



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	hm20251219-02
평가금액	34,234,900 원
평가기관 / 평가자	해밀감정평가사사무소 / 이은경
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해밀감정평가사사무소 / 이은경	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-02 11:46:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건 명 제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219
소재 물건 (2025-02509-A01)

의뢰인 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정서번호 hm20251219-02

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

해밀감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 은 경

이 은 경



감정평가액 삼천사백이십삼만사천구백원정(₩34,234,900.-)

의뢰인	한국자산관리공사 광주전남지역본부장	감정평가목적	공매(국세, 지방세)	
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 광주전남지역본부	
소유자 (대상업체명)	조흥철 (2025-02509-A01)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2026.01.02	2025. 12. 19 ~ 2026.01.02	2026.01.02

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2 1,326x11	토지	241.0909	142,000	34,234,900
		이	하	여	백	
	합 계					₩34,234,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 한경면 저지리	1219	전	계획관리지역	1,326x----- 2 11	241.0909	142,000	34,234,900	조흥철氏지분 ,분묘소재
합 계									₩34,234,900.-
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

- 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 한경면 조수리 소재 ‘(구) 조수국민학교’ 남동측 원거리에 위치하는 부동산으로서 한국자산관리공사의 구매 목적의 감정평가임.

- 감정평가의 대상 물건

- 토지

일련 번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별공시지가 (2025)	비고
1	제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219	241.0909 (1,326中)	전	전	계 획 관리지역	세로 (가)	부정형 완경사	30,900	조흥철 氏지분

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 기준시점 및 실지조사기간

○ 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 02일임.

○ 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 12월 29일에 현장을 방문하여 물건을 확인하고 사회·경제·행정적 측면의 가격 형성요인을 파악하였음.

● 기준가치 및 감정평가의 조건

○ 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

○ 감정평가의 조건

없 음.

● 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법 및 절차

● 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

○ 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

○ 감정평가 관련 규정의 검토

○ 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 본건에 적용한 감정평가방법

- ① 본건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- ② 본건 토지 위지상에 소재하는 자생하는 수목등은 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건 토지는 공유물로서 조흥철氏 지분(2/11) 만의 평가이나, 점유위치의 확인 곤란하여 전체 평가 후 지분비율에 의해 감정평가액을 결정하였음.
- ④ ‘지적및건물개황도’와 같이 본건 토지지상에 연고미상의 분묘 1기가 소재하여 이를 감안하여 평가하였음.

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 참고한 자료

● 인근 지가수준

구분	용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	계 획 관리지역	토지임야,전	세로(가)	150,000원 내외	-

● 인근 거래사례

○ 출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

일련 번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
a	제주시 한경면 조수리 189-*	계획관리 (과수원)	임야	1,187	세각 (가)	2025.01.10	176,916	-
b	제주시 한경면 조수리 2370-*	계획관리 (전)	전	529	세로 (가)	2025.10.13	151,228	-

○ 인근 평가전례

○ 출처: 한국감정평가협회

일련 번호	소재지	이용 상황	용도지역	면적 (㎡)	도로 조건	가격시점	면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
c	제주시 한경면 청수리 1841-3	전	계 획 관리지역	542	세로(가)	2025.05.20	167,000	법원 경매

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액 산출근거

● 공시지가기준법에 의한 평가

○ 비교표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

○ 공시기준일 : 2025.01.01

본건 기호	비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	제주시 한경면 낙천리 3	2,212	전	과수원	계 획 관리지역	순 수 농경지대	세로 (가)	사다리 평지	37,100

○ 시점수정

○ 국토교통부고시 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 제주시 (25.01.01~26.01.02) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.11.30 : -0.520 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : -0.052	$(1 - 0.00520) * (1 - 0.00052 * 33/30)$ ≈ 0.99423

✓ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 가격시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 가격시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못한다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 지역요인 비교

○ 지역요인비교치

결정의견

대상 토지가 속한 지역의 지가수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 조사·분석하여 지역 내 토지의 표준적인 이용과 지가수준 및 변동추이를 판정하고, 지역 의 특정용도에 제공되는 것을 중심으로 지역적 통합을 이루어 가격형성(토지의 객관적인 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인)에 미치는 영향을 검토한바, 비교표준지와 대상토지는 인근지역에 속해 있으며, 또한 당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.

