

# 감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 제주지방법원 사법보좌관 이경훈  
건명 김수연 소유물건  
문서번호 2025타경7989  
감정평가서번호 미래새한 2505-81-09005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인 제주지사  
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (064)723-7163 FAX : (064)723-7164



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김 상 한

김 상 한



(주)미래새한감정평가법인 제주지사  
대표자 김 상 한



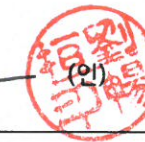
<b>감정평가액</b>	<b>팔억일천칠백오십구만팔천삼백오십원정 (₩817,598,350.-)</b>
--------------	--

의 퇴 인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈	감정평가 목적	경매
채 무 자	-	제 출 처	제주지방법원 경매9계
소 유 자 (대상업체명)	김수연 (2025타경7989)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간
		2025-05-26	2025-05-26
			작 성 일
			2025-05-27

감 정 가 내 용	공 부 ( 의 퇴 )		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	313	토지	313	2,140,000	669,820,000	
건물	208.94	건물	208.94	-	34,817,340	
제시외건물	(48.53)	제시외건물	48.53	-	3,961,010	
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	109,000,000	
합 계					<b>₩817,598,350.-</b>	

<b>심사 확인</b>	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.</p> <p style="text-align: center;">심 사 자 감 정 평 가 사</p>
------------------	--

김 상 한



# 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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 삼도일동	305-60	대	제2종 일반주거지역	313	313	2,140,000	669,820,000	
2	" [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 홍랑길 34-13	305-60 위 지상	제1종근린 생활시설	벽돌조 및 철근조 슬래브위기와지붕 2층  1층  2층  지층					
					123.03	186.62	177,000	33,031,740	1,000,000 x 8/45, 벽돌조부분, 근린생활 시설부분
					63.59				
					22.32	22.32	80,000	1,785,600	450,000 x 8/45, 철근조부분, 보일러실부분
	<b>소 계</b> 〈제시목록	<b>외의 물건</b>						<b>₩704,637,340</b>	
㉠	제주특별자치도 제주시 삼도일동	305-60 위지상	(다용도실)	판넬 및 블럭조 판넬 및 기존슬래브지붕 단층	(8.6)	8.6	100,000	860,000	관찰감가
㉡	"	"	(창고)	벽돌조 기존슬래브지붕 단층	(16.17)	16.17	133,000	2,150,610	관찰감가
㉢	"	"	(비가림)	경량철골조 폴리카보 네이트지붕 단층	(23.76)	23.76	40,000	950,400	관찰감가, 2층소재

# 토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	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	
	소 계							₩3,961,010	
	합 계			이	하	여	백	₩708,598,350.-	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 390	2476-10, 2476-11, 2476-12 남영에듀 클래스 비동	업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층  1층 2층 3층 4층				
①	"	2476-10	대	계획관리지역	2,465			
②	"	2476-11	대	계획관리지역	1,232.2			
③	"	2476-12	대	계획관리지역	1,232.5			
3				(내) 철근콘크리트구조 2층 205호	24.89	24.89	109,000,000	비준가액 (공용부분 22,892㎡ 포함)
				소유권	18,752			
				1~3 ----- 대지권	4,929.7x----- 4,929.7	18,752		
	합 계		이	하			₩109,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,700,000 76,300,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

일련번호 1,2는 제주특별자치도 제주시 이도일동 소재 '삼성초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 제주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 토 지

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	삼도일동 305-60	313	313	대	2종 일주	주거용	소로 한면	세장형 평지	719,000	-
합 계		313	313	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 건 물

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60 (제주특별자치도 제주시 홍랑길 34-13 (삼도일동))					
주구조	벽돌조, 철근조		지붕		스라브위기와	
용도	제1종근린생활시설		사용승인일자		1988-04-22	
			증축일자		-	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
2	208.94	59.62	144.05	46.02	1/2	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 05월 26일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### 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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

#### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

### 감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

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

### 감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 다. 대상건물의 감정평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 1 지상에 제시외건물 ㄱ~ㄷ이 소재하며, 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으니 경매 진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

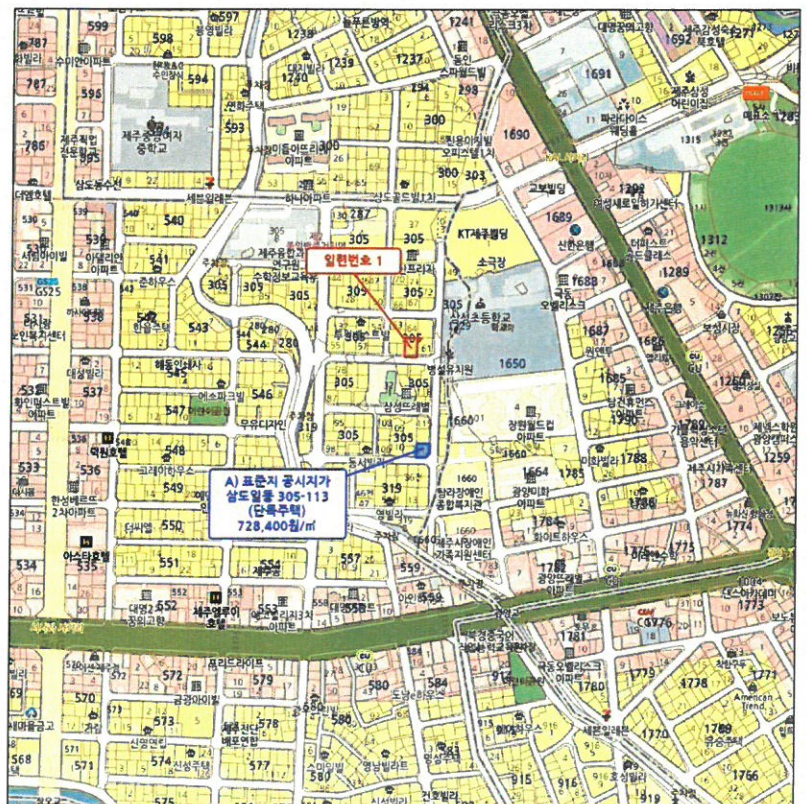
#### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

##### 1) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	A
소재지	삼도일동 305-113
면적 (㎡)	243
지목	대
용도지역	2종일주
이용상황	단독주택
도로교통	소로각지
형상, 지세	정방형 평지
공시지가 (원 / ㎡)	728,400



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	제주특별자치도 제주시	주거	2025-01-01 ~ 2025-05-26	-0.337	0.99663	2025년 04월 연장적용

### 3) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### ■ 일련번호 1 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·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, 자루형획지	0.98	각지 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고), "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

#### 나) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
제2종일반주거지역	주거용	소로한면	2,150,000원/㎡ 내외	-

#### 다) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점
㉠	삼도일동 3***	대	주거용	2종일주	327	850,000,000 (건물포함)	2,170,000	2023-07-14
	· 건물 개요 : 벽돌조(사용승인일 : 1981-03-05), 연면적 : 347.31㎡ · 건물 추정단가 : 1,200,000원/㎡ × 15/45(관찰감가) ≈ 400,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 400,000원/㎡ × 347.31㎡ ≈ 138,924,000원 · 토지 추정단가 : (850,000,000원 - 138,924,000원) ÷ 327㎡ ≈ 2,170,000원/㎡							
	비고	상기 거래사례는 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 후 건물가격 배분 토지 추정단가임.						
㉡	삼도일동 3****	대	주거나지	2종일주	138	290,000,000	2,100,000	2023-05-17
	· 토지 추정단가 : 290,000,000원 ÷ 138㎡ ≈ 2,100,000원/㎡							
	비고	토지만의 거래사례임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마) 인근지역 경매통계 분석

