

감정평가서

건명	민중식 소유물건(2024타경100417)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석
감정서번호	CN2024-0116-001

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

차안감정평가사사무소

TEL. 055-533-3732 FAX. 0505-182-3732

(토지)감정평가표

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

감정평가사
차승진

(인)

감정평가액	이억팔천삼백이십육만원정 (₩283,260,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 장순석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민종식 (2024타경100417)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.22	2024.01.19 ~ 2024.01.22	2024.01.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,094,000 35,008x----- 4,376,000	토지	9,268.75	-	283,260,000
	토지	2,000 60x----- 8,000				
	토지	2,000 1,170x----- 8,000				
	토지	2,000 549x----- 8,000				
	토지	2,000 288x----- 8,000				
		이	하	여	백	
	합계					₩283,260,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 두동에 위치하는 부동산(토지)에 대한 창원지방법원에서 의뢰된 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 감정평가 하였음.

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 평가하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.22.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.19. ~ 2024.01.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 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”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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」 제12조, 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. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 인접필지와 의 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인 은 지적측량을 요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

2. 본건 토지는 공유지분 토지로서 평가 대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체 토지를 기준으로 평가하되 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

3. 본건 토지 지상에 자생하는 자연생 수목 및 잡목은 경제적 가치가 미미하고 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지 평가시 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 토지는 현장 조사시 육안으로 확인되는 분묘는 없는 것으로 파악되나, 수풀의 무성함 등으로 인해 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는 바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 창원시 진해구 두동 산281	35008*1094000 /4376000	임야	자연녹지	자연림	26,900
2	경상남도 창원시 진해구 두동 1172	60*2000/8000	임야	자연녹지	자연림	33,400
3	경상남도 창원시 진해구 두동 1173	1170*2000/8000	임야	자연녹지	자연림	18,300
4	경상남도 창원시 진해구 두동 1174	549*2000/8000	임야	자연녹지	자연림	18,300
5	경상남도 창원시 진해구 두동 1175	288*2000/8000	임야	자연녹지	자연림	18,300

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

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상	지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	두동 산300	1,770.0	임야	자연림	자연녹지	맹지	사다리	급경사	26,800	-

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

기호	지역 및 용도지역	산정기간	지가변동률 (시점수정치)	지가변동률 산정
A	창원시 진해구 녹지지역	(2024.01.01 ~ 2024.01.22)	(1.00040)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.057 (1 + 0.00057 * 22/31) ≒ 1.00040

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

지역요인	비고
1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	-	0.78	0.69	-	1.00	1.00	0.538	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 열세함.
2	A	-	0.83	0.90	-	1.00	1.00	0.747	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
3	A	-	0.78	0.90	-	1.00	1.00	0.702	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
4	A	-	0.78	0.90	-	1.00	1.00	0.702	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
5	A	-	0.78	0.90	-	1.00	1.00	0.702	본건은 표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

(2) 평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 / 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	기준시점 (거래시점)	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	두동 산***	3,273.0	임야	자연녹지	2023.05.30	법원경매	44,000	-

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정된 표준지 단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

상기 사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 격차율 산정

기호	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
1	44,000	1.00	1.00511	1.00	1.275	56,387	2.103	-
A	26,800	-	1.00040	-	-	26,811		
사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.							
시점수정	- 창원시 진해구 녹지지역		(2023.05.30 ~ 2024.01.22)					
지역요인	- 비교사례는 대상물건 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	
	-	1.00	1.25	-	1.02	1.00	1.275	
- 표준지는 사례대비 자연조건(형상 및 면적 등) 및 행정적조건(선하지 여부 등)에서 우세함.								

