

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김원방 소유물건 (2025타경1007)
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수
감정서번호	TA0-25-0313-01

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.

탐라감정평가사사무소

제주특별자치도 제주시 신설로7길 38, 2층
Tel: 064-723-7379 Fax: 064-723-7380

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김세호

감정평가액	삼십구억팔천구백이십칠만구천오백원정 (₩3,989,279,500.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	제주지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	김원방 (2025타경1007)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.08	2025.04.02 ~ 2025.04.08	2025.04.09	
감 정 평 가 내 용	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	7,271	토지	7,271	-	3,102,559,000
	건물	811.87	건물	811.87	-	840,720,900
	(제시외 건물)	(226.6)	제시외 건물	226.6	-	45,999,600
합 계					₩3,989,279,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 소재 “삼달보건진료소” 남서측 인근[일련번호 (1)~(6)] 및 북동측 근거리[일련번호(11)~(14)]에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 “시장가치” 를 기준으로 하여 결정하였음.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였으며, 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였음. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가 하였음. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 8일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 2일 ~ 2025년 4월 8일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 일련번호(1,4) 토지 지상에 석조구조물 및 수목이 소재하여 ‘토지,건물 감정평가명세표’ 에 석조구조물 및 수목 포함시 토지가격을 별도로 기재하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.

나. 일련번호(2) 건물은 등기사항전부증명서상 경량철골구조이나 일반건축물대장상 철근콘크리트구조 부분과 경량철골구조 부분으로 나누어져 있어 이를 고려하여 구분평가 하였음.

다. 제시외건물(ㄱ~ㄴ)은 구조, 규모, 사용자재, 이용상태 및 관리상태 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적 사정하여 원가법으로 평가하였으니 경매진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	삼달리 1182	3,001	계획관리	대	상업용 건부지	소로한면	부정형 평지	120,700
4	삼달리 1186-1	3,249	계획관리	대	상업용 건부지	세로(가)	사다리 평지	121,400
11	삼달리 381-3	102	계획관리	도로	도로	세로	부정형 평지	-
12	삼달리 381-4	238	계획관리	도로	도로, 일부 폐도상태	세로	부정형 평지	-
13	삼달리 381-6	453	계획관리	도로	도로	세로	부정형 평지	-
14	삼달리 381-8	228	계획관리	도로	도로	세로	부정형 평지	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

2. 건물

일련 번호	소재지	연면적 (㎡)	용도	구조	사용승인일 (중축사용승인일)
2	삼달리 1182	380.28	근린생활시설 (전시관 및 체험관)	철근콘크리트구조 및 경량철골구조 패널지붕	2018.03.26 (2019.01.04)
2 (부속)	삼달리 1182	43.56	화장실	경량철골구조 패널지붕	2018.03.26
3	삼달리 1182	190.03	근린생활시설 (휴게음식점 및 사무실)	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2018.03.26
5	삼달리 1186-1	180	근린생활시설 (전시관)	경량철골구조 경량철골트러스구조지붕	2019.01.04
6	삼달리 1186-1	18	근린생활시설 (매표소)	경량철골구조 경량철골트러스구조지붕	2019.01.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	삼달리 1***-**	1,423	계획관리	대	주거용 건부지	중로각지	경매	2023.08.23	613,000
b	삼달리 2****-*	426.7	계획관리	대	주거나지	세로(가)	경매	2024.03.19	450,000
c	삼달리 1****-*	612	계획관리	대	상업용 건부지	중로한면	담보	2024.10.02	550,000
d	삼달리 3**	1,774	계획관리	과수원	과수원	세로(가)	경매	2023.09.01	157,000
e	삼달리 3***-*	1,887	계획관리	전	전	세로(가)	경매	2025.03.19	150,000

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

2. 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	삼달리 4****-*	232	계획관리	대	주거용 건부지	세로(가)	2023.11.16	570,979
	매매가격: 150,000,000원 건물가액: 231,000[1,300,000 × 8/45(벽돌조 1층 주택, 사용승인일 1986.11.24)] × 70.38 + 102,000 [400,000 × 9/35(경량철골조 1층 창고, 사용승인일 1997.05.08)] × 12.5 = 17,532,780원 토지단가: (150,000,000 - 17,532,780) ÷ 232 ≒ 570,979원/㎡							
②	신산리 1****-*	3,425	계획관리	전	과수원	세로(가)	2021.03.12	151,240
③	삼달리 1***	823	계획관리	전	전	세로(가)	2022.03.25	133,657

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계

구분	용도	제주특별자치도		서귀포시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년간 평균	토지/대지	53.65	48	57.51	16
최근 6개월 평균		53.66	21	56.67	10

[출처: 인포케어]

구분	용도	제주특별자치도		서귀포시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년간 평균	토지/전	48.70	243	45.77	112
최근 6개월 평균		44.02	116	42.43	62

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	삼달리 677-1	552	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평지	130,600
B	삼달리 426	4,777	과수원	과수원	계획관리	세로(가)	부정형 평지	54,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A,B	제주특별자치도 서귀포시	계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.155 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.077

■ 시점수정치 산정

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1,4, 11~14	A,B	2025.01.01 ~ 2025.04.08	$(1 - 0.00155) \times (1 - 0.00077 \times 39/28)$	0.99738

다. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

-주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-농경지대

조건	항목	세항목
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
		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	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

