

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외 소재 토지
평가서번호	가온 2604-01-30245
의뢰인	대한토지신탁(주)

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

토지 감정평가요약

감정평가요약(토지)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외 6필지		
물건종류	토지	지목	전, 임야

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	16,229	-	5,237,378,000
감정평가 합계			5,237,378,000

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	본건은 토지만의 감정평가로서 임대관계조사를 생략하였음.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	공매 / 2025.03.31.	감정평가액(원)	5,445,177,000

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 전, 답, 임야 및 관광휴게시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	-			

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김훈민

김훈민



주가온감정평가법인 대표이사 권준봉



감정평가액	오십이억삼천칠백삼십칠만팔천원정 (₩5,237,378,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처 (채권기관)	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	주식회사제이디디엔씨 (수탁자: 대한토지신탁(주))		기준가치	시장가치		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		감정평가조건	-		
			기준시점	조사기간	작성일	
			2026.04.21	2026.04.21	2026.04.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	16,229	토지	16,229	-	5,237,378,000
			이하	여백		
	합계				₩5,237,378,000.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김훈민			

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	제주 특별자치도 제주시 한림읍 협재리	912	전	자연녹지지역	7,495	8,485	374,000	3,173,390,000	일단지 건축허가 득
2	상동	916	임야	자연녹지지역	704				
3	상동	920	임야	자연녹지지역	286				
4	상동	916-2	임야	자연녹지지역	466	466	306,000	142,596,000	
5	상동	920-2	임야	자연녹지지역	770	770	264,000	203,280,000	
6	상동	2253	임야	자연녹지지역	2,385	2,385	264,000	629,640,000	
7	상동	2254	임야	자연녹지지역	4,123	4,123	264,000	1,088,472,000	
합 계								₩ 5,237,378,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 소재 라온프라이빗CC 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 제주특별자치도 제주시 한림읍 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 개별지가 (원/㎡)
1	협재리 912	전	7,495	주거나지	자연녹지	맹지	부정형 평지	125,300
2	협재리 916	임야	704	토지임야	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	33,500
3	협재리 920	임야	286	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사지	20,900
4	협재리 916-2	임야	466	토지임야	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사지	33,500
5	협재리 920-2	임야	770	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사지	20,900
6	협재리 2253	임야	2,385	자연림	자연녹지	맹지	부정형 평지	13,800
7	협재리 2254	임야	4,123	자연림	자연녹지	맹지	부정형 평지	13,500

기호	대표필지 전경	주위전경
1		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.04.21일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.04.21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

본건은 토지만의 감정평가로서 임대관계조사를 생략하였음.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였음.

- 그 밖의 사항

◎ 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매)이외의 용도로 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 당 법인은 이로 인한 결과에 책임을 지지 아니함.

◎ 본건 기호(1 ~ 3) 위 지상에 건축공사가 진행 중 중단된 건물이 소재하나 귀 요청에 의거 이에 구매됨 없이 감정평가하였음.

◎ 본건 기호(1 ~ 3)은 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있는 일단의 토지로서 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 제 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서 타당하다고 인정되며, 건축허가서상 3필지를 기준하여 건축허가가 이루어졌는바 3필지를 일괄하여 감정평가하였으며, 지목은 '전' 및 '임야'이나 기준시점 현재 건축공사가 중단된 상태인 바 업무 진행시 참고하시기 바람. (별첨 <건축허가서> 참조.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(소재지: 제주특별자치도 제주시 한림읍 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	26년 공시지가 (원/㎡)
A	협재리 364-1	전	1,620	전	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	79,000
B	협재리 849-2	임야	1,216	자연림	자연녹지	소로한면	사다리 평지	87,000

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지 수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(제주특별자치도 제주시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2026.01.01 ~ 2026.02.28	-0.145%	2026년 02월까지 누계
2026.02.01 ~ 2026.02.28	-0.072%	02월분
2026.01.01 ~ 2026.04.21	-0.279% (0.99721 배)	$(1 - 0.00145) * (1 - 0.00072 * 52/28) \approx 0.99721$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 구조 및 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성, 교통의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	기타

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1 ~ 3 (일단지)	A	1.00	1.00	1.00	1.08	1.20	1.00	1.296

