

감정평가서

건명	박윤정 외 1명 소유물건 (2025타경560)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	K202508-05

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.

케이감정평가사사무소

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
남 수 미 (인)

감정평가액	이천이십삼만팔천원정 (₩20,238,000.-)
--------------	-----------------------------------

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	박윤정 외 1명 (2025타경560)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.16	2025.09.05 ~ 2025.09.16	2025.10.07

감정평가내용	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	1,805	토지	1,805	-	17,319,000
(제시 외 구조물)	(97.3)	제시 외 구조물	97.3	30,000	2,919,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩20,238,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 고성군 하일면 학림리에 위치하는 토지에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	소재지 (고성군 하일면)	지번	면적 (㎡)	지목	형상	용도 지역
1	학림리	799-8	195	전	가장형	계획관리
2	학림리	1331	1,610	임야	부정형	농림지역

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 9월 16일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분히

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2) 본 건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 “공시지가기준법”으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 기호 1) 지상에 제시 외 구조물 1개 동이 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함. 제시 외 구조물로 인해 영향받는 토지의 가액은 ‘토지 감정평가명세표’ 비교란에 별도로 부기함.
- (2) 본 건 기호 2) 지상에 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바람.
- (3) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불분명하여 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하다는 점 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 참고 자료

(1) 거래사례

기호	소재지 (고성군 하일면)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	수양리	***~*	1,111	답	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지	84,608	2022. 10. 11.
2	학림리	***	1,540	답	답	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	53,896	2022.05.06.
3	학림리	***	337	전	전	계획 관리	세로 (불)	사다리 평 지	83,086	2021.07.14.
4	수양리	산*	63,074	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	1,390	2022. 12. 26.
5	수양리	산***~*	8,231	임야	자연림	농림 지역	세로 (불)	부정형 급경사	2,065	2021. 10. 06.
6	학림리	산*	15,570	임야	자연림	농림 지역	세로 (불)	부정형 급경사	2,119	2021.05.07.
7	학림리	산***~*	9,320	임야	자연림	농림 지역	소로 한면	부정형 완경사	9,120	2019. 11. 12.

※ 출처: 감정평가정보체계 실거래자료 및 등기사항전부증명서

(2) 평가선례

기호	소재지 (고성군 하일면)	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	학림리	***~**	426	전	전	계획 관리	맹지	사다리 평 지	66,000	당보	2025.05.12.
2	학림리	***~*	2,490.5	답	답	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	85,000	당보	2025.02.25.
3	학림리	***~*	585	전	전	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	96,000	법원 경매	2023.11.21.
4	학림리	산***	106,681	임야	자연림	농림 지역	세로 (불)	부정형 급경사	4,500	법원 경매	2024.12.09.
5	학림리	****	372	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,110	협의 보상	2021.08.01.
6	학림리	산***~*	708	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,180	협의 보상	2021.08.01.

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 지역 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지 (고성군 하일면)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	학림리 949	589.8	답	답	계획 관리	세로 (불)	부정형 지	29,900
B	학림리 1335	1,600	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 완경사	1,890

2) 비교표준지의 선정 및 그 사유

인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지인 상기 < 기호 A, B > 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2) 시점수정(기준시점 : 2025.09.16.)

『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)		비 고
	계획관리	농림	
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	0.144	0.212	2025년 8월 누계
2025.08.01. ~ 2025.08.31.	0.029	-0.017	2025년 8월분
누 계 2025.01.01. ~ 2025.09.16.	0.159	0.203	계획관리: $(1+0.00144) \times (1+0.00029 \times 16/31)$ ≈ 1.00159 농림: $(1+0.00212) \times (1-0.00017 \times 16/31)$ ≈ 1.00203

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근 지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

(4) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

① 농경지대

구 분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

② 임야지대

구 분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
	경사의 굴곡	
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/표준지(=1.00)					개별요인 비교치
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	0.85	1.00	1.08	1.00	1.00	0.918
	본 건은 비교표준지 A 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하고 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함.					
2	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810
	본 건은 비교표준지 B 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등) 등의 개별요인에서 열세함.					