■ 개별요인 비교치 산정

일련 번호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.00	0.90	0.99	1.00	0.980
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 면적 등) 및 행정적조건(자연취락지구 면적 비율 등)에서 열세함.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.97	0.95	1.00	0.922
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 등) 및 행정적조건(자연취락지구 여부 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

11	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						
12	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						
13	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						
14	B	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원 판례(1993.09.10. 선고 92누16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207) 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교사례 선정

대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
b	삼달리 2***-*	426.7	계획관리	대	주거나지	세로(가)	경매	2024.03.19	450,000
e	삼달리 3***-*	1,887	계획관리	전	전	세로(가)	경매	2025.03.19	150,000

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지역	b	450,000		0.99130	1.000	1.155	515,228	3.95
기준시점 비교표준지역	A	130,600		0.99738	-	-	130,258	
산출내역	시점수정	서귀포시 계획관리지역 지가변동률 (2024.03.19 ~ 2025.04.08)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	1.155
	비교표준지는 사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 행정적조건(자연취락지구 여부 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지역	e	150,000		0.99942	1.000	1.000	149,913	2.77
기준시점 비교표준지역	B	54,100		0.99738	-	-	53,958	
산출내역	시점수정	서귀포시 계획관리지역 지가변동률 (2025.03.19 ~ 2025.04.08)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 사례 대비 개별요인 유사함.						

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1,4	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매 통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였음.	3.95
11~14	B		2.77

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 토지단가

[적용단가 : 백원 단위 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	130,600	0.99738	1.000	0.980	3.95	504,228	504,000
4	130,600	0.99738	1.000	0.922	3.95	474,386	474,000
11	54,100	0.99738	1.000	0.330	2.77	49,323	49,000
12	54,100	0.99738	1.000	0.330	2.77	49,323	49,000
13	54,100	0.99738	1.000	0.330	2.77	49,323	49,000
14	54,100	0.99738	1.000	0.330	2.77	49,323	49,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	504,000	3,001	1,512,504,000
4	474,000	3,249	1,540,026,000
11	49,000	102	4,998,000
12	49,000	238	11,662,000
13	49,000	453	22,197,000
14	49,000	228	11,172,000
합계		7,271	3,102,559,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 토지, 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ④ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑤ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	삼달리 4***-*	232	계획관리	대	주거용 건부지	세로(가)	2023.11.16	570,979
②	신산리 1***-*	3,425	계획관리	전	과수원	세로(가)	2021.03.12	151,240

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

다. 시점수정

■ 시점수정치 산정

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식 (서귀포시 계획관리지역 지가변동률)	시점수정치
1,4	①	2023.11.16 ~ 2025.04.08	$(1 - 0.00068 * 15/30) * (1 - 0.00062) * \\ (1 - 0.00695) * (1 - 0.00155) * \\ (1 - 0.00077 * 39/28)$	0.98950

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식 (서귀포시 계획관리지역 지가변동률)	시점수정치
11~14	②	2021.03.12 ~ 2025.04.08	$(1 - 0.00009 * 20/31) * (1 + 0.00004) * \\ (1 - 0.00013) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00168) * \\ (1 + 0.00336) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00315) * \\ (1 + 0.00276) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.02339) * \\ (1 - 0.00341) * (1 - 0.00695) * (1 - 0.00155) * \\ (1 - 0.00077 * 39/28)$	1.02602

라. 가치형성요인 비교

■ 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	①	1.10	1.00	1.00	0.83	0.99	1.00	0.904
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고 획지조건(형상, 면적 등) 및 행정적조건(자연취락지구 면적 비율 등)에서 열세함.						
4	①	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	1.00	0.855
		본건은 거래사례 대비 획지조건(면적 등) 및 행정적조건(자연취락지구 여부 등)에서 열세함.						
11	②	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.98	0.323
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상황 등) 및 기타조건(거래가액에서 과수목가격 배제 등)에서 열세함.						
12	②	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.98	0.323
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상황 등) 및 기타조건(거래가액에서 과수목가격 배제 등)에서 열세함.						
13	②	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.98	0.323
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상황 등) 및 기타조건(거래가액에서 과수목가격 배제 등)에서 열세함.						
14	②	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.98	0.323
		본건은 거래사례 대비 획지조건(이용상황 등) 및 기타조건(거래가액에서 과수목가격 배제 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 토지단가

[적용단가 : 백원 단위 반올림]

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	570,979	1.00	0.98950	1.000	0.904	510,745	511,000
4	570,979	1.00	0.98950	1.000	0.855	483,061	483,000
11	151,240	1.00	1.02602	1.000	0.323	50,122	50,000
12	151,240	1.00	1.02602	1.000	0.323	50,122	50,000
13	151,240	1.00	1.02602	1.000	0.323	50,122	50,000
14	151,240	1.00	1.02602	1.000	0.323	50,122	50,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	511,000	3,001	1,533,511,000
4	483,000	3,249	1,569,267,000
11	50,000	102	5,100,000
12	50,000	238	11,900,000
13	50,000	453	22,650,000
14	50,000	228	11,400,000
합계		7,271	3,153,828,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1,4,11~14	3,102,559,000	3,153,828,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함. 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 동일하거나 일정한 범위 내에 있어 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)
토 지	3,102,559,000
합 계	3,102,559,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2.1. 재조달원가

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)
4-1-6-10	점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

나. 재조달원가의 결정

상기 건물신축단가자료를 기준으로 본건 건물의 규모, 구조, 이용상황, 시공상태 및 관리상태, 도내 건축비 수준 및 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	근린생활시설 (전시관 및 체험관)	철근콘크리트구조	1,500,000
2	근린생활시설 (전시관 및 체험관)	경량철골구조	1,000,000
2 (부속)	화장실	경량철골구조	1,000,000
3	근린생활시설 (휴게음식점 및 사무실)	철근콘크리트구조	1,500,000
5	근린생활시설 (전시관)	경량철골구조	1,000,000
6	근린생활시설 (매표소)	경량철골구조	800,000

2.2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법을 적용하였음.

