

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600)

문서번호 : 중앙 012025-1127-009

수 신 : 엠씨유제오차유동화전문 유한회사

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.27 자 귀 제

--

』호로

의뢰하신

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240 소재 부동산

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		4,021,602	평가수수료 할인적용 $3,566,000 + (813,576,400 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 4,021,602$
실 비	여비교통비	378,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	50,000	
	공부발급비	7,000	
	기 타 실 비	13,000	
	특별용역비	—	
소 계		448,000	
공 급 가 액		4,469,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		446,900	
합 계		4,915,900	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		4,915,900	

붙 임 : 감정평가서 1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

중소기업은행 216-043003-04-014 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1127009" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

수수료산정내역서

수 신: 엠씨유제오차유동화전문 유한회사

평가서번호: 012025-1127-009

정산청구액: **사백구십일만오천구백원정 (₩4,915,900.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩5,813,576,400	-		₩5,813,576,400	
수수료율 및 기초수수료	평 가 가 액		적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지		50,000,000	250,000		250,000
	5천만원초과	5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
	5억원초과	10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
	10억원초과	50억원까지	4,000,000,000	1만분의 8	x0.8	2,560,000
	50억원초과	100억원까지	813,576,400	1만분의 7	x0.8	455,602
	100억원초과	500억원까지				
	500억원초과	1000억원까지				
	1000억원초과	3000억원까지				
	3000억원초과	6000억원까지				
	6000억원초과	1조원까지				
	1조원 초과분					
	합 계					4,021,602
평가 수수료	0.8배	$3,566,000 + (813,576,400 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 4,021,602$				4,021,602
	1.5배					—
	기 타					—
	소 계					4,021,602
실 비	여비교통비	서귀포시 대정읍 출장비				378,000
	토지조사비					—
	물건조사비	5동 x 10,000원				50,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 6부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				7,000
	기 타 실 비	사진 13컷 x 1,000원				13,000
	특별용역비					—
	소 계					448,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩4,469,000
부 가 가 치 세		공급가액 x 0.1				446,900
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩4,915,900

대 표 이 사

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 엠씨유제오차유동화전문 유한회사 대표이사

건명 : 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240
소재 부동산

평가서번호 : 중 앙 012025-1127-009

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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.			
감정평가사 이진		이진	
(주)중앙감정평가법인 대표이사		신상윤	

감정평가액	오십팔억일천삼백오십칠만육천사백원정 (₩5,813,576,400.-)			
의뢰인	엠씨유제오차유동화전문 유한회사 대표이사	감정평가목적	공매	
제출처	엠씨유제오차유동화전문 유한회사, 우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사노벨리움 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2025.12.01	2025.12.01	2025.12.03

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,795	토지	2,795	1,030,000	2,878,850,000
	건물	996.85	건물	996.85	2,944,000	2,934,726,400
			이 하 여 백			
	합 계					₩5,813,576,400

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 안남주
	안남주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 소재 '한국국제학교고등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로, 공매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 1일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 12월 1일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 기호(1) 토지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 주된 용도지역인 생산관리지역을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	구억리 240	2,795	대	단독주택	생산관리 계획관리	세로(가)	부정형 평지	102,800	-
합계	-	2,795	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	구억리 240	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2층	단독주택	199.37	2021.05.18	-
나	구억리 240	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2층	단독주택	199.37	2021.05.18	-
다	구억리 240	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2층	단독주택	199.37	2021.05.18	-
라	구억리 240	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2층	단독주택	199.37	2021.05.18	-
마	구억리 240	철근콘크리트구조 슬래브지붕	2층	단독주택	199.37	2021.05.18	-
합계	-	-	-	-	996.85	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 소재 '한국국제학교고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택(타운하우스), 근린생활시설 및 전·답 등이 혼재하는 지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1) 토지는 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지이고 주거용 건부지로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(2025-01-15)((건축인허가 등 서귀포시 문의)), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 경관보전지구5등급(2025-07-25)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 생태계보전지구5등급(2025-07-25)(저축)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 지하수자원보전4등급(2025-07-25)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역(2024-10-16)〈하수도법〉

바. 제시목록 외의 물건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
(가)~(마)	구조 : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 대리석 및 스톤코트 마감 등 내벽 : 대리석 및 타일 인테리어 마감 등 바닥 : 대리석 및 목재 마감 등 창호 : 시스템 2중진공 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
(가)~(마)	1층	단독주택(방4, 거실, 주방, W.C, 발코니 등)으로 이용중임. (※후첨 '건물개황도' 참조)

다. 냉난방설비

LPG가스에 의한 난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비, 급탕설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

없음.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서광리 881-6	305	대	단독주택	생산관리	세로(가)	정방형 평지	103,700

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	제주특별자치도 서귀포시 생산물관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.12.01)	-0.972% (0.99028)	$(1 - 0.00883) \times$ $(1 - 0.00090 \times 31/31)$ ≈ 0.99028

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. ($100/100 = 1.00$)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 및 포장 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.40	본건은 비교표준지 대비 인근대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.35	본건은 비교표준지 대비 기반시설의 정도, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	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	0.95	본건은 비교표준지 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.885	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	공매 (NPL)	2025.10.28	보성리 1064-6	525	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 자루형	551,000	123,200
(2)	공매 (NPL)	2024.07.15	안성리 1837-7	843	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 부정형	660,000	89,900
(3)	공매 (본건)	2024.11.21	구억리 240	2,795	대	단독주택	생산 관리 계획 관리	세로(가) 부정형	1,050,000	104,000
(4)	경매	2025.07.18	구억리 274-9	384	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	1,337,000	268,100
(5)	경매	2025.11.19	구억리 518	805.81	대	단독주택	계획 관리 생산 관리	소로한면 자루형	1,322,858	325,200
(6)	담보	2023.12.12	구억리 194-10	373	대	단독주택	계획 관리	세로(가) 사다리	1,330,000	269,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.09.03	무릉리 3678-6	332	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 자루형	521,000	86,200
비 고	거래금액 : 295,000,000원 건물개요 : 일반목구조 단독주택, 82.86㎡(사용승인일:2023.03.10) 건물단가 : 1,550,000원/㎡ × 38 ÷ 40 ≒ 1,470,000원/㎡ 토지단가 : (295,000,000원 - 1,470,000원/㎡ × 82.86㎡) ÷ 332㎡ ≒ 521,000원/㎡								
#2	2022.04.19	구억리 236	1,425	임야	자연림	생산 관리 계획 관리	중로한면 부정형	856,000	72,400
비 고	거래금액 : 1,220,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 1,220,000,000원 ÷ 1,425㎡ ≒ 856,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
생산관리내 타운하우스 대지	950,000 ~ 1,050,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	제주 서귀포시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다가구	2,543,964,360	1,064,900,000	41.9	16	2	12.5
단독주택	53,676,447,480	27,956,840,808	52.1	315	66	21.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	551,000	-	0.99898	1.000	0.995	547,686	5.333
비교표준지 공시지가	A	103,700	-	0.99028	-	-	102,692	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역 (2025.10.28~2025.12.01)						0.99898
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	0.93	1.07	1.00	1.00	0.995
	비고	비교표준지는 평가사례 대비 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세하여 종합적으로 우세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	5.33