본건 기호(1 ~ 3) 일단의 토지는 비교표준지와 비교하여
획지조건(토지 조성의 정도 등) 및 행정적 조건(건축허가 여부 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준
비교표준지가액 : 감정평가전례 (거래사례) × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

2.5.2 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
1	협재리 913-1	전	2,644	자연림	자연녹지	289,000	시가참고	26.03.20	-
2	협재리 839-3	대	465	단독주택	자연녹지	553,000	시가참고	26.03.24	-
3	협재리 859-1	전	456	전	자연녹지	303,000	법원경매	25.12.31	-
4	협재리 881	전	705	단독주택	자연녹지	365,000	담보	24.01.11	-
5	협재리 922-1	임야	530	자연림	자연녹지	198,000	시가참고	26.02.02	-
6	협재리 369-3	임야	3,405	임야기타	자연녹지	311,000	법원경매	24.04.26	-
7	협재리 372-1	임야	822	토지임야	자연녹지	376,000	법원경매	25.08.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	협재리 881-1	대	749	단독주택	자연녹지	350,000,000	467,000	26.02.07

토지만의 거래사례임.

2	협재리 400-4	전	461	전	자연녹지	126,000,000	273,000	25.12.11
---	--------------	---	-----	---	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

3	협재리 863-2	전	319	전기타	자연녹지	110,000,000	344,000	23.07.19
---	--------------	---	-----	-----	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

4	협재리 2295-1	임야	516	자연림	자연녹지	170,000,000	329,000	24.01.26
---	---------------	----	-----	-----	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

5	협재리 2286	임야	515	토지임야	자연녹지	156,000,000	302,000	24.01.23
---	-------------	----	-----	------	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가전례 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1, #6>을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	협재리 913-1	전	2,644	자연림	자연녹지	289,000	시가참고	26.03.20	-
6	협재리 369-3	임야	3,405	임야기타	자연녹지	311,000	법원경매	24.04.26	-

2.5.5 격차율 산정

[비교표준지#A / 감정평가전례#1]

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	289,000	-	0.99915	1.000	1.000	288,754	
비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	79,000	0.99721	-	-	78,780		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		288,754 / 78,780			3.665		
시점수정치	제주특별자치도 제주시 녹지지역(2026.03.20 ~ 2026.04.21) : 0.99915						
지역요인 비교치	감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가전례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 감정평가전례와 비교하여 개별요인에서 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지#B / 감정평가전례#6]

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
6	311,000	-	0.98675	1.000	1.050	322,223	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
B	87,000	0.99721	-	-	86,757		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		322,223 / 86,757				3.714	
시점수정치		제주특별자치도 제주시 녹지지역(2024.04.26 ~ 2026.04.21) : 0.98675					
지역요인 비교치		감정평가전례#6은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인 비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#B/ 감정평가전례#6	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

비교표준지는 감정평가전례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 우세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
인근 유사 농경지 (건축허가지)	350,000원/㎡ ~ 400,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	자연녹지 세로변
인근 유사 임야 (자연림 등)	250,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	자연녹지 맹지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도				
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/대지	45.80	50	50.28	2
최근 6개월간 평균	토지/대지	57.78	23	51.60	1
최근 1년간 평균	토지/전	40.21	168	38.58	30
최근 6개월간 평균	토지/전	40.63	97	39.09	16
최근 1년간 평균	토지/임야	48.24	117	32.05	8
최근 6개월간 평균	토지/임야	47.42	61	43.01	3

※ 기준통계기간은 2025.04.01 ~ 2026.03.31 임.

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 비교표준지#A는 266%, 비교표준지#B는 271%를 상향 보정함.(3.66, 3.71)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	3.66
비교표준지#B	3.71

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 ~ 3	79,000	0.99721	1.000	1.296	3.66	373,679	374,000
4	87,000	0.99721	1.000	0.950	3.71	305,775	306,000
5	87,000	0.99721	1.000	0.820	3.71	263,932	264,000
6	87,000	0.99721	1.000	0.820	3.71	263,932	264,000
7	87,000	0.99721	1.000	0.820	3.71	263,932	264,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

[거래사례]

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	협재리 881-1	대	749	단독주택	자연녹지	350,000,000	467,000	26.02.07

토지만의 거래사례임.

