

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42503-2-3101
건명	제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외 소재 부동산 감정평가
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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(현 승 환)

(주)태평양감정평가법인

대 표 이 사

김갑식



(서명 또는 인)

감정평가액 오십사억사천오백일십칠만칠천원정 (₩5,445,177,000.-)

의뢰인		대한토지신탁(주)		감정평가목적		공매 (승인번호 : P250401-D102)	
제출처		대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)		주식회사 제이디디엔씨 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		감정평가조건		-	
목록표시근거		등기사항전부증명서 토지대장		기준시점		조사기간	작성일
기타참고사항		-		2025. 03. 31		2025. 03. 31	2025. 03. 31
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액	
	토지	16,229	토지	16,229	-	5,445,177,000	
			이하	여백			
	합계					₩5,445,177,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사						
윤종웅 (인)							

윤종웅



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 “협재사거리” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 둘 이상의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산정하는 일괄감정평가를 할 수 있습니다.

본건 기호(1)~(3)은 일단의 건축허가를 득하였는 바, 일단의 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 부동산의 가치형성 측면에서도 타당하여 용도상 불가분성이 인정되므로 일괄감정평가 하였습니다

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 31일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 3월 31일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m^2)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 기호(1)~(3) 지상 위에 건축 중단된 건물이 소재하나 귀 사 요청에 의거하여 이에 구매됨 없이 평가하였으니 업무 진행 시 참고바랍니다.
- 본건 기호(1)~(3)은 일단의 건축허가(후첨 ‘건축허가서’ 참조)를 득하였는 바, 일단의 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 부동산의 가치형성 측면에서도 타당하여 용도상 불가분성이 인정되므로 일괄 감정평가 하였습니다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	한림읍 협재리	912	7,495	자연녹지	주거나지	전	세로(가)	부정형 평지	123,600
2	한림읍 협재리	916	704	자연녹지	주거나지	임야	세로(가)	부정형 완경사지	33,300
3	한림읍 협재리	920	286	자연녹지	주거나지	임야	세로(가)	부정형 완경사지	21,100
4	한림읍 협재리	916-2	466	자연녹지	토지임야	임야	세로(가)	부정형 완경사지	33,300
5	한림읍 협재리	920-2	770	자연녹지	자연림	임야	맹지	부정형 완경사지	21,100
6	한림읍 협재리	2253	2,385	자연녹지	자연림	임야	맹지	부정형 평지	13,700
7	한림읍 협재리	2254	4,123	자연녹지	자연림	임야	맹지	부정형 평지	13,600

■ 공법상 제한사항 : 후첨 '감정평가요항표(토지)' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건 일련번호(1)~(3) 지목 전 및 임야이나, 건축허가를 받아 신축중이던 골조가 지상에 존재하는 바, 이를 고려하여 평가하였습니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		지 목		토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	한림읍 협재리	406	자연녹지	전기타	2023.10.03	125,000,000	307,000
	863	-		전	-	125,000,000	
ㄴ	한림읍 협재리	330	자연녹지	전	2024.07.01	100,000,000	303,000
	861	-		전	-	100,000,000	
ㄷ	한림읍 협재리	3,392	자연녹지	전	2024.05.07	718,284,000	211,000
	379-2외	-		전	-	718,284,000	
ㄹ	한림읍 협재리	515	자연녹지	토지임야	2024.01.23	156,000,000	302,000
	2286	-		임	-	156,000,000	
ㅁ	한림읍 협재리	516	자연녹지	자연림	2024.01.26	170,000,000	329,000
	2295-1	-		임	-	170,000,000	