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 비교치	비고
A	2.10	-

상기와 같이 사례기준 표준지 단가와 시점수정된 표준지 단가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	26,800	1.00040	1.00	0.538	2.10	30,291	30,000
2	A	26,800	1.00040	1.00	0.747	2.10	42,058	42,000
3	A	26,800	1.00040	1.00	0.702	2.10	39,524	40,000
4	A	26,800	1.00040	1.00	0.702	2.10	39,524	40,000
5	A	26,800	1.00040	1.00	0.702	2.10	39,524	40,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	청안동 산***	3,084.0	임야	자연녹지	2020.06.21	69,714	-

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	69,714	1.00	1.09160	1.00	0.423	32,190	32,000
2	가	69,714	1.00	1.09160	1.00	0.587	44,671	45,000
3	가	69,714	1.00	1.09160	1.00	0.553	42,083	42,000
4	가	69,714	1.00	1.09160	1.00	0.553	42,083	42,000
5	가	69,714	1.00	1.09160	1.00	0.553	42,083	42,000

㉠ 사정보정

사정보정	비고
1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	지역 및 용도지역		산정기간	지가변동률 (시점수정치)
가	창원시 진해구	녹지지역	(2020.06.21 ~ 2024.01.22)	1.09160

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일 수 안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인

지역요인	비고
1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인

- 개별요인 비교항목 (임야지대)

조건	항목	세부항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성 인근취락과의 접근성 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등 지세, 방위 등 토양, 토질	일조, 통풍 등 표고 방위 경사 경사면의 위치 경사의 굴곡 토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향 기타

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	소계	비고
1	가	-	0.65	0.65	-	1.00	1.00	0.423	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 및 면적 등)에서 열세함.
2	가	-	0.69	0.85	-	1.00	1.00	0.587	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
3	가	-	0.65	0.85	-	1.00	1.00	0.553	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
4	가	-	0.65	0.85	-	1.00	1.00	0.553	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.
5	가	-	0.65	0.85	-	1.00	1.00	0.553	본건은 사례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(경사 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	30,000	32,000	30,000
2	42,000	45,000	42,000
3	40,000	42,000	40,000
4	40,000	42,000	40,000
5	40,000	42,000	40,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상 물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

기호	소재지	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액
1	경상남도 창원시 진해구 두동 산281	8,752	30,000	262,560,000
2	경상남도 창원시 진해구 두동 1172	15	42,000	630,000
3	경상남도 창원시 진해구 두동 1173	292.5	40,000	11,700,000
4	경상남도 창원시 진해구 두동 1174	137.25	40,000	5,490,000
5	경상남도 창원시 진해구 두동 1175	72	40,000	2,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	283,260,000	-

토지건물감정평가명세표

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 창원시 진해구 두동	산281	임야	자연녹지지역	1,094,000 35,008x---- 4,376,000	8,752	30,000	262,560,000	민종식 지분
2	동 소	1172	임야	자연녹지지역	2,000 60x---- 8,000	15	42,000	630,000	민종식 지분
3	동 소	1173	임야	자연녹지지역	2,000 1,170x---- 8,000	292.5	40,000	11,700,000	민종식 지분
4	동 소	1174	임야	자연녹지지역	2,000 549*x---- 8,000	137.25	40,000	5,490,000	민종식 지분
5	동 소	1175	임야	자연녹지지역	2,000 288x---- 8,000	72	40,000	2,880,000	민종식 지분
합 계								₩283,260,000.-	
				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 창원시 진해구 두동에 위치하며, 부근은 임야, 농경지 및 주택 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 부정형 경사지의 토지로서 자연림으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 배출시설규모이상 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (2)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 젓소 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(웅동중학교)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

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) | |

기호 (3)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (4)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호 (5)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 제한)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(웅동중학교)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.

2. 기타 :

- 본건 토지는 인접필지와 경계가 불분명하여 정확한 위치 및 경계확인으 지적측량을
요하며, 측량 결과 이용상황이나 점유 현황 등이 다소 상이할 수 있는바, 경매진행시

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) | |

참고하시기 바람.

- 본건 토지는 공유지분 토지로서 평가 대상 부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바 전체 토지를 기준으로 평가하되 소유자 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.
- 본건 토지 지상에 자생하는 자연생 수목 및 잡목은 경제적 가치가 미미하고 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지 평가시 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지는 현장 조사시 육안으로 확인되는 분묘는 없는 것으로 파악되나, 수풀의 무성함 등으로 인해 식별이 어려운 분묘가 소재할 가능성이 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



