

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수
건명	김민재 소유물건(2025타경8650)
감정평가서번호	DZ252-082501

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.



감정평가법인 **대일감정원**  
Daeil Appraisal Board

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

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김정시

*김정시*



(주)감정평가법인 대일감정원 제주지사

지사장 김홍철



감정평가액	이십팔억삼천삼만삼천오백육십원정 (₩2,830,033,560.-)			
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	경매	
제출처	제주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김민재 (2025타경8650)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.28 ~ 2025.08.29	2025. 08. 29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지 (제시외 건물)	토지	13,799.48 23,486 × $\frac{13,799.48}{23,486}$	토지	13,799.48	-	2,813,483,560
	(제시외 건물)	(110.8)	제시외 건물	110.8	-	16,550,000
합계		이	하	여	백	₩2,830,033,560

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

*양 위*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 강정동 소재 "강창학공원" 북서측 근거리[일련번호(1~4)] 및 서귀포시 상례동 소재 "우남동경로당" 남서측 인근[일련번호(5~9)]에 위치하는 부동산으로서, 제주지방법원의 경매 목적을 위한 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 2025.08.29.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.28.~2025.08.29.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 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"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 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.
3. 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(1~9) 토지는 공유토지 중 '김민재' 지분만의 평가로서, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 하였고, 면적 사정은 귀 제시목록을 기준으로 하여 감정평가하였음.
5. 본건 일련번호(1,4) 토지는 일부 도시계획시설도로에 저촉되나, 면적이 경미하여 이를 고려하지 않고 감정평가하였음.
6. 본건 일련번호(1~4) 지상에 조경수 등이 식재되어 있는 바, 명세표상에 조경수 등의 가격을 별도 기재하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.
7. 본건 일련번호(5~9) 지상의 자생중인 잡목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 잡목은 경제적가치가 희박하여 토지의 개별요인 비교시 고려하지 아니하였음.
8. 본건 일련번호(5,7) 지상에 과수목 등이 식재되어 있는 바, 명세표상에 과수목 등의 가격을 별도 기재하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.
9. 본건 일련번호(1) 및 인접토지 강정동 5628번지(지목: 천) 양지상에 소재하는 제시외건물(ㄱ~ㄷ)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 개략적인 실측에 의하여 감정평가하였고, 일반건축물대장상 '김민재' 지분은 없는 것으로 조사되었으나 경매진행시 소유관계 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.
10. 본건 일련번호(5) 및 인접토지 상예동 1562번지 양지상에 소재하는 제시외건물(ㄹ) 및 일련번호(8)지상에 소재하는 제시외건물(ㅁ)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 개략적인 실측에 의하여 감정평가하였고, 경매진행시 소유관계 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# (토지) 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 서귀포시 강정동	1895	대	자연녹지지역	430 × 60/100	258	602,000	155,316,000	김민재 소유지분
2	"	1895-1	임야	자연녹지지역	6,244 × 58/100	3,621.52	373,000	1,350,826,960	김민재 소유지분
3	"	1896	임야	자연녹지지역	571 × 58/100	331.18	480,000	158,966,400	김민재 소유지분
4	"	1896-1	전	자연녹지지역	1,372 × 60/100	823.2	534,000	439,588,800	김민재 소유지분
	(조경수 가격: 22,900,000)			-	-	-	-	-	일련번호 (1~4) 지상소재 조경수가격
5	제주 특별자치도 서귀포시 상예동 (과수목 가격: 1,000,000)	1683	임야	자연녹지지역	2,479 × 58/100	1,437.82	82,000	117,901,240	김민재 소유지분
6	"	1684	임야	자연녹지지역	1,643 × 58/100	952.94	76,000	72,423,440	김민재 소유지분
7	" (과수목 가격: 3,000,000)	1685	전	자연녹지지역	2,559 × 60/100	1,535.4	84,000	128,973,600	김민재 소유지분, 현황 일부 '과수원'
8	"	1687	임야	자연녹지지역	3,669 × 58/100	2,128.02	76,000	161,729,520	김민재 소유지분
9	"	2776	전	자연녹지지역	4,519 × 60/100	2,711.4	84,000	227,757,600	김민재 소유지분
소 계								₩2,813,483,560	

## (토지) 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		
ㄱ	(제시외건물) 제주 특별자치도 서귀포시 강정동	1895, 5628 지상	관리사	벽돌조 강판지붕 단층	(45.0)	45.0	290,000	13,050,000	관찰감가	
ㄴ	"	5628 지상	현관	판빌조 판빌지붕 단층	(3.8)	3.8	100,000	380,000	관찰감가	
ㄷ	"	5628 지상	창고	판빌조 판빌지붕 단층	(10.0)	10.0	120,000	1,200,000	관찰감가	
ㄹ	제주 특별자치도 서귀포시 상예동	1683, 1562 양지상	이동식 컨테이너 창고	철재 철재지붕 단층	(18.0)	18.0	50,000	900,000	관찰감가	
ㅁ	"	1687 지상	주택	블록조 슬레이트지붕 단층	(34.0)	34.0	30,000	1,020,000	관찰감가	
소 계								₩16,550,000		
합 계									₩2,830,033,560.-	
				이	하	여	백			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

