

감정평가서

APPRAISAL REPORT

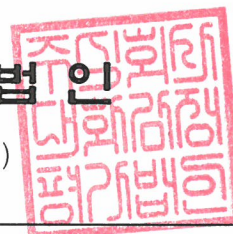
건 명	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1615-12 소재 부동산
의뢰인	한국대체투자자산운용(주)
평가서 번호	대화 01-2408-2-0066

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

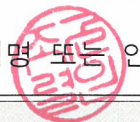
감정평가사 고세욱

홍세현



(주)대화감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)



감정평가액	팔십육억칠백구십팔만사천원정 (₩8,607,984,000.-)					
의뢰인	한국대체투자자산운용(주)		감정평가 목적	공매		
제출처	한국대체투자자산운용(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2024. 08. 27	2024. 08. 27	2024.08.30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	6,283.2	토지	6,283.2	1,370,000	8,607,984,000
	합계					₩8,607,984,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김태우					
	가					
	SC					
	(인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

제주특별자치도 서귀포시

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	서호동 1615-12	6,283.2	대	준주거	상업나지	광대소각	사다리 완경사	837,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

제주특별자치도 서귀포시 호근동 소재 "서호초등학교" 서측 인근에 위치하는 토지에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 8월 27일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2024년 8월 27일**임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건은 물적동일성이 인정됨.

나. 대상물건은 서귀포시 1615-12, 1615-13와 관련지번으로서 하기와 같이 지식산업센터 설립승인(건축허가 협의)된 상태로써 일단으로 이용예정인바, 사회적·경제적·행정적 측면에서 용도상 불가분의 관계가 있다고 판단되어 일단지를 기준하여 감정평가하였으며, 부지면적에서 제외된 면적(204.08㎡)은 기부채납이 예정된 부분으로 조사되어 이를 감안하여 감정평가하였는바, 추후 업무 진행 시 참고바람.

※ 테트라필드제주 지식산업센터 설립 변경승인

- 명칭: 테트라필드 제주 지식산업센터
- 신청인: (주)지플래닝
- 소재지: 서호동 1615-11, -12, -13(지구단위계획상 클러스터 용지 2-9, 2-10, 2-12)
- 부지면적: 16,548.52㎡ / 건축규모: 60,962.799㎡
 - 지식산업센터: 정보통신업, 전문과학 및 기술서비스업, 교육서비스업 등
 - 지원시설: 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설(영화관) 등
- 유치업종: 정보통신업, 전문과학 및 기술서비스업, 교육서비스업
 - 입주규모: 466호(지식산업센터 424호, 지원시설 42호) / 140개 유치기업 목표
- 신청내역

구분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	기타공용(㎡)	주차장(㎡)	합계(㎡)	비율(%)
지식산업센터		18,584.358	11,377.134	2,924.054	13,527.171	46,412.717	76.1
지원시설	근린생활시설	4,659.27	1,318.933	639.836	3,391.387	10,009.426	16.4
	문화 및 집회시설	2,113.623	598.316	290.254	1,538.463	4,540.656	7.5
	운동시설	-	-	-	-	-	-
	소계	6,772.893	1,917.249	930.09	4,929.85	14,550.082	23.9
합계		25,357.251	13,294.383	3,854.144	18,457.021	60,962.799	100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 건축허가 개요

건축주 주소	서울특별시 서초구 강남대로 163 1층	성명	(주)지플래닝
대지위치	서귀포시 서호동 1615-11, -12, -13	지목	대
용도지역	-	종별	신축 (변경1차)
용도지구	제1종지구단위계획구역	대지면적(㎡)	16,548.52
건축면적(㎡)	7,891.786	연면적(㎡)	60,962.799
용도	공장(지식산업센터) 및 근린생활시설	건폐율 / 용적률(%)	47.69 / 196.7
동별개요	지하3층 주차장 등 10,883.322㎡, 지하2층 주차장 등 10,695.789㎡ 지하1층 문화 및 집회시설(영화관) 등 6,832.06㎡(근생 12실) 지상1층 근린생활시설 등 2,995.446㎡(근생 16실) 지상2층 지식산업센터 및 근린생활시설 4,269.866㎡(지식산업센터 24실, 근생 14실) 지상3층 지식산업센터 5,886.643㎡(지식산업센터 89실) 지상4층 지식산업센터 5,326.025㎡(지식산업센터 89실) 지상5층 지식산업센터 5,352.717㎡(지식산업센터 90실) 지상6층 지식산업센터 5,045.93㎡ (지식산업센터 81실) 지상7층 지식산업센터 3,696.001㎡(지식산업센터 51실)		
구조	철근콘크리트구조	건물 높이(m)	29.91(지하3/지상7)