일련 번호	(총)내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	비고
2	50	7	7	43	철근콘크리트구조 부분
2	35	6	6	29	경량철골구조 부분
2 (부속)	35	7	7	28	-
3	50	7	7	43	-
5	35	6	6	29	-
6	35	6	6	29	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 건물 감정평가액의 결정

가. 적용단가

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	(총)내용 년수	적용단가 (원/㎡)
2	1,500,000	43	50	1,290,000
2	1,000,000	29	35	828,000
2 (부속)	1,000,000	28	35	800,000
3	1,500,000	43	50	1,290,000
5	1,000,000	29	35	828,000
6	800,000	29	35	662,000

나. 건물 감정평가액의 결정

일련 번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	183.78	1,290,000	237,076,200	-
2	196.5	828,000	162,702,000	-
2 (부속)	43.56	800,000	34,848,000	-
3	190.03	1,290,000	245,138,700	-
5	180	828,000	149,040,000	-
6	18	662,000	11,916,000	-
합 계	811.87		840,720,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 대상물건 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	3,102,559,000	-
건물	840,720,900	-
제시외건물	45,999,600	-
합 계	3,989,279,500	

2. 결정의견

본건 감정평가는 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하였으며, 인근 유사토지의 감정평가전례와 거래가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지, 건물 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	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 (석조구조물 및	1182 수목	대 포함시	계획관리지역 가격 : 1,525,	3,001 144,000원)	3,001	504,000	1,512,504,000	
2	동소 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달로 235-13	1182 지상 제1동호	제1종 근린생활 시설 부속건물 화장실	경량철골구조 패널지붕 단층 경량철골구조 패널지붕 단층	380.28 43.56	183.78 196.5 43.56	1,290,000 828,000 800,000	237,076,200 162,702,000 34,848,000	1,500,000 x 43/50 철근콘크리트 구조 부분 1,000,000 x 29/35 경량철골구조 부분 1,000,000 x 28/35
3	동소 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달신평로 132	1182 지상 제2동호	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 단층	190.03	190.03	1,290,000	245,138,700	1,500,000 x 43/50
4	동소 (석조구조물 및	1186-1 수목	대 포함시	계획관리지역 가격 : 1,642,	3,249 366,000원)	3,249	474,000	1,540,026,000	

토지, 건물 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	
5	동소 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달신풍로 126-7	1186-1 지상 제1동호	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골트러스 구조지붕 단층	180	180	828,000	149,040,000	1,000,000 x 29/35
6	동소 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달신풍로 126-7	1186-1 지상 제2동호	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골트러스 구조지붕 단층	18	18	662,000	11,916,000	800,000 x 29/35
11	동소	381-3	도로	계획관리지역	102	102	49,000	4,998,000	
12	동소	381-4	도로	계획관리지역	238	238	49,000	11,662,000	
13	동소	381-6	도로	계획관리지역	453	453	49,000	22,197,000	
14	동소	381-8	도로	계획관리지역	228	228	49,000	11,172,000	
소 계								₩3,943,279,900	
<제시외건물>									
ㄱ	동소	1182 지상	비가림	경량철골구조 패널지붕 단층	(17.0)	17.0	306,000	5,202,000	
ㄴ	동소	1182	비가림	경량철골구조	(4.4)	4.4	230,000	1,012,000	

토지, 건물 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	
ㄷ	동소	지상 1182 지상	비가림	패널지붕 단층 경량철골구조 패널지붕 단층	(3.4)	3.4	207,000	703,800	
ㄹ	동소	1186-1 지상	창고	경량철골구조 플라스틱지붕 단층	(1.2)	1.2	280,000	336,000	
ㅁ	동소	1186-1 지상	비가림	경량철골구조 패널지붕 단층	(8.8)	8.8	240,000	2,112,000	
ㅂ	동소	1182, 1186-1, 1183, 1185-2 지상	통로 (비가림)	경량철골구조 렉산지붕 단층	(191.8)	191.8	191,000	36,633,800	
소 계								₩45,999,600	
합 계								₩3,989,279,500.-	
				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

-일련번호(1,4)

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 소재 '삼달보건진료소' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 전, 과수원 등이 혼재한 지역임.

-일련번호(11~14)

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 소재 '삼달보건진료소' 북동측 근거리에서 위치하며, 주위는 전, 과수원 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건[일련번호(1,4,11~14)]까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

-일련번호(1)

부정형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

-일련번호(4)

사다리형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

-일련번호(11,13,14)

부정형의 평지로서, 도로로 이용중임.