#### 1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/ ㎡)	비고
1	강정동 1895	대	258	자연녹지 주거용 건부지	세로(가)	부정형 평지	240,900	김민재 소유지분
2	강정동 1895-1	임야	3,621.52	자연녹지 토지임야	세로(불)	부정형 평지	105,700	
3	강정동 1896	임야	331.18	자연녹지 토지임야	광대한면	부정형 평지	154,700	
4	강정동 1896-1	전	823.2	자연녹지 전	광대세각	부정형 평지	173,200	
5	상예동 1683	임야	1,437.82	자연녹지 자연림 및 일부 과수원	맹지	부정형 평지	22,200	
6	상예동 1684	임야	952.94	자연녹지 자연림	맹지	부정형 평지	22,200	
7	상예동 1685	전	1,535.4	자연녹지 휴경지 및 일부 과수원	맹지	부정형 평지	25,600	
8	상예동 1687	임야	2,128.02	자연녹지 자연림	맹지	부정형 평지	22,200	
9	상예동 2776	전	2,711.4	자연녹지 휴경지	맹지	부정형 평지	24,100	
합계			<u>13,799.48</u>					

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

※ 본건 일련번호(1,4)는 도시계획시설도로에 약 2% 저축되나, 면적이 경미하여 이를 고려하지 않고 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 평가대상 제시외건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
ㄱ~ㄷ	강정동 1895, 5628 지상	벽돌조 강관지붕 단층 외	관리사 외	58.8	미상	관찰감가
ㄹ	상예동 1683, 1562 양지상	철재 철재지붕 단층	이동식컨테이너 창고	18.0	미상	관찰감가
ㅁ	1687 지상	블록조 슬레이트지붕 단층	주택	34.0	미상	관찰감가

## 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		
50130-1359(A)	강정동 1914-6	543	대	자연녹지	세장형	월산2교 동측 인근	310,500
			단독주택	광대한면	완경사		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
50130-1357(B)	강정동 1873-1	6,744	임야	자연녹지	부정형	농업기술원 북동측 인근	45,400
			과수원	세로(불)	완경사		
50130-1341(C)	강정동 1520	4,564	전	자연녹지	부정형	강창학종합경기장 북측 인근	175,100
			전	광대한면	완경사		
50130-1740(D)	상예동 3623	10,440	임야	자연녹지	부정형	왕자암 북측인근	15,700
			자연림	맹지	완경사		
50130-1721(E)	상예동 2790	4,247	전	자연녹지	부정형	아주에이비에스 렌트카 남측 인근	23,000
			전	맹지	완경사		

### 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. ~ 2025.08.29.
- 대상지역 : 제주특별자치도 서귀포시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	-0.543%	7월까지 누계
2025.08.01. ~ 2025.08.29.	-0.090%×29/31	7월 지가변동률 : -0.090%
누 계	-0.627% (0.99373)	(1-0.00543)×(1-0.00090×29/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 8월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

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
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)강정동 1914-6	0.85	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.783
본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(접면너비 등)에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
2	(B)강정동 1873-1	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	1.00	1.170
	본건은 비교표준지대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.							
3	(B)강정동 1873-1	1.17	1.17	1.00	1.10	1.00	1.00	1.506
	본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
4	(C)강정동 1520	1.00	0.98	1.00	1.03	1.00	1.00	1.009
	본건은 비교표준지대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하는 등 종합적으로 우세함.							

- 개별요인 비교항목 (농경지대(전))

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
5	(D)상예동 3623	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	본건은 비교표준지대비 획지조건(면적, 형상, 이용상황 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
6	(D)상예동 3623	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건은 비교표준지대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.						
7	(E)상예동 2790	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 제반개별요인이 대체로 유사함.						
8	(D)상예동 3623	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	본건은 비교표준지대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.						
9	(E)상예동 2790	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 제반개별요인이 대체로 유사함.						

※ 본건 일련번호(5~9) 지상에 자생중인 잡목 등은 경제적가치가 경미하여 개별요인 비교를 하지 아니하였음.

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물		이용상황			기준시점
1	서흥동 1***-*	대	651	자연녹지	408,828,000	628,000	경매
		-	-	주거용			2025.07.28
2	하원동 2**	임야	1,080	자연녹지	382,320,000	354,000	경매
		-	-	과수원			2025.07.14
3	강정동 1***-*	과수원	5,417	자연녹지	2,147,298,800	396,000	경매
		-	-	휴경지			2024.05.22
4	상예동 2***-*	임야	715	자연녹지	187,330,000	262,000	경매
		-	-	과수원			2022.08.05
5	하예동 1***-*	전	2,324	자연녹지	501,984,000	216,000	경매
		-	-	과수원			2025.06.19

