

감정평가서

의뢰인 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수

건명 : 박선희 소유물건(2025타경1479)

평가서번호 : B2508-12-007호

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.



(주)정일감정평가법인 제주지사

제주특별자치도 제주시 복지로 80, 제101동 제지층 제1호(도남동, 도남아이진)
TEL. (064)721-5255 FAX. (064)721-5156

(토지 · 건물) 감정평가표

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

감정평가사
강정희

姜 政 希



(주)정일감정평가법인 제주지사 지사장 강정희 (서명 또는 인)

감정평가액	금이십삼억이천오백이십구만삼천사백삼십원정 (₩2,325,293,430.-)			
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박선혜 (2025타경1479)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 09. 10	2025. 08. 11 ~ 2025. 09. 10	2025. 09. 10

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	5,907	토지	5,907	-	1,928,498,000
건물	361.56	건물	361.56	-	350,380,430
제시외건물	(95.9)	제시외건물	95.9	-	46,415,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,325,293,430

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
이대형

이 대 형



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

기호(1,2)는 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 소재 '대정초등학교' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지,건물), 기호(3~6)은 제주특별자치도 서귀포시 한림읍 금악리 소재 '금악초등학교' 남서측 원거리에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 제주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 현황

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	1089-32	613	대	준주거	상업용	소로각지	사다리 평지	370,300
건물	기호	지 번	용도	구조/지붕	사정면적 (㎡)	층 수	사용승인일자		
	2	1089-32	제2종 근린생활시설	경량철골구조 판넬지붕	159.47	지상1층	1994.01.05. 증축 2019.12.03.		
	부속 건물	1089-32	화장실	경량철골구조 판넬지붕	9.52	지상1층	2019.12.03.		

제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
토지	4	3398	532	대	계획관리	주상용	세로(가)	정방형 평지	79,600
	5	3392-2	4,678	전	계획관리	전	세로(가)	부정형 평지	49,800
	6	3399-3	84	전	계획관리	전	맹지	부정형 평지	44,300
건물	기호	지 번	용도	구조/지붕	사정면적 (㎡)	층 수	사용승인일자		
	3	3398	제2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	192.57	지상1층	2017.06.19.		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 11일 ~ 09월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 물적동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 위치 및 현황은 현장조사 및 건축물현황도 등에 의하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,
- ② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,
- ③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,
- ④ 관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하고 그 합리성을 검토하고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

기호(3)은 감가수정시 현상 및 장래사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.
- ② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<제주특별자치도 서귀포시>

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	하모리 1089-21	906	대	주거나지	준주거	소로각지	사다리 평지	370,300	-
B	상명리 211-5	686	대	단독주택	계획관리	세각(가)	사다리 평지	83,000	-
C	상명리 140-5	308	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	56,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

<제주특별자치도 서귀포시 주거지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.10.	- 0.703% (0.99297)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.585 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.090 $(1 - 0.00585) * (1 - 0.00090 * 41/31)$ = 0.99297

<제주특별자치도 제주시 계획관리지역>

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.10.	- 0.368% (0.99632)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.305 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.048 $(1 - 0.00305) * (1 - 0.00048 * 41/31)$ = 0.99632

라. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

■ 주택지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중 교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
	규모, 형상 등	면적 접면 너비 및 깊이 형상
행정적 조건	방위, 고저 등	방위 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
기타 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 농경지대 개별요인 비교

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
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 정화 비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지 A 대비 대등함.						
4	B	1.00	1.00	1.00	1.01	0.90	1.00	0.909
		비교표준지 B 대비 획지조건(형상 우세, 각지 열세하여 전반적으로 우세)에서 우세하나, 행정적조건(자연취락지구)에서 열세하며, 기타 개별요인은 대등함.						
5	C	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		비교표준지 C 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하며, 기타 개별요인은 대등함.						
6	C	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.700
		비교표준지 C 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하며, 기타 개별요인은 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

