

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이유섭 소유물건(2024타경944)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
권익환

감정평가서번호: JK240404-03-001

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.

(주)정일감정평가법인 경남지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)정일감정평가법인 경남지사장

윤성우

(서명또는인)

감정평가액	사천육백사십사만오백원정 (₩46,440,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	이유섭 (2024타경944)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.12	2024.04.11 ~ 2024.04.12	2024. 04. 15	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 481x- 2	토지	240.5	191,000	45,935,500
	(제시외 수목)	1 (약13주x-) 2	수목	6.5주	일괄	505,000
	이	하	여	백		
합계					₩46,440,500	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 상곡리에 소재하는 토지에 대하여 '창원지방법원 마산지원'에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 04월 12일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

(1) 토지의 평가

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정 평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

대상토지와 동일 또는 유사성이 있는 물건의 매매사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교 검토하여 가액을 산정하는 방법임.

3) 본건 토지의 평가

- ① 본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후 적정성을 검토하여 토지 단가를 결정하였음.
- ② 본건은 공유지분에 대한 평가로서 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하되 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 소재하는 바, 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역에 미치는 영향 등을 고려하여 용도지역별 면적비율에 의한 평균단가로 평가하였음.

(2) 제시외수목의 평가

본건 지상에 제시외수목 약13주가 식재되어 있으며 제시외수목은 수종.수령.관리상태 및 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 비준가액으로 평가하되, 지분비율에 의거 수량 사정하여 평가하였으며, 소유관계 및 일괄처분여부를 재확인하시기 바람.

6. 본건 감정평가와 관련한 유의사항

- (1) 본건 지상에 분묘 약3기가 소재하나 감정목적은 고려하여 이에 구애없이 평가하되 분묘로 인하여 제한받는 토지평가액은 토지감정평가명세표 비교란에 별도 표기 하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.
- (2) 본건 지상소재 분묘 및 제시외수목의 일부가 인접지와의 경계부에 속하는 바, 정확한 지적경계는 별도 측량을 요함.

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

일련번호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	비고
1	상곡리 257-1	전	481	묘지	계획관리 1종일주	세로(불)	부정형 완경사	분묘소재

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상토지의 평가

(1) 공시지가 기준법

1) 비교 공시지가 표준지 선정[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	상곡리 302-2	1,012	전	전	계획관리	세로 (불)	부정형사	76,700	적용
B	상곡리 285	231	답	전	계획관리	맹지	부정형사	84,900	-
C	상곡리 155-2	294	답	전	1종일주	맹지	부정형사	118,700	적용
D	상곡리 235	152	대	단독	1종일주	세로 (가)	부정형사	279,200	-

가. 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 ②항 1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 상기 표준지 중 지리적으로 보다 가깝고 이용상황 및 지목이 유사한 기호A 및 기호B를 용도지역별 비교표준지로 각각 선정함.

2) 시점수정

가. 지가변동률

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 마산회원구	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.147	$(1+0.00147) \times (1+0.00069 \times 43/29) \approx 1.00249$
		2024.02.01 ~ 2024.02.29	0.069	
		2024.01.01 ~ 2024.04.12	0.249	

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	비 고
경상남도 창원시 마산회원구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.02.29	-0.083	$(1-0.00083) \times (1-0.00044 \times 43/29) \approx 0.99852$
		2024.02.01 ~ 2024.02.29	-0.044	
		2024.01.01 ~ 2024.04.12	-0.147	

※2024년 03월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 02월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

나. 생산자물가상승률

구 분	생산자물가지수	생산자물가상승률	비 고
2024.02	122.21	$122.21/121.19 \approx 1.00842$ (0.842% 상승)	-
2023.12	121.19		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치의 결정

상기 시점수정방법 중 해당지역의 지가에 관한 변동추이는 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가상승률보다는 지가변동률이 보다 잘 반영하고 있다고 판단되는 바, 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함(이하동일).

3) 지역요인의 비교

본건(1)/표준지(A,C)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인의 비교

① 본건(1의 계획관리지역 부분)/표준지(A)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(1의 제1종일반주거지역 부분)/표준지(C)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/표준지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.03	본건이 농로의 폭에서 우세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.80	본건이 교통의 편의성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	본건이 고저 등에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.700	1.03×0.80×1.00 ×0.85×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

- ① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가선례, 거래사례 등을 통해 시가가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.
- ② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래 사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근지역 가격자료

평가선례(경상남도 창원시 마산회원구 내서읍)