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	103,700	0.99028	1.000	1.885	5.33	1,031,752	1,030,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,030,000	2,795	2,878,850,000	-
합 계	-	2,795	2,878,850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.09.03	무릉리 3678-6	332	대	단독주택	생산 관리	세로(가) 자루형	521,000	86,200
비 고	거래금액 : 295,000,000원 건물개요 : 일반목구조 단독주택, 82.86㎡(사용승인일:2023.03.10) 건물단가 : 1,550,000원/㎡ × 38 ÷ 40 ≒ 1,470,000원/㎡ 토지단가 : (295,000,000원 - 1,470,000원/㎡ × 82.86㎡) ÷ 332㎡ ≒ 521,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역 (2025.09.03 ~ 2025.12.01)	-0.269% (0.99731)	$(1 - 0.00096 \times 28/30) \times$ $(1 - 0.00090) \times$ $(1 - 0.00090 \times 31/31) \div 0.99731$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.03	본건은 거래사례 대비 가로의 포장 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.32	본건은 거래사례 대비 인근대중교통시설과의 접근성, 인근상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.40	본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 및 기반시설의 정도 등에서 우세함.
	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	1.04	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인 비교치			1.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	521,000	1.00	0.99731	1.000	1.980	1,028,805	1,030,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,030,000	2,795	2,878,850,000	-
합 계	-	2,795	2,878,850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	2,878,850,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	2,878,850,000	-

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 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	1,030,000	2,795	2,878,850,000	-
합 계	-	2,795	2,878,850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

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

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	1	3,624,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	2	3,229,000	50 (45~55)
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	3	3,096,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
(가)~(마)	1층,2층	996.85	단독주택	철근콘크리트구조	2,900,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉·난방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비 내역	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
(가)~(마)	1층,2층	위생 및 급·배수설비, 냉·난방설비 등	300,000	-

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
(가)~(마)	1층,2층	2,900,000	300,000	3,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
(가)~(마)	1층,2층	2021.05.18	3,200,000	50	4	4	46/50	2,944,000	2,944,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
	2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
나	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
	2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
다	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
	2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
라	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
	2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
마	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
	2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
합계		-	996.85	2,934,726,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		1,030,000	2,795	2,878,850,000	-
토지소계			-	2,795	2,878,850,000	-
건물	가	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
		2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
	나	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
		2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
	다	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
		2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
	라	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
		2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
	마	1층	2,944,000	111.35	327,814,400	-
		2층	2,944,000	88.02	259,130,880	-
건물소계			-	996.85	2,934,726,400	-
합 계			-	-	5,813,576,400	-

2. 결정의견

본건은 생산관리지역 내에 소재하는 주거용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

※ 참조[기호(가)~(마) 적정 토지 배분 금액]

1. 기호(가)~(마) 건축면적

구분	기호(가)	기호(나)	기호(다)	기호(라)	기호(마)
건축면적(㎡)	111.8	111.8	111.8	111.8	111.8

2. 기호(가)~(마) 토지 배분 금액

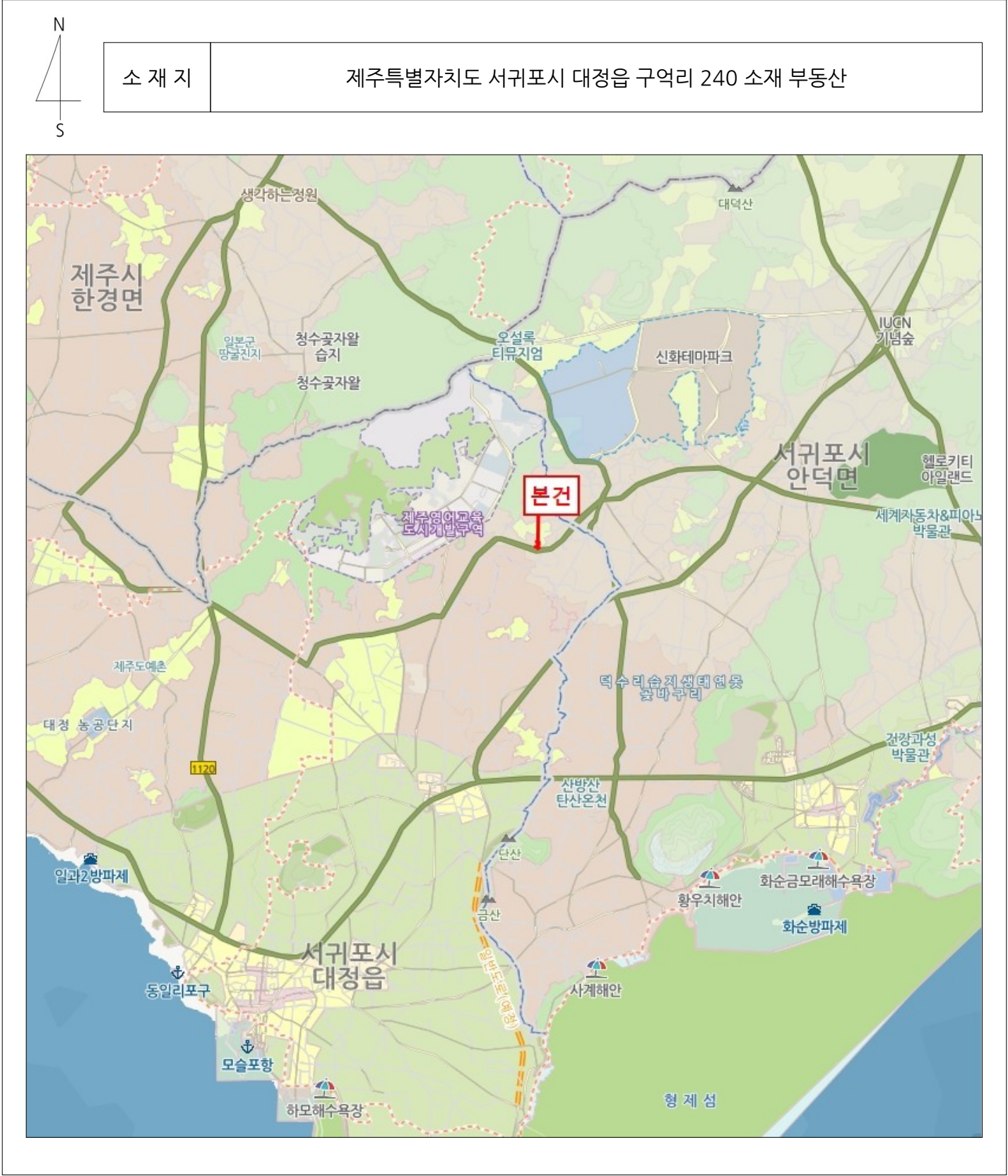
귀 의뢰인의 요청에 따라 건축면적을 기준으로 기호(가)~(마)의 적정 토지 배분 면적 및 배분 금액을 산정하였는 바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

