

감정평가서

Appraisal Report

제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리
298 외 소재 부동산

오렌지카운티 주식회사 구매

NP2022-0628-0002

2022-06-30

대경신협 동명지점장,
대구칠곡신협 동천지점장, 방촌신협이사장



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
동은 책임을 지지 않습니다.



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리 298 외		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 외
용도지역	자연녹지, 보전녹지	이용상황	상업용
개별공시지가	@596,700원/㎡ 외	도로조건	중로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	2,982.0	-	4,710,090,000	72.4%
건물	1,329.68	-	1,796,729,840	27.6%
합계			₩ 6,506,819,840.-	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	대	중로한면	1,500,000 ~ 2,000,000	실거래가 자료 및 현장조사 등
보전녹지	주거지대	대	중로한면	1,400,000~1,700,000	실거래가 자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

인증번호 : 2022-06571

본사가격심사인증서

감정평가서번호	NP2022-0628-0002	심사일	2022-06-30
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 제주지역본부		
물건소재지	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리 298 외 소재 부동산		
감정평가액	₩6,506,819,840		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2022-06-30

(주) 나라 감정 평가 법
대 표 이 사 김 동 일



(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
고병철

(주)나라감정평가법인 제주시역본부
본부장 김영현



감정평가액	육십오억육백팔십일만구천팔백사십원정 (₩6,506,819,840.-)				
의뢰인	대경신협 동영지점장, 대구철곡신협 동천지점장, 방촌신협이사장	감정평가목적	공매(NPL)		
제출처	대경신협 동영지점, 대구철곡신협 동천지점, 방촌신협본점	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상 업체명	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	토지, 건물등기사항전부증명서, 토지대장, 토지이용계획확인서 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2022.06.30	2022.06.28~ 2022.06.30	2022.06.30	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	토지	2,982	토지	2,982	- 4,710,090,000
	건물	1,329.68	건물	1,329.68	- 1,796,729,840
		이	하	여	백
	합계				₩6,506,819,840.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자	감정평가사			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리 소재 '성산초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 공매를 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.
- 3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정 하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 06월 30일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 06월 28일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 06월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란한 바, 해당 관련공부(건축물현황도), 탐문 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니, 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

3) 공부와의 차이

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2Ⅱ. 대상 부동산의 개요

제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리

토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	298	대	460.0	상업용	자연 녹지	중로 한면	삼각형 평지	596,700
	2	298-24	대	1,273.0	상업용	보전 녹지	중로 한면	자루형 평지	611,000
	3	298-34	대	1,249.0	상업용	보전 녹지	중로 한면	부정형 평지	636,500
	합 계			2,982.0	-				
건 물	기 호	구 조 (현 황)		총면적 (㎡)	용 도		층 수	사용승인일자	
	가	철근 콘크리트구조 패널지붕		362.52	제2종 근린생활시설		지상4층	2020.05.26	
	나	일반철골구조 슬래브지붕		483.58	제1종 근린생활시설		지상2층	2020.05.26	
	다	일반철골구조 슬래브지붕		483.58	제1종 근린생활시설		지상2층	2020.05.26	
	합 계			1,329.68	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리 소재 '성산초등학교' 남동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며 제반 간선도로 상황 보통임.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 맞은편 도보 1분 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	서귀포시 성산읍 성산리 해안 주상복합지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호(1): 인접지와 대체로 등고 평탄한 삼각형 토지임. 기호(2): 인접지와 대체로 등고 평탄한 자루형 토지임. 기호(3): 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지임.
이 용 상 황	기호(1)~(3): 상업용건부지임.
인접도로 상태	기호(1)~(3): 남서측으로 노폭 약 12~15m 도로에 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호(1): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보전지역(일출봉)<문화재보호법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(제2공항개발사업예정지역및주변지역). 기호(2): 보전녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보전지역(일출봉)<문화재보호법>, 상대보전지역저축(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(제2공항개발사업예정지역및주변지역). 기호(3): 보전녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보전지역(일출봉)<문화재보호법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 토지거래계약에관한허가구역(제2공항개발사업예정지역및주변지역).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	기호(가): 철근콘크리트구조 패널지붕 4층건으로서, 외벽 : 벽돌붙임마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감등, 바닥 : 시멘트 몰탈 및 에폭시 마감 등, 창호 : 샷시창 마감.							
	기호(나),(다): 일반철골구조 슬래브지붕 2층건으로서, 외벽 : 판넬 및 벽돌붙임마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감등, 바닥 : 시멘트 몰탈 등, 창호 : 샷시창 마감.							
이 용 상 황	기호(가): 1층(편의점), 2층~4층(공실임). 기호(나),(다): 각 각 1, 2층 공실임.							
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설	
	○	-	-	○	-	-	-	
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.							
공부와의 차이 및 임대상황	-							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가