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	상곡리 27*	전	계획관리	221	190,000	2024.01.10	매입	[적용선례]
2	상곡리 26*	전	계획관리	418	204,000	2021.04.16	담보	-
3	상곡리 156~*	답	1종일주	289	517,000	2021.01.11	담보	[적용선례]
4	상곡리 156~*	답	1종일주	400중 133.33	159,000	2023.01.25	경매	현황도로

다. 평가선례기준 그 밖의 요인 보정치 산정

① 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

*평가선례(거래사례)기준 표준지가액
 = 평가선례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지A 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는

<평가선례#1>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#1기준 표준지가격	190,000	1.00227	1.000	0.680	129,493	1.684
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	76,700		1.00249		76,891	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2024.01.10 ~ 2024.04.12
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(계획관리)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2024.01.10 ~ 2024.04.12	0.227%	1.00227	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	0.85	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
표준지는 평가선례 대비 가로조건(농로의 폭) 및 획지조건(경사 및 형상)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지C 기준

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역이 동일하고, 인근지역에 소재하는 <평가선례#3>을 선정함.

구분	단가 (원/㎡)	시점수정 *	지역요인	개별요인 **	산출단가	격차율
평가선례#3기준 표준지가격	517,000	1.02148	1.000	0.696	367,561	3.101
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가	
표준지의 기준시점 현재가격	118,700		0.99852		118,524	

*시점수정[지가변동률]

- 대상기간 : 2021.01.11 ~ 2024.04.12
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구
- 적용변동률 : 용도지역(주거지역)별 지가변동률

기 간	변동률	시점수정	비 고
2021.01.11 ~ 2024.04.12	2.148%	1.02148	-

**평가선례기준 표준지가격산정시 개별요인비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지/ 평가선례	0.80	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.696
표준지는 평가선례 대비 가로조건(농로의 폭) 및 획지조건(형상)에서 열세함.							

라. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래 표와 같이 결정하였음.

비교 표준지 일련번호	그밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	1.68	1의 계획관리지역 부분
C	3.10	1의 제1종일반주거지역 부분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	76,700	1.00249	1.000	1.000	1.68	129,176	-	계획 관리
	C	118,700	0.99852	1.000	0.700	3.10	257,197	-	1종 일주
	$\frac{(129,176\text{원} \times 250\text{㎡} + 257,197\text{원} \times 231\text{㎡})}{481\text{㎡}}$						190,659	191,000	평균 단가

(2) 거래사례 비교법

1) 거래사례[경상남도 창원시 마산회원구 내서읍]

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래일자	비고
1	상곡리 44*外	답, 전	계획관리	일괄거래 1,025중 512.5	평균단가 136,585	2021.12.09	[적용사례]
2	상곡리 16*	전	1종일주	202	470,297	2021.04.14	[적용사례]

※본건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일한 상기 사례를 본 평가의 용도지역별 사례로 각각 선정함.

2) 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.000)

3) 지가변동률

·대상지역 : 경상남도 창원시 마산회원구

대상기간	용도지역	변동률	시점수정	비 고
2021.12.09 ~ 2024.04.12	계획관리	2.749%	1.02749	사례1
2021.04.14 ~ 2024.04.12	주거지역	1.664%	1.01664	사례2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인의 비교

본건(1)/사례(1,2)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통의 편의성	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 접근성		
환경 조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍, 강우량 등	1.00	대등함.
	지세	경사의 방향		
		경사도		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인의 비교

① 본건(1의 계획관리지역 부분)/사례(1)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.05	본건이 교통의 편의성에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	본건이 경사에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.945	1.00 × 1.05 × 1.00 × 0.90 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건(1의 제1종일반주거지역 부분)/사례(2)

[농경지대]

조건	항목	세항목	격차율	비 고
			본건/사례	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	본건이 농로의 폭에서 열세함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.75	본건이 교통의 편의성에서 열세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.85	본건이 경사에서 열세함.
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
누 계			0.574	$0.90 \times 0.75 \times 1.00 \times 0.85 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가							
1	1	136,585	1.000	1.02749	1.000	0.945	132,621	-	계 획 관 리
	2	470,297	1.000	1.01664	1.000	0.574	274,442	-	1 종 일 주
	$\frac{(132,621\text{원} \times 250\text{㎡} + 274,442\text{원} \times 231\text{㎡})}{481\text{㎡}}$						200,730	201,000	평 균 단 가

(2) 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1) 시산가액(단위: 원/㎡)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	191,000	201,000	평 균 단 가

2) 상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 평가에 적용할 토지단가로 결정하고자 함.