(3) 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	개별지가 (원/m ²)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 사례1	하모리 000	1,762	전	2024.04.08.	1,547,000	405,000	법원 경매	주거 나지	준주거 2종일주	선정 [중로한면/세장형/평지]
평가 사례2	하모리 000	212	대	2025.01.17.	1,630,000	266,000	시가 참고	주거용	준주거	-
평가 사례3	금악리 000	328	대	2024.05.31.	563,000	140,000	법원 경매	주거용	계획관리	선정 [소로한면/부정형/평지]
평가 사례4	저지리 000	503	대	2024.09.25.	667,000	117,300	법원 경매	주거용	계획관리	-
평가 사례5	금악리 000	400	전	2025.03.21.	228,000	58,000	법원 경매	전	계획관리	선정 [세각(가)/사다리/평지]
평가 사례6	금악리 000	774	전	2025.08.28.	153,000	35,600	법원 경매	전	계획관리	-

※ 상기 개별공시지가는 기준시점 해당 연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 평가사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가사례 1,3,5>를 비교사례로 선정하였음.

(5) 보정치의 산정

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가사례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	1,547,000	0.98826	1.000	0.891	1,362,195	3.705
기준시점 비교표준지(A) 단가	370,300	0.99297	-	-	367,697	

산 정 내 역

시점수정	제주특별자치도 서귀포시 주거지역 (2024.04.08. ~ 2025.09.10.) : 0.98826						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	0.92	0.95	1.00	1.02	1.00	1.00	0.891
비교표준지 A는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 상가와와의 거리 및 편의성 등)에서 열세하나, 획지조건(각지 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.							

구 분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
평가사례(3) 기준 비교표준지(B) 단가	563,000	0.99283	1.000	0.949	530,456	6.415
기준시점 비교표준지(B) 단가	83,000	0.99632	-	-	82,695	

산 정 내 역

시점수정	제주특별자치도 제주시 계획관리지역 (2024.05.31. ~ 2025.09.10.) : 0.99283						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	0.93	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.949
비교표준지 B는 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기준단가(원/m ²)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m ²)	격차율	
	공시지가(원/m ²)						
평가사례(5) 기준 비교표준지(C) 단가	228,000	0.99782	1.000	0.823	187,235	3.303	
기준시점 비교표준지(C) 단가	56,900	0.99632	-	-	56,691		
산 정 내 역							
시점수정	제주특별자치도 제주시 계획관리지역 (2025.03.21. ~ 2025.09.10.) : 0.99782						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
	0.98	0.84	1.00	1.00	1.00	1.00	0.823
비교표준지 C는 평가사례(5) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하며, 기타 개별요인은 대등함.							

(6) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.09.01.~2025.08.31.)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
토지/대	제주	44.04	48.96	62
	서귀포시	49.30	57.37	21
토지/대	제주	44.04	48.96	62
	제주시	41.67	44.64	41
토지/전	제주	42.63	44.35	225
	제주시	42.72	44.03	118

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
 ※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	표준지 A	3.70
	표준지 B	6.40
	표준지 C	3.30

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식 : 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	370,300	0.99297	1.000	1.000	3.70	1,360,478	1,360,000
4	83,000	0.99632	1.000	0.909	6.40	481,084	481,000
5	56,900	0.99632	1.000	0.950	3.30	177,725	177,000
6	56,900	0.99632	1.000	0.700	3.30	130,955	130,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
기호(1)	613	613	1,360,000	833,680,000	-
기호(4)	532	532	481,000	255,892,000	-
기호(5)	4,678	4,678	177,000	828,006,000	-
기호(6)	84	84	130,000	10,920,000	-
합 계	5,907		-	1,928,498,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교 거래사례 선정

