

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리
2807-4 외 소재 물건

의뢰인: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장
(2023-01371-A04)

감정평가서번호: 240308-301

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

삼다감정평가사사무소

(토지건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
이 철 진						
감정평가액	육억사천육백오십팔만칠천오백사십원정(W646,587,540.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장 (2023-01371-A04)	감정평가 목 적	공매			
제 출 처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	기준가치	시장가치			
소 유 자	전정진	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 의뢰목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.03.20	2024.03.13 ~ 2024.03.20	2024.03.20		
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	82 525× $\frac{1}{525}$	토지	697	-	576,624,000
	토지	1,230× $\frac{1}{2}$				
	건물	264.78× $\frac{1}{2}$	건물	132.39	506,000	66,989,340
	제시외건물	(12× $\frac{1}{2}$)	제시외건물	6	-	2,974,200
	합 계					W646,587,540
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '신엄포구' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 광주전남지역본부의 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 3월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 3월 13일 ~ 2024년 3월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대내역은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 지상의 조경수(위싱턴야자수, 먼나무 등) 및 데크플로어 등은 관리상태 등을 고려할 때 별도의 가치가 미미한 것으로 판단되는바, 토지와 건물에 각각 포함하여 평가하였음.
- ② 본건에 대한 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인해 건축물의 내부 현황 및 설비 등에 대한 확인이 불가하였는바, 건축물의 평가시 부득이 외부 관찰에 의한 건축물 상태 확인 및 관련 공부 자료(건축물대장 및 현황도)를 기초로 하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 2807-4 외 2필지	
토 지	용도지역	자연녹지지역, 보전녹지지역
	이용상황	도로 및 상업용 대
	지 목	도로, 대
	면 적	1,755 m ²
건 물	구 조	목조
	주 용 도	제1종 및 제2종근린생활시설
	사용승인	2000.12.16, 2001.03.10
	연 면 적	264.78 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	애월읍 신엄리 2807-4	525 X (82 / 525)	도로	도로등	자연녹지 보전녹지	세로(가)	부정형 평지	-
2	애월읍 신엄리 2807-5	751 X (1 / 2)	대	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	386,800
5	애월읍 신엄리 2807-8	479 X (1 / 2)	대	상업용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	386,800

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	애월읍 신엄리 2826	684	대	주상용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	402,200

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	-0.044	제주특별자치도 제주시 (2024.01.01.~ 2024.03.20) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.017 $(1 - 0.00017) \times (1 - 0.00017 \times 49/31)$ ≈ 0.99956

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ [일련번호 1 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 계통 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	본건은 비교표준지 대비 해안도로와의 접근성 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 비교표준지 대비 경관 등 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건은 일부 보전녹지지역으로 행정적 조건이 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 지목 및 현황 도로로서, 비교표준지 대비 기타조건 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.260	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ [일련번호 2, 5 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 계통 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	본건은 비교표준지 대비 해안도로와의 접근성 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건은 비교표준지 대비 경관 등 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.829	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
상업용 대	해안 상가지대	세로변	800,000-1,200,000	자연녹지

