

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 권익환
건명	한봉근 소유물건 [2024타경 111288]
감정평가서번호	DQ242-082201

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.



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)  
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 우동리 소재 우동마을 인근에 위치하는 토지에 대한 법원경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

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

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.09.06.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.06.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
  
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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.
  
3. 본건 토지 일련번호(4) 지상의 입목은 잡목 등으로서 거래관행상 입지와 일체로 거래되는바 입지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.
  
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	우동리 738-2	답	1,432	자연녹지, 개발제한 농경지	세로(가)	세장형 평지	66,700
2	우동리 468	전	1,114	자연녹지, 개발제한 휴경지	세로(불)	사다리 완경사	56,300
3	우동리 54	답	516	자연녹지, 개발제한 휴경지	맹지	부정형 완경사	18,700
4	우동리 산145	임야	12,694	자연녹지, 개발제한 자연림	맹지	사다리 급경사	1,660
합계			<b>15,756</b>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 비교표준지 선정

#### 가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48250-1743(A)	우동리 797-1	2,535	답	자연녹지 (개발제한)	사다리	서천마을 북측 인근	64,900
			답	세각(가)	평지		
48250-1737(B)	우동리 489	1,170	전	자연녹지 (개발제한)	사다리	우동마을 서측 인근	56,300
			과수원	세로(불)	완경사		
48250-1747(C)	우동리 산136	18,942	임야	자연녹지 (개발제한)	부정형	서천저수지 남측 인근	1,940
			자연림	맹지	급경사		

#### 나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

### 3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.09.06.
- 대상지역 : 경상남도 김해시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	0.935%	7월까지 누계
2024.08.01. ~ 2024.09.06.	0.261%×37/31	7월 지가변동률 : 0.261%
누 계	1.249% (1.01249)	(1+0.00935)×(1+0.00261×37/31)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.( 1.00)

### 5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전))

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)우동리 797-1	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.						
2	(B)우동리 489	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.						
3	(B)우동리 489	0.50	1.00	0.50	1.00	1.00	0.250
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 입도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시창까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	계
4	(C)우동리 산136	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.						

### 6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	사산리 39*~*	답	1,993	개발제한 답	247,132,000	124,000	담보 2024.05.16
2	우동리 72*~*	답	1,045	개발제한 답	132,715,000	127,000	담보 2021.03.26
3	우동리 46*	전	2,215	개발제한 전	268,015,000	121,000	시가참고 2023.01.12
4	우동리 56*	과수원	985	개발제한 과수원	67,965,000	69,000	담보 2021.06.23
5	우동리 산9*~*	임야	26,455	개발제한 자연림	248,677,000	9,400	담보 2023.08.16

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	우동리 71*~*	답	727	개발제한 전	88,000,000	121,000	2023.09.28
2	우동리 산2*	임야	20,529	개발제한 자연림	80,000,000	3,800	2021.03.15

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
개발제한	세로변	농경지	130,000 내외	
	맹지	자연림	4,000 내외	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	우동리 738-2	답	1,432	66,700	95,514,400
2	우동리 468	전	1,114	56,300	62,718,200
3	우동리 54	답	516	18,700	9,649,200
4	우동리 산145	임야	12,694	1,660	21,072,040
합계			<u>15,756</u>		<u>188,953,840</u>

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	답	52.98	41	총 247건 중
		임야	37.77	32	총 261건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1, 3, 5)를 선택하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	124,000	1.00890	1.00	1.010	126,355
B	3	121,000	1.01398	1.00	1.000	122,692
C	5	9,400	1.01264	1.00	0.420	3,998

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.05.16. ~ 2024.09.06.	경상남도 김해시 녹지지역	0.890% (1.00890)
평가사례 #3	2023.01.12. ~ 2024.09.06.	경상남도 김해시 녹지지역	1.398% (1.01398)
평가사례 #5	2023.08.16. ~ 2024.09.06.	경상남도 김해시 녹지지역	1.264% (1.01264)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.						
B	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 개별요인 대등함.						
C	5	0.60	0.70	-	1.00	1.00	0.420
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(경사 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	64,900	1.01249	65,711
B	56,300	1.01249	57,003
C	1,940	1.01249	1,964

