

# 감정평가서

의뢰인 : 수원지방법원  
사법보좌관 강경래  
건명 : 김근홍 소유물건 (2024타경99404)  
번호 : F1241129-001

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

**(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사**

경기도 성남시 분당구 황새울로 196, 608호(수내동, 퍼스티플러스)  
TEL. (031)702-2788 FAX. (031)702-2790

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
문현진

(인)

(주)감정평가법인 이산 경기동부지사장 문현진

(서명또는인)

감정평가액	일억일천오백오십일만삼천삼백사십원정(₩115,513,340.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 강경래		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	김근홍 (2024타경99404)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.06	2024.12.04 ~ 2024.12.06	2024.12.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	18 116x-- 65	토지	32.12	377,000	12,109,240
	토지	18 674x-- 65	토지	186.65	554,000	103,404,100
합계	이	하	여	백	₩115,513,340	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 이홍우			(인)		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 남양읍 남양리 소재 “남양초등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 수원지방법원 경매17계의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항 (귀 제시목록 기준)

##### ■ 토지 (경기도)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	화성시 남양읍 남양리 1117-1	전	116* 18/65	목전 등	자연녹지	부정형 완경사	148,500	-
2	화성시 남양읍 남양리 1117	전	674* 18/65	목전 등	자연녹지	부정형 완경사	510,600	-

#### 나. 주위 환경

본건 주위는 농경지, 자연림, 근린생활 등이 소재하는 지역임.

#### 다. 이용 상황

기호 1, 2 토지는 목전 등으로 이용중임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

- 남양리 1117-1번지

자연녹지지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-12-26)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 도로구역, 성장관리권역임.

- 남양리 1117번지

자연녹지지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-12-26)(집합), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 성장관리권역임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 06일로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 12월 06일자 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건 토지의 지적 경계, 이용 상황 등은 지적도, 항공사진 등을 기준으로 목측에 의하여 판단 후 평가하였으며 정확한 이용상황 및 경계과약은 측량을 요함,

다. 본건 토지 항공사진에 분묘가 수기 관찰되고 본건 토지 일부 지분에 대한 경매 감정 평가서에도 분묘가 3기 소재하는 것으로 언급되어 있으나, 현장조사 당시에는 봉분이 관찰되지 않았음. 본건 지적경계선 부근에 분묘 1기가 소재하나 본건 토지 경계선 바깥에 소재하는 것으로 보이며 정확한 소재 여부는 측량이 필요함. 본건 평가에서는 본건 지상에 분묘는 없는 것으로 판단하여 이에 구애없이 평가하되, 지적경계선 부근의 분묘 1기가 본건 지상에 소재할 경우의 단가를 부기하였으니 유의하시기 바라며, 입찰 및 경매진행시 이해관계인께서는 재확인하시기 바람.

라. 본건 기호 1, 2는 공유지분토지로서 그 중 기호 1은 매각지분 갑구 2번 김근홍 지분, 기호 2는 갑구 3번 김근홍 지분만의 평가인바, 각각의 지분의 위치 및 경계 등을 특정할 수 없어 전체면적을 기준으로 평가하되, 각 갑구의 김근홍 지분에 대하여 평가하였으니 경매시 재확인 바람.

마. 본건 기호 1, 2 토지 지상 일부에 소재하는 수목은 거래관행 및 경제적 가치 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	남양리 1137	전	1,236	전	자연녹지	맹지	부정형 평지	450,300

#### 나. 비교표준지의 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 “A”를 본 감정평가에 적용하였음.

#### 다. 시점수정

##### 1) 지가변동률 (경기도 화성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	녹지지역	
2024.01.01 ~ 2024.10.31	2.519	2024년 10월 누계치
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.270	2024년 10월
누 계 2024.01.01 ~ 2024.12.06	2.840 (1.02840)	$(1 + 0.02519) * (1 + 0.00270 * 36/31)$ ≒ 1.02840

※ 2024년 11월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 생산자물가상승률

$$\frac{119.02 \text{ (2024년 10월)}}{117.56 \text{ (2023년 12월)}} \approx 1.01242$$

## 3) 시점수정치의 결정

생산자 물가상승률은 일반경제재 전체에 대한 전국적인 변동률로 당해 지역의 지가 변동을 적절하게 반영하지 못하므로 당해 지역의 토지가격만의 변동추이인 지가변동률을 적용하였음.