해안 경관 및 해안도로와의 접근성, 규모 등 전용의 용이성에 따라 가격수준의 차이가 발생함.
본건 지역의 지가추이는 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	애월읍 고내리 2**	661	자연녹지	대 단독주택	2024.02.26	법원경매	757,000	-
(2)	애월읍 고내리 3**_*	1,521	자연녹지	대 단독주택	2023.06.11	법원경매	1,190,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	애월읍 신엄리 2***_*	자연녹지 대/주상기타	620,000,000원 (@ 958,000원/m ²)	2023.09.21 2000.12.12	479m ² 137.64m ²	-
	의견	1) 자연녹지지역 스라브지붕 2층 단독주택 건물단가 : 2,100,000원/m ² X 28년/50년 ≒ 1,170,000원/m ² 건물가격 : 1,170,000원/m ² X 137.64m ² ≒ 161,038,800원 2) 토지가격 : (620,000,000원 - 161,038,800원) / 479m ² ≒ 958,000원/m ²				
#2	애월읍 신엄리 2***	자연녹지 보전녹지 대/상업나지	1,220,000,000원 (@ 892,000원/m ²)	2022.11.15 -	1,368m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,220,000,000원 / 1,368m ² ≒ 892,000원/m ²				
#3	애월읍 신엄리 2***_*	자연녹지 대/주상기타	383,480,000원 (@ 854,000원/m ²)	2023.07.01 -	526m ² 139.29m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 383,480,000원 / 526m ² ≒ 854,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	제주 제주시 2023년 03월 ~ 2024년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	36,349,183,715	25,200,031,956	69.3	210	60	28.6
근린주택	467,627,240	378,880,000	81.0	4	1	25.0
다가구	987,908,320	870,100,000	88.1	6	1	16.7
단독주택	34,893,648,155	23,951,051,956	68.6	200	58	29.0
토지	166,723,981,521	90,198,842,770	54.1	1,066	301	28.2
과수원	8,105,492,200	3,785,636,000	46.7	37	12	32.4
대지	10,691,492,764	6,725,883,990	62.9	100	37	37.0
전	75,774,520,926	43,970,745,860	58.0	515	134	26.0

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 거래사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격 (사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가 격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	958,000	1.000	0.99946	1.000	1.133	1,084,828		
기준시점 현재 표준지가 격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정		지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/㎡)	2.698	2.70
	402,200	0.99956		-	-	402,023		

¹⁾거래사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례 #1을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례 #1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정 (2023.09.21 ~ 2024.03.20, 제주도 녹지지역) : -0.054% (0.99946)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지A는 거래사례 #1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지A가 거래사례 #1 대비 접근조건(해안도로와의 접근성 등), 환경조건(경관 등) 우세함.

개별요인 비교치 0						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.03	1.10	1.00	1.00	1.00	1.133

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	402,200	0.99956	1.000	0.260	2.70	282,220	282,000	-
2	A	402,200	0.99956	1.000	0.829	2.70	899,848	900,000	-
5	A	402,200	0.99956	1.000	0.829	2.70	899,848	900,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#2

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 녹지	-0.610	제주특별자치도 제주시 (2022.11.15~ 2024.03.20) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.118 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.097 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.407 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.017 $(1 - 0.00118 \times 16/30) \times (1 - 0.00097) \times (1 - 0.00407) \times (1 - 0.00017) \times (1 - 0.00017 \times 49/31) \approx 0.99390$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ [일련번호 1 / 거래사례 #2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로의 계통 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 해안도로와의 접근성 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 지목 및 현황 도로로서, 사례 대비 기타조건이 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.319	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ [일련번호 2, 5 / 거래사례 #2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 가로의 계통 등 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 해안도로와의 접근성 등 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.02	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	사례는 일부 보전녹지지역으로, 본건이 사례 대비 행정적 조건 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.015	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#2	892,000	1.000	0.99390	1.000	0.319	282,812	283,000
2	#2	892,000	1.000	0.99390	1.000	1.015	899,857	900,000
5	#2	892,000	1.000	0.99390	1.000	1.015	899,857	900,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	282,000	283,000	-
2	900,000	900,000	-
5	900,000	900,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일
3	2층	목조 싱글지붕	제2종근린생활시설(1층), 제1종근린생활시설(2층)	178.93	2000.12.16
4	1층	목조 목조위싱글지붕	제1종근린생활시설	30	2001.03.10
6	1층	목조 목조위싱글지붕	제1종근린생활시설	29.45	2001.03.10
7	1층	목조 목조위싱글지붕	제1종근린생활시설	26.4	2001.03.10

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
3	—	—	○	○	—	—	—	—	—
4, 6, 7	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
3	목조	1,300,000	50,000	1,350,000	40	1층, 2층 (제2종, 제1종근린생활시설)
4, 6, 7	목조	1,250,000	100,000	1,350,000	40	1층 (제1종근린생활시설)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,232,000	40 (35~45)
03-01-04-09	점포및상가	블록조/평지붕	3	1,114,000	45 (40~50)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
3	1층, 2층 (제2종, 제1종근린생활시설)	1,350,000	40	23	25	15	15/40	506,000	-
4, 6, 7	1층 (제1종근린생활시설)	1,350,000	40	23	25	15	15/40	506,000	-

※ 상기 건축물에 대한 현장 조사 결과 상당 기간 폐문의 미사용상태인 것으로 파악되어, 유효경과년수 산정 시 이를 관찰감가로 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	576,624,000
	건 물	66,989,340
	제시외물건	2,974,200
	합 계	646,587,540
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

·.