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	한림읍 협재리 375-1	1,735	자연녹지	전기타 전	2025.01.03	경매	316,000	-
b	한림읍 협재리 400-1	1,653	자연녹지	전 전	2025.03.10	경매	295,000	-
c	한림읍 협재리 369-3	3,405	자연녹지	임야기타 임	2024.04.26	경매	311,000	-
d	한림읍 협재리 2290-1	505	자연녹지	자연림 임	2025.01.07	경매	325,000	-
e	한림읍 협재리 2230-2	565	자연녹지	자연림 임	2024.04.19	경매	218,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
농경지대	자연녹지	건축허가지	세로	350,000 - 450,000 내외	본건 유사
		전		300,000 - 400,000 내외	
		임야	맹지	250,000 - 300,000 내외	

4. 경매통계

용도별	제주 제주시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
답	1,051,680,000	675,500,000	64.2	5	1	20.0
대지	13,937,086,800	7,347,123,589	52.7	177	34	19.2
잡종지	1,246,124,000	832,123,000	66.8	7	2	28.6
전	89,408,142,990	46,424,370,579	51.9	706	135	19.1

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1 ~ 3	A	한림읍 협재리	364-1	1,620	자연녹지	전	전	세로(가)	부정형 평지	76,800
4 ~ 7	B	한림읍 협재리	849-2	1,216	자연녹지	자연림	임	소로한면	부정형 평지	87,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A , B	제주특별자치도 제주시	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.137 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.071

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	A	2025.01.01 ~ 2025.03.31	$(1 - 0.00137) \times (1 - 0.00071 \times 31/28)$	0.99785
4 ~ 7	B	2025.01.01 ~ 2025.03.31	$(1 - 0.00137) \times (1 - 0.00071 \times 31/28)$	0.99785

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [농경(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 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~3	A	1.00	1.00	1.05	1.20	1.00	1.260
본건은 비교표준지 대비 획지조건(조성 등) 및 행정적조건(건축허가 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
4	B	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(접한 도로의 폭 등)에서 열세합니다.				
5-7	B	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(접한 도로의 폭 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
평가 사례	b	한림읍 협재리 400-1	1,653	자연녹지	전 전	2025.03.10	경매	295,000
평가 사례	c	한림읍 협재리 369-3	3,405	자연녹지	임야기타 임	2024.04.26	경매	311,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비 교 사 례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액		b	295,000	0.99944	1.000	1.050	309,577	4.039	
기 준 시 점 비교표준지가액		A	76,800	0.99785	-	-	76,635		
산 출 내 역		시점수정	제주시 녹지지역 지가변동률 (2025.03.10 ~ 2025.03.31)						
		지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
		개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개 별 요 인 비 교 치	
			1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	
			비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구	분	비 교 사 례	비교사례 단가(원 / ㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액		C	311,000	0.99360	1.000	1.050	324,460	3.724	
기 준 시 점 비교표준지가액		B	87,300	0.99785	-	-	87,112		
산 출 내 역	시점수정	제주시 녹지지역 지가변동률 (2024.04.26 ~ 2025.03.31)							
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.							
	개별요인	접근	자연	행정적	기타	개 별 요 인 비 교 치			
		1.05	1.00	1.00	1.00	1.050			
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(접한 도로의 폭 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	4.03
4 ~ 7	B		3.72

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1~3	76,800	0.99785	1.000	1.260	4.03	389,000
4	87,300	0.99785	1.000	0.950	3.72	307,000
5	87,300	0.99785	1.000	0.850	3.72	275,000
6	87,300	0.99785	1.000	0.850	3.72	275,000
7	87,300	0.99785	1.000	0.850	3.72	275,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1~3	389,000	8,485	3,300,665,000
4	307,000	466	143,062,000
5	275,000	770	211,750,000
6	275,000	2,385	655,875,000
7	275,000	4,123	1,133,825,000
합계		16,229	5,445,177,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목		토지거래가액(원)	
1 ~ 3	ㄱ	한림읍	406	자연녹지	전기타	2023.10.03	125,000,000	307,000
		협재리 863	-		전	-	125,000,000	
4 ~ 7	ㄴ	한림읍	516	자연녹지	자연림	2024.01.26	170,000,000	329,000
		협재리 2295-1	-		임	-	170,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	제주특별자치도 제주시	녹지지역	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.001
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.006
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.006
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.531
			2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.137
			2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.071
ㄴ	제주특별자치도 제주시	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : -0.017
			2024.02.01 ~ 2024.02.29 : -0.020
			2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.040
			2024.04.01 ~ 2024.04.30 : -0.036
			2024.05.01 ~ 2024.05.31 : -0.044
			2024.06.01 ~ 2024.06.30 : -0.055
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.050
			2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.040
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.061
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.055
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.063
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.052
			2025.01.01 ~ 2025.02.28 : -0.137
			2025.02.01 ~ 2025.02.28 : -0.071