2	협재리 400-4	전	461	전	자연녹지	126,000,000	273,000	25.12.11
---	--------------	---	-----	---	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

3	협재리 863-2	전	319	전기타	자연녹지	110,000,000	344,000	23.07.19
---	--------------	---	-----	-----	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

4	협재리 2295-1	임야	516	자연림	자연녹지	170,000,000	329,000	24.01.26
---	---------------	----	-----	-----	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

5	협재리 2286	임야	515	토지임야	자연녹지	156,000,000	302,000	24.01.23
---	-------------	----	-----	------	------	-------------	---------	----------

토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#2, #4>를 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3.3 시점수정

(제주특별자치도 제주시 녹지지역)

기호	기간	지가변동률	비고
2	25.12.11 ~ 26.04.21	-0.313% (0.99687배)	$(1 - 0.00051 * 21/31) * (1 - 0.00145) * (1 - 0.00072 * 52/28) \approx 0.99687$

(제주특별자치도 제주시 녹지지역)

기호	기간	지가변동률	비고
4	24.01.26 ~ 26.04.21	-1.417% (0.98583배)	$(1 - 0.00017 * 6/31) * (1 - 0.00020) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00036) * (1 - 0.00044) * (1 - 0.00055) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00040) * (1 - 0.00061) * (1 - 0.00055) * (1 - 0.00063) * (1 - 0.00052) * (1 - 0.00627) * (1 - 0.00145) * (1 - 0.00072 * 52/28) \approx 0.98583$

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 구조 및 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성, 교통의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	기타

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1 ~ 3 (일단지)	2	1.06	1.00	1.00	1.08	1.20	1.00	1.374

본건 기호(1 ~ 3) 일단의 토지는 거래사례와 비교하여가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등), 획지조건(토지 조성 정도 등) 및 행정적조건(건축허가 여부 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<임야지대>

조건	항목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 입목의 반출 용이성 등
환경조건	자연환경 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
4	4	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

본건 기호(4)는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 우세함.

5	4	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(5)는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 열세함.

6	4	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(6)는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 열세함.

7	4	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건 기호(7)는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	273,000	1.000	0.99687	1.000	1.374	373,927	374,000
4	329,000	1.000	0.98583	1.000	1.020	330,824	331,000
5	329,000	1.000	0.98583	1.000	0.900	291,904	292,000
6	329,000	1.000	0.98583	1.000	0.900	291,904	292,000
7	329,000	1.000	0.98583	1.000	0.900	291,904	292,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1 ~ 3 (일단지)	8,485	374,000	3,173,390,000	374,000	3,173,390,000
4	466	306,000	142,596,000	331,000	154,246,000
5	770	264,000	203,280,000	292,000	224,840,000
6	2,385	264,000	629,640,000	292,000	696,420,000
7	4,123	264,000	1,088,472,000	292,000	1,203,916,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1 ~ 3 (일단지)	8,485	374,000	3,173,390,000	-
4	466	306,000	142,596,000	-
5	770	264,000	203,280,000	-
6	2,385	264,000	629,640,000	-
7	4,123	264,000	1,088,472,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토 지	16,229	-	5,237,378,000	기호(1 ~ 7)
합계			5,237,378,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정 하였음.

