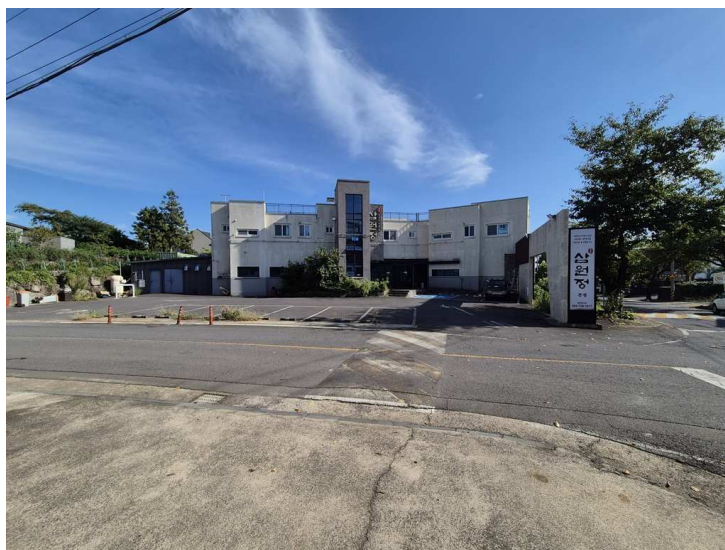


감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 제주지방법원
사법보좌관 이경훈
건명 : 김용제 소유물건
(2025타경1768)

감정평가서 번호 : 하나 250926-14-901



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 제주지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 064-744-4622 Fax : 064-744-4620
제주특별자치도 제주시 삼무로 84 ,3층 (연동,수협중앙회빌딩)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 제주지사

감정평가사

지사장

진영택

(인)

권해철

(인)

감정평가액	이십이억칠천일백팔십만삼천삼백원정 (₩2,271,803,300.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈		감정평가 목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용제 (2025타경1768)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 02	2025. 09. 26 ~ 2025. 10. 02	2025. 10. 02	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,653	토지	1,653	-	1,677,060,000
	건물	364.17	건물	364.17	-	566,718,300
	제시외건물	(74.9)	제시외건물	74.9	-	28,025,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,271,803,300.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 색달동 소재 '관광단지입구교차로' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 제주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 26일 ~ 10월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타 참고사항

- ① 본건 지상에 식재된 조경수 등은 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 지가에 포함하여 평가하였음.
- ② 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 일부 내부확인이 곤란한 바, 해당관련 공부(일반건 축물 대장 등), 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 집행시 참고 바랍니다.

(토지 · 건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 색달동	2285-7	대	자연녹지지역	993	993	1,100,000	1,092,300,000	
2	상동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 색달중앙로 44	위지상	제2종 근린생활 시설 일반 음식점 다가구 주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층 1층 2층	197.36	197.36	1,460,000	288,145,600	1,700,000 x 43/50
					166.81	166.81	1,670,000	278,572,700	1,950,000 x 43/50
3	상동	2285-8	과수원	자연녹지지역	660	660	886,000	584,760,000	
소 계								₩2,243,778,300	
㉠	<제시외건물> 동 소	2285-7 지상	주방, 창고 및 화장실	패널조 패널지붕 단층	(58.6)	58.6	380,000	22,268,000	
㉡	동 소	2285-7 지상	냉동창고	패널조 패널지붕 단층	(4.8)	4.8	840,000	4,032,000	
㉢	동 소	2285-7 지상	현관	경량철골조 패널지붕 단층	(11.5)	11.5	150,000	1,725,000	
소 계								₩28,025,000	
합 계								₩2,271,803,300.-	

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7 외 1필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역
	이용상황	주상용, 과수원
	지 목	대, 과수원
	면 적	1,653 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕
	주 용 도	제2종근린생활시설
	사용승인	2018.07.11
	연 면 적	364.17 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법) + 제시외건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서귀포시 색달동 2285-7	993	대	주상용	자연녹지	중로각지	부정형 평지	370,900
3	서귀포시 색달동 2285-8	660	과수 원	과수원	자연녹지	중로한면	자루형 평지	245,800