【제주특별자치도 서귀포시】

【공시기준일 : 2022. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	성산읍 성산리 263-1	대	638.0	주상기타	자연녹지	중로한면	가장형 평지	575,500
#B	성산읍 성산리 113-1	대	262.0	상업용	자연녹지	소로한면	사다리 평지	1,410,000
#C	성산읍 성산리 298-34	대	1,249.0	상업용	보전녹지	중로한면	사다리 평지	636,500
#D	성산읍 성산리 299-8	전	2,569.0	전	보전녹지	세로(불)	부정형 완경사	225,500

3) 비교표준지 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【제주특별자치도 서귀포시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.05.31	1.225	2022년 05월 누계
2022.05.01 ~ 2022.05.31	0.289	2022년 05월
누 계 (2022.01.01 ~ 2022.06.30)	1.508	$(1 + 0.01225) \times (1 + 0.00289 \times 30/31) \approx 1.01508$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2022년 06월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2022년 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

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	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)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#A	1.00	1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.029
2	#C	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
3	#C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견		- 기호(1)은 표준지(#A) 대비 접근조건(편익시설과의 접근성 등)에서 우세하고 획지조건(형상 등)에서 열세함. - 기호(2)는 표준지(#C) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함. - 기호(3) 본건이 비교표준지(#C)이므로 개별요인 동일함.						

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) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 고성리 ***				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	500.00	270,000	590,000,000
	건 물	단독주택, 창고		98.77	2009.10.13	2020.05.18
토지단가		$[590,000,000 - \{(1,450,000 \times 40/50) \times 98.77\}] / 500.00 \approx @951,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수/내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		중로한면, 사다리, 평지				
건물구조		철근콘크리트구조 및 벽돌구조				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #2	소재지	제주특별자치도 서귀포시 성산읍 고성리 ****-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	301.00	286,020	378,000,000
	건 물	단독주택		86.21	1960	2020.01.18
토지단가		$[378,000,000 - \{(900,000 \times 5/40) \times 86.21\}] / 301.00 \approx @1,220,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세로(가), 부정형 평지				
건물구조		잡석조				

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가액) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가액은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가 (원/m ²))		기준시점
#1	성산읍 성산리 ***	대	자연녹지	세로(가)	1,680,000	8,321,040,000	담보
		4,953.0	상업용	사다리 /평지	(373,500)		2020.11.17
#2	성산읍 고성리 ****1	대	보전녹지	소로한면	1,160,000	501,120,000	담보
		432.0	단독주택	부정형 /평지	(306,100)		2019.10.07

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	대	중로한면	1,500,000 ~ 2,000,000	실거래가 자료 및 현장조사 등
보전녹지	주거지대	대	중로한면	1,400,000 ~ 1,700,000	실거래가 자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

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

(2) 사례 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3)-1 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례 #1	951,000	1.00	1.01794	1.000	1.781	1,724,117	2.951
#A	575,500	—	1.01508	—	—	584,179	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【제주특별자치도 서귀포시 녹지지역】 2020.05.18 ~ 2022.06.30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.25	1.50	1.00	0.95	1.00	1.781
	사례(#1) 대비 비교표준지(A)는 접근조건(상가 및 편의시설 등) 및 환경 조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고 행정적조건(역사문화환경보 존지역)에서 열세함.						

(3)-2 비교표준지 #C 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례 #1	951,000	1.00	1.01794	1.000	1.625	1,573,099	2.435
#C	636,500	—	1.01508	—	—	646,098	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【제주특별자치도 서귀포시 녹지지역】 2020.05.18 ~ 2022.06.30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.29	1.50	1.00	0.84	1.00	1.625
	사례(#1) 대비 비교표준지(#C)는 접근조건(상가 및 편의시설 등) 및 환경 조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고 행정적조건(용도지역 및 역 사문화환경보존지역)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

※ 비교표준지 #A, #C

그 밖의 요인 보정치	2.95, 2.43
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 195%, 143% 상향보정 하였음.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	575,500	1.01508	1.00	1.029	2.95	1,773,303	1,770,000
2	636,500	1.01508	1.00	0.970	2.43	1,522,919	1,520,000
3	636,500	1.01508	1.00	1.00	2.43	1,570,019	1,570,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	460.0	1,770,000	814,200,000	-
2	1,273.0	1,520,000	1,934,960,000	-
3	1,249.0	1,570,000	1,960,930,000	-
합계	2,982.0	-	4,710,090,000	-