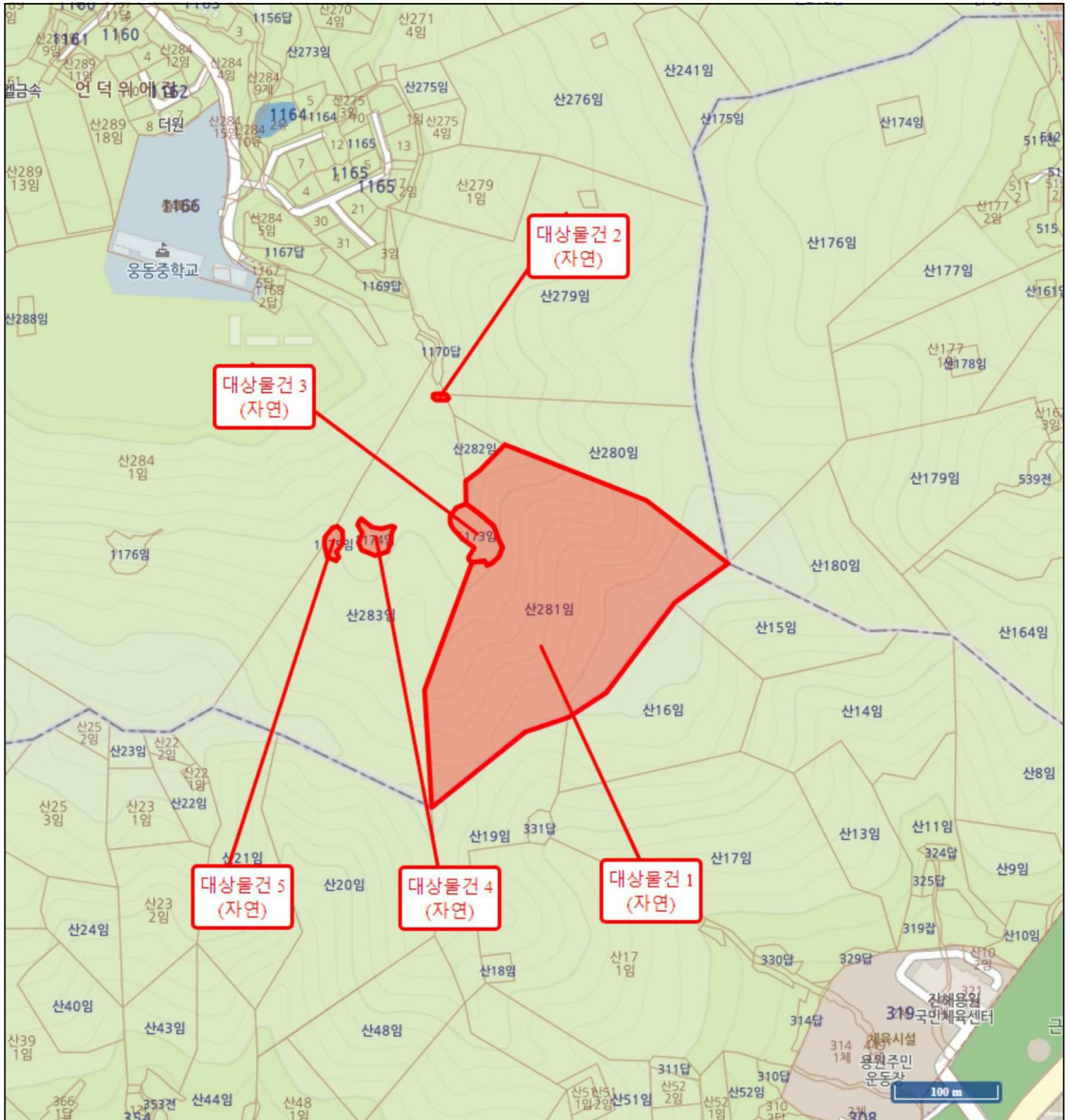
소재지	경상남도 창원시 진해구 두동 산281외
-----	-----------------------



