

감정평가서

Appraisal Report

제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 197
외

오석지 외 2명 소유물건(2025타경8268)

NP2025-0625-0006

2025-07-07

제주지방법원 사법보좌관 이경훈



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:064)742-9870 전송:064)742-9871



(토지) 감정평가표

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

감정평가사
원윤경

원윤경



(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

제주지역본부
김영현

김영현



(서명 또는 인)

감정평가액	칠억이천사백오십만칠천원정 (₩724,507,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈	감정평가 목적	경매			
제출처	제주지방법원 경매9계	기준가치	시 장 가 치			
소유자 또는 대상 업체명	오석지 외 2명 (2025타경8268)	감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.03~ 2025.07.04	2025.07.07		
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	5,272	토지	5,272	-	720,307,000
	제시외 조경수	(1식)	제시외 조경수	1식	-	4,200,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩724,507,000.-

심사확인

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

심사자 감정평가사

심사자 김영현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 소재 "세화고등학교" 남서측 인근 및 근 거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 04일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 03일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 04일자이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 지목 '전'으로서 취득시 '농지취득 자격증명원'이 필요한 것으로 사료됨에 따라 해당관청에 재확인 바람.
- 본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외 조경수가 소재하는 바, 경매 진행시 참조바람.
- 본건 기호(2,3) 지상에 돌담은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으며, 해당 돌담의 경제적 가치가 토지가치에 비하여 미미하여 별도의 개별요인 비교는 수행하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리

토 지	기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
	1	197	전	3,745	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	37,200
	2	742	전	1,268	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	76,300
	3	742-1	전	259	전	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	76,300
합 계				5,272.0					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 소재 "세화고등학교" 남서측 인근, 근거리에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하여 제반 간선도로 상황 보통임.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	본건 인근에서 도보 15~20분 거리에 버스정류장이 소재함.
주위환경	"세화고등학교" 남서측 인근 및 근거리에 위치하는 농경지대로서 인근은 농경지가 주를 이루는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	본건 기호(1~3)은 인접지와 대체로 등고 완만한 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호(1~3) 전으로 이용중임.
인접도로 상태	기호(1) 북측으로 노폭 약 4미터 포장도로에 접함. 기호(2) 지적도상 맹지이나, 기호(3)을 경유하여 진출입 가능함. 기호(3) 남서측으로 노폭 약 4미터 포장도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30), 생태계보전지구5등급(2023-01-30), 지하수자원보전4등급 <제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임. 기호(2,3) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【제주특별자치도 제주시】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	구좌읍 세화리 225	전	1,749.0	전	계획관리	세로(불)	사다리 평지	37,400
#B	구좌읍 세화리 784	전	9,176.0	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	76,300

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A,B】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【제주특별자치도 제주시 계획관리】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	-0.224	2025년 05월 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	-0.032	2025년 05월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.04)	-0.259	$(1 - 0.00224) \times (1 - 0.00032) \times 34/31 \approx$ 0.99741

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
 ※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 05월 지가변동률을 연장 적용함.

【제주특별자치도 제주시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	-0.268	2025년 05월 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	-0.048	2025년 05월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.07.04)	-0.321	$(1 - 0.00268) \times (1 - 0.00048) \times 34/31 \approx$ 0.99679

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
 ※ 2025년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 05월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#A	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
2	#B	0.92	1.00	1.03	0.99	1.00	0.938
3	#B	1.00	1.00	1.01	0.99	1.00	1.000

결정 의견

본건 기호(1)은 표준지#A 대비 획지조건(형상, 경사도 및 면적 등)에서 열세함.
 본건 기호(2)은 표준지#B 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적조건(자연취락지구 등)에서 열세하나, 획지조건(경사도: 열세, 면적: 우세 등)에서 우세함.
 본건 기호(3)은 표준지#B 대비 획지조건(형상 및 경사도: 열세, 면적: 우세 등)에서 우세하나, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		토지 면적(m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
#1	구좌읍 세화리 ****	전	계획관리	세로(불)	126,000	692,496,000	경매
		5,496.0	전	부정형/평지	(13,300)		2023.12.11
#2	구좌읍 세화리 ***	임	계획관리	세로(가)	123,000	633,450,000	경매
		5,150	전	부정형 /완경사	(22,200)		2024.12.06
#3	구좌읍 하도리 ****_1	전	자연녹지	세로(불)	167,000	214,261,000	경매
		1,283.0	전	사다리/평지	60,000		2025.05.20
#4	구좌읍 하도리 ****	전	자연녹지	세로(불)	166,000	300,792,000	경매
		1,812.0	전	부정형/평지	60,000		2025.04.16

