

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이윤호 소유물건(2025타경11231)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정평가서번호: BW25-0331-01

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.

부원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 규 환

감정평가액	이천팔백오십만사천삼백원정(₩28,504,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	창원지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이윤호 (2025타경11231)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.09		
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
	토지	2 318x-- 13	토지	48.93	-	16,779,300
	제시외 건물	(117.5)	제시외 건물	117.5	-	11,725,000
	이	하	여	백		
	합 계				₩28,504,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 신천리 소재 '신천마을회관' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 04월 04일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 04월 03일부터 2025년 04월 04일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 적용 감정평가방법

(1) 주된 감정평가방법

본건은 토지로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 “공시지가기준법”을 적용하여 감정평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”을 적용하여 감정평가하였음.

(3) 그 밖의 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 본건 토지의 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지 및 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본건은 수인의 공유지분 중 '이윤호의 지분(2/13)'에 대한 감정평가로서, 지분의 위치확인이 불가하여 토지 전체를 기준으로 평가한 후 지분비율에 따라 감정평가액을 배분하였음.

다. 후첨 '지적도 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 본건 토지 지상에 제시외 건물 "일련번호(ㄱ), (ㄴ)"이 소재하는 바 구조 및 사용자재, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 해당면적은 현장조사시 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 하였으니 참고하시기 바람.

라. 제시외 건물의 관련 공부 부재로 '이윤호의 지분'에 대한 확인이 불가하여 건물 전체면적을 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 제시외 건물로 인하여 영향받는 상태를 감안한 토지가격은 후첨 '토지 감정평가명세표' 비교란에 별도 기재하였는 바 참고하시기 바라며, 경매진행시 전문 지적경계측량을 통하여 인접지와의 정확한 경계구분을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지가액의 산출근거

1. 대상 토지의 개요

[공시기준일 : 2024.01.01]

일련 번호	소재지 (김해시)	지목	사정면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	한림면 신천리 763-1	답	93 중 14.31	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	219,600	이윤호의 지분(2/13)
2	한림면 신천리 764-2	답	225 중 34.62	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	부정형 평지	243,500	이윤호의 지분(2/13)

※ 전체면적 중 이윤호의 지분(2/13)에 대한 면적은 소수점 셋째자리에서 반올림하여 산정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 재1항에 따라 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	한림면 신천리 765-2	902	대	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	사다리 평지	237,900	-

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

[경상남도 김해시 계획관리지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.279	2025년 02월까지 변동률 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.156	2025년 02월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.04.04)	0.475	$(1 + 0.00279) \times (1 + 0.00156 \times 35/28)$ = 1.00475

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 각 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목 : 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련 번호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.03	1.00	1.00	0.80	0.95	1.00	0.783
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하며, 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
2	A	1.00	1.00	1.00	0.80	0.95	1.00	0.760
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(01두3808, 00두10106 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
가	한림면 신천리 672-1	대	계획 관리	605 중 302.5	469,000	법원 경매	2025.02.06	-
나	한림면 신천리 668	대	계획 관리	328	407,000	담보	2024.06.12	-
다	한림면 신천리 763-1	답	계획 관리	93 중 14.30	343,000	법원 경매	2024.07.25	본건 전례

(3) 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	한림면 신천리 151-2	대	계획 관리	252	145,000,000	461,637	2023.02.06	배분법 적용
	. 건물개요 : 철근콘크리트구조, 주택 (사용승인일 : 1984.08.01) . 건물가액 : @1,800,000원/㎡ × (12/50) × 66.36㎡ ≒ 28,667,520원 . 토지단가 : (145,000,000 - 28,667,520) ÷ 252㎡ ≒ 461,637원/㎡							
#2	한림면 신천리 398-1	대	계획 관리	268.9	120,000,000	446,263	2022.06.02	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

상기 평가전례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

소재지(김해시)	이용상황	용도지역	가격수준(원/㎡)	비 고
한림면 신천리	단독주택	계획관리	300,000 ~ 450,000	세로(가)

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산식

$$* \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

* 거래(평가)사례 기준 표준지가격 = 거래(평가)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

* 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

나) 사례의 채택

상기 인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건 및 비교표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 < **평가전례 가** > 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가선례 기준 격차율의 산정

구분	소재지 (김해시)	단가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/m ²)	격차율	
평가 선례 가	한림면 신천리 672-1	469,000	1.00323	1.00	0.950	446,989	1.870	
표준지 A	한림면 신천리 765-2	237,900	1.00475	-	-	239,030		
산정 내역	시점수정	경상남도 김해시 계획관리지역 (2025.02.06 ~ 2025.04.04) : 1.00323						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
비교표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.								

