

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	고상익 소유물건 (2025타경8313)
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈
감정서번호	TA0-25-0703-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

탐라감정평가사사무소

Tel: 064-723-7379 Fax: 064-723-7380

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 세 호

감정평가액	일십칠억칠천오백구십삼만원정(₩1,775,930,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	제주지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	고상익 (2025타경8313)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.12	2025.08.04 ~ 2025.08.12	2025.08.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,319	토지	3,319	-	1,685,520,000
	건물	99	건물	99	580,000	57,420,000
	(제시외 건물)	(1,876.4)	제시외 건물	1,876.4	-	32,990,000
합 계					₩1,775,930,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 하귀2리 소재 “가문동포구” 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치

본건은 「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 하여 결정하였음.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였으며, 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였음. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가 하였음. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기준시점 결정 및 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 4일 ~ 2025년 8월 12일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 일련번호(1,3~7) 토지상에서 소재하는 수목은 그 가액이 과소하다고 판단되어 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 일련번호(6) 토지 일부 지상에 과수목(감귤나무)이 식재되어 있어 ‘토지,건물 감정평가명세표’에 과수목 포함시 토지가격을 별도로 기재하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

다. 일련번호(7) 토지는 일부 현황이 ‘도로’인 것으로 판단되는 바 이를 감안하여 평가하였으며, 도로부분의 정확한 경계와 면적 등은 지적측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 일련번호(4,5,7) 토지는 제주시에서 시행하는 ‘당동선 농어촌도로 정비사업’에 편입되는 토지인 바 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 일련번호(2) 건물은 현장 조사시 폐문부재로 인하여 부득이 외부에서 확인 가능한 상태 및 건축물현황도 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

바. 제시외건물(ㄱ~ㄷ)은 구조, 규모, 사용자재, 이용상태 및 관리상태 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적 사정하여 원가법으로 평가하였으니 경매진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	하귀2리 2930-1	488	생산녹지	대	건부지	세각(가)	부정형 평지	212,500
3	하귀2리 2930-3	404	생산녹지	전	전	세로(가)	부정형 평지	155,800
4	하귀2리 2930-4	11	생산녹지	대	건부지	세각(가)	부정형 평지	181,100
5	하귀2리 2930-5	13	생산녹지	전	전	세로(가)	부정형 평지	155,800
6	하귀2리 2932	2,254	생산녹지	전	전 및 일부 과수원	세로(가)	부정형 평지	158,900
7	하귀2리 2932-1	149	생산녹지	전	전 및 일부 도로	세로(가)	부정형 평지	158,900

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 건물

일련 번호	소재지	연면적 (㎡)	용도	구조	층수	사용승인일
2	하귀2리 2930-1	99	제2종근린생활시설	일반철골구조 판넬지붕	1층	2013.09.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	하귀2리 2***-*	2,415	생산녹지	대	주상용 건부지	세로(가)	경매	2024.03.04	629,000
b	하귀2리 2***-*	1,931	생산녹지	전	주거용 건부지	세로(가)	경매	2025.05.28	639,000
c	하귀2리 2***-*	937	생산녹지	전	전	세로(가)	경매	2024.01.10	460,000
d	하귀2리 2***-*	522	생산녹지	전	휴경지	세로(가)	경매	2024.08.26	499,000

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

2. 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	하귀1리 4***-*	514	생산녹지	대	주거용 건부지	세로(불)	2024.06.14	663,673
	매매가격: 450,000,000원 건물가액: 712,000[1,500,000 × 19/40(일반목구조 2층 단독주택, 사용승인일 2003.05.12)] × 152.91 = 108,871,920원 토지단가: (450,000,000 - 108,871,920) ÷ 514 ≒ 663,673원/㎡							
②	하귀2리 2***-*	593	생산녹지	전	전	세각(가)	2021.10.25	489,038
③	구엄리 4***-*	1,000	생산녹지	전	전	세로(불)	2022.06.13	454,000

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계

구분	용도	제주특별자치도		제주시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년간 평균	토지/대지	54.37	51	52.72	34
최근 6개월 평균		50.43	28	45.72	19

[출처: 인포케어]