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	ㄱ	2023.10.03 ~ 2025.03.31	$(1 - 0.00001 \times 29/31) \times (1 - 0.00006)$ $\times (1 - 0.00006) \times (1 - 0.00531)$ $\times (1 - 0.00137) \times (1 - 0.00071 \times 31/28)$	0.99242
4 ~ 7	ㄴ	2024.01.26 ~ 2025.03.31	$(1 - 0.00017 \times 6/31) \times (1 - 0.00020)$ $\times (1 - 0.00040) \times (1 - 0.00036) \times (1 - 0.00044)$ $\times (1 - 0.00055) \times (1 - 0.00050) \times (1 - 0.00040)$ $\times (1 - 0.00061) \times (1 - 0.00055) \times (1 - 0.00063)$ $\times (1 - 0.00052) \times (1 - 0.00137)$ $\times (1 - 0.00071 \times 31/28)$	0.99268

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [농경(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 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1~3	ㄱ	1.00	1.00	1.10	1.20	1.00	1.320
본건은 거래사례 대비 획지조건(조성 등) 및 행정적 조건(건축허가 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	행정적	기타	개별요인 비교치
4	□	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
		본건은 거래사례 대비 접근조건(접한 도로의 폭 등)에서 열세합니다.				
5~7	□	0.85	1.00	1.00	1.00	0.850
		본건은 거래사례 대비 접근조건(접한 도로의 폭 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1~3	307,000	1.000	0.99242	1.000	1.320	402,000
4	329,000	1.000	0.99268	1.000	0.950	310,000
5	329,000	1.000	0.99268	1.000	0.850	277,000
6	329,000	1.000	0.99268	1.000	0.850	277,000
7	329,000	1.000	0.99268	1.000	0.850	277,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~3	402,000	8,485	3,410,970,000
4	307,000	466	144,460,000
5	277,000	770	213,290,000
6	277,000	2,385	660,645,000
7	277,000	4,123	1,142,071,000
합계		16,229	5,571,436,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~8	5,445,177,000	5,571,436,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	5,445,177,000
합 계	5,445,177,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	5,445,177,000
합 계	5,445,177,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리	912	전	자연녹지	7,495	8,485	389,000	3,300,665,000	건축허가 득 일단지
2	"	916	임야	자연녹지	704				
3	"	920	임야	자연녹지	286				
4	"	916-2	임야	자연녹지	466	466	307,000	143,062,000	
5	"	920-2	임야	자연녹지	770	770	275,000	211,750,000	
6	"	2253	임야	자연녹지	2,385	2,385	275,000	655,875,000	
7	"	2254	임야	자연녹지	4,123	4,123	275,000	1,133,825,000	
	합 계							₩5,445,177,000.-	
				이	하	여	백		