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 유사부동산의 평가선례 및 거래사례, 지가수준, 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.87

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	237,900	1.00475	1.00	0.783	1.87	349,990	350,000	-
2	237,900	1.00475	1.00	0.760	1.87	339,709	340,000	-

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	토지가격(원)	비 고
1	350,000	14.31	5,008,500	이윤호의 지분
2	340,000	34.62	11,770,800	이윤호의 지분
합 계	-	48.93	16,779,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래가액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비 고
#1	한림면 신천리 151-2	대	계획 관리	252	145,000,000	461,637	2023.02.06	배분법 적용
	. 건물개요 : 철근콘크리트구조, 주택 (사용승인일 : 1984.08.01) . 건물가액 : @1,800,000원/㎡ × (12/50) × 66.36㎡ ≒ 28,667,520원 . 토지단가 : (145,000,000 - 28,667,520) ÷ 252㎡ ≒ 461,637원/㎡							

(2) 비교 거래사례 선정 및 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 < 거래사례 #1 > 을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목 : 주택지대

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 지역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#1	0.95	1.00	0.90	0.90	0.95	1.00	0.731
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
2	#1	0.92	1.00	0.90	0.90	0.95	1.00	0.708
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
1	461,637	1.00	1.04342	1.00	0.731	352,109	352,000	-
2	461,637	1.00	1.04342	1.00	0.708	341,030	341,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	토지가격(원)	비고
1	352,000	14.31	5,037,120	이윤호의 지분
2	341,000	34.62	11,805,420	이윤호의 지분
합 계	-	48.93	16,842,540	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련번호	구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1,2	공시지가기준법	48.93	-	16,779,300	-
	거래사례비교법	48.93	-	16,842,540	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제14조 제3항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

다. 토지의 감정평가액의 결정

일련번호	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	14.31	350,000	5,008,500	이윤호의 지분
2	34.62	340,000	11,770,800	이윤호의 지분
합 계	48.93	-	16,779,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		결정단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	감정평가액(원)	비고
토 지	일련번호 1,2	-	48.93	16,779,300	이윤호의 지분
제시외 건물	일련번호 (ㄱ),(ㄴ)	-	117.5	11,725,000	전체면적 기준
감정평가액(합계)		-	-	28,504,300	

2. 결정의견

거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상 물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로 상기와 같이 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

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	경상남도 김해시 한림면 신천리	763-1	답	계획관리지역	2 93x-- 13	14.31	350,000	5,008,500	이윤호의 지분(2/13) 제시외건물 감안한 토지 가액 : 3,505,950원
2	"	764-2	답	계획관리지역	2 225x-- 13	34.62	340,000	11,770,800	이윤호의 지분(2/13) 제시외건물 감안한 토지 가액 : 8,239,560원
소 계								₩16,779,300	
(ㄱ)	[제시외 건물] 경상남도 김해시 한림면 신천리	764-2 위 지상	참고	조적조 스레트지붕 단층	(17.5)	17.5	70,000	1,225,000	관찰감가 400,000 x 7/40
(ㄴ)	"	764-2, 763-1 위 지상	주택	조적조 스레트지붕 단층	(100)	100	105,000	10,500,000	관찰감가 600,000 x 7/40
소 계								₩11,725,000	
합 계								₩28,504,300.-	
				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 경상남도 김해시 한림면 신천리 소재 '신천마을회관' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 중소규모 공장, 농경지 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

'일련번호 1'은 본건까지 차량출입 가능하고, '일련번호 2'는 본건 인근까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

공히 인접지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, '주거용 등 건부지'로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

가. 일련번호 1

본건 북서측으로 폭 약 2~3m의 도로에 접함.