토지건물 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 신영리	2807-4	도로	자연녹지지역 보전녹지지역	82 525×--- 525	82	282,000	23,124,000	
2	동 소	2807-5	대	자연녹지지역	1 751×- 2	375.5	900,000	337,950,000	
3	동 소 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 애월해안로 454-9	위 지상	제2종근린 생활시설 및 제1종근린 생활시설	목조 쉼글지붕 2층 1층 2층	1 111.02×- 2 1 67.91×- 2	89.465	506,000	45,269,290	1,350,000 x 15/40 관찰감가
4	동 소	위 지상 비동	제1종근린 생활시설	목조 목조위 쉼글지붕 단층	1 30×- 2	15	506,000	7,590,000	1,350,000 x 15/40 관찰감가
5	동 소	2807-8	대	자연녹지지역	1 479×- 2	239.5	900,000	215,550,000	
6	동 소	위 지상 에이동	제1종근린 생활시설	목조 목조위 쉼글지붕 단층	1 29.45×- 2	14.725	506,000	7,450,850	1,350,000 x 15/40 관찰감가
7	동 소	위 지상 비동	제1종근린 생활시설	목조 목조위 쉼글지붕 단층	1 26.4×- 2	13.2	506,000	6,679,200	1,350,000 x 15/40 관찰감가
소 계								₩643,613,340	

토지건물 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	
(ㄱ)	제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리	2807-5	기호 3 부속건물	(제시외건물) 목조 목조위 청글지붕 단층	1 (11.4×-) 2	5.7	506,000	2,884,200	
(ㄴ)	동 소	상 동	보일러실	목조 목조지붕 단층	1 (0.6×-) 2	0.3	300,000	90,000	
소 계								₩2,974,200	
합 계								₩646,587,540.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 ‘신엄포구’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 펜션 등의 숙박시설, 식당, 휴게음식점 등 근린생활시설, 일부 농경지 등이 혼재하는 애월해안도로변 관광 지대임. 2. 교통상황 본건까지 차량의 진출입 용이하고, 인근에 애월해안로 및 노선버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통사 정은 양호함. 3. 형태,지세 ‘기호 1’은 도로, ‘기호 2’는 부정형, ‘기호 5’는 세로장방형에 유사한 토지로서, 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있음. 4. 이용상황 ‘기호 1’토지는 지적상 노폭 약 6m 내외의 도로, ‘기호 2, 5’토지는 근린생활시설의 부지임. 5. 접면도로상황 ‘기호 2, 5’토지는 ‘기호 1’토지 및 그에 인접한 국유지(신엄리 2806-11, 2806-6)를 통하여 왕복2 차로의 주간선도로인 ‘애월해안로’로 출입함.		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타

6. 토지이용계획사항 등

기호 1: 보전녹지지역, 자연녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

기호 2: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

기호 3: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

7. 제시목록외의 물건

‘기호 2, 5’ 지상에 ‘기호 3’ 건물의 종물(보일러실), ‘기호 3, 4, 6, 7’ 건물의 부합물(데크 등) 및 조경수(워싱턴야자수, 먼나무) 등이 소재함.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 기타

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

기호 3: 목조 싱글지붕 2층(사용승인일: 2000.12.16.)
기호 4, 6, 7: 목조 목조위 싱글지붕 단층(사용승인일: 2001.3.10.) 건물로서,

외벽: 목재노출마감 등
내벽: 목재, 벽지 및 타일 등
바닥: 목재 및 비닐장판 등
창호: PVC샷시 등임.