구분	기호(가)	기호(나)	기호(다)	기호(라)	기호(마)	합 계
건축면적(㎡)	111.8	111.8	111.8	111.8	111.8	559.0
건축면적 비중(%)	20	20	20	20	20	100
토지 배분 면적(㎡)	559	559	559	559	559	2,795
토지배분 금액(원)	575,770,000	575,770,000	575,770,000	575,770,000	575,770,000	2,878,850,000

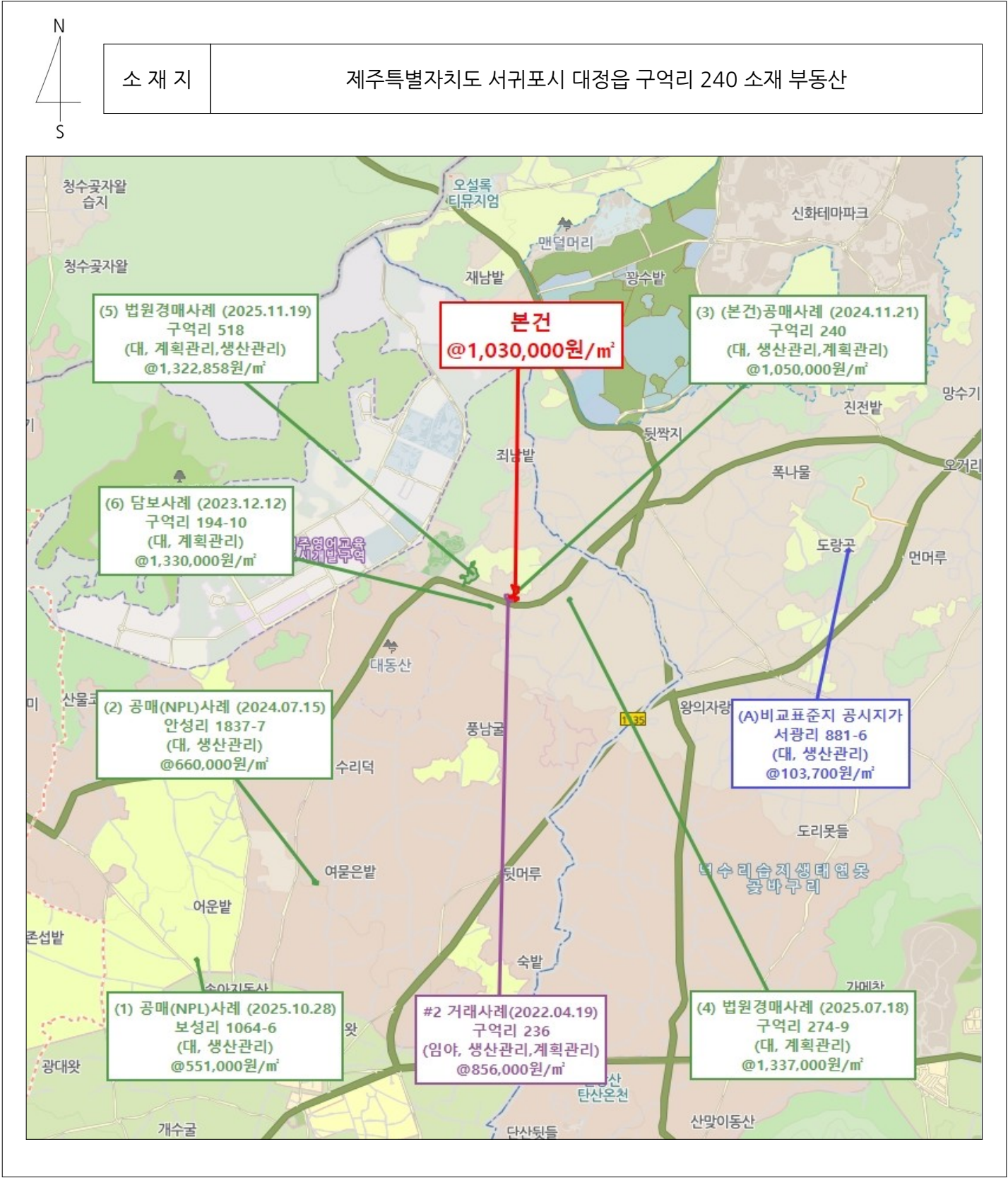
(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리	240	대	생산관리지역 계획관리지역	2,795	2,795	1,030,000	2,878,850,000	
가	" [도로명] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-2	240 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			단독주택	1층	111.35	199.37	2,944,000	586,945,280	3,200,000 x46/50
			단독주택	2층	88.02				
나	" [도로명] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-3	240 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			단독주택	1층	111.35	199.37	2,944,000	586,945,280	3,200,000 x46/50
			단독주택	2층	88.02				
다	" [도로명] 제주특별자치도 서귀포시	240 위지상	단독주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					