일부 지상에 인접지와 경계로 수목이 소재하는 것으로 보이며 정확한 위치 및 경계 등은 지적측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

-일련번호(12)

부정형의 평지로서, 대부분 도로로 이용중이며 일부는 도로로 이용되지 않고 지상에 수목이 소재하는 폐도상태임. 폐도부분의 정확한 위치 및 경계 등은 지적측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

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) | |

(4) 인접 도로상태

-일련번호(1)

서측으로 왕복2차선의 아스콘 포장도로 및 북측으로 지적상 폭이 약 3m 내외의 막다른 도로에 접함.

-일련번호(4)

남서측으로 폭 약 5m 내외의 콘크리트 포장도로에 접함.

-일련번호(11~14)

본건이 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-일련번호(1)

계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2024-09-06)(국토교통부 제2024-456호 장애물 제한표면)<공항시설법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 경관보전지구5등급, 생태계보전지구5등급, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024. 11. 15~2026. 11. 14))

-일련번호(4)

계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2024-09-06)(국토교통부 제2024-456호 장애물 제한표면)<공항시설법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 경관보전지구5등급, 생태계보전지구5등급, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024. 11. 15~2026. 11. 14))

-일련번호(11)

계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2024-09-06)(국토교통부 제2024-456호 장애물 제한표면)<공항시설법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 경관보전지구4등급, 생태계보전지구5등급, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024. 11. 15~2026. 11. 14))

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) | |

-일련번호(12)

계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한)), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2024-09-06)(국토교통부 제2024-456호 장애물 제한표면)<공항시설법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 경관보전지구4등급(저축), 경관보전지구5등급(저축), 생태계보전5등급, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024. 11. 15~2026. 11. 14))

-일련번호(13, 14)

계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한)), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(2024-09-06)(국토교통부 제2024-456호 장애물 제한표면)<공항시설법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 경관보전지구4등급, 생태계보전지구5등급, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024. 11. 15~2026. 11. 14))

(6) 제시목록 외의 물건

일련번호(1,4) 지상에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

-일련번호(2)

철근콘크리트구조 및 경량철골구조 패널지붕 단층으로서,
 외벽: 드라이비트, 페어글라스, 징크마감 등
 내벽: 페인팅, 타일마감 등
 바닥: 에폭시, 타일마감 등
 창호: 샷시창 등임.

-일련번호(2 부속건물)

경량철골구조 패널지붕 단층으로서,
 외벽: 판넬마감 등
 내벽: 타일마감 등
 바닥: 타일마감 등
 창호: 샷시창 등임.

-일련번호(3)

철근콘크리트구조 슬래브지붕 단층으로서,
 외벽: 페어글라스, 드라이비트마감 등
 내벽: 페인팅, 타일마감 등
 바닥: 에폭시, 타일마감 등
 창호: 샷시창 등임.

-일련번호(5)

경량철골구조 경량철골트러스구조지붕 단층으로서,
 외벽: 징크마감 등
 내벽: 페인팅마감 등
 바닥: 에폭시마감 등
 창호: 샷시창 등임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

-일련번호(6)
 경량철골구조 경량철골트러스구조지붕 단층으로서,
 외벽: 징크마감 등
 내벽: 페인팅, 타일마감 등
 바닥: 타일마감 등
 창호: 샷시창 등임.

(2) 이용상태

일련번호(2): 근린생활시설(전시관 및 체험관)로 이용중임.
 일련번호(2 부속건물): 화장실로 이용중임.
 일련번호(3): 근린생활시설(휴게음식점 및 사무실)로 이용중임.
 일련번호(5): 근린생활시설(전시관)로 이용중임.
 일련번호(6): 근린생활시설(매표소)로 이용중임.

(3) 설비내역

-일련번호(2)
 기본위생설비, 급배수설비, 천정형냉난방설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

-일련번호(2 부속건물)
 기본위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

-일련번호(3)
 기본위생설비, 급배수설비, 천정형냉난방설비 등이 되어 있음.

-일련번호(5)
 기본위생설비, 천정형냉난방설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

-일련번호(6)
 기본위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(4) 부합물 및 종물

- 제시외건물(ㄱ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림
- 제시외건물(ㄴ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림
- 제시외건물(ㄷ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림
- 제시외건물(ㄹ) 경량철골구조 플라스틱지붕 단층 창고
- 제시외건물(ㅁ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림
- 제시외건물(ㅂ) 경량철골구조 렉산지붕 단층 통로(비가림)

제시외건물(ㅂ)은 본건 일련번호(1,4) 토지와 인접 필지인 삼달리 1183, 1185-2번지에 걸쳐서 소재하는 것으로 판단되며 정확한 위치 등은 지적측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.(위치에 대한 판단은 지적도 및 항공사진 등을 참고한 육안에 의한 판단이므로 정확한 내용은 정밀 측량을 요함.)