3) 토지단가의 결정

•일련번호1 : @191,000원/㎡

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 창원시 마산회원구 내서읍 상곡리	257-1	전	계획관리지역, 제1종일반 주거지역	1 481x- 2	240.5	191,000	45,935,500	공유지분 분묘소재로 인해영향받는 토지가액 43,365,500원
소 계								₩45,935,500	
ㄱ	(제시외수목) 경상남도 마산회원구 내서읍 상곡리	257-1 위지상	황금편백	W:1, H:1.7	1 (약6주)x- 2	6.5주	일괄	505,000	비준가액 공유지분
			배롱나무	R:25, H:3~4	1 (약2주)x- 2				
			매실나무	R:25, H:3	1 (약4주)x- 2				
			기타수목	R:10, H:2.5	1 (약1주)x- 2				
소 계								₩505,000	
합 계								₩46,440,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 마산회원구 내서읍 상곡리 소재 '근로복지회관' 북서측 원거리에 위치하며, 부근은 근교농경지대로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지로서, 묘지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 본건 남서측으로 노폭 약1~2m의 관습농로를 이용하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

「토지이용계획확인서」상, 계획관리지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역 (그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

의견란에 상술한 제시외수목 외에 경제적가치 희박할 것으로 판단되는 대나무 약230㎡가 자생하고 있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

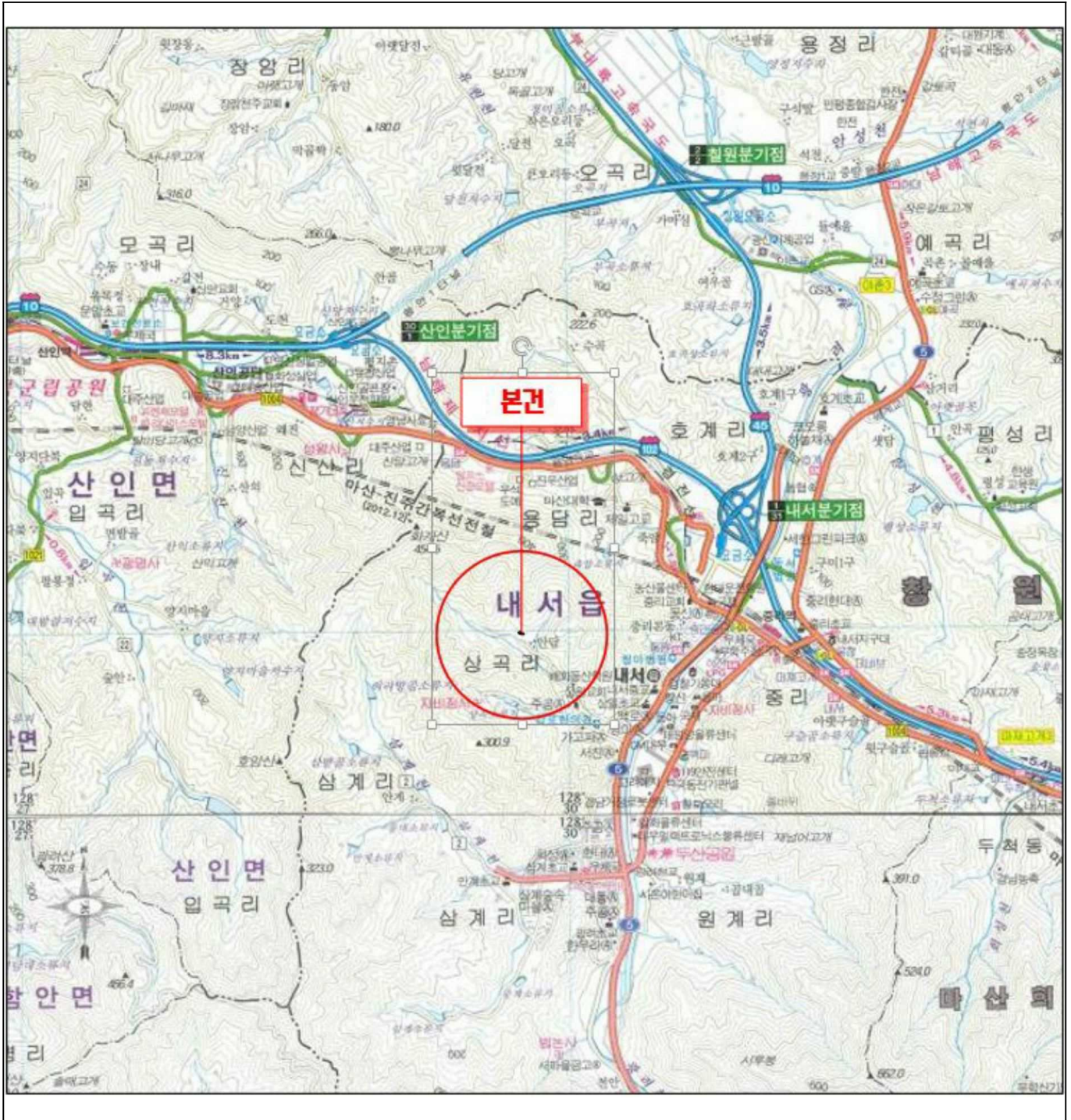
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