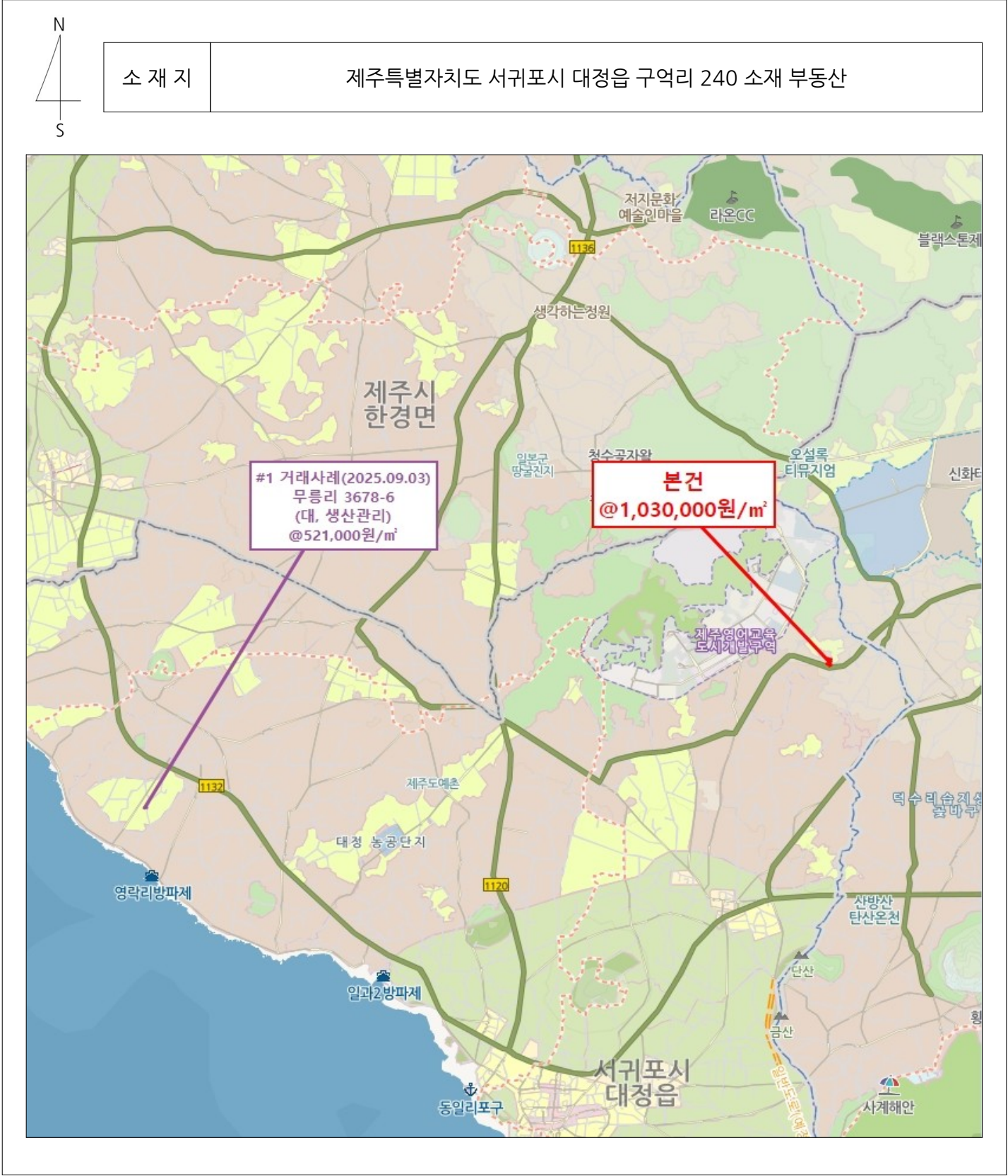
광역위치도



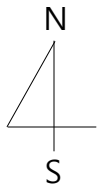
상 세 위 치 도



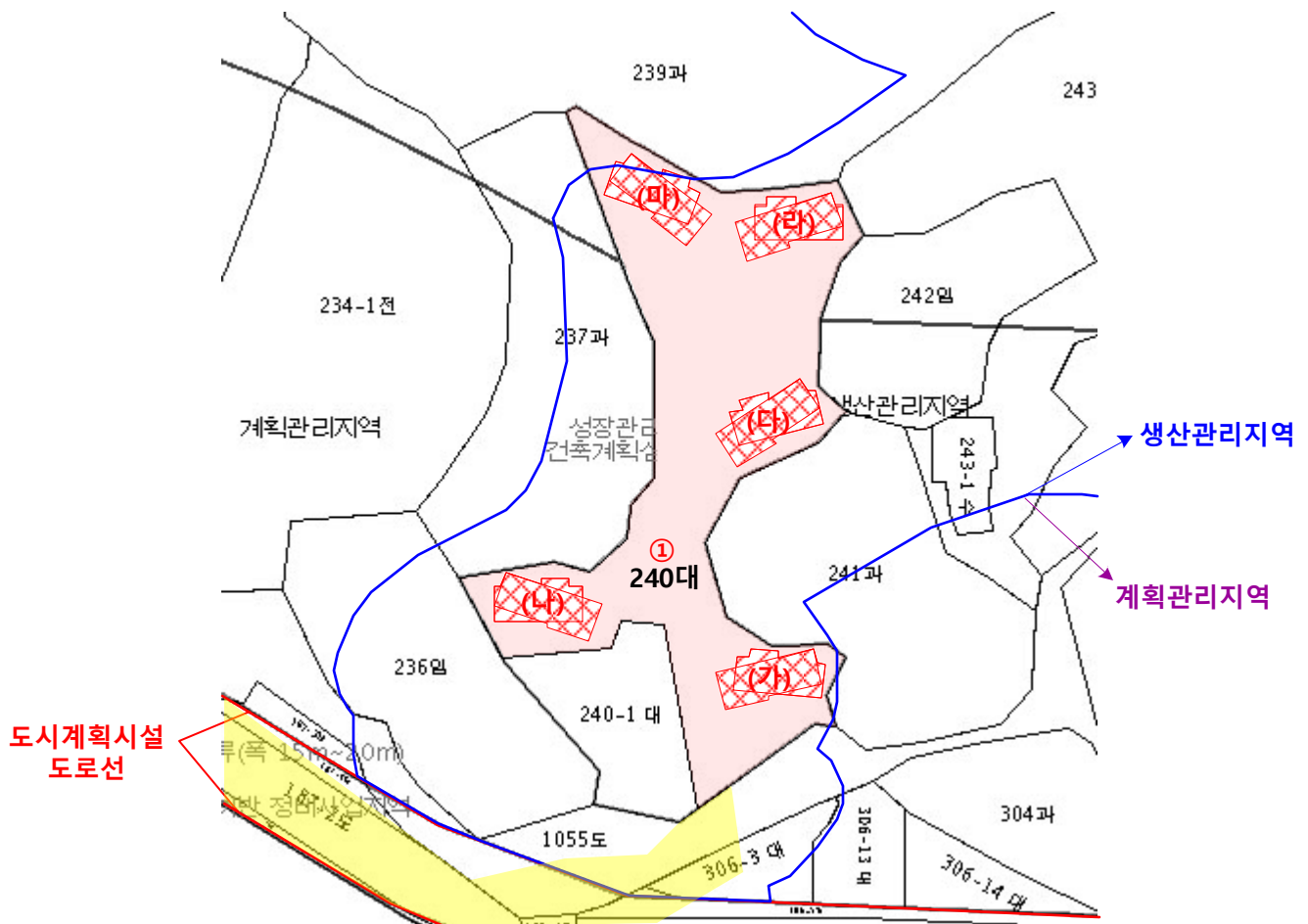
상 세 위 치 도



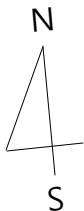
지 적 개 황 도



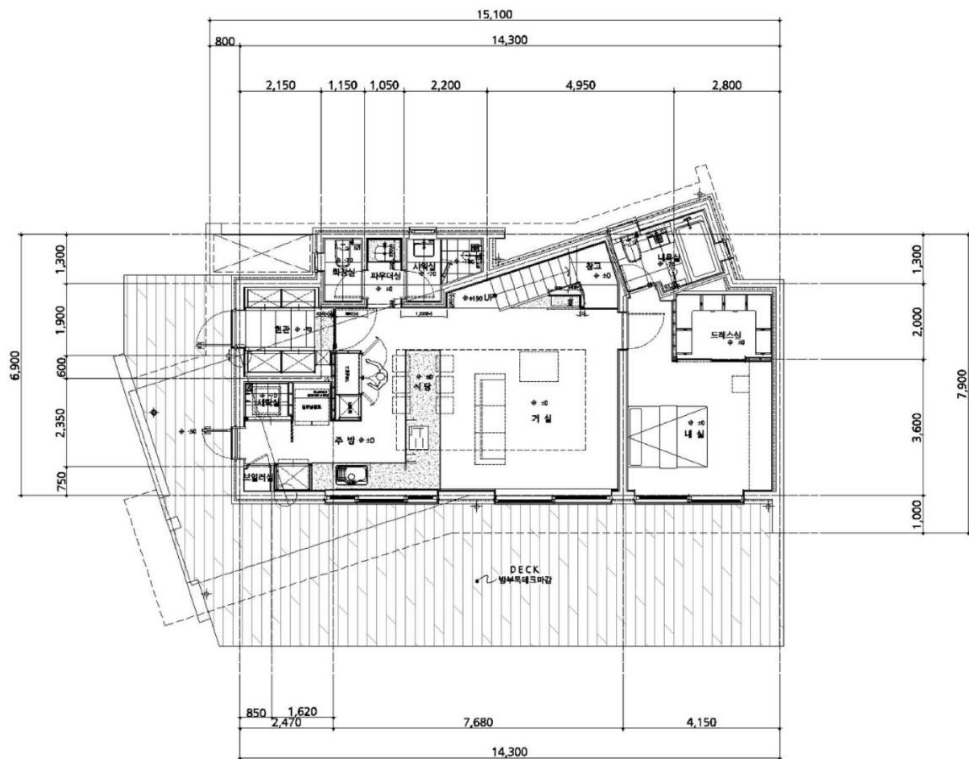
S = 1/1200



건 물 개 황 도



S = 1/200



(가) 1층
[공부면적 : 111.35㎡]

A diagram showing a triangle with a vertical line passing through its center. The line is labeled 'N' at the top and 'S' at the bottom.

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 16,300 by 7,400. The plan includes a large central hall (거실 (세탁)), a kitchen (주방), a dining area (식당), a living area (방-1), a bedroom (방-2), and a bathroom (화장실). There are also two terraces (테라스-1 and 테라스-2) and a covered area (차이탈가랑). The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. Dimensions are provided in millimeters (mm) and meters (m).

Room labels and dimensions include:

- 테라스-2 (Terrace 2)
- 거실 (세탁) (Living Room (Laundry))
- 방-1 (Bedroom 1)
- 방-2 (Bedroom 2)
- 화장실 (Bathroom)
- 주방 (Kitchen)
- 식당 (Dining Room)
- 테라스-1 (Terrace 1)
- 차이탈가랑 (Covered Area)

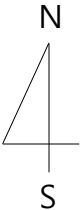
Dimensions (mm):