#### ■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	제 주			제 주 시			삼 도 일 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
주택 / 단독주택	57.99	60.95	96	56.77	59.56	61	62.72	62.72	1
주택 / 근린주택	68.92	69.27	3	68.92	69.27	3	0	0	0
상가 / 점포	52.97	57.80	7	52.82	54.89	5	0	0	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	거래사례 ㉠

#### ② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
거래사례	㉠	2,170,000	1.000	0.98948	1.000	1.020	2,190,115	3.017
표준지	A	728,400	-	0.99663	-	-	725,945	

산 내 출 역	사정보정	· 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)						
	시점수정	· 제주특별자치도 제주시 주거(2023-07-14~2025-05-26): 0.98948						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1.00		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	
· 획지조건(각지 등)에서 우세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1	A	3.017	3.01

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
1	A	728,400	0.99663	1.000	0.980	3.01	2,141,393	2,140,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 1) 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로서, 대상 토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1	㉞

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
	삼도일동 3***	대	주거나지	2종일주	138	290,000,000	2,100,000	2023-05-17
㉞	· 토지 추정단가 : 290,000,000원 ÷ 138㎡ ≒ 2,100,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 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 아니함.(1.000)

### 4) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉔	제주특별자치도 제주시	주거	2023-05-17 ~ 2025-05-26	-1.085	0.98915	2025년 04월 연장적용

### 5) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 개별요인 비교

#### ■ 일련번호 1 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.97	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·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, 자루형획지	1.07	형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
<b>개별요인 비교치</b>			1.038	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
1	㉞	2,100,000	1.00	0.98915	1.000	1.038	2,156,149	2,160,000	-

### 다. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,140,000	2,160,000	2,140,000

### 라. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

### 마. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60	313	313	2,140,000	669,820,000	-
합 계		313	313	-	669,820,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물 감정평가액

#### 가. 대상 건물의 개요

##### 1) 동별·층별 개요

일련 번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적 (㎡)	사용승인일자 (증축)	비고
2	-	철근조	보일러실	지1	22.32	1988-04-22	-
		벽돌조	근린생활시설	1	123.03	1988-04-22	-
		벽돌조	근린생활시설	2	63.59	1988-04-22	-
합	계	-	-	-	208.94	-	-

##### 2) 부대설비 내역

일련 번호	층 별	난방설비	냉난방설비	위생/급배수 설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기설비	주차설비	기타설비
2	지1	-	-	-	-	-	-	-	-
	1~2	○	○	○	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 재조달원가 결정

### 1) 산 식

$$\frac{\text{표준단가(원/㎡)}}{\text{구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등}} + \frac{\text{부대설비(보정)단가(원/㎡)}}{\text{전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등}} = \text{재조달원가 (원/㎡)}$$

### 2) 표준단가

#### ■ 건물 표준단가 예시

“건물표준단가”는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용연수
4-1-2-6	점포 및 상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,183,000	45 (40~50)

[출처: 한국부동산원 2024년도 건물신축단가표]

#### ■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 “건물표준단가” 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련 번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
2	철근조	보일러실	지1	450,000	중		
	벽돌조	근린생활시설	1	1,000,000	중		
	벽돌조	근린생활시설	2		중		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 부대설비(보정) 단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비(보정) 단가를 결정하였음.

일련 번호	층별	난방설비	냉난방설 비	위생/급배 수설비	소화설비	화재탐지 설비	승강기설 비	주차설비	기타설비	부대설비단가 (원/㎡)
	지1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1	표준단가에 포함하여 평가함.								
	2	표준단가에 포함하여 평가함.								

### 4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
	지1	보일러실	450,000	-	450,000
2	1	근린생활시설	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000
	2	근린생활시설			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 감가수정 및 적용단가 결정

“감가수정(減價修正)”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 “정액법”으로 건물단가를 산정하였음.