## 라. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인의 비교

### 1) 기호 1

대상		기호(1)	표준지		A
구분			격차율		비교
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.90	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	0.85	본건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도(본건 도로저축 등)에서 열세함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계			1.000	0.612	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 기호 2

대상		기호(2)	표준지		A
구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	0.90	본건은 비교표준지대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.00	대체로 대등함.
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계			1.000	0.900	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 기타요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가 선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 인근지역 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가목적	비고
#1	남양리 000-0	답	자연녹지	2023.04.11	587,000	담보	-
#2	북양리 000	답	자연녹지	2024.11.06	450,000	경매	-

### 3) 인근지역 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	남양리 000	답	1,071	자연녹지	2024.05.23	594,454	-
나	남양리 0000-0	전	1,441	자연녹지	2023.06.08	832,755	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 비교사례(사례)의 선택

본건 용도지역, 이용 상황, 주위 환경, 지리적 인접성 등을 감안하여 본건 평가시 비교하여 참작할 필요가 있는 “거래사례 가”를 아래와 같이 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	가격시점	거래단가	비고
가	남양리 000	답	자연녹지	2024.05.23	594,454	-

### 나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정률} &= \frac{\text{비교사례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} \\
 &= \frac{\text{비교사례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [사례(사례)기준 /공시지가기준]
거래사례	가	594,454	1.000	1.01769※	1.000	1.020※	617,069	1.332
비교 표준지	A	450,300	-	1.02840	-	-	463,089	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ※ 시점수정 (경기도 화성시 녹지지역)

기 간	변동률	비 고
2024.05.23 ~ 2024.12.06	1.769% (1.01769)	$(1 + 0.00245 * 9/31) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00270 * 36/31)$ $\approx 1.01769$

※ 2024년 11월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

## ※ 개별요인

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
1.000	1.020	1.000	1.000	1.00	1.020
비교표준지는 자연조건(인근환경 등)에서 우세함.					

## 라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

인근지역의 거래사례, 지가수준 및 평가전례, 기타 가격형성상의 제요인 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.33

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 사. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	450,300	1.02840	1.000	0.612	1.33	376,936	377,000	-
2	450,300	1.02840	1.000	0.900	1.33	554,317	554,000	-

## 아. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	116* 18/65	377,000	12,109,240	매각지분 갑구2번 김근홍지분 전부
	2	674* 18/65	554,000	103,404,100	매각지분 갑구3번 김근홍지분 전부

※ 면적은 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

### 가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역 요인, 개별 요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 “거래사례 나”를 선정하였음.

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
나	남양리 0000-0	전	1,441	자연녹지	2023.06.08	832,755	-

### 나. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

### 다. 시점수정 (경기도 화성시)

기 간	지가변동률(%)	비 고
	녹지지역	
거래사례 나 2023.06.08 ~ 2024.12.06	3.845 (1.03845)	$(1 + 0.00033 * 23/30) * (1 + 0.00070) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.02519) * (1 + 0.00270 * 36/31) \approx 1.03845$

※ 2024년 11월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시 되어 2024년 10월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바, 접근조건, 자연조건, 행정적 조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

## 마. 개별요인 격차율 산정

기호	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	소계
기호1/ 거래사례 나	0.800	0.850	0.800	0.850	1.000	0.462
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등), 행정적조건(본건 도로 저축 등)에서 열세함.					
기호2/ 거래사례 나	0.800	0.850	1.000	1.000	1.000	0.680
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(인근환경 등)에서 열세함.					