- Overall: 16,300 x 7,400
- Room 1: 4,200 x 3,100
- Room 2: 4,000 x 1,700
- Room 3: 3,300 x 1,000
- Room 4: 3,200 x 1,000
- Room 5: 3,200 x 1,000
- Room 6: 3,200 x 1,000
- Room 7: 3,200 x 1,000
- Room 8: 3,200 x 1,000
- Room 9: 3,200 x 1,000
- Room 10: 3,200 x 1,000
- Room 11: 3,200 x 1,000
- Room 12: 3,200 x 1,000
- Room 13: 3,200 x 1,000
- Room 14: 3,200 x 1,000
- Room 15: 3,200 x 1,000
- Room 16: 3,200 x 1,000
- Room 17: 3,200 x 1,000
- Room 18: 3,200 x 1,000
- Room 19: 3,200 x 1,000
- Room 20: 3,200 x 1,000
- Room 21: 3,200 x 1,000
- Room 22: 3,200 x 1,000
- Room 23: 3,200 x 1,000
- Room 24: 3,200 x 1,000
- Room 25: 3,200 x 1,000
- Room 26: 3,200 x 1,000
- Room 27: 3,200 x 1,000
- Room 28: 3,200 x 1,000
- Room 29: 3,200 x 1,000
- Room 30: 3,200 x 1,000
- Room 31: 3,200 x 1,000
- Room 32: 3,200 x 1,000
- Room 33: 3,200 x 1,000
- Room 34: 3,200 x 1,000
- Room 35: 3,200 x 1,000
- Room 36: 3,200 x 1,000
- Room 37: 3,200 x 1,000
- Room 38: 3,200 x 1,000
- Room 39: 3,200 x 1,000
- Room 40: 3,200 x 1,000
- Room 41: 3,200 x 1,000
- Room 42: 3,200 x 1,000
- Room 43: 3,200 x 1,000
- Room 44: 3,200 x 1,000
- Room 45: 3,200 x 1,000
- Room 46: 3,200 x 1,000
- Room 47: 3,200 x 1,000
- Room 48: 3,200 x 1,000
- Room 49: 3,200 x 1,000
- Room 50: 3,200 x 1,000
- Room 51: 3,200 x 1,000
- Room 52: 3,200 x 1,000
- Room 53: 3,200 x 1,000
- Room 54: 3,200 x 1,000
- Room 55: 3,200 x 1,000
- Room 56: 3,200 x 1,000
- Room 57: 3,200 x 1,000
- Room 58: 3,200 x 1,000
- Room 59: 3,200 x 1,000
- Room 60: 3,200 x 1,000
- Room 61: 3,200 x 1,000
- Room 62: 3,200 x 1,000
- Room 63: 3,200 x 1,000
- Room 64: 3,200 x 1,000
- Room 65: 3,200 x 1,000
- Room 66: 3,200 x 1,000
- Room 67: 3,200 x 1,000
- Room 68: 3,200 x 1,000
- Room 69: 3,200 x 1,000
- Room 70: 3,200 x 1,000
- Room 71: 3,200 x 1,000
- Room 72: 3,200 x 1,000
- Room 73: 3,200 x 1,000
- Room 74: 3,200 x 1,000
- Room 75: 3,200 x 1,000
- Room 76: 3,200 x 1,000
- Room 77: 3,200 x 1,000
- Room 78: 3,200 x 1,000
- Room 79: 3,200 x 1,000
- Room 80: 3,200 x 1,000
- Room 81: 3,200 x 1,000
- Room 82: 3,200 x 1,000
- Room 83: 3,200 x 1,000
- Room 84: 3,200 x 1,000
- Room 85: 3,200 x 1,000
- Room 86: 3,200 x 1,000
- Room 87: 3,200 x 1,000
- Room 88: 3,200 x 1,000
- Room 89: 3,200 x 1,000
- Room 90: 3,200 x 1,000
- Room 91: 3,200 x 1,000
- Room 92: 3,200 x 1,000
- Room 93: 3,200 x 1,000
- Room 94: 3,200 x 1,000
- Room 95: 3,200 x 1,000
- Room 96: 3,200 x 1,000
- Room 97: 3,200 x 1,000
- Room 98: 3,200 x 1,000
- Room 99: 3,200 x 1,000
- Room 100: 3,200 x 1,000

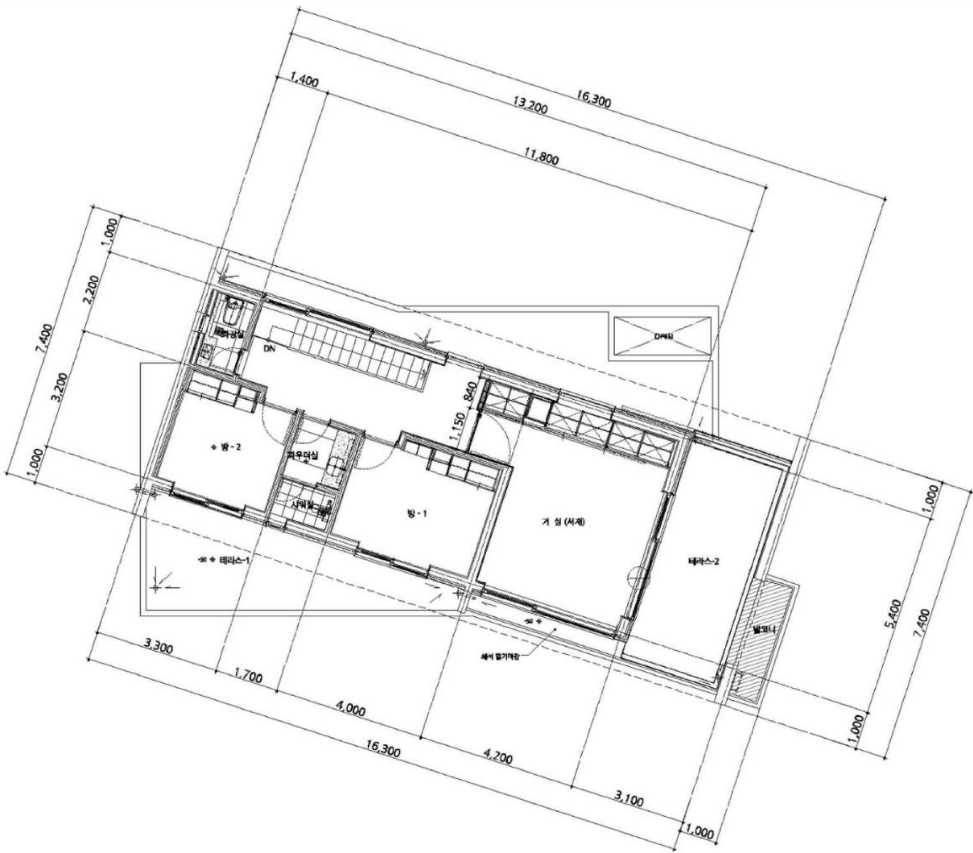
[공부면적 : 88.02m²]

[공부면적 : 111.35m²]

