

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	제주특별자치도 서귀포시 법환동 1666-3외 토지 감정평가
의뢰인	남광주신용협동조합장
감정평가서 번호	m8-267051103

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)명문감정평가법인 호남지사

A 광주광역시 북구 우치로 250 301호

T 062-401-1369 F 062-401-1361

[토지] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 호남지사
지사장 김황수



감정평가사

김 황 수



감정평가액	사십삼억오천삼십이만원정 (₩4,350,320,000.-)					
의 회 인	남광주신용협동조합장	감정평가 목적	공매(NPL)			
제 출 처	남광주신용협동조합	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-			
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026. 05. 13	2026. 05. 13	2026. 05. 13		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	3,346.4	토지	3,346.4	1,300,000	4,350,320,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,350,320,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사

이 해 용



[토지] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	제주특별 자치도 서귀포시 법환동	1666-3	대	준주거지역	2,345.7	2,345.7	1,300,000	3,049,410,000	
2	상동	1666-9	대	준주거지역	1,000.7	1,000.7	1,300,000	1,300,910,000	
	합 계							₩4,350,320,000.-	
				이	하	여	백		



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 법환동 소재 "서귀포해양경찰서" 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 남광주신용협동조합의 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2026년 5월 13일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 13일임.

5. 감정평가의 근거 및 기준

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



6. 감정평가 관계법령

■ 「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 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준원칙 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.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 「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 「주식회사 등의 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.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

7. 감정평가의 방법

(1) 공시지가기준법

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

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

8. 감정평가방법의 결정

본건 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토 하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.

9. 그 밖의 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장, 귀 제시자료 등에 의거하였으며, 소유자는 등기사항전부증명서상 <국제자산신탁주식회사>이나 귀 조합의 요청에 따라 <우리자산신탁(주)>로 표기하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- (2) 본건 토지 <일련번호 1,2>는 도시계획시설(중로3류)에 일부 저촉되나 저촉되는 면적비율이 미미하여 이에 구매없이 감정평가하였음.
- (3) 임대관계 : 미상임.



II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

[제주특별자치도 서귀포시]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서귀포시 법환동 1666-3	2,345.7	대	준주거	주상나지	중로한면	정방형 완경사지	788,700
2	서귀포시 법환동 1666-9	1,000.7	대	준주거	주상나지	중로한면	세장형 완경사지	780,800



III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 본건(일련번호 1)이 표준지인 바, 하기와 같이 선정함.

[제주특별자치도 서귀포시]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/m ²) [2026.01.01]
A	법환동 1666-3	대	2,345.7	주상나지	준주거	중로한면	정방형 완경사지	788,700

※ 도시계획시설(도로)에 약 1% 저축되나, 저축부분의 면적비율이 미미하여 별도 고려치 않음.

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가 변동률을 적용하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
비교표준지 A 제주특별자치도 서귀포시 주거지역 (2026.01.01 ~ 2026.05.13)	2026.01.01 ~ 2026.03.31 : -0.238 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : -0.087 $(1 - 0.00238) * (1 - 0.00087 * 43/31)$ ≒ 0.99642	-0.358% (0.99642)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [본건 일련번호 (1) / 표준지 (A)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건이 비교표준지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 접근성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건이 비교표준지임.
		공공시설과의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	본건이 비교표준지임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건이 비교표준지임.
		접면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 비교표준지임.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건이 비교표준지임.
		기타		
누 계			1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업지대 [본건 일련번호 (2) / 표준지 (A)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 접근성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공공시설과의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-



(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근지역 내 유사 부동산 감정평가사례

[제주특별자치도 서귀포시]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
㉓ [본건]	범환동 1666-3	대	2,345.7	준주거	주상나지	1,290,000	기타	2025.02.03
㉔	서호동 1615-4	대	2,929.4	준주거	상업나지	1,210,000	공매 (국세,지방세)	2023.08.29
㉕	서호동 1615-2	대	6,681.9	준주거	상업나지	1,230,000	공매(NPL)	2023.08.08
㉖	서호동 1615-14	대	8,701.5	준주거	상업나지	1,360,000	공매(NPL)	2025.02.20

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]