(5) 공부와의 차이

일련번호(2) 건물은 등기사항전부증명서상 경량철골구조이나 일반건축물대장상 철근콘크리트 구조 및 경량철골구조임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

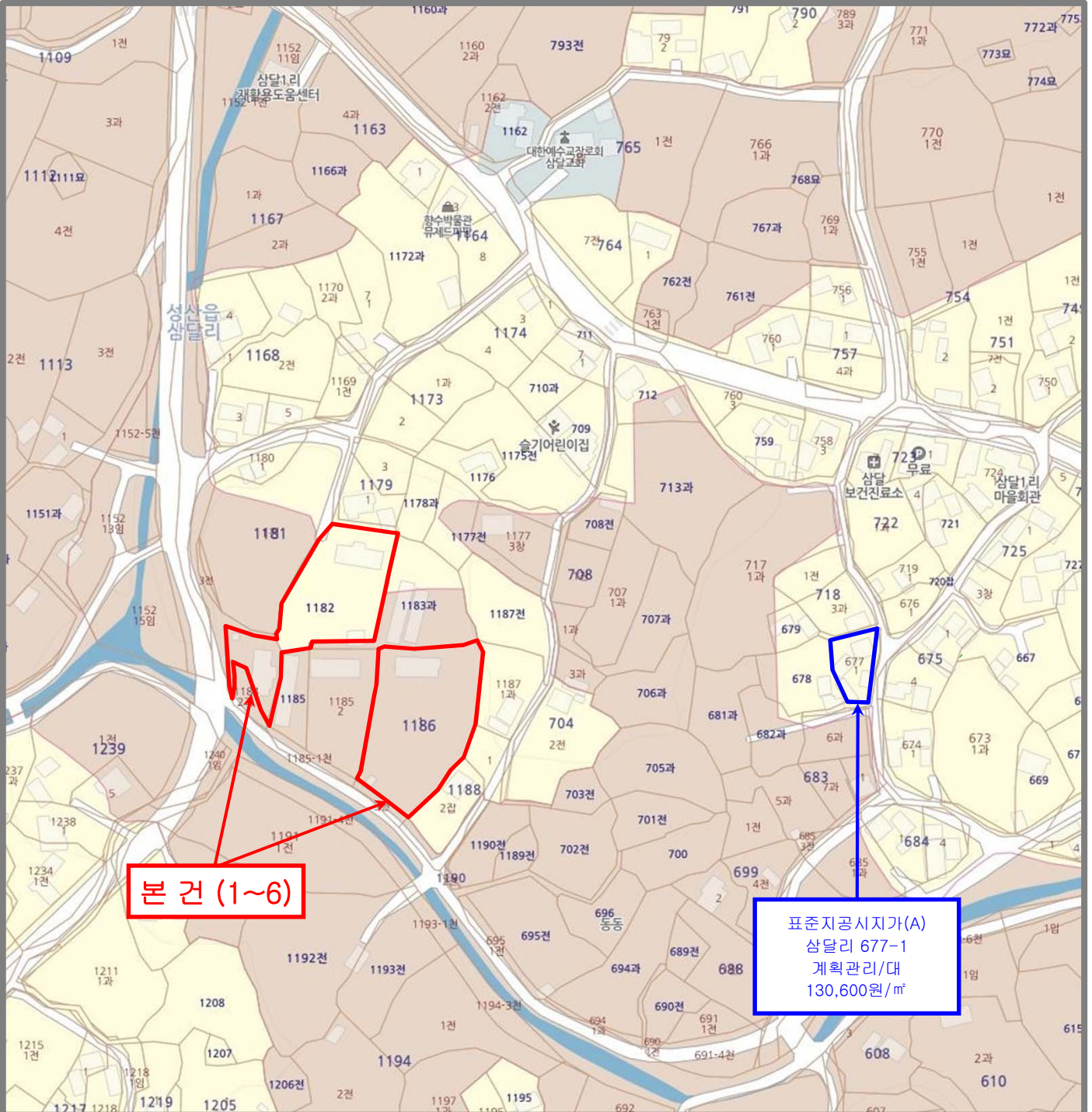
임대관계는 미상임.

상세위치도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 1182 외



본건 (1~6)