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수		내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
				실제	유효				
2	지1	보일러실	450,000	8	8	45	80,000	80,000	1988-04-22
	1	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	1,000,000	8	8	45	177,778	177,000	1988-04-22
	2	제1종근린생활시설 (미용원)		8	8	45			1988-04-22

### 라. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	지1	22.32	22.32	80,000	1,785,600	-
	1	123.03	186.62	177,000	33,031,740	-
	2	63.59				-
합 계		208.94	208.94	-	34,817,340	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 제시외 건물의 감정평가액

제시외 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하였으며, 감가수정은 내용연수와 경과연수를 고려한 정액법을 기준으로 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법에 의하였음.

기호	층별	용도	실측면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
㉠	1층	다용도실	8.6	8.6	100,000	860,000	-
㉡	1층	창고	16.17	16.17	133,000	2,150,610	-
㉢	1층	비가림	23.76	23.76	40,000	950,400	-
합	계		48.53	48.53	-	3,961,010	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가 개요


### 1. 감정평가 목적

일련번호 3은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 '영어교육도시119센터' 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 제주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2476-10 외 2필지 (제주특별자치도 서귀포시 글로벌에듀로 390 (대정읍 보성리))			
건물명 및 동·층·호수	남영에듀클래스 B동 제2층 제205호			
용도지역	계획관리지역			
주 용 도	업무시설			
사용승인일자	2017-04-03			
주 구 조	철근콘크리트구조			
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대		
	0/4	87/0/0		
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	
	4,929.7	1,478.4	3,905.48	

#### 나. 대상물건 개요

일련번호	건물명·동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
3	B동	2	205	24.89	22.892	47.782	18.752	52.1	주거용 오피스텔
합 계				24.89	22.892	47.782	18.752	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준가치

#### 가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

#### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 26일을 기준시점으로 정함.

### 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 05월 26일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

## V 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」

##### 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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

##### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

### 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
  1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
  2. 삭제 <2020. 2. 4.>
  3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
  4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 그 밖의 사항

가. 일련번호 3은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인해 내부 조사가 불가능하여 집합건축물대장 상 건축물현황도면, 담보전례 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니 경매 진행시 본건 내부 구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 자료

#### 가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	보성리 2**** 외	남영에듀클래스 A동/2/****	오피스텔	2024-12-10	24.89	4,420,000	110,000,000	등기사항 전부증명서
				2017-04-03				
㉡	보성리 2**** 외	남영에듀클래스 A동/3/****	오피스텔	2024-03-05	24.89	4,420,000	110,000,000	등기사항 전부증명서
				2017-04-03				

#### 나. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	주거용 오피스텔	2~3	4,400,000원/㎡ 내외	-

#### 다. 경매통계 분석

##### ▪ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	제 주			서 귀 포 시			대 정 읍		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 오피스텔(주거)	64.67	61.60	24	60.84	50.55	3	0	0	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

### 나. 비교사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

##### 감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### ■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 3	거래사례 ①

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
①	보성리 2****-*** 외	남영에듀클래스 A동/2/****	오피스텔	2024-12-10	24.89	4,420,000	110,000,000
				2017-04-03			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 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 아니함.(1,000)

### 라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

#### ■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지역	유형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
3	㉠	제주 서귀포시	아파트	2024년 11월	99.3
				2025년 03월	98.3

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
3	㉠	제주 서귀포시(아파트) (2024-12-10 ~ 2025-05-13)	$98.3/99.3 \approx 0.98993$	0.98993

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 가치형성요인 비교치 결정

#### ■ 일련번호 3 / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.000		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
3	㉠	4,420,000	1,000	0.98993	1.000	4,375,490	24.89	108,905,946	109,000,000
합 계							24.89	-	109,000,000

### 3. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
3	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2476-10 외 2필지	남영에듀클래스 B동	2	205	24.89	4,375,490	109,000,000
합 계				1개호	24.89	-	109,000,000