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 1	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 000					
	거래시점	2022.11.30.		거래가액(원)		1,800,000,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
		준주거	213	대	소로한면	상업용	사다리/평지
	건물	용도		연면적(m ²)		사용승인일자	
근린생활시설		635.3		2022.09.06.			
특성 : 철근콘크리트구조, 지상5층							
토지단가(원/m ²)		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		$\{ 1,800,000,000 - (2,050,000 \times 50/50 \times 635.3) \} \div 213 \approx @2,330,000$					
거래 사례 2	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 000					
	거래시점	2023.12.28.		거래가액(원)		268,000,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
2종일주		222	대	소로한면	주거나지	세장형/평지	
토지단가(원/m ²)		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		$268,000,000 \div 222 \approx @1,200,000$					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 3	소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 ○○○					
	거래시점	2024.08.22.		거래가액(원)		315,000,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
		계획관리	383	대	세로(가)	주거용	부정형/평지
	건물	용도		연면적(m ²)		사용승인일자	
단독주택		81.18		2023.11.03.			
특성 : 일반목구조, 지상2층							
토지단가(원/m ²)		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		{ 315,000,000 - (1,650,000 × 40/40 × 81.18) } ÷ 383 = @472,000					

거래 사례 4	소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 상명리 ○○○					
	거래시점	2024.02.29.		거래가액(원)		620,000,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
		계획관리	6,686.7 中 480.13	대	세로(가)	주거용	부정형/평지
	건물	용도		연면적(m ²)		사용승인일자	
단독주택		137.83		2018.10.04.			
특성 : 철근콘크리트구조, 지상2층							
토지단가(원/m ²)		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		{ 620,000,000 - (2,900,000 × 45/50 × 1327.83) } ÷ 480.13 = @542,000					

거래 사례 5	소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 ○○○					
	거래시점	2023.08.05.		거래가액(원)		88,900,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
		계획관리	420	전	세로(가)	전	자루형/평지
토지단가(원/m ²)		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		88,900,000 ÷ 420 = @211,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 6	소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 〇〇〇					
	거래시점	2022.09.08.		거래가액(원)		320,000,000	
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	도로교통	이용상황	형상/지세
		계획관리	1,322	전	세로(가)	전	부정형/평지
토지단가(원/m ²)		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)					
		320,000,000 ÷ 1,322 ≒ @242,000					

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례1,3,5>를 선정하였음.

다. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. **(1.000)**

라. 시점수정

거래사례(1)이 소재하는 동일 용도지역의 경우 거래시점부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.11.30. ~ 2025.09.10.	- 1.866% (0.98134)	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.120 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.092 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.505 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.574 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.585 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.090 $(1 - 0.00120 * 1/30) * (1 - 0.00092) * (1 - 0.00505) * (1 - 0.00574) * (1 - 0.00585) * (1 - 0.00090 * 41/31)$ ≒ 0.98134

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례(3)이 소재하는 동일 용도지역의 경우 거래시점부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.08.22. ~ 2025.09.10.	- 0.589% (0.99411)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.029 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.066 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.045 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.048 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.305 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.048 $(1 - 0.00029 * 10/31) * (1 - 0.00066) * (1 - 0.00045) * (1 - 0.00048) * (1 - 0.00053) * (1 - 0.00305) * (1 - 0.00048 * 41/31)$ ≒ 0.99411

거래사례(5)가 소재하는 동일 용도지역의 경우 거래시점부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.08.05. ~ 2025.09.10.	- 0.744% (0.99256)	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.020 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.026 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.002 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.011 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.009 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.442 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : -0.305 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.048 $(1 + 0.00020 * 27/31) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00002) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00009) * (1 - 0.00442) * (1 - 0.00305) * (1 - 0.00048 * 41/31)$ ≒ 0.99256

마. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 계
1	1	1.00	0.59	1.00	1.02	1.00	1.00	0.602
		거래사례(1) 대비 접근조건(인근 상가와의 거리 및 편의성)에서 열세하나, 획지조건(각지 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.						
4	3	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		거래사례(3) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.						
5	5	1.00	0.84	1.00	1.02	1.00	1.00	0.857
		거래사례(5) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성 등)에서 열세하나, 획지 조건(형상 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.						
6	5	0.70	0.84	1.00	1.07	1.00	1.00	0.629
		거래사례(5) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근 성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세하며, 기타 개별요인은 대등함.						

