

# 감정평가서

건 명 박경섭 소유물건(2025타경7803)

의뢰인 제주지방법원 사법보좌관 김태수

감정서번호 hm20250409-01

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.

해밀감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김이환

감정평가액 오십삼억칠천일십사만이천팔백이십원정 (₩5,370,142,820.-)

의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	제주지방법원 경매7계	
소유자 (대상업체명)	박경섭 (2025타경7803)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.25	2025.04.10 ~ 2025.04.25	2025.04.25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	토지	2,492	토지	2,492	-	3,283,880,000
건물	건물	2,153.31	건물	2,153.31	-	2,036,418,420
제시외건물	제시외건물	(602.90)	제시외건물	602.90	-	49,844,400
			합계			₩5,370,142,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지건물 감정평가명세표

2025타경7803

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 제주시 건입동	592-3	대	자연녹지	278	278	1,300,000	361,400,000	
2	동 소 [도로명주소] 제주시 일주동로 12	위지상	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 징크패널지붕 2층					
				1층	49.5	49.5	950,000	47,025,000	
				2층	49.5	49.5	950,000	47,025,000	
3	제주특별자치도 제주시 화북이동	4827	대	자연녹지	2,214	2,214	1,320,000	2,922,480,000	
4	동 소 [도로명주소] 제주시 번영로 5	위지상	창고시설	일반철골구조 평슬래브지붕 3층					
				지1층	976.23	976.23	1,030,000	1,005,516,900	
				1층	423.58	423.58	869,000	368,091,020	
				2층	423.58	423.58	869,000	368,091,020	
				3층	230.92	230.92	869,000	200,669,480	
	<b>소 계</b>							<b>₩5,320,298,420</b>	
ㄱ	제주시 건입동	592-3 지상	소매점	(제시외건물) 경량철골조 징크판널지붕 단층	(12.6)	12.6	560,000	7,056,000	
ㄴ	동 소	592-3, 1427-5 지상	창고	철파이프조 차광막지붕 단층	(28.3)	28.3	58,000	1,641,400	

# 토지건물 감정평가명세표

2025타경7803

Page : 2

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	동 소	592-3, 1427-5 지상	철제 락	각파이프조	(84.0)	84.0	24,000	2,016,000	
ㄹ	제주시 화북이동	4827 지상	철제 락	각파이프조	(83.2)	83.2	24,000	1,996,800	
ㅁ	동 소	4827 지상	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(52.6)	52.6	225,000	11,835,000	
ㅂ	동 소	4827 지상	창고	각파이프조 판넬지붕 단층	(45.6)	45.6	108,000	4,924,800	
ㅅ	동 소	4827 지상	창고	각파이프조 판넬지붕 단층	(17.5)	17.5	72,000	1,260,000	
ㅇ	동 소	4827 지상	비가림	각파이프조 슬레이트지붕 단층	(11.6)	11.6	58,000	672,800	
ㅈ	동 소	4827 지상	철제 락	각파이프조	(9.9)	9.9	16,000	158,400	
ㅊ	동 소	4827 지상	철제 락	각파이프조	(10.2)	10.2	12,000	122,400	
ㅋ	동 소	4827 지상	창고	각파이프조 판넬지붕 단층	(51.0)	51.0	108,000	5,508,000	
ㅍ	동 소	4827 지상	창고	각파이프조 판넬지붕 단층	(29.0)	29.0	108,000	3,132,000	

# 토지건물 감정평가명세표

2025타경7803

Page : 3

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	
포	동 소	4827 지상	비가림	각파이프조 판넬지붕 단층	(33.6)	33.6	108,000	3,628,800	
ㅎ	동 소	4827, 4826 지상	철제 락	각파이프조	(20.1)	20.1	64,000	1,286,400	
ㄱ-1	동 소	4827 지상	창고	철파이프조 차광막지붕 단층	(55.2)	55.2	58,000	3,201,600	
ㄴ-1	동 소	4827 지상	철제 락	각파이프조	(58.5)	58.5	24,000	1,404,000	
소 계								₩49,844,400	
합 계								₩5,370,142,820.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### ● 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 건입동 소재 '국립제주박물관' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서 제주지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### ● 감정평가의 대상 물건

#### ○ 토지

일련 번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (2024)	비고
1	제주시 건입동 592-3	278	대	상업용	자연 녹지	광대한면	부정형 평지	549,000	-
3	제주시 화북이동 4827	2,214	대	상업용	자연 녹지	광대소각	부정형 평지	535,800	-

#### ○ 건물

일련 번호	구분	용도	구조	면적(㎡)	사용승인(허가)일	비고
2	1층	근린생활시설	일반철골구조	49.5	22.05.02	-
	2층	근린생활시설	일반철골구조	49.5	22.05.02	-
4	지층	창고	철근콘크리트	976.23	22.02.25	-
	1층	창고,소매점	일반철골구조	423.58	22.02.25	-
	2층	창고,소매점	일반철골구조	423.58	22.02.25	-
	3층	창고	일반철골구조	230.92	22.02.25	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ● 기준시점 및 실지조사기간

### ○ 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 25일 임.

### ○ 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 04월 10일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## ● 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

없 음.