부동산(토지) 요향표

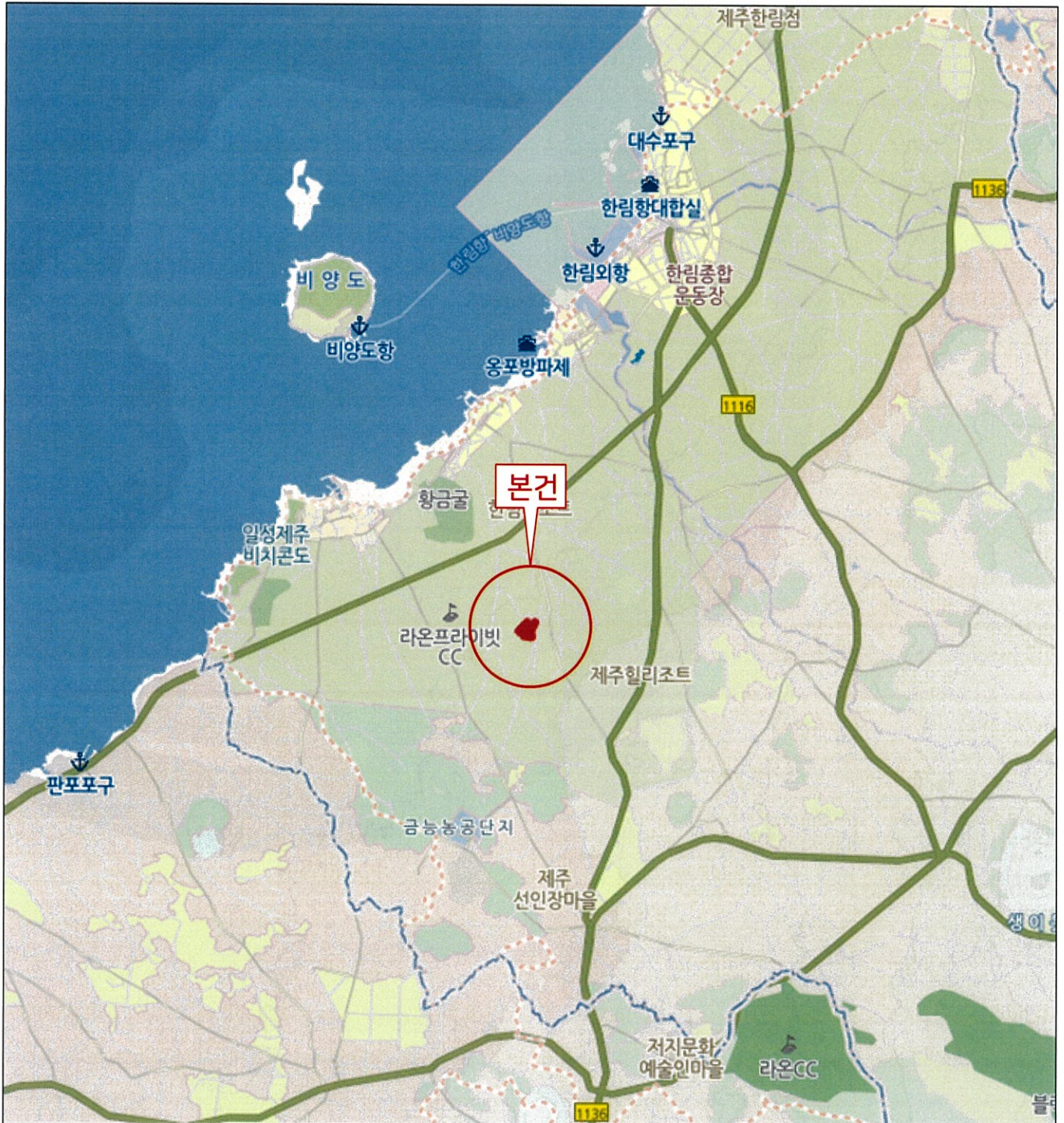
토지	위치 및 주위환경	본건은 제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 소재 '라온프라이빗CC' 남동측 인근에 위치함. 본건 주위는 전, 답, 임야 및 관광휴게시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 북측으로 협재남2길을 통하여 타지역으로 진출입 가능함.
	대중교통상황	본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통임.
	형태,규모, 이용상황 등	본건 기호(1 ~ 7)은 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로 본건 기호(1 ~ 3)은 건축허가를 득하여 건축 중 공사가 중단된 건물이 소재하며 그 밖의 토지는 현황 자연림 및 토지임야임.
	인접도로상태	본건 기호(1 ~ 3) 일단의 토지는 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함. 본건 기호(4)는 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함. 본건 기호(5 ~ 7)은 지적상 맹지이나 본건 기호(1 ~ 4)를 통해 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.
	제시외물건	본건 기호(1 ~ 3) 위 지상에 건축공사가 진행 중 중단된 건물이 소재하나 귀 요청에 의거 이에 구매됨 없이 감정평가하였음.
	토지이용계획 관계	기호(1): 자연녹지지역 기호(2): 자연녹지지역 기호(3): 자연녹지지역 기호(4): 자연녹지지역 기호(5): 자연녹지지역 기호(6): 자연녹지지역 기호(7): 자연녹지지역, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
	공부와의 차이 및 기타	-