## Ⅶ 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 나. 건 물

대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

일련번호 3은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 ‘감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)’를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	669,820,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
건 물	34,817,340	
제 시 외 건 물	3,961,010	
구 분 건 물	109,000,000	
합 계	817,598,350	-

- 끝 -

## 토지 감정평가 요항표

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 1은 제주특별자치도 제주시 이도일동 소재 '삼성초등학교' 서측 인근에 위치하며, 본건 부근은 단독주택, 공동주택, 교육시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위 환경은 보통임.
2. 교통상황	대상물건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.
3. 형태 및 이용상태	인접지 및 도로와 대체로 등고 평탄한 세로강방형의 토지로서, '상업용' 건부지로 이용중임.
4. 인접 도로상태	남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.
5. 토지이용계획 및 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 상 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 참조.
6. 제시목록 외의 물건	'건물감정평가요항표' 참조.
7. 공부와의 차이	해당사항 없음.
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	'건물감정평가요항표' 참조.

## 건물 감정평가 요항표

1. 건물의 구조 4. 부합물 및 중물	2. 이용상태 5. 공부와의 차이	3. 설비내역 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
1. 건물의 구조	<p>일련번호 2: 벽돌조 및 철근조 슬래브위기와지붕 지하1층/지상2층 건물로서, 외벽: 치장벽돌, 페인팅 등 마감, 창호: 샷시 창호 등임.</p>	
2. 이용상태	<p>일련번호 2 지1층:보일러실임. 1,2층:근린생활시설로 이용중임.</p>	
3. 설비내역	<p>일련번호 2: 기본 위생 및 급배수설비, 보일러에 의한 난방설비, 천장형냉방설비 등이 되어 있음.</p>	
4. 부합물 및 중물	<p>본건 지상에 제시외건물 ㄱ~ㄷ이 소재함.</p>	
5. 공부와의 차이	<p>없 음.</p>	
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	<p>임대관계는 미상임.</p>	

## 구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

1. 위치 및 주위환경	일련번호 3은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 '영어교육도시119센터' 북동측 인근에 위치하며, 본건 부근은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 교육시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위 환경은 보통임.
2. 교통상황	대상물건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.
3. 건물의 구조	일련번호 3: 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상4층 건물 내 2층 205호로서, (사용승인일자: 2017.04.03.) 외벽: 드라이비트, 제주석 등 마감, 창호: 샷시 창호 등임.
4. 이용상태	본건은 '주거용 오피스텔'임.
5. 설비내역	일련번호 3: 기본위생 및 급배수설비, 보일러에 의한 난방설비, 천장형냉방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
6. 토지의 형상 및 이용상태	인접지 및 도로와 대체로 등고 평탄한 세로장방형의 토지로서, '주거용 오피스텔' 건부지임.
7. 인접 도로상태등	남동측으로 노폭 약 25미터, 북서측으로 노폭 약 18미터 내외의 포장도로와 접함.
8. 토지이용계획 및 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견' 상 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 참조.

## 구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태등	8. 토지이용계획 및 제한상태
9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)		

9. 공부와의 차이	없 음.
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	임대관계는 이상임.

