

감정평가서

건 명 오스트레일리아인 정수지 외 1명
소유물건(2024타경37089)

의뢰인 제주지방법원 사법보좌관 김태수

감정서번호 hm20250116-06

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.

해밀감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이은경

감정평가액 오억일천오백삼십육만구천원정 (₩515,369,000.-)

의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	제주지방법원 경매7계	
소유자 (대상업체명)	오스트레일리아인 정수지 외 1명 (2024타경37089)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.02.11	2025.01.09 ~ 2025.02.11	2025.02.11

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,329	토지	1,329	-	515,369,000
		이	하	여	백	
			합	계		₩515,369,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

● 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 창천리 소재 '창천초등학교' 북서측 원거리에 위치하는 부동산으로서 제주지방법원의 경매목적의 감정평가임.

● 감정평가의 대상 물건

○ 토지

일련 번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (2024)	비고
1	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리 1579-26	562	과	과수원 (휴경)	자연 녹지	세로 (가)	사다리형 완경사	61,800	-
2	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리1579-18	68	도로	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	-	-
3	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리1579-1	632	대	나대지	자연 녹지	세로 (가)	장방형 완경사	130,800	-
4	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리1579-12	67	도로	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	-	-

✓ 기호2 공유자 김태완 지분(1630분의136), 기호4 공유자 김태완(1696분의67) 및 오스트레일리아인 정수지(1696분의 67)지분

● 기준시점 및 실지조사기간

○ 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 11일임.

○ 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 02월 06일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기준가치 및 감정평가의 조건

- 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

- 감정평가의 조건

없음.

- 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법 및 절차

● 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

○ 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

○ 감정평가 관련 규정의 검토

○ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

○ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

○ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 본건에 적용한 감정평가방법

- ① 본건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- ② 본건 기호2 공유지 김태완 지분(1630분의136) 및 기호4 공유자 김태완(1696분의67) 및 오스트레일리아인 경수지(1696분의 67)지분만의 평가이나, 점유위치의 확인 곤란하여 전체 평가 후 지분비율에 의해 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

● 감정평가액 결정에 참고한 자료

○ 인근 지가수준

구분	용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
기호1,3	자연녹지	과수원	세로(가)	350,000 내외	-
기호2,4	자연녹지	대지	세로(가)	450,000내외	

○ 인근 거래사례

○ 출처: 한국감정평가사협회

일련 번호	소재지	용도지역 [이용상황]	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
a	안덕면 상창리 157*	자연녹지 [과수원 (유휴지)]	과수원	700	세로(가)	2024.11.20	335,714	-
b	안덕면 상창리 2507-*	자연녹지 [전]	전	654	소로 한면	2022.09.19	428,138	-
c	안덕면 감산리 299-*	자연녹지 (단독주택)	대	592	세로(가)	2024.04.17	473,000	-
d	안덕면 창천리 38*	자연녹지 (단독주택)	대	733	세로(가)	2022.05.17	415,300	-

✓ 비교사례(c,d)는 건물이 포함되어 거래된 사례로서 거래당시의 적정 건물가격을 산정하여 토지에 배분되는 가격을 산정하였음.

일련 번호	① 전체 거래가격 (원)	② 건물가격 (원)	③ = (① - ②) 토지가액 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
c	307,800,000	27,802,500원	279,997,500	592	473,000
d	560,000,000	255,582,000원	304,418,000	733	415,300

※ c-② 건물가격(시멘트블록조, 단독주택 사용승인일: 1993.12)

- 101.1㎡ x (1,100,000원/㎡ 10x40) ≒ 27,802,500원

※ d-② 건물가격(철근콘크리트구조, 단독주택, 사용승인일: 2017.02.16)

- 189.32㎡ x (1,500,000원/㎡ x 45/50) ≒ 255,582,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 공시지가기준법에 의한 평가

- 비교표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

- 공시기준일 : 2025.01.01

본건 기호	비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	안덕면 상창리 1601	2,955	과	과수원	자연 녹지	마을주변 농경지대	세로 (가)	사다리 완경사	64,000
2~4	B	안덕면 상창리 2477-1	617	대	단독 주택	자연 녹지	지방도변 농촌지대	세로 (가)	사다리 완경사	115,200

- 시점수정

- 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 서귀포시 (25.01.01~25.02.11) (녹지)	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053	(1 - 0.00053 * 42/31) ≒ 0.99928

✓ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 가격시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 가격시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못한다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 지역요인 비교

○ 지역요인비교치

결정의견

대상 토지가 속한 지역의 지가수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 조사·분석하여 지역 내 토지의 표준적인 이용과 지가수준 및 변동추이를 판정하고, 지역의 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적 통합을 이루어 가격형성(토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인)에 미치는 영향을 검토한바, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 속해 있으며, 또한 당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치

1.00

○ 개별요인 비교

○ 개별요인비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
환 경 조 건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
획 지 조 건	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

✓ 개별요인비교항목은 해당지역의 가격형성요인에 대한 설명력이 높은 주택지대의 개별요인비교항목으로 요인비교치를 산정하였음.

