

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1 제1동 (부동산)
의뢰인	답동신용협동조합, 송림신용협동조합
감정평가서번호	경일10-240214-219

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

서호진

서 호 진



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	팔억이천삼백삼십칠만일천육백팔십원정 (₩823,371,680.-)					
의뢰인	담동신용협동조합, 송림신용협동조합		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		담동신용협동조합, 송림신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	주식회사스테이폴하우스 (수탁자: 신영부동산신탁주식회사)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2024.02.16		2024.02.16	2024.02.19
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량 (㎡)	종류	면적 또는 수량 (㎡)	단가	금액
	토지	2,177 중 433	토지	433	-	423,236,000
	건물	148.86	건물	148.86	-	400,135,680
		이	하	여	백	
	합계					₩823,371,680.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
	서 호 진					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 하귀1리 소재 '하귀일초등학교' 북동측 인근 자연녹지지역 내에 위치하는 부동산으로서, 답동신용협동조합, 송림신용협동조합의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	외도일동 2251-1	2,177 중 433	433	대	세로(불)	자루형 평지	단독주택	자연녹지	359,700	귀 제시 지분면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건물

- 기호(가)

소재지		제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1 제1동 (제주특별자치도 제주시 우령서로16길 54-44)						
구조		경량철골구조 평슬래브지붕						
용도	공부	단독주택						
	현황	단독주택						
연면적(㎡)	148.86	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2022.11.16			
기타 참고사항		-						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 16일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 02월 16일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

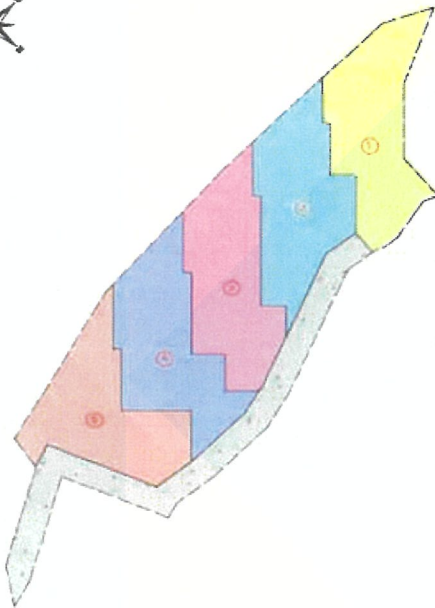
5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 토지는 수인의 공유지분중, 귀 제시목록상 면적(소유자별 지분내역서(도로포함), 위치확인서)을 기준으로 면적 사정 및 위치확인 하였으며, 현황 도로 부분은 평가목적(공매) 및 공법상 제한정도 등을 고려하여 구분 평가하였습니다.

■ 귀 제시 위치확인서 및 지분내역서



	면적	도로지분	소 계
①	361.00 m2 109.20 py	72.00 m2 21.78 py	433.00 m2 130.98 py
②	357.00 m2 107.99 py	71.00 m2 21.48 py	428.00 m2 129.47 py
③	370.00 m2 111.93 py	74.00 m2 22.36 py	444.00 m2 134.31 py
④	371.00 m2 112.23 py	74.00 m2 22.38 py	445.00 m2 134.61 py
⑤	356.00 m2 107.69 py	71.00 m2 21.48 py	427.00 m2 129.17 py
소 계	1,815.00 m2 549.04 py	362.00 m2 109.51 py	2,177.00 m2 658.54 py

기호	면적	도로지분	소 계	비 고
①	361m ²	72m ²	433m ²	귀 제시 평가대상
②	357m ²	71m ²	428m ²	-
③	370m ²	74m ²	444m ²	-
④	371m ²	74m ²	445m ²	-
⑤	356m ²	71m ²	427m ²	-
합 계			2,177m ²	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 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, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기 준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사 례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물 건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	외도일동 2286-1	926	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	사다리 평 지	325,300

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.02.16 (제주특별자치도 제주시 녹지지역)	-0.009 (0.99991)	(1 - 0.00006 × 47/31) ≒ 0.99991