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	서귀포시 색달동 2518-1	381	대	상업용	자연녹지	중로한면	부정형 평지	762,100	-
자연녹지지역, 자연취락지구, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-09-04)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(무태장어식지)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2023-12-29)<자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>									
B	서귀포시 색달동 1822-1	2,336	과수원	과수원	자연녹지	중로한면	부정형 평지	257,400	-
자연녹지지역, 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 녹지지역	-0.706	제주특별자치도 서귀포시 (25.01.01~25.10.02) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : -0.623 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.081 $(1 - 0.00623) * (1 - 0.00081 * 32/31) \approx 0.99294$
#B 녹지지역	-0.706	제주특별자치도 서귀포시 (25.01.01~25.10.02) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : -0.623 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.081 $(1 - 0.00623) * (1 - 0.00081 * 32/31) \approx 0.99294$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	1.00	0.85	1.00	1.10	1.00	1.00	0.935	상업
3	B	-	1.00	1.00	0.90	1.05	1.00	0.945	농경(전)

1: 본건은 비교표준지A 대비 획지조건 면적 등에서 열세하나 형상 등에서 우세하여 전반적인 획지조건은 우세하고, 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세함.

3: 본건은 비교표준지B 대비 행정적조건(자연취락지구 지정 등)에서 우세하고, 획지조건 중 면적 등에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 전반적인 획지조건은 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	서귀포시 색달동 ○○○	1,150	자연녹지	대 상업용	2024.02.21	법원경매	1,140,000	-
(2)	서귀포시 색달동 ○○○	486	자연녹지	대 단독주택	2023.10.10	법원경매	943,000	-
(3)	서귀포시 색달동 ○○○	4,621	자연녹지	전 전 (신축공사중)	2022.12.29	법원경매	1,360,000	-
(4)	서귀포시 색달동 ○○○	330	자연녹지	전 전	2024.08.23	일반거래	905,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서귀포시 색달동 ○○○, ○○○	자연녹지 대/상업용	9,836,300,000원 (@ 1,310,000원/m ²)	2024.01.29 2019.02.21	3,161m ² 3,440.69m ²	일괄거래
	의견	1) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 1층 교육연구시설 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 1,656,000원/m ² 건물가격 : 1,656,000원/m ² X 3,440.69m ² ≒ 5,697,782,640원 2) 토지가격 : (9,836,300,000원 - 5,697,782,640원) / 3,161m ² ≒ 1,310,000원/m ² (※ 본 거래사례는 거래 시점 당시 미등재된 소규모 증축부분(7.2m ²)가 존재하는 것으로 파악되었으나, 해당 부분은 건물의 전체 가치에 비해 매우 경미하고, 구조 및 규모, 용도 등으로 볼 때 시장에서 가격 형성 요인으로 작용했다고 보기 어려운 바, 거래당사자들이 특수한 사정으로 인식하지 않고 정상적으로 거래했을 것으로 판단하여, 별도의 사정보정은 실시하지 아니하였음.)				
#2	서귀포시 색달동 ○○○	자연녹지 대/단독주택	414,000,000원 (@ 557,000원/m ²)	2025.01.06 2017.05.26	363m ² 136.77m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층 단독주택 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 43년/50년 ≒ 1,548,000원/m ² 건물가격 : 1,548,000원/m ² X 136.77m ² ≒ 211,719,960원 2) 토지가격 : (414,000,000원 - 211,719,960원) / 363m ² ≒ 557,000원/m ²				
#3	서귀포시 색달동 ○○○	자연녹지 전/과수원	1,250,000,000원 (@ 913,000원/m ²)	2024.07.25 -	1,369m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,250,000,000원 / 1,369m ² ≒ 913,000원/m ²				
#4	서귀포시 색달동 ○○○, ○○○	자연녹지 전/전	900,000,000원 (@ 785,000원/m ²)	2022.03.29 -	1,147m ² -	일괄거래
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 900,000,000원 / 1,147m ² ≒ 785,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,140,000	0.98787	1.000	1.050	1,182,480		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.562	1.56
	762,100	0.99294	-	-	756,719		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.02.21 ~ 2025.10.02, 서귀포시 녹지지역) : -1.213% (0.98787)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상, 각지 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,360,000	0.98348	1.000	0.701	937,610		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.668	3.66
	257,400	0.99294	-	-	255,582		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.12.29 ~ 2025.10.02, 서귀포시 녹지지역) : -1.652% (0.98348)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 획지조건 중 면적 등에서 열세하나 형상 등에서 우세하여 전반적인 획지조건은 유사하고, 접근조건(농로의 폭 등), 획지조건(이용상황 등), 행정적조건(자연취락지구 지정 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.90	1.00	0.82	0.95	1.00	0.701