# 광역위치도

소재지

제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60



# 상세 위치도

소재지

제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60



# 광역위치도

소재지

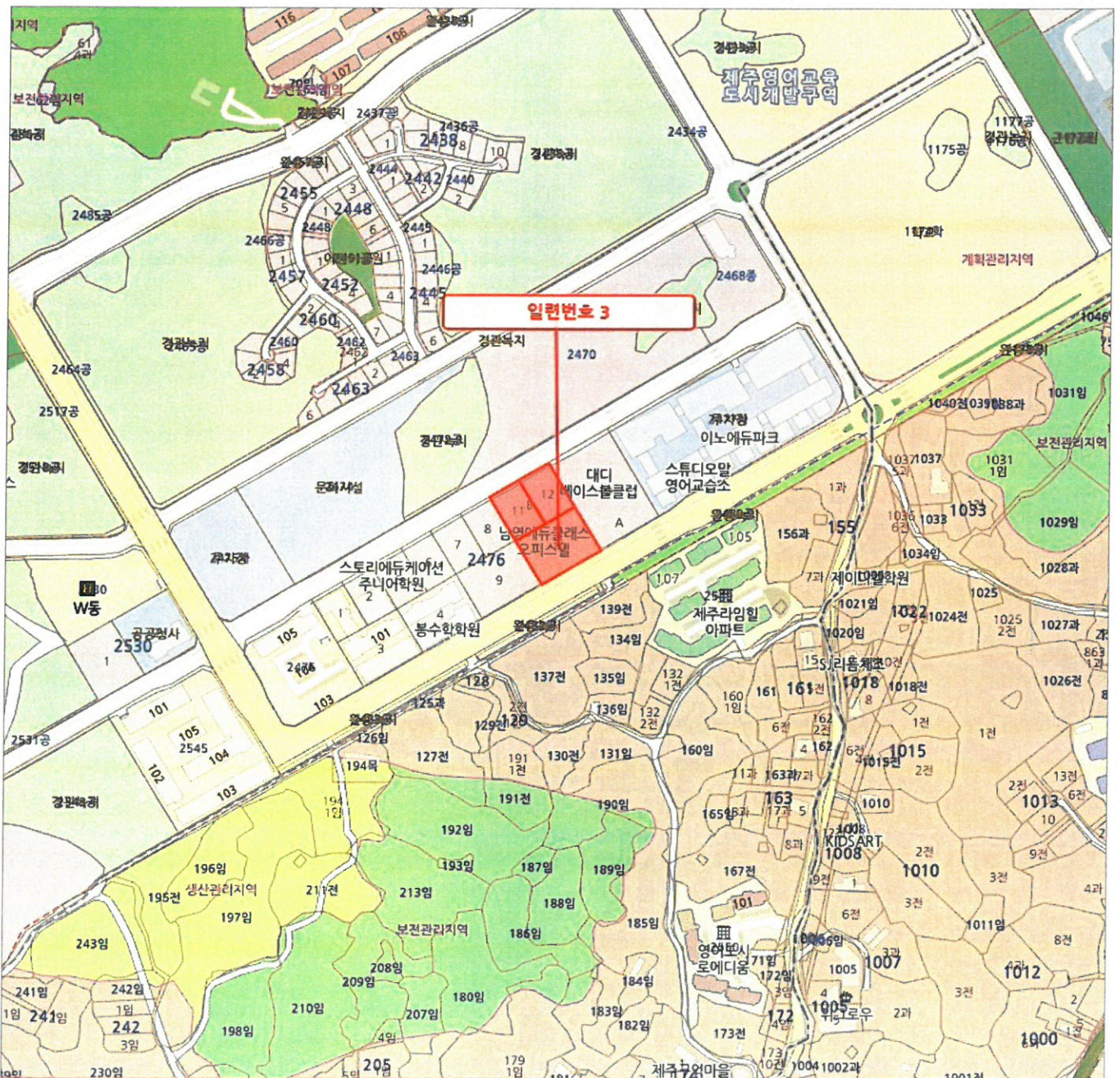
제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2476-10외 2필지 남영에듀클래스 비동 2층 205호



# 상세 위치도

소재지

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2476-10외 2필지 남영에듀클래스 비동 2층 205호