나. 일련번호 2

본건 남동측으로 폭 약 1~2m의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 '계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-02-29)<문화유산의 보분 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

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

본건 토지 지상에 제시외 건물 <일련번호 (ㄱ),(ㄴ)>이 소재함.

(7) 공부와의 차이

공히 공부상 지목이 '답'이나 현황 '주거용 등 건부지'로 이용 중임.

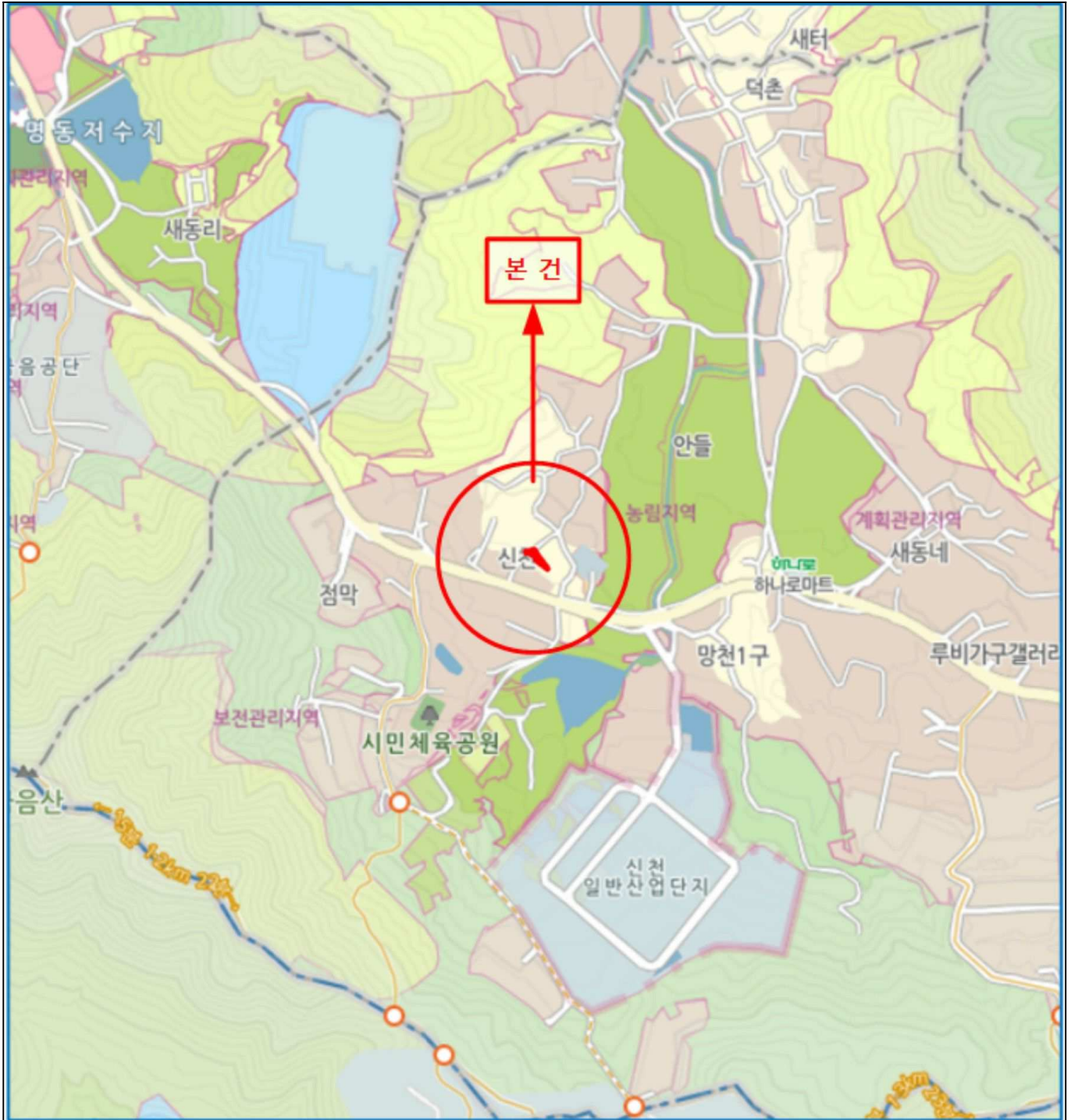
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- . 임대관계 : 미상임
- . 기 타 : 해당사항 없음.

