

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이태순 외 1명 소유물건(2025타경1418)
평가서번호	가온 2508-16-4006
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수
의뢰번호	2025타경1418

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

제 주 지 사

TEL:(064) 722-1738 FAX:(064) 752-4982

(토지)감정평가표

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

감정평가사
고영섭

(인)

제주감정평가법인 제주지사 지사장 고영섭 (서명 또는 인)

감정평가액	육억팔천오백삼십육만팔천원정 (₩685,368,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	제주지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이태순 외 1명 (2025타경1418)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.19	2025.08.13 ~ 2025.08.19	2025.08.19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,546	토지	6,546	-	685,368,000
			이하	여백		
	합계					₩685,368,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 소재 "시흥초등학교" 동측 인근[기호(1,2)] 및 남동측 근거리 [기호(3)], 동측 근거리[기호(4)]에 위치하는 부동산(토지)으로서, 제주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 임.

2. 대상물건 개요

2.1 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
1	서귀포시 성산읍 시흥리 1256-20	잡	1,686.0	잡종지	자연녹지	맹지	사다리 평 지	25,100	-
2	서귀포시 성산읍 시흥리 1257	전	2,820.0	전	자연녹지	맹지	부정형 평 지	29,600	-
3	서귀포시 성산읍 시흥리 940	잡	1,967.0	잡종지	자연녹지	맹지	부정형 평 지	23,900	-
4	서귀포시 성산읍 시흥리 1268-13	전	73.0	전	보전녹지	세로 (가)	사다리 평 지	78,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.08.19.으로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.13.~2025.08.19.에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6.2.1. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1 임대관계

임대관계 이상임.

7.2 그 밖의 사항

본건 토지는 농지취득자격증명을 필요로 하는 농지로 판단되나 해당 관청에 재 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가격 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	서귀포시 성산읍 시흥리 951	전	2,529.0	전	자연녹지	맹지	부정형 평지	21,800
B	서귀포시 성산읍 시흥리 1270-4	전	611.0	전	보전녹지	맹지	세장형 평지	25,800

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산거래 신고 등에 관한 법률 제19조」에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(서귀포시 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.30	-0.453 (0.99547)	06월까지 누계
2025.06.01 ~ 2025.06.30	-0.074 (0.99926)	06월분
누 계		(1-0.00453)
2025.01.01 ~ 2025.08.19	-0.576 (0.99424)	× (1-0.00074 × 50/30)

2.3 지역요인 비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4 개별요인 비교

■ 주택지대	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 자연환경, 인근토지 이용상황 및 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로 상태 등
행정조건	용도지역, 지구, 구역, 기타(입체이용제한 등) 행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타
■ 농경지대	
접근조건	교통의 편부, 취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질, 관개, 배수의 양부, 재해의 위험성 등
획지조건	경작의 편부, 면적, 경사도 및 경사의 방향 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타
■ 임야지대	
접근조건	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출거리 등
자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사 및 굴곡, 경사면의 위치, 토양, 토질의 양부 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타
■ 상업지대	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황 및 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 접면도로 상태 등
행정조건	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타
■ 공업지대	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 교통시설과의 거리, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태(동력자원, 공업용수, 공장배수), 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 표준지 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.33
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경), 획지조건(형상 등)에서 우세함.							
2	A	1.00	1.25	1.25	1.00	1.00	1.00	1.56
	본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경)에서 우세함.							
3	A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.							
4	B	1.15	1.10	1.00	0.82	1.00	1.00	1.04
	본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세하나, 가로조건(본건은 현행 구거도로에 접함), 접근조건(교통시설 등)에서 우세한 바 종합적으로 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 유사토지의 평가선례, 거래사례 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