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	강정동 1***-*	대	507	자연녹지	850,000,000	567,946	2023.11.21
		건물	330.23	주거용			2019.03.12
건물가액 산정 : $330.23 \times 1,702,000(1,850,000 \times 46/50) = 562,051,460$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 850,000,000 - 562,051,460 = 287,948,540 \} \div 507.0 = 567,946$ 원/㎡							
2	대포동 1***-*	임야	254	자연녹지	100,000,000	393,701	2023.09.15
		-	-	토지임야			-
3	강정동 1***, 1***-*	과수원	542	자연녹지	246,000,000	453,875	2022.11.30
		-	-	휴경지			-
4	상예동 2***	임야	1,773.5	자연녹지	400,000,000	225,543	2024.02.21
		-	-	자연림 및 일부 토지임야			-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
5	상예동 3***~*	전	496	자연녹지	130,000,000	262,097	2024.09.05
		-	-	휴경지			-

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(3)은 자연취락지구내에 소재함.

### 다. 기타 참고자료

#### (1) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	강정동 1895	대	258	240,900	62,152,200
2	강정동 1895-1	임야	3,621.52	105,700	382,794,664
3	강정동 1896	임야	331.18	154,700	51,233,546
4	강정동 1896-1	전	823.2	173,200	142,578,240
5	상예동 1683	임야	1,437.82	22,200	31,919,604
6	상예동 1684	임야	952.94	22,200	21,155,268
7	상예동 1685	전	1,535.4	25,600	39,306,240
8	상예동 1687	임야	2,128.02	22,200	47,242,044
9	상예동 2776	전	2,711.4	24,100	65,344,740
합계			<u>13,799.48</u>		<u>843,726,546</u>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	= 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1 ~ 5)를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	628,000	0.99904	1.00	1.229	771,071
B	2	354,000	0.99864	1.00	0.903	319,227
C	3	396,000	0.98947	1.00	1.353	530,146
D	4	262,000	0.98564	1.00	0.281	72,565
E	5	216,000	0.99796	1.00	0.390	84,068

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2025.07.28. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-0.096% (0.99904)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #2	2025.07.14. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-0.136% (0.99864)
평가사례 #3	2024.05.22. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.053% (0.98947)
평가사례 #4	2022.08.05. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.436% (0.98564)
평가사례 #5	2025.06.19. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-0.204% (0.99796)

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.17	1.05	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.229
	비교표준지는 평가사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.								
B	2	0.95	0.95	-	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903
	비교표준지는 평가사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								
C	3	1.23	1.10	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.353
	비교표준지는 평가사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 행정적조건(표준지는 일부 도시계획시설도로 저축 등)에서 열세하는 등 종합적으로 우세함.								
D	4	-	0.39	1.00	-	0.72	1.00	1.00	0.281
	비교표준지는 평가사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세함.								
E	5	-	0.41	1.00	-	0.95	1.00	1.00	0.390
	비교표준지는 평가사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	310,500	0.99373	308,553
B	45,400	0.99373	45,115
C	175,100	0.99373	174,002
D	15,700	0.99373	15,602
E	23,000	0.99373	22,856

### (5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	771,071	308,553	2.499
B	319,227	45,115	7.075
C	530,146	174,002	3.046
D	72,565	15,602	4.651
E	84,068	22,856	3.678

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (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)
50130-1359(A)	강정동 1914-6	평가사례 #1	2.49	1
50130-1357(B)	강정동 1873-1	평가사례 #2	7.07	2, 3
50130-1341(C)	강정동 1520	평가사례 #3	3.04	4
50130-1740(D)	상예동 3623	평가사례 #4	4.65	5, 6, 8
50130-1721(E)	상예동 2790	평가사례 #5	3.67	7, 9

### 7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)310,500	0.99373	1.00	0.783	2.49	601,577	602,000
2	(B)45,400	0.99373	1.00	1.170	7.07	373,190	373,000
3	(B)45,400	0.99373	1.00	1.506	7.07	480,362	480,000
4	(C)175,100	0.99373	1.00	1.009	3.04	533,727	534,000
5	(D)15,700	0.99373	1.00	1.130	4.65	81,978	82,000
6	(D)15,700	0.99373	1.00	1.050	4.65	76,175	76,000
7	(E)23,000	0.99373	1.00	1.000	3.67	83,881	84,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
8	(D)15,700	0.99373	1.00	1.050	4.65	76,175	76,000
9	(E)23,000	0.99373	1.00	1.000	3.67	83,881	84,000

### 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	258	602,000	155,316,000	-
2	3,621.52	373,000	1,350,826,960	-
3	331.18	480,000	158,966,400	-
4	823.2	534,000	439,588,800	-
5	1,437.82	82,000	117,901,240	-
6	952.94	76,000	72,423,440	-
7	1,535.4	84,000	128,973,600	-
8	2,128.02	76,000	161,729,520	-
9	2,711.4	84,000	227,757,600	-
합계	<u>13,799.48</u>		<u>2,813,483,560</u>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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.