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식 : 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,330,000	1.000	0.98134	1.000	0.602	1,376,486	1,370,000
4	472,000	1.000	0.99411	1.000	1.030	483,296	483,000
5	211,000	1.000	0.99256	1.000	0.857	179,481	179,000
6	211,000	1.000	0.99256	1.000	0.629	131,731	131,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 토지가액

대상토지	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
기호(1)	613	613	1,370,000	839,810,000	-
기호(4)	532	532	483,000	256,956,000	-
기호(5)	4,678	4,678	179,000	837,362,000	-
기호(6)	84	84	131,000	11,004,000	-
합 계	5,907		-	1,945,132,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물 평가액의 산출근거

1. 감정평가 개요

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

2. 원가법에 의한 건물가액

가. 재조달원가 산정

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

(1) 건물 표준단가

< 한국부동산원 「건물신축단가표 (2024년)」의 표준단가 >

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포 및 상가	철골조/슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)
점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,260,000	50 (45~55)
일반주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)

(2) 건물 부대설비 등

구분	난방설비	위생/급배수설비	천정형 에어컨설비	화재탐지설비	주차장설비	소화설비	기타
기호(2)	-	○	-	-	-	-	-
기호(3)	○	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설	경량철골구조	750,000	100,000	850,000
	부속건물	1층	화장실	경량철골구조	250,000	100,000
3	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,400,000	150,000	1,550,000

나. 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 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바 대상건물의 경우 **정액법**으로 감가수정 하되, 감가수정시 현상 및 장래사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가 하였음.

기호	층	사용승인일자	경과연수	실제 잔존연수	내용 연수	비고
2	1층	1994.01.05. 증축 2019.12.03.	31	25	35	관찰감가
	부속건물	2019.12.03.	5	30	35	-
3	1층	2017.06.19.	8	42	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	근린생활시설	850,000	25	35	607,143	607,000
부속건물	1층	화장실	350,000	30	35	300,000	300,000
3	1층	근린생활시설	1,550,000	42	50	1,302,000	1,302,000

라. 원가법에 의한 건물가액

구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
기호(2)	159.47	607,000	96,798,290	-
	9.52	300,000	2,856,000	부속건물
기호(3)	192.57	1,302,000	250,726,140	-
합계	361.56	-	350,380,430	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

(단위 : 원)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	1,928,498,000	1,945,132,000	공시지가기준법
건 물	350,380,430	350,380,430	원가법
합 계	2,278,878,430	2,295,512,430	-

2. 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 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 **공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정**하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

본건 평가 대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

구 분	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	
토지	기호(1,4,5,6)	5,907	-	1,928,498,000
	소 계	5,907	-	1,928,498,000
건물	기호(2,3)	361.56	-	350,380,430
	소 계	361.56	-	350,380,430
제시외 건물	기호㉠,㉡,㉢	175.4	-	46,415,000
	소 계	175.4	-	46,415,000
합 계	-	-	-	2,325,293,430

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 대정읍 하모리	1089-32	대	준주거지역	613	613	1,360,000	833,680,000	
2	동소 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 신영로36번길 41	1089-32 위지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	159.47	159.47	607,000	96,798,290	850,000 x 25/35 관찰감가
		1089-32 위지상	부속건물 화장실	경량철골구조 판넬지붕 단층	9.52	9.52	300,000	2,856,000	350,000 x 30/35
3	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 한림읍 금악서길 19	3398 위지상	제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 단층	192.57	192.57	1,302,000	250,726,140	1,550,000 x 42/50
4	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리	3398	대	계획관리지역	532	532	481,000	255,892,000	
5	동소	3392-2	전	계획관리지역	4.678	4.678	177,000	828,006,000	

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	
6	동소	3399-3	전	계획관리지역	84	84	130,000	10,920,000	
	소 계							₩2,278,878,430	
	제시외건물								
㉠	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리	1089-32 위지상 위지상	근린생활 시설	경량철골조 판넬지붕 단층	(78.5)	78.5	550,000	43,175,000	
㉡	동소	1089-32 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	150,000	720,000	
㉢	동소	1089-32 위지상	현관, 비가림	경량철골조 판넬지붕 단층	(12.6)	12.6	200,000	2,520,000	
	소 계							₩46,415,000	
	합 계			이	하	여	백	₩2,325,293,430.-	

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

기호(1) : 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 소재 '대정초등학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

기호(4,5,6) : 제주특별자치도 서귀포시 한림읍 금악리 소재 '금악초등학교' 남서측 원거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 전 등이 혼재함.