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원판례 2007.7.12.선고 2006두11507, 국토해양부 유권해석 1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

① 기본 산식

평가선례 · 거래사례 기준 표준지 가격(선례 · 사례 단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인) 시점수정 후 표준지 가격(공시지가 × 시점수정)
--

② 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

- 평가선례 · 거래사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 지목 · 이용상황 등이 동일 · 유사한 평가선례 또는 거래사례 중, 지리적 위치 및 주위 환경 등에서 비교가능성이 높은 다음 토지를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 토지로 선정함.

표준지 기호	A	B
비교토지	평가선례 #1	평가선례 #4

- 그 밖의 요인 보정치의 산정

【 비교표준지 A 】

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α / β)												
평가선례 #1 기준 표준지 가격(α)	66,000	1.00051 ¹⁾	1.000 ²⁾	1.145 ³⁾	75,609	2.525												
표준지의 기준시점 가격(β)	29,900	1.00159	1.000	1.000	29,948													
1) 자가변동률(2025.05.12. ~ 2025.09.16., 고성군 계획관리지역) 2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함 3) 비교표준지는 평가선례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적 개별요인 우세함																		
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>접근조건</th> <th>자연조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정적조건</th> <th>기타조건</th> <th>개별요인비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.18</td> <td>1.00</td> <td>0.97</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.145</td> </tr> </tbody> </table>							접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	1.18	1.00	0.97	1.00	1.00	1.145
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치													
1.18	1.00	0.97	1.00	1.00	1.145													

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【 비교표준지 B 】

구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (α/β)										
평가선례 #4 기준 표준지 가격(α)	4,500	1.00208 ¹⁾	1.000 ²⁾	0.660 ³⁾	2,976	1.571										
표준지의 기준시점 가격(β)	1,890	1.00203	1.000	1.000	1,894											
<p>1) 지가변동률(2024.12.09.~2025.09.16., 고성군 농림지역)</p> <p>2) 비교표준지와 평가선례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함</p> <p>3) 비교표준지는 평가선례 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등)에서 열세하고 자연 조건(경사 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>접근조건</th> <th>자연조건</th> <th>행정적조건</th> <th>기타조건</th> <th>개별요인비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.60</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.660</td> </tr> </tbody> </table>							접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치	0.60	1.10	1.00	1.00	0.660
접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치												
0.60	1.10	1.00	1.00	0.660												

• 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 격차율과 유사부동산의 거래사례, 평가선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

표준지 기호	A	B
그 밖의 요인 보정치	2.52	1.57

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	29,900	1.00159	1.000	0.918	2.52	69,279	69,000
2	B	1,890	1.00203	1.000	0.810	1.57	2,408	2,400

3. 거래사례비교법에 의한 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 비교 거래사례의 선정

대상토지 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 1) 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 2) 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 3) 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례인 다음 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

본건 기호	1	2
비교 거래사례	거래사례 #3	거래사례 #4

(2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정·개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 상기 선정된 사례는 인근 지역 내 가치형성요인이 유사한 토지의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

(3) 시점수정

1) 거래사례 #3

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2021.07.14. ~ 2025.09.16.	4.534 (계획관리)	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.246 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.144 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.152 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.220 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.194 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.131 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.180

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.118 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.144 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.029 $(1 + 0.00246 * 18/31) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.02021) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01118) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00029 * 16/31)$ ≒ 1.04534
--	--	---

2) 거래사례 #4

기 간	고성군 용도지역별 지가변동률(%)	비 고
2022.12.26. ~ 2025.09.16.	0.770 (농림)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.094 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.219 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.328 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.212 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.017 $(1 + 0.00094 * 6/31) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00328) * (1 + 0.00212) * (1 - 0.00017 * 16/31)$ ≒ 1.00770

(4) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 지리적으로 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있으므로 지역요인은 대등함.

