

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 국제자산신탁주식회사

건명 제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400 외  
토지

평가서번호 중 양 : 052019-0624-009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용  
수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며  
로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

### (주) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.  
경기도 의정부시 시민로 39 대정프라자 701호  
(의정부동)

북부지사 : T) 031-879-3900 F) 879-6661

e-mail : jungang5@kapal and. co. kr

home-page : http://www.jaa. co. kr



인 증 서 번 호	제19-0628-002호
발 행 일 자	2019-06-28

## 감정평가 심사인증서

본지사명	북부지사	감정평가서번호	052019-0624-009
평가금액	金 팔억삼천육백팔십오만삼천원정 (₩836,853,000.-)		
제출처	일반거래(국제자산신탁)	평가목적	시가참고
담당평가사	강경환	기준시점	2019-06-24
물건소재지 (소재지명)	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400 외		
물건종별	토지	비 고	

### ◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

중앙감정평가법인 대표이사



## (토지)감정평가표

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

감정평가사 강 경 환

강 경 환



(주)중앙감정평가법인

북부지사장

김 홍 일



감정평가액	<b>팔억삼천육백팔십오만삼천원정 (₩836,853,000.-)</b>					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가목적	일반거래(시가참고)		
채무자	-		제출처	국제자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.06.24	2019.06.25	2019.06.26	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	7,818	토지	7,818	-	836,853,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					<b>₩836,853,000</b>

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사</p>
	<p style="font-size: 2em;">金 裕 湜</p> <p>(인)</p>

## 토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	제주특별 자치도 서귀포시 보목동	1400	임야	보전녹지지역	3,114	3,114	49,000	152,586,000	절대보전 지역, 일부 묘지
2	제주특별 자치도 서귀포시 보목동	1401-1	임야	보전녹지지역	1,633	1,633	49,000	80,017,000	절대보전 지역, 일부 묘지
3	제주특별 자치도 서귀포시 보목동	1401-2	임야	보전녹지지역	2,935	2,935	198,000	581,130,000	상대보전 지역
4	제주특별 자치도 서귀포시 보목동	1402	묘지	보전녹지지역	136	136	170,000	23,120,000	상대보전 지역
합 계								₩836,853,000	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 보목동 소재 "제주대학교연수원" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 따라 대상물건의 가격조사가 가능한 날인 **2019.06.24**을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2019.06.25에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 감정평가방법

###### 가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

###### 나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

###### 다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 기타 감정평가 관련 사항

기호(1,2) : 지상에 별첨 “사진”과 같이 분묘가 소재하는 것으로 조사되어, 이를 고려하여 감정평가 하였음.

기호(3,4) : 지상에 별첨 “사진”과 같이 비닐하우스 및 이동식 농막이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하여 이에 구매 없이 토지를 감정평가 하였음.

### 7. 기타 참고사항

본 감정서는 일반거래(시가참고) 목적의 평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

##### 가. 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	보목동 1400	3,114	3,114	임야	보전 녹지	임야	맹지	부정형 완경사	26,600	절대보전지역
2	보목동 1401-1	1,633	1,633	임야	보전 녹지	임야	맹지	부정형 완경사	26,600	절대보전지역
3	보목동 1401-2	2,935	2,935	임야	보전 녹지	전	중로한면	부정형 평지	75,200	상대보전지역
4	보목동 1402	136	136	묘지	보전 녹지	전	맹지	정방형 평지	103,200	상대보전지역
합계	-	7,818	7,818	-	-	-	-	-	-	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2019년 1월 1일임.

#### 2. 토지의 개황

##### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 보목동 소재 “제주대학교연수원” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 농가주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 농경지대임.

##### 나. 교통상황 및 접근성

본건[기호(3)]까지 차량 출입 가능하며, 북측 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 형상 및 이용상황

기호(1,2): 부정형 완경사 토지로서, 임야 및 일부 묘지로 이용중임.

기호(3): 부정형 평지 토지로서, 전으로 이용중임.

기호(4): 정방형 평지 토지로서, 전으로 이용중임.

### 라. 도로상태

본건 토지 기호(3) 동측으로 노폭 약 15미터 내외의 왕복2차선 포장도로에 접함.