### (5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	126,355	65,711	1.922
B	122,692	57,003	2.152
C	3,998	1,964	2.035

### (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48250-1743(A)	우동리 797-1	평가사례 #1	1.90	1
48250-1737(B)	우동리 489	평가사례 #3	2.15	2, 3
48250-1747(C)	우동리 산136	평가사례 #5	2.00	4

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)64,900	1.01249	1.00	0.990	1.90	123,602	124,000
2	(B)56,300	1.01249	1.00	1.000	2.15	122,557	123,000
3	(B)56,300	1.01249	1.00	0.250	2.15	30,639	31,000
4	(C)1,940	1.01249	1.00	1.000	2.00	3,928	3,900

### 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,432	124,000	177,568,000	
2	1,114	123,000	137,022,000	
3	516	31,000	15,996,000	
4	12,694	3,900	49,506,600	
합계	<u>15,756</u>		<u>380,092,600</u>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	우동리 71*-*	답	727	개발제한 전	88,000,000	121,000	2023.09.28
2	우동리 산2*	임야	20,529	개발제한 자연림	80,000,000	3,800	2021.03.15

##### 나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 2)를 비교 사례 자료로 채택함.

#### 3. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	121,000	1.00	1.01249	1.00	1.050	129,000
2	1	121,000	1.00	1.01249	1.00	1.020	125,000
3	1	121,000	1.00	1.01249	1.00	0.250	31,000
4	2	3,800	1.00	1.05429	1.00	1.000	4,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.09.28. ~ 2024.09.06.	경상남도 김해시 녹지지역	1.249% (1.01249)
거래사례 #2	2021.03.15. ~ 2024.09.06.	경상남도 김해시 녹지지역	5.429% (1.05429)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
2	1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
3	1	0.50	1.00	0.50	1.00	1.00	0.250
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	2	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	1,432	129,000	184,728,000	
2	1,114	125,000	139,250,000	
3	516	31,000	15,996,000	
4	12,694	4,000	50,776,000	
합계	<u>15,756</u>		<u>390,750,000</u>	

## IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	380,092,600	
거래사례비교법	390,750,000	

### 2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 감정평가액의 결정

본건의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	380,092,600
----------	-------------

## (토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 김해시 진영읍 우동리	738-2	답	자연녹지지역, 개발제한구역	1,432	1,432	124,000	177,568,000	
2	"	468	전	자연녹지지역, 개발제한구역	1,114	1,114	123,000	137,022,000	
3	"	54	답	자연녹지지역, 개발제한구역	516	516	31,000	15,996,000	
4	"	산145	임야	자연녹지지역, 개발제한구역	12,694	12,694	3,900	49,506,600	
<b>합 계</b>								<b>₩380,092,600.-</b>	
- 이 하 여 백 -									

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 진영읍 우동리 소재 우동마을 인근에 위치하며, 부근은 농가주택 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 위치 및 관내 대중교통편 등을 고려할 때 제반 교통 사정은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

일련번호(1):세장형의 평지로서, 농경지로 이용중임.

일련번호(2):완경사지대내 사다리형의 토지로서, 휴경지임.

일련번호(3):완경사지대내 부정형의 토지로서, 휴경지임.

일련번호(4):급경사지대내 사다리형의 토지로서, 자연림임.

## 4. 인접 도로상태

일련번호(1):서측으로 폭 약 3미터의 콘크리트 포장도로와 접함.

일련번호(2):지적도상 맹지이나, 동측으로 폭 약 2미터의 콘크리트 포장도로가 개설되어 있음.

일련번호(3,4):맹지임.

## 5. 토지이용계획 및 제한사항

일련번호(1):도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2023-11-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호(2,3):도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2023-11-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

## 토지감정평가요항표

일련번호(4):도시지역, 자연녹지지역, 자연녹지지역(2023-11-02), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공익용산지<산지관리법>

### 6. 제시목록외의 물건

없음.

### 7. 공부와의 차이

없음.