광역 위치도



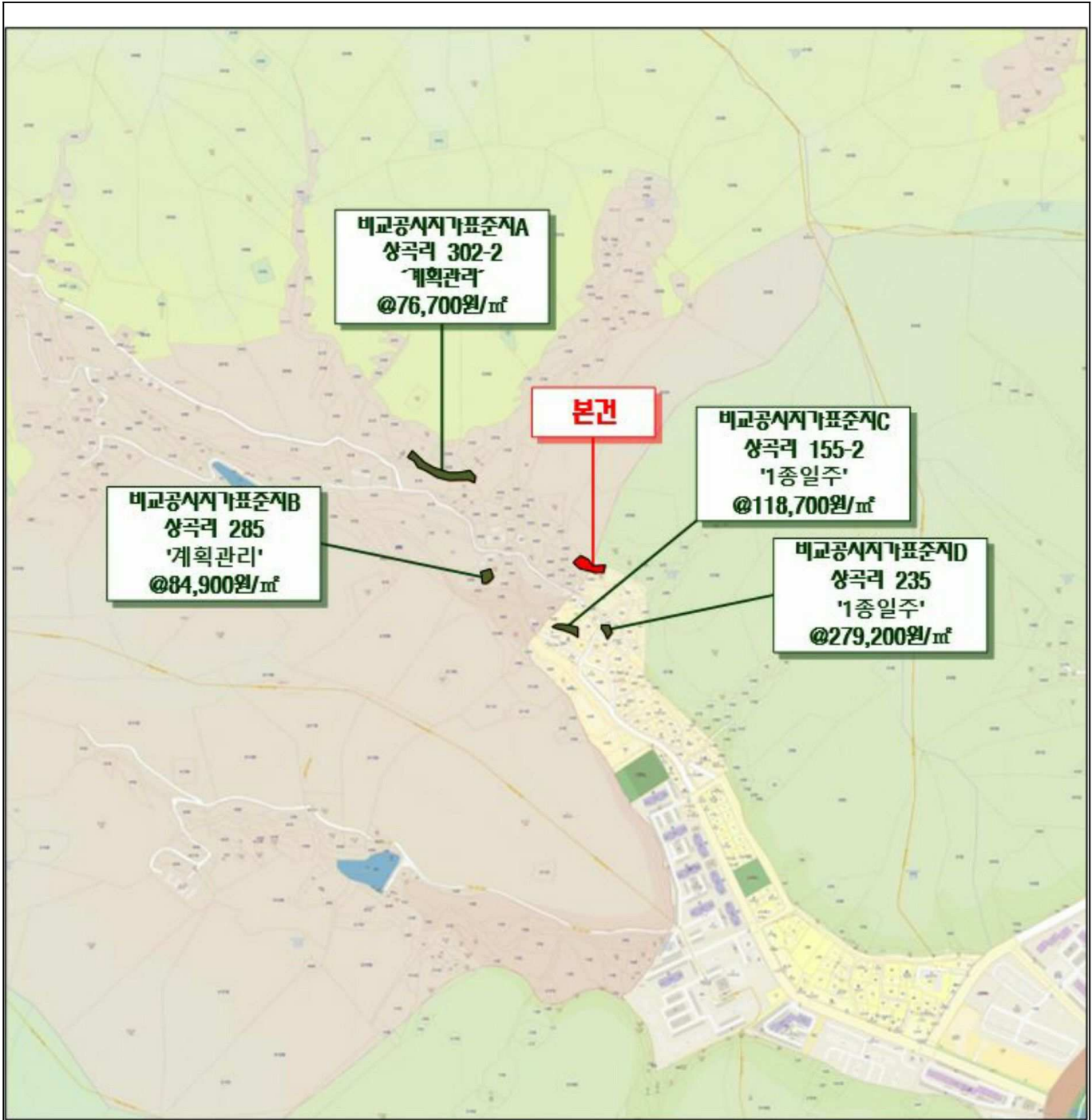
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 상곡리 257-1
-----	------------------------------



위 치 도



소재지 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 상곡리 257-1




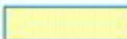







지 적 도



S = 1/1200



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3중이상
		도로선		평가건물1중		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2중		제시외건물



()



()