## ● 기타 참고사항

없 음

# 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 우 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 산출한 시산가액의 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.

##### ○ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 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 기호1,3 토지 지상에 소재하는 담장 및 조경수 등은 거래 관행 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- ④ 본건 기호 1,2) 토지 지상 및 기호 3) 건물 외부에 별지 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외물건이 소재하여 실측에 의거 개략적으로 면적사정하여 평가하였는 바, 경매진행시 소유권관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지가액 산출근거

- 감정평가액 결정에 참고한 자료

- 인근 거래사례

○ 출처: 한국감정평가사협회

일련 번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
a	제주시 화북이동 299*-* 외1필지	자연녹지 (단독주택)	대	958.0	세각(가)	23.11.01	876,826	토지만거래, 일부 도로
b	제주시 화북이동 379*-*	자연녹지 (주상용)	대	433.0	세로(가)	22.05.17	974,315	일괄거래, 토지배분 단가
c	제주시 화북이동 321*-*	자연녹지 (상업용)	창	3,461.0	광대한면	21.12.24	685,846	일괄거래, 토지배분 단가
d	제주시 화북이동 238*-*	자연녹지 (주상용)	대	300.0	광대한면	22.11.10	1,793,944	일괄거래, 토지배분 단가

✓ 거래사례(b,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/㎡)
b	500,000,000	78,121,420	421,878,580	433.0	974,315
c	2,600,000,000	226,285,710	2,373,714,290	3,461.0	685,846
d	700,000,000	161,816,660	538,183,340	300.0	1,793,944

※ (b) 건물가격(경량철골,사용승인일:12.03.12)

- 1층(단독주택) : 59.55㎡ (1,400,000 x 25 / 35) = 59,550,000
- 1층(근린생활시설) : 26㎡ (1,000,000 x 25 / 35) = 18,571,420
- 건물가격합계 : 78,121,420원

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ (c) 건물가격(일반철골,사용승인일:02.03.28)

- 1층(창고) :  $660\text{m}^2 (750,000 \times 16 / 35) = 226,285,710$
- 건물가격합계 : 226,285,710원

※ (d) 건물가격(벽돌조,사용승인일:96.07.10)

- 1층(사무소) :  $109.5\text{m}^2 (1,500,000 \times 19 / 45) = 69,350,000$
- 2층(주택) :  $109.5\text{m}^2 (2,000,000 \times 19 / 45) = 92,466,660$
- 건물가격합계 : 161,816,660원

---

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

# 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/㎡)
1,3	A	제주시 화북이동 4837-1	862.0	대	상업용	자연 녹지	지방도변 상가지대	광대 한면	부정형 평지	545,800

- 시점수정

- 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 제주시 (25.01.01~25.04.25 ) (녹지)	2025.01.01~2025.03.31:-0.185 2025.03.01~2025.03.31:-0.049	$( 1 - 0.00185 ) * ( 1 - 0.00049 * 25/31 )$ ≒ 0.99775

✓ 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(상업지대)

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	사업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업중심지역과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지 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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ○ 개별요인비교항목(주택지대)

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

## ◎ 가격형성요인 및 개별요인비교항목 검토

해당 토지 인근은 대체로 상업용건부지와 경작지, 주거용건부지가 혼재하는 지역으로, 해당 토지의 용도가 '상업용'임을 고려하면 용도지대는 '상업지대'인 것으로 사료되는 바, '상업지대'의 개별요인 비교항목을 중심으로 하고, 해당 지역의 토지 가격 총화에 대한 설명력이 높은 '주택지대'의 개별요인 비교항목을 보충적으로 참고하여 가격형성 요인을 비교하였음.