### 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 없음.

# 광역위치도



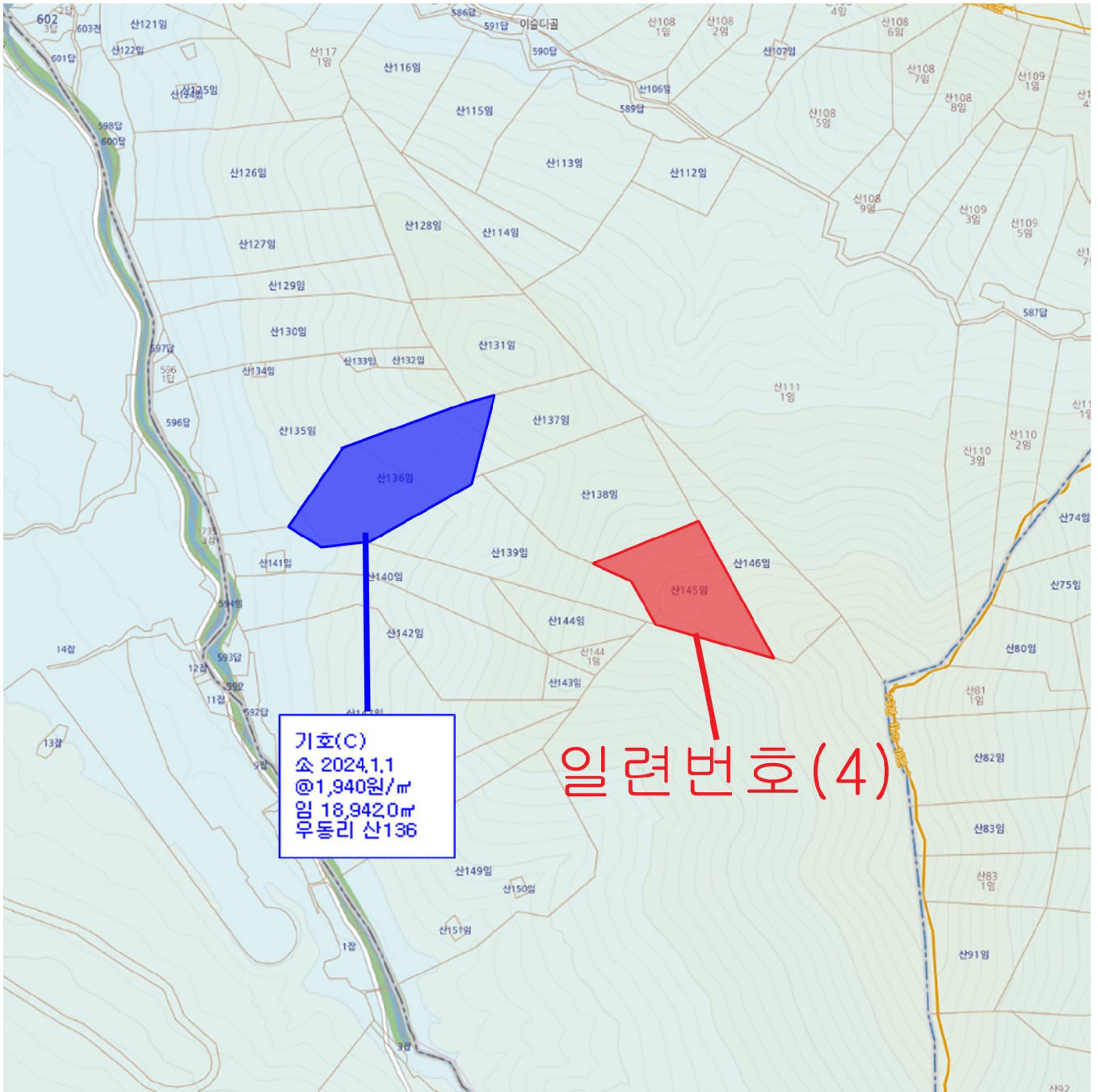
소재지	경상남도 김해시 진영읍 우동리 738-2외
-----	-------------------------



# 상세위치도



소재지	경상남도 김해시 진영읍 우동리 738-2외
-----	-------------------------



범례	본건	표준지	평가선례	매매·방매
----	----	-----	------	-------

# 상 세 위 치 도



소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 우동리 738-2외
-------	-------------------------