### 마. 토지이용계획사항

구 분	내 역
기호(1,2)	보전녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉, 보전산지〈산지관리법〉, 절대보전지역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 지하수자원특별관리구역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 문화재보존영향 검토대상구역(2008-11-18)(제주연안연산호군락)〈제주특별자치도문화재보호조례〉
기호(3)	보전녹지지역, 특화경관지구, 중로2류(폭 15M~20M)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉, 보전산지〈산지관리법〉, 상대보전지역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 지하수자원특별관리구역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 문화재보존영향 검토대상구역(2008-11-18)(제주연안연산호군락)〈제주특별자치도문화재보호조례〉
기호(4)	보전녹지지역, 특화경관지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보전지역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 지하수자원특별관리구역〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 문화재보존영향 검토대상구역(2008-11-18)(제주연안연산호군락)〈제주특별자치도문화재보호조례〉

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 기타사항

기호(1,2) : 지상에 별첨 “사진”과 같이 분묘가 소재하는 것으로 조사되어, 이를 고려하여 감정평가 하였음.

기호(3,4) : 지상에 별첨 “사진”과 같이 비닐하우스 및 이동식 농막이 소재하나, 이동 및 철거가 용이하여 이에 구매 없이 토지를 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 토지가격 산출근거

#### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

##### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2019.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
(가)	보목동 1403-2	전	668.0	과수원	보전녹지	중로한면	부정형 평지	75,000
(나)	보목동 604-1	전	537.0	전	보전녹지	중로한면	사다리 평지	172,000

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

[제주특별자치도 서귀포시 녹지지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2019/01/01 ~ 2019/06/24	-0.021%	$( 1 + 0.00143 ) * ( 1 - 0.00211 * 24/31 )$ $\approx 0.99979$

※ 2019년 06월 이후 지가변동률 미고시로 2019년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### ■ 기호(1,2)/표준지(가)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성	0.80	표준지 대비 농로의 상태 등 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.83	표준지 대비 토양 토질의 양부 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.80	표준지 대비 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	0.98	분묘 소재 고려함.
		기타		
격차율 소계			0.521	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(3)/표준지(나)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성	0.90	표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	표준지 대비 관개 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.88	표준지 대비 면적 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.35	표준지 대비 규제의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			0.249	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(4)/표준지(나)