# 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	1.08	1.00	0.98	1.058
3	A	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080

## ○ 개별요인비교치 결정의견

본건 기호	비교표준지	결정의견
1	A	본건은 비교표준지(A) 대비 가로조건 유사, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건[형상]에서 우세, 행정적조건 유사 및 기타조건은 [본건 일부 미달도로(약7%)]에서 열세하여 개별요인은 각 요인비교치를 상승식으로 종합하였을 때 우세(5.8%)함.
3	A	본건은 비교표준지(A) 대비 가로조건 유사, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건[형상 및 각지 우세, 면적 열세, 종합 우세]에서 우세, 행정적조건 유사 및 기타조건 역시 유사하여 개별요인은 각 요인비교치를 상승식으로 종합하였을 때 우세함(10%).

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

# 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
d	제주시 화북이동 238**	자연녹지 (주상용)	대	300.0	광대한면	22.11.10	1,793,944	-

## ○ 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

## ◎ 비교표준지 A의 그밖의 요인 산정

### ○ 사례기준 비교표준지의 현재가격

사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
1,793,944	0.98664	1.00	0.693	1,226,594

### ○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 제주시 (22.11.10~25.04.25 ) (녹지)	2022.11.01~2022.11.30:-0.118	$(1 - 0.00118 * 21/30) * (1 - 0.00097) * (1 - 0.00407) * (1 - 0.00531) * (1 - 0.00185) * (1 - 0.00049 * 25/31)$ ≒ 0.98664
	2022.12.01~2022.12.31:-0.097	
	2023.01.01~2023.12.31:-0.407	
	2024.01.01~2024.12.31:-0.531	
	2025.01.01~2025.03.31:-0.185	
	2025.03.01~2025.03.31:-0.049	

### ○ 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	0.90	0.90	0.90	1.00	0.693
결정의견      비교표준지(A)는 사례(d)와 비교하여 가로조건 [유사, 접근조건[화북공업단지, 삼화지구 등과의 거리]에서 열세, 환경조건[주위토지 이용상황 등]에서 열세, 획지조건[형상 및 면적]에서 열세, 행정적조건 [사례:취락지구]에서 열세 및 기타조건은 유사하여 개별요인은 각 요인비교치를 상승식으로 종합하였을 때 열세(-30.7%)함.						

### ○ 표준지 공시지가의 현재가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
545,800	0.99775	-	-	544,572

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ○ 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
1,226,594	544,572	2.25

### ○ 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	545,800	0.99775	1.00	1.058	2.25	1,296,354	1,300,000
2	A	545,800	0.99775	1.00	1.080	2.25	1,323,310	1,320,000

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례비교법에 의한 평가

- 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1,3	b

- 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	제주시 화북일동 379*~*	자연녹지 (주상용)	대	433.0	세로(가)	22.05.17	974,315	-

✓ 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
	2022.05.01~2022.05.31:0.313	
	2022.06.01~2022.06.30:0.331	
	2022.07.01~2022.07.31:0.274	$(1 + 0.00313 * 15/31) * (1 + 0.00331)$
	2022.08.01~2022.08.31:0.237	$(1 + 0.00274) * (1 + 0.00237)$
제주특별자치도 제주시 (22.05.17~25.04.25) (녹지)	2022.09.01~2022.09.30:0.154	$(1 + 0.00154) * (1 + 0.00093)$
	2022.10.01~2022.10.31:0.093	$(1 - 0.00118) * (1 - 0.00097)$
	2022.11.01~2022.11.30:-0.118	$(1 - 0.00407) * (1 - 0.00531)$
	2022.12.01~2022.12.31:-0.097	$(1 - 0.00185) * (1 - 0.00049)$
	2023.01.01~2023.12.31:-0.407	$(1 - 0.00049 * 25/31)$
	2024.01.01~2024.12.31:-0.531	$\approx 0.99859$
	2025.01.01~2025.03.31:-0.185	
	2025.03.01~2025.03.31:-0.049	

✓ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 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

이 하 여 백 : 뒷 장 계 속

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ○ 개별요인 비교

### ○ 개별요인비교항목(상업지대)

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	사업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업중심지역과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
획 지 조 건	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
기 타 조 건	기 타	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

### ○ 개별요인비교항목(주택지대)

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ◎ 가격형성요인 및 개별요인비교항목 검토

해당 토지 인근은 대체로 상업용건부지와 경작지, 주거용건부지가 혼재하는 지역으로, 해당 토지의 용도가 '상업용'임을 고려하면 용도지대는 '상업지대'인 것으로 사료되는 바, '상업지대'의 개별요인 비교항목을 중심으로 하고, 해당 지역의 토지 가격 총화에 대한 설명력이 높은 '주택지대'의 개별요인 비교항목을 보충적으로 참고하여 가격형성 요인을 비교하였음.