다. 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[제주특별자치도 서귀포시]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	법환동 326-1	대	58	준주거 (단독주택)	100,000,000원	1,364,772	2023.09.08
	토지·건물 배분내역 - 건물 : 시멘트벽돌조 주상기타 67.02㎡ (사용승인일 : 1988.09.08) - 건물단가 : 1,400,000 × 10/45 ≒ 311,000 - 건물가격 : 67.02 × @311,000 = 20,843,220 - 토지단가 : (100,000,000 - 20,843,220) ÷ 58㎡ ≒ 1,364,772원/㎡						
#2	법환동 385	대	176	준주거 (주거나지)	197,000,000원	1,119,318	2024.01.31
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 197,000,000 ÷ 176㎡ ≒ 1,119,318원/㎡						

[출처 : 등기사항전부증명서]



라. 그 밖의 요인 격차율 산정

① 개요 및 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 격차율} &= \frac{\text{비교사례 기준가액 [사례단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{비교표준지 기준가액 [표준지공시지가×시점수정]}} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	표준지 기호	비교사례 선정
1, 2	A	평가사례 ㉞

■ 선정사유

상기 평가사례 및 거래사례는 표준지와 인근에 위치한 최근 사례로서, 그 중 표준지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점 (거래시점)
㉞	서호동 1615-4	대	2,929.4	준주거	상업나지	1,210,000	공매 (국세,지방세)	2023.08.29



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 격차율 산정

■ 비교표준지 A / 평가사례 ㉞

구분	사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	격차율
	공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준가액	1,210,000	0.97957	1.000	1.103	1,307,363	1.663
비교표준지 기준가액	788,700	0.99642	-	-	785,876	

시점수정	제주특별자치도 서귀포시 주거지역 (2023.08.29.~2026.05.13.) : 0.97957						
지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등)에서 우세함.							

마. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
준주거	상업나지	종로한면	1,200,000 ~ 1,400,000	본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.



바. 경매 동향

용도별	제주 서귀포시 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	15,970,865,300	6,142,448,049	38.5	140	25	17.9

(출처 : 인포케어)

사. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화 정도, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 일련번호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1, 2	A	1.65



(6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	788,700	0.99642	1.000	1.000	1.65	1,296,696	1,300,000
2	788,700	0.99642	1.000	1.000	1.65	1,296,696	1,300,000

나. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원)
1	법환동 1666-3	대	2,345.7	2,345.7	1,300,000	3,049,410,000
2	법환동 1666-9	대	1,000.7	1,000.7	1,300,000	1,300,910,000
합계			3,346.4	3,346.4	-	4,350,320,000



2. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

(1) 인근지역 내 유사 부동산 거래사례

[제주특별자치도 서귀포시]

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	법환동 326-1	대	58	준주거 (단독주택)	100,000,000원	1,364,772	2023.09.08
	토지·건물 배분내역 - 건물 : 시멘트벽돌조 주상기타 67.02㎡ (사용승인일 : 1988.09.08) - 건물단가 : 1,400,000 × 10/45 ≒ 311,000 - 건물가격 : 67.02 × @311,000 = 20,843,220 - 토지단가 : (100,000,000 - 20,843,220) ÷ 58㎡ ≒ 1,364,772원/㎡						
#2	법환동 385	대	176	준주거 (주거나지)	197,000,000원	1,119,318	2024.01.31
	- 토지만의 거래사례임 - 토지단가 : 197,000,000 ÷ 176㎡ ≒ 1,119,318원/㎡						

[출처 : 등기사항전부증명서]



[2] 비교사례의 선정

■ 비교사례의 선정

본건 일련번호	비교사례 선정
1, 2	거래사례 #1

■ 선정사유

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

■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#1	법환동 326-1	대	58	준주거 (단독주택)	100,000,000원	1,364,772	2023.09.08
	토지·건물 배분내역 - 건물 : 시멘트벽돌조 주상기타 67.02㎡ (사용승인일 : 1988.09.08) - 건물단가 : 1,400,000 × 10/45 ≒ 311,000 - 건물가격 : 67.02 × @311,000 = 20,843,220 - 토지단가 : (100,000,000 - 20,843,220) ÷ 58㎡ ≒ 1,364,772원/㎡						

[3] 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사하여 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

용도지역 등	비 고	지가변동률
거래사례 #1 제주특별자치도 서귀포시 주거지역 (2023.09.08 ~ 2026.05.13)	2023.09.01 ~ 2023.09.30 : -0.011 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.007 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.050 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.059 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.574 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : -0.998 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : -0.238 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : -0.087 $(1 - 0.00011 * 23/30) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00059) * (1 - 0.00574) * (1 - 0.00998) * (1 - 0.00238) * (1 - 0.00087 * 43/31)$ ≈ 0.97959	-2.041% (0.97959)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