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 ****				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	2,879.0	16,600	340,000,000
건 물	-		-	-	2023.02.24	
토지단가	$340,000,000 / 2,879.0 \approx @118,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 부정형, 완경사					

거래 사례 #2	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 ****-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	2,206.0	48,000	300,000,000
건 물	-		-	-	2024.05.10	
토지단가	$300,000,000 / 2,206.0 \approx @135,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(가), 부정형, 평지					

거래 사례 #3	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 ***				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	732.0	105,400	150,000,000
건 물	-		-	-	2024.12.26	
토지단가	$150,000,000 / 732.0 \approx @204,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	소로각지, 부정형, 평지					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #4	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 평대리 ***				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	568.0	40,200	103,000,000
	건 물	-		-	-	2024.10.27
토지단가	103,000,000 / 568.0 = @181,000원/m ² 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 사다리, 평지					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
계획관리	농경지대	전	세로(불)	110,000 ~ 135,000	실거래가자료 및 현장조사 등
자연녹지	농경지대	전	세로(가)	150,000 ~ 185,000	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

선정사례	거래 사례 #1,3
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
거래사례 #1	118,000	1.00	0.99243	1.000	1.134	132,799	3.560
#A	37,400	—	0.99741	—	—	37,303	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【제주특별자치도 제주시 계획관리】 2023.02.24 ~ 2025.07.04						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.09	1.00	1.04	1.00	1.00	1.134	
사례#1 대비 비교표준지#A는 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 및 경사도 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
거래사례 #3	204,000	1.00	0.99669	1.000	0.845	171,809	2.259
#B	76,300	—	0.99679	—	—	76,055	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【제주특별자치도 제주시 녹지지역】 2024.12.26 ~ 2025.07.04						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.90	1.00	0.93	1.01	1.00	0.845	
사례#2 대비 비교표준지#B는 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세하나, 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

※ 비교표준지 #A,B,C

그 밖의 요인 보정치	A: 3.56, B: 2.25
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 각 256%, 125% 상향보정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	37,400	0.99741	1.00	0.950	3.56	126,160	126,000
2	76,300	0.99679	1.00	0.938	2.25	160,514	161,000
3	76,300	0.99679	1.00	1.000	2.25	171,124	171,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	3,745.0	126,000	471,870,000	-
2	1,268.0	161,000	204,148,000	-
3	259.0	171,000	44,289,000	-
합계	5,272.0	-	720,307,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #2	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 ****-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	2,206.0	48,000	300,000,000
건 물	-		-	-	2024.05.10	
토지단가	$300,000,000 / 2,206.0 \approx @135,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(가), 부정형, 평지					

거래 사례 #4	소재지	제주특별자치도 제주시 구좌읍 평대리 ***				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	2,206.0	40,200	103,000,000
건 물	-		-	-	2024.10.27	
토지단가	$103,000,000 / 568.0 \approx @181,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세로(불), 사다리, 평지					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	---

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
제주특별자치도 제주시 계획관리	2024.05.10 ~ 2025.07.04	-0.631	0.99369
제주특별자치도 제주시 자연녹지	2024.10.27 ~ 2025.07.04	-0.444	0.99556

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#2	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
2	#4	0.95	1.00	0.96	0.98	1.00	0.894
3	#4	1.03	1.00	0.94	0.98	1.00	0.949
결정 의견		본건 기호(1)은 사례#2 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사도 및 면적 등)에서 열세함. 본건 기호(2)는 사례#4 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사도 등), 행정적조건(건축허가 등)에서 열세함. 본건 기호(3)는 사례#4 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 및 경사도 등), 행정적조건(건축허가 등)에서 열세함.					