구분	용도	제주특별자치도		제주시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년간 평균	토지/전	48.20	235	51.92	135
최근 6개월 평균		42.69	100	48.95	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구엄리 15-6	561	대	단독주택	생산녹지	세로(가)	세장형 평지	228,500
B	하귀2리 2903-1	2,619	전	전	생산녹지	세로(가)	부정형 평지	155,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A,B	제주특별자치도 제주시	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : -0.312 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.044

■ 시점수정치 산정

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 3~7	A,B	2025.01.01 ~ 2025.08.12	$(1 - 0.00312) \times (1 - 0.00044 \times 43/30)$	0.99625

다. 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장유무, 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

일련 번호	비 교 표준지	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정 적	기 타	개 별 요 인 비 교 치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함 .								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함 .						
5	B	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
6	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지 대비 개별요인 유사함.						
7	B	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
		본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건 일부 도로인 이용상황에서 열세)에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원 판례(1993.09.10. 선고 92누16300, 2004.05.14. 선고 2003다38207) 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요함.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였음.

$$\begin{array}{l}
 \text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교사례 선정

대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음과 같은 사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
a	하귀2리 2***-*	2,415	생산녹지	대	주상용 건부지	세로(가)	경매	2024.03.04	629,000
c	하귀2리 2***-*	937	생산녹지	전	전	세로(가)	경매	2024.01.10	460,000

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지역	a	629,000	0.99136	1.000	1.150	717,100	3.15	
기준시점 비교표준지역	A	228,500	0.99625	-	-	227,643		
산출내역	시점수정	제주시 녹지지역 지가변동률 (2024.03.04 ~ 2025.08.12)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	비교사례 비교표준지	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지역	c	460,000		0.99100	1.000	1.070	487,770	3.14
기준시점 비교표준지역	B	155,800		0.99625	-	-	155,216	
산출내역	시점수정	제주시 녹지지역 지가변동률 (2024.01.10 ~ 2025.08.12)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070
비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1,4	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매 통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였음.	3.15
3, 5~7	B		3.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 토지단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	228,500	0.99625	1.000	0.920	3.15	659,710	660,000
3	155,800	0.99625	1.000	0.950	3.14	463,009	463,000
4	228,500	0.99625	1.000	0.920	3.15	659,710	660,000
5	155,800	0.99625	1.000	0.950	3.14	463,009	463,000
6	155,800	0.99625	1.000	1.000	3.14	487,377	487,000
7	155,800	0.99625	1.000	0.900	3.14	438,640	439,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	660,000	488	322,080,000
3	463,000	404	187,052,000
4	660,000	11	7,260,000
5	463,000	13	6,019,000
6	487,000	2,254	1,097,698,000
7	439,000	149	65,411,000
합계		3,319	1,685,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 토지, 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ④ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑤ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로조건	거래시점	토지단가 (원/㎡)
①	하귀1리 4**-**	514	생산녹지	대	주거용 건부지	세로(불)	2024.06.14	663,673
③	구엄리 4**-*	1,000	생산녹지	전	전	세로(불)	2022.06.13	454,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

다. 시점수정

■ 시점수정치 산정

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식 (제주시 녹지지역 지가변동률)	시점수정치
1,4	①	2024.06.14 ~ 2025.08.12	$\begin{aligned} & (1 - 0.00055 * 17/30) * (1 - 0.00050) * \\ & (1 - 0.00040) * (1 - 0.00061) * (1 - 0.00055) * \\ & (1 - 0.00063) * (1 - 0.00052) * (1 - 0.00312) * \\ & (1 - 0.00044 * 43/30) \end{aligned}$	0.99275

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식 (제주시 녹지지역 지가변동률)	시점수정치
3, 5~7	③	2022.06.13 ~ 2025.08.12	$\begin{aligned} & (1 + 0.00331 * 18/30) * (1 + 0.00274) * \\ & (1 + 0.00237) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00093) * \\ & (1 - 0.00118) * (1 - 0.00097) * (1 - 0.00407) * \\ & (1 - 0.00531) * (1 - 0.00312) * \\ & (1 - 0.00044 * 43/30) \end{aligned}$	0.99426