■ 상업지대 [본건 일련번호 (1, 2) / 거래사례 (#1)]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 접근성	상업지역 중심과의 접근성	1.06	본건이 사례 대비 관광지와의 접근성 에서 열세하나, 공공시설과의 접근성에서 우세하는 등 전반적으로 우세함.
		공공시설과의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
누 계			1.060	-



(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

가. 적용단가

일련 번호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,364,772	1.000	0.97959	1.000	1.060	1,417,132	1,420,000
2	1,364,772	1.000	0.97959	1.000	1.060	1,417,132	1,420,000

나. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원)
1	법환동 1666-3	대	2,345.7	2,345.7	1,420,000	3,330,894,000
2	법환동 1666-9	대	1,000.7	1,000.7	1,420,000	1,420,994,000
합계			3,346.4	3,346.4	-	4,751,888,000



3. 토지 시산가액(단가) 비교

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(원/㎡)	비고
1	1,300,000	1,420,000	-
2	1,300,000	1,420,000	-

4. 토지 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 토지 감정평가액을 결정함.

일련 번호	소재지	지목	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)
1	법환동 1666-3	대	2,345.7	2,345.7	1,300,000	3,049,410,000
2	법환동 1666-9	대	1,000.7	1,000.7	1,300,000	1,300,910,000
합계			3,346.4	3,346.4	-	4,350,320,000



IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	3,346.4	3,346.4	4,350,320,000
합 계			4,350,320,000

2. 감정평가액 결정의견

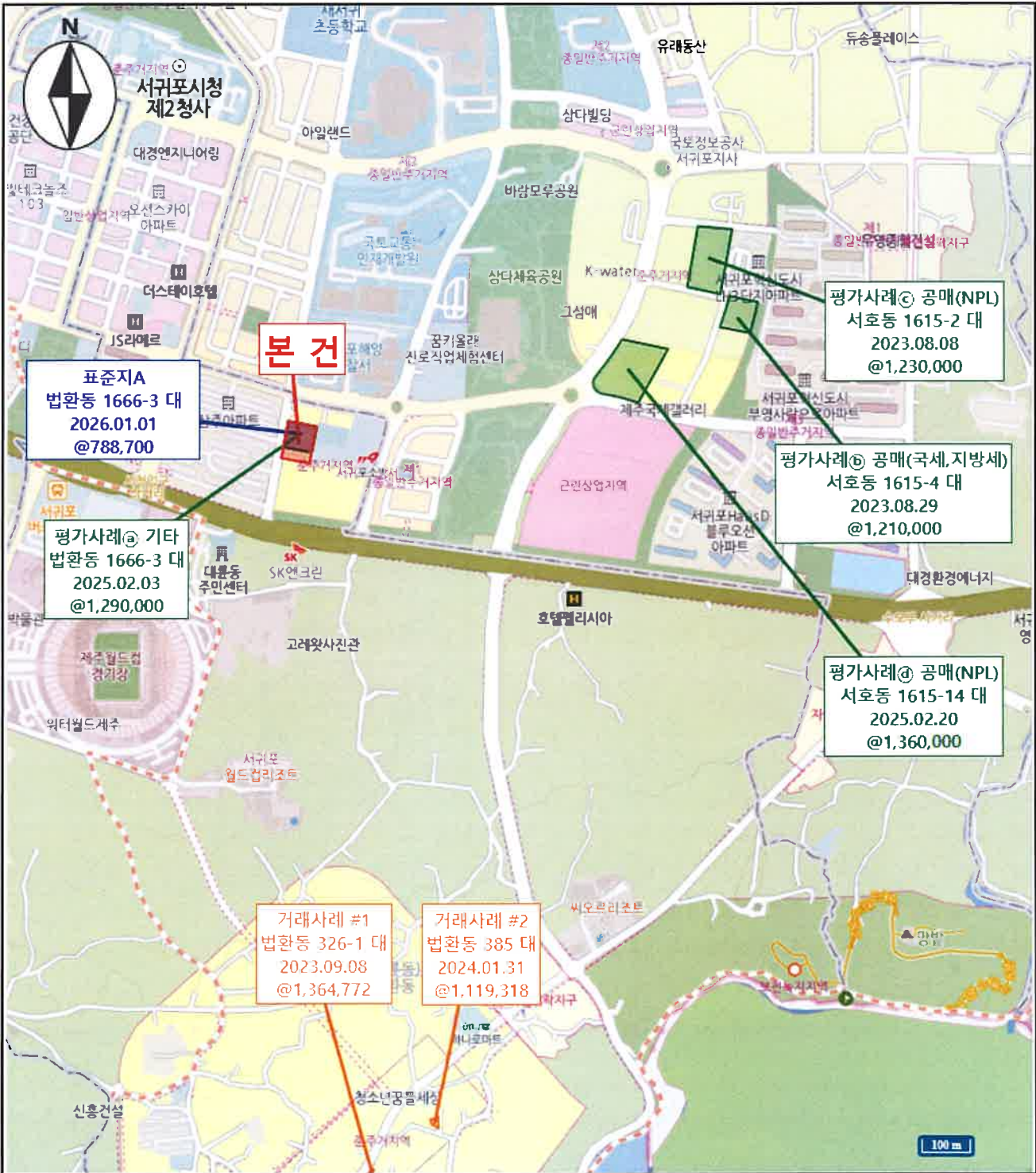
「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

