

감정평가서

Appraisal Report

제주특별자치도 서귀포시 색달동 1161 외
소재 부동산

NA2025-0113-0013

2025-01-17

(주)웰컴저축은행



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지



본건전경//동측측촬영

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
최찬익

崔 燦 翼



(인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사

신재범



(서명 또는 인)

감정평가액	이십이억팔천사십사만이천원정 (\2, 280, 442, 000. -)					
의뢰인	(주)웰컴저축은행	감정평가 목적	공매			
제출처	(주)웰컴저축은행	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	라이오니빌리지(주) [수탁자: 코리아신탁(주)]	감정평가 조건	—			
목록 표시 근거	토지등기사항전부증명서 토지대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	—	2025. 01. 15	2025. 01. 14~ 2025. 01. 15	2025. 01. 17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,023	토지	5,023	454,000	2,280,442,000
		이	하	여	백	
	합계					\2,280,442,000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	황인수		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 1161 외 8필지		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	자연녹지지역	이용상황	건축허가 득
개별공시지가	@113,700원/㎡ 외	도로조건	중로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	5,023	454,000	2,280,442,000	100%
합계			\2,280,442,000.-	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	마을주변 농경지대	과수원	중로변	@450,000 내외	-

4. 임대현황

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 색달동 소재 "색달마을 체육공원" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- ① 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- ② 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ③ 본건 토지 기호 1~9)는 일단의 건축허가를 득한 토지로서 동일 용도로 이용 중이며, 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 해당 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는바 일단지로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 15일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 14일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 14일 ~ 2025년 01월 15일자이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- ① 본건은 공매를 목적으로 한 감정평가인바, 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없으며, 사용시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.
- ② 본건 기호 1~9)는 2022년 07월 01일부로 건축허가를 득한 토지인바, 업무 진행 시 참고바람.

건축주 주소	제주시 은남3길 16 102호(연동)		성명 (생년월일)	진우개발주식회사 이분옥 (220111-0162479)	
건축위치	서귀포시 색달동 1161, 1161-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9				
지역	자연녹지지역	지구	-	종별	신축허가 (허가사항변경)
대지면적(m ²)	5,023 (지목:과)	건축면적(m ²)	1002.96	연면적(m ²)	3280.86
건축용도	단독주택(5호) [다가구주택(18가구)]	건폐율(%)	19.97	용적률(%)	65.32
개발행위(m ²)	5,023	농지전용(m ²)	5,023	조경면적(m ²)	774.8
구조	철근콘크리트구조	건물높이 (층수)	13.35m (지상4층)	허수처리 시설	하수종말처리장 연결
부설주차장	옥내외자주식 49대	도로점용	우수관매설	토지소유	토지사용승낙서 지상권동의서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축내용	1동, 2동, 4동 단독주택[다가구주택(4가구)] 지상1층 119㎡ 지상2층 203.36㎡ 지상3층 203.36㎡ 지상3층 203.36㎡ 3동, 5동 단독주택[다가구주택(3가구)] 지상1층 89.25㎡ 지상2층 152.52㎡ 지상3층 152.52㎡ 지상3층 152.52㎡
변경사항	- 용도 : 단독주택 → 다가구주택(18가구) - 대지면적 : 495㎡ → 5,023㎡ - 건축면적 : 98.7㎡ → 1002.96㎡ - 바닥면적 : 171.9㎡ → 3,280.86㎡
허가번호	2020-도시건축과-신축허가-9(2014.10.13.)
부담금	- 등록면허세 건축허가 90,000원(22,500원×4) 농지전용 45,000원 개발행위 45,000원 - 지역개발공채 5,935,000원 - 농지보전부담금 142,972,920원(13,431,600원 기납부/38,862,400원 분할납부) - 국민주택채권 16,560,000원(920,000원 × 18) - 하수도원인자부담금 49,374,960원

- ③ 본건은 서귀포시청 안전도시건설국 건축부(064-760-3321)에 유선 탐문 결과, 2014년 10월 13일부로 건축신고를 한 뒤 착공후 공사 중단된 상태로서, 초기 건축허가는 2020년 01월 30일부로 득하고 변경 건축허가는 2022년 07월 01일부로 득하였으며, 기준시점 현재 건축허가는 유효한 상태로 조사되었는바, 공매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

제주특별자치도 서귀포시 색달동 1161 외 8필지

토 지								
기호	지번	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	색달동 1161	과수원	495	일단의 건축허가 등	자연녹지	중로한면	일단의 부정형 완경사	113,700
2	색달동 1161-2	과수원	571		자연녹지			130,700
3	색달동 1161-3	과수원	510		자연녹지			113,700
4	색달동 1161-4	과수원	495		자연녹지			113,700
5	색달동 1161-5	과수원	491		자연녹지			113,700
6	색달동 1161-6	과수원	493		자연녹지			113,700
7	색달동 1161-7	과수원	570		자연녹지			130,700
8	색달동 1161-8	과수원	752		자연녹지			113,700
9	색달동 1161-9	과수원	646		자연녹지			113,700
합 계			5,023					