라. 가치형성요인 비교

■ 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	확지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	①	1.10	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.012
		본건은 거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하고 확지조건(접면도로 상태에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함.						
3	③	1.10	1.00	0.98	0.95	1.00	1.00	1.024
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세하고 환경조건(인근환경 등) 및 확지조건(형상 등)에서 열세함.						
4	①	1.10	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	1.012
		본건은 거래사례 대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하고 확지조건(접면도로 상태에서 우세하나 형상 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함.						
5	③	1.10	1.00	0.98	0.95	1.00	1.00	1.024
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세하고 환경조건(인근환경 등) 및 확지조건(형상 등)에서 열세함.						
6	③	1.10	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.078
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세하고 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.						
7	③	1.10	1.00	0.98	0.90	1.00	1.00	0.970
		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세하고 환경조건(인근환경 등) 및 확지조건(본건 일부 도로인 이용상황에서 열세)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 토지단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	663,673	1.00	0.99275	1.000	1.012	666,768	667,000
3	454,000	1.00	0.99426	1.000	1.024	462,227	462,000
4	663,673	1.00	0.99275	1.000	1.012	666,768	667,000
5	454,000	1.00	0.99426	1.000	1.024	462,227	462,000
6	454,000	1.00	0.99426	1.000	1.078	486,603	487,000
7	454,000	1.00	0.99426	1.000	0.970	437,852	438,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	667,000	488	325,496,000
3	462,000	404	186,648,000
4	667,000	11	7,337,000
5	462,000	13	6,006,000
6	487,000	2,254	1,097,698,000
7	438,000	149	65,262,000
합계		3,319	1,688,447,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 3~7	1,685,520,000	1,688,447,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함. 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 동일하거나 일정한 범위 내에 있어 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)
토 지	1,685,520,000
합 계	1,685,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상 건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2.1. 제조달원가

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트잇기	4	763,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	732,000	35 (30~40)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

나. 제조달원가의 결정

상기 건물신축단가자료를 기준으로 본건 건물의 규모, 구조, 이용상황, 시공상태 및 관리상태, 도내 건축비 수준 및 부대설비 등을 고려하여 다음과 같이 제조달원가를 결정함.

일련 번호	용도	구조	제조달원가 (원/㎡)
2	제2종근린생활시설	일반철골구조 판넬지붕	800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법을 적용하였음.

일련 번호	(총)내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	비고
2	40	11	11	29	-

2.3. 건물 감정평가액의 결정

가. 적용단가

일련 번호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	(총)내용 년수	적용단가 (원/㎡)
2	800,000	29	40	580,000

나. 건물 감정평가액의 결정

일련 번호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	99	580,000	57,420,000	-
합계	99		57,420,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 대상물건 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,685,520,000	-
건물	57,420,000	-
제시외건물	32,990,000	-
합 계	1,775,930,000	

2. 결정의견

본건 감정평가는 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하였으며, 인근 유사토지의 감정평가전례와 거래가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 제주시 애월읍 하귀2리	2930-1	대	생산녹지지역	488	488	660,000	322,080,000	
2	동소	2930-1 지상	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	99	99	580,000	57,420,000	800,000 x 29/40
3	동소	2930-3	전	생산녹지지역	404	404	463,000	187,052,000	
4	동소	2930-4	대	생산녹지지역	11	11	660,000	7,260,000	
5	동소	2930-5	전	생산녹지지역	13	13	463,000	6,019,000	
6	동소 (과수목	2932 포함시	전 가격:	생산녹지지역 1,098,398,000 원)	2,254	2,254	487,000	1,097,698,000	현황 '전 및 일부 과수원'
7	동소	2932-1	전	생산녹지지역	149	149	439,000	65,411,000	현황 '전 및 일부 도로'
소 계								₩1,742,940,000	
<제시외건물>									
ㄱ	제주특별자치도 제주시 애월읍 하귀2리	2930-1 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(1.4)	1.4	100,000	140,000	
ㄴ	동소	2930-1, 2930-3 양지상	비닐하우스	파이프조	(225)	225	14,000	3,150,000	
ㄷ	동소	2932 지상	비닐하우스	파이프조	(1,650)	1,650	18,000	29,700,000	
소 계								₩32,990,000	

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 제주시 애월읍 하귀2리 소재 '가문동포구' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 비롯한 제반 교통사정 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,4): 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 건부지임.

일련번호(3,5): 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전임.

일련번호(6): 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전 및 일부 과수원임.