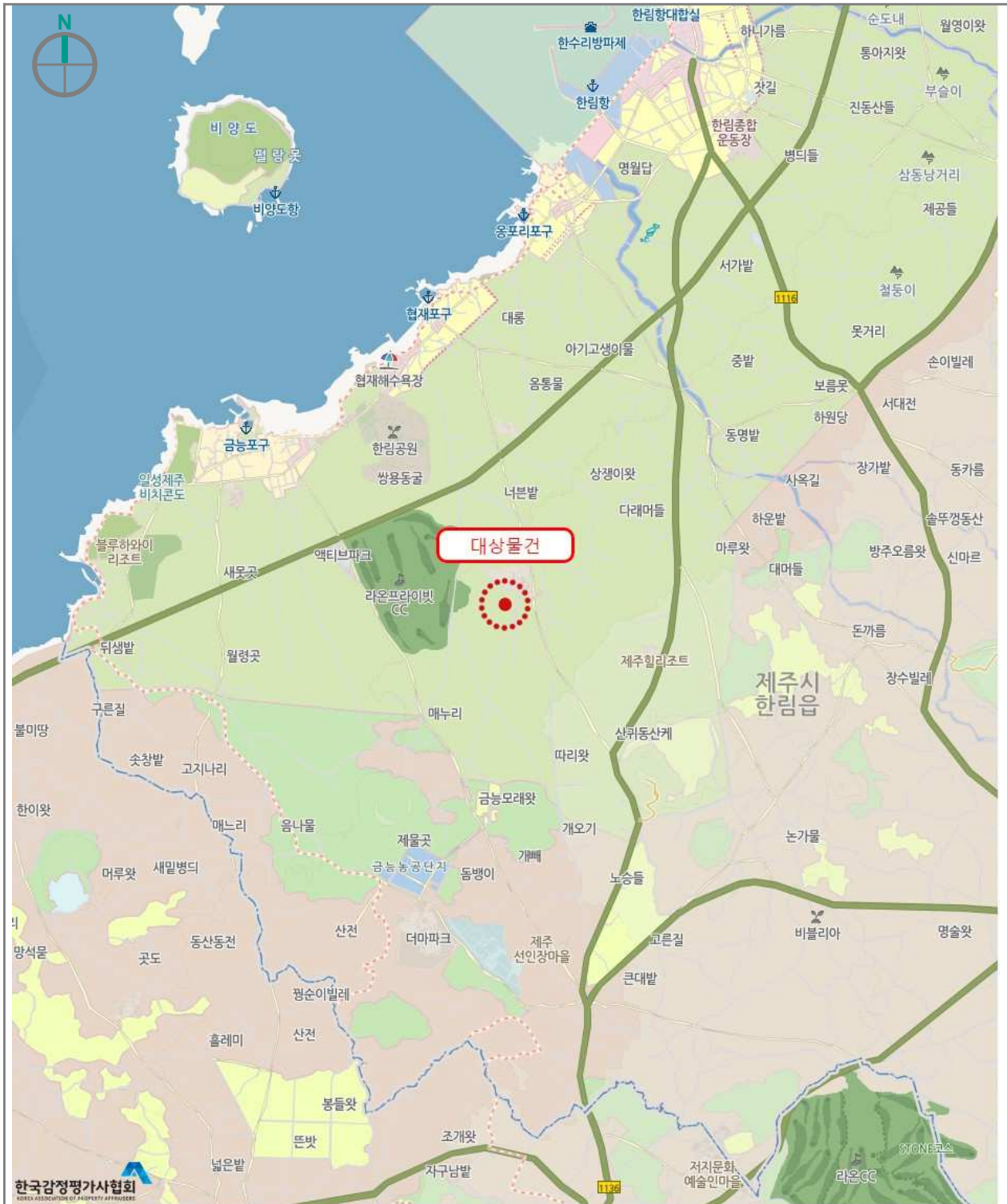
(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 소재 "협재사거리" 남측 인근에 위치합니다
주 위 환 경	본건 주위는 순수 농경지대, 순수 야산지대로서 제반 입지여건은 보통합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호(1)~(3) : 본건 북측으로 세로와 접합니다. 일련번호(4) : 본건 북측으로 세로와 접합니다. 일련번호 (5)~(7) : 맹지입니다
지세 및 형상	일련번호(1)~(7) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1)~(3) : 3필 일단지로서 주거나지 토지로 이용 중입니다. 일련번호(4) : 토지임야 토지로 이용 중입니다. 일련번호(5)~(7) : 자연림 토지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 자연녹지지역 일련번호(2) : 자연녹지지역 일련번호(3) : 자연녹지지역 일련번호(4) : 자연녹지지역 일련번호(5) : 자연녹지지역 일련번호(6) : 자연녹지지역 일련번호(7) : 자연녹지지역, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