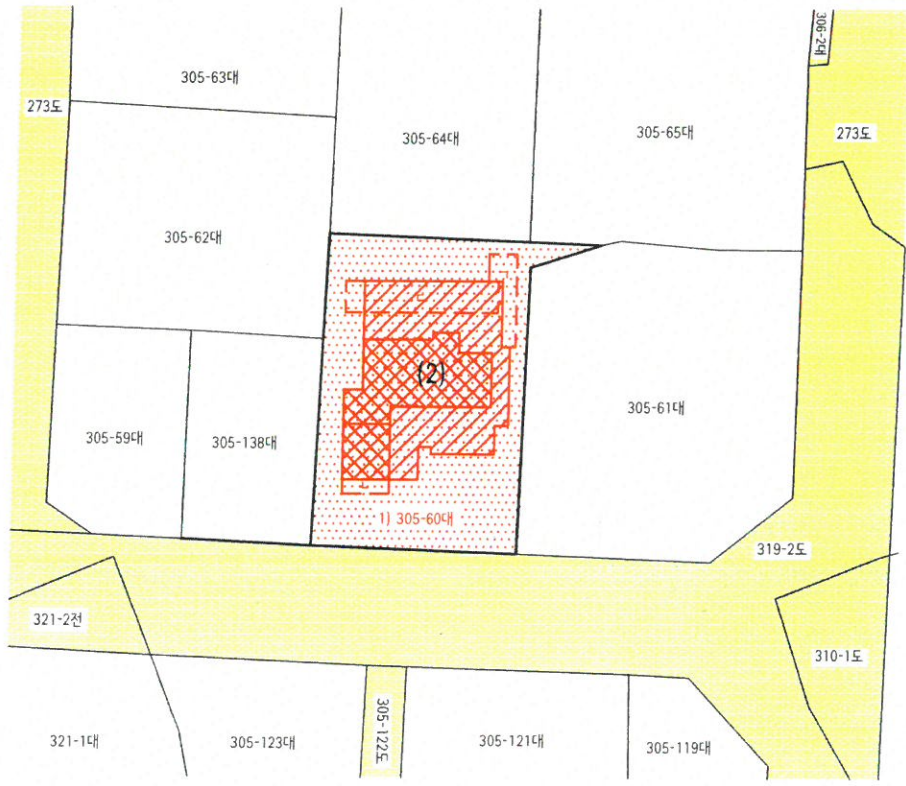


# 지적 및 건물개황도



S=1:500

소재지	제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60 외
-----	---------------------------



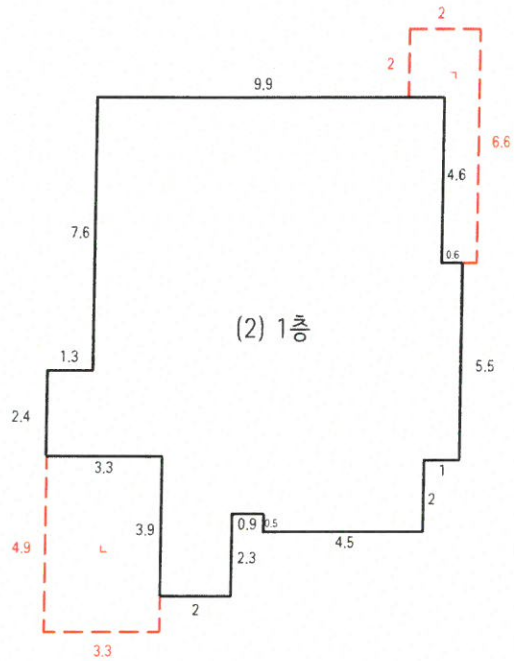
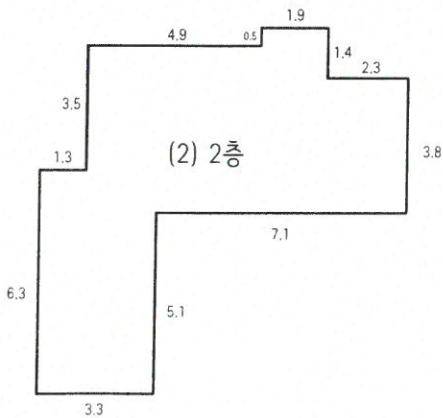
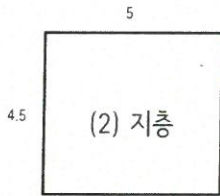
범 례	평가대상토지	평가건물 1층
	지적경계선	평가건물 2층
	도로경계선	제시외 건물

