

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|----------------------|
| 감정의뢰인 | 제주지방법원 사법보좌관 김태수 |
| 건명 | 김희상 소유물건(2025타경7849) |
| 감정평가서번호 | DZ252-040801 |

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.



63232 제주특별자치도 제주시 구남로8길 47, 2층(이도이동)
TEL : 064-746-9988 | FAX : 064-746-9984 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김정시

김정시 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 제주지사

지사장 김홍철 (인)

| | | | | |
|----------------|----------------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액 | 일억팔천삼백칠십만일천칠십원정 (₩183,701,070.-) | | | |
| 의뢰인 | 제주지방법원 사법보좌관 김태수 | 감정평가 목적 | 경매 | |
| 제출처 | 제주지방법원 경매7계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 김희상 (2025타경7849) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.14 | 2025.04.14 | 2025.04.15 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|-------------|--------------|--------|-------------|-------------|--------------|
| | 종별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종별 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원) |
| | 토지 | 1,216x- 4 | 토지 | 304 | 41,000 | 12,464,000 |
| 토지 | 986x- 12 | | 328.67 | 521,000 | 171,237,070 | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | | ₩183,701,070 |

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

양유진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 북촌리 소재 "하원교차로" 남동측 근거리에 위치[일련번호(1)] 및 제주특별자치도 제주시 건입동 소재 "사라봉다목적체육관" 남서측 인근에 위치[일련번호(2)]하는 토지로서, 제주지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.04.14.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.14.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - 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"
 - 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 일련번호(1,2)는 공유토지 중 "김희상" 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였음.
5. 본건 일련번호(1) 지상에 입목은 잡목(일부 소나무 자생종) 등으로서 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 입목 등은 경제적 가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 않았음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 일련번호(2) 토지의 도시계획시설(공원)사업내역
 1. 사업의 종류 : 도시계획시설 (공원)사업
 2. 사업명 : 사라봉공원 조성사업
 3. 사업의 규모 : 공원조성 1,006,520㎡
 4. 사업시행위치 : 건입동 387-1 일원
 5. 사업기간 : 실시계획고시일 ~ 2025.12.31
 6. 사업인정 : 2020.06.17 도시계획시설(도로,공원)사업 실시계획 작성 고시
 7. 사업추진현황
 - 2018.10.04. 보상계획 열람공고일 (제주시 공고 제2018-2781호)
 - 2020.06.17. 도시계획시설(도로,공원)사업 실시계획 작성 고시 (제주시 고시 제2020-205호)

토지건물 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 | 제주 특별자치도 제주시 조천읍 북촌리 | 59 | 임야 | 생산관리지역 | 1,216 × 1/4 | 304 | 41,000 | 12,464,000 | "김희상" 소유지분 |
| 2 | 제주 특별자치도 제주시 건입동 | 616-2 | 도로 | 자연녹지지역 | 986 × 4/12 | 328.67 | 521,000 | 171,237,070 | "김희상" 소유지분 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩183,701,070.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 이용상황 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별공시지가 (2024년, 원/㎡) |
|------|--------------|----|----------------------|--------------|------|-----------|------------------------|
| 1 | 북촌리 59 | 임야 | 1,216*1/4 (304) | 생산관리 자연림 | 맹지 | 부정형 평지 | 18,400 |
| 2 | 건입동 616-2 | 도로 | 986*4/12 (328.67) | 자연녹지 도로 | 광대한면 | 부정형 평지 | 미고시 |
| 합계 | | | <u>632.66667</u> | | | | |

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

| 일련번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 형상 | 지리적 위치 | 공시지가 (원/㎡) |
|---------------|------------|--------|------|------|-----|-----------------|---------------|
| | | | 이용상황 | 도로교통 | 지세 | | |
| 50110-5827(A) | 북촌리 857 | 995 | 임야 | 생산관리 | 부정형 | 클라운골프장 북측 인근 | 18,400 |
| | | | 자연림 | 맹지 | 완경사 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련번호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도지역 | 형상 | 지리적 위치 | 공시지가 (원/㎡) |
|--------------|----------------|-----------|------|------|-----|-------------------|---------------|
| | | | 이용상황 | 도로교통 | 지세 | | |
| 50110-936(B) | 화북이동 4870-2 | 3,191 | 전 | 자연녹지 | 부정형 | 제주교육대학교 남서측 인근 | 303,300 |
| | | | 전 | 광대한면 | 저지 | | |