일련번호(7): 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 전 및 일부 도로임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,4): 동측으로 폭 약 4m 내외의 아스콘 포장도로 및 남측으로 폭 약 4m 내외의 콘크리트 포장도로에 접함.

일련번호(3,5,6,7): 동측으로 폭 약 4m 내외의 아스콘 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-일련번호(1,4)

생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>임.

-일련번호(3,5,6,7)

생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<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

제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

일련번호(6): 공부상 지목이 '전'이나 현황 '전 및 일부 과수원'임.

일련번호(7): 공부상 지목이 '전'이나 현황 '전 및 일부 도로'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-일련번호(3,5,6,7)은 농지취득자격증명을 필요로 하는 토지로 판단되나 해당 관청의 재확인을 요함.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,
 <사용승인일: 2013.09.11>
 외벽: 판넬마감 등
 내벽: 판넬마감 등
 바닥: 에폭시페인팅마감 등
 창호: 샷시창 등임.

(2) 이용상태

제2종근린생활시설임.

(3) 설비내역

기본위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물(ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층 창고

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

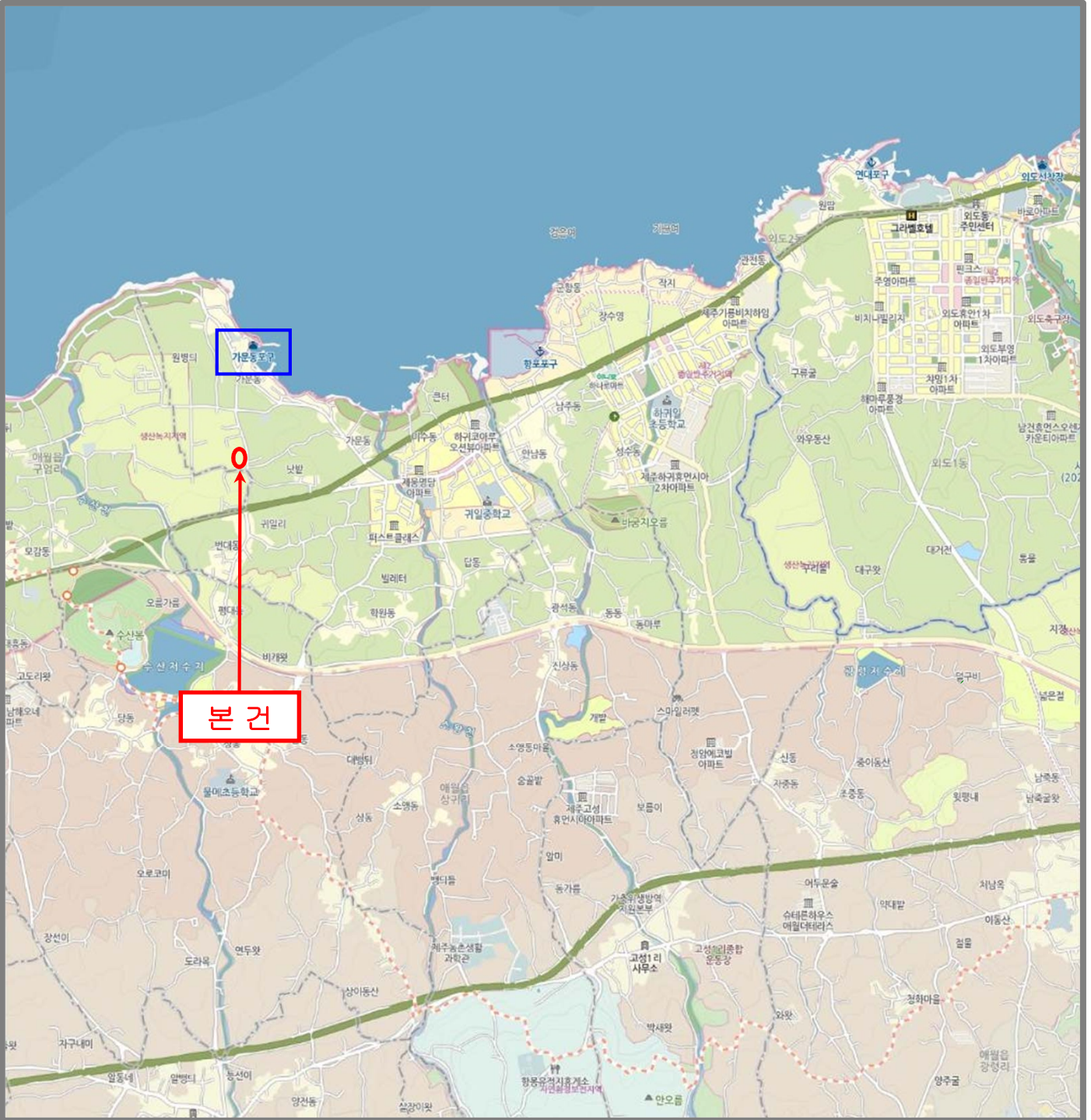
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 하귀2리 2930-1 외

