



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	도담2511-2007
평가금액	8,680,000 원
평가기관 / 평가자	도담감정평가사사무소 / 정윤경
서명해쉬 페이지수	총 30 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	도담감정평가사사무소 / 정윤경	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-25 10:01:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상남도 창원시 마산합포구 진동면
고현리 521번지 토지

의뢰인: 한국자산관리공사 경남지역본부장
(2025-12662-A02)

감정평가서번호: 도담2511-2007

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.

도담감정평가사사무소

Tel. 055-312-9570 Fax. 0505-182-3570

(토지)감정평가표

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

감정평가사

정윤경

(인)

감정평가액	팔백육십팔만원정(₩8,680,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가목적	공매			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수경	감정평가조건	-			
목록 표시근거	감정의뢰서 (2025-12662-A02)	기준시점	조사기간	작성일		
(기타참고사항)	-	2025.11.21	2025.11.20 ~ 2025.11.21	2025. 11. 24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 496x- 2 이	토지	248 하 여	- 백	8,680,000
	합계					₩8,680,000
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 521번지 중 김수경씨 지분		
	지목	전
	면적	496㎡ 중 248㎡
	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	휴경지, 일부 묘지
	도로조건	맹지
	형상/지세	부정형/완경사
	개별공시지가 (원/㎡)	25,400 (2025년 1월 1일 기준)

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 “장기마을회관” 북서측 인근에 위치하고 있는 토지에 대하여 한국자산관리공사 경남지역본부에서 평가의뢰한 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관련 법규에 의거 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 21일입니다.

4. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

6. 실지조사 실시 기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025년 11월 21일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 물적 동일성 여부 및 대상물건의 특성, 기타 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사 하였습니다.

7. 기타 참고 사항

본건 토지의 소재지, 지목, 면적 등은 감정의뢰서상의 물건 표시를 기준으로 하였는 바 업무집행 시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

나. 감정평가에 관한 규칙 제5조, 제6조, 제7조

- 제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- 제6조(현황기준 원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- 제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
 - ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
 - ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

다. 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

- 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

라. 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

마. 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2. 감정평가 방법의 적용

가. 토지의 평가

- (1) 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 1항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 공시지가기준법을 적용하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통하여 그 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 기호(1)은 전체 토지 중 “김수경氏 지분”만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치확인이 불가하여 공유토지 전체를 기준으로 한 단가를 적용하였으며, 면적은 감정의뢰서상의 지분면적과 등기사항전부증명서상의 지분비율에 의거하였습니다.
- (3) 기호(1) 지상에 후첨 “사진용지”에서와 같이 연고자 미상의 분묘가 수 기 소재하는 바 이에 따른 불리한 점을 개별요인 비교시 감안하여 평가하였습니다.
- (4) 기호(1) 북측 일부 지상에 소재하는 수목은 현상 및 관리상태 등을 감안할 때 별도의 경제적 가치 희박하다고 판단되며, 일반적인 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함평가하였습니다.

나. 기타 참고사항

기호(1)은 인접필지와 지적경계 불분명한 바 정확한 경계 및 이를 통한 분묘 위치 등에 관하여는 별도의 전문적인 측량을 통한 확인 요하오니 입찰시 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 토지는 표준지 공시지가를 기준으로 한 공시지가기준법을 적용하되, 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과의 비교를 통하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 감정평가액 산출 과정

가. 공시지가 기준법에 의한 평가

(1) 평가 개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

【공시기준일: 2025. 01. 01】

일련 번호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
48125 -1822	진동면 고현리 502	답	638.0	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	36,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하되, 2025년 10월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전 월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

【 창원시 마산합포구 녹지지역 】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	0.043	2025년 9월까지의 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	-0.123	2025년 9월분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.11.21.)	-0.170 (0.99830배)	(1+0.00043) * (1-0.00123*52/30)

(4) 지역요인 비교

기호(1)은 비교표준지(#48125-1822)와 지리적으로 인근지역에 위치하고 있으며, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(5) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