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	강정동 1***-*	대	507	자연녹지	850,000,000	567,946	2023.11.21
		건물	330.23	주거용			2019.03.12
2	대포동 1***-*	임야	254	자연녹지	100,000,000	393,701	2023.09.15
		-	-	토지임야			-
3	강정동 1***, 1***-*	과수원	542	자연녹지	246,000,000	453,875	2022.11.30
		-	-	휴경지			-
4	상예동 2***	임야	1,773.5	자연녹지	400,000,000	225,543	2024.02.21
		-	-	자연림 및 일부 토지임야			-
5	상예동 3***-*	전	496	자연녹지	130,000,000	262,097	2024.09.05
		-	-	휴경지			-

※ 거래사례(3)은 자연취락지구내에 소재함.

##### 나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1 ~ 5)를 비교 사례 자료로 채택함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

#### 가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

#### 나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	330.23	1,800,000	46/50	1,656,000	546,860,880

#### 다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	850,000,000	546,860,880	303,139,120

#### 라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비교
1	507	303,139,120	597,908	-
2	254	100,000,000	393,701	-
3	542	246,000,000	453,875	-
4	1,773.5	400,000,000	225,543	-
5	496	130,000,000	262,097	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	597,908	1.00	0.98758	1.00	1.019	602,000
2	2	393,701	1.00	0.98758	1.00	0.994	386,000
3	2	393,701	1.00	0.98758	1.00	1.250	486,000
4	3	453,875	1.00	0.98758	1.00	1.212	543,000
5	4	225,543	1.00	0.98758	1.00	0.374	83,000
6	4	225,543	1.00	0.98758	1.00	0.349	78,000
7	5	262,097	1.00	0.98758	1.00	0.342	89,000
8	4	225,543	1.00	0.98758	1.00	0.349	78,000
9	5	262,097	1.00	0.98758	1.00	0.342	89,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.11.21. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.242% (0.98758)
거래사례 #2	2023.09.15. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.292% (0.98708)
거래사례 #3	2022.11.30. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.686% (0.98314)
거래사례 #4	2024.02.21. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-1.134% (0.98866)
거래사례 #5	2024.09.05. ~ 2025.08.29.	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	-0.890% (0.99110)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉕ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.05	-	1.00	0.97	1.00	1.00	1.019
	본건은 거래사례대비 가로조건(접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하고, 획지조건(접면너비 등)에서 열세하는 등 종합적으로 우세함.								
2	2	0.91	1.20	-	1.00	0.91	1.00	1.00	0.994
	본건은 거래사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하는 등 종합적으로 열세함.								
3	2	1.00	1.25	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.250
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.								
4	3	1.23	1.10	-	1.00	1.03	0.87	1.00	1.212
	본건은 거래사례대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하고, 행정적조건(사례는 자연취락지구내에 소재 등)에서 열세하는 등 종합적으로 우세함.								
5	4	-	0.36	1.00	-	1.04	1.00	1.00	0.374
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 획지조건(형상 등)에서 우세하는 등 종합적으로 열세함.								
6	4	-	0.36	1.00	-	0.97	1.00	1.00	0.349
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(이용상황(열세), 형상(우세)에서 종합적으로 열세 등)에서 열세함.								
7	5	-	0.36	1.00	-	0.95	1.00	1.00	0.342
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.								
8	4	-	0.36	1.00	-	0.97	1.00	1.00	0.349
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(이용상황(열세), 형상(우세)에서 종합적으로 열세 등)에서 열세함.								
9	5	-	0.36	1.00	-	0.95	1.00	1.00	0.342
	본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 본건 일련번호(5~9) 지상에 자생중인 잡목 등은 경제적가치가 경미하여 개별요인 비교를 하지 아니하였음.

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	258	602,000	155,316,000	-
2	3,621.52	386,000	1,397,906,720	-
3	331.18	486,000	160,953,480	-
4	823.2	543,000	446,997,600	-
5	1,437.82	83,000	119,339,060	-
6	952.94	78,000	74,329,320	-
7	1,535.4	89,000	136,650,600	-
8	2,128.02	78,000	165,985,560	-
9	2,711.4	89,000	241,314,600	-
합계	<u>13,799.48</u>		<u>2,898,792,940</u>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	2,813,483,560	-
거래사례비교법	2,898,792,940	-

#### 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, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	13,799.48	-	2,813,483,560	-
(제시외건물)	110.8	-	16,550,000	-
합계			<u>2,830,033,560</u>	

# 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 강정동 소재 "강창학공원" 북서측 근거리에 위치하는 토지이고, 주위는 과수원, 전, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

일련번호(5~9): 본건은 제주특별자치도 서귀포시 상례동 소재 "우남동경로당" 남서측 인근에 위치하는 토지이고, 주위는 과수원, 전, 임야, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

일련번호(1~4): 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 보조간선도로가 소재하는 등 제반교통상황은 무난함.

일련번호(5~9): 본건 인근까지 차량접근이 가능하고, 인근에 보조간선도로가 소재하는 등 제반교통상황은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 본건은 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호(2,3): 본건은 각각 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 토지임야임.

일련번호(4): 본건은 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 전으로 이용중임.

일련번호(5): 본건은 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 자연림 및 일부 과수원으로 이용중임.