2. 이용상황

각 건물 공히 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(기호 2:1층) 및 제1종근린생활시설로 등재되어 있으나, 장기간 폐문의 미이용상태인 것으로 판단됨.

3. 냉난방설비

미상임.

4. 기타설비

기본 급배수 및 위생설비 되어있음.

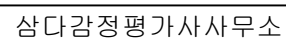
5. 부합물 및 종물관계

‘기호 3’ 건물의 부합물인 부속건물(기호 (ㄱ)) 및 종물인 보일러실(기호 (ㄴ)), 각 건물의 부합물로 판단되는 목제데크 등이 소재함.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
6. 공부와의 차이 없음. 7. 기타 없음.		

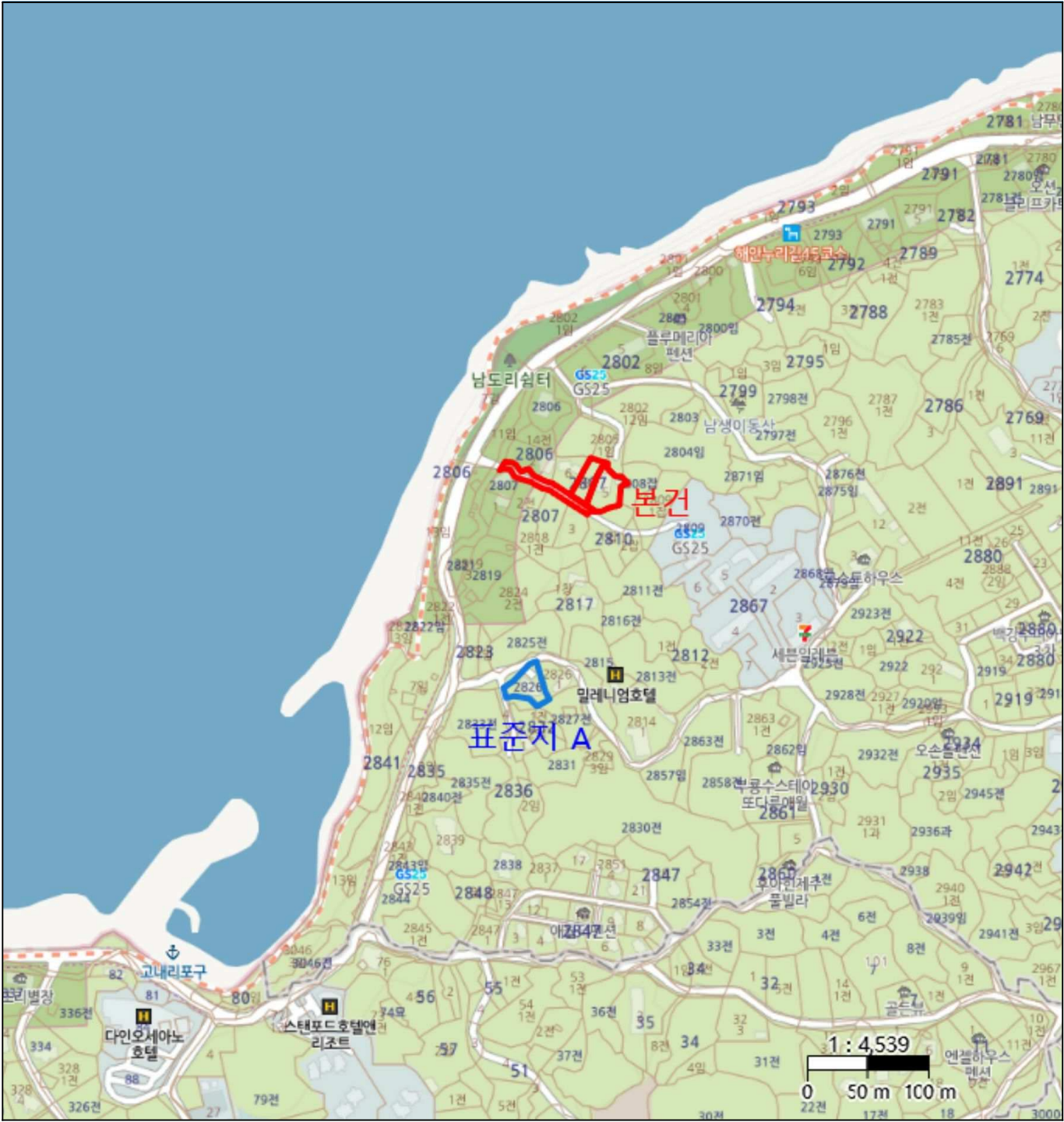
제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 2807-4외