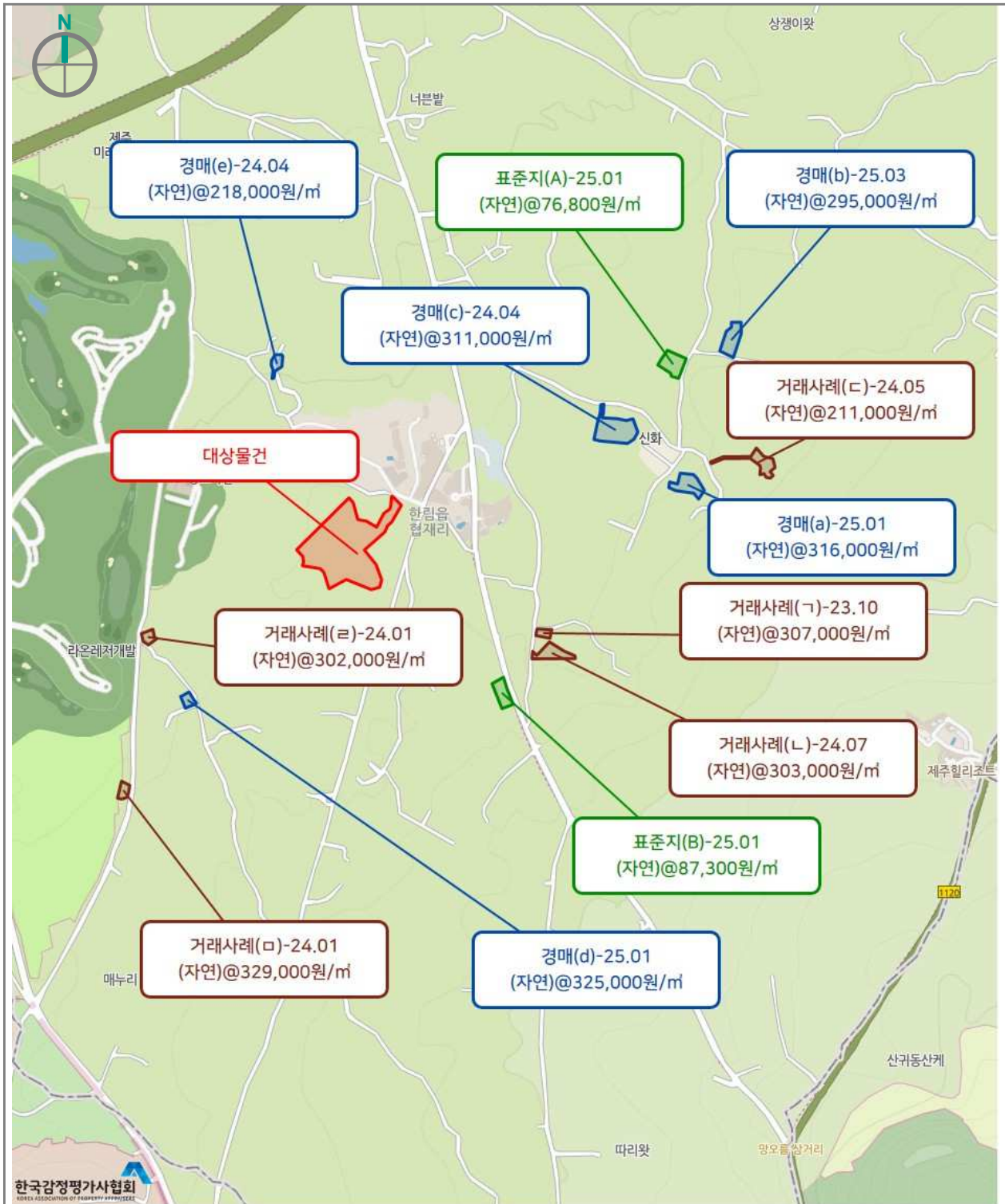
제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외