건 물 개 황 도



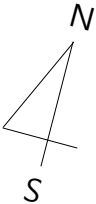
S = 1/200



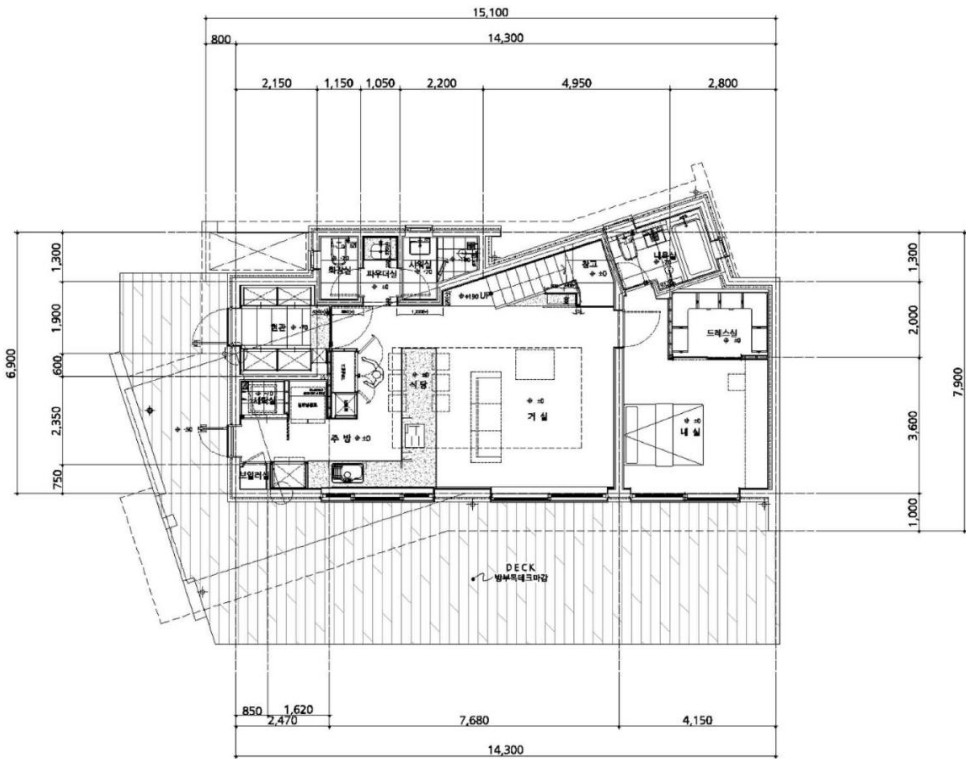
(나) 2층

[공부면적 : 88.02㎡]

건 물 개 황 도



S = 1/200



(다) 1층
[공부면적 : 111.35㎡]

A diagram showing a triangle with a line passing through it. The line is labeled 'N' at the top and 'S' at the bottom, representing North and South respectively.

This architectural floor plan shows a building layout with various rooms and dimensions. The overall dimensions are 16,300 by 11,800. The plan includes a large central hall (거실 (사채)), a living room (방-1), a bedroom (방-2), a bathroom (화장실), a kitchen (주방), and a dining area (식사). There are also two staircases (계단) and a small room labeled 'DN'. The plan is detailed with dimensions and room labels in Korean.

Dimensions (mm):

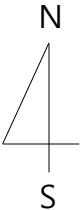
- Overall width: 16,300
- Overall depth: 11,800
- Staircase width: 1,400
- Living room width: 13,200
- Living room depth: 11,800
- Bedroom width: 4,200
- Bedroom depth: 3,100
- Bathroom width: 1,700
- Bathroom depth: 3,300
- Kitchen width: 1,000
- Kitchen depth: 1,000
- Dining area width: 1,000
- Dining area depth: 1,000
- Staircase width: 1,000
- Staircase depth: 1,000
- Small room width: 1,000
- Small room depth: 1,000

Room Labels (Korean):

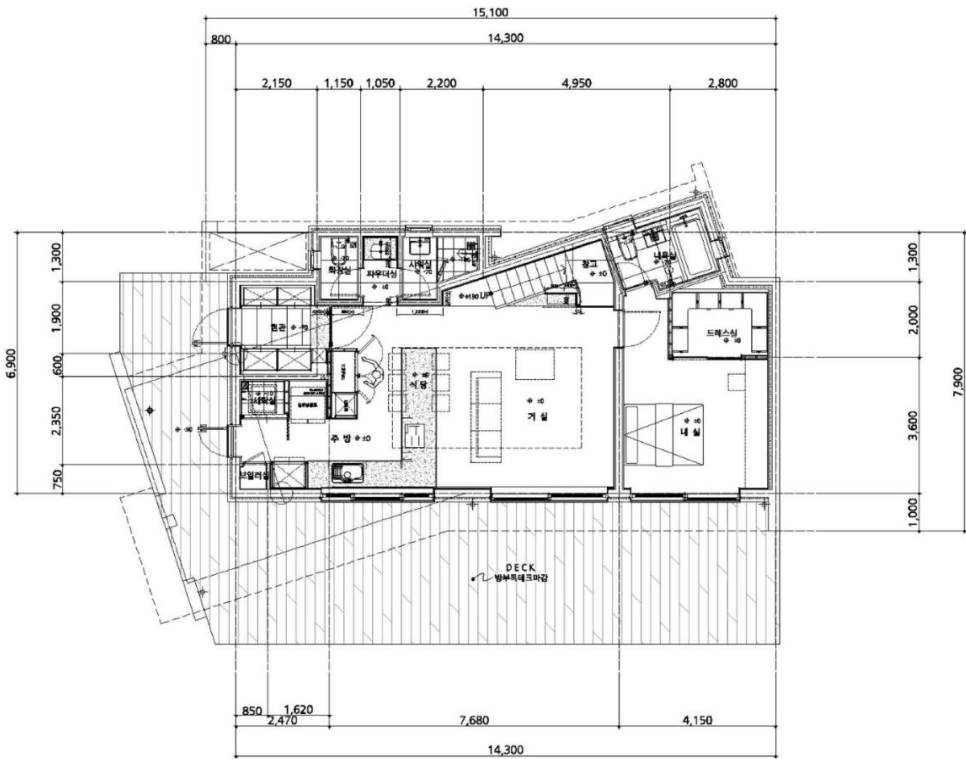
- 거실 (사채) - Living Room (Sachae)
- 방-1 - Room 1
- 방-2 - Room 2
- 화장실 - Bathroom
- 주방 - Kitchen
- 식사 - Dining
- 계단 - Staircase
- DN - Down
- 세라믹-2 - Ceramic 2
- 세라믹-1 - Ceramic 1
- 벽이 없기 때문 - Because there is no wall

[공부면적 : 88.02m²]

건 물 개 황 도



S = 1/200



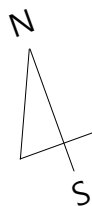
(라) 1층
[공부면적 : 111.35㎡]

A diagram showing a triangle with vertices labeled N (top), S (bottom), and a third vertex to the left. A vertical line segment connects N and S, and a horizontal line segment connects the left vertex and S.