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	135,000	1.00	0.99369	1.00	0.941	126,233	126,000
2	181,000	1.00	0.99556	1.00	0.894	161,096	161,000
3	181,000	1.00	0.99556	1.00	0.949	171,006	171,000

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	3,745.0	126,000	471,870,000	-
2	1,268.0	161,000	204,148,000	-
3	259.0	171,000	44,289,000	-
합계	5,272.0	-	720,307,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1~3	720,307,000	720,307,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	3,745.0	126,000	471,870,000	-
2	1,268.0	161,000	204,148,000	-
3	259.0	171,000	44,289,000	-
합계	5,272.0	-	720,307,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,272.0	-	720,307,000	-
제시외 조경수	1식	-	4,200,000	
합 계			₩724,507,000.-	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	제주특별 자치도 제주시 구좌읍 세화리 197	전	계획관리지역	3,745	3,745	126,000	471,870,000	
2	동소 742	전	자연녹지지역	1,268	1,268	161,000	204,148,000	
3	동소 742-1	전	자연녹지지역	259	259	171,000	44,289,000	
소계							₩720,307,000	
ㄱ	(제시외 동소 197 위지상	조경수)						
	동소 197 위지상	조경수		1식	1식	-	4,200,000	
소계 합계							₩4,200,000 ₩724,507,000.-	
		이	하	여	백			

토지 감정평가 요항표

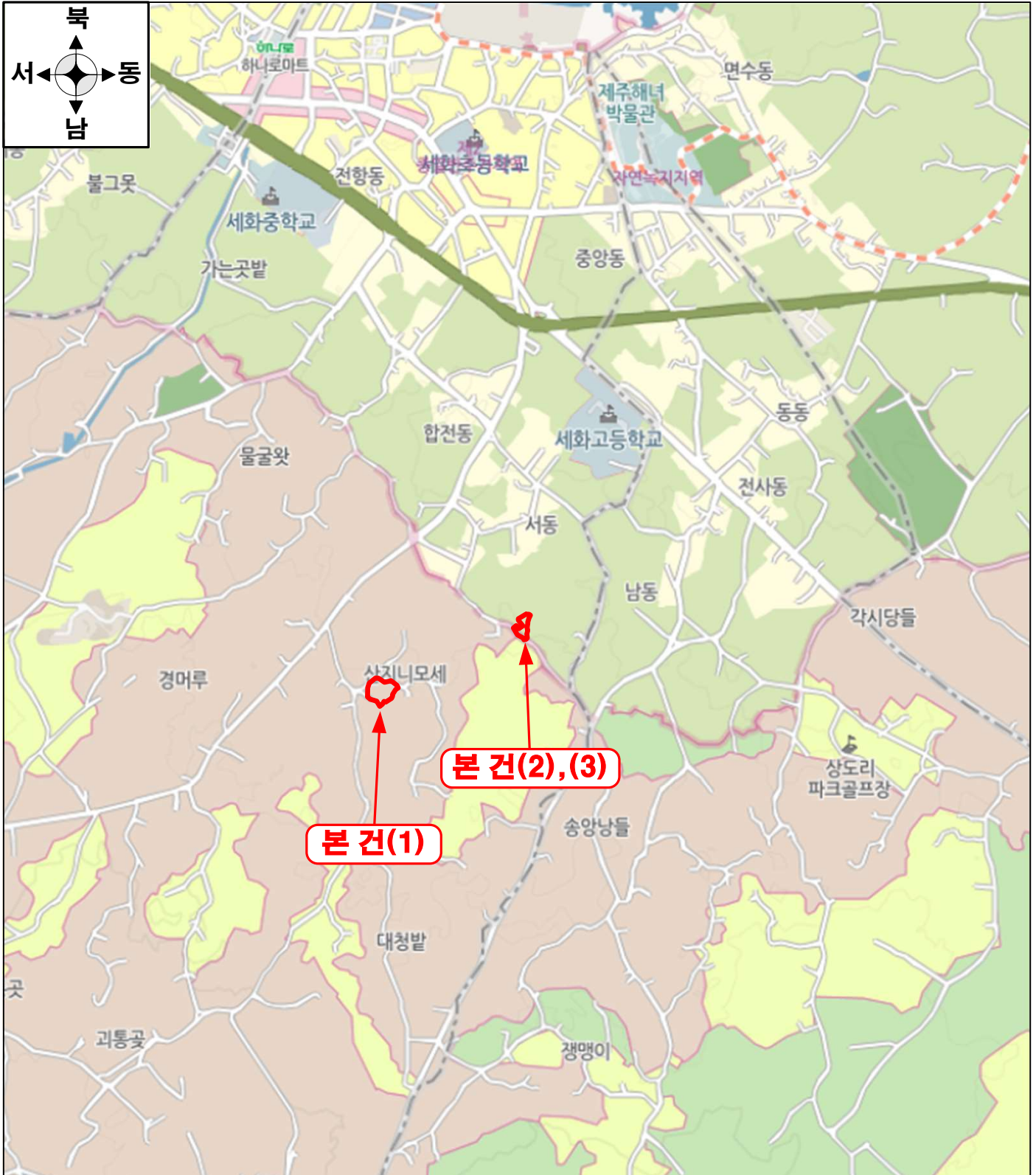
(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