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	762,100	0.99294	1.000	0.935	1.56	1,103,751	1,100,000	-
3	B	257,400	0.99294	1.000	0.945	3.66	883,984	884,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	일련번호(1) : #1, 일련번호(3) : #3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	서귀포시 색달동 ○○○, ○○○	자연녹지 대/상업용	9,836,300,000원 (@ 1,310,000원/m ²)	2024.01.29 2019.02.21	3,161m ² 3,440.69m ²	일괄거래
	의 견	1) 철근콘크리트구조 슬래지붕 1층 교육연구시설 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 1,656,000원/m ² 건물가격 : 1,656,000원/m ² X 3,440.69m ² ≒ 5,697,782,640원 2) 토지가격 : (9,836,300,000원 - 5,697,782,640원) / 3,161m ² ≒ 1,310,000원/m ² (※ 본 거래사례는 거래 시점 당시 미등재된 소규모 증축부분(7.2m ²)가 존재하는 것으로 파악되었으나, 해당 부분은 건물의 전체 가치에 비해 매우 경미하고, 구조 및 규모, 용도 등으로 볼 때 시장에서 가격 형성 요인으로 작용했다고 보기 어려운 바, 거래당사자들이 특수한 사정으로 인식하지 않고 정상적으로 거래했을 것으로 판단하여, 별도의 사정보정은 실시하지 아니하였음.)				
#3	서귀포시 색달동 ○○○	자연녹지 전/과수원	1,250,000,000원 (@ 913,000원/m ²)	2024.07.25 -	1,369m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,250,000,000원 / 1,369m ² ≒ 913,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지지역	-1.235	제주특별자치도 서귀포시 (24.01.29~25.10.02) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.022 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.029 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.015 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : -0.038 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.030 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.058 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.049 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.085 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.067 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.072 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : -0.623 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.081 $(1 - 0.00022 * 3/31) * (1 - 0.00029) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00038) * (1 - 0.00030) * (1 - 0.00058) * (1 - 0.00036) * (1 - 0.00049) * (1 - 0.00085) * (1 - 0.00067) * (1 - 0.00072) * (1 - 0.00053) * (1 - 0.00623) * (1 - 0.00081 * 32/31) \approx 0.98765$
#3 녹지지역	-1.037	제주특별자치도 서귀포시 (24.07.25~25.10.02) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.036 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.049 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.085 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.067 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.072 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.053 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : -0.623 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.081 $(1 - 0.00036 * 7/31) * (1 - 0.00049) * (1 - 0.00085) * (1 - 0.00067) * (1 - 0.00072) * (1 - 0.00053) * (1 - 0.00623) * (1 - 0.00081 * 32/31) \approx 0.98963$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	1.00	0.80	1.00	1.02	1.05	1.00	0.857	상업
3	#3	-	1.00	1.09	0.90	1.00	1.00	0.981	농경(전)

1: 본건은 비교거래사례#1 대비 획지조건(각지 등), 행정적조건(자연취락지구 지정 등)에서 우세하나, 접근조건(상업지역중심과의 접근성, 인근 간선도로와의 접근성 등)에서 열세함.