다. 대상물건은 '제주 서귀포시 혁신도시 도시관리계획(지구단위계획)구역(서귀포시고시 제2017-226호)' 내에 소재하는 산학연클러스터용지로서, 지구단위계획구역 내용은 아래와 같음.

※ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
클1~클5	클1~클5	허용용도	① 건축법 시행령 <별표 1> 제3호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설 중 ⑩지식산업센터, ⑪벤처기업집적시설, ⑫소프트웨어진흥시설, ⑬창업보육센터 시설의 부대(지원)시설로써 개별 법률이 정한 기준에 부합하는 시설1) ② 건축법 시행령 <별표 1>의 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 ③ 건축법 시행령 <별표 1> 제9호 의료시설중 종합병원 및 한방병원(100 병상 이상 병원도 포함) ④ 건축법 시행령 <별표 1>의 제10호 교육연구시설(학원과 유치원 및 초·중·고등학교는 제외하되 산학연클러스터 구축목적과 직접 연계된 특성화 고등학교 및 부속시설은 허용) ⑤ 건축법 시행령 <별표 1>의 제11호 노유자 시설중 근로복지시설 ⑥ 건축법 시행령 <별표 1> 제14호 가목의 공공업무시설(건축법 시행령 <별표 1> 제3호 바목의 시설을 포함) ⑦ 일반업무시설(「건축법 시행령」 <별표 1> 14호 나목의 일반업무시설로서,

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용
			<p>혁신도시 이전 공공기관과 연계된 시설2)과 「지방공기업법」에 의한 지방공공기관 중 이전공공기관을 위하여 시설의 전부 또는 일부를 임대공간으로 제공하는 청사, 지역 내 공공업무시설 중 산학연클러스터와 기능적으로 연계된 기업지원 및 산업진흥지원시설3)로서 집적화가 필요한 시설, 「공공기관의 운영에관한법률」에 의한 공공기관과 그 지사 및 「산업집적활성화및공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조제2항의 지식산업 및 제6조제3항의 정보통신산업의 본사 및 사무소)</p> <p>⑧ 건축법 시행령 <별표 1> 제18호 참고시설</p> <p>⑨ 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 7 제1호 마목을 제외한 공장</p> <p>⑩ 지식산업센터(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조의 시설)</p> <p>⑪ 벤처기업집적시설(벤처기업육성에 관한 특별조치법 제2조에서 정한 시설)</p> <p>⑫ 소프트웨어진흥시설(소프트웨어산업진흥법 제2조에서 정한 시설)</p> <p>⑬ 창업보육센터(중소기업창업지원법 제2조에서 정한 시설)</p> <p>⑭ 지역전략산업 및 광역경제권 선도산업, 신성장동력산업과 관련된 시설로 산학연클러스터 구축계획에 반영된 시설</p> <p>⑮ 산학연 클러스터 활성화를 위해 필요하다고 혁신도시관리위원회가 심의·결정하는 시설4)</p>
		불허용도	<p>① 「건축법 시행령」 <별표 1> 제1호 단독주택 및 제2호 공동주택</p> <p>② 「건축법 시행령」 <별표 1> 제4호 제2종 근린생활시설 중 더목의 단란주점, 러목의 안마시술소, 안마원 및 노래연습장, 거목의 고시원</p> <p>③ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제6호 종교시설</p> <p>④ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제9호 나목 격리병원</p> <p>⑤ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제11호 노유자시설(근로복지시설 제외)</p> <p>⑥ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제12호 수련시설</p> <p>⑦ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제15호 숙박시설</p> <p>⑧ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제16호 위락시설</p> <p>⑨ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제23호 교정 및 군사시설</p> <p>⑩ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제26호 묘지시설</p> <p>⑪ 「건축법 시행령」 <별표 1> 제28호 장례식장</p>
		건폐율	· 건축물의 건폐율은 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.
		용적률	· 건축물의 용적률은 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.
		높이	· 건축물의 높이는 <별표 8>에 따라 건축하여야 한다.