광역위치도



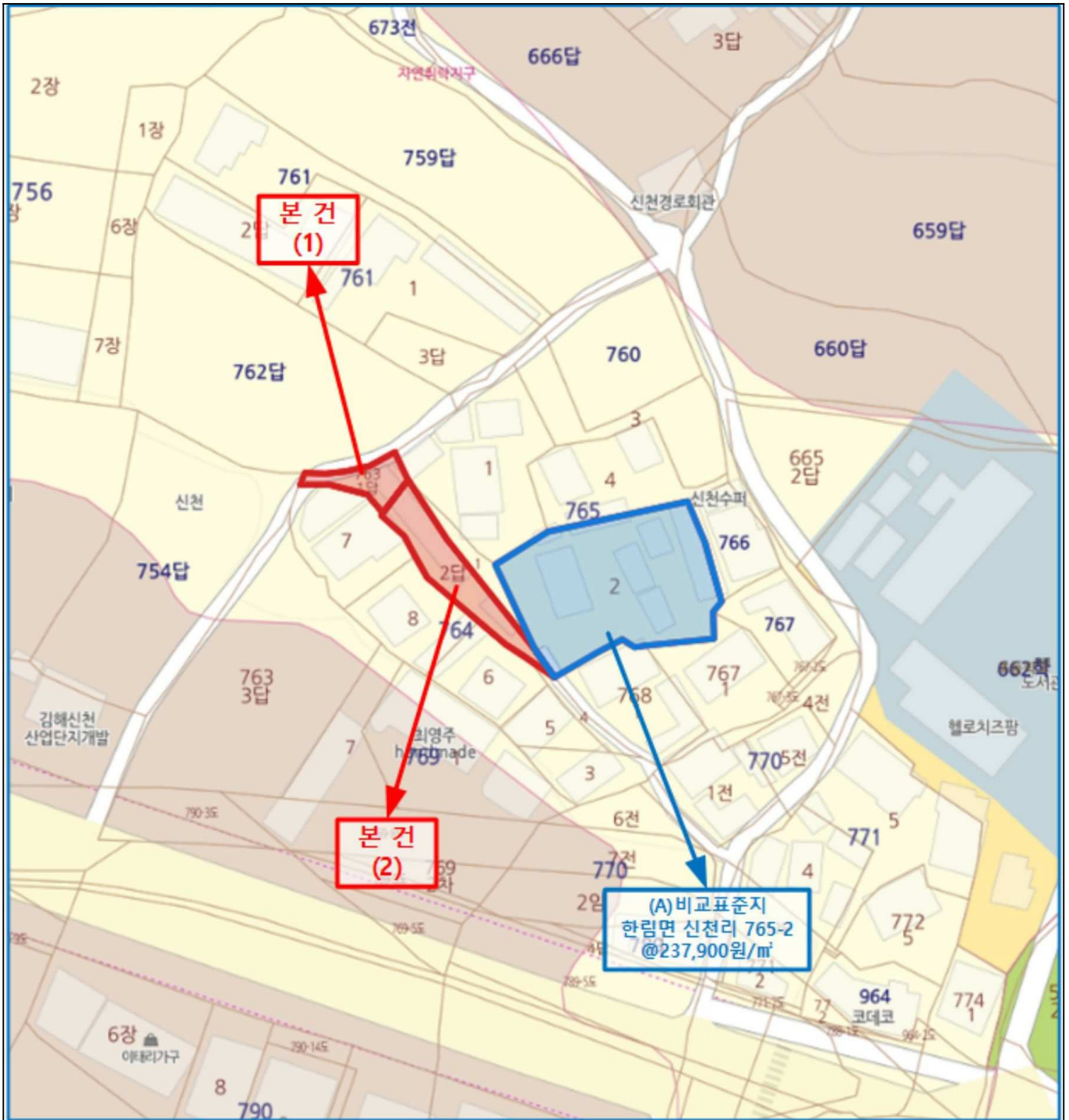
소재지	경상남도 김해시 한림면 신천리 763-1외
-----	-------------------------