조건	항목	세항목	격차율	비고
접근조건	교통의편부	취락과의 접근성	0.80	표준지 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	표준지 대비 관개 배수, 재해의 위험성 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.85	표준지 대비 면적 경사도 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.35	표준지 대비 규제의 정도 등에서 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 소계			0.214	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	이용상황	지목	면적(㎡)	토지특성	토지단가(원/㎡)	2018년 개별지가(원/㎡)
①	담보	2018.08.10	보목동 1450	보전 녹지	전	답	900	부정형 완경사	360,000	97,900
②	담보	2018.06.04	보목동 1348	보전 녹지	전	임야	498	부정형 평지	505,000	138,000
③	담보	2018.05.08	보목동 1349-1	보전 녹지, 자연 녹지	전	전	2,310	부정형 평지	650,000	150,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2018.01.12	보목동 1381-2	보전녹지	전	임야	874	사다리 평지	90,389	87,000
		내역	매매가격: 79,000,000원 토지단가: 79,000,000원 ÷ 874㎡ ≒ 90,389원/㎡						
②	2018.01.12	보목동 1379-3	보전녹지	임야	임야	1,276	부정형 완경사	71,316	45,400
		내역	매매가격: 91,000,000원 토지단가: 91,000,000원 ÷ 1,276㎡ ≒ 71,316원/㎡						
③	2018.05.09	보목동 1348	보전녹지	전	임야	498	부정형 평지	803,212	158,200
		내역	매매가격: 400,000,000원 토지단가: 400,000,000원 ÷ 498㎡ ≒ 803,212원/㎡						
④	2018.02.06	보목동 1349-1	보전녹지, 자연녹지	전	전	2,310	부정형 평지	756,277	172,000
		내역	매매가격: 1,747,000,000원 토지단가: 1,747,000,000원 ÷ 2,310㎡ ≒ 756,277원/㎡						
본건	2018.01.17	보목동 1400외	보전녹지	전 및 임야	임야 및 묘지	7,818	부정형 평지 및 완경사	154,771	-
		내역	매매가격: 1,210,000,000원 토지단가: 1,210,000,000원 ÷ 7,818㎡ ≒ 154,771원/㎡						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 그 밖의 요인보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{(\text{사례기준 표준지 단가}) \times \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 당시 표준지 단가}) \times \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### (2) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정 <sup>*2)</sup>	시점 수정 <sup>*3)</sup>	지역 요인 <sup>*4)</sup>	개별 요인 <sup>*5)</sup>	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 가격 <sup>*1)</sup>	거래 사례①	90,389	1.00	1.04479	1.000	1.000	94,438	1.259
시점수정 후 비교표준지 가격	표준지 (가)	75,000	-	0.99979	-	-	74,984	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례①>을 선정함.							
*2)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.							1.00
*3)시점수정	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역(2018.01.12 ~ 2019.06.24)							1.04479
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로조건	-					-	
	접근조건	대등함.					1.00	
	자연조건	대등함.					1.00	
	획지조건	대등함.					1.00	
	행정적조건	대등함.					1.00	
	기타조건	대등함.					1.00	
	누 계						1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정 <sup>*2)</sup>	시점 수정 <sup>*3)</sup>	지역 요인 <sup>*4)</sup>	개별 요인 <sup>*5)</sup>	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 가격 <sup>*1)</sup>	거래 사례④	756,277	1.00	1.04145	1.000	1.009	794,713	4.621
시점수정 후 비교표준지 가격	표준지 (나)	172,000	-	0.99979	-	-	171,964	
*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례④>을 선정함.							
*2)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.							1.00
*3)시점수정	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역(2018.02.06 ~ 2019.06.24)							1.04145
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로조건	-					-	-
	접근조건	대등함.					1.00	
	자연조건	대등함.					1.00	
	획지조건	표준지는 사례 대비 면적 등에서 우세함.					1.03	
	행정적조건	표준지는 사례 대비 규제의 정도에서 열세함.					0.98	
	기타조건	대등함.					1.00	
	누 계						1.009	

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
(가)	1.25
(나)	4.62

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1,2	75,000	0.99979	1.00	0.521	1.25	48,833	49,000	-
3	172,000	0.99979	1.00	0.249	4.62	197,824	198,000	-
4	172,000	0.99979	1.00	0.214	4.62	170,017	170,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,114	49,000	152,586,000	절대보전지역
2	1,633	49,000	80,017,000	절대보전지역
3	2,935	198,000	581,130,000	상대보전지역
4	136	170,000	23,120,000	상대보전지역
<b>합 계</b>	<b>7,818</b>	-	<b>836,853,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2018.01.12	보목동 1381-2	보전녹지	전	임야	874	사다리 평지	90,389	87,000
		내역	매매가격: 79,000,000원 토지단가: 79,000,000원 ÷ 874㎡ ≒ 90,389원/㎡						
②	2018.01.12	보목동 1379-3	보전녹지	임야	임야	1,276	부정형 완경사	71,316	45,400
		내역	매매가격: 91,000,000원 토지단가: 91,000,000원 ÷ 1,276㎡ ≒ 71,316원/㎡						
③	2018.05.09	보목동 1348	보전녹지	전	임야	498	부정형 평지	803,212	158,200
		내역	매매가격: 400,000,000원 토지단가: 400,000,000원 ÷ 498㎡ ≒ 803,212원/㎡						
④	2018.02.06	보목동 1349-1	보전녹지, 자연녹지	전	전	2,310	부정형 평지	756,277	172,000
		내역	매매가격: 1,747,000,000원 토지단가: 1,747,000,000원 ÷ 2,310㎡ ≒ 756,277원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례 ②,③>을 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[제주특별자치도 서귀포시 녹지지역]