기 호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(1)	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.70	0.665
	기호(1)은 비교표준지(#48125-1822) 대비시 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 행정적 조건 등에서는 유사하나, 형상 등 획지조건 및 기타조건(본건 지상 분묘 소재) 전체적인 개별요인 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호 및 대법원 판례(2003다38207, 2002두5054, 98두6067), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 토관 58342-471) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

a. 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 가격}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교}}$$

b. 사례의 선정

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 평가사례 및 거래사례 중에서 입지조건, 평가목적, 지리적 위치 등을 종합적으로 고려하여 아래 사례를 선정하였습니다.

c. 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지(#48125-1822) 평가사례(가)

구분	소재지 (창원시 마산합포구)	사례단가(원) 공시지가(원)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	시산가격	그밖의요인 보정치산정
사례기준 가격	진동면 고현리 6**	52,000	0.99750*주1)	1.00*주2)	1.000*주3)	51,870	≒ 1.43

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가 기준가격*주4)	진동면 고현리 502	36,400	0.99830	1.00	1.000	36,338	
------------------	----------------	--------	---------	------	-------	--------	--

*주1) 시점수정 : 창원시 마산합포구 녹지지역(2025.03.24 ~ 2025.11.21)

*주2) 지역요인 비교치 : 비교표준지는 평가사례 인근지역에 위치하는 바 지역요인 대등합니다.

*주3) 개별요인 비교치 : 비교표준지는 평가사례 대비시 가로조건 및 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건 등 전체적인 개별요인 유사합니다.

*주4) IV. 2. 가. (2)~(5) 참조.

③그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

a. 인근 거래사례

【출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 실거래자료】

기호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	계약면적 (㎡)	주용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (@원/㎡)	계약일
A	진동면 신기리 3**	전	1,653	자연녹지	145,000,000	@87,719	2021.10.14

b. 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보】

기 호	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
가	진동면 고현리 6**	전	1,663	자연녹지	52,000	경매	2025.03.24
나	진동면 고현리 6**	전	1,650	자연녹지	53,000	경매	2024.01.26
다	진동면 고현리 1**	전	476	자연녹지	52,000	담보	2023.04.28
라	진동면 고현리 2**	전	727	자연녹지	52,000	담보	2023.04.28
마	진동면 고현리 2**	전	1,081	자연녹지	52,000	경매	2022.09.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c. 거래사례/평가사례 분석 등을 통한 검토

본건과 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 동일 또는 유사하고, 지목, 이용상황 등이 유사한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 토지의 거래사례 및 평가사례 등을 검토한 결과, 평가사례(가)를 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치는 적정한 것으로 판단됩니다.

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산출한 격차율을 기준으로 인근 유사토지의 지가수준과 토지가격에 영향을 미치는 제반 사항을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

(7) 공시지가 기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	36,400	0.99830	1.00	0.665	1.43	34,556	35,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

(2) 비교 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교가능성 있다고 판단되는 사례 중 거래사정이 정상적이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 거래사례로 판단되는 최근 3년 이내 사례의 부재로 부득이 최근 3년이 경과되었으나, 대상물건과 물적 유사성이 있으며, 거래 당시 적정 시세 수준을 반영한 것으로 판단되는 거래사례(A)”를 선정하였습니다.

【 출처 : 감정평가정보체계 실거래자료, 토지대장 등】

거래 사례	소재지 (창원시 마산합포구)	지목	계약면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (@원/㎡)	거래시점
A	진동면 신기리 3**	전	1,653	자연녹지	145,000,000	@87,719	2021.10.14

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

【창원시 마산합포구 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2021.10.14 ~ 2025.11.21	5.104 (1.05104배)	$(1 + 0.00155 \times 18/31) \times (1 + 0.00154) \times (1 + 0.00189) \times (1 + 0.02418) \times (1 + 0.01648) \times (1 + 0.00694) \times (1 + 0.00043) \times (1 - 0.00123 \times 52/30) \approx 1.05104$