(2) 교통상황

기호(1) : 본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하여 제반교통사정 보통임.

기호(4,5,6) : 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하여 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지 및 도로 대비 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

기호(4) : 인접지 및 도로 대비 대체로 등고 평탄한 정방형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

기호(5) : 인접지 및 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 전임.

기호(6) : 인접지 및 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 전임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 남서측으로 노폭 약 10미터 및 서측으로 노폭 약 8미터 시멘트 포장도로에 접함.

기호(4) : 서측으로 노폭 약 5~6미터 아스콘 포장도로에 접함.

기호(5) : 서측으로 노폭 약 5~6미터 아스콘 포장도로에 접함.

기호(6) : 맹지임.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 준주거지역, 고도지구(20m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>임.

기호(4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호(5) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

기호(6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

(7) 공부와의 차이

-.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개항도' 참조

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

제시목록상 기호(3)의 용도는 '제2종근린생활'이나, 일반건축물대장상 용도는 '근린생활 시설, 단독주택'임.

광역위치도



소재지 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 [기호(1)]

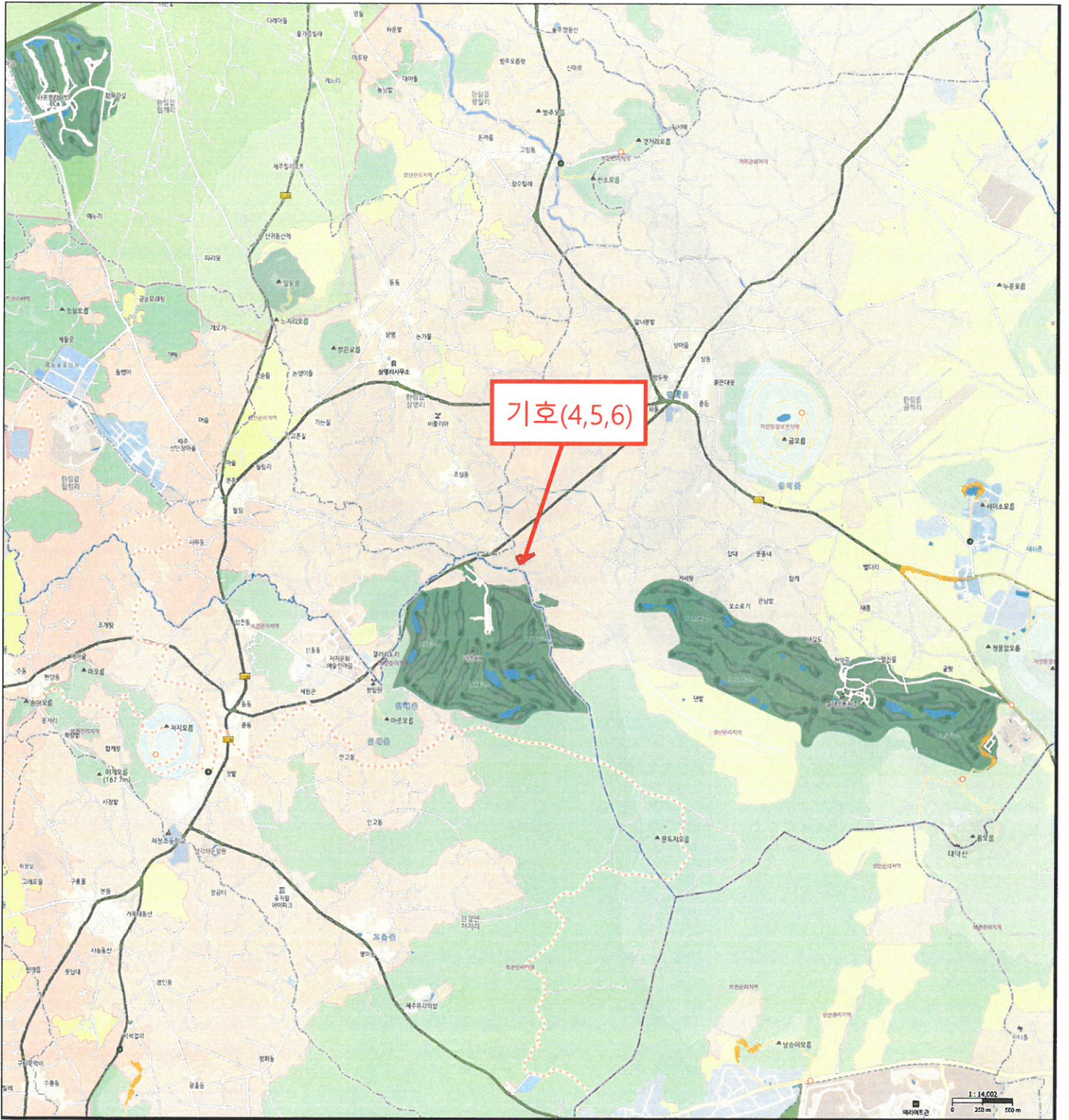


1:14,000
0 250m 500m

광역위치도



소재지 제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 3398외 [기호(4,5,6)]



상세 위치도



소재지 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 [기호(1)]



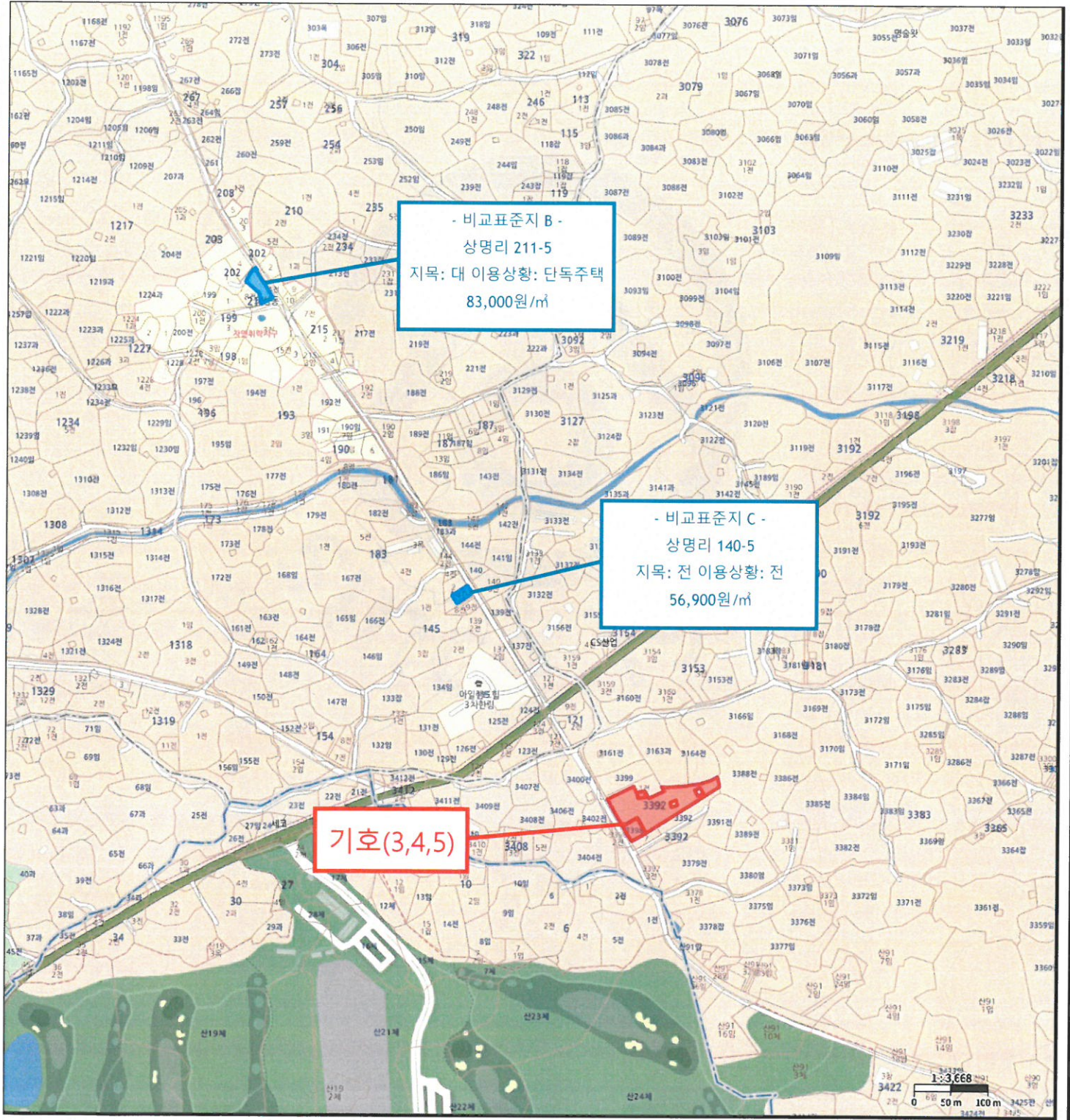
기호(1)