광역 위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외

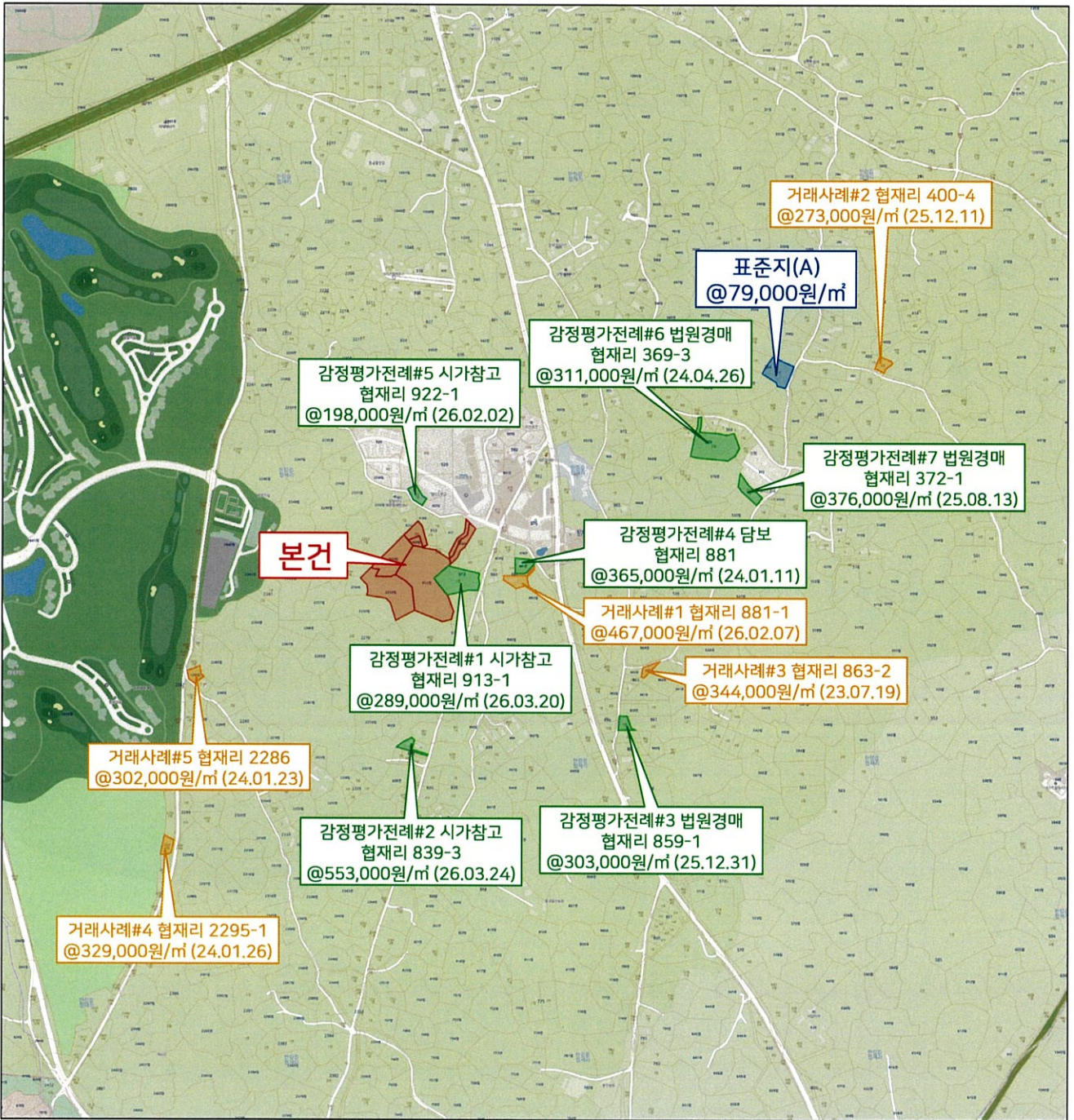


상세 위치도

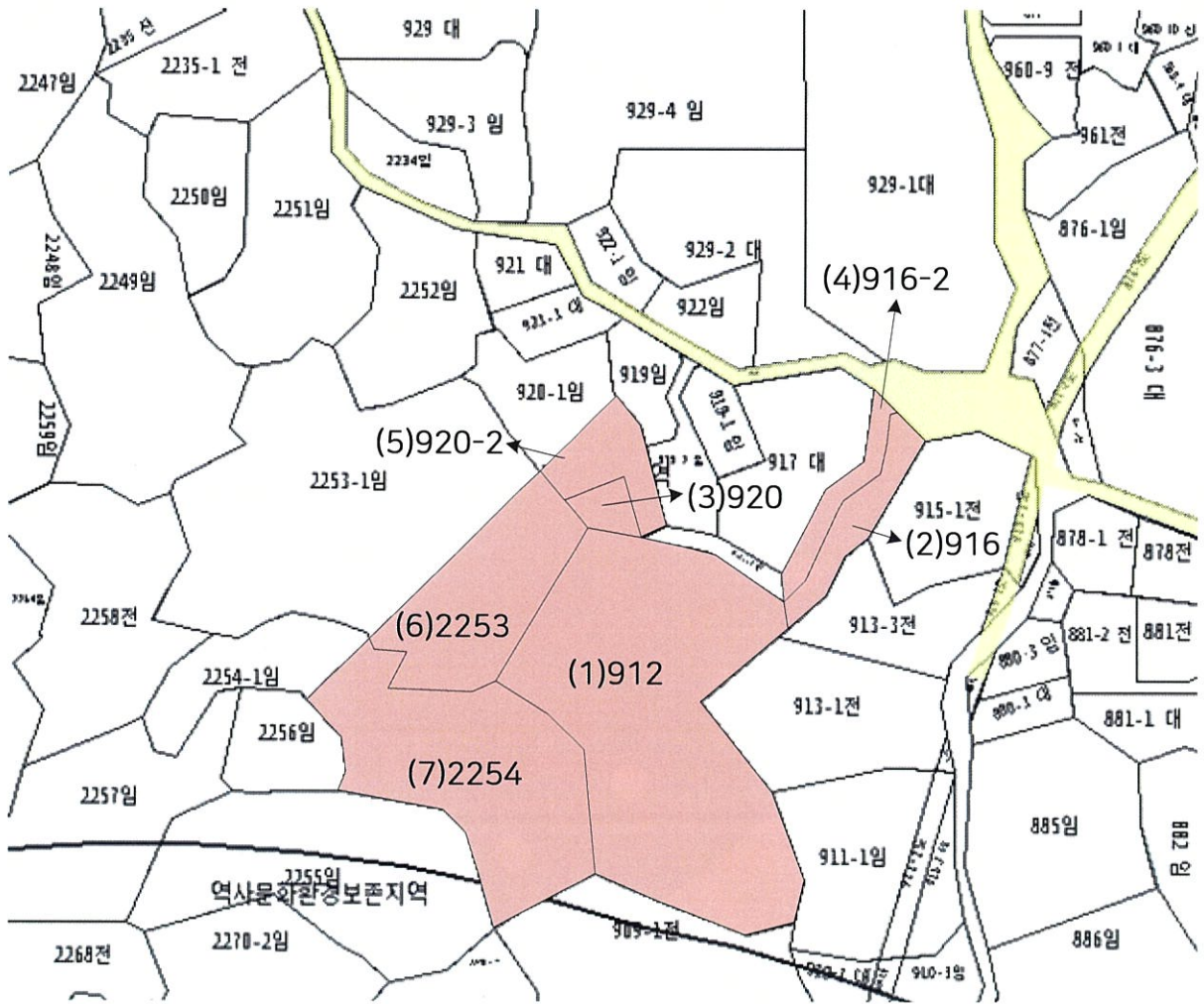
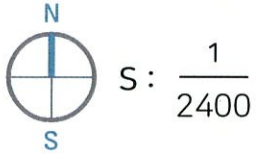


소재지

제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외



지 적 도



범 레

- | | | | | | |
|--|----------|--|-----------|--|-------------|
| | 감정평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 감정평가건물 3층이상 |
| | 도로선 | | 감정평가건물 1층 | | 감정평가제외건물 |
| | 계획도로선 | | 감정평가건물 2층 | | 제시외건물 |

사 진 용 지



본건 출입문 전경



본건 전경



본건 기호(1)



본건 기호(2, 4)

사 진 용 지



본건 기호(3)



본건 기호(5)



본건 기호(6)



본건 기호(7)

사 진 용 지



본건 기호(1 ~ 3) 위 지상 소재 공사 중단 건축물