<p>(1) 위치 및 주위환경 본건은 제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 소재 "세화고등학교" 남서측 인근, 근거리에 위치하며, 인근은 농경지가 주를 이루는 지역으로 주위환경은 보통시됨.</p> <p>(2) 교통상황 본건까지 차량접근이 가능하여 제반 간선도로 상황 보통임.</p> <p>(3) 형태 및 이용상태 본건 기호(1~3)은 인접지와 대체로 등고 완만한 부정형 토지이며, 전으로 이용중임.</p> <p>(4) 인접 도로상태 기호(1) 북측으로 노폭 약 4미터 포장도로에 접함. 기호(2) 지적도상 맹지이나, 기호(3)을 경유하여 진출입 가능함. 기호(3) 남서측으로 노폭 약 4미터 포장도로에 접함.</p> <p>(5) 토지이용계획 및 제한상태 기호(1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30), 생태계보전지구5등급(2023-01-30), 지하수자원보전4등급 <제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임. 기호(2,3) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.</p> <p>(6) 제시목록 외의 물건 해당사항 없음.</p> <p>(7) 공부와의 차이 해당사항 없음.</p> <p>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) -</p>		
---	--	--

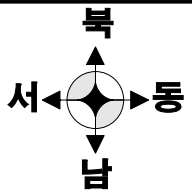
광역 위치도

소재지 지번

제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 197 외 2필지

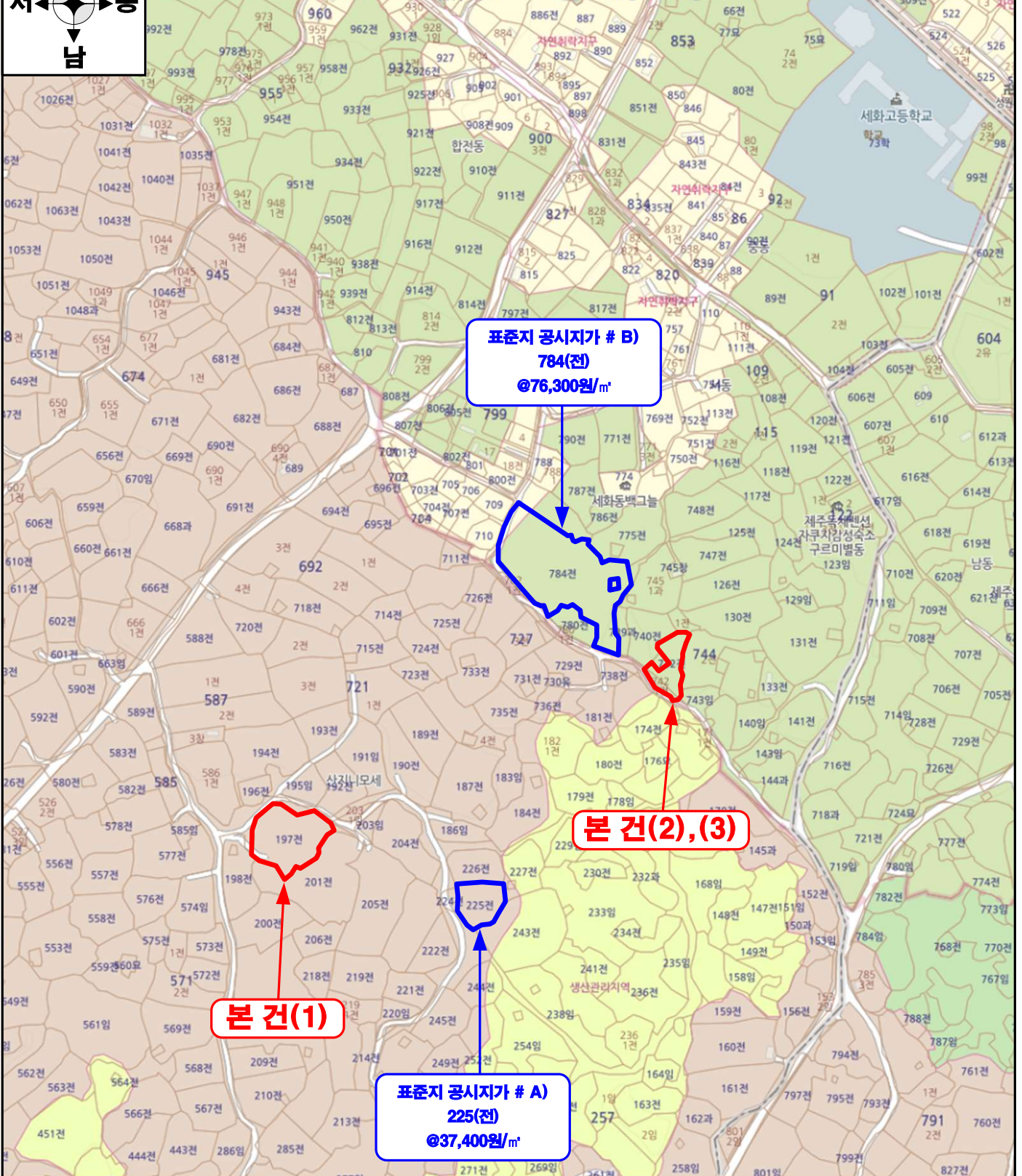


위 치 도



소재지 지번

제주특별자치도 제주시 구좌읍 세화리 197 외 2필지



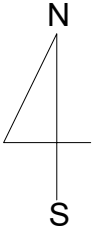
본 건(2), (3)

본 건(1)