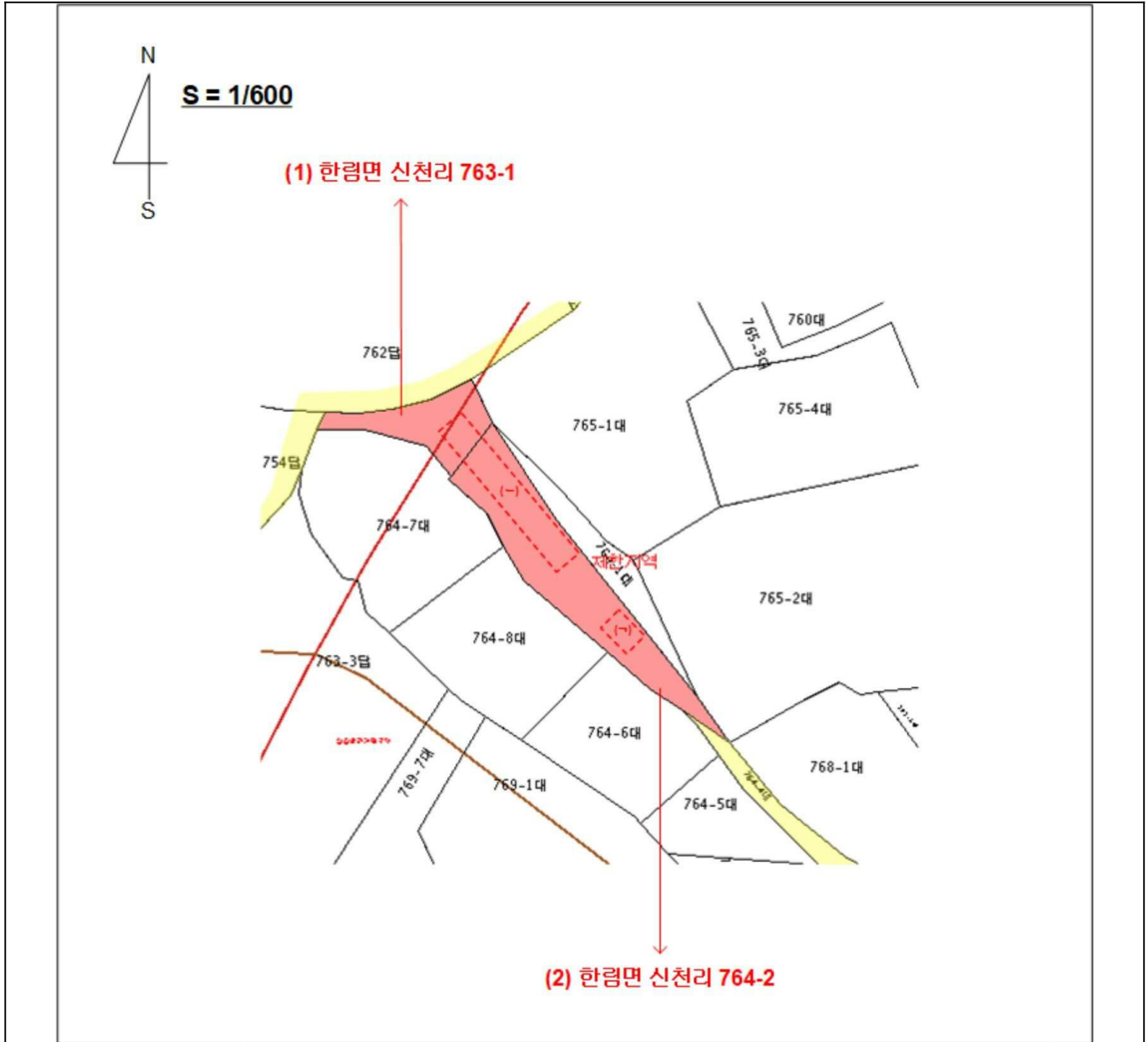
위치도



소재지 경상남도 김해시 한림면 신천리 763-1외

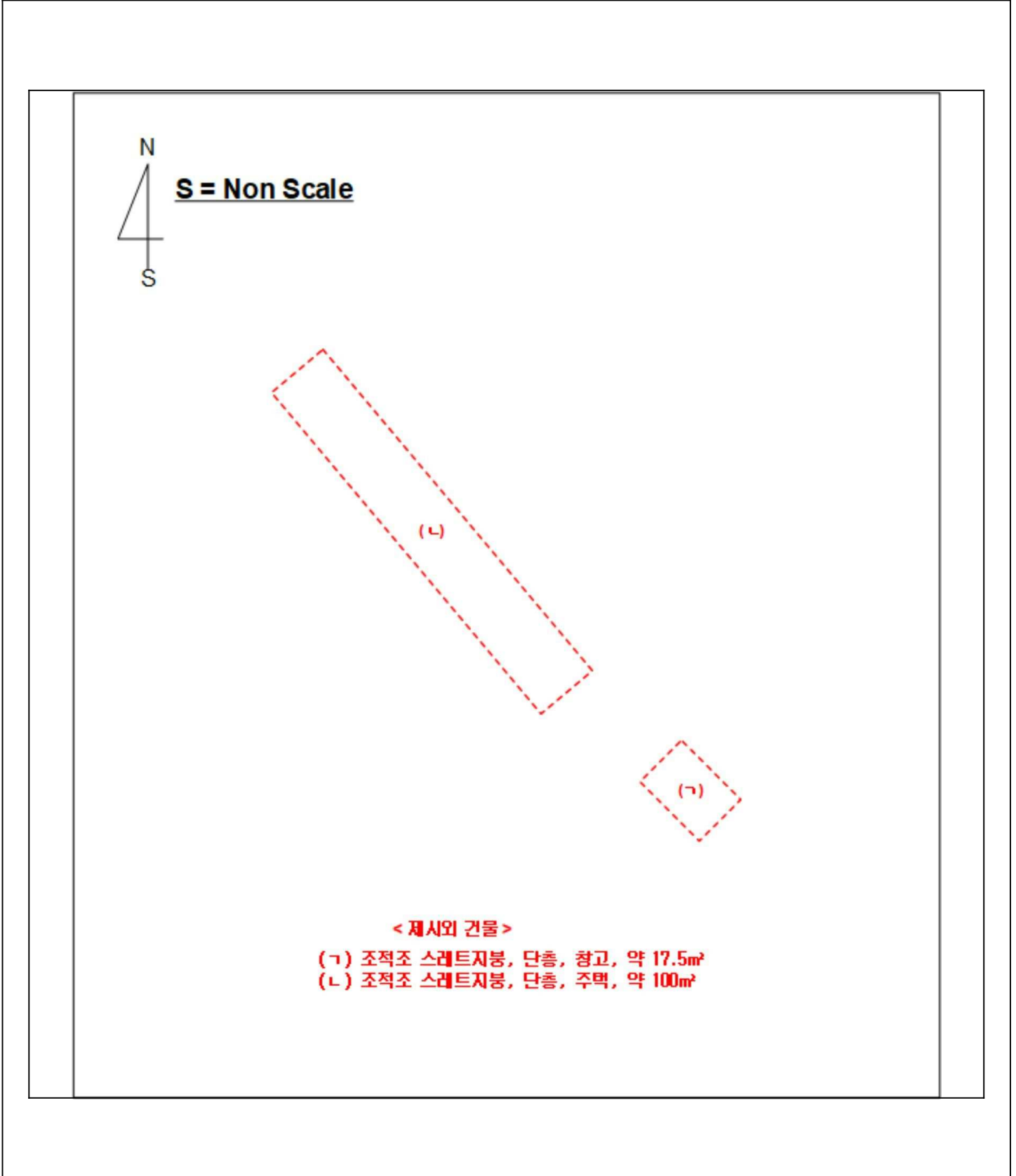


지 적 도



범 례	적 색 : 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황 색 : 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층		

건 물 개 황 도





[() : 1]



[() : 2]



[: ()]



[: ()]