거래사례 기호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
②	2018.01.12 ~ 2019.06.24	4.479%	$( 1 + 0.00429 * 20/31 ) * ( 1 + 0.00249 ) * ( 1 + 0.00332 ) * ( 1 + 0.00304 ) * ( 1 + 0.00319 ) * ( 1 + 0.00364 ) * ( 1 + 0.00461 ) * ( 1 + 0.00660 ) * ( 1 + 0.00562 ) * ( 1 + 0.00438 ) * ( 1 + 0.00240 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00143 ) * ( 1 - 0.00211 * 24/31 )$ $\approx 1.04479$
③	2018.05.09 ~ 2019.06.24	3.190%	$( 1 + 0.00319 * 23/31 ) * ( 1 + 0.00364 ) * ( 1 + 0.00461 ) * ( 1 + 0.00660 ) * ( 1 + 0.00562 ) * ( 1 + 0.00438 ) * ( 1 + 0.00240 ) * ( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00143 ) * ( 1 - 0.00211 * 24/31 )$ $\approx 1.03190$

## 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1,2	②	-	0.80	0.92	0.93	1.00	0.98	0.671	-
의견	본건이 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태), 자연조건(관개 배수, 재해의 위험성), 획지조건(면적 경사도) 및 기타조건(분묘소재)에서 열세함.								
3	③	-	0.90	0.90	0.88	0.35	1.00	0.249	-
의견	본건이 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성), 자연조건(재해의 위험성), 획지조건(면적, 경사도) 및 행정적조건(행정상의 규제정도)에서 열세함.								
4	③	-	0.80	0.90	0.85	0.35	1.00	0.214	-
의견	본건이 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 농로의 상태), 자연조건(재해의 위험성), 획지조건(면적, 경사도) 및 행정적조건(행정상의 규제정도)에서 열세함.								

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1,2	71,316	1.00	1.04479	1.00	0.671	49,996	50,000	-
3	803,212	1.00	1.03190	1.00	0.249	206,380	206,000	-
4	803,212	1.00	1.03190	1.00	0.214	177,371	177,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,114	50,000	155,700,000	절대보전지역
2	1,633	50,000	81,650,000	절대보전지역
3	2,935	206,000	604,610,000	상대보전지역
4	136	177,000	24,072,000	상대보전지역
합 계	7,818	-	866,032,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	836,853,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	866,032,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

본건 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,114	49,000	152,586,000	절대보전지역
2	1,633	49,000	80,017,000	절대보전지역
3	2,935	198,000	581,130,000	상대보전지역
4	136	170,000	23,120,000	상대보전지역
합 계	7,818	-	836,853,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

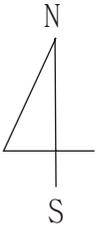
#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1-4	7,818	-	836,853,000	-
합 계		-	-	836,853,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 보전녹지지역 내에 소재하는 부동산(토지)로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려 할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# 광역 위치도