지역요인 비교치

1.00

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

○ 개별요인 비교

○ 개별요인비교항목(농업(전)지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
		일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
		토양, 토질의 양부
자 연 조 건	관개, 배부	관개의 양부
		배수의 양부
		수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적
		경사
		형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

- ✓ 개별요인비교항목은 해당지역의 가격형성요인에대한 설명력이 높은 주택지대의 개별요인비교항목으로 요인비교치를 산정하였음.
- ✓ 주택지대의 개별요인비교항목을 선정하였다고 하여 해당토지의 개발가능성을 단정하거나 이용상황을 주택지대로 상정한 것은 아님.

○ 개별요인비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.98	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

○ 개별요인비교치 결정의견

본건 기호	비교표준지	결정의견
1	A	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(주요간선도로와의접근성등)에서 우세하나, 가로조건(가로의상태등) 및 획지조건(경사,형상,분묘등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 그 밖의 요인 보정

◎ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(2003다38207판결(2004.5.14선고), 2002두5054판결(2003.7.25.선고)), 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례 및 보상전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

◎ 산정방법

표준지 공시지가 기준가격과 거래사례와의 격차율을 검토하여 산정하되, 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정하였음.

◎ 그 밖의 요인 보정치 산정

○ 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 인근지역내의 정상적인 사례로 판단되는 아래 사례를 선정함.

일련번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	기준시점	거래단가/㎡	비고
a	제주시 한경면 조수리 189-*	계획관리 (과수원)	임야	1,187	세각 (가)	2025.01.10	176,916	-

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 비교표준지 A의 그밖의 요인 산정

○ 사례기준 비교표준지의 현재가격

사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
176,916	0.99439	1.00	0.848	149,183

○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 제주시 (25.01.10~26.01.02) (계획관리)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.058	
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.067	
	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : -0.041	(1 - 0.00058 * 22/31) * (1 -
	2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.026	0.00067) * (1 - 0.00041) * (1 -
	2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.032	0.00026) * (1 - 0.00032) * (1 -
	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : -0.034	0.00034) * (1 - 0.00048) * (1 -
	2025.07.01 ~ 2025.07.31 : -0.048	0.00050) * (1 - 0.00058) * (1 -
	2025.08.01 ~ 2025.08.31 : -0.050	0.00056) * (1 - 0.00052) * (1 -
	2025.09.01 ~ 2025.09.30 : -0.058	0.00052 * 33/30)
	2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.056	≒ 0.99439
	2025.11.01 ~ 2025.11.30 : -0.052	

○ 지역요인

결정의견	지역요인비교치
당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.	1.00

○ 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
0.97	0.95	1.00	0.92	1.00	1.00	0.848
결정의견	비교표준지(A)는 사례(a)와 비교하여 가로조건(가로의상태등) 및 접근조건(취락과의접근성등), 획지조건(과수목포함여부및각지등)에서 열세함.					

○ 표준지 공시지가의 현재가격

공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)
37,100	0.99423	-	-	36,886

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

사례기준 표준지공시지가의 현재가격	표준지 공시지가의 현재가격	그 밖의 요인 보정치
149,183	36,886	4.04

○ 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	37,100	0.99423	1.00	0.950	4.04	141,708	142,000

이 하 여 백 : 뒷 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 거래사례비교법에 의한 평가

○ 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1	b

◎ 선정 사유

대상과 유사지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

◎ 선정된 비교사례

일련 번호	소재지	용도지역 (이용상황)	지목	면적(㎡)	도로 조건	거래시점	거래단가/㎡	비고
b	제주시 한경면 조수리 2370-*	계획관리 (전)	전	529	세로 (가)	2025.10.13	151,228	-

✓ 사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

○ 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 가격시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못한다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였음.

○ 시점수정<국토교통부고시 지가변동률>

기 간	지가변동률(%)	계산식
제주특별자치도 제주시 (25.10.13~26.01.02) (계획관리)	2025.10.01 ~ 2025.10.31 : -0.056 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : -0.052	$(1 - 0.00056 * 19/31) * (1 - 0.00052) * (1 - 0.00052 * 33/30)$ ≒ 0.99857

- ✓ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

○ 지역요인 비교

결정의견	거래사례와 대상토지는 인근지역에 속해 있으며, 또한 당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.00

이 하 여 백 : 뒤 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인 비교

○ 개별요인비교항목(농업(전)지대)

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배부	관개의 양부 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

○ 개별요인비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

- ✓ 개별요인비교항목은 해당지역의 가격형성요인에대한 설명력이 높은 주택지대의 개별요인비교항목으로 요인비교치를 산정하였음.
- ✓ 주택지대의 개별요인비교항목을 선정하였다고 하여 해당토지의 개발가능성을 단정하거나 이용상황을 주택지대로 상정한 것은 아님.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 개별요인비교치

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	b	0.98	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.921

○ 개별요인비교치 결정의견

본건 기호	비교사례	결정의견
1	b	본건은 사례(b) 대비 가로조건(가로의상태등) 및 획지조건(경사,형상,면적,분묘등)에서 열세함.