3: 본건은 비교거래사례#3 대비 자연조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세하나, 획지조건 중 면적 등에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 전반적인 획지조건은 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	1,310,000	1.000	0.98765	1.000	0.857	1,108,805	1,110,000
3	#3	913,000	1.000	0.98963	1.000	0.981	886,365	886,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	1,100,000	1,110,000	-
3	886,000	886,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	제2종근린생활시설	364.17	2018.07.11	중

(2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	본건 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함하였음.
위생 및 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	기본적인 난방설비 등	
냉방설비	천장매립형 에어컨에 의한 냉방설비 등(1층)	

(3) 건물 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트구조 슬래브지붕	1,700,000	50	1층 (일반음식점)
		1,950,000	50	2층 (다가구주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)

(5) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	근린생활시설	1,700,000	50	7	7	43	43/50	1,460,000	1층
	다가구주택	1,950,000	50	7	7	43	43/50	1,670,000	2층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,677,060,000 원
	건 물	566,718,300 원
	제시외물건	28,025,000 원
	합 계	2,271,803,300 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

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 색달동 소재 '관광단지입구교차로' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설, 과수원 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며 인근에 대중교통노선 및 지방도가 소재하는 등 제반교통사정 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형지로 주상용 건부지임.
일련번호(3): 인접도로 대비 다소 완경사인 자루형지로 휴경상태의 과수원임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 서측으로 폭 약 12미터 및 북서측으로 폭 약 7미터의 아스콘포장도로에 접함.
일련번호(3): 서측으로 폭 약 12미터의 아스콘포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 자연녹지지역, 자연취락지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>
일련번호(3) : 자연녹지지역, 자연취락지구, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>

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

·

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호(3) 토지는 지목 및 현황 과수원으로서 취득시 '농지취득자격증명원'이 필요할 것으로 사료되니 해당 관청에 재확인 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층건으로서, (사용승인일자: 2018.07.11.)
 외벽: 페인팅마감 등,
 내벽: 인테리어마감 등,
 바닥: 타일마감, 에폭시마감 등,
 창호: 시스템창호 등임.

(2) 이용상태

일련번호(2)
 - 1층: 근린생활시설임.
 - 2층: 다가구주택임.

(3) 설비내역

기본위생설비 및 급배수설비, 보일러에 의한 난방설비, 천장매립형 에어컨에 의한 냉방설비(1층) 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

- ㉠ 패널조 패널지붕 단층 주방,창고 및 화장실 약 58.6㎡
- ㉡ 패널조 패널지붕 단층 냉동창고 약 4.8㎡
- ㉢ 경량철골조 패널지붕 단층 현관 약 11.5㎡

(5) 공부와의 차이

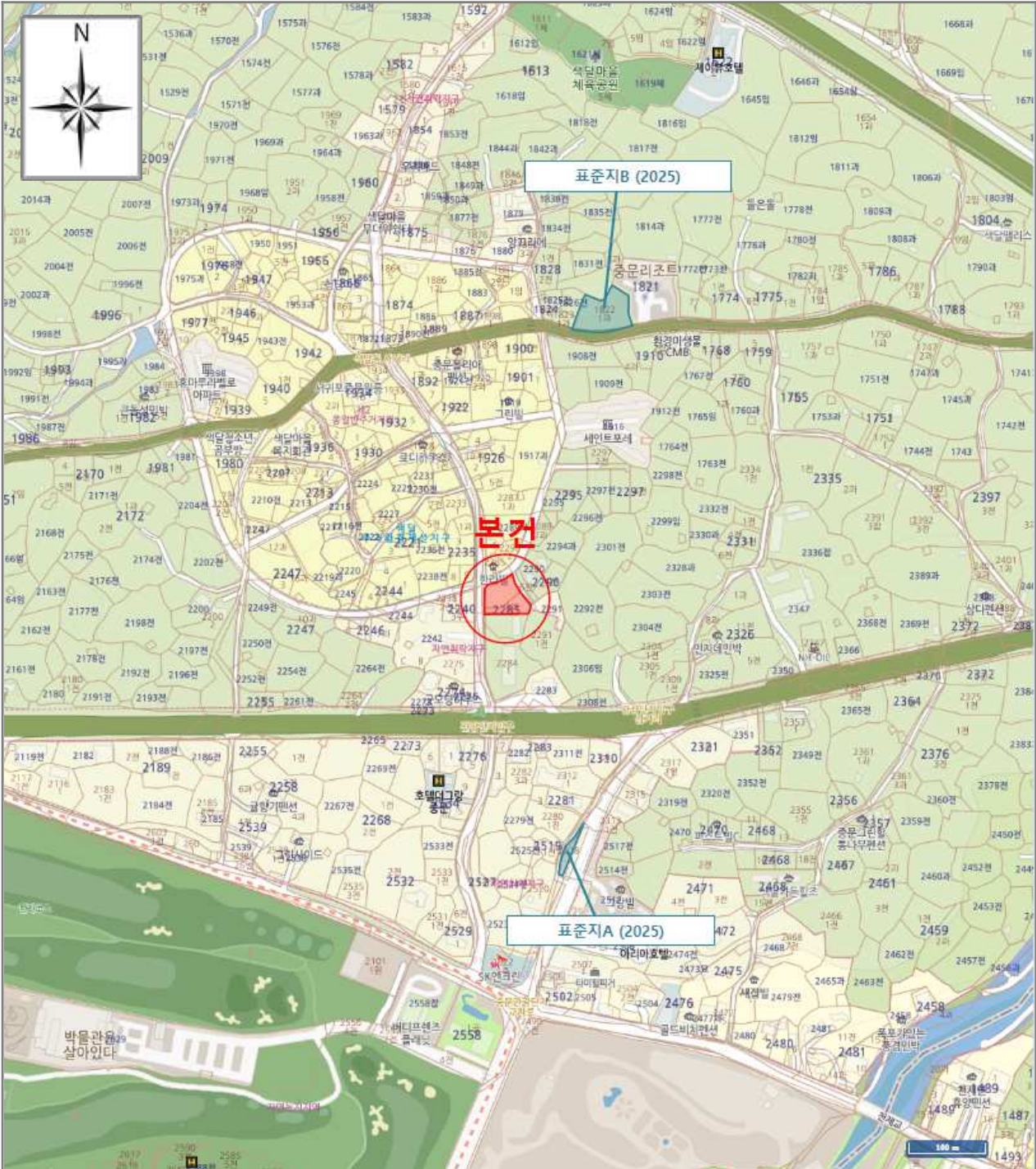
-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