일련번호(6,8): 본건은 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 자연림임.

일련번호(7): 본건은 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 휴경지 및 일부 과수원으로 이용중임.

일련번호(9): 본건은 인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지이고, 휴경지임.

# 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): 본건 남서측으로 폭 6m 내외의 아스팔트 포장도로에 접함.

일련번호(2): 본건 북서측으로 폭 3m 내외의 하천도로(제주특별자치도 서귀포시 강정동 5628번지, 지목: 천)에 접함.

일련번호(3,4): 본건은 각각 지적도상 남측으로 폭 40m의 도로에 접함나, 실제 폭 6m 내외의 부채도로에 접함.

일련번호(5~9): 본건은 지적도상 맹지이나, 인접토지를 경유하여 진출입이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 자연녹지지역,종로2류(폭 15m~20m)(저축),가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

일련번호(2): 자연녹지지역,가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

일련번호(3): 자연녹지지역,가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

일련번호(4): 자연녹지지역,종로2류(폭 15m~20m)(저축),가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

일련번호(5~9): 공히 자연녹지지역,가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

- '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 일련번호(1) 및 인접토지(제주특별자치도 서귀포시 강정동 5628번지) 양지상에 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재함.
- '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 일련번호(5) 및 인접토지(제주특별자치도 서귀포시 상례동 1562번지) 양지상에 제시외건물(=) 및 일련번호(8) 지상에 제시외건물(ㄹ)이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

일련번호(7): 본건은 공부상 지목이 '전'이나, 현황 일부 '과수원'임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 일련번호(4,7,9): 본건은 각각 지목이 '전'이나, 농지취득자격증명을 요하는 농지로 판단되는 바, 해당관청에 재확인을 요함.



# 상 세 위 치 도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 1895외



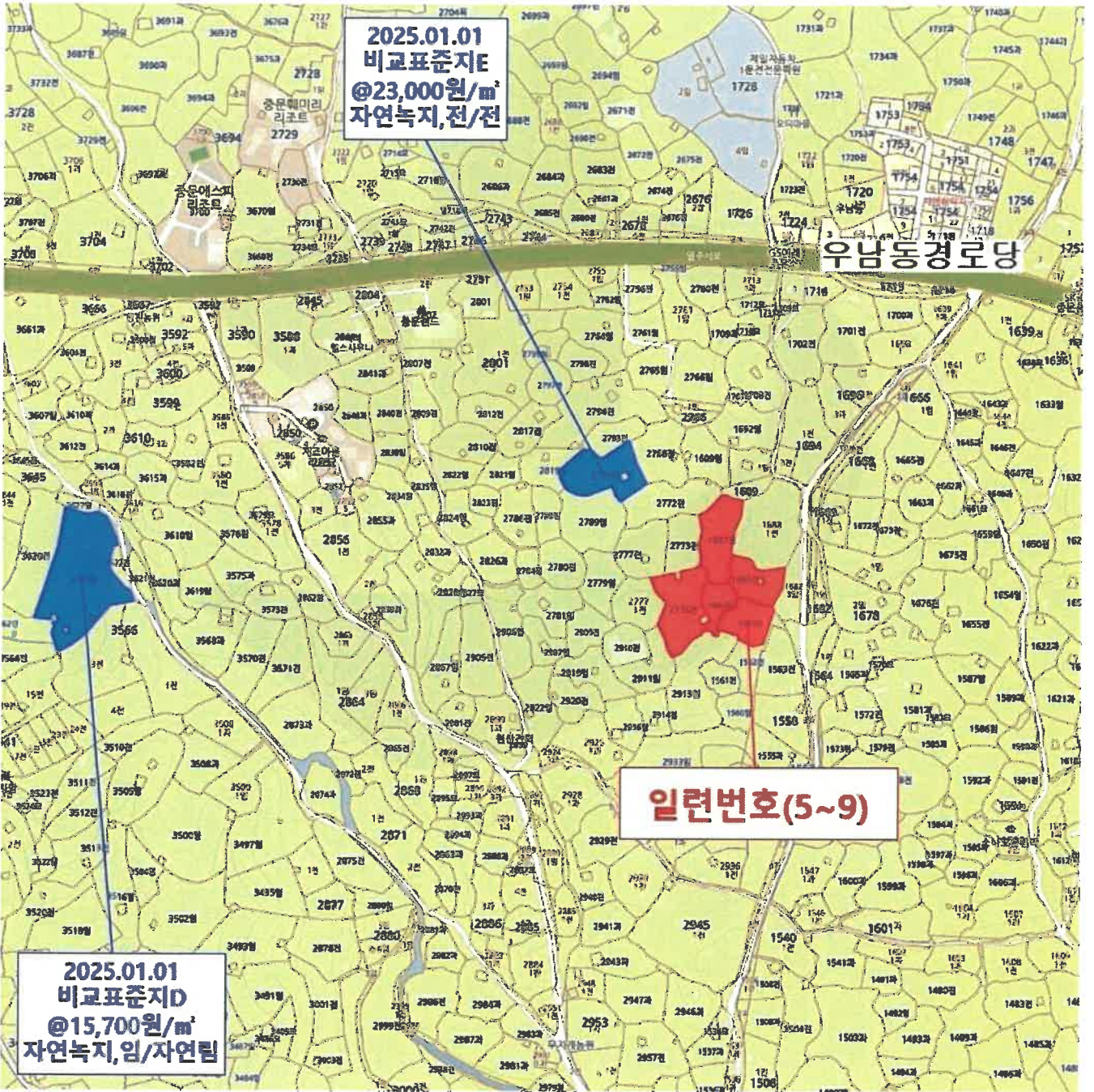
범례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span> 본건	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue;"></span> 표준지	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:darkred;"></span> 매매·방매
----	---	---	---	--