### ○ 개별요인비교치

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	1.40	0.98	0.95	1.05	1.00	1.00	1.369
3	b	1.40	0.98	0.95	1.05	1.00	1.00	1.369

### ○ 개별요인비교치 결정의견

본건 기호	비교사례	결정의견
1	b	본건은 사례(b) 대비 가로조건[가로의 폭]에서 우세, 접근조건[취락, 초등학교, 화북공업단지 등과의 거리]에서 열세, 환경조건[주위토지 이용상황 등]에서 열세, 획지조건[형상]에서 우세, 행정적조건 유사 및 기타조건 역시 유사하여 개별요인은 각 요인비교치를 상승식으로 종합하였을 때 우세(36.9%)함.
3	b	본건은 사례(b) 대비 가로조건[가로의 폭]에서 우세, 접근조건[취락, 초등학교, 화북공업단지 등과의 거리]에서 열세, 환경조건[주위토지 이용상황 등]에서 열세, 획지조건[형상 및 각지 우세, 면적 열세, 종합 우세]에서 우세, 행정적조건 유사 및 기타조건 역시 유사하여 개별요인은 각 요인비교치를 상승식으로 종합하였을 때 우세(36.9%)함.

## ○ 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	b	974,315	1.00	0.99859	1.00	1.369	1,331,957	1,330,000
3	b	974,315	1.00	0.99859	1.00	1.369	1,331,957	1,330,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ● 시산가액 조정 관련 사항

○ 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지구분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	기호 1	278	1,300,000	361,400,000
	기호 3	2,214	1,320,000	2,922,480,000
	합계	-	-	3,283,880,000
거래사례비교법	기호 1	278	1,330,000	369,740,000
	기호 3	2,214	1,330,000	2,944,620,000
	합계	-	-	3,314,360,000

○ 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	278	1,300,000	361,400,000
기호 3	2,214	1,320,000	2,922,480,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 건물가액 산출근거

### ● 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### ● 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

### ○ 건물 표준단가

#### ○ 한국부동산원 「건물신축단가표(2024년)」의 표준단가

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포및상가	철골조 슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)
일반창고	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기	1	1,046,000	35 (30~35)

#### ○ 표준단가의 결정

상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.

기호	구분	구조	용도	결정된 표준단가 (원/㎡)	내용연수
2	1층	일반철골조	소매점	1,000,000	40
	2층		소매점	1,000,000	40
4	지층	철근콘크리트	창고	1,000,000	40
	1층	일반철골조	창고	900,000	40
	2층	일반철골조	창고	900,000	40
	3층	일반철골조	창고	900,000	40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ○ 건물 부대설비 보정단가

기호	구분	용도	부대설비 보정단가 (원/㎡)	비고
4	지층~3층	화물용엘리베이터	40,000	-
	지층	외부계단실	80,000	2개소

### ○ 재조달원가의 결정

기호	구분	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	일반철골조	소매점	1,000,000	-	1,000,000
	2층	일반철골조	소매점	1,000,000	-	1,000,000
4	지층	철근콘크리트	창고	1,000,000	120,000	1,120,000
	1층	일반철골조	창고	900,000	40,000	940,000
	2층	일반철골조	창고	900,000	40,000	940,000
	3층	일반철골조	창고	900,000	40,000	940,000

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ● 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법을 적용하여 감가수정 하였음.

기호	구분	사용승인 (허가)일	기준시점	경과연수	조정연수	유효 잔존연수	내용 연수	비고
2	소매점	22.05.02	2025.04.25	2	0	38	40	-
4	창고	22.02.25	2025.04.25	3	0	37	40	-

### ● 원가법에 의한 건물단가 결정

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2	1층	소매점	1,000,000	38	40	950,000	950,000
	2층	소매점	1,000,000	38	40	950,000	950,000
4	지층	창고	1,120,000	37	40	1,036,000	1,030,000
	1층	창고	940,000	37	40	869,500	869,000
	2층	창고	940,000	37	40	869,500	869,000
	3층	창고	940,000	37	40	869,500	869,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ● 제시외건물 단가 산정