✓ 기호1은 주택지대의 개별요인비교항목을 선정하였다고 하여 해당토지의 개발가능성을 단정하거나 이용상황을 주택지대로 상정한 것은 아님.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
3	B	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
4	B	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
결정의견	기호(1):		본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 우세함.					
	기호(2):		본건은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세함.					
	기호(3):		본건은 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.					
	기호(4):		본건은 비교표준지(B) 대비 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 그 밖의 요인 보정

◎ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054판결(2003.7.25.선고)), 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례 및 보상전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

◎ 산정방법

표준지 공시지가 기준가격과 거래사례와의 격차율을 검토하여 산정하되, 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정하였음.

◎ 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 인근지역내의 정상적인 거래사례 및 평가전례로 판단되는 아래 사례를 선정함.

일련 번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
a	안덕면 상창리 157*	자연녹지 [과수원 (유희지)]	과수원	700	세로 (가)	2024.11.20	335,714	-
c	안덕면 감산리 299-*	자연녹지 (단독주택)	대	592	세로 (가)	2024.04.17	473,000	-

○ 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 비교표준지 A의 그밖의 요인 산정

○ 사례기준 비교표준지의 현재가격

사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
335,714	0.99849	1.00	1.080	362,024

○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 서귀포시 (24.11.20~25.02.11) (녹지)	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.072 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053	$(1 - 0.00072 * 11/30) * (1 - 0.00053) * (1 - 0.00053 * 42/31)$ ≒ 0.99849

○ 지역요인

결정의견	지역요인비교치
당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.	1.00

○ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
결정의견 비교표준지(A)는 사례(a) 대비 획지조건(형상우세, 면적 열세 종합적 우세 등)에서 우세함.						

○ 표준지 공시지가의 현재가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
64,000	0.99928	-	-	63,954

○ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

사례기준 표준지공시지가의 현재가격	표준지 공시지가의 현재가격	그 밖의 요인 보정치
362,024	63,954	5.66

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 비교표준지 B의 그밖의 요인 산정

○ 사례기준 비교표준지의 현재가격

사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
473,000	0.99462	1.00	0.923	434,230

○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : -0.038	
	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.030	(1 - 0.00038 * 14/30) * (1 -
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.058	0.00030) * (1 - 0.00058) * (1 -
제주특별자치도 서귀포시 (24.04.17~25.02.11) (녹지)	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036	0.00036) * (1 - 0.00049) * (1 -
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.049	0.00085) * (1 - 0.00067) * (1 -
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.085	0.00072) * (1 - 0.00053) * (1 -
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.067	0.00053 * 42/31)
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.072	≒ 0.99462
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053	

○ 지역요인

결정의견	지역요인비교치
당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.	1.00

○ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
1.00	0.95	1.00	1.08	0.90	1.00	0.923
결정의견	비교표준지(B)는 사례(c) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(자연취락지구 등) 및 접근조건(인근 주요 간선도로와의 접근성 등)에서 우세함.					

○ 표준지 공시지가의 현재가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
115,200	0.99928	-	-	115,117

○ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발 정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

사례기준 표준지공시지가의 현재가격	표준지 공시지가의 현재가격	그 밖의 요인 보정치
434,230	115,117	3.77

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	64,000	0.99928	1.000	1.050	5.66	380,078	380,000
2	B	115,200	0.99928	1.000	0.330	3.77	143,217	143,000
3	B	115,200	0.99928	1.000	1.030	3.77	447,011	447,000
4	B	115,200	0.99928	1.000	0.330	3.77	143,217	143,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 거래사례비교법에 의한 평가

○ 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1	b
2~4	d

◎ 선정 사유

대상과 유사지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

◎ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
b	안덕면 상창리 2507-*	자연녹지 [전]	전	654	소로 한면	2022.09.19	428,138	-
d	안덕면 창천리 38*	자연녹지 (단독주택)	대	733	세로 (가)	2022.05.17	415,300	-

✓ 사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 상태로 전제하였음.