○ 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	b	151,228	1.00	0.99857	1.00	0.921	139,082	139,000

이 하 여 백 : 뒷 장 계 속

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 시산가액 조정 관련 사항

○ 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지구분	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)
공시지가기준법	기호 1	241.0909	142,000	34,234,900
거래사례비교법	기호 1	241.0909	139,000	33,511,630

○ 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 **공시지가기준법에 의한 토지가액**으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

● 토지 감정평가액 결정

기호	토지면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호 1	241.0909	142,000	34,234,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

구분			면적(㎡)	단가(원)	감정평가액(원)
토지	기호 1	전	241.0909	142,000	34,234,900
합 계			-	-	34,234,900

이 하 여 백 : 산출근거 및 결정의견 끝.

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 한경면 조수리 소재 '구) 조수국민학교' 남동측 원거리에 위치하는 부동산으로서 주위는 전 및 임야,과수원 등 으로 이루어진 지역임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하여, 제반 교통상황은 양호시 됨.

3. 형태 및 이용상황

인접도로 대비 완경사인부정형의 토지로서, 전 상태임.

4. 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 3미터 내외의 콘크리트포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 경관보전지구3등급 (2023-01-30)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 생태계보전지구5등급 (2023-01-30)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 지하수자원보전4등급〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉 임.

6. 제시목록외의 물건

없음.

토 지 평 가 요 항 표

7. 공부와의 차이

없음.

8.기타 참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.

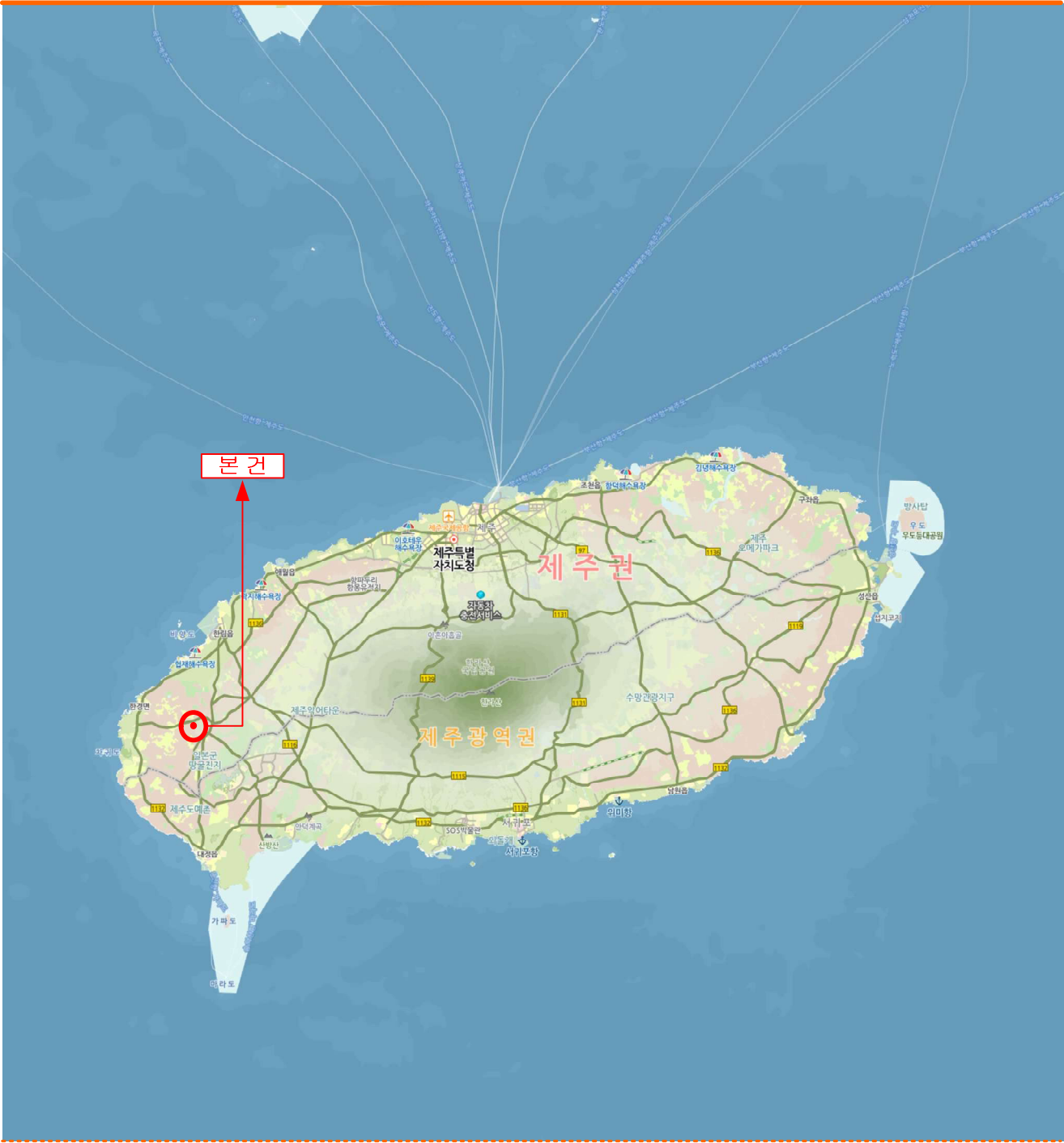
-기타: 본건 토지는 농지취득자격증명을 요하는 농지로 사료되나 해당관청의 재확인을 요함.