위치도

소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7 외
-----	---------------------------



[범례]

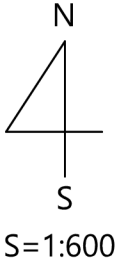
■ 본건

■ 표준지

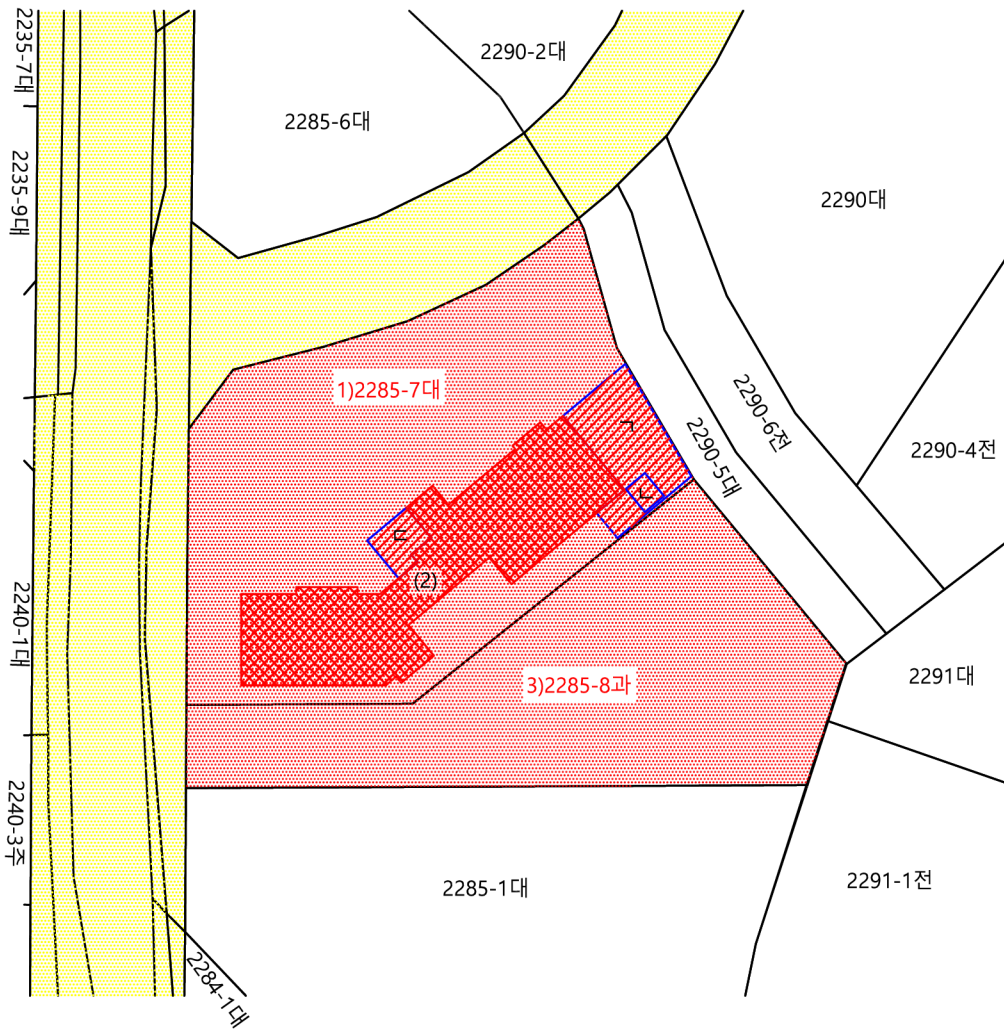
■ 평가사레

■ 거래사레

지적개황도




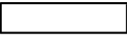