# 상세위치도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 상예동 1683외

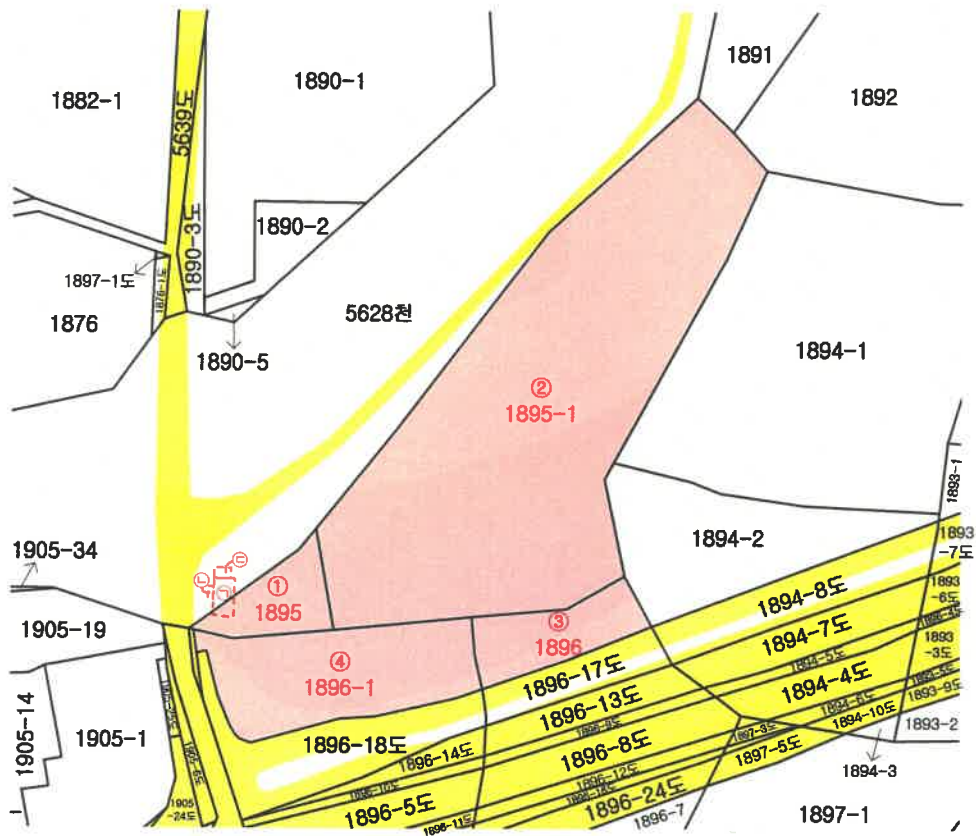


범례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red;"></span> 연건	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue;"></span> 표준지	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:darkred;"></span> 매대·방매
----	---	---	---	--