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.04.14.
- 대상지역 : 제주특별자치도 제주시
- 용도지역 : 생산관리지역
- 지가변동내역

| 기 간 | 지가변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|---------------------------|-------------------------|---|
| 2025.01.01. ~ 2025.02.28. | -0.153% | 2월까지 누계 |
| 2025.03.01. ~ 2025.04.14. | $-0.076\% \times 45/28$ | 2월 지가변동률 : -0.076% |
| 누 계 | -0.275% (0.99725) | $(1-0.00153) \times (1-0.00076 \times 45/28)$ |

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.04.14.
- 대상지역 : 제주특별자치도 제주시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

| 기 간 | 지가변동률 (시점수정치) | 비 고 |
|---------------------------|-------------------------|---|
| 2025.01.01. ~ 2025.02.28. | -0.137% | 2월까지 누계 |
| 2025.03.01. ~ 2025.04.14. | $-0.071\% \times 45/28$ | 2월 지가변동률 : -0.071% |
| 누 계 | -0.251% (0.99749) | $(1-0.00137) \times (1-0.00071 \times 45/28)$ |

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 3월, 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 2월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|-----------------|-------------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 |
|-------|--------------------|--------------------------------------|
| 환경조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 |

- 개별요인 비교치

| 일련번호 | 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 계 |
|------|--|------|------|------|------|-------|------|-------|
| 1 | (A)북촌리 857 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 본건은 비교표준지와 제반개별요인이 대체로 유사함. | | | | | | | |
| 2 | (B)화북이동 4870-2 | 1.00 | 1.10 | 1.05 | 0.33 | 1.00 | 1.00 | 0.381 |
| | 본건은 비교표준지대비 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고, 획지조건(이용상황 등)에서 열세하는 등 종합적으로 열세함. | | | | | | | |

※ 본건 일련번호(1) 지상에 자생중인 입목은 경제적 가치가 경미하여 개별요인 비교를 하지 아니하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지감정평가액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 평가목적 |
|----|----------------|----|-----------|--------------|----------------|---------------|------------|
| | | 건물 | | 이용상황 | | | 기준시점 |
| 1 | 북촌리 1*** | 임야 | 635 | 생산관리 | 26,035,000 | 41,000 | 법원경매 |
| | | - | | 자연림 | | | 2023.09.21 |
| 2 | 화북일동 4***-* | 답 | 180.36 | 자연녹지 | 319,237,200 | 1,770,000 | 법원경매 |
| | | - | | 답 (현황잡종지) | | | 2024.10.23 |

※ 평가사례(2)는 자연취락지구 내에 소재함.

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----------------|----|-----------|------|-------------|---------------|------------|
| | | 건물 | | 이용상황 | | | 사용승인일 |
| 1 | 북촌리 5* | 임야 | 1,924 | 생산관리 | 150,000,000 | 77,963 | 2024.01.10 |
| | | - | | 전 | | | - |
| 2 | 삼양일동 1***-* | 전 | 496 | 자연녹지 | 650,000,000 | 1,310,484 | 2024.04.15 |
| | | - | | 전 | | | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 기타 참고자료

(1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

| 일련번호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 개별공시지가 (원/㎡) | 금액 (원) |
|------|--------------|----|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | 북촌리 59 | 임야 | 304 | 18,400 | 5,593,600 |
| 2 | 건입동 616-2 | 도로 | 328.66667 | - | 미고시 |
| 합계 | | | <u>632.66667</u> | | <u>5,593,600</u> |

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\begin{aligned} \text{평가사례기준 표준지가액} &= \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{표준지의 기준시점 현재가액} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \end{aligned}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1, 2)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

| 비교 표준지 | 사례토지 기호 | 사례가격 (원/㎡) | 시점 [㉠] 수정 | 지역 [㉡] 요인 | 개별 [㉢] 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|--------|---------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| A | 1 | 41,000 | 0.99064 | 1.00 | 1.000 | 40,616 |
| B | 2 | 1,770,000 | 0.99618 | 1.00 | 0.777 | 1,370,036 |