이 하 여 백 : 토지평가요항표 끝

광역위치도

제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219

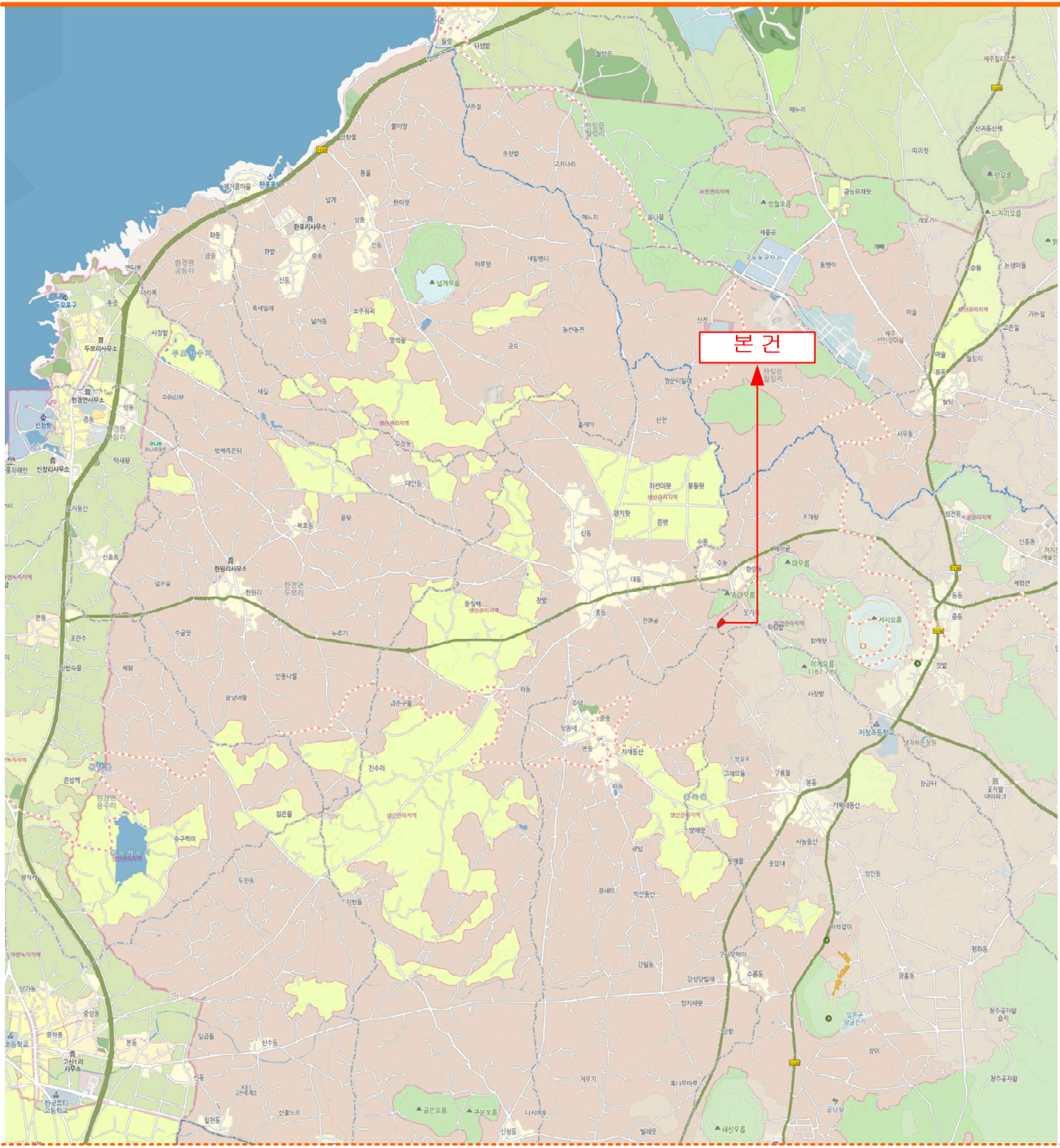
 S = Nonscale