지역요인비교치	1.000
----------------	-------

(5) 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교 항목

① 농경지대

구 분		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

② 임야지대

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

2) 개별요인 비교

본건 기호	대상/사례(=1.00)					개별요인 비교치
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	0.80	1.00	1.05	1.00	1.00	0.840
	본 건은 거래사례 #3 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하고 획지조건(이용상황 등)에서 우세하여 전반적 개별요인 열세함.					
2	1.15	1.35	-	1.00	1.00	1.553
	본 건은 거래사례 #4 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 자연조건(표고, 경사 등) 등의 개별요인에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 거래사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
본건 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	거래단가 (원/㎡)						
1	#3	83,086	1.00	1.04534	1.000	0.840	72,957	73,000
2	#4	1,390	1.00	1.00770	1.000	1.553	2,175	2,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

본건 기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	69,000	73,000
2	2,400	2,200

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 검토한 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 시산가액(공시지가기준법)의 합리성이 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액의 결정

구분		평가단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
토지	기호 1	69,000	195	13,455,000
	기호 2	2,400	1,610	3,864,000
감정평가액(합계)				17,319,000

【 이 하 여 백 】

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 고성군 하일면 학림리	799-8	전	계획관리지역	195	195	69,000	13,455,000	제시 외 구조물 감안 토지가액: ₩12,782,250
2	동소	1331	임야	농림지역	1,610	1,610	2,400	3,864,000	
								₩17,319,000	
㉠	(제시 외 구조물) 경상남도 고성군 하일면 학림리	799-8 위 지상	(참고)	철파이프조 비닐덮개	(97.3)	97.3	30,000	2,919,000	50,000 x 6/10 관찰감가
								₩2,919,000	
합 계								₩20,238,000.-	
				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

- ① 기호 1): 본 건은 경상남도 고성군 하일면 학림리에 소재하는 '하일초등학교'의 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성된 마을 주변 농경지대임.
- ② 기호 2): 본 건은 경상남도 고성군 하일면 학림리에 소재하는 '금단소류지'의 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 묘지 및 임야 등으로 형성된 순수 야산지대임.

(2) 교통상황

- ① 기호 1): 본 건의 인근까지 차량 접근 가능하며 제반 교통 이용상황은 보통임.
- ② 기호 2): 본 건까지 차량 접근 불가능하며 제반 교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- ① 기호 1): 가로장방형 평지로서 비닐하우스 부지로 이용 중임.
- ② 기호 2): 남동측, 남측 및 남서측 하향 경사지세 내 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1), 2) 공히 지적도상 맹지인바 인접 토지를 경유하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- ① 기호 1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(근린형), 가축사육제한구역(2025-07-11)(모든 축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(2021-12-21)<교육환경 보호에 관한 법률>.
- ② 기호 2): 농림지역, 가축사육제한구역(2025-07-11)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호 1) 지상에 제시 외 구조물 1개 동 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