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 서귀포시 성산읍 고성리 ****-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	301.00	286,020	378,000,000
	건 물	단독주택		86.21	1960	2020.01.18
토지단가		$[378,000,000 - \{(900,000 \times 5/40) \times 86.21\}] / 301.00 \approx @1,220,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		세로(가), 부정형 평지				
건물구조		잡석조				

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 - 건물추정가액) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가액은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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(%)	시점수정치
제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	2020.01.18. ~ 2022.06.30.	0.619	1.00619

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	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.12	1.05	1.40	1.00	0.90	1.00	1.482
2	1.12	1.10	1.40	0.97	0.75	1.00	1.255
3	1.12	1.10	1.40	1.00	0.75	1.00	1.294
결정 의견	- 기호(1)은 사례(#2)대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(상가 및 편익시설과의 접근성 등)환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고 행정적조건(자연취락지구 및 역사문화환경보존지역)에서 열세함. - 기호(2)는 사례(#2)대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(상가 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(용도지역 및 자연취락지구, 역사문화환경보존지역)에서 열세함. - 기호(3)은 사례(#2)대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(상가 및 편익시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 우세하고 행정적조건(용도지역 및 자연취락지구, 역사문화환경보존지역)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,220,000	1.00	1.00619	1.00	1.482	1,819,232	1,820,000
2	1,220,000	1.00	1.00619	1.00	1.255	1,540,578	1,540,000
3	1,220,000	1.00	1.00619	1.00	1.294	1,588,4526	1,590,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	460.0	1,820,000	837,200,000	-
2	1,273.0	1,540,000	1,960,420,000	-
3	1,249.0	1,590,000	1,985,910,000	-
합계	2,982.0	-	4,783,530,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1~3	4,710,090,000	4,783,530,000	-

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)	시산가액(원)	비 고
1	460.0	1,770,000	814,200,000	-
2	1,273.0	1,520,000	1,934,960,000	-
3	1,249.0	1,570,000	1,960,930,000	-
합계	2,982.0	-	4,710,090,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산원 신축단가표[2021년 1월 기준]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,370,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	1	1,552,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 (치장벽돌벽)	2	1,412,000	50 (45~55)
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,259,000	40 (35~45)

(2) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집[2020년 1월 기준]

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-01	점포주택	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	1	1,366,000	50 (45~55)
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	2	1,332,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	철근콘크리트구조 패널지붕	1,550,000	-
나, 다	일반철골구조 슬래브지붕	1,300,000	-

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가,나,다	50,000	위생설비

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	1,550,000	50,000	1,600,000	-
나, 다	1,300,000	50,000	1,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2020.05.26	50	2	48	
나, 다	2020.05.26	40	2	38	

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제2종 근린생활시설	1,600,000	48	50	1,536,000	-
나, 다	제1종 근린생활시설	1,350,000	38	40	1,282,000	-

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	362.52	1,536,000	556,830,720	-
나	483.58	1,282,000	619,949,560	-
다	483.58	1,282,000	619,949,560	-
합 계	1,329.68	-	1,796,729,840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,982.0	-	4,710,090,000	-
건 물	1,329.68	-	1,796,729,840	-
합 계			₩6,506,819,840.-	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
가	제주특별 자치도 서귀포시 성산읍 성산리 298	대	자연녹지지역	460	460	1,770,000	814,200,000	
			제2종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 패널지붕 4층				
				1층	90.63	362.52	1,536,000	556,830,720
				2층	90.63			1,600,000
				3층	90.63			x 48/50
				4층	90.63			
나	동소 298-24	대	보전녹지지역	1,273	1,273	1,520,000	1,934,960,000	
			제1종 근린생활시설	일반철골구조 슬래브지붕 2층				
				1층	241.79	483.58	1,282,000	619,949,560
				2층	241.79			1,350,000
								x 38/40

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
3	동소 298-34	대	보전녹지지역	1,249	1,249	1,570,000	1,960,930,000	
나	동소 위지상	제1종 근린생활시설	일반철골구조 슬래브지붕 2층					
			1층	241.79	483.58	1,282,000	619,949,560	1,350,000
			2층	241.79				x 38/40
	합계	이	하	여	백	₩6,506,819,840.-		