소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7, 2285-8(1~3)
-----	--------------------------------------



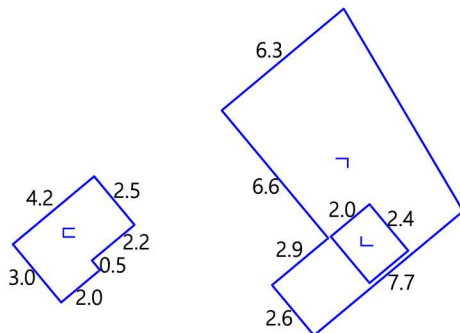
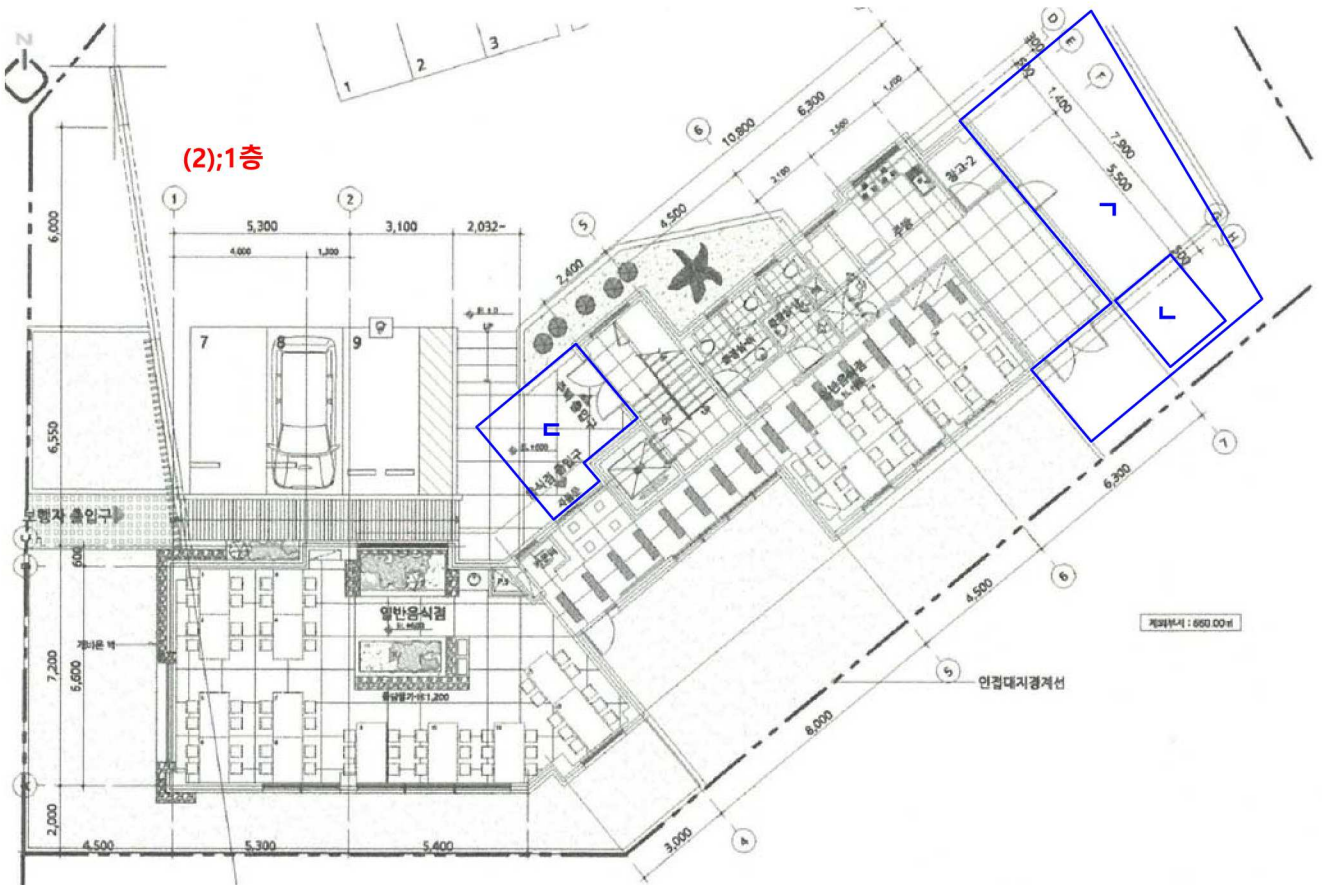
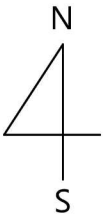
[토지목록]