○ 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 가격시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못한다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였음.

○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 서귀포시 (22.09.19~25.02.11) (녹지)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.123	$(1 + 0.00123 * 12/30) * (1 + 0.00082) * (1 - 0.00148) * (1 - 0.00121) * (1 - 0.00390) * (1 - 0.00553) * (1 - 0.00053) * 42/31$ ≒ 0.98851
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.082	
	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.148	
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.121	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.390	
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.553	
제주특별자치도 제주시 (22.05.17~25.02.11) (녹지)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.313	$(1 + 0.00313 * 15/31) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00274) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00093) * (1 - 0.00118) * (1 - 0.00097) * (1 - 0.00407) * (1 - 0.00531) * (1 - 0.00052) * 42/31$ ≒ 1.00013
	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.331	
	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.274	
	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.237	
	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.154	
	2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.093	
	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.118	
	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.097	
	2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.407	
	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.531	
2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.052		

✓ 조사발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

○ 지역요인 비교

결정의견	거래사례와 대상토지는 인근지역에 속해 있으며, 또한 당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인 비교

○ 개별요인비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

- ✓ 개별요인비교항목은 해당지역의 가격형성요인에대한 설명력이 높은 주택지대의 개별요인비교항목으로 요인비교치를 산정하였음.
- ✓ 기호1은 주택지대의 개별요인비교항목을 선정하였다고 하여 해당토지의 개발가능성을 단정하거나 이용상황을 주택지대로 상정한 것은 아님.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인비교치

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
2	d	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
3	d	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
4	d	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
결정의견		기호(1): 본건은 비교사례(b) 대비 가로조건(도로의폭, 구조 등)에서 열세함.						
		기호(2): 본건은 비교사례(d) 대비 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세함.						
		기호(3): 본건은 비교사례(d) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.						
		기호(3): 본건은 비교사례(d) 대비 행정적조건(지목 도로 등)에서 열세함.						

○ 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	b	428,138	1.00	0.98851	1.000	0.900	380,897	381,000
2	d	415,300	1.00	1.00013	1.000	0.33	137,067	137,000
3	d	415,300	1.00	1.00013	1.000	1.05	436,122	436,000
4	d	415,300	1.00	1.00013	1.000	0.33	137,067	137,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시산가액 조정 관련 사항

○ 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지구분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	기호 1	562	380,000	213,560,000
	기호 2	68	143,000	9,724,000
	기호 3	632	447,000	282,504,000
	기호 4	67	143,000	9,581,000
	합계	1,329	-	515,369,000
거래사례비교법	기호 1	562	381,000	214,122,000
	기호 2	68	137,000	9,316,000
	기호 3	632	436,000	275,552,000
	기호 4	67	137,000	9,179,000
	합계	1,329	-	508,169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 **공시지가기준법에 의한 토지가액**으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

● 토지 감정평가액 결정

본건기호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	562	380,000	213,560,000
기호 2	68	143,000	9,724,000
기호 3	632	447,000	282,504,000
기호 4	67	143,000	9,581,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분		면적(㎡)	단가(원)	감정평가액(원)
토지	기호 1 과수원	562	380,000	213,560,000
	기호 2 도로	68	143,000	9,724,000
	기호 3 대지	632	447,000	282,504,000
	기호 4 도로	67	143,000	9,581,000
합	계	-	-	515,369,000

토지건물 감정평가명세표

2024타경37089

Page : 1

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	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 상창리	1579-26	과수원	자연녹지지역	562	562	380,000	213,560,000	
2	동소	1579-18	도로	자연녹지지역	136 815x---- 1,630	68	143,000	9,724,000	김태완 지분
3	동소	1579-1	대	자연녹지지역	632	632	447,000	282,504,000	
4	동소	1579-12	도로	자연녹지지역	134 848x---- 1,696	67	143,000	9,581,000	김태완 및 오스트레일 리아인 정수지 지분
합 계								₩515,369,000.-	
				이	하	여	백		

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 창천리 소재 '창천초등학교' 북서측 원거리에 위치하고, 주위는 전 및 과수원, 단독주택 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통 상황

기호1~4) 공히 본건 인근까지 제반차량 접근이 가능하여 제반교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호1) 인접도로 대비 완경사인 사다리형의 토지로서, 과수원(유희지)로 이용중임.

기호2,4) 공히 인접 도로와 완경사인 부정형의 토지로서, 도로로 이용중임.