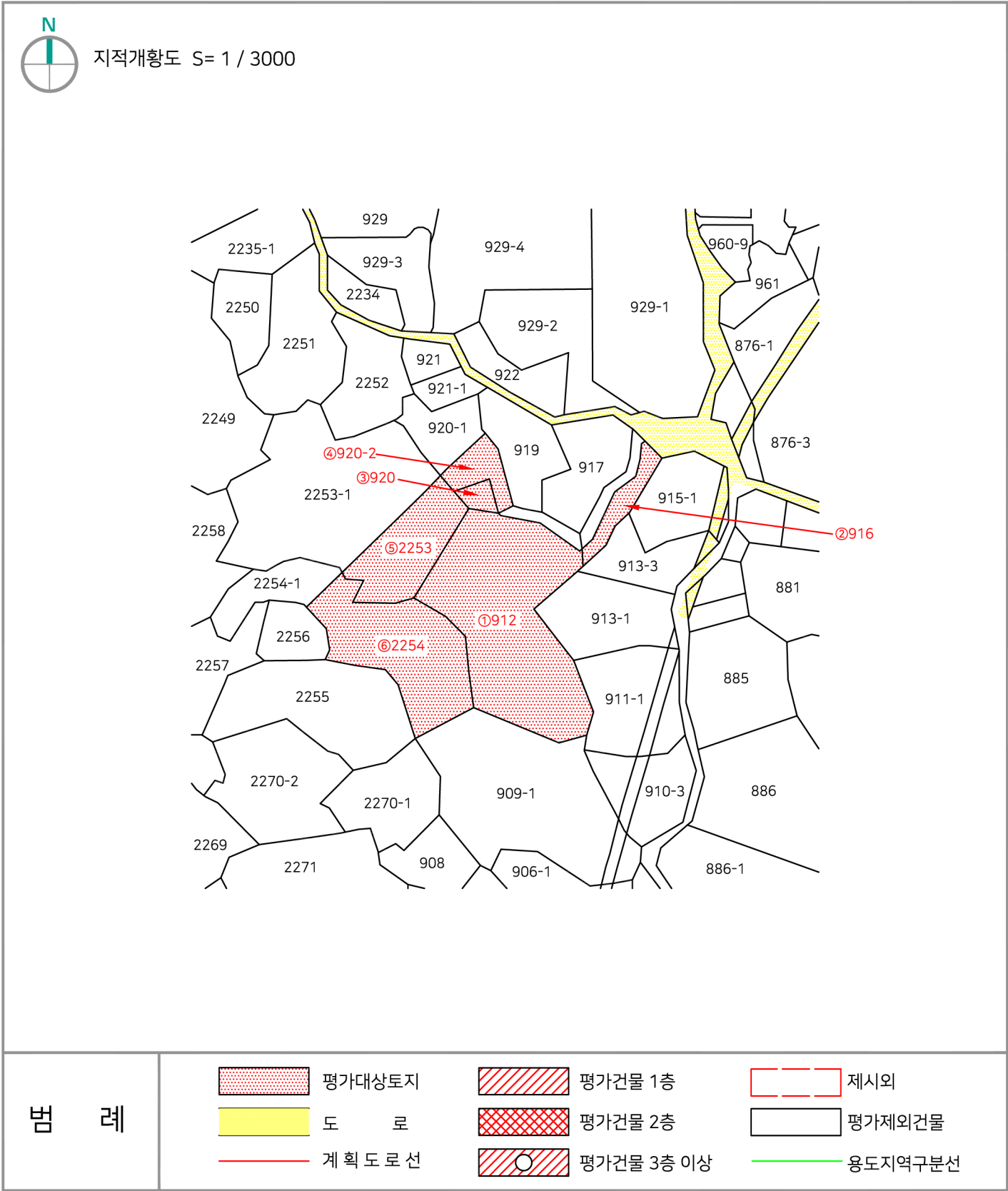
상 세 위 치 도

소재지

제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 912 외



지 적 개 황 도



- 세계7대자연경관 · 「UNESCO」 3관왕 제주, 전 세계인의 환경보물섬입니다. -

Jeju

제 주 시



수신 수신자 참조
(경유)

제목 건축허가(허가사항변경)서 교부((주)골든나래전문자기관리부동산투자회사)

1. 평소 시정 발전에 적극 협조하여 주시는데 대하여 감사드립니다.
2. 귀사에서 우리 시에 신청하신 건축허가(허가사항변경) 건에 대하여 「건축법」 제16조의 규정에 의하여 아래와 같이 건축허가 하오니 기 부여된 조건사항이행 및 건축 관계법령을 철저히 준수하시기 바랍니다.

- 아 래 -

가. 허가(변경) 일시 : 2014. 1. .(허가번호 : 2004-종합민원처리과-신축허가-14)

나. 건 축 주 : 서울특별시 강남구 영동대로 621 621빌딩 10층

(주)골든나래전문자기관리부동산투자회사(110111-*****)

다. 허가(변경)내용

구 분	변경전	변경후	구 분	변경전	변경후
건축위치	한림읍 협재리 912 외 2필지		주 용 도	관광숙박시설 (휴양콘도)	좌 동
지역/지구	자연녹지		구 조	철근콘크리트	좌 동
대지면적(㎡)	9,425	8,485	총 수	2동/지하1/지상4	좌 동
건축면적(㎡)	1,610.51	좌 동	연면적(㎡)	9,644.24	좌 동
건 폐 율(%)	17.09	18.98	변경내용	- 대지면적 변경(감 940)	
용 적 륜(%)	60.45	67.15			





총 별 개 요					
구분	총 수	구 조	용 도	면 적	비 고
주 (제1동)	지하1	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	2,340.58	
	지상1	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	659.32	
	지상2	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	645.99	
	지상3	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	645.99	
