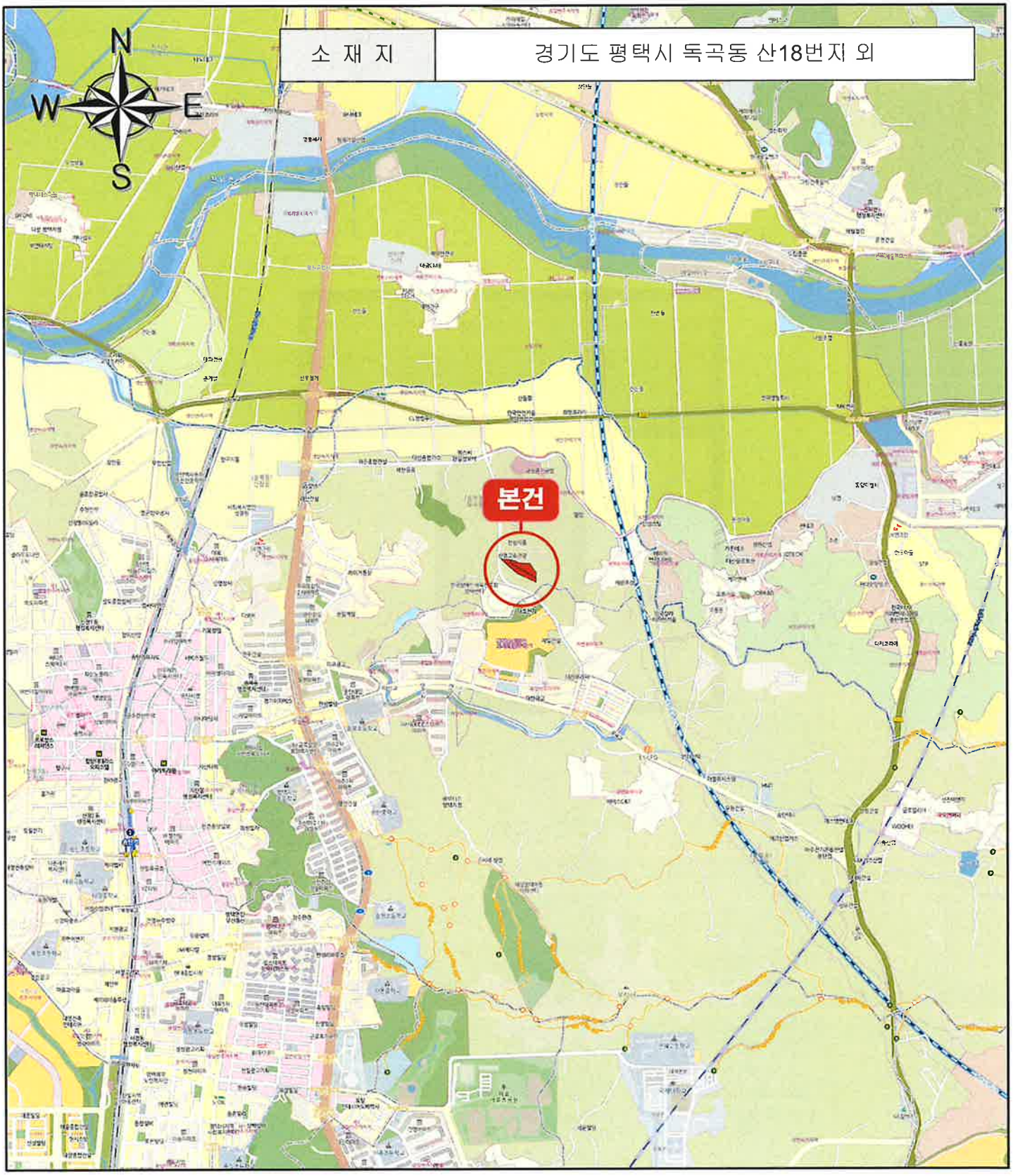
8. 임대관계

-

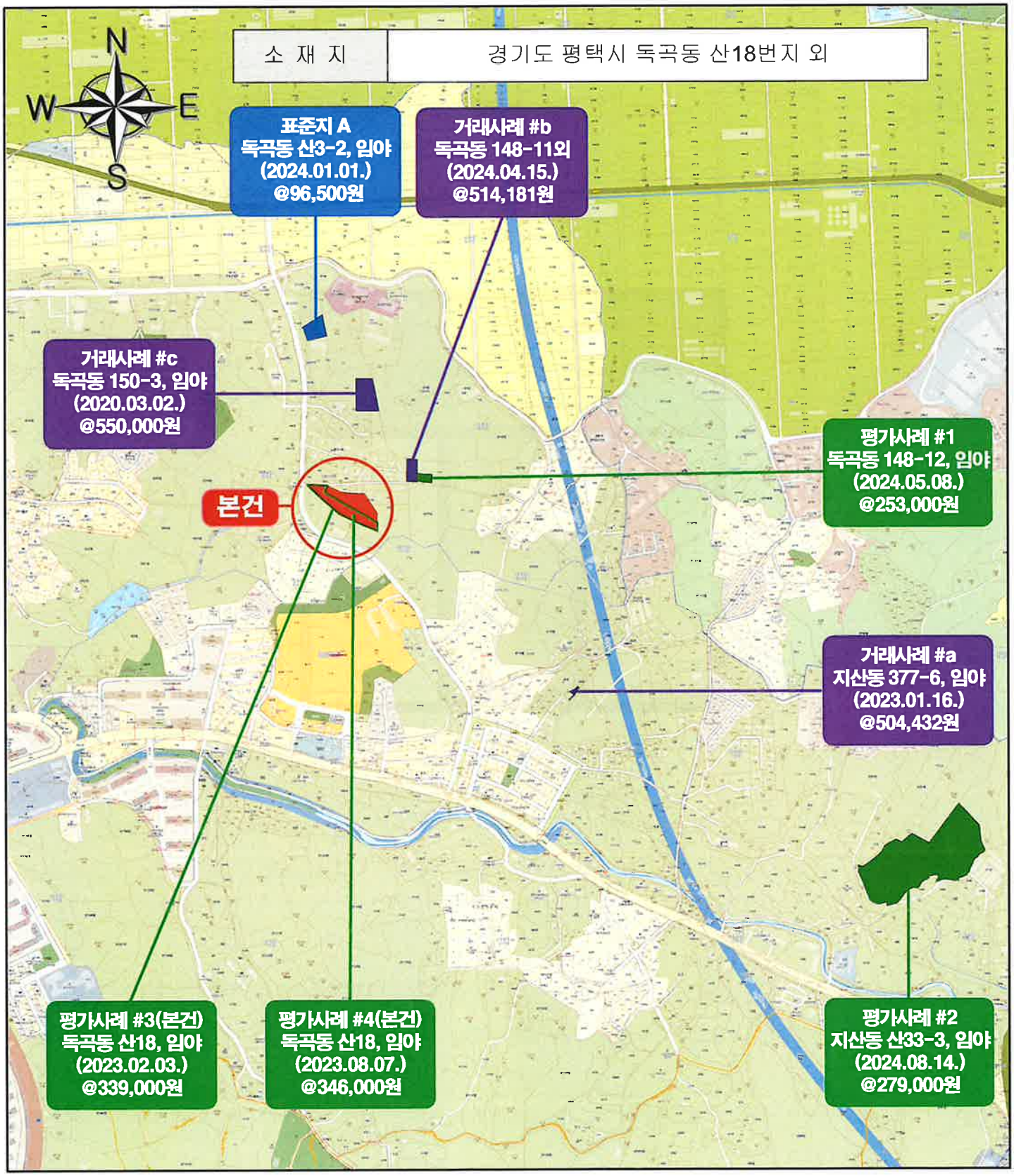
9. 기타 참고사항

본건 토지 기호 (1)의 일부는 현황 "묘지"인 바 지적도면에 의해 개략적으로 산출된 면적 (약 120㎡)을 기준으로 감정평가 외 하였습니다.