광역 위치도

소재지 지번

제주특별자치도 서귀포시 성산읍 성산리 298외 2필지



각종사례
표시도

○ 본 건

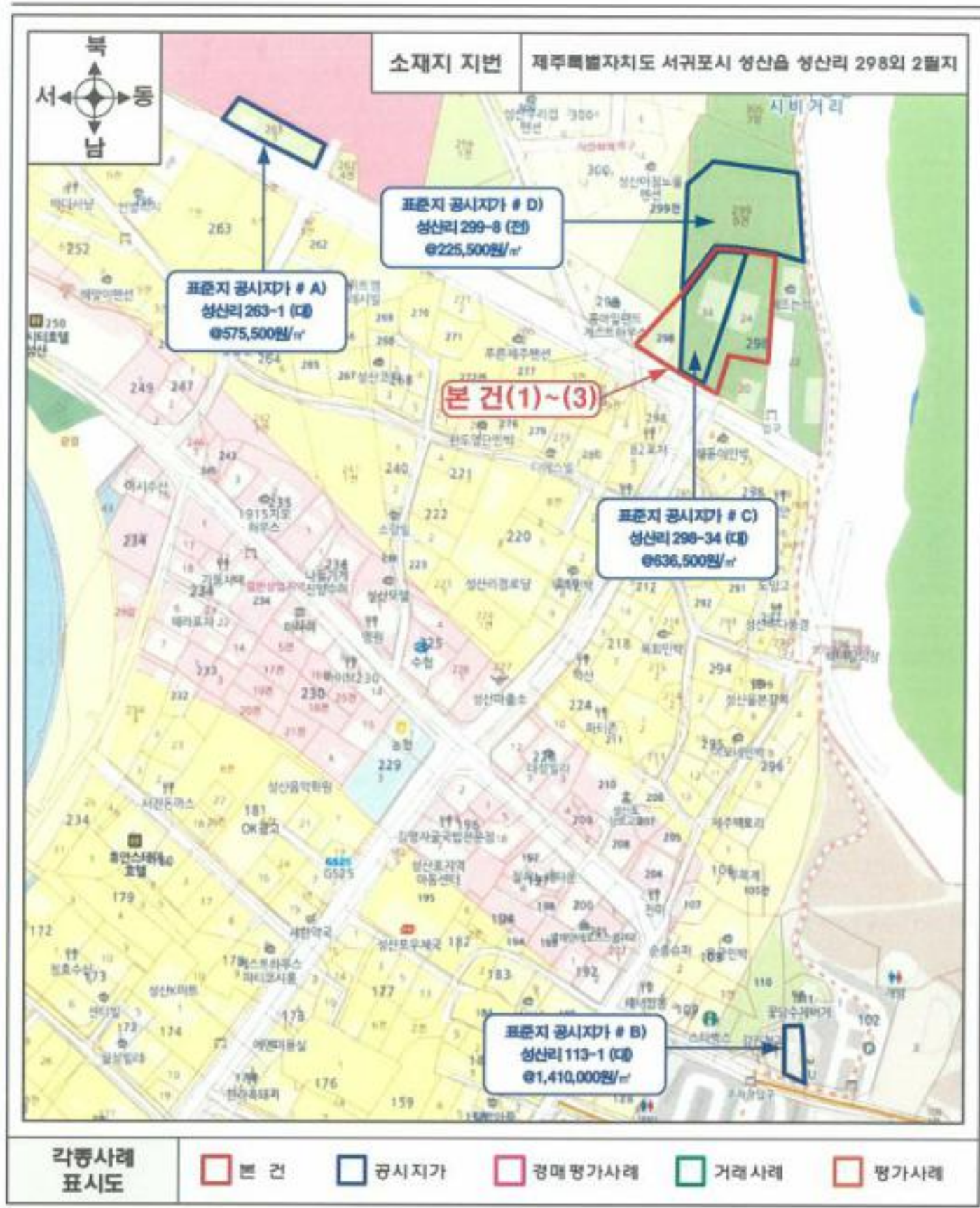
○ 공시지가

○ 경매평가사례

○ 거래사례

○ 평가사례

위 치 도



지 적 개 황 도



Scale: 1/1000



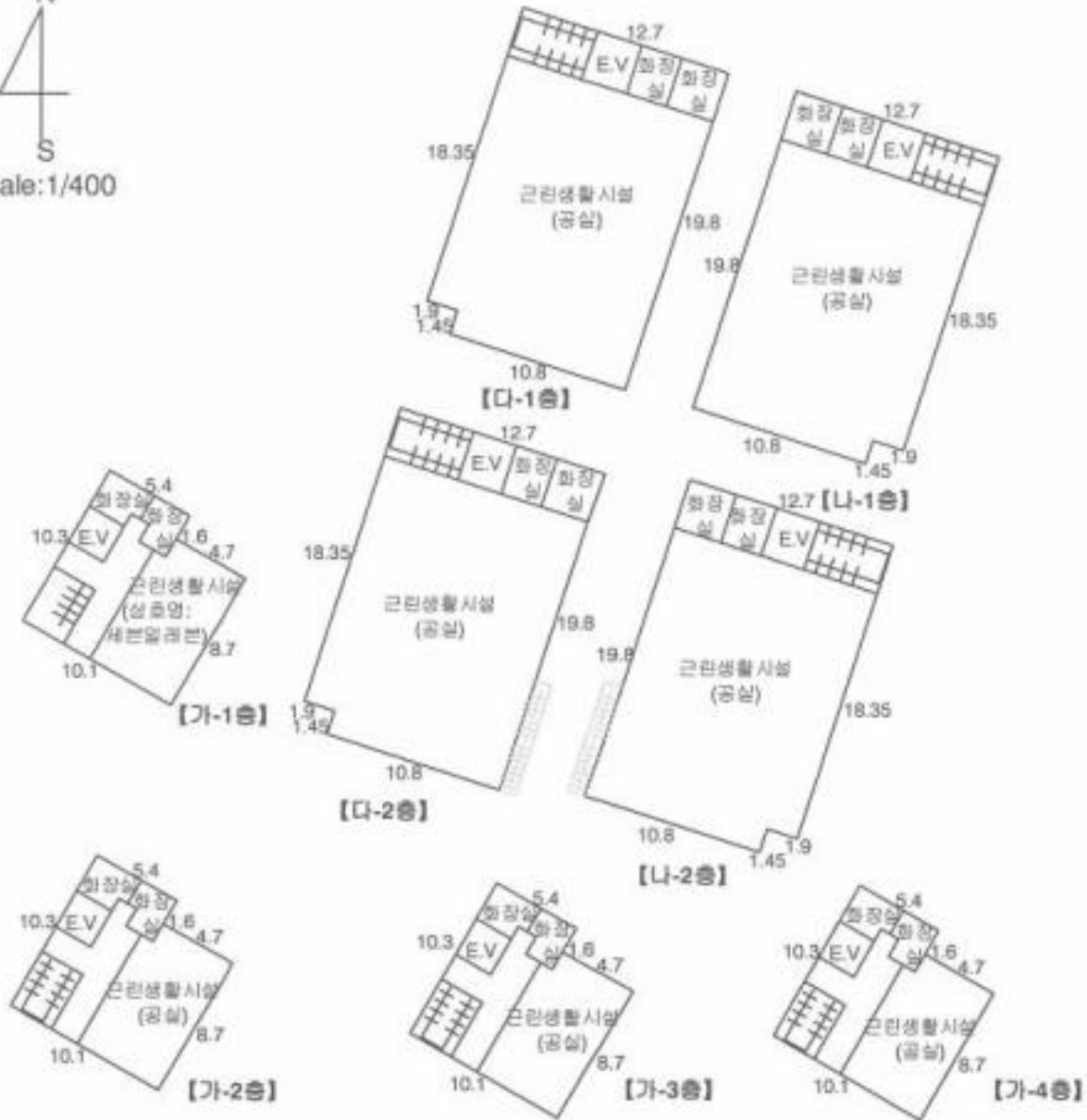
범례

평가대상토지
도로
계획도로선

평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상

제시외
평가제외건물
분묘

건물 개황도 및 건물 이용상태



【면적산출근거】

- (가)1층 : $(10.1 \times 10.3) - (4.7 \times 1.6) \approx 96.51 \text{ m}^2$
- (가)2층 : $(10.1 \times 10.3) - (4.7 \times 1.6) \approx 96.51 \text{ m}^2$
- (가)3층 : $(10.1 \times 10.3) - (4.7 \times 1.6) \approx 96.51 \text{ m}^2$
- (가)4층 : $(10.1 \times 10.3) - (4.7 \times 1.6) \approx 96.51 \text{ m}^2$
- (나)1층 : $(19.8 \times 12.7) - (1.45 \times 1.9) \approx 248.705 \text{ m}^2$
- (나)2층 : $(19.8 \times 12.7) - (1.45 \times 1.9) \approx 248.705 \text{ m}^2$
- (다)1층 : $(19.8 \times 12.7) - (1.45 \times 1.9) \approx 248.705 \text{ m}^2$
- (다)2층 : $(19.8 \times 12.7) - (1.45 \times 1.9) \approx 248.705 \text{ m}^2$

사 진 용 지



본건 전경



기호(가)



기호(나)



기호(다)



대지부분



본건에 접한도로