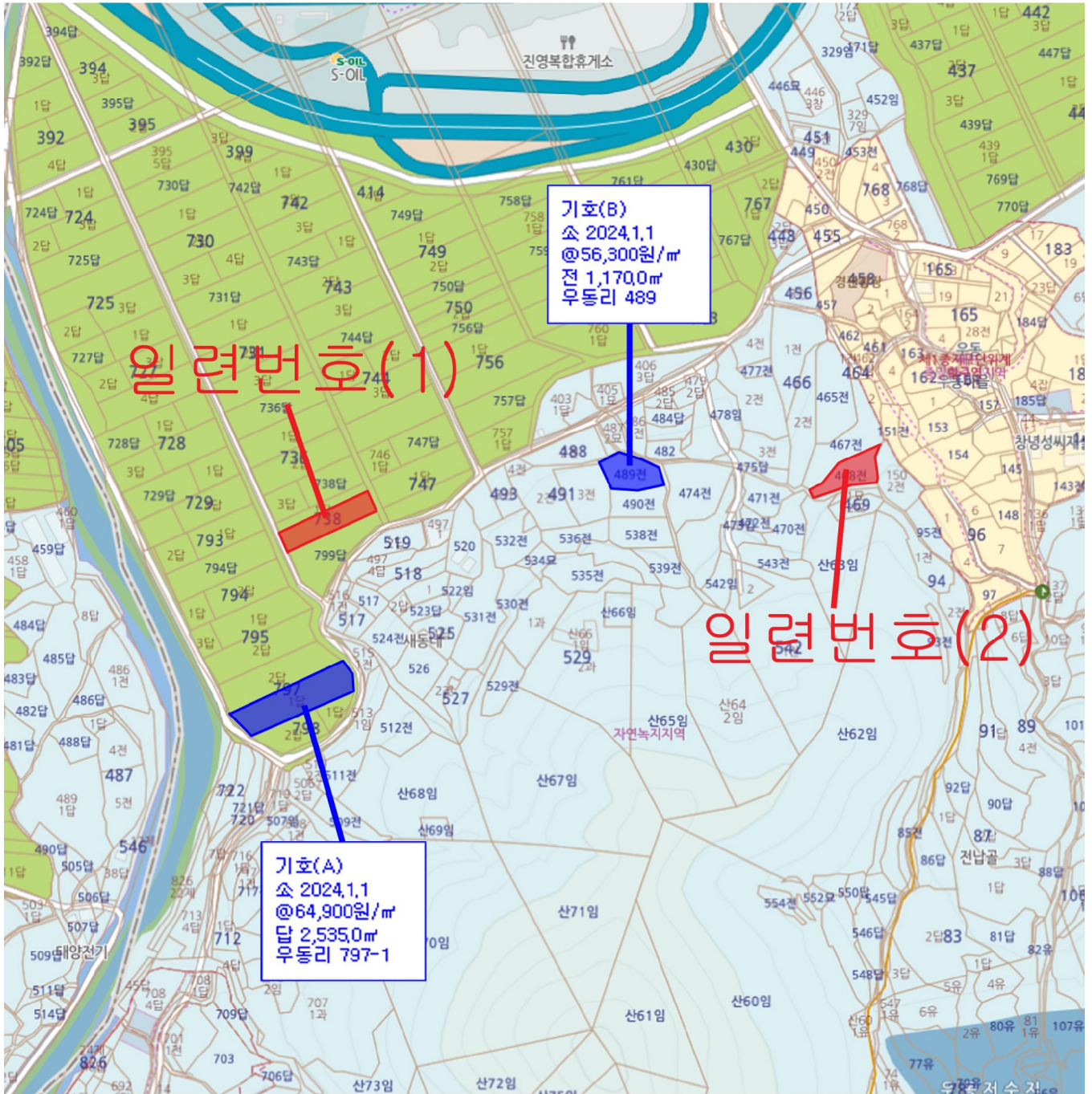


범 려	본 건	표 준 지	평가선례	매매·방매
-----	-----	-------	------	-------

# 상 세 위 치 도



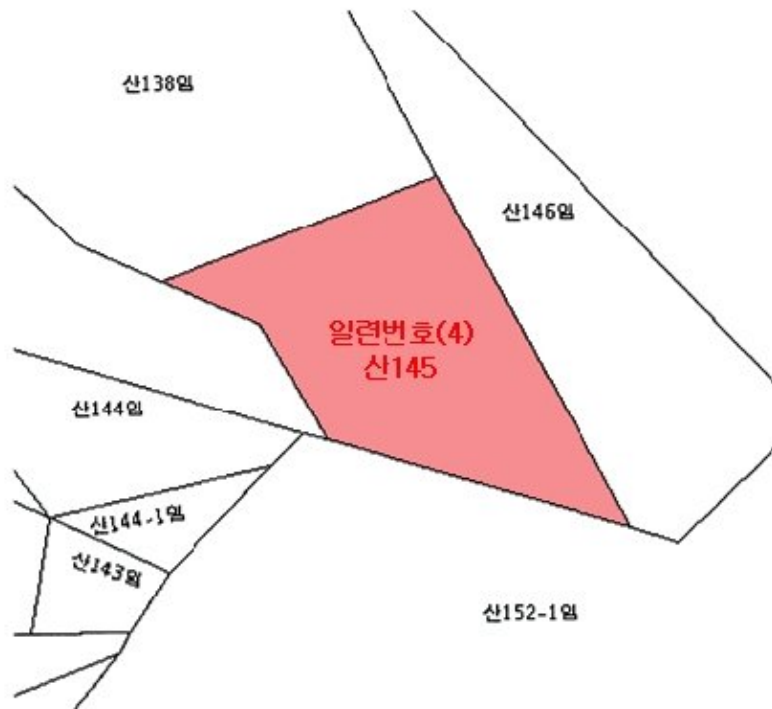
소 재 지	경상남도 김해시 진영읍 우동리 738-2외
-------	-------------------------



범 례	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span> 본 건	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue;"></span> 표 준 지	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:green;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple;"></span> 매매·방매
-----	--	---	---	---

# 지 적 개 황 도

(지적축척 =없 음)



범 례

- : 평가대상토지
- : 도로부문