# 지적 및 건물개황도



S : 1/1,800

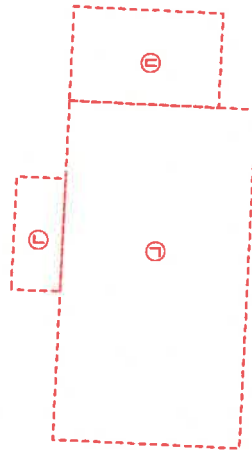


범례		1층		2층		3층 이상		제시외건물
		본건		도로		하천		연고미상의 분묘

# 건물개황도



S : 1/200



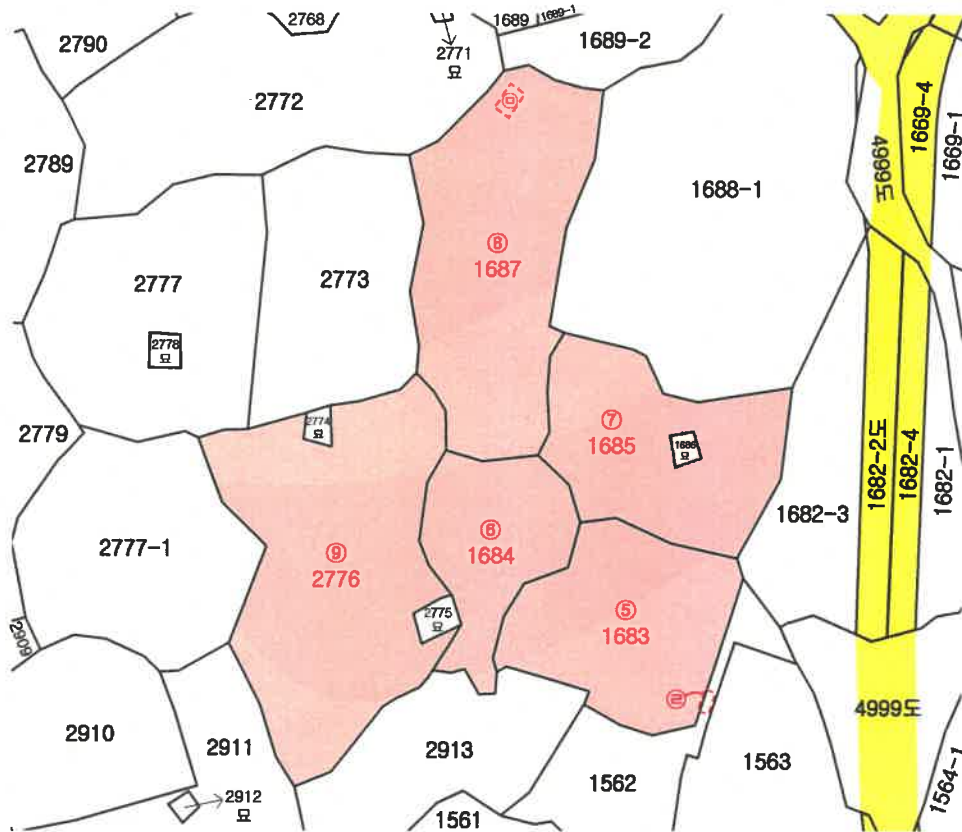
## <제시외 건물>









- ㉠ 벽돌조 강판지붕 단층 관리사 약 45.0㎡ [일련번호(1), 5628번지 양지상 소재]
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층 현관 약 3.9㎡ [5628번지 지상 소재]
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 10.0㎡ [5628번지 지상 소재]

# 지 적 개 황 도



S : 1/2,000

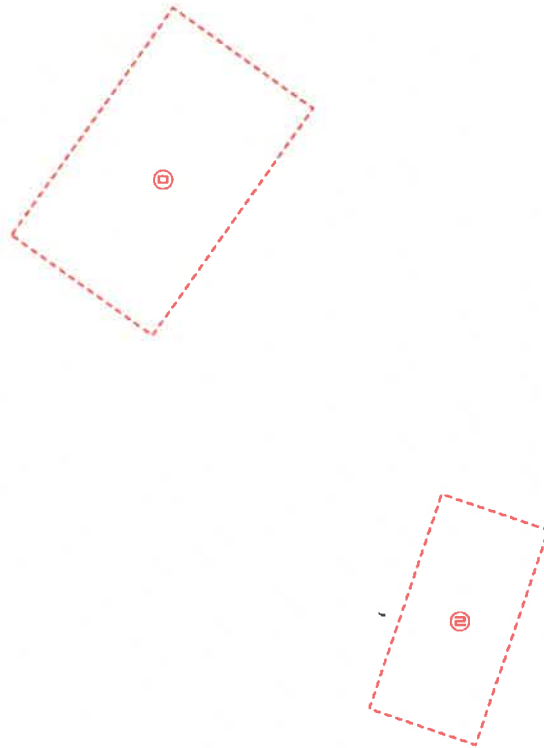


법례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물
	 본건	 도로	 하천	 연고미상의 분묘

# 건물개황도



S: 1/200



## <제시외 건물>

- Ⓜ 이동식컨테이너 단층 창고 약 18.0㎡ [일련번호(5), 상여동 1562번지 양지상 소재]
- Ⓜ 블록조 슬레이트지붕 단층 주택 약 34.0㎡ [일련번호(8) 지상 소재]