광역위치도

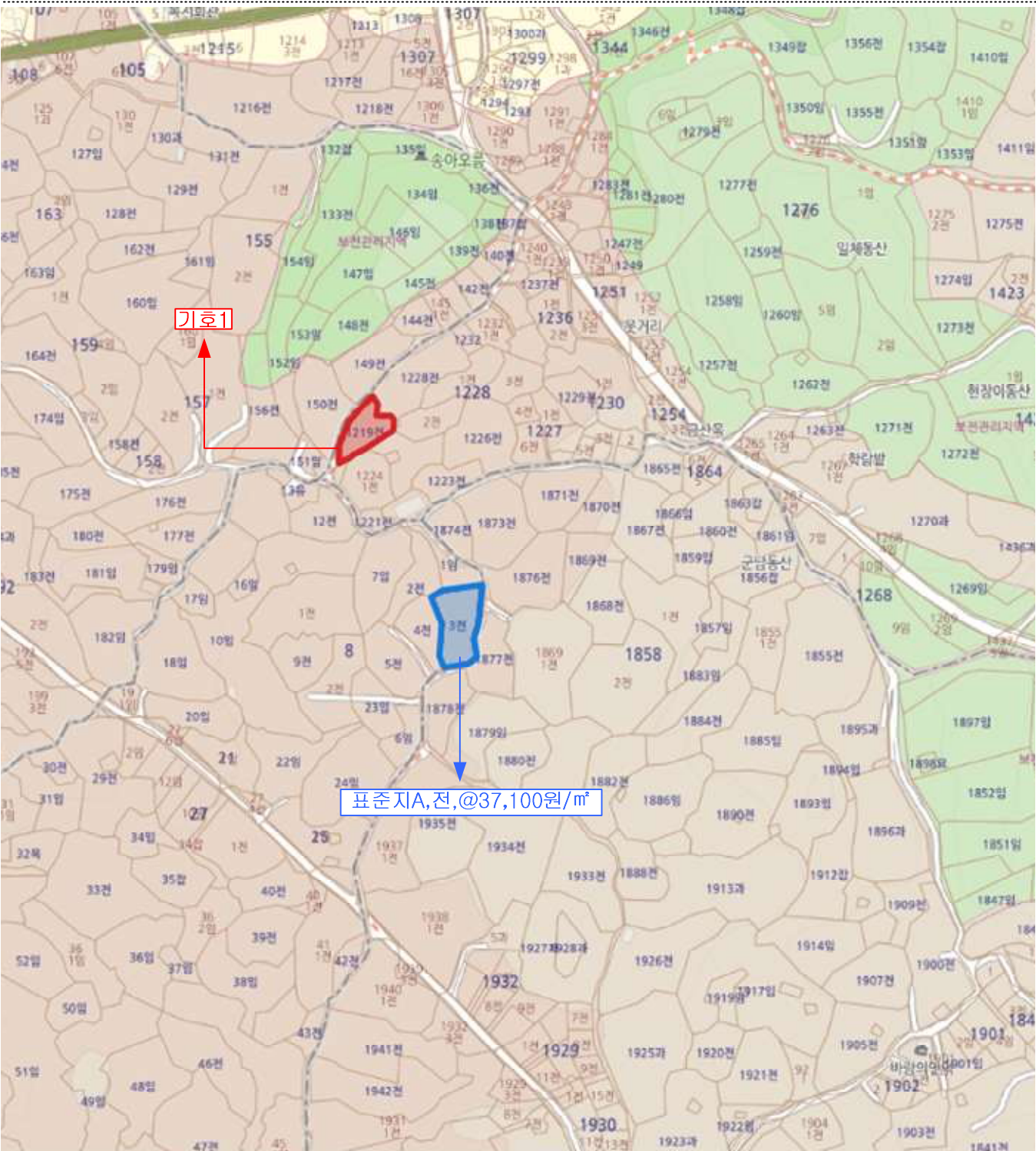
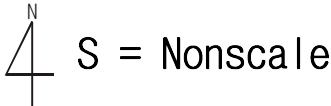
제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219