기호	구조	용도	재조달가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
ㄱ	경량철골조	소매점	600,000	28	30	560,000	560,000
ㄴ	철파이프조	창고	65,000	18	20	58,500	58,000
ㄷ	각파이프조	철제 랙	30,000	8	10	24,000	24,000
ㄹ	각파이프조	철제 랙	30,000	8	10	24,000	24,000
ㅁ	철파이프조	창고	250,000	18	20	225,000	225,000
ㅂ	각파이프조	창고	120,000	18	20	108,000	108,000
ㅅ	각파이프조	창고	80,000	18	20	72,000	72,000
ㅇ	각파이프조	비가림	65,000	18	20	58,500	58,000
ㅈ	각파이프조	철제 랙	20,000	8	10	16,000	16,000
ㅊ	각파이프조	철제 랙	15,000	8	10	12,000	12,000
ㅋ	각파이프조	창고	120,000	18	20	108,000	108,000
ㅌ	각파이프조	창고	120,000	18	20	108,000	108,000
ㅍ	각파이프조	비가림	120,000	18	20	108,000	108,000
ㅎ	각파이프조	철제 랙	80,000	8	10	64,000	64,000
ㄱ-1	철파이프조	창고	65,000	18	20	58,500	58,000
ㄴ-1	각파이프조	철제 랙	30,000	8	10	24,000	24,000

✓ 제시외건물은 신속시점을 알 수 없어 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 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 대	278	1,300,000	361,400,000	
	기호 3 대	2,214	1,320,000	2,922,480,000	
	소 계		-	3,283,880,000	
건물	기호 2 소매점	49.5	950,000	47,025,000	
	기호 2 소매점	49.5	950,000	47,025,000	
	기호 4	창고	976.23	1,030,000	1,005,516,900
		창고	423.58	869,000	368,091,020
		창고	423.58	869,000	368,091,020
		창고	230.92	869,000	200,669,480
	소 계		-	2,036,418,420	
제시외 건물	ㄱ 소매점	12.6	560,000	7,056,000	
	ㄴ 창고	28.3	58,000	1,641,400	
	ㄷ 철제 락	84.0	24,000	2,016,000	
	ㄹ 철제 락	83.2	24,000	1,996,800	
	ㅁ 창고	52.6	225,000	11,835,000	
	ㅂ 창고	45.6	108,000	4,924,800	
	ㅅ 창고	17.5	72,000	1,260,000	
	ㅇ 비가림	11.6	58,000	672,800	
	ㅈ 철제 락	9.9	16,000	158,400	
	ㅊ 철제 락	10.2	12,000	122,400	
	ㅋ 창고	51.0	108,000	5,508,000	
	ㅌ 창고	29.0	108,000	3,132,000	
	ㅍ 비가림	33.6	108,000	3,628,800	
	ㅎ 철제 락	20.1	64,000	1,286,400	
	ㄱ-1 창고	55.2	58,000	3,201,600	
	ㄴ-1 철제 락	58.5	24,000	1,404,000	
소 계		-	49,844,400		
합 계		-	5,370,142,820		

# 토지평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 건입동 소재 '국립제주박물관' 남측 인근에 위치하고, 주위는 전 위주의 경작지와 소매점·도매점 용도의 건부지가 일부 혼재하는 지역임.

## 2. 교통상황

기호 1,3) 공히 본건 까지 제반차량 접근이 가능하고, 인그에 버스정류장이 위치하여 제반교통사정은 양호함.

## 3. 형태 및 이용상황

기호 1,3) 공히 인접 도로 대비 완경사인 부정형의 토지로서, 근린생활시설용 건부지(기호 1) 및 창고용 건부지(기호 3)로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

기호 1) 북서측으로 왕복6차선의 아스팔트포장도로(일주동로)에 접함.

기호 3) 남서측으로 왕복6차선의 아스팔트포장도로(번영로)에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1)

자연녹지지역, 자연경관지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>.

기호 3)

자연녹지지역, 자연경관지구, 대로1류(폭 35m~40m)(저축) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 토지거래계약에관한허가구역임.

# 토 지 평 가 요 항 표

---

## 6. 제시목록외의 물건

별지 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 7. 공부와의차이

없 음.

## 8.기타 참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기타: 없 음.

---

이 하 여 백 : 뒷 장 계 속

# 건 물 평 가 요 항 표

## 1. 건물의 구조

기호 2) 일반철골구조 징크패널지붕 2층 구조로서 (사용승인일 : 2022.05.22)

외벽: 징크패널마감 등,                      창호: 샷시 창호,  
내벽: 벽지 및 타일 마감,                바닥: 바닥타일 등,

기호 4) 일반철골구조 평슬래브지붕 3층 구조로서 (사용승인일 : 2022.02.25)

외벽: 징크패널마감 등,                      창호: 샷시 창호,  
내벽: 벽지 및 단열재노출 마감,        바닥: 콘크리트노출, 아스타일 등.

## 2. 이 용 상 태

기호 2) 근린생활시설, 기호 4) 창고로 이용중임.