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.902	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(1)-현황 도로/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건 일부는 현황 도로로서 비교표준지 대비 행정상의 규제정도 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.298	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	외도일동 2251-1 (본건)	2,177 중 370	대	자연녹지 단독주택	자루형 세로(불)	2023.06.22	담보	1,080,000 (359,700)
2	외도일동 2251-1 (본건)	2,177 중 371	대	자연녹지 단독주택	자루형 세로(불)	2023.06.22	담보	1,080,000 (359,700)
3	외도일동 2251-1 (본건)	2,177	대	자연녹지 단독주택	자루형 세로(불)	2023.01.26	담보	1,070,000 (359,700)
4	외도일동 2256	354	대	자연녹지 단독주택	부정형 세로(불)	2023.08.18	담보	1,090,000 (359,700)
5	외도일동 848-5	704	대	자연녹지 주거기타	사다리 세로(가)	2021.12.30	자산 재평가	1,200,000 (371,400)
6	내도동 824-1	9,585	대	자연녹지 단독주택	부정형 세로(가)	2022.07.28	일반거래	1,130,000 (394,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	외도일동 1360-1	1,914 중 285.88	대	자연녹지 단독주택	부정형 세로(가)	2021.02.10	510,000,000 (건물포함)	1,190,000 (367,700)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.08.22), 면적 : 84.07㎡ 건물단가 : 2,100,000원/㎡×48/50≒2,016,000원/㎡ 건물가격 : 2,016,000원/㎡×84.07㎡≒169,485,120원 토지가격 : 510,000,000원-169,485,120원≒340,514,880원 토지단가 : 340,514,880원/285.88㎡≒1,190,000원/㎡							
B	하귀1리 180-12	233	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2021.05.28	520,000,000 (건물포함)	1,170,000 (387,100)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2017.02.20), 면적 : 191.36㎡ 건물단가 : 1,400,000원/㎡×46/50≒1,288,000원/㎡ 건물가격 : 1,288,000원/㎡×191.36㎡≒246,471,680원 토지가격 : 520,000,000원-246,471,680원≒273,528,320원 토지단가 : 273,528,320원/233㎡≒1,170,000원/㎡							
C	하귀1리 636	298	대	자연녹지 단독주택	정방형 소로한면	2022.06.27	505,000,000 (건물포함)	1,610,000 (507,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1988.10.20), 면적 : 105.06㎡ 건물단가 : 900,000원/㎡×12/45≒240,000원/㎡ 건물가격 : 240,000원/㎡×105.06㎡≒25,214,400원 토지가격 : 505,000,000원-25,214,400원≒479,785,600원 토지단가 : 479,785,600원/298㎡≒1,610,000원/㎡							
D	외도일동 570-13외	290	대	자연녹지 주거나지	가장형 소로한면	2023.09.02	390,000,000 (건물포함)	1,340,000 (544,300)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 390,000,000원 / 290㎡ ≒ 1,340,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 자가수준

위 치	도로조건	자가수준	비 고
본건 인근	세로변	1,050,000~1,150,000원/m ²	자연녹지지역 내 대지

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 자가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	제주			제주시			외도일동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	71.84	78.25	87	71.55	77.62	54	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	1,200,000	1.01874	1.000	1.000	1,222,488		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.758	3.75
	325,300	0.99991	-	-	325,271		

*1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(5) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

*2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.12.30 ~ 2024.02.16 (제주특별자치도 제주시 녹지지역)	1.874	1.01874	2023년 12월 연장적용

*3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

*4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지와 사례의 개별요인은 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	325,300	0.99991	1.000	0.902	3.75	1,100,228	1,100,000	-
	325,300	0.99991	1.000	0.298	3.75	363,490	363,000	현황 도로