거래사례 기준 : 감정평가전례(거래사례) X 사정보정 X 지가변동률 X 지역요인 X 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 X 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 (현황)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적	비고
a	성산읍 시흥리 1000	3,190.0	전	자연녹지	432,000	2025.06.09	법원경매	-
b	성산읍 시흥리 1000-0	879.0	유	보전녹지	83,000	2025.06.04	법원경매	-
c	성산읍 시흥리 1000	6,651.0	전	자연녹지 보전녹지	90,000	2025.05.21	법원경매	-
d	성산읍 시흥리 1000-00	1,686.0	잡	자연녹지	290,000	2023.12.11	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 (현황)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 [거래금액]
e	성산읍 고성리 800-0외	6,459.0	전,과	보전녹지 자연녹지	185,000	2024.07.20. [1,200,000,000]
f	성산읍 오조리 200	1,213.0	전	보전녹지	181,000	2024.02.19. [220,000,000]
g	성산읍 오조리 1000	2,625.0	전	자연녹지	228,000	2022.12.21. [600,000,000]
h	성산읍 오조리 500	1,901.0	전	자연녹지	93,000	2021.11.30. [178,300,000]

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례(거래사례)로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례# b, c>를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 (현황)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적	비고
b	성산읍 시흥리 1000-0	879.0	유	보전녹지	83,000	2025.06.04	법원경매	-
c	성산읍 시흥리 1000	6,651.0	전	자연녹지 보전녹지	90,000	2025.05.21	법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*1)	지역 요인*2)	개별 요인*3)	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지단가	c	90,000	0.99696	1.000	0.909	81,561	3.763
표준지공시지가× 시점수정	A	21,800	0.99424	-	-	21,674	

*1)시점수정	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역 지가변동률(2025.05.21.~2025.08.19.)						0.99696
*2)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됨.						1.000
*3)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	0.90	0.90	1.10	1.02	1.00	0.909
	의견	비교사례 대비 비교표준지는 획지조건(면적 등), 행정적조건(사례:일부 보전녹지지역 저촉 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경)에서 열세한 바 종합적으로 열세함.					

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*1)	지역 요인*2)	개별 요인*3)	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지단가	b	83,000	0.99810	1.000	1.506	124,761	4.864
표준지공시지가× 시점수정	B	25,800	0.99424	-	-	25,651	

*1)시점수정	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역 지가변동률(2025.06.04.~2025.08.19.)						0.99810
*2)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됨.						1.000
*3)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.85	0.90	1.00	1.23	1.60	1.00	1.506
	의견	비교사례 대비 비교표준지는 가로조건(사례는 현행 구거도로에 접함), 접근조건(교통시설 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 형상 등), 행정적조건(사례:절대보전지역 등)에서 우세한 바 종합적으로 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 인근지역 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	인근 유사 토지의 가격수준은 가로조건, 규모, 형상 등 개별상황에 따라 서 약 70,000원~130,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.	자연녹지지역 맹지
본건 인근	인근 유사 토지의 가격수준은 가로조건, 규모, 형상 등 개별상황에 따라 서 약 130,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사됨.	보전녹지지역 세로변

2.5.6 용도별 낙찰가율 통계

○토지/잡종지

[출처 : 인포케어]

구분	서귀포시		성산읍	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	23.09	2	0.00	0
최근 6개월 평균 낙찰가율	23.09	2	0.00	0

○토지/전

[출처 : 인포케어]

구분	서귀포시		성산읍	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	42.72	101	49.09	17
최근 6개월 평균 낙찰가율	44.93	54	47.78	10

2.5.7 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.76
B	4.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	21,800	0.99424	1.00	1.33	3.76	108,389	108,000	-
2	21,800	0.99424	1.00	1.56	3.76	127,134	127,000	-
3	21,800	0.99424	1.00	0.85	3.76	69,271	69,000	-
4	25,800	0.99424	1.00	1.04	4.86	129,652	129,000	-

2.7 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
기호(1)	108,000	1,686.0	182,088,000	-
기호(2)	127,000	2,820.0	358,140,000	-
기호(3)	69,000	1,967.0	135,723,000	-
기호(4)	129,000	73.0	9,417,000	-
합 계			685,368,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

3.1.2 비교 거래사례 선정

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 (현황)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 [거래금액]
e	성산읍 고성리 800-0외	6,459.0	전,과	보전녹지 자연녹지	185,000	2024.07.20. [1,200,000,000]
g	성산읍 오조리 1000	2,625.0	전	자연녹지	228,000	2022.12.21. [600,000,000]