## 바. 토지단가의 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
1	832,755	1.000	1.03845	1.000	0.462	399,526	400,000
2	832,755	1.000	1.03845	1.000	0.680	588,047	588,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	116* 18/65	400,000	12,848,000	매각지분 갑구2번 김근홍지분 전부
	2	674* 18/65	588,000	109,750,200	매각지분 갑구3번 김근홍지분 전부

※ 면적은 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

## 3. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

구분	기호	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	토지평가액의 결정
토지	1, 2	115,513,340	122,598,200	115,513,340

## 4. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단되어, 공시지가 기준법에 의한 평가가격으로 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
토지	1	377,000	116* 18/65	12,109,240	-
토지	2	554,000	674* 18/65	103,404,100	-
합 계			-	115,513,340	-

※ 면적은 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

### 2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 평가전례, 거래사례 등에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 화성시 남양읍 남양리	1117-1	전	자연녹지지역	18 116x-- 65	32.12	377,000	12,109,240	갑구 2번 김근홍 지분
2	"	1117	전	자연녹지지역	18 674x-- 65	186.65	554,000	103,404,100	갑구 3번 김근홍 지분 (분묘 등으로 제한받는 경우의 단가 @549,000원)
<b>합 계</b>								<b>₩115,513,340.-</b>	
				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 화성시 남양읍 남양리 소재 "남양초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 농경지, 자연림, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 직접 차량접근은 불가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하나 운행빈도 등을 고려할때 다소 불편한편임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1은 완경사의 삼각형, 기호 2는 완경사의 사다리형의 토지로서, 목전 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1, 2는 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 남양리 1117-1번지

자연녹지지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-12-26)(저축), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 도로구역, 성장관리권역임.

- 남양리 1117번지

자연녹지지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2016-12-26)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 성장관리권역임.

# 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)	

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

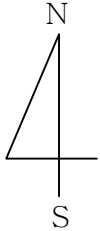
(7) 공부와의 차이

—.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

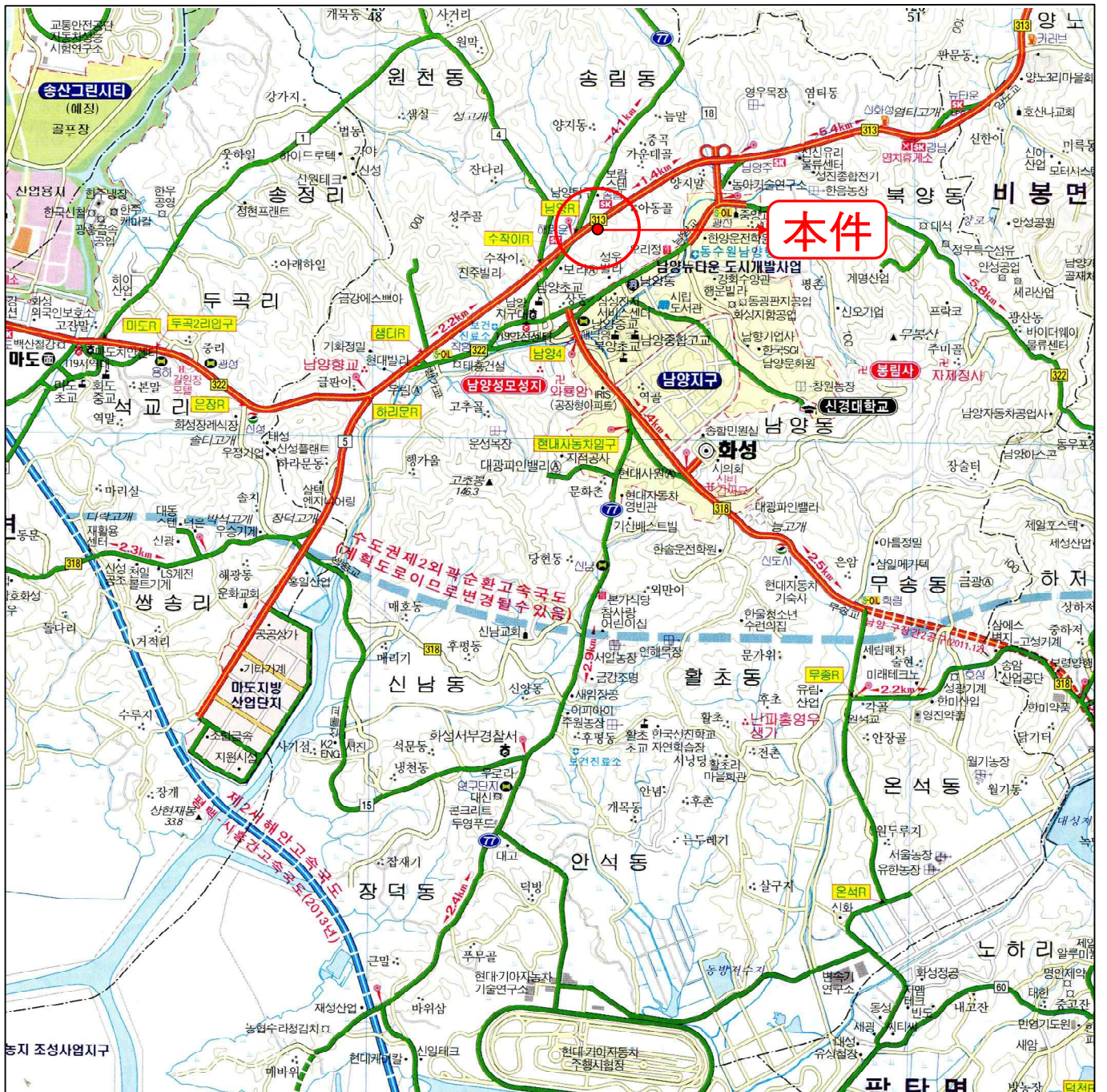
—.