- : 구거및 하천
- : 계획도로선
- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상
- : 제시외건물

# 지 적 개 황 도

(지적축척 =없 음)



범 례

- : 평가대상토지
- : 도로부분
- : 구거및 하천
- : 계획도로선
- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상
- : 제시외건물

# 지 적 개 황 도

(지적축척 =없 음)

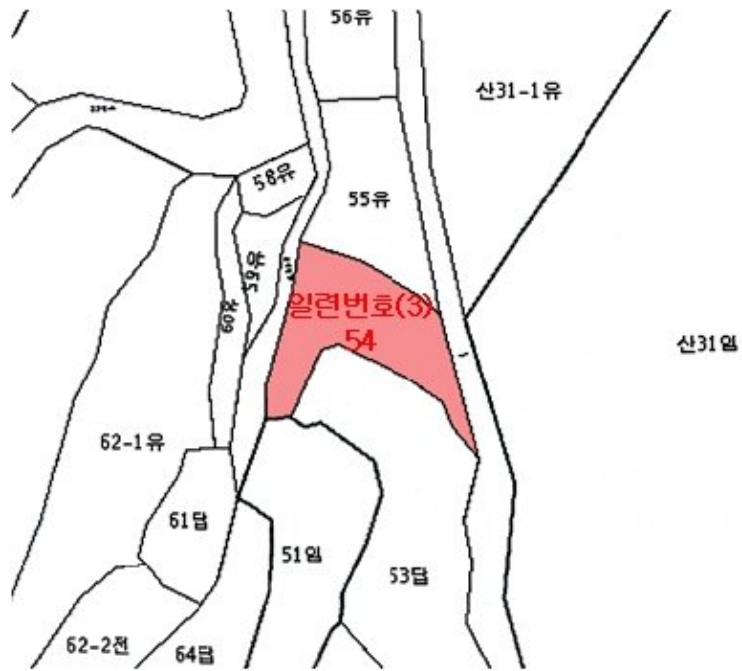


범 례

- : 평가대상토지
- : 도로부분
- : 구거및 하천
- : 계획도로선
- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상
- : 제시외건물

# 지 적 개 황 도

(지적축척 =없 음)



범 례	: 평가대상토지	: 도로부문	: 구거및 하천	: 계획도로선
	: 평가건물 1층	: 평가건물 2층	: 평가건물 3층이상	: 제시외건물

## 현 황 사 진



일련번호(1)



일련번호(2)

## 현 황 사 진



일련번호(3)



일련번호(4)