- 비교표준지 A -
 하모리 1089-21
 지목: 대 이용상황: 주거나지
 370,300원/㎡

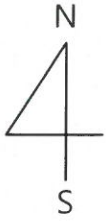
상세 위치도



소재지 제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 3398외 [기호(4,5,6)]

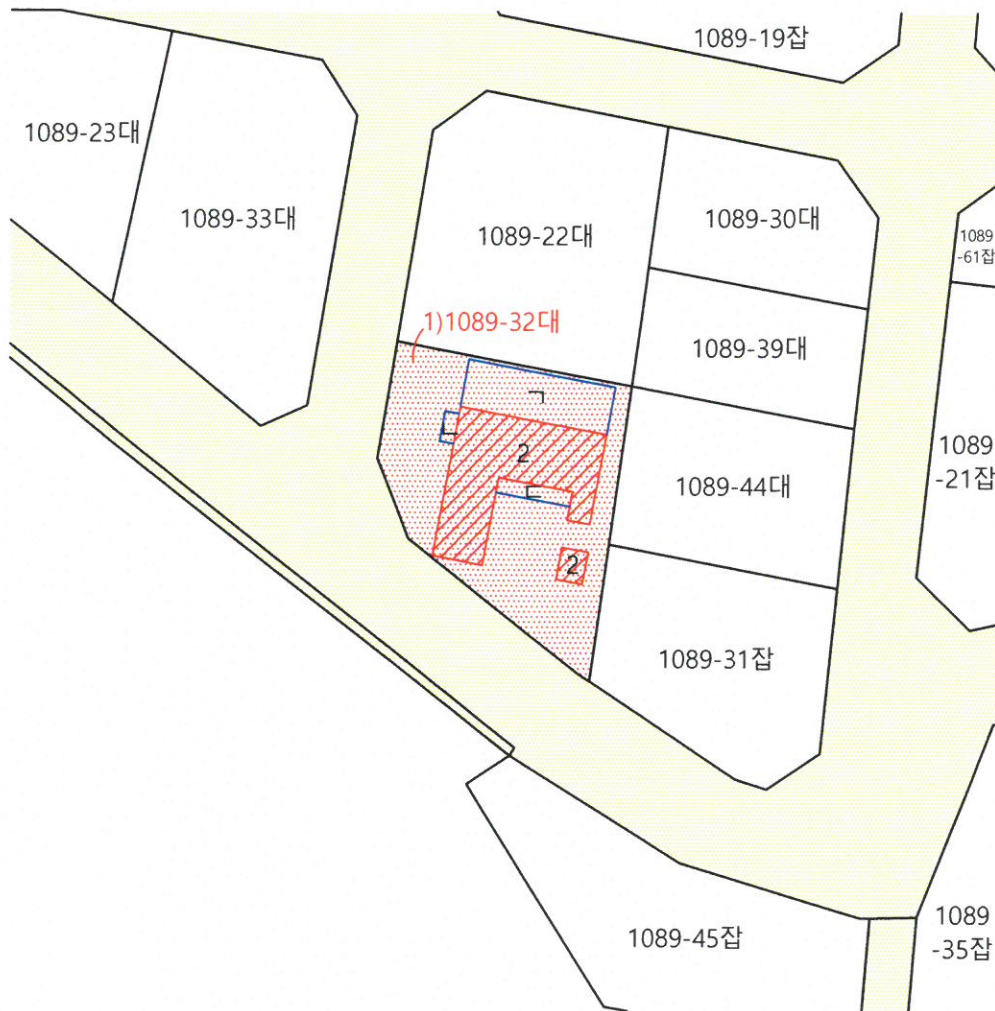





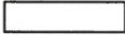


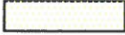

지적 및 건물개황도



소재지 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 1089-32번지 (기호 1)

S=1:800



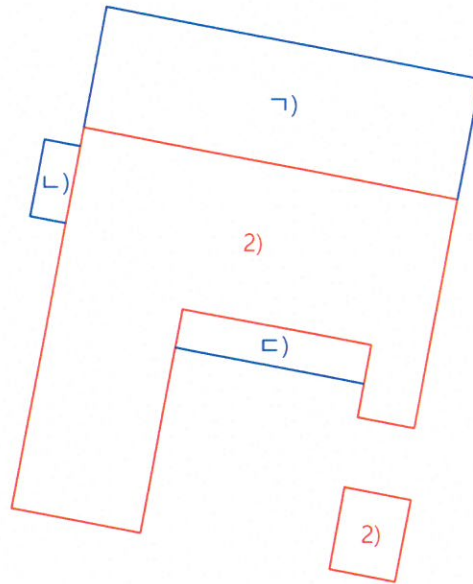
범 례	 감정평가대상토지	 감정평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 지적경계선	 감정평가건물 2층	 제시외건물(평가외)
	 도로경계선	 감정평가건물 3층이상	

건물개황도



소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 1089-32번지 (기호 1)
-----	---------------------------------------

S=Non-Scale