※ 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례# e, g>를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 과정으로서, 본건의 경우 인근지역의 시세수준 등을 고려할 때 정상적인 거래라고 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요없다고 판단됨. (1.000)

3.3 시점수정

기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
e	2024.07.20 ~ 2025.08.19	-0.913 (0.99087)	서귀포시 녹지지역 지가변동률
g	2022.12.21 ~ 2025.08.19	-1.553 (0.98447)	서귀포시 녹지지역 지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례 기호	개별요인 비교 항목						격차율
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1	g	1.00	0.70	0.60	1.10	1.00	1.00	0.46
본건은 거래사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경)에서 열세한 바 종합적으로 열세함.								
2	g	1.00	0.80	0.70	1.00	1.00	1.00	0.56
본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경)에서 열세함.								
3	g	1.00	0.65	0.55	0.85	1.00	1.00	0.30
본건은 거래사례대비 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경), 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.								
4	e	0.80	0.95	0.95	0.95	1.05	1.00	0.72
본건은 거래사례대비 행정적조건(사례는 일부 자연녹지지역 저촉 등으로 본건보다 우세하나, 일부 상대보전지역 및 절대보전지역에 저촉되어 본건보다 열세한 바 종합적으로 본건이 우세)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 접근조건(교통시설 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등 인근환경), 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세한 바 종합적으로 열세함.								

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	228,000	1.00	0.98447	1.00	0.46	103,251	103,000
2	228,000	1.00	0.98447	1.00	0.56	125,697	126,000
3	228,000	1.00	0.98447	1.00	0.30	67,338	67,000
4	185,000	1.00	0.99087	1.00	0.72	131,984	132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
기호(1)	103,000	1,686.0	173,658,000	-
기호(2)	126,000	2,820.0	355,320,000	-
기호(3)	67,000	1,967.0	131,789,000	-
기호(4)	132,000	73.0	9,636,000	-
합 계			670,403,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 감정평가액의 결정

4.1 각 감정평가방법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)		거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	
		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	1,686.0	108,000	182,088,000	103,000	173,658,000
2	2,820.0	127,000	358,140,000	126,000	355,320,000
3	1,967.0	69,000	135,723,000	67,000	131,789,000
4	73.0	129,000	9,417,000	132,000	9,636,000
합계			685,368,000		670,403,000

4.2 시산가액의 합리성 검토

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
기호(1)	108,000	1,686.0	182,088,000	-
기호(2)	127,000	2,820.0	358,140,000	-
기호(3)	69,000	1,967.0	135,723,000	-
기호(4)	129,000	73.0	9,417,000	-
합 계			685,368,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	기호(1)	1,686.0	108,000	182,088,000	-
	기호(2)	2,820.0	127,000	358,140,000	
	기호(3)	1,967.0	69,000	135,723,000	
	기호(4)	73.0	129,000	9,417,000	
감정평가액(합계)				685,368,000	

2. 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리	1256-20	잡종지	자연녹지지역	1,686	1,686	108,000	182,088,000	
2	동소	1257	전	자연녹지지역	2,820	2,820	127,000	358,140,000	
3	동소	940	잡종지	자연녹지지역	1,967	1,967	69,000	135,723,000	
4	동소	1268-13	전	보전녹지지역	73	73	129,000	9,417,000	
합 계								₩ 685,368,000.-	
이 하 여 백									

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 소재 "시흥초등학교" 동측 인근[기호(1,2)] 및 남동측 근거리[기호(3)], 동측 근거리[기호(4)]에 위치하며, 일대는 농경지대로 전, 잡종지 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건 인근 및 본건까지 차량출입 가능하고, 정기교통노선 인근에 소재하여 교통사정 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

- 기호(1): 사다리형이며 인접토지 대비 대체로 평탄한 잡종지(지반정리 및 잡풀 자생중)임.
- 기호(2): 부정형이며 인접토지 대비 대체로 평탄한 전(잡풀 자생중)임.
- 기호(3): 부정형이며 인접토지 대비 대체로 평탄한 잡종지(잡풀 자생중)임.
- 기호(4): 사다리형이며 인접도로 대비 대체로 평탄한 전(잡풀 자생중)임.