위치도



소재지 경상남도 창원시 진해구 두동 산281외



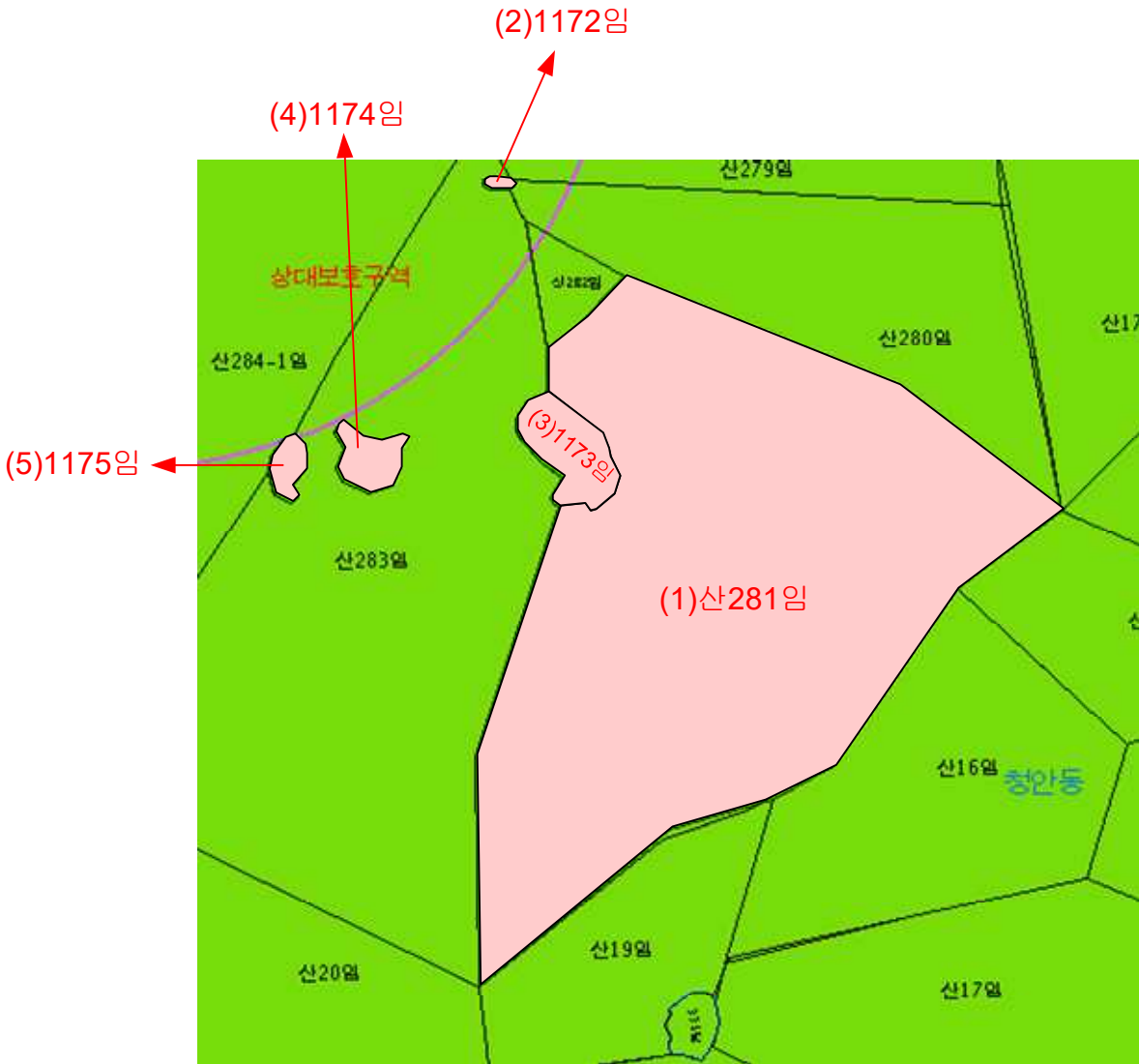
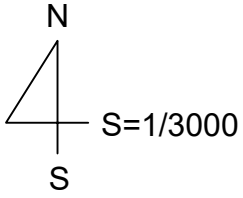
위치도




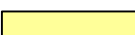
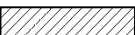
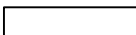
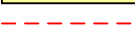
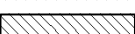
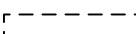


소재지 경상남도 창원시 진해구 두동 산281외



지적 및 건물개황도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물



(1)



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)