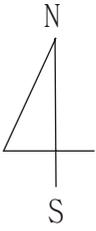


소재지

제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400의 소재



# 상 세 위 치 도



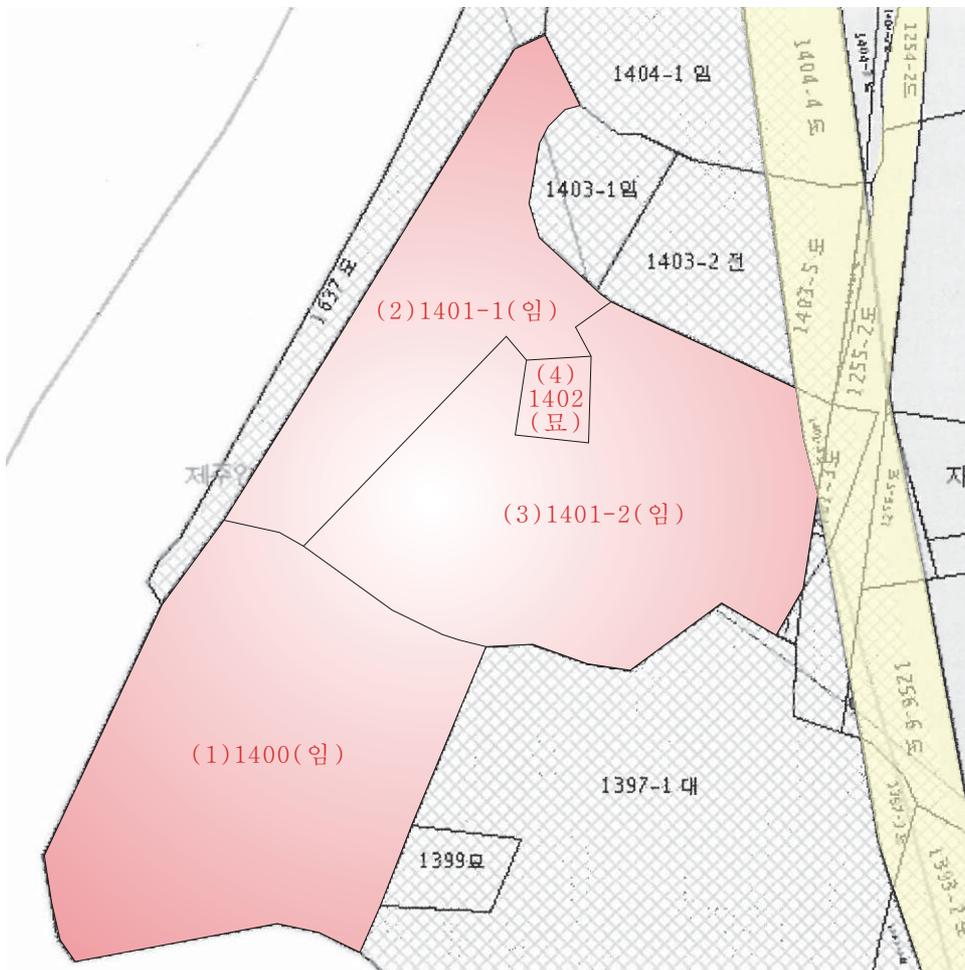
소재지

제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400의 소재



# 지 적 개 황 도

S = 1 : 1,200



# 사 진 용 지

건 명	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400번지 외
-----	---------------------------



본건전경 (북서측 촬영)



기호(1)

# 사 진 용 지

건 명	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400번지 외
-----	---------------------------



기호(1) 지상 분묘



기호(2)

# 사 진 용 지

건 명	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400번지 외
-----	---------------------------



기호(2) 지상 분묘



기호(3)

# 사 진 용 지

건 명	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400번지 외
-----	---------------------------



기호(3) 지상 농막



기호(3) 지상 비닐하우스

# 사 진 용 지

건 명	제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400번지 외
-----	---------------------------



기호(3) 지상 비닐하우스



기호(4)

# 중앙감정평가법인

( 전화: 031-879-3900, 팩스: 031-879-6661 )

문서번호 : 중앙 052019-0624-009

수 신 : 국제자산신탁주식회사

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2019.06.24 자 귀 제 『 -- 『 호로

의뢰하신 『 제주특별자치도 서귀포시 보목동 1400 외 『 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,483,461	
실 비	여 비	356,000
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	12,800
	기타 실비	10,000
	특별용역비	—
소 계	378,800	
공 급 가 액	1,862,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	186,200	
합 계	2,048,200	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	2,048,200	

불 임 : 감정평가서 1 부 , 수수료 산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 127-85-28182 』

농협중앙회

103-01416565

예금주: (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0624009" 로 해주시면 감사하겠습니다.

북 부 지 사 장



# 수수료산정내역서

수 신: 국제자산신탁주식회사 귀하

평가서번호: 052019-0624-009

정산청구액: 이백사만팔천이백원정 (₩2,048,200.-)

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩23,120,000	₩813,733,000		₩836,853,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	336,853,000	1만분의 9	x1.0	303,167	
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
1조원초과분						
합 계					998,167	
평가수수료	1.0배	998,167x(23,120,000/836,853,000) ≒27,576			27,576	
	1.5배	998,167x(813,733,000/836,853,000) x 1.5배 ≒1,455,885			1,455,885	
	기 타				-	
	소 계				1,483,461	
실비	여 비	제주특별자치도			356,000	
	토지조사비				-	
	물건조사비				-	
	공부발급비	등기사항전부증명서 4부 x 1,000원 / 토지대장 4부 x 500원 / 토지이용계획확인원 4부 x 1,000원 / 지적도 4부 x 700원			12,800	
	기타실비	사진 10컷 x 1,000원			10,000	
	특별용역비				-	
	소 계				378,800	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩1,862,000		
부 가 가 치 세	공급가액 × 0.1			186,200		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩2,048,200		