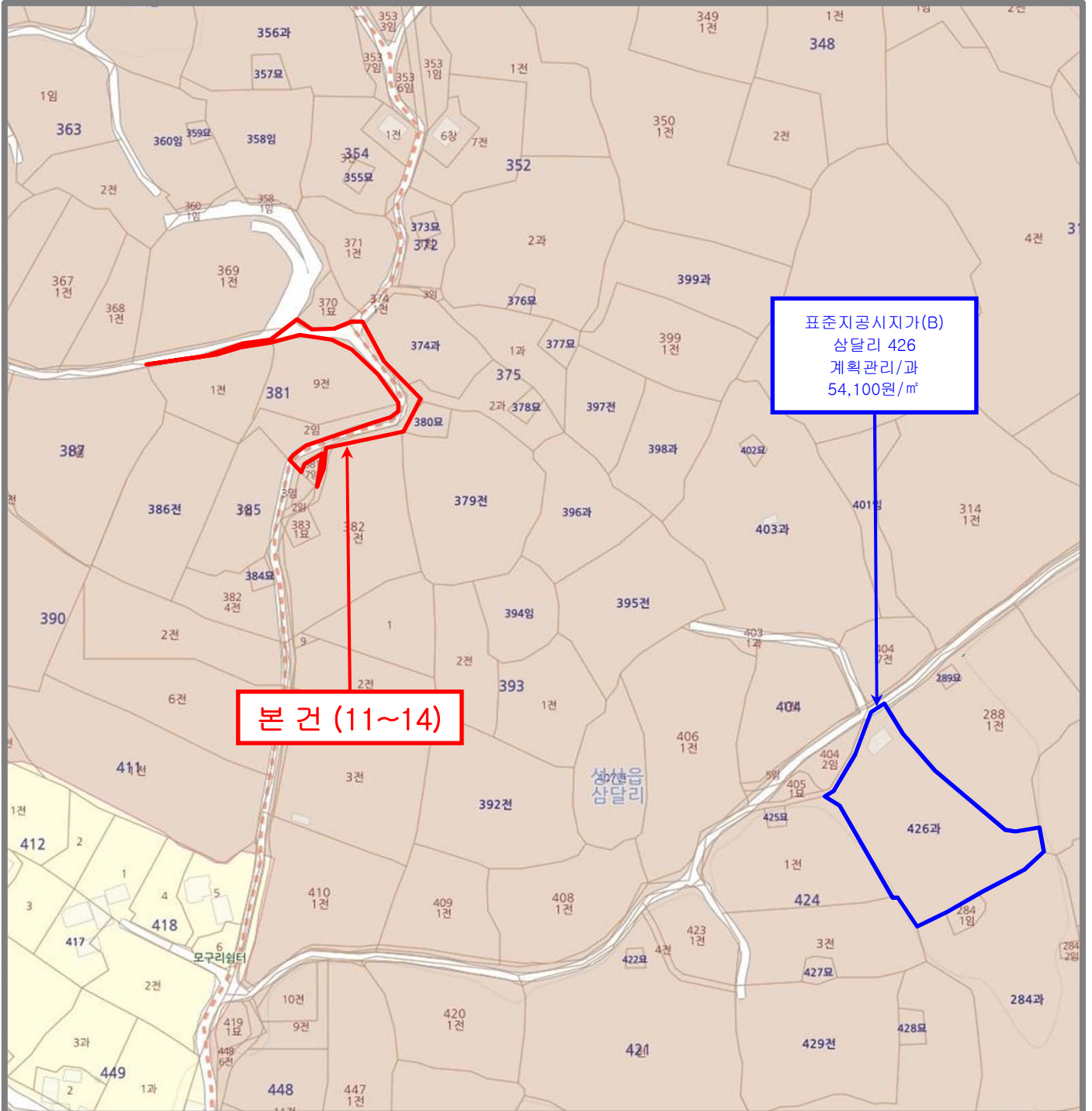
표준지공시지가(A)
삼달리 677-1
계획관리/대
130,600원/㎡

상세위치도



소재지

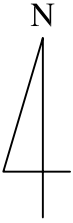
제주특별자치도 서귀포시 성산읍 삼달리 1182 외



본건 (11~14)