(5) 지역요인 비교

기호(1)은 거래사례(A)와 인근지역에 위치하고 있으며, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 지역에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(6) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	재해의 위험성	배수의 양부
		수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

② 개별요인 비교치의 결정

기 호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(1)	0.88	0.70	1.00	0.95	1.00	0.70	0.410
	기호(1)은 거래사례(A) 대비시 환경조건 및 행정적조건 등에서는 유사하나, 접근도로 등 가로조건과 인근 취락 및 교통시설과의 접근성 등 제반 접근조건, 형상 등 획지조건 및 기타조건(본건 지상 분묘 소재)에서 열세한 바 전체적인 개별요인 열세합니다.						

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	87,719	1.00	1.05104	1.00	0.410	37,800	38,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지단가의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	35,000	38,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

(3) 토지가액의 결정

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	기호(1)	496 중 248	35,000	8,680,000
감정평가액(합계)		8,680,000(원)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	기호(1)	496 중 248	35,000	8,680,000
감정평가액(합계)		8,680,000(원)		

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가실무기준』 등 관련 법규 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 인근 평가사례 및 거래사례, 인근 동유사형 물건의 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 평가액의 합리성과 적정성이 인정된다고 판단되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 마산합포구 진동면 고현리	521	전	자연녹지지역	1 496x- 2	248	35,000	8,680,000	감수경 지분. 분묘소재 감안가격.
합 계								₩8,680,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

1. 위치 및 부근의 상황

기호(1)은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 “장기마을회관” 북서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 해안가주변 지대로서, 제반 주위환경 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 농기계 등 접근 불가하나, 관내 교통편을 고려할 때 인근까지의 제반 교통이용상황은 보통시됩니다.

3. 형태,지세

완경사 지세의 부정형 토지입니다.

4. 이용상황

현황 “휴경지 및 일부 묘지”입니다.

5. 접면도로상황

맹지입니다.

6. 토지이용계획사항 등

자연녹지지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지입니다.

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용상황	7. 제시목록외의 물건
2. 교통상황	5. 접면도로상황	8. 공부와의 차이
3. 형태,지세	6. 토지이용계획사항 등	9. 기타

7. 제시목록외의 물건

기호(1) 지상에 연고자 미상의 분묘가 수기 소재합니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 기타