- 1) 지식산업센터에 설치하는 지원시설은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제36조 4의 2항의 시설에 한하며 (단, 「건축법 시행령」 <별표 1> 제4호 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소, 안마원 및 노래연습장은 제외), 동 시설의 건축연면적은 지식산업센터 건축연면적의 100분의 30을 초과할 수 없음
- 2) 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제5조 제2항 및 동 시행규칙 제2조 제7호에 따라 지방자치단체가 수립하는 「산·학·연 클러스터 구축계획」에 적시된 시설(본사 및 사무소 포함)에 한함
- 3) 국가, 지방자치단체 산하 기업지원시설 및 산업지원시설(지방공기업법에 의한 지방공공기관 포함)
- 4) 「금지용도」에 포함된 시설에 대해서는 혁신도시관리위원회의 심의·결정에도 불구하고 클러스터 용지내 입지를 허용할 수 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 산학연클러스터용지의 건폐율·용적률·건축물의 높이(별표8)

구분	교육연구, 업무기능		교육연구, 연수기능
건폐율	50% 이하	50% 이하	50% 이하
용적률	400% 이하	300% 이하	200% 이하
최고높이	30m 이하	20m 이하	30m 이하
해당블록	클1, 클3	클4, 클5	클2
비고	-	-	대상물건 해당

라. 대상물건은 기준시점 현재 건축허가가 유효한 상태이나 추후 건축허가 내용의 변동 여부에 따라 토지가격이 달라질 수 있으니 추후 업무 진행시 유의바람.

마. 대상물건의 기부채납 예정 부분의 면적 및 위치는 귀 제시 도면에 의거하였으니, 추후 업무 진행시 참고바람.

7. 그 밖의 사항.

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 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 감정평가 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

2.1. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

공시지가기준법에
의한 시산가액

=

비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 ×
그 밖의 요인 보정

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

제주특별자치도 서귀포시

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	서호동 1615-1	6,766.7	대	상업나지	준주거	광대소각	가장형 완경사	969,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

제주특별자치도 서귀포시 (주거지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.8.27.	-0.295 (0.99705)	제주특별자치도 서귀포시 (24.01.01~24.08.27) (주거) $(1 - 0.00206) * (1 - 0.00046 * 58/30) \approx 0.99705$

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(상업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990

기 호	개별요인 비교 내용
1	대체로 유사함.
	대체로 유사함.
	대체로 유사함.
	대체로 유사함.
	대상물건은 표준지 대비 기부채납 예정에 따른 행정적 조건에서 열세함.
	대체로 유사함.

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교선례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교선례 기준 대상토지 단가	=	비교선례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

제주특별자치도 서귀포시

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	기준시점/ 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	서호동 1615-4	2,929.4	대	2023.08.29	1,210,000	816,700	공매	상업나지	준주거
선례 2	법환동 1666-3	2,345.7	대	2023.02.21	1,260,000	800,300	공매	주상나지	준주
선례 3	서호동 1615-1	6,766.7	대	2022.03.14	1,200,000	971,000	담보	상업나지	준주거
선례 4	서호동 626	326	대	2022.09.29	1,375,000	299,700	법원 경매	단독주택	준주거
선례 5	호근동 1788-2	570	대	2022.01.07	1,700,000	410,500	담보	주상용	준주거
사례 1	법환동 326-1	58	대	2023.09.08	1,470,000	672,100	실거래	주상기타	준주거
사례 2	서귀동 260-13	241	대	2023.05.04	1,250,000	1,196,000	실거래	상업용	준주거
사례 3	서호동 806-2	335	대	2020.10.29	1,010,000	314,100	실거래	단독	준주거
사례 4	법환동 385	176	대	2024.01.31	1,120,000	344,800	실거래	단독	준주거
사례 5	서호동 1613-4	6,551	대	2019.01.18.	916,000	769,800	실거래	주상 나지	준주거