<제시건물>

2) : 159.47m²

2) : 9.52m²

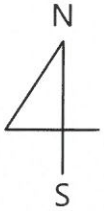
<제시외건물>

ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 단층 근린생활시설 ≒ 78.5m²

ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층 창고 ≒ 4.8m²

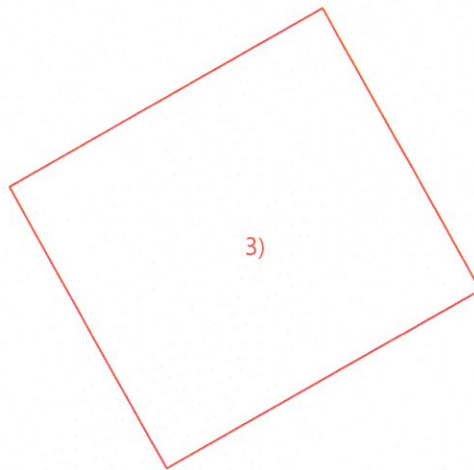
ㄷ) 경량철골조 판넬지붕 단층 현관,비가림 ≒ 12.6m²

건물개황도



소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 금악리 3398번지 외 (기호 4~6)
-----	---------------------------------------

S=Non-Scale



<제시건물>
3) : 192.57㎡

사 진 용 지



기호(1,2)



기호(1,2)

사 진 용 지



기호(2) 부속건물



제시외건물㉠

사진용지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사진용지



기호(1) 주위 (남서측 도로)



기호(1) 주위 (서측 도로)

사 진 용 지



기호(3,4)



기호(3,4)

사 진 용 지



기호(5)



기호(5)

사 진 용 지



기호(6)



기호(3-6) 주위