㉠ 시점수정(지가변동률)

| 기 호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| 평가사례 #1 | 2023.09.21. ~ 2025.04.14. | 제주특별자치도 제주시 생산관리지역 | -0.936% (0.99064) |
| 평가사례 #2 | 2024.10.23. ~ 2025.04.14. | 제주특별자치도 제주시 녹지지역 | -0.382% (0.99618) |

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

| 비교 표준지 | 사례토지 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|--------|--|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| A | 1 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| | 비교표준지는 평가사례와 제반개별요인이 대체로 유사함. | | | | | | | |
| B | 2 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 0.93 | 0.87 | 1.00 | 0.777 |
| | 비교표준지는 평가사례대 접근조건(인근 편의시설과의 접근성 등), 획지조건(이용상황 및 접면도로 상태 등), 행정적조건(평가사례는 자연취락지구 내에 소재 등)에서 열세함. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

| 비교 표준지 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 산정단가 (원/㎡) |
|--------|------------|---------|------------|
| A | 18,400 | 0.99725 | 18,349 |
| B | 303,300 | 0.99749 | 302,539 |

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

| 비교 표준지 | 평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡) | 표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡) | 산출 보정치 |
|--------|---------------------|----------------------|--------|
| A | 40,616 | 18,349 | 2.213 |
| B | 1,370,036 | 302,539 | 4.528 |

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

| 비교표준지 일련번호 | 비교표준지 | 사례토지 기호 | 그 밖의 요인 보정치 | 적용 대상토지 (일련번호) |
|---------------|-------------|---------|-------------|----------------|
| 50110-5827(A) | 북촌리 857 | 평가사례 #1 | 2.21 | 1 |
| 50110-936(B) | 화북이동 4870-2 | 평가사례 #2 | 4.52 | 2 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 토지단가의 결정

| 일련번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|------|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 1 | (A)18,400 | 0.99725 | 1.00 | 1.000 | 2.21 | 40,552 | 41,000 |
| 2 | (B)303,300 | 0.99749 | 1.00 | 0.381 | 4.52 | 521,008 | 521,000 |

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|------|---------------|---------------|--------------------|----|
| 1 | 304 | 41,000 | 12,464,000 | - |
| 2 | 328.67 | 521,000 | 171,237,070 | - |
| 합계 | <u>632.67</u> | | <u>183,701,070</u> | |

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 토지 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 거래금액 (원) | 토지단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----|----------------|----|-----------|------|-------------|---------------|------------|
| | | 건물 | | 이용상황 | | | 사용승인일 |
| 1 | 북촌리 5* | 임야 | 1,924 | 생산관리 | 150,000,000 | 77,963 | 2024.01.10 |
| | | - | - | 전 | | | - |
| 2 | 삼양일동 1***-* | 전 | 496 | 자연녹지 | 650,000,000 | 1,310,484 | 2024.04.15 |
| | | - | - | 전 | | | - |

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1, 2)를 비교 사례 자료로 채택함.

3. 토지단가의 산정

| 일련번호 | 사례기호 | 비교사례 단가(원/㎡) | 사정 [㉠] 보정 | 시점 [㉡] 수정 | 지역 [㉢] 요인 | 개별 [㉣] 요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|------|------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | 1 | 77,963 | 1.00 | 0.99105 | 1.00 | 0.544 | 42,000 |
| 2 | 2 | 1,310,484 | 1.00 | 0.99312 | 1.00 | 0.403 | 524,000 |

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

| 사례기호 | 기 간 | 사례지역 용도지역 | 지가변동률 (시점수정치) |
|---------|---------------------------|--------------------------|----------------------|
| 거래사례 #1 | 2024.01.10. ~ 2025.04.14. | 제주특별자치도 제주시 생산관리지역 | -0.895% (0.99105) |
| 거래사례 #2 | 2024.04.15. ~ 2025.04.14. | 제주특별자치도 제주시 녹지지역 | -0.688% (0.99312) |

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

| 일련번호 | 사례기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 계 |
|------|---|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1 | 1 | 0.85 | 0.80 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 1.00 | 0.544 |
| | 본건은 거래사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함. | | | | | | | |
| 2 | 2 | 1.00 | 1.13 | 1.08 | 0.33 | 1.00 | 1.00 | 0.403 |
| | 본건은 거래사례대비 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고, 획지조건(이용상황 등)에서 열세하는 등 종합적으로 열세함. | | | | | | | |

※ 본건 일련번호(1) 지상에 자생중인 입목은 경제적 가치가 경미하여 개별요인 비교를 하지 아니하였음.)