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	361	1,100,000	397,100,000	귀 제시 면적기준
	72	363,000	26,136,000	현황 도로 귀 제시 면적기준
합 계	433	-	423,236,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	외도일동 1360-1	1,914 중 285.88	대	자연녹지 단독주택	부정형 세로(가)	2021.02.10	510,000,000 (건물포함)	1,190,000 (367,700)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.08.22), 면적 : 84.07㎡ 건물단가 : 2,100,000원/㎡×48/50≒2,016,000원/㎡ 건물가격 : 2,016,000원/㎡×84.07㎡≒169,485,120원 토지가격 : 510,000,000원-169,485,120원≒340,514,880원 토지단가 : 340,514,880원/285.88㎡≒1,190,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.02.10 ~ 2024.02.16 (제주특별자치도 제주시 녹지지역)	4.072	1.04072	2023년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	본건은 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.96	본건은 사례 대비 교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.893	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(1)-현황 도로/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.93	본건은 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.96	본건은 비교표준지 대비 교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건 일부는 현황 도로로서, 사례 대비 행정상의 규제 정도 등에서 열세합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.295	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	1,190,000	1.000	1.04072	1.000	0.893	1,105,942	1,110,000	-
	1,190,000	1.000	1.04072	1.000	0.295	365,345	365,000	현황 도로부분

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	361	1,110,000	397,100,000	귀 제시 면적기준
	72	365,000	26,280,000	현황 도로 귀 제시 면적기준
합 계	433	-	423,380,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	423,236,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	423,380,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	423,236,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소재지		제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1 제1동 (제주특별자치도 제주시 우령서로16길 54-44)						
구조		경량철골구조 평슬래브지붕						
용도	공부	단독주택						
	현황	단독주택						
연면적(㎡)	148.86	층 수 (지하/지상)	-/2층		사 용 승인일	2022.11.16		
기타 참고사항		-						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」 한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-06-01	일반주택	철골조/철골지붕틀/시멘트기와	3	1,903,000	40 (35~45)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	1	3,152,000	50 (45~55)
01-04-06-07	스틸하우스	철골조/철골지붕틀/오지기와	1	2,299,000	35 (30~40)
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	3	2,765,000	50 (45~55)
01-02-05-01	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	2	3,058,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 민간건설공사 표준도급계약서

- 5개동

구분 (계약일)	금 액 (원)	비 고
2022년 07월 01일	2,734,545,454	VAT: 273,454,546원 별도
< 5개동 전체 연면적(744.3㎡) 기준 단가: 3,670,000원/㎡ >		

※ 후첨 귀 제시 도급계약서 참조.

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1,2층	2,300,000	450,000	2,750,000	45	-
특이사항		- 위생설비 및 급배수설비, 사우나설비, 수영장설비 등을 고려하여 보정단가는 450,000원/㎡으로 결정하였습니다.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1,2층	2,750,000	2022.11.16	45	44	2,688,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	1,2층	148.86	2,688,000	400,135,680	-
합 계				400,135,680	-


3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	423,236,000	귀 제시 면적 기준
건 물	400,135,680	-
합 계	823,371,680	-


토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1	제주 특별자치도 제주시 외도일동	2251-1	대	자연녹지	2,177	361	1,100,000	397,100,000	귀 제시 면적 기준	
					중 433					72
소 계							₩423,236,000			
가	" [도로명] 제주 특별자치도 제주시 우령서로 16길 54-44	2251-1 위 지상 1동	단독주택	경량철골구조 평슬래브지붕 2층					사용승인일: 2022.11.16	
					80.19	148.86	2,688,000	400,135,680		2,750,000 x 44/45
					68.67					
					소 계					
합 계							₩823,371,680.-			
					이	하	여	백		

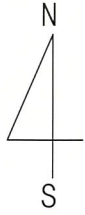
토지감정평가요항표

위 치	본건은 제주특별자치도 제주시 하귀1리 소재 '하귀일초등학교' 북동측 인근 자연녹지 지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 단독주택, 타운하우스, 다세대주택, 숙박시설 등의 부동산이 혼재하고 있는 등 전반적인 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 자루형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 남측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로와 접하며, 4미터 내외의 내부도로와 연계 됩니다.
토지이용계획 관 계	자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>.
제시의 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	본건 토지는 수인의 공유지분증, 귀 제시목록상 면적(소유자별 지분내역서(도로포함), 위치확인서)을 기준으로 면적 사정 및 위치확인 하였으며, 현황 도로 부분은 평가목적(공매) 및 공법상 제한정도 등을 고려하여 구분 평가하였습니다.
본건 단지 전 경	