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달 원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	100,000,000	1988.09.08	시멘트벽돌조/ 주택	67.02	1,000,000	45	35	10	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{100,000,000 - (1,000,000 × 10 / 45 × 67.02)} / 58 ≒ 1,470,000								
사례 2	330,000,000	2001.02.12	경량철골조/ 근린생활시설	133.99	600,000	35	22	13	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{330,000,000 - (600,000 × 13 / 35 × 133.99)} / 241 ≒ 1,250,000								
사례 3	340,000,000	토지만의 거래사례임.							
	산식: 거래가액(원)/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	340,000,000 / 335 ≒ 1,010,000								
사례 4	197,000,000	토지만의 거래사례임.							
	산식: 거래가액(원)/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	197,000,000 / 176 ≒ 1,120,000								
사례 5	6,000,000,000	토지만의 거래사례임.							
	산식: 거래가액(원)/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	6,000,000,000 / 6,551 ≒ 916,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준(원/㎡)	비 고
준주거지역	신학연클러스터용지	광대로변	1,350,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
		중로변	1,250,000원/㎡ 내외	

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.08.01. ~ 2024.07.31.)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
토지 / 대지	제주	62.84	66.64	52
	서귀포시	64.23	62.51	15
	서호동	77.28	77.28	1

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	서호동 1615-4	2,929.4	대	2023.08.29	1,210,000	816,700	공매	상업 나지	준주거	중로한면 사다리 완경사

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례와 비교

- 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 선례(사례)는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점수정

제주특별자치도 서귀포시 주거지역

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.08.29 ~ 2024.08.27	-0.421 (0.99579)	제주특별자치도 서귀포시 (23.08.29~24.08.27) (주거) $(1 + 0.00005 * 3/31) * (1 - 0.00011) * (1 - 0.00007) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00059) * (1 - 0.00206) * (1 - 0.00046 * 58/30) \approx 0.99579$

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155

기 호	개별요인 비교 내용
1	비교표준지는 선례 대비 가로의 폭(광대소각/중로한면), 및 구조 등에서 우세함.
	대체로 유사함.
	대체로 유사함.
	비교표준지는 선례대비 접면도로 등에서 우세함.
	대체로 유사함.
	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지(A) 단가	1,210,000	0.99579	1.000	1.155	1,391,666	1.439
기준시점 비교표준지(A) 단가	969,300	0.99705	-	-	966,441	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	1.43

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	969,300	0.99705	1.000	0.990	1.43	1,368,190	1,370,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	6,283.2	1,370,000	8,607,984,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 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.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을(를) 선정하였음.

제주특별자치도 서귀포시

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지 목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비고
사례 1	법환동 326-1	58	대	2023.09.08	1,470,000	672,100	주상기타	준주거	중로한면 사다리 완경사

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 제주특별자치도 서귀포시 주거지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 지가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

제주특별자치도 서귀포시 주거지역

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.09.08 ~ 2024.08.27	-0.397 (0.99603)	제주특별자치도 서귀포시 (23.09.08~24.08.27) (주거) $(1 - 0.00011 * 23/30) * (1 - 0.00007) *$ $(1 - 0.00050) * (1 - 0.00059) *$ $(1 - 0.00242) * (1 - 0.00036 * 27/31) \approx 0.99603$

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1	1	1.10	1.00	1.00	1.03	0.85	1.00	0.963

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상물건은 사례 대비 가로의 폭 및 구조 등에서 우세함.
	대체로 유사함.
	대체로 유사함.
	대상물건은 사례 대비 면적 등에서 열세하나, 접면도로 상태등에서 우세한 바 전반적으로 우세함.
	대상물건은 사례 대비 건폐율 및 용적률 등에서 열세함.
	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,470,000	1.000	0.99603	1.000	0.963	1,409,990	1,410,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	6,283.2	1,410,000	8,859,312,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법
토 지	8,607,984,000	8,859,312,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨

구 분	공부면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	6,283.2	1,370,000	8,607,984,000

(토지) 감 정 평 가 요 항 표

위치 및 부근의 상황	제주특별자치도 서귀포시 호근동 소재 "서호초등학교" 서측 근거리에 위치하고 있으며, 주위는 지식산업센터, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통시 됨.
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
형태 및 이용상황	대상토지는 인접지 대비 완경사지 내 3필지 일단의 사다리형의 토지로서, 상업용 나지로 이용중임.
인접 도로상태	대상토지의 서측으로 폭 약 24미터, 북측 및 동측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
제시목록외의 물건	-
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	<ol style="list-style-type: none"> 임대관계 임대미상임. 기타(소유관계) 대상토지의 2024년 8월 22일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "대한토지신탁 주식회사"임.

광역위치도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 서호동 1615-12

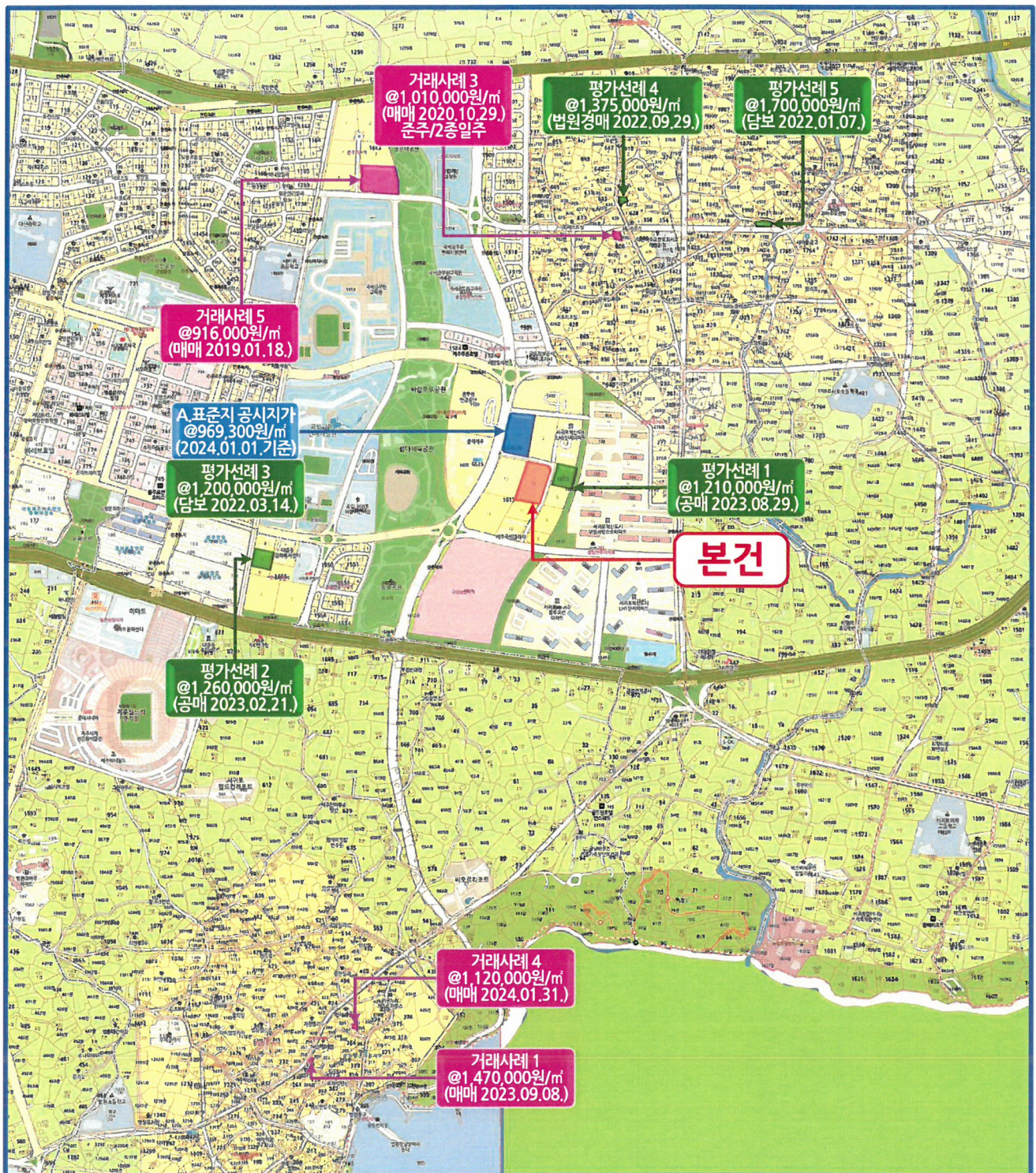


상 세 위 치 도



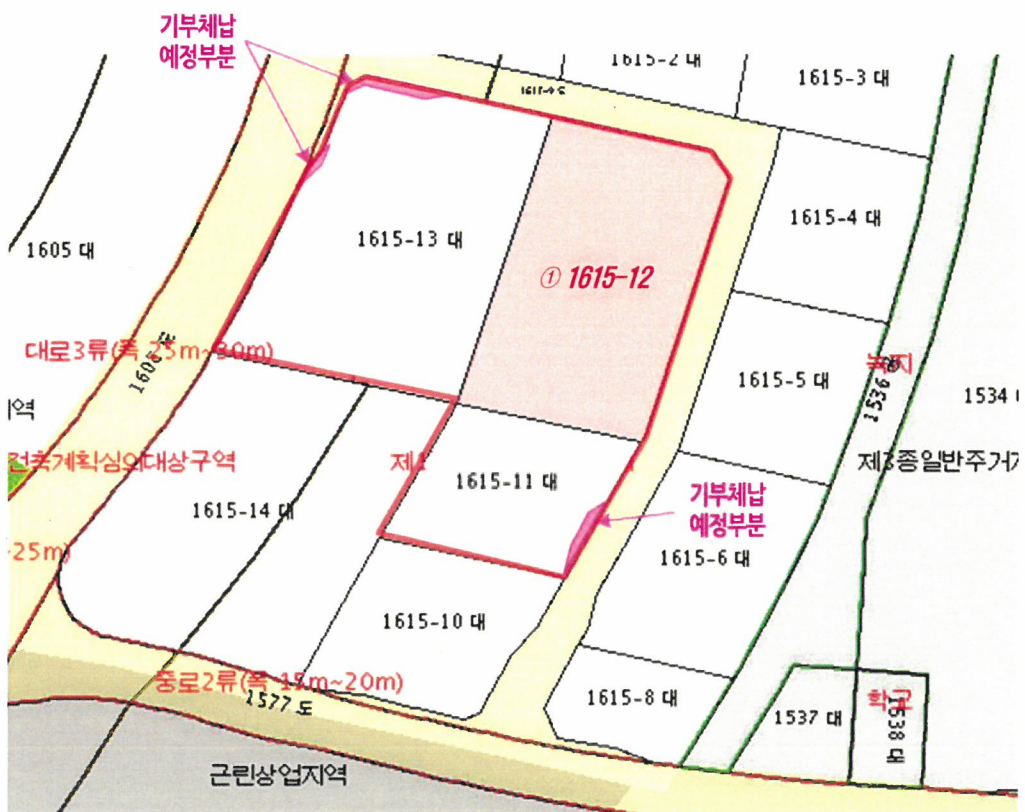
소재지

제주특별자치도 서귀포시 서호동 1615-12



S = No Scale

지적 및 건물개황도



※ 1615-11 ~ 1615-13 일단지로 이용예정임.

범례	평가대상토지	계획도로선	도로	평가건물 1층	평가건물 2층	평가건물 3층	평가제외건물	제시외건물 부합물 및 중물

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 주위환경 】