 S = Nonscale



위 치 도

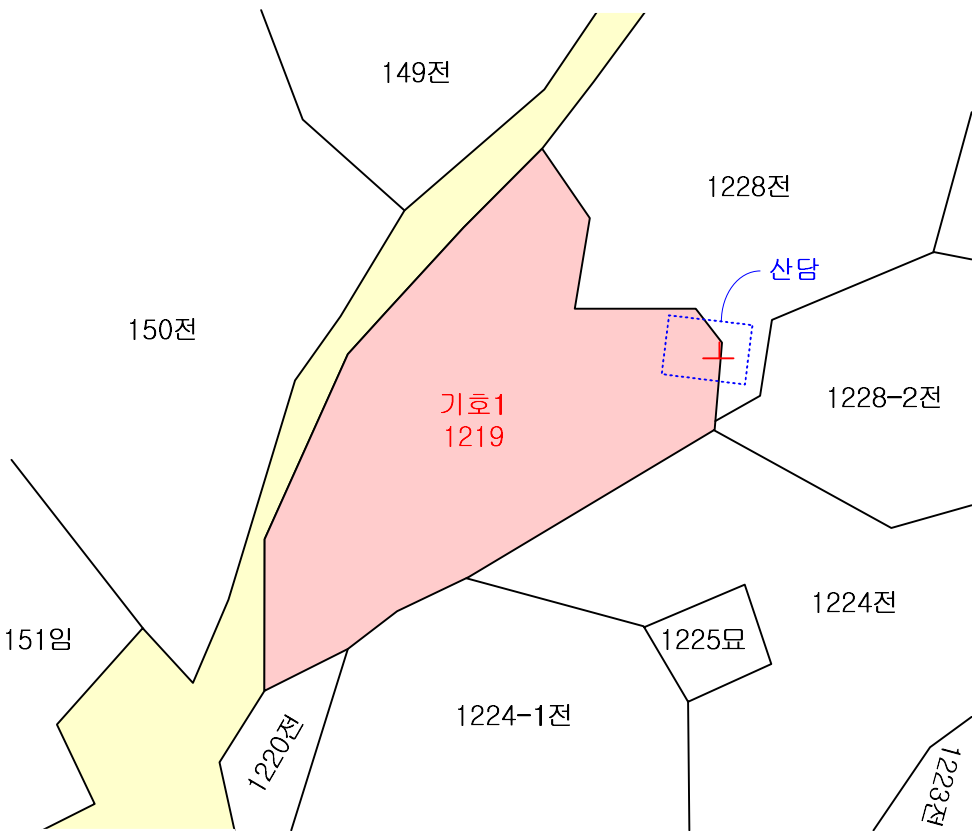
제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219



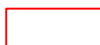
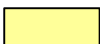
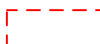
지적 및 건물개황도

제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219

 S = 1/800



※ 본 도면은 보측·목측 등에 의하여 작성된 단순 참고용 도면입니다.

범 례		평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물
		도로선		평가건물 2층		제시외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		분묘부분

사 진 용 지



본건 토지



본건 토지

사 진 용 지



지상 분묘



주위환경 및 접면도로

회 보 서

우)63087 제주특별자치도 제주시 진군1길 4 2층 201호
E-Mail : hmapp19@kapaland.co.kr

TEL. 064-747-9998
FAX. 064-747-9997

문서번호 : hm20251219-02

시행일자 : 2026-01-02

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 해밀감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.19자 귀 제 『2025-02509-A01』 호로 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 한경면
저지리 1219 소재 물건 (2025-02509-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

해밀감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 064-747-9998, FAX: 064-747-9997)

문서번호 : hm20251219-02

수 신 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.19 자 귀 제 『 2025-02509-A01 』 호로

의뢰하신 『 제주특별자치도 제주시 한경면 저지리 1219 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실	여 비	76,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	2,090	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	82,090	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		282,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		28,200	
합 계		310,200	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		310,200	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 : 301-0252-1321-51(예금주:이은경 해밀감정평가사사무소)

해밀감정평가사사무소

대표 이은경