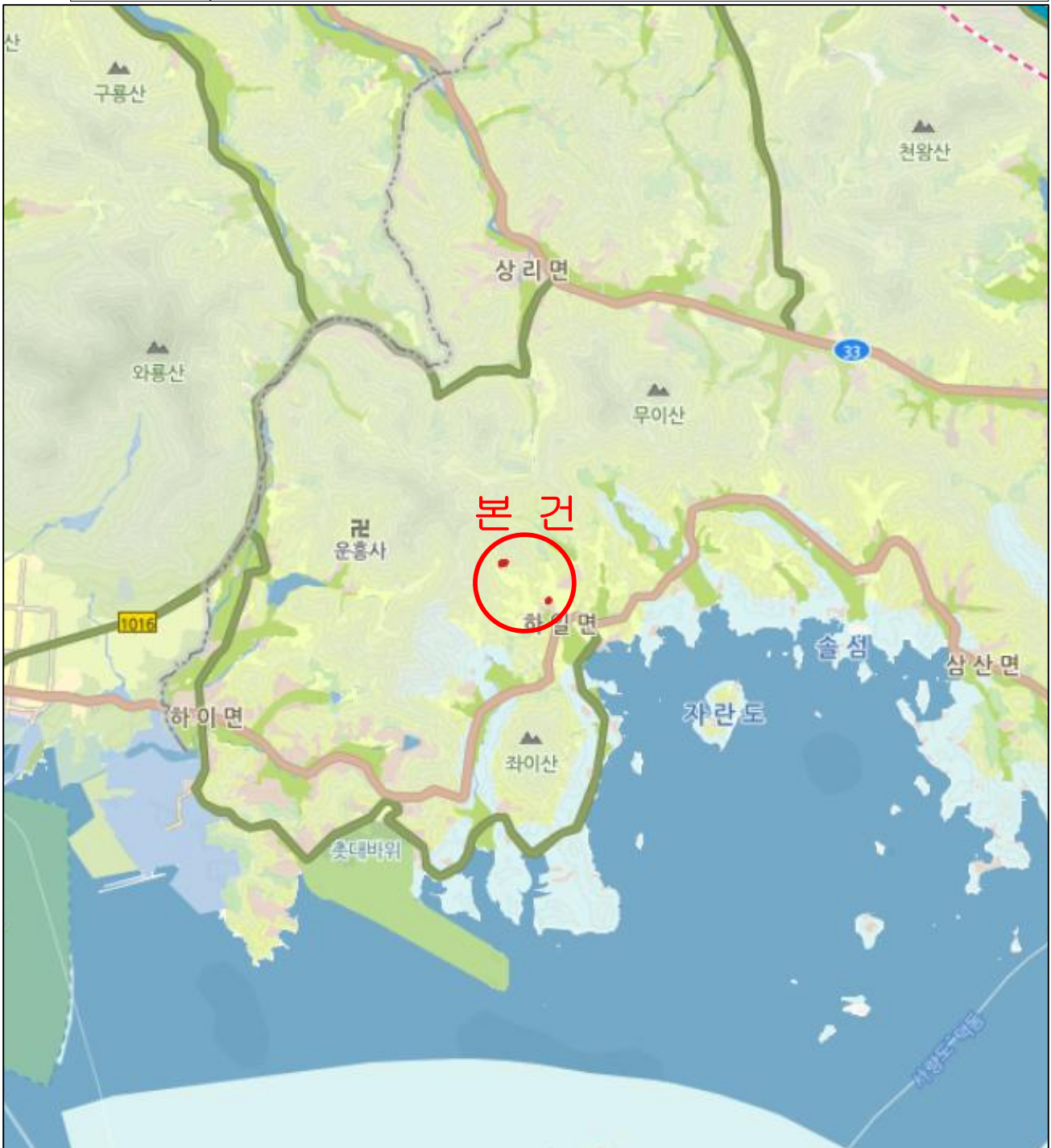
- 1) 본 건 기호 1) 지상에 제시 외 구조물 1개 동이 소재하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함. 제시 외 구조물로 인해 영향받는 토지의 가액은 '토지 감정평가명세표' 비교란에 별도로 부기함.
- 2) 본 건 기호 2) 지상에 육안으로 확인이 어려운 분묘가 소재할 수 있으니 응찰 시 재확인 바람.
- 3) 본 건 토지와 인접 토지의 지적 경계가 불분명하여 지적 경계 등의 정확한 확인에는 전문적인 지적 측량이 필요하다는 점 유의하시기를 바라고, 본 건 지상의 수목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지 평가 시 고려하여 평가하니 참고 바람.