기호(1)은 공유지분 토지입니다.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 521

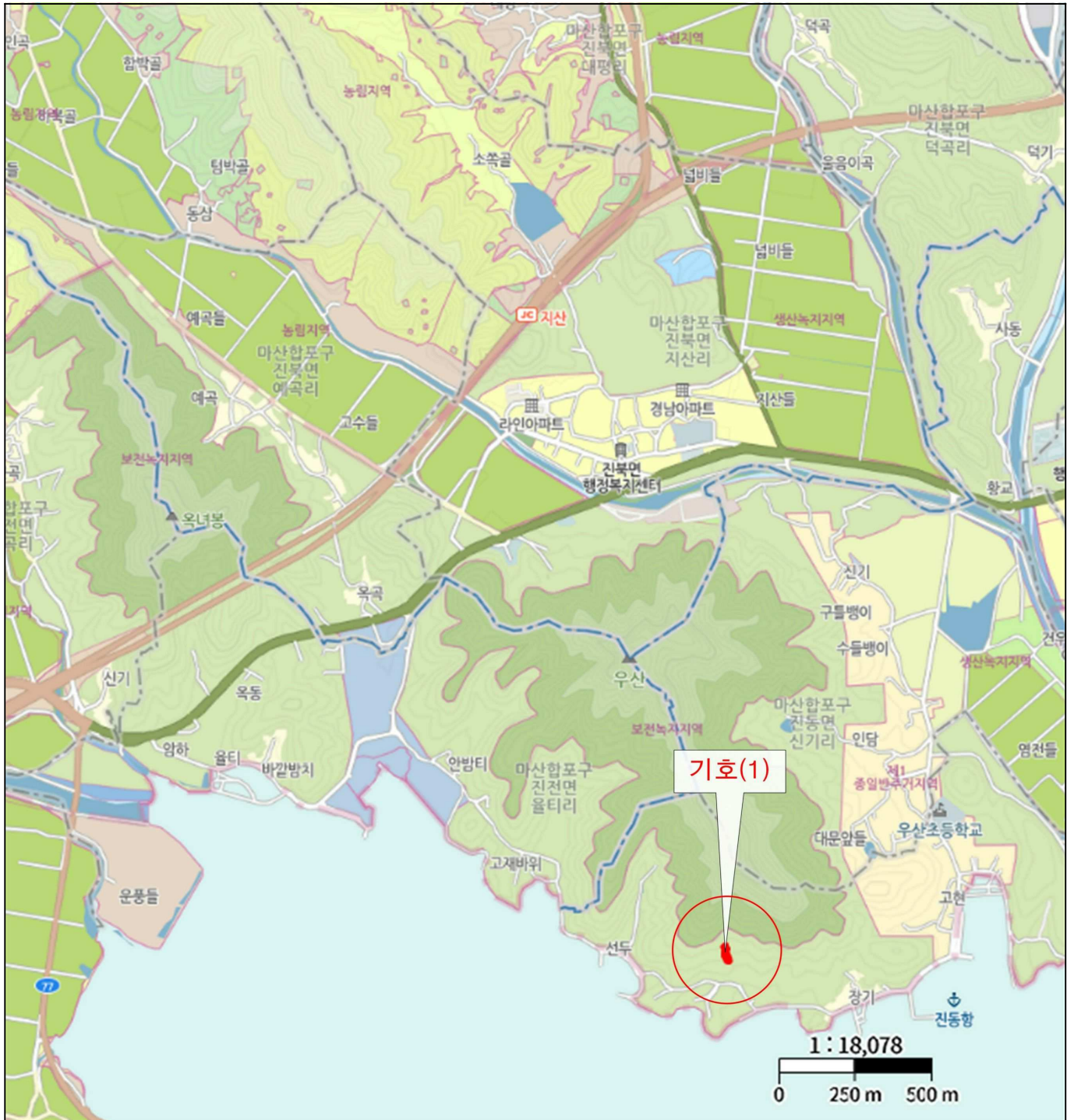


위 치 도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 521



상 세 위 치 도

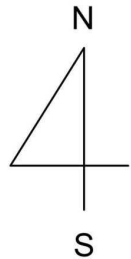


소 재 지

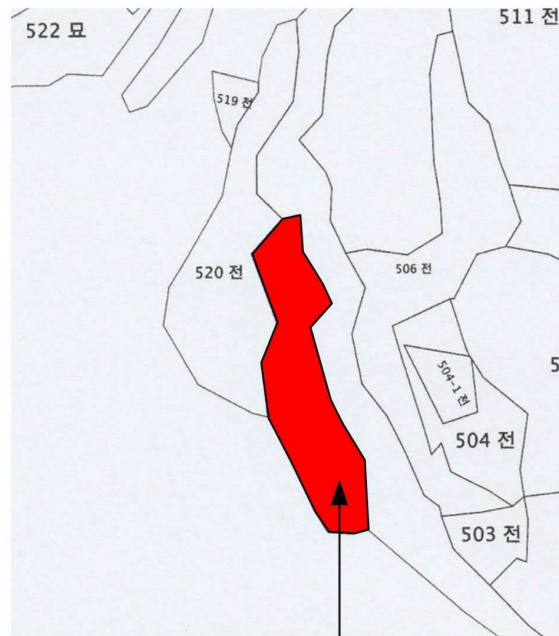
경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 521



지 적 개 황 도



축척 = 1/1200



기호(1)
521전
김**지분

* 본 개황도는 지적도를 기준으로 현장조사에 의거 개략적으로 도시한 참고용 도면입니다.

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시외 건물









(1)



(1)