기호3) 인접도로 대비 완경사인 장방형의 토지로서, 나대지 상태임.

4. 인접 도로상태

기호1) 남측으로 노폭 약 4m 내외의 콘크리트 포장도로(기호2,4)에 접함.

기호2,4) 공히 북측으로 노폭 약남동측으로 노폭 약4m 내외의 콘크리트 포장도로에 접함.

기호3) 북서측으로 노폭 약4m 내외의 콘크리트 포장도로(기호4)에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 자연녹지지역 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호2,4 : 공히 자연녹지지역 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업생산기반 정비사업지역<농어촌정비법>

기호3: 자연녹지지역 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

6. 제시목록외의 물건

없음.

토 지 평 가 요 항 표

7. 공부와의차이

없 음.

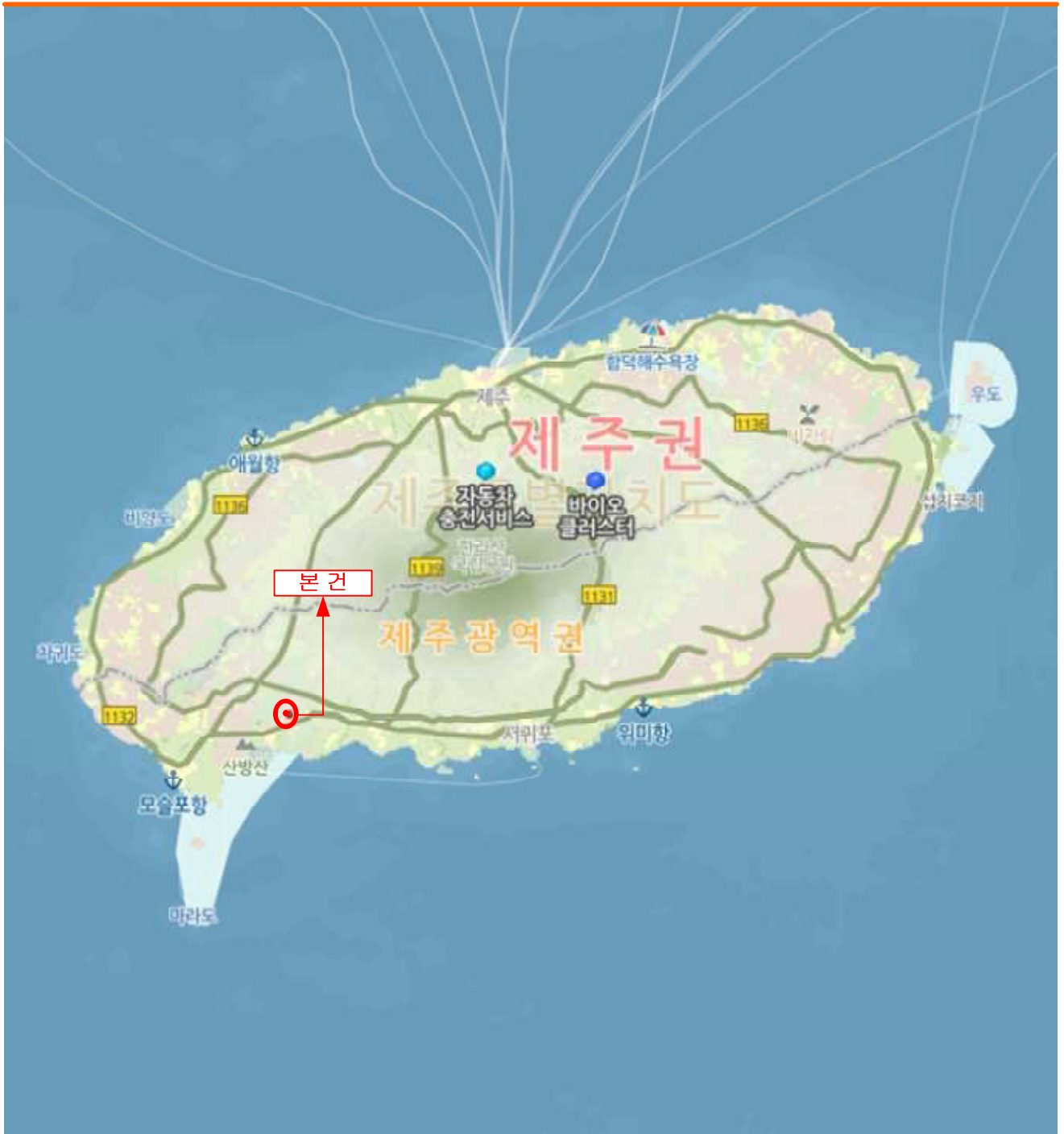
8.기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