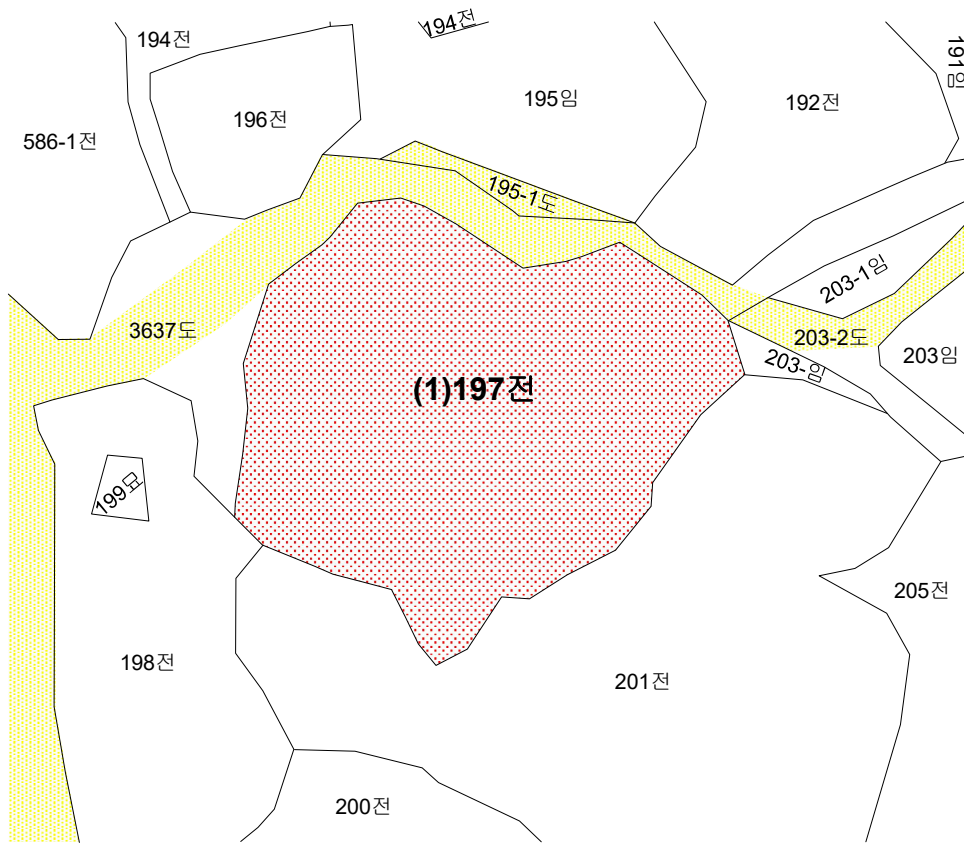
표준지 공시지가 # A)
225(전)
@37,400원/㎡

표준지 공시지가 # B)
784(전)
@76,300원/㎡

지 적 개 황 도



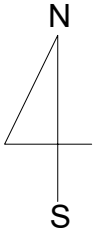
Scale: 1/1200



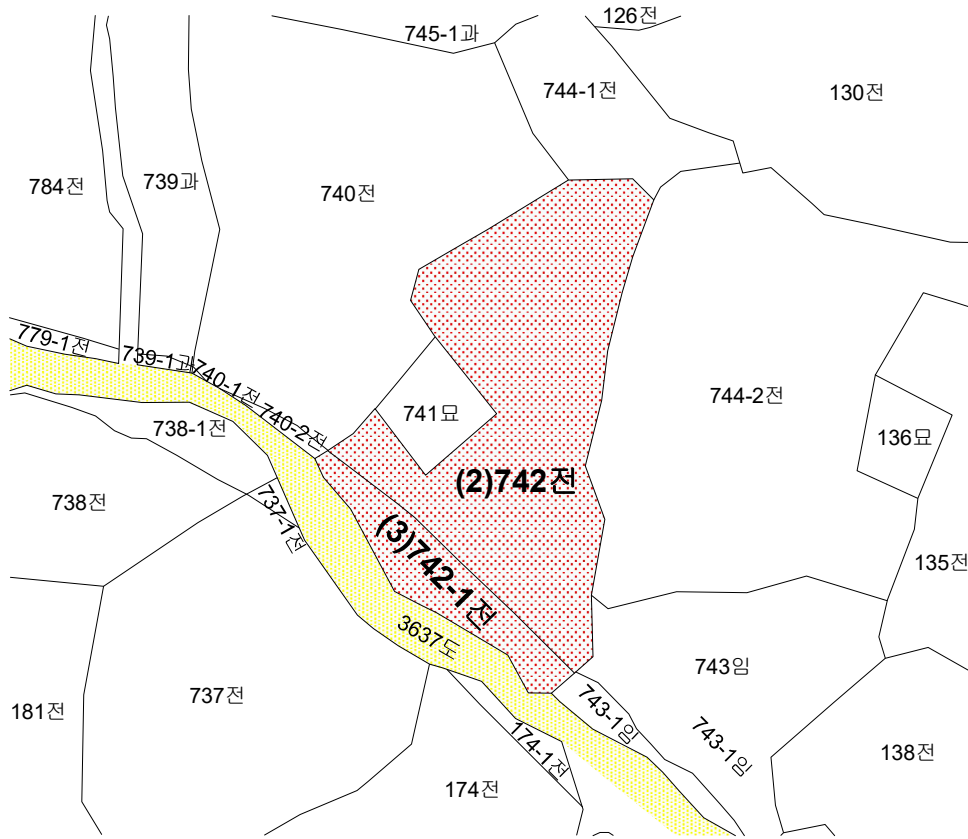
범 례










	평가대상토지		평가건물1층		제 시 외
	도 로		평가건물2층		평가제외건물
	계획 도로선		평가건물3층이상		분묘

지 적 개 황 도



Scale: 1/1000



범 려	
	평가대상토지
	도 로
	계획 도로선
	평가건물1층
	평가건물2층
	평가건물3층이상
	제 시 외
	평가제외건물
	분묘

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전면도로 및 주위환경



기호(2, 3) 전경



기호(2) 전경



기호(3) 전경



기호(2) 전면도로 및 주위환경