	지상4	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	645.99	
주 (제2동)	지하1	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	1,606.38	
	지상1	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	775.68	
	지상2	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	774.77	
	지상3	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	774.77	
	지상4	철근콘크리트	숙박시설(휴양콘도미니엄)	774.77	
계				9,644.24	



바. 조건사항

- 기 부여된 조건사항을 준수하시기 바람

제 임 : 건축허가서 1부. 끝.

결	담	당	과	장	차	장	부	장	이	사	기	부	대	이
재														

제주시장

수신자 (주)골든나래전문자기관리부동산투자회사 귀하, A 300단종지사문고 귀하

주무관

문성철

일 반 건 축 담

강태환

국회 민원 과 전결 2014. 1. 23.

장

김승환

협조자

시행 건축민원과-3236

(2014. 1. 23.)

접수

우 690-701 제주특별자치도 제주시 광양9길 10(이도2동 117c-1) / <http://www.jejudi.go.kr>
전화번호 064-728-3662 팩스번호 064-728-3650

전화번호 064-728-3662 팩스번호 064-728-3659 / schmoon@korea.kr

/ 부록 공개 (6)

“쉽고 편리한 우리 집 새주소, 언제 어디서나 도로명주소입니다”

#첨부

건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번

지목

제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 916

임야

제주특별자치도 제주시 한림읍 협재리 920

임야

사 진 용 지



주위전경



본건전경(입구)



본건전경(일련번호(1)~(3) 지상 골조(1))



본건전경(일련번호(1)~(3) 지상 골조(2))

사 진 용 지



본건전경(일련번호(3),(5)~(7))



본건전경(일련번호(5) 방향)