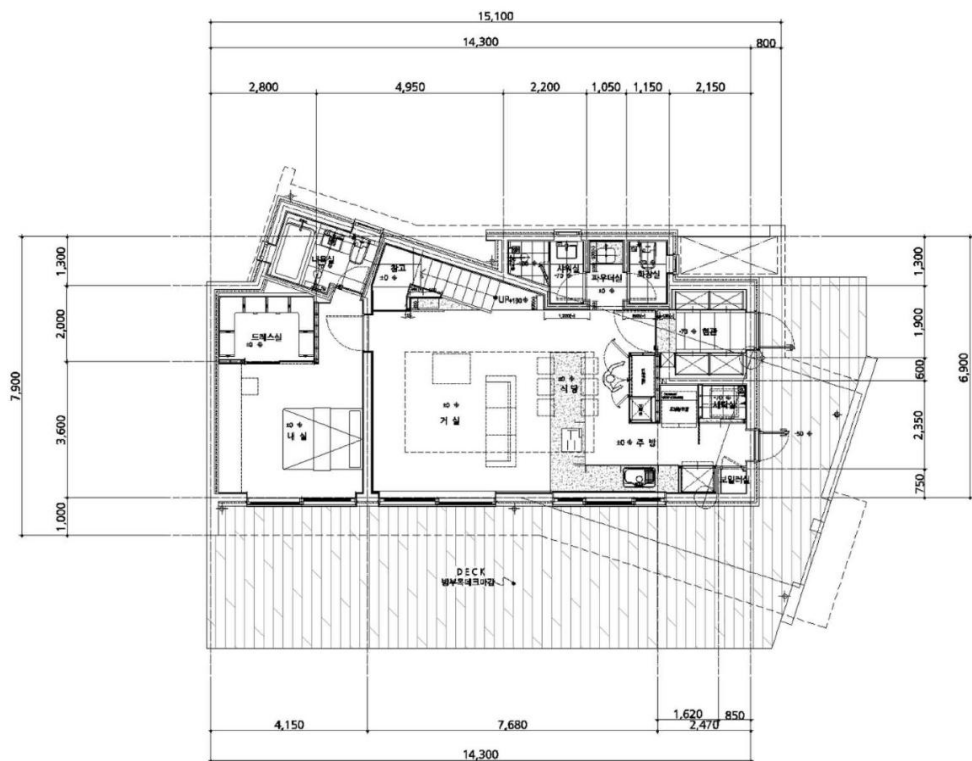
Architectural floor plan of a two-story building. The plan shows a large central hall (거실 (서재)) with a fireplace and a large window. To the left is a kitchen (주방) and a dining area (식당). To the right is a living area (방-1) and a bedroom (방-2). There are two balconies (테라스-1 and 테라스-2) and a staircase (계단). The plan includes dimensions for the overall building and individual rooms.

[공부면적 : 88.02m²]

건 물 개 황 도

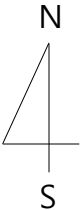


S = 1/200

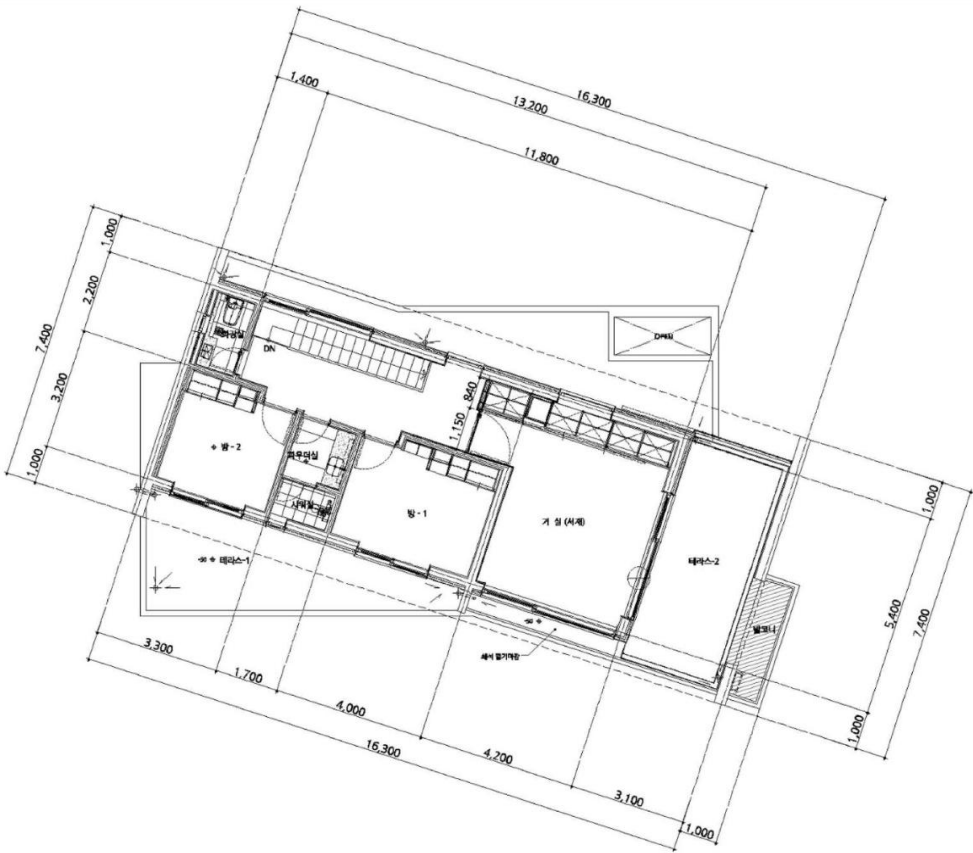


(마) 1층
[공부면적 : 111.35㎡]

건 물 개 황 도



S = 1/200



(마) 2층

[공부면적 : 88.02㎡]

사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 주위환경[서측방향 촬영]

사 진 용 지



본건 주위환경[동측방향 촬영]



본건 기호(가) 전경

사 진 용 지



본건 기호(가) 내부



본건 기호(나) 전경

사 진 용 지



본건 기호(나) 내부



본건 기호(다) 전경

사 진 용 지



본건 기호(다) 내부



본건 기호(라) 전경

사 진 용 지



본건 기호(라) 내부



본건 기호(마) 전경

사 진 용 지



본건 기호(마) 내부