광역위치도

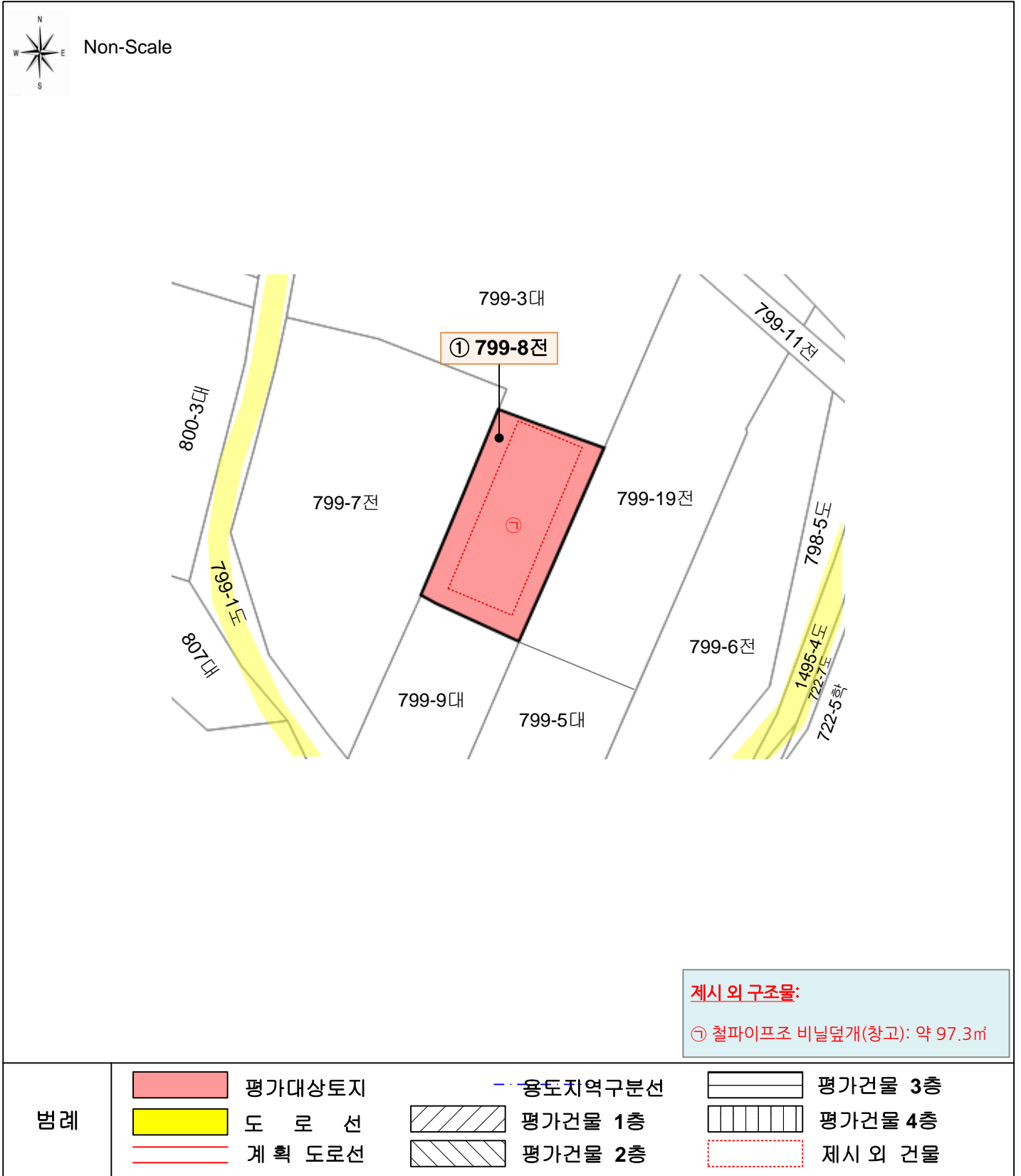


소재지

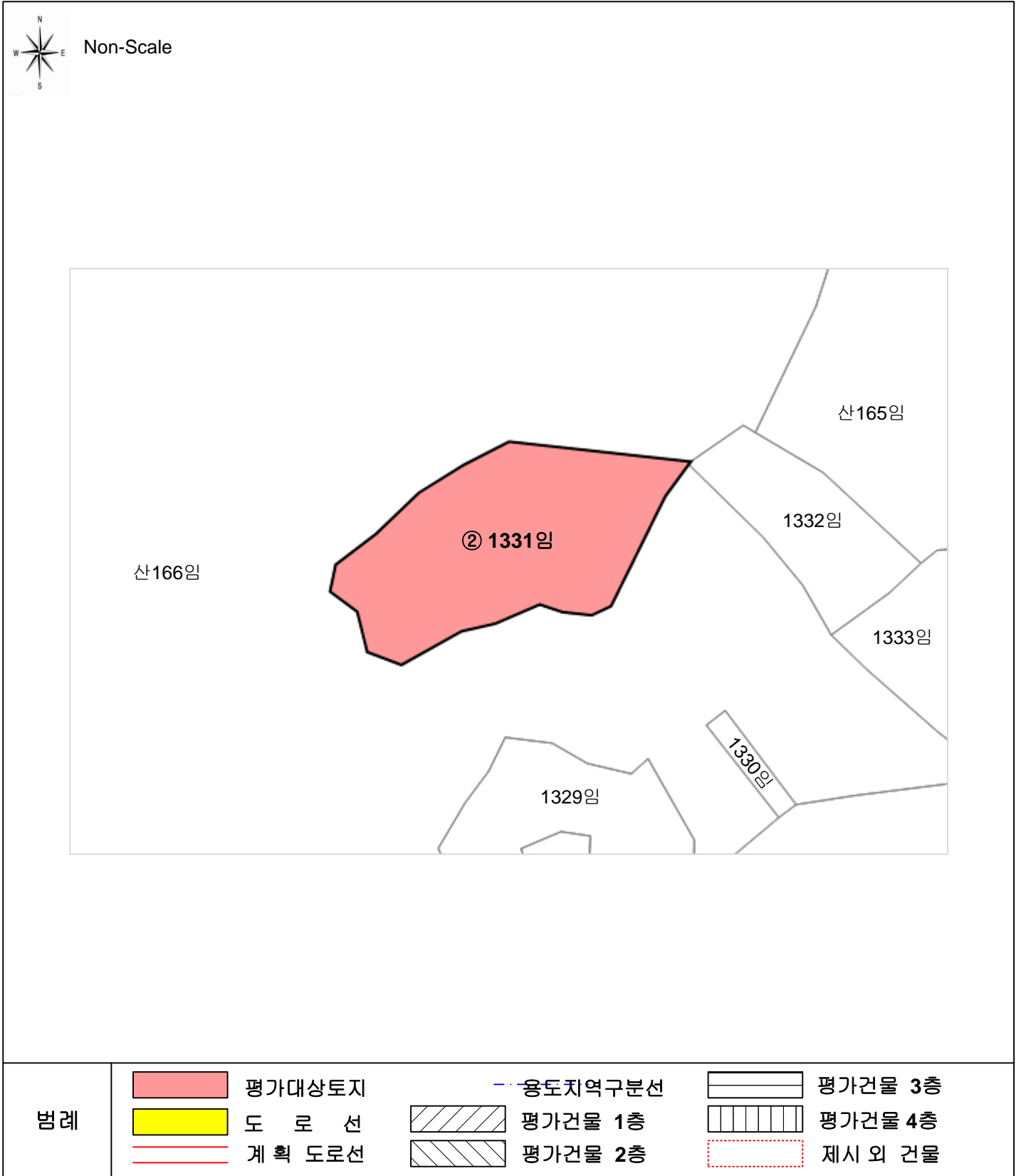
경상남도 고성군 하일면 학림리 799-8 외