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 면적 (㎡) | 산정단가 (원/㎡) | 시산가액 (원) | 비고 |
|------|------------------|---------------|--------------------|----|
| 1 | 304 | 42,000 | 12,768,000 | - |
| 2 | 328.66667 | 524,000 | 172,221,335 | - |
| 합계 | <u>632.66667</u> | | <u>184,989,335</u> | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

| 평가방법 | 시산가액 (원) | 비 고 |
|---------|-------------|-----|
| 공시지가기준법 | 183,701,070 | - |
| 거래사례비교법 | 184,989,335 | - |

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| | |
|----------|-------------|
| 감정평가액(원) | 183,701,070 |
|----------|-------------|

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) : 본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 북촌리 소재 "하원교차로" 남동측 근거리
리에 위치하는 토지로서, 부근은 임야, 일부 숙박시설, 단독주택 등으로 형성
되어 있음.

일련번호(2) : 본건은 제주특별자치도 제주시 건입동 소재 "사라봉다목적체육관" 남서측 인
근에 위치하는 토지로서, 부근은 공동주택, 단독주택, 중소규모 점포, 공공시
설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

일련번호(1) : 본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 근거리에는 간선도로가 소재하는 등 제반
교통상황은 다소 불편함.

일련번호(2) : 본건은 도로이며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 본건은 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지임.

일련번호(2) : 본건은 도로이며, 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1) : 본건은 지적도상 맹지이나, 인접토지를 경유하여 진출입이 가능함.

일련번호(2) : 본건은 폭 35M 내외의 아스팔트 포장도로임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 생산관리지역, 경관보전지구3등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전3등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

일련번호(2) : 자연녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 조천읍 북촌리 59외



상세위치도



소재지 제주특별자치도 제주시 조천읍 북촌리 59외



| | | | | |
|----|--|---|---|--|
| 분례 | 본 건 | 표준지 | 평가선례 | 매매·방매 |
|----|--|---|---|--|

상세위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 건입동 616-2외

일련번호(2)