광역위치도

제주특별자치도 서귀포시 안덕면
상창리 1579-26 외

4 S = Nonscale



광역위치도

제주특별자치도 서귀포시 안덕면
상창리 1579-26 외

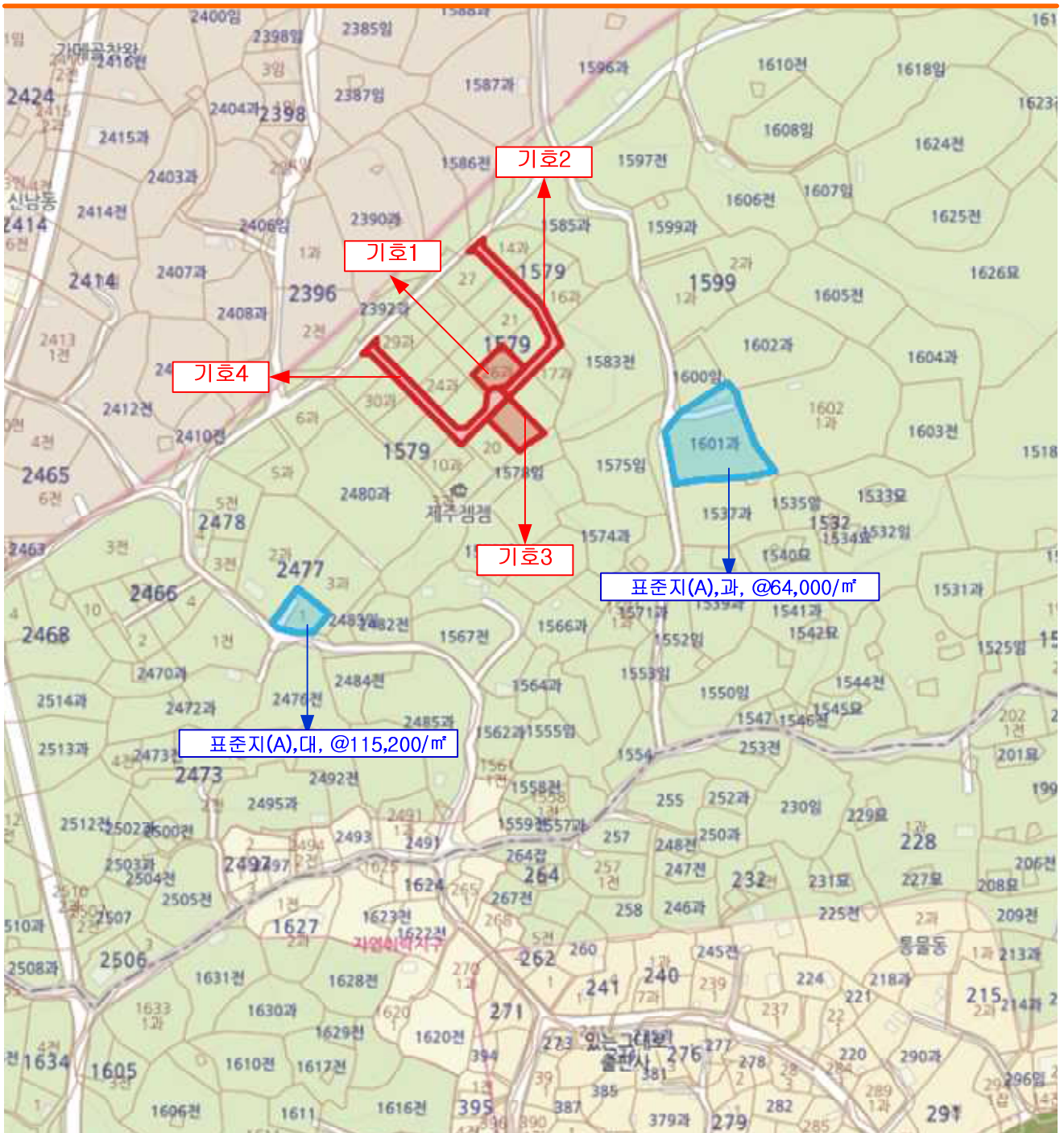
4 S = Nonscale



위치도

제주특별자치도 서귀포시 안덕면
상창리 1579-26 외

4 S = Nonscale





1



1



2



2



3



3



4



4