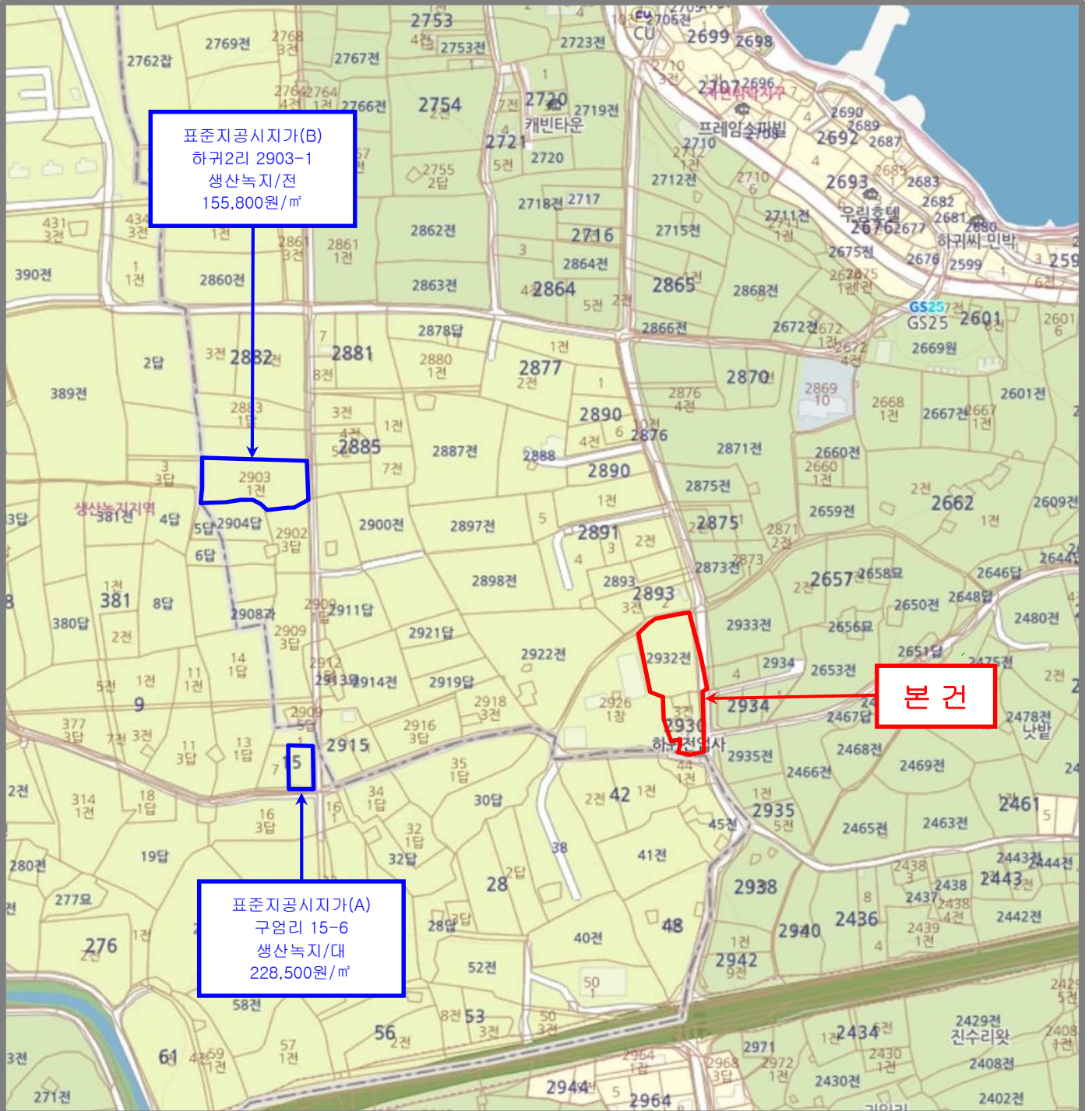


상세위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 하귀2리 2930-1 외



표준지공시지가(B)
하귀2리 2903-1
생산녹지/전
155,800원/㎡

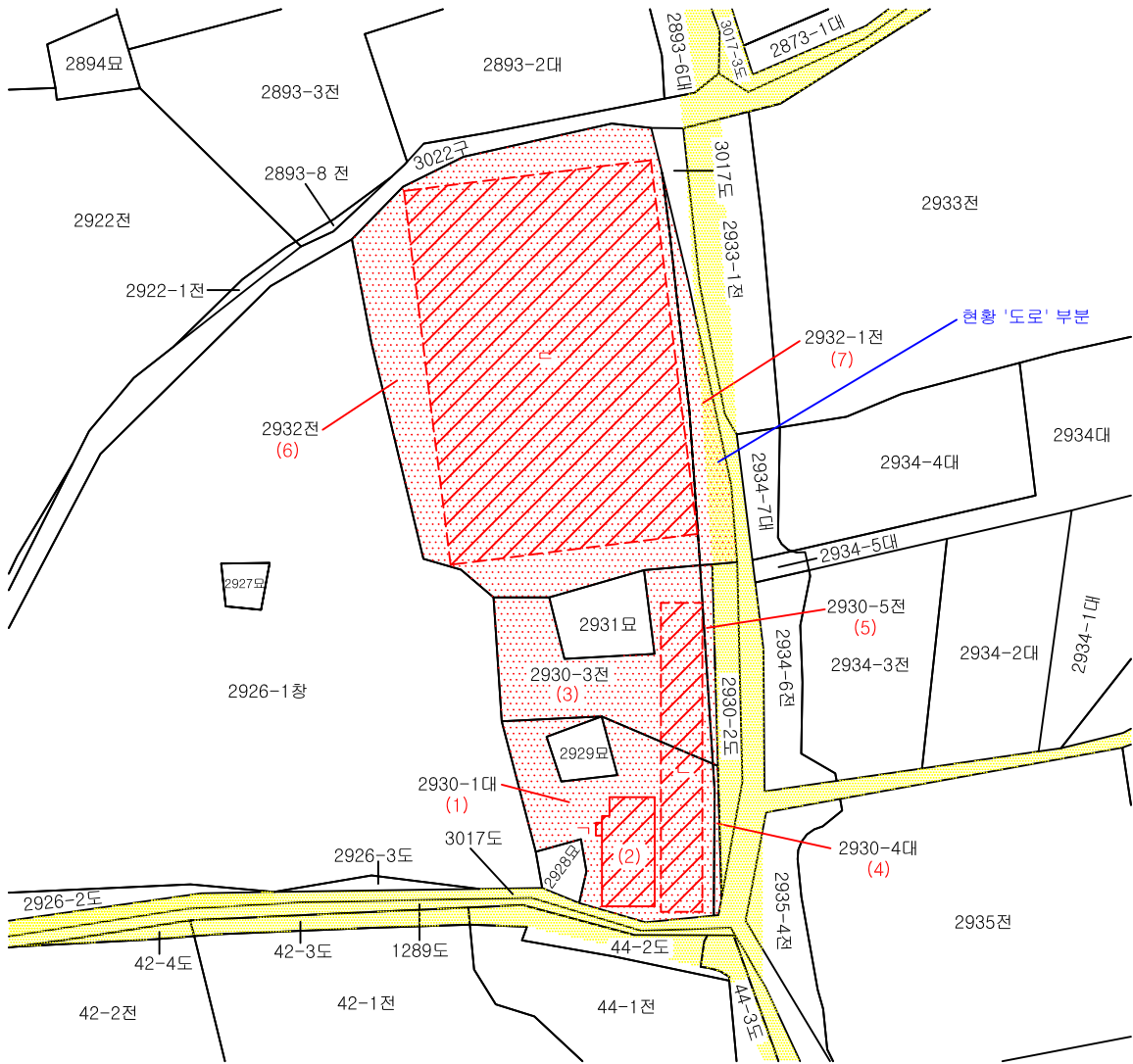
표준지공시지가(A)
구영리 15-6
생산녹지/대
228,500원/㎡

본건

지 적 개 황 도



S : 1/1,000



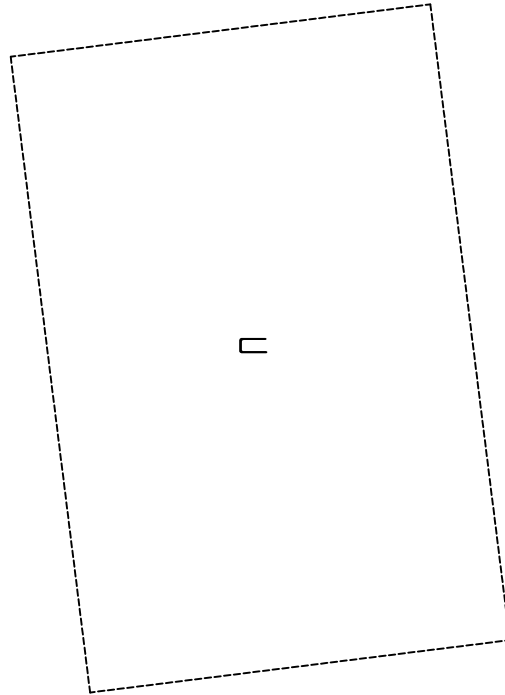
도 례

	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물