# 광역위치도

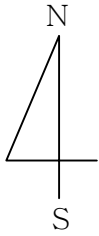


소재지

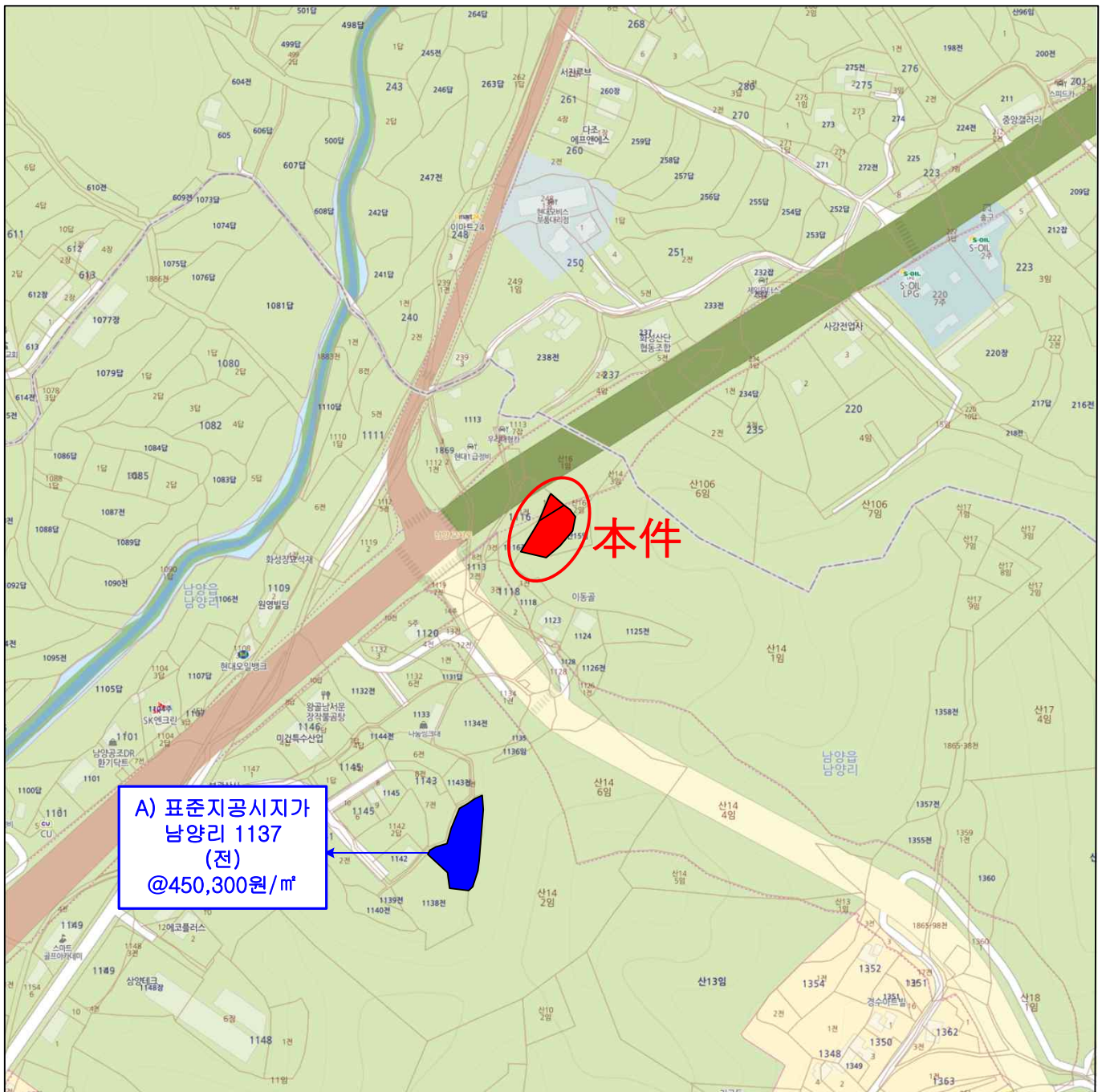
경기도 화성시 남양읍 남양리 1117-1 외 1필지



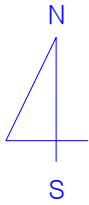