2025.01.01
비교표준지B
@303,300원/㎡
자연녹지/전/전



범례



건



표준지



평가선례

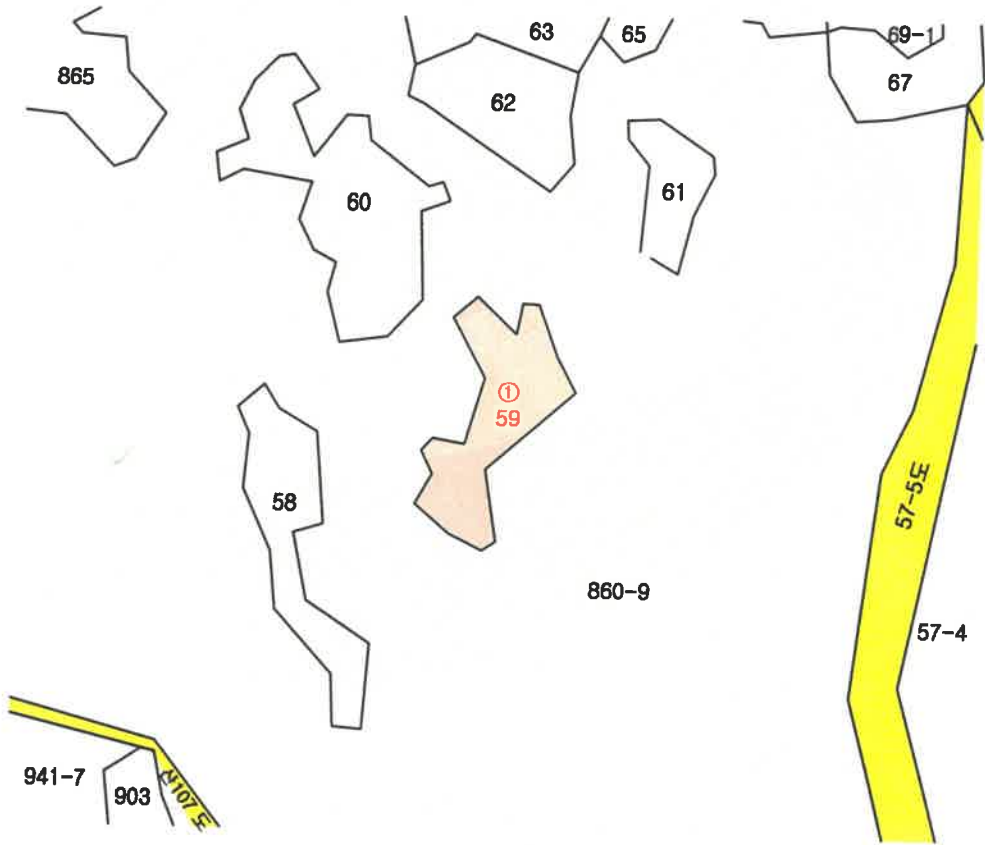


매매·방매

지적 및 건물개황도



S : 2.000

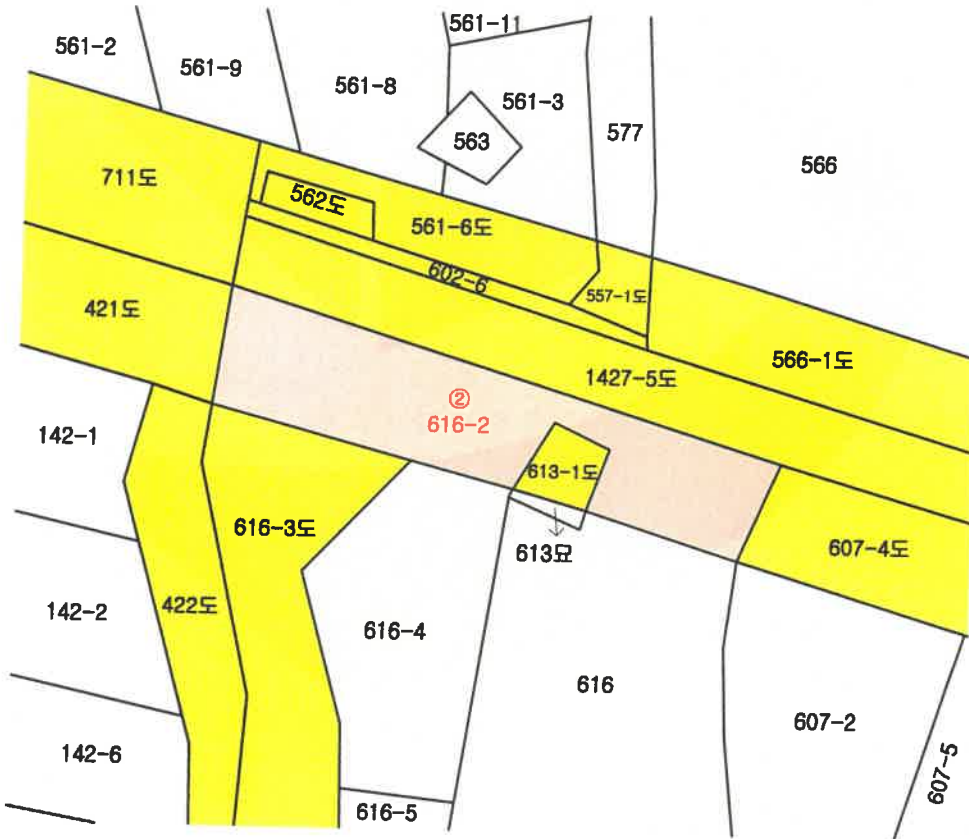


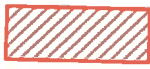







| | | | | | | | | |
|----|--|----|--|----|--|-------|--|----------|
| 법례 | | 1층 | | 2층 | | 3층 이상 | | 제시외건물 |
| | | 본건 | | 도로 | | 하천 | | 연고미상의 분묘 |

지적 및 건물개황도



S : 2.000



| | | | | | | | | |
|----|---|----|---|----|---|-------|---|----------|
| 범례 |  | 1층 |  | 2층 |  | 3층 이상 |  | 제시외건물 |
| |  | 본건 |  | 도로 |  | 하천 |  | 연고미상의 분묘 |

사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 전경

사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경