건물감정평가요항표

<p>건물의 구조 및 마감재 등</p>	<p>경량철골구조 평슬래브지붕 2층 건(명칭: 제1동)으로서, (사용승인일 : 2022.11.16) 외 벽 : 철골조 위 타일붙임 및 징크판넬 마감 등 내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>본건 기호(가)는 단독주택으로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 기타설비(사우나설비, 단독수영장) 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부 합 물 및 종 물 관 계</p>	<p>-.</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>-.</p>
<p>본 건 동 전 경</p>	

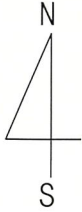
광역위치도



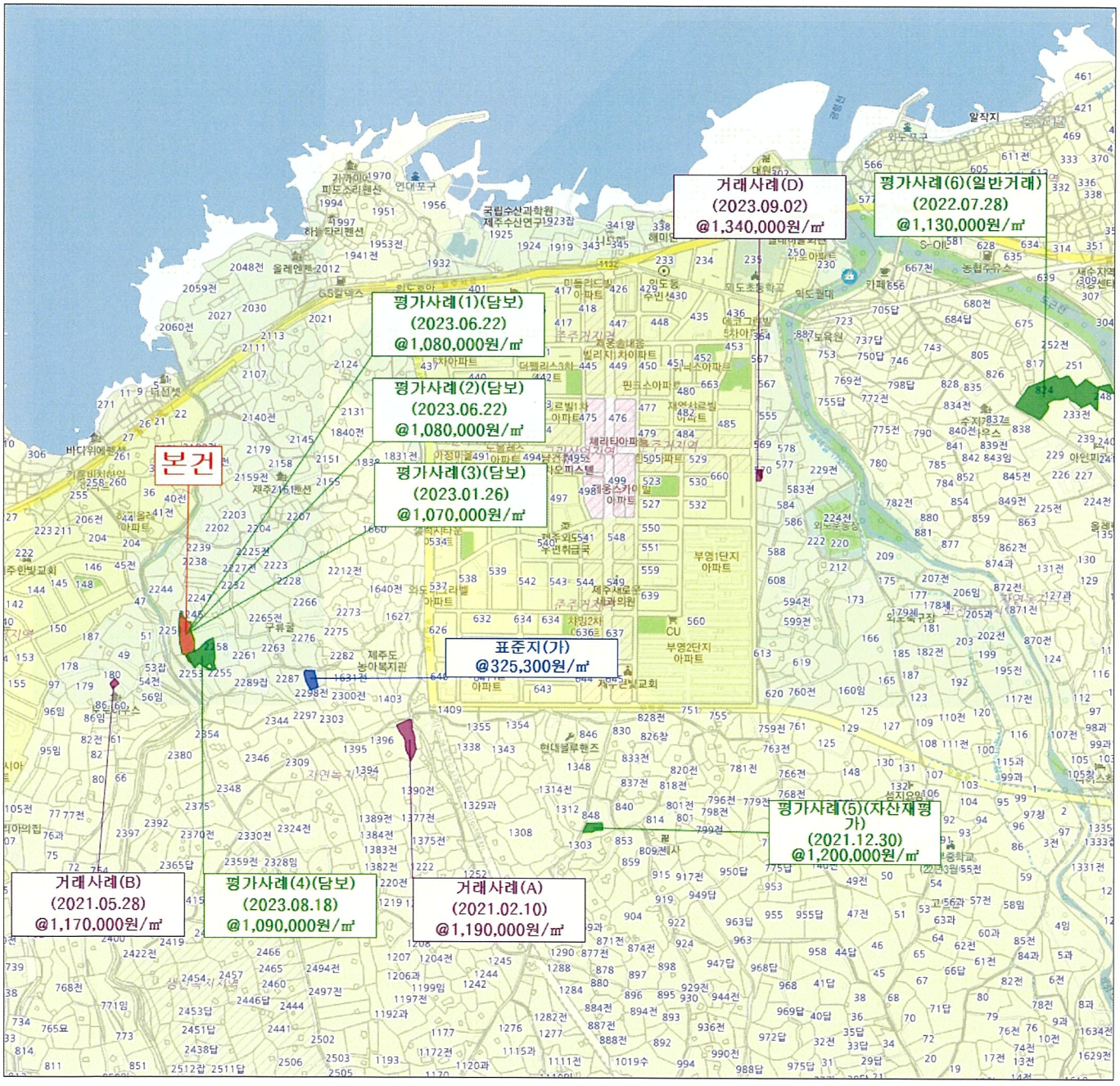
소재지	제주특별자치도 제주시 외도일동 일대
-----	---------------------