# 상 세 위 치 도



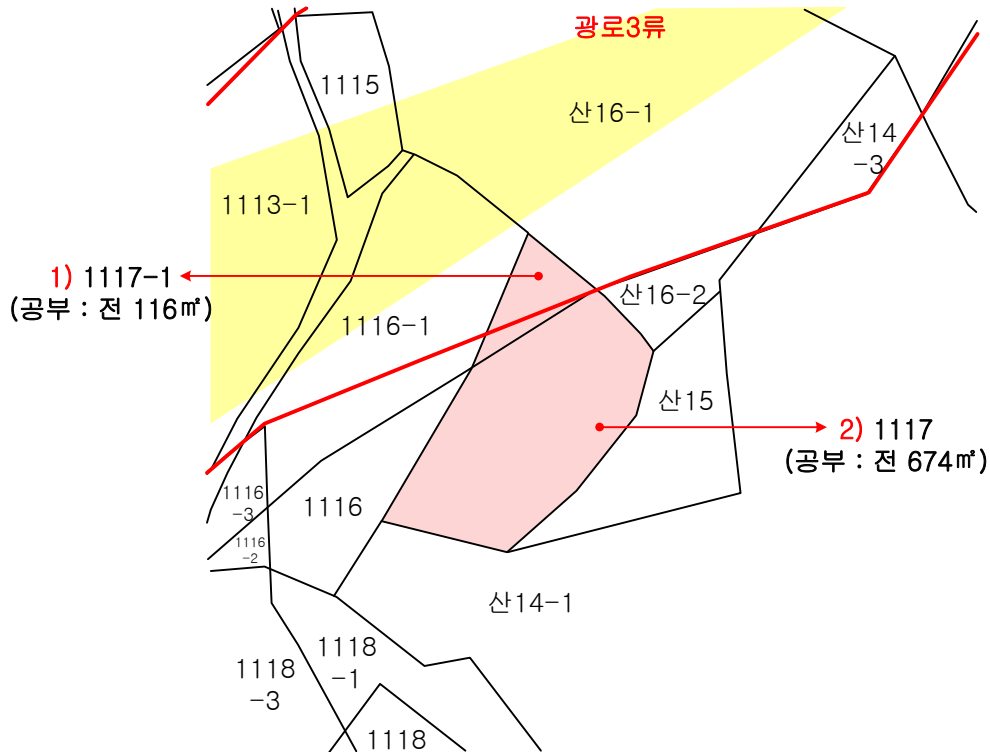
**소재지** 경기도 화성시 남양읍 남양리 1117-1 외 1필지



# 지 적 도



$$S = \frac{1}{1000}$$



<b>도 례</b>	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외물건



1



1



2



2