표준지공시지가(B)
삼달리 426
계획관리/과
54,100원/㎡

지 적 개 황 도



S : 1/1,200

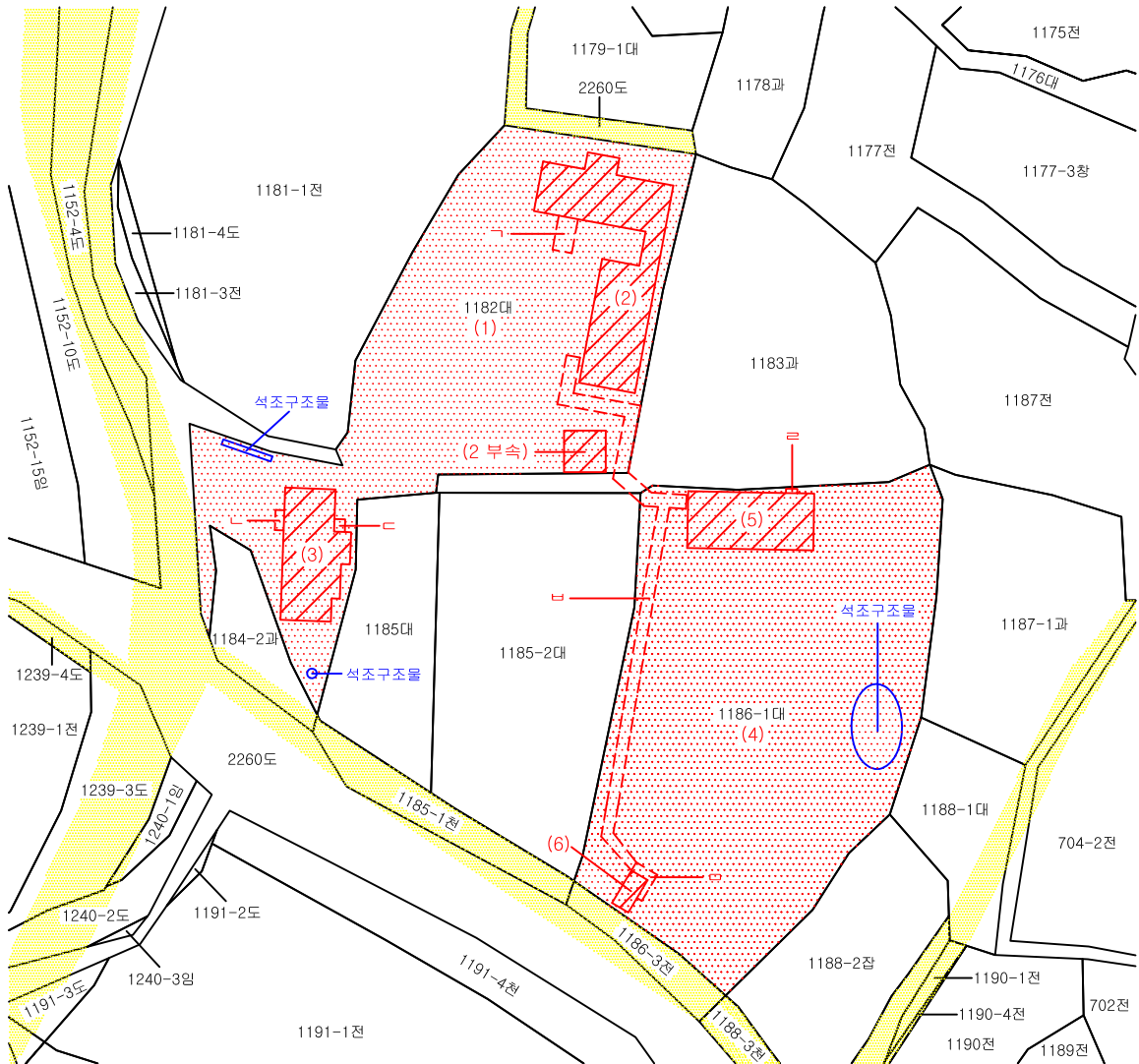


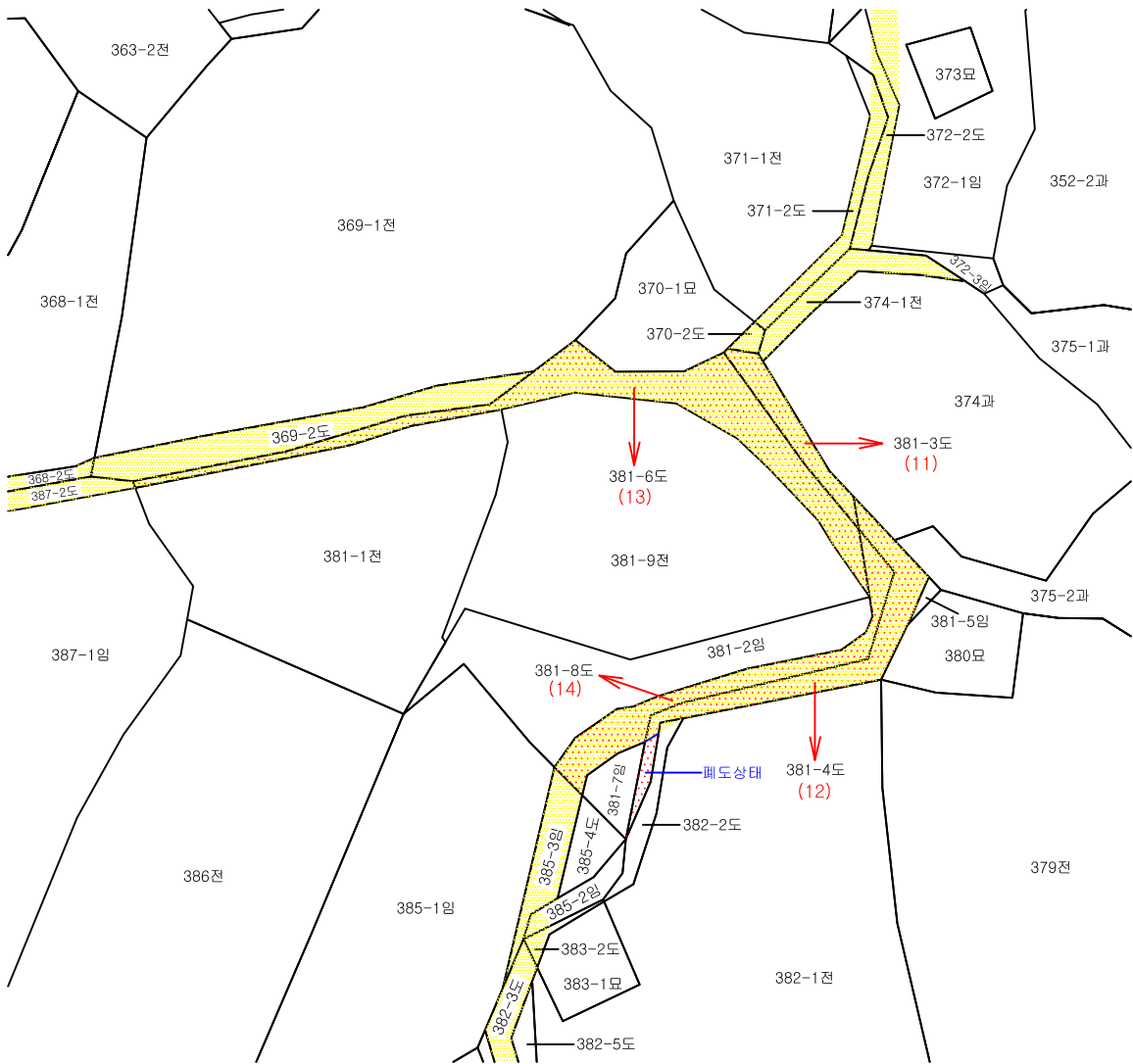
표 레

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외평가건물
	도로부분		평가건물 2층		분묘부분
	도시계획구분선		평가건물 3층이상		