상세 위치도



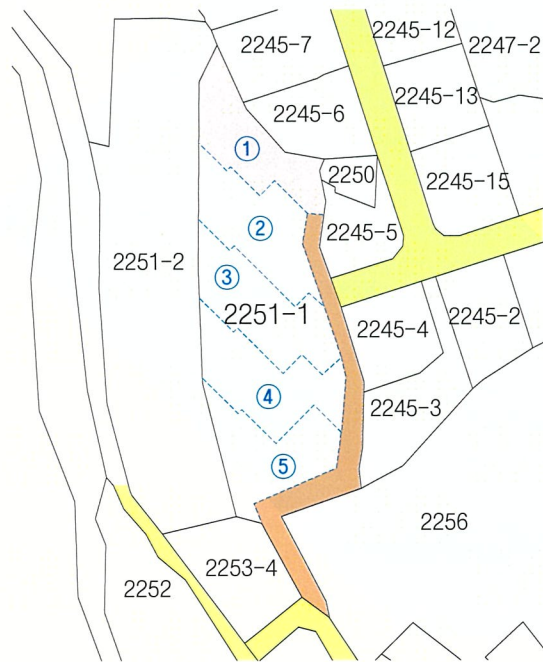
소재지	제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1
-----	-------------------------




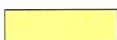




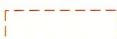


지 적 개 황 도

4

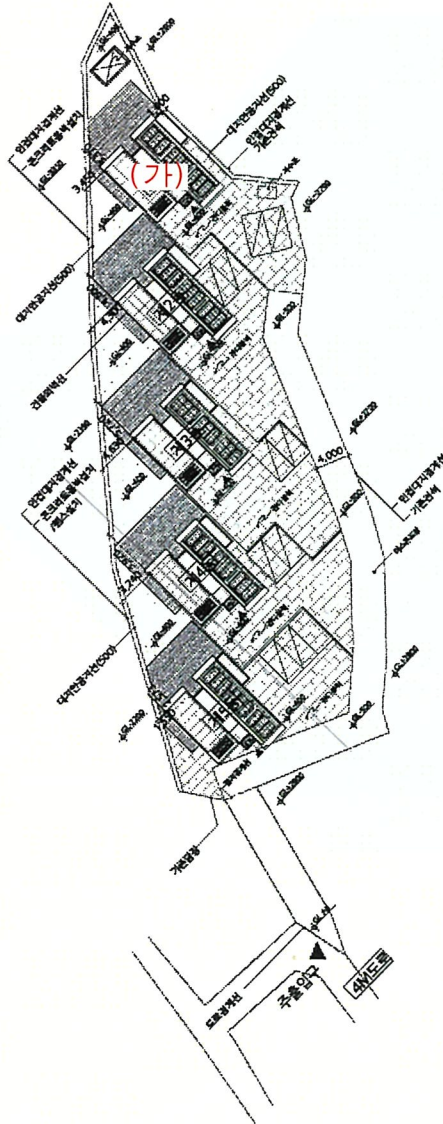
S=1/1500



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

건물개황도

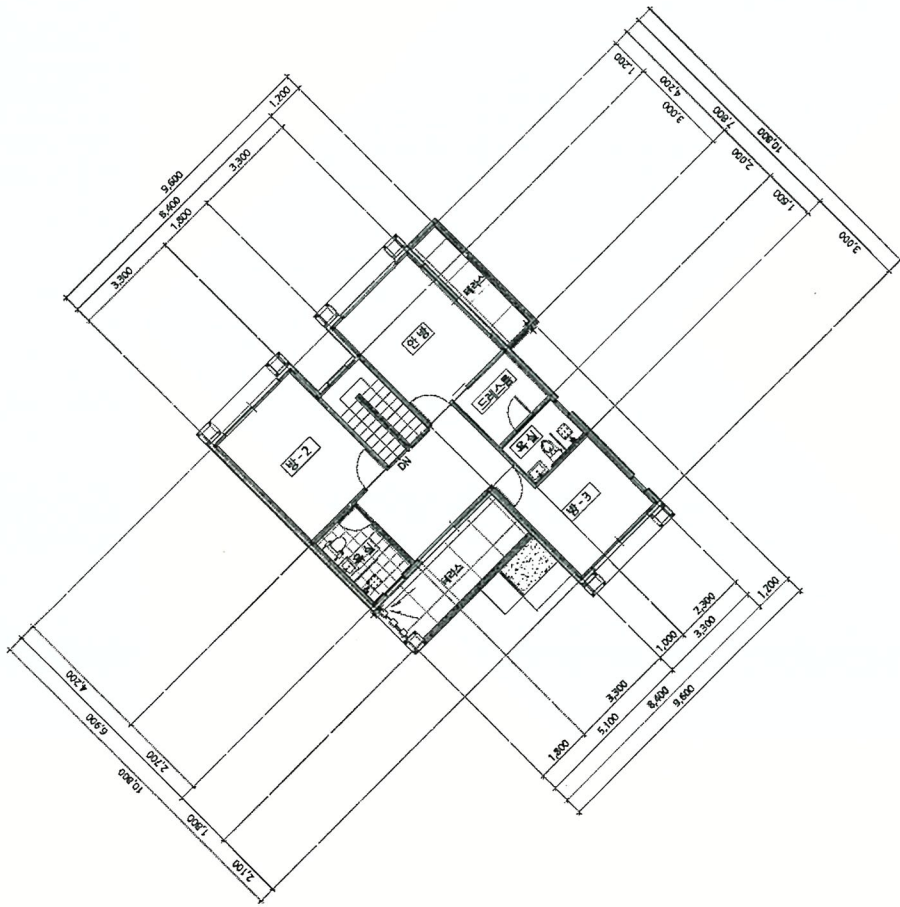
4



< 배치도 >

건물개황도

4



2층
(면적 : 68.67㎡)

사 진 용 지



【본건 단지 전경】



【본건동 전경(1동)】



【기호(가) 1층 내부】

사 진 용 지



【기호(가) 1층 내부】



【기호(가) 1층 내부】



【기호(가) 2층 내부】

사 진 용 지



【기호(가) 2층 내부】



【기호(가) 2층 내부】



【부대시설(단독 수영장) 부분
】

수수료 청구서

답동신용협동조합 귀하

감정평가서번호 : 10-240214-219

2024-02-14자로 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1 제1동』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	₩420,990.-	
실비	여비	200,000
	물건조사비	5,000
	공부발급비	1,350
	기타 실비	4,160
	특별용역비	
	실비 합계	210,510
합계	₩631,500.-	
부가가치세	₩63,150	
총계	₩694,650.-	
기납부 착수금	₩	
정산청구액	₩694,650.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배태성



(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

수수료청구서

송림신용협동조합 귀하

감정평가서번호 : 10-240214-219

2024-02-14자로 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 외도일동 2251-1 제1동』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	₩420,991.-	
실비	여비	200,000
	물건조사비	5,000
	공부발급비	1,350
	기타 실비	4,159
	특별용역비	
	실비 합계	210,509
합계	₩631,500.-	
부가가치세	₩63,150	
총계	₩694,650.-	
기납부 착수금	₩	
정산청구액	₩694,650.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-1352-2934-4	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대표이사 배태

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