## 3. 설 비 내 역

기호 2) 위생설비, 기본급배수설비

기호 4) 위생설비, 기본급배수설비, 화물용엘리베이터가 설치되어 있음.

## 4. 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도' 참조.

## 5. 공부와의 차이

없 음.

## 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

-기타: 없음.

# 광역위치도

제주특별자치도 제주시  
건입동 592-3(기호1) 및 화북이동 4827(기호3)

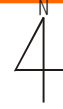


S = Nonscale



# 광역위치도

제주특별자치도 제주시  
건입동 592-3(기호1) 및 화북이동 4827(기호3)



S = Nonscale



# 위치도

제주특별자치도 제주시  
건입동 592-3(기호1) 및 화북이동 4827(기호3)



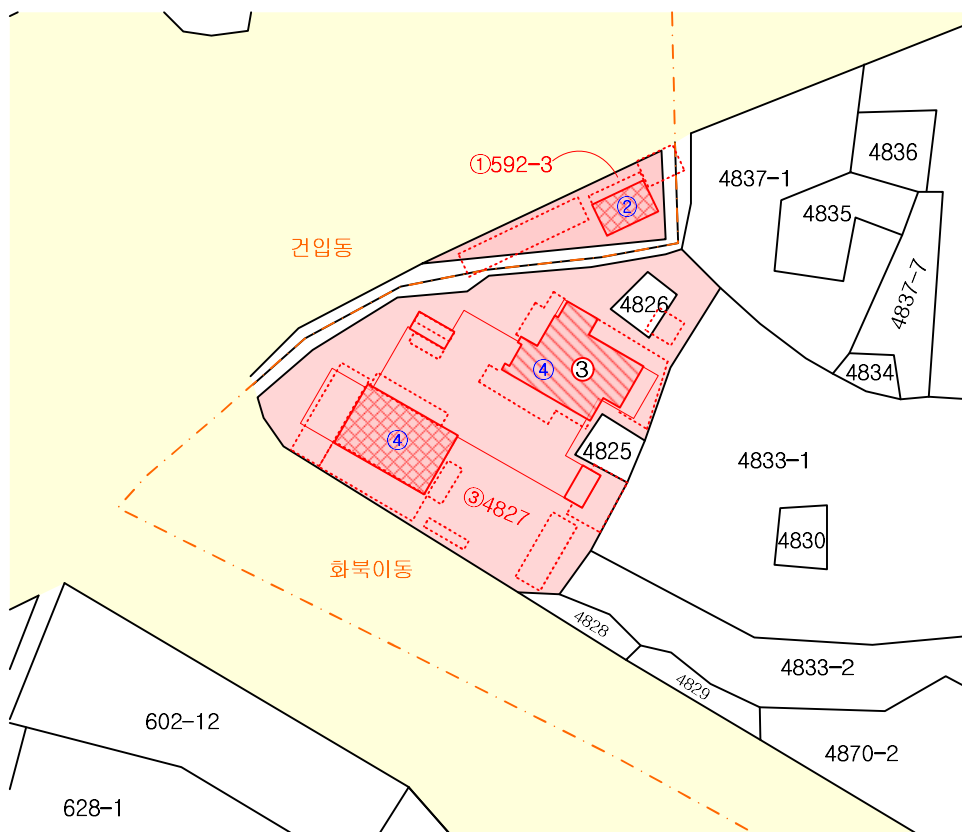
S = Nonscale












# 지적 및 건물개황도

제주특별자치도 제주시  
건입동 592-3(기호1) 및 화북이동 4827(기호3)

N  
4 S = 1/1200



※ 본 도면은 보측·목측 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.

범 례		평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물
		도로선		평가건물 2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		분묘부분