[토지] 감정평가요항표

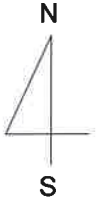
위치	본건은 제주특별자치도 서귀포시 법환동 소재 '서귀포해양경찰서' 남측 인근에 위치함.
주위환경	본건 인근으로 관공서, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.
형상 및 이용상황	일련번호 1 : 정방형 완경사지로, 상업نا지임. 일련번호 2 : 세장형 완경사지로, 상업나지임.
인접 도로상태 등	본건 북서측으로 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	일련번호(1): 준주거지역, 지구단위계획구역(2025-07-16), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>임. 일련번호(2): 준주거지역, 지구단위계획구역(2025-07-16), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역(2024-10-16)<하수도법>임.
제시외 물건	해당사항 없음.
임대상황	미상임.
공부와의 차이 및 기타사항	해당사항 없음.

상세 위치도

소재지	제주특별자치도 서귀포시 법환동 1666-3 외
-----	---------------------------

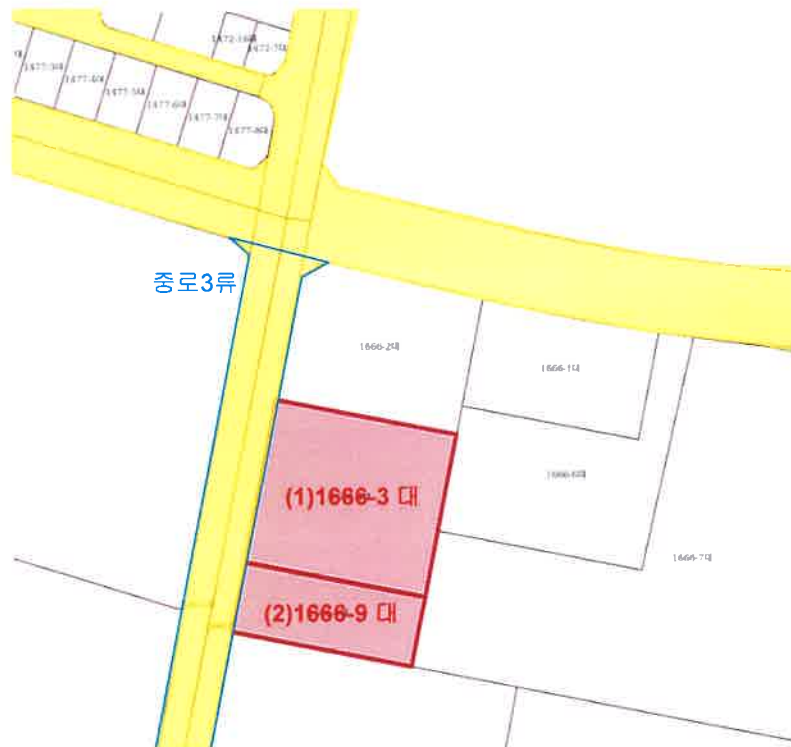


지 적 개 황 도



제주특별자치도 서귀포시 법환동 1666-3외

S=1/no scale



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

사 진 용 지



일련번호 1,2



인접도로