4. 인접 도로상태

- 기호(1~3): 맹지임.
- 기호(4): 지적공부상 맹지이나, 남동측으로 노폭 약 6m 현황 도로(지목:구거)에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> (지적재조사지구지정)
토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024.11.15~2026.11.14)).

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

4. 인접 도로상태

5. 토지이용계획 및 제한상태

3. 형태 및 이용상태

7. 공부와의 차이

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 제시목록 외의 물건

기호(2): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> (지적재조사지구지정)

토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024.11.15~2026.11.14)).

기호(3): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> (지적재조사지구지정)

토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024.11.15~2026.11.14)).

기호(4): 보전녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> (지적재조사지구지정)

토지거래계약에관한허가구역(2024-11-06)(제2공항개발사업예정지역및주변지역(2024.11.15~2026.11.14)).

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 1256-20외



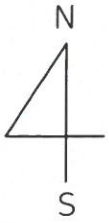
상세위치도



소재지 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 1256-20외



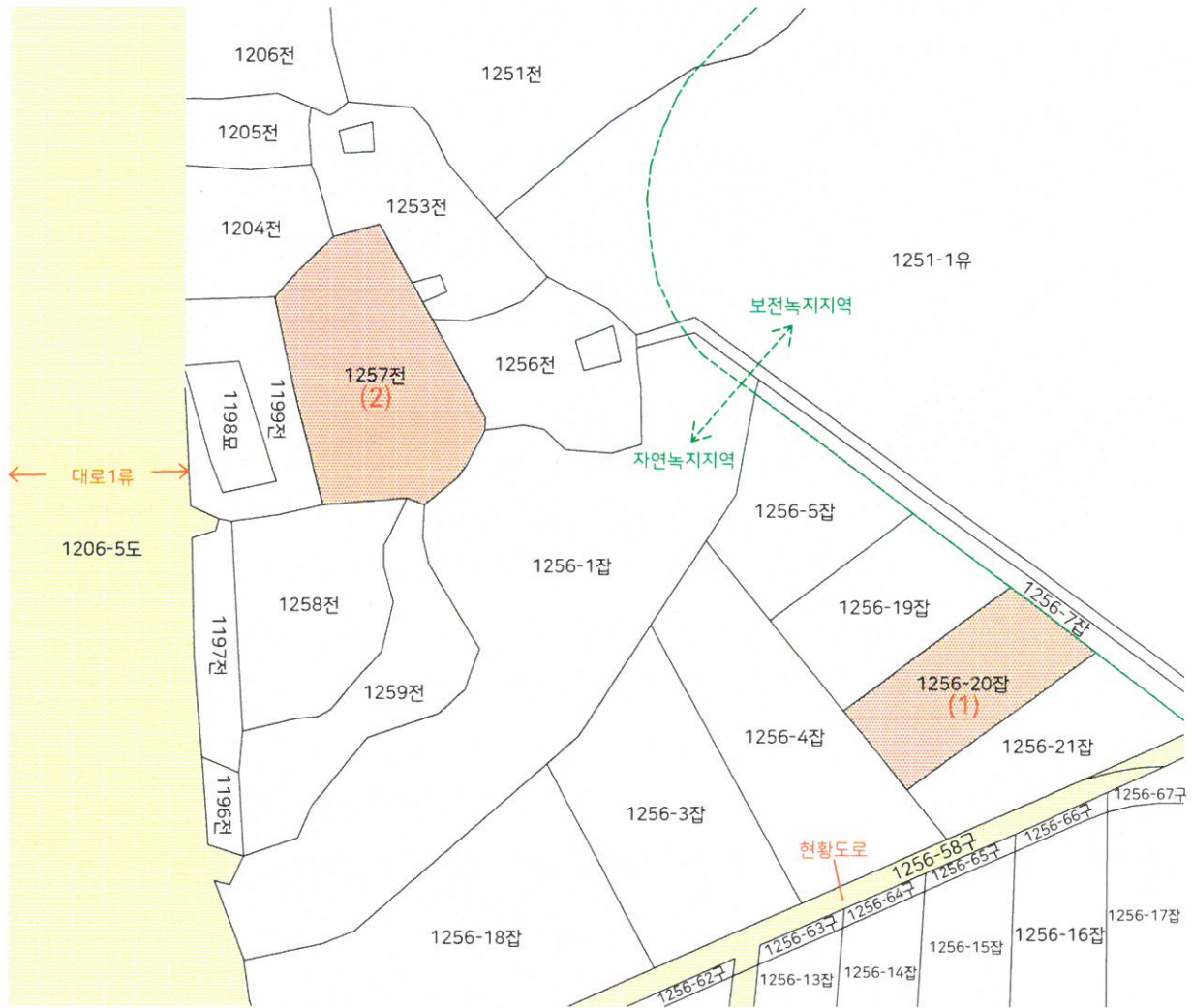
지 적 도



소재지

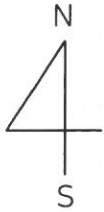
제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 1256-20외

S=1:1,900



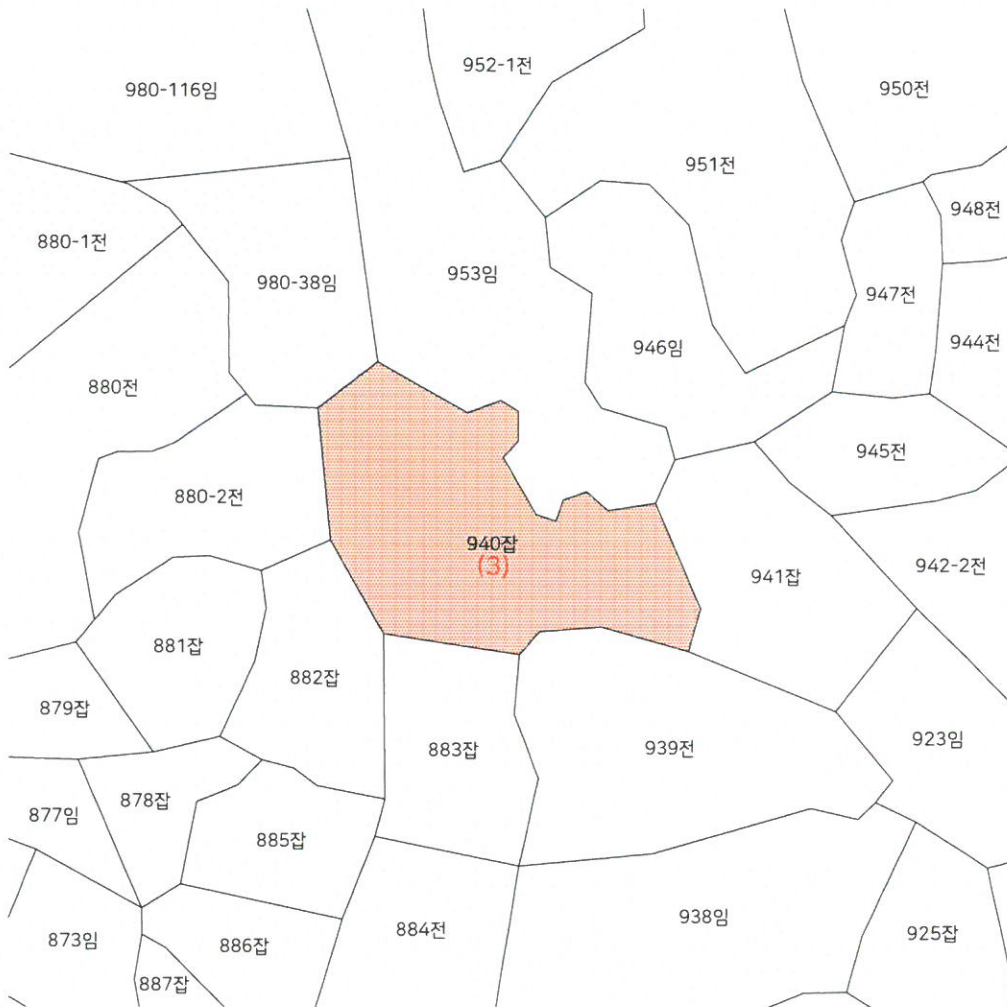
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 도