지 적 개 황 도



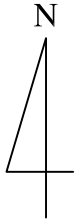
S : 1/1,200



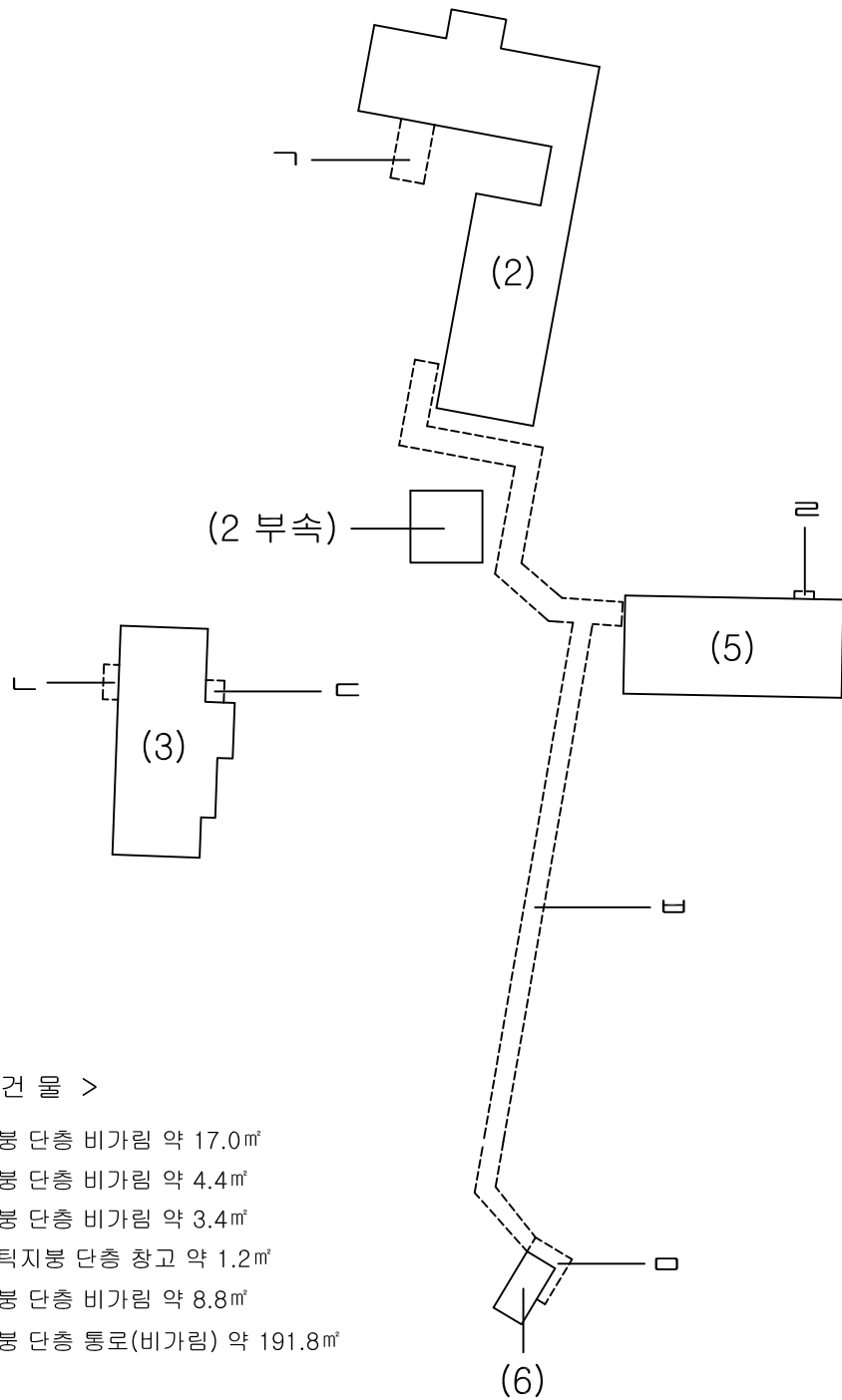
도
례

	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물
	도로부분		평가건물 2층		제시외평가건물
	도시계획구분선		평가건물 3층이상		분묘부분

건물 개황도



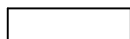
No scale



< 제시 외 평가 건물 >

- (ㄱ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림 약 17.0㎡
- (ㄴ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림 약 4.4㎡
- (ㄷ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림 약 3.4㎡
- (ㄹ) 경량철골구조 플라스틱지붕 단층 창고 약 1.2㎡
- (ㅁ) 경량철골구조 패널지붕 단층 비가림 약 8.8㎡
- (ㅂ) 경량철골구조 락산지붕 단층 통로(비가림) 약 191.8㎡

표 레



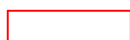
평가대상건물



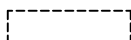
제시외건물



내부경계선



평가제외건물



제시외평가건물

사 진 용 지



일련번호(1) 토지



일련번호(1) 토지



일련번호(2) 건물

사 진 용 지



일련번호(2) 건물



일련번호(2) 부속건물



일련번호(3) 건물

사 진 용 지



일련번호(4) 토지



일련번호(4) 토지



일련번호(5) 건물

사 진 용 지



일련번호(6) 건물



일련번호(11) 토지



일련번호(12) 토지

사 진 용 지



일련번호(12) 토지 폐도부분



일련번호(13) 토지



일련번호(14) 토지

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



일련번호(1) 지상 석조구조물



일련번호(1) 지상 석조구조물



일련번호(4) 지상 석조구조물

사 진 용 지



일련번호(4) 지상 수목



일련번호(1) 토지 서측으로 접한 포장도로



일련번호(4) 토지 남서측으로 접한 포장도로