광 역 위 치 도



상 세 위 치 도

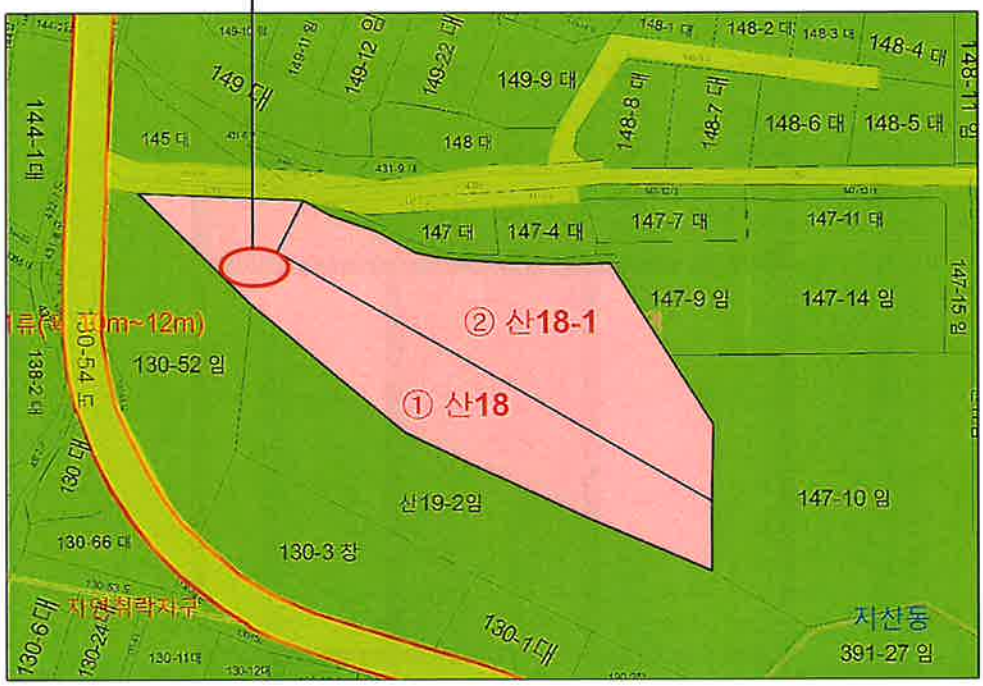

소 재 지
경기도 평택시 독곡동 산18번지 외
N
W
E
S
표준지 A
독곡동 산3-2, 임야
(2024.01.01.)
@96,500원
거래사례 #b
독곡동 148-11외
(2024.04.15.)
@514,181원
거래사례 #c
독곡동 150-3, 임야
(2020.03.02.)
@550,000원
본건
평가사례 #1
독곡동 148-12, 임야
(2024.05.08.)
@253,000원
거래사례 #a
지산동 377-6, 임야
(2023.01.16.)
@504,432원
평가사례 #3(본건)
독곡동 산18, 임야
(2023.02.03.)
@339,000원
평가사례 #4(본건)
독곡동 산18, 임야
(2023.08.07.)
@346,000원
평가사례 #2
지산동 산33-3, 임야
(2024.08.14.)
@279,000원

지 적 및 건 물 개 황 도

S : 1/2000



묘지 부분
(약 120.0㎡)



범 례					
	평 가 대 상 토 지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로	평 가 건 물 1 층	평 가 제 외 건 물
	도 시 계 획 선	평 가 건 물 2 층	제 시 외 건 물

사 진 용 지



【 본건 전경(서측) 】



【 본건 전경(남측) 】

사 진 용 지



【 인접 도로 】



【 본건 지상 분묘 】