위 치 도



소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 2807-4외
-------	-----------------------------

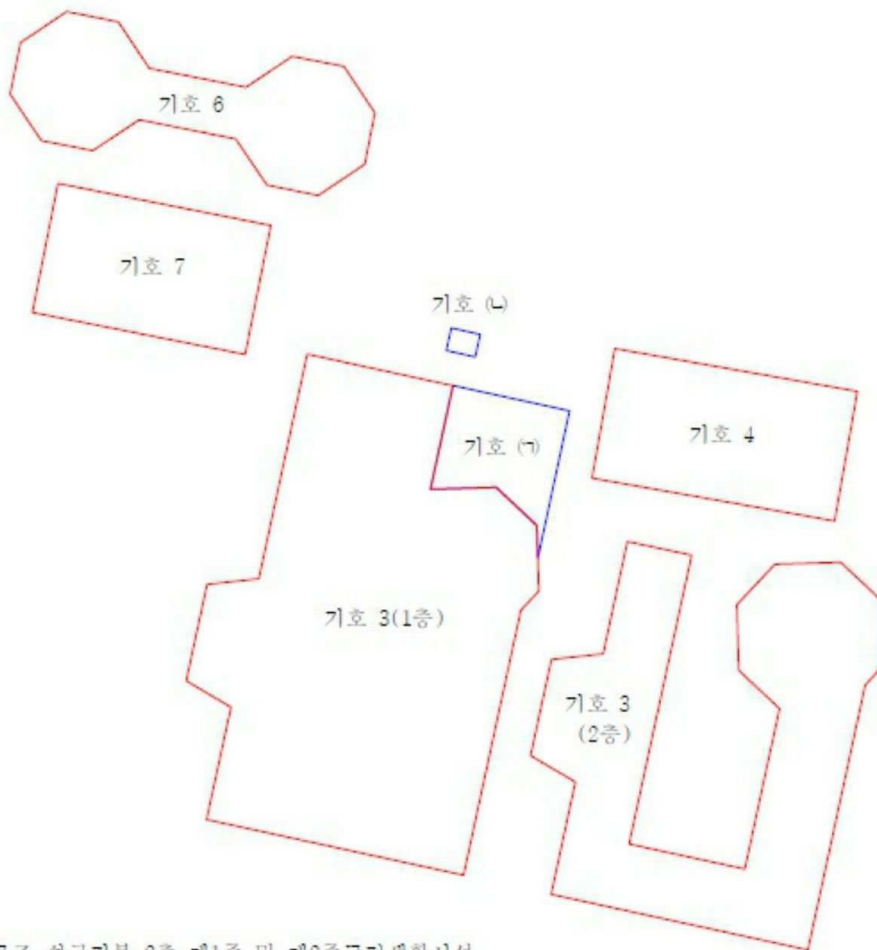


건 물 개 황 도

N
S
S=1:200

소 재 지

제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 2807-4외



3. 목조 성글지붕 2층 제1종 및 제2종근린생활시설
1층 111.02㎡ 2층 67.91㎡
4. 목조 목조위 성글지붕 단층 제1종근린생활시설 30.0㎡
6. 목조 목조위 성글지붕 단층 제1종근린생활시설 29.45㎡
7. 목조 목조위 성글지붕 단층 제1종근린생활시설 26.4㎡

<제시외건물>

- (ㄱ) 목조 성글지붕 단층 기호 3 부속건물 약 11.4㎡
- (나) 목조 목조지붕 단층 보일러실 약 0.6㎡





2



2



2, 5



2, 5



3



3



3



4



6



7



()