# 건물개황도

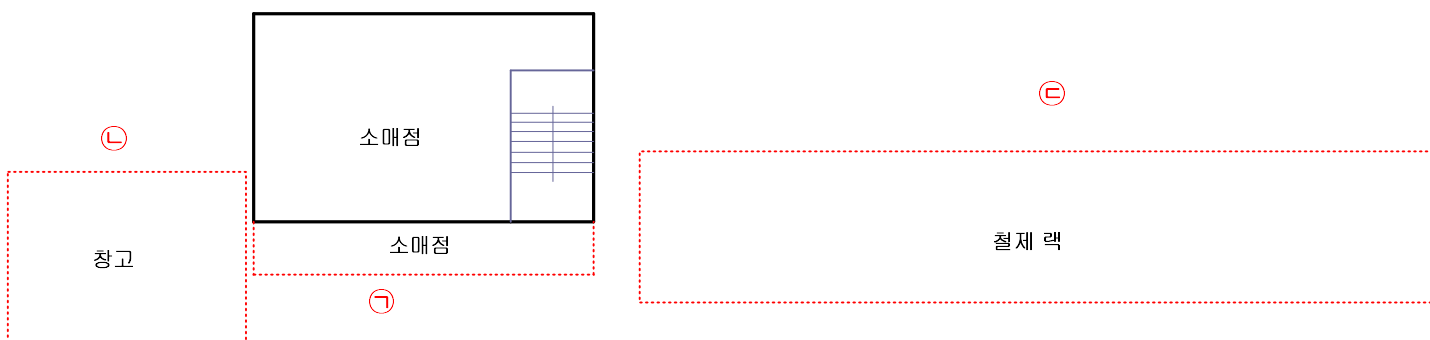
제주특별자치도 제주시  
건입동 592-3(기호1) 지상



S = 1/200

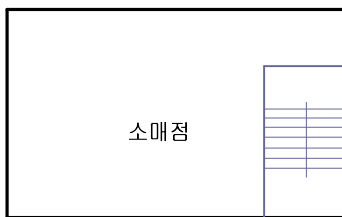
[1층]

(2)



[2층]

(2)



[제시외건물]

- ㉠ 경량철골조 징크판넬지붕 소매점 약 12.6㎡
- ㉡ 철파이프조 차광막지붕 단층 창고 28.3㎡
- ㉢ 각파이프조 철제 랙 약 84.0㎡

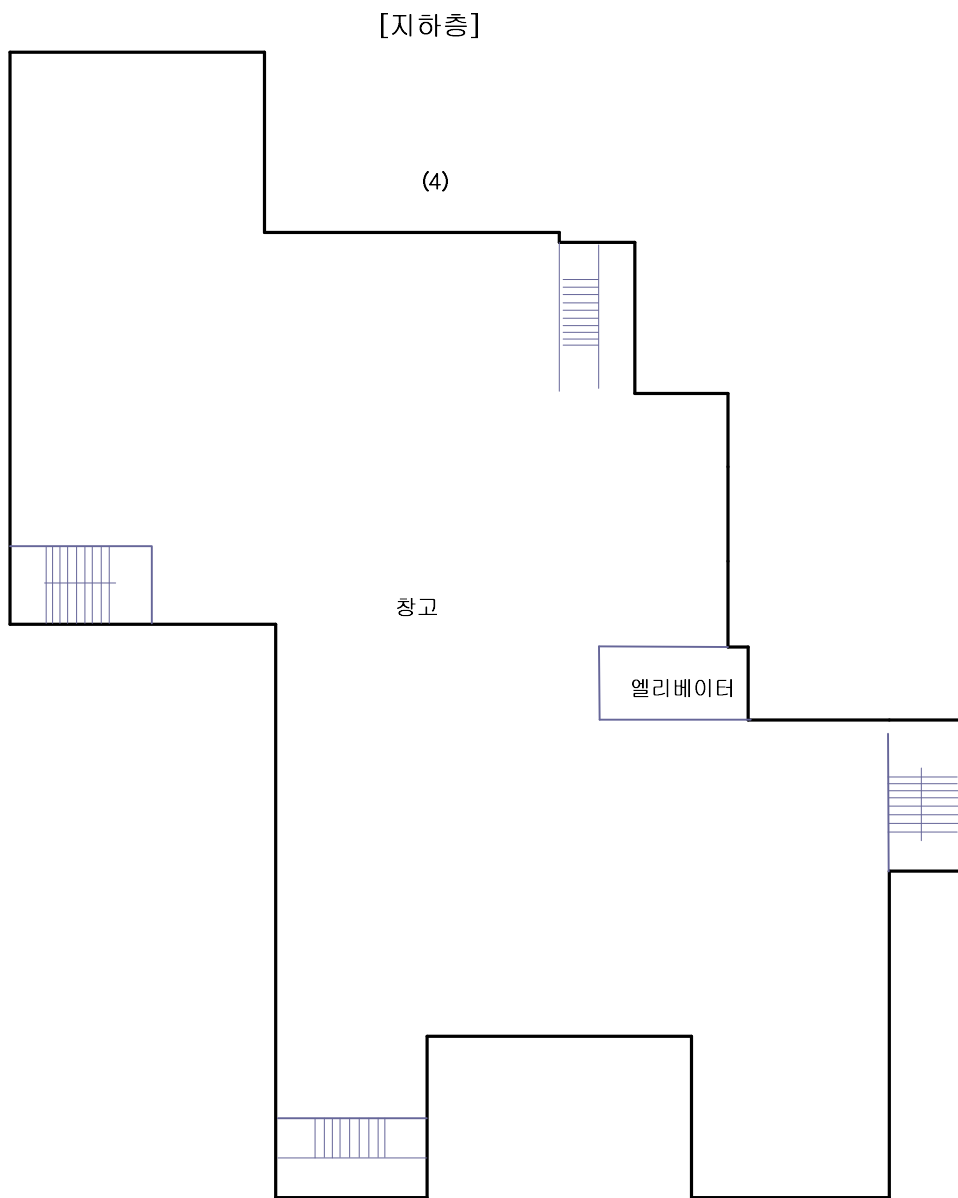
※ 본 도면은 보측·목록 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.