S=1:1,200

소재지 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 940



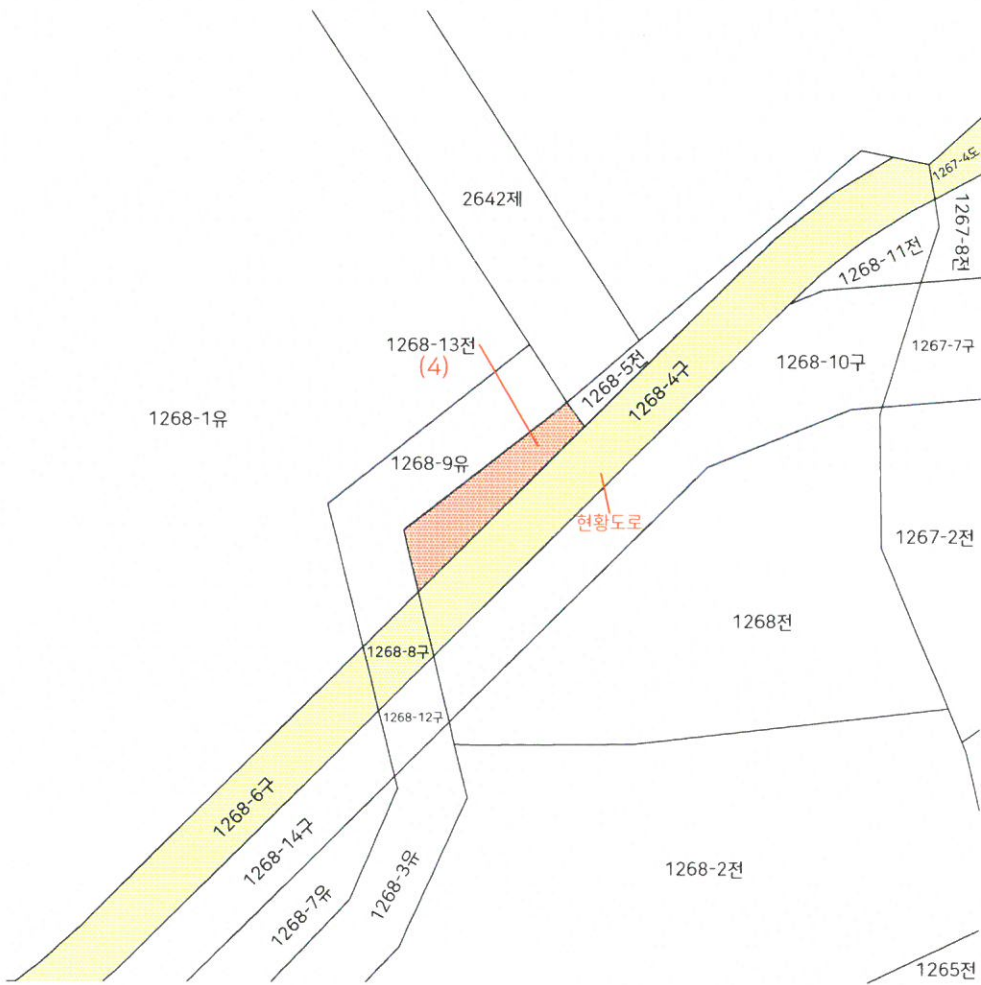
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

지 적 도



S=1:600

소재지 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 시흥리 1268-13



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



기호(1)



기호(1)



기호(2)



기호(2)

사 진 용 지



기호(3)



기호(3)



기호(4)



기호(4) 남동측 주위환경