# 건물개황도



S=1:200

소재지 제주특별자치도 제주시 삼도일동 305-60 외 (일련번호 2)



<평가건물면적 현황>

- 2:지층) 철근조 슬래브위기와지붕 약 22.5㎡ (공부면적: 22.32㎡)
- 2:1층) 벽돌조 슬래브위기와지붕 약 123.15㎡ (공부면적: 123.03㎡)
- 2:2층) 벽돌조 슬래브위기와지붕 약 60.04㎡ (공부면적: 63.59㎡)

<제시외 건물면적 현황>

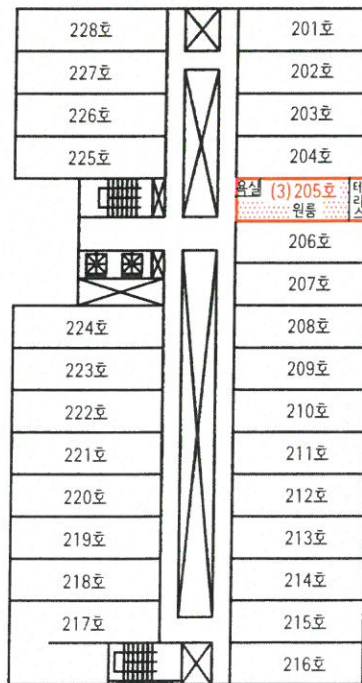
- ㄱ) 판넬 및 블럭조 판넬 및 기존슬래브지붕 단층 다용도실 약 8.6㎡
- ㄴ) 벽돌조 기존슬래브지붕 단층 창고 약 16.17㎡
- ㄷ) 경량철골조 폴리카보네이트지붕 단층 비가림(2층소재) 약 23.76㎡

# 호별배치도 및 내부구조도



S=NO SCALE

소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2476-10외 2필지 남영에듀클래스 제비동 2층 제205호 (일련번호 3)
-----	---



대정읍 보성리 2476-10외 2필지 남영에듀클래스 제비동 제2층 제205호

# 사 진 용 지



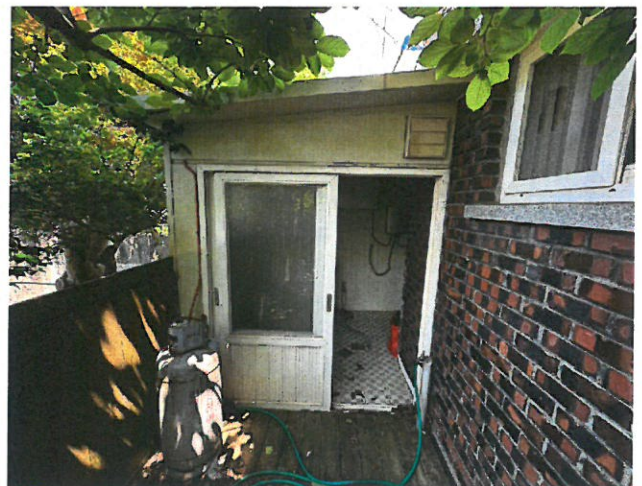
일련번호 1,2 전경



일련번호 2 전경



일련번호 2 지층



제시외건물 ㄱ

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄴ



제시외건물 ㄷ



일련번호 1,2 접면도로 및 주위 환경



일련번호 1,2 접면도로 및 주위 환경

## 사 진 용 지



일련번호 3 전경



일련번호 3 전경



일련번호 3 접면도로 및 주위 환경



일련번호 3 접면도로 및 주위 환경