# 건물개황도

제주특별자치도 제주시  
화북이동 4827(기호3) 지상



S = 1/300



※ 본 도면은 보측·목록 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.



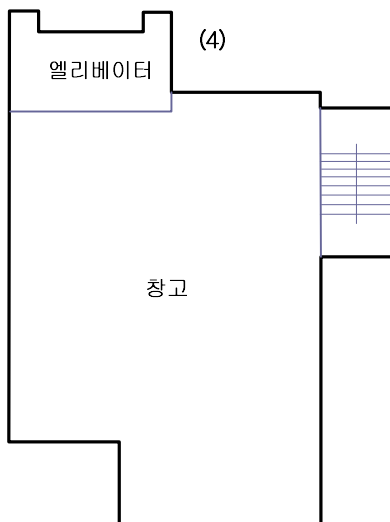
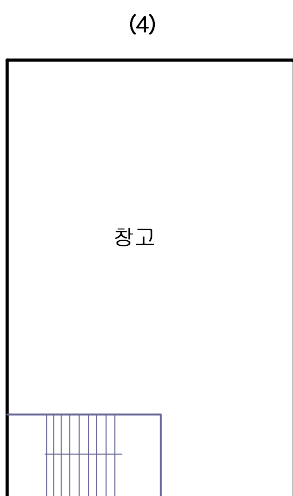
# 건물개황도

제주특별자치도 제주시  
화북이동 4827(기호3) 지상



S = 1/300

[2층]



※ 본 도면은 보측·목측 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.

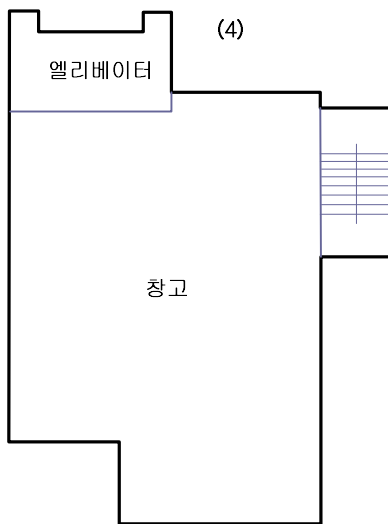
# 건물개황도

제주특별자치도 제주시  
화북이동 4827(기호3) 지상



S = 1/300

[3층]



※ 본 도면은 보측·목측 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.



1)

2)



)



)



)



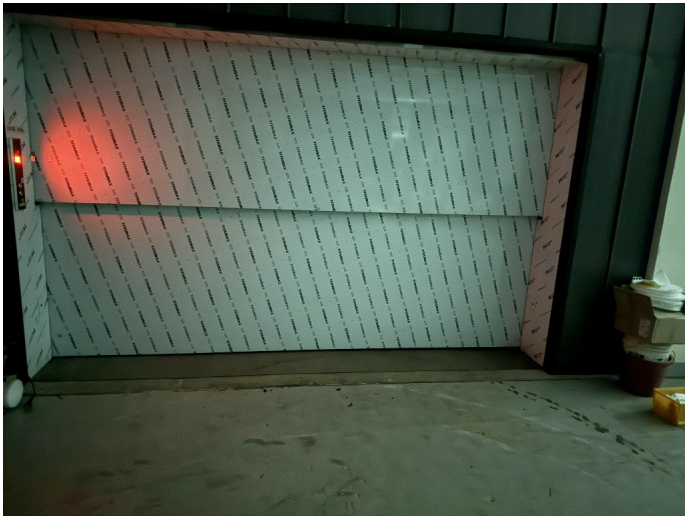
(4)



(4)



4)



4)



4)



4)



)



)



)



)



)



)



)



)



, )



)



-1)



-1)



4



( )



( )



( )



( )