	도로부분		평가건물 2층		제시외평가건물
	도시계획구분선		평가건물 3층이상		분묘부분

건물 개황도



S : 1/600



< 제 시 외 평 가 건 물 >

- (ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약 1.4㎡
- (ㄴ) 파이프조 비닐하우스 약 225㎡
- (ㄷ) 파이프조 비닐하우스 약 1,650㎡

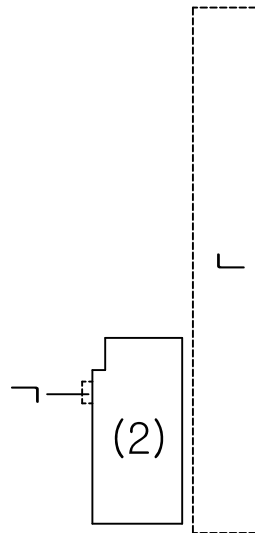
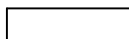


표 례



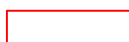
평가대상건물



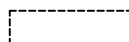
제시외건물



내부경계선



평가제외건물



제시외평가건물

사 진 용 지



일련번호(1) 토지



일련번호(2) 건물



일련번호(2) 건물

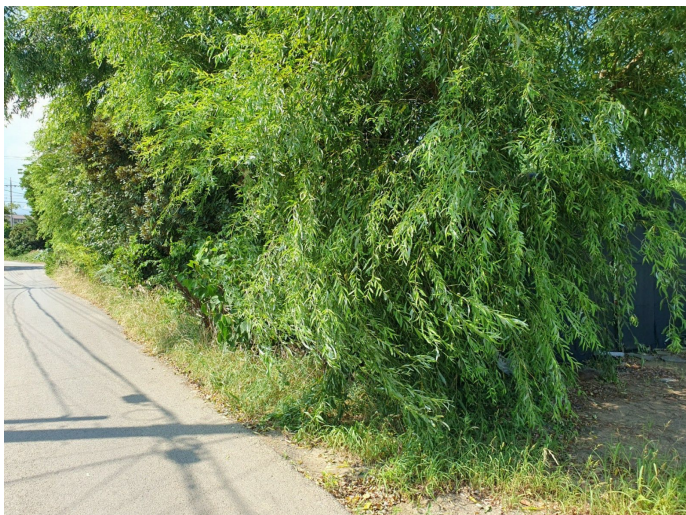
사 진 용 지



일련번호(3) 토지



일련번호(4) 토지



일련번호(5) 토지

사 진 용 지



일련번호(6) 토지



일련번호(7) 토지



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)



일련번호(6) 토지 일부 지상에
식재되어 있는 과수목

사 진 용 지



본건에 접한 포장도로



본건에 접한 포장도로