# 사 진 용 지



일련번호(1) 전경



일련번호(1) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(2) 전경



일련번호(2) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(3) 전경

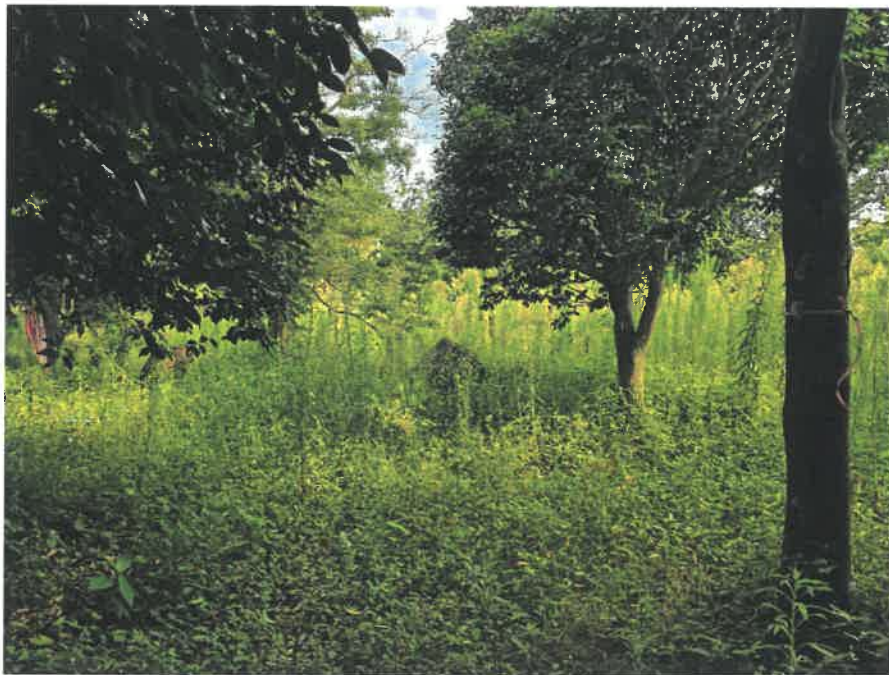


일련번호(3) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(4) 전경



일련번호(4) 전경

# 사 진 용 지



제시외(ㄱ) 전경



제시외(ㄴ) 전경

# 사 진 용 지



제시외(=) 전경



일련번호(1,4) 주위 전경

# 사 진 용 지



일련번호(3,4) 주위 전경



일련번호(5) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(5) 전경



일련번호(6,8,9) 전경

# 사 진 용 지



일련번호(6,8,9) 전경



일련번호(6,8,9) 전경

# 사 진 용 지

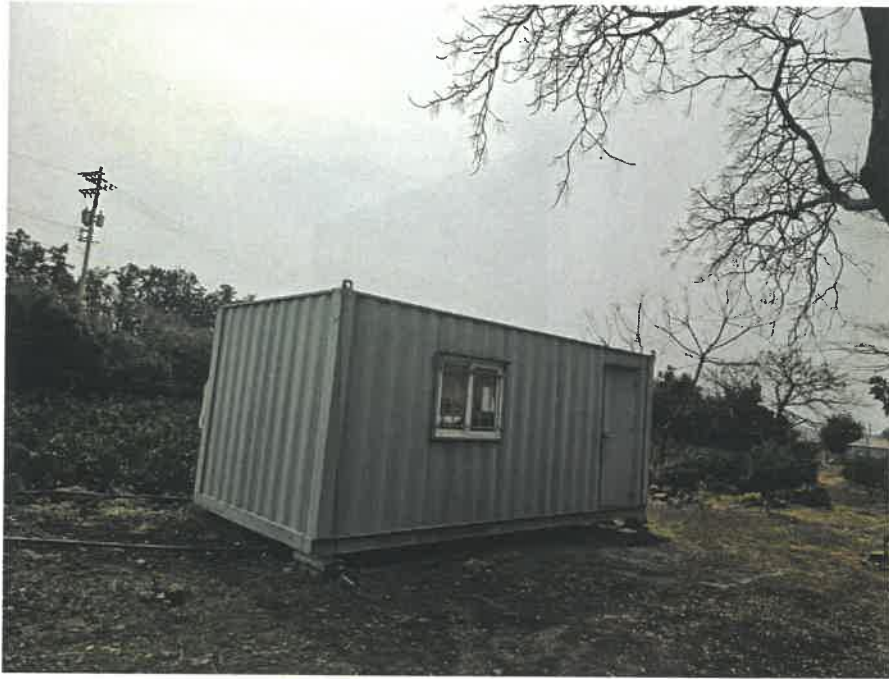


일련번호(7) 전경



일련번호(7) 전경

# 사 진 용 지



제시외(ㄹ) 전경



제시외(ㄴ) 전경

# 회 보 서

우)63232 제주특별자치도 제주시 구남로 8길 47, 2층  
E-Mail : daeil17@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : http://www.idab.co.kr

TEL. 064-746-9988  
FAX. 064-746-9984

문서번호 : DZ252-082501

시행일자 : 2025-09-01

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

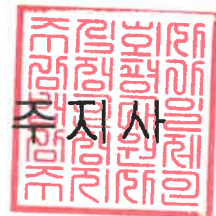
- 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.08.25자 귀 제 『2025타경8650』호로 저희 법인에 의뢰하신 『김민재 소유물건(2025타경8650)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원

지사장 김홍철

제주지사



# 수수료 청구서

( 전화 : 064-746-9988, FAX : 064-746-9984 )

문서번호 : DZ252-082501

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.25 자 귀 제 『 2025타경8650 』 호로  
의뢰하신 『 김민재 소유물건(2025타경8650) 』 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	2,127,222	
실	여 비	246,400
	토지조사비	-
	물건조사비	50,000
	공부발급비	18,000
	기타 실비	22,000
비 소 계	336,400	(1,195,000+1,830,033,560 x 8/10,000) x 0.8배 ≒ 2,127,222
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	2,463,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	246,300	
합 계	2,709,300	
기납부 착수금	2,684,000	
정 산 청 구 액	25,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

(주)감정평가법인 대일감정원 제주지사

지사장 김홍철