- (1) 2285-7 (공부 : 대 993m²)
- (3) 2285-8 (공부 : 과수원 660m²)

범례

	평가대상토지		지적경계선		도로경계선
	평가건물 1층		평가건물 2층		평가건물 3층이상

건물 개황도



<제시 건물 내역>

- (2) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층 제2종근린생활시설
 - 1층 197.36㎡
 - 2층 166.81㎡

<제시외 건물>

- (ㄱ) 패널조 패널지붕 단층 주방, 창고 및 화장실 약 58.6㎡
- (ㄴ) 패널조 패널지붕 단층 냉동창고 약 4.8㎡
 - 제시외건물(ㄱ) 내부 소재
- (ㄷ) 경량철골조 패널지붕 단층 현관 약 11.5㎡

사 진 용 지

소재지

제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7 외



일련번호(1) 현황



일련번호(2) 외부현황



일련번호(2) 1층 내부현황

사 진 용 지

소재지

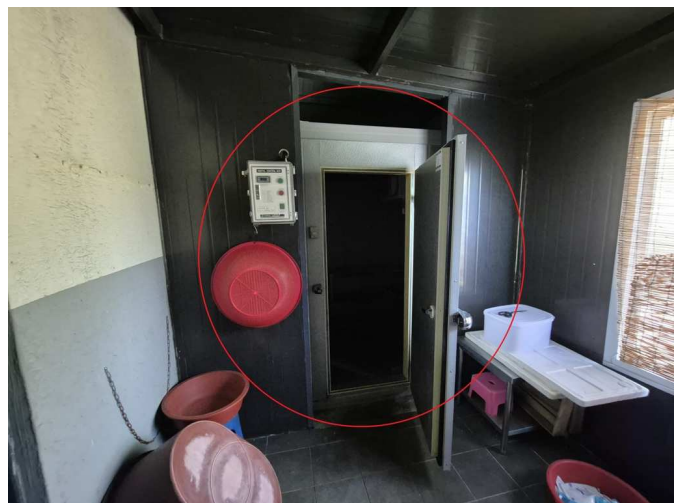
제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7 외



일련번호(3) 현황



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)

사 진 용 지

소재지

제주특별자치도 서귀포시 색달동 2285-7 외



제시외건물(ㄷ)



일련번호(1) 인접도로 및 주위환경



일련번호(1,3) 인접도로 및 주위환경