지 적 개 황 도



지 적 개 황 도





1)



1)



1)



1)





1)



1)



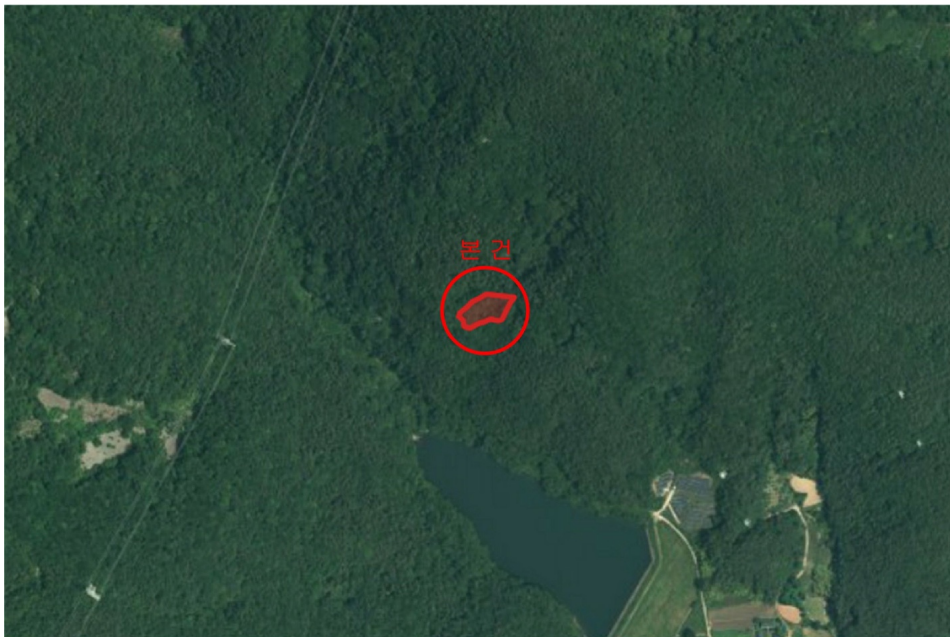
2)



2)



2)



2)