※ 본건은 단독주택 건축허가를 득함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 제주특별자치도 서귀포시 색달동 소재 '색달마을 체육공원' 북서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 동측으로 '색달중앙로'에 접하며 남측으로 '중산간선로'와 연계되어 도로 상황 보통시됨.
전철역과의 거리	인근에 전철역이 소재하지 않음.
버스정류장과 의 거리	남서측 및 남동측 방면으로 도보 약 5분 거리에 버스정류장이 소재함.
주위 환경	본건 인근으로 과수원, 단독주택 등이 소재하는 농경지대로서, 제반 주위환경 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	1 ~ 9) : 남측 및 남서측 하향 완경사지를 평탄화한 일단의 부정형 토지임.
이 용 상 황	1 ~ 9) : 건축허가를 득한 토지임.
인접도로 상태	본건은 남동측으로 노폭 약 12미터의 포장도로와 접함.
도시 계획 및 기타 공법관계	1 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 2 : 자연녹지지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법> 3 ~ 9 공히 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>
제 시 외 물 건	해당사항 없음
공부와외의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지적개황도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교 표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지공시지가

[제주특별자치도 서귀포시]

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	색달동 1603	과수원	3,545	과수원	자연 녹지	중로 한면	부정형 완경사	130,700
#B	색달동 1983	대	659	주상용	자연 녹지	소로 한면	자루형 평지	273,900

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 녹지지역	-0.610	제주특별자치도 서귀포시 (24.01.01~25.01.15) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : -0.500 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.072 $(1 - 0.00500) * (1 - 0.00072 * 46/30) \approx 0.99390$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

【농경지대(전지대)】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기호/표준지	가로 (택지) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1~9 / #A	-	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.300	-
결정 의견	- 본건은 비교표준지 대비 행정적조건(건축허가 등)에서 개별요인 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

가) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
(1)	색달동 1147-1	전	자연녹지	중로한면	370,000	2,717,520,000	경매
		6,968	과수원 등	부정형/ 완경사	130,700		2024.09.04
(2)	색달동 1771-1	대	자연녹지	중로한면	943,000	458,298,000	경매
		486	단독주택	사다리/ 평지	304,600		2023.10.10
(3)	색달동 1015	전	자연녹지	세로(가)	273,000	855,582,000	경매
		3,134	과수원	부정형/ 완경사	76,800		2023.02.01
(4) [본건]	색달동 1161 외	과수원	자연녹지	세로(가)	442,000	2,220,166,000	담보
		5,023	건축허가득	부정형/ 완경사	118,500 외		2022.07.29

- ▶ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2439-1				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토지	자연녹지	대	363	261,600	414,000,000	
건물	단독주택		136.77	2017.05.26	2025.01.06	
토지단가	$[414,000,000 - (1,500,000 \times 43 / 50 \times 136.77)] / 363 \approx @654,000\text{원}/\text{m}^2$ [거래가격-(재조달원가x잔존연수/내용연수)x건물면적]/토지면적=토지거래단가					
토지특성	사다리형 평지, 세로(가)					
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕, 지상2층					

거래 사례 #2	소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2094-1				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토지	자연녹지	전	476	313,400	230,000,000	
건물	-		-	-	2024.10.15	
토지단가	$230,000,000 / 476 \approx @483,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	부정형 평지, 종로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #3	소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 1153-1				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토지	자연녹지	과수원	2,358	139,500	500,000,000	
건물	-		-	-	2022.06.25	
토지단가	500,000,000 / 2,358 = @212,000원/m ² 거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	자루형 완경사, 종로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 거래사례 #1은 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ▶ 거래사례 #2, #3는 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

다) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
자연녹지	마을주변 농경지대	과수원	종로변	@450,000 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 보정치 산정

가) 선정방식(표준지공시지가 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교

표준지공시지가 × 시점수정

나) 사례선정

선정 사례	감정평가사례 (1)
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

감정평가 사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가사례 (1)	370,000	1.00	0.99674	1.000	0.950	350,354	2.697
#A	130,700	-	0.99390	-	-	129,903	
사정보정	법원경매 감정평가 사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【제주특별자치도 서귀포시 녹지지역】 2024.09.04 ~ 2025.01.15						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950	
- 비교표준지는 사례 대비 행정적조건(사례는 현황 과수원, 일부 전, 대 등 혼재)에서 개별요인 열세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.69
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 169% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~9	130,700	0.99390	1.000	1.300	2.69	454,269	454,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~9	5,023	454,000	2,280,442,000	일단지 건축허가 득
합계	5,023	-	\2,280,442,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2) 거래사례 선정

거래 사례	소재지	제주특별자치도 서귀포시 색달동 2094-1				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
#2		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	전	476	313,400	230,000,000
	건물	-		-	-	2024.10.15
토지단가	230,000,000 / 476 = @483,000원/m ² 거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	부정형 평지, 종로한면					
건물구조	토지만의 거래임.					

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4) 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동율(%)	시점수정치
#2	제주특별자치도 서귀포시 녹지지역	2024.10.15 ~ 2025.01.15	-0.219	0.99781

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

기호/사례	가로 (택지) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1~9 / #2	-	0.90	0.90	0.90	1.30	1.00	0.948	-
결정 의견	- 본건은 사례 대비 행정적조건(건축허가 득)에서 우세하나 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건(인근 환경 등) 및 획지조건(경사도, 형상 등)에서 열세하여 전체적인 개별요인 열세함.							

7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~9	483,000	1.00	0.99781	1.000	0.948	456,881	457,000

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~9	5,023	457,000	2,295,511,000	일단지 건축허가 득
합계	5,023	-	\2,295,511,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	2,280,442,000	2,295,511,000	-

2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
1~9	5,023	454,000	2,280,442,000	일단지 건축허가 득
합계	5,023	-	\2,280,442,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,023	454,000	2,280,442,000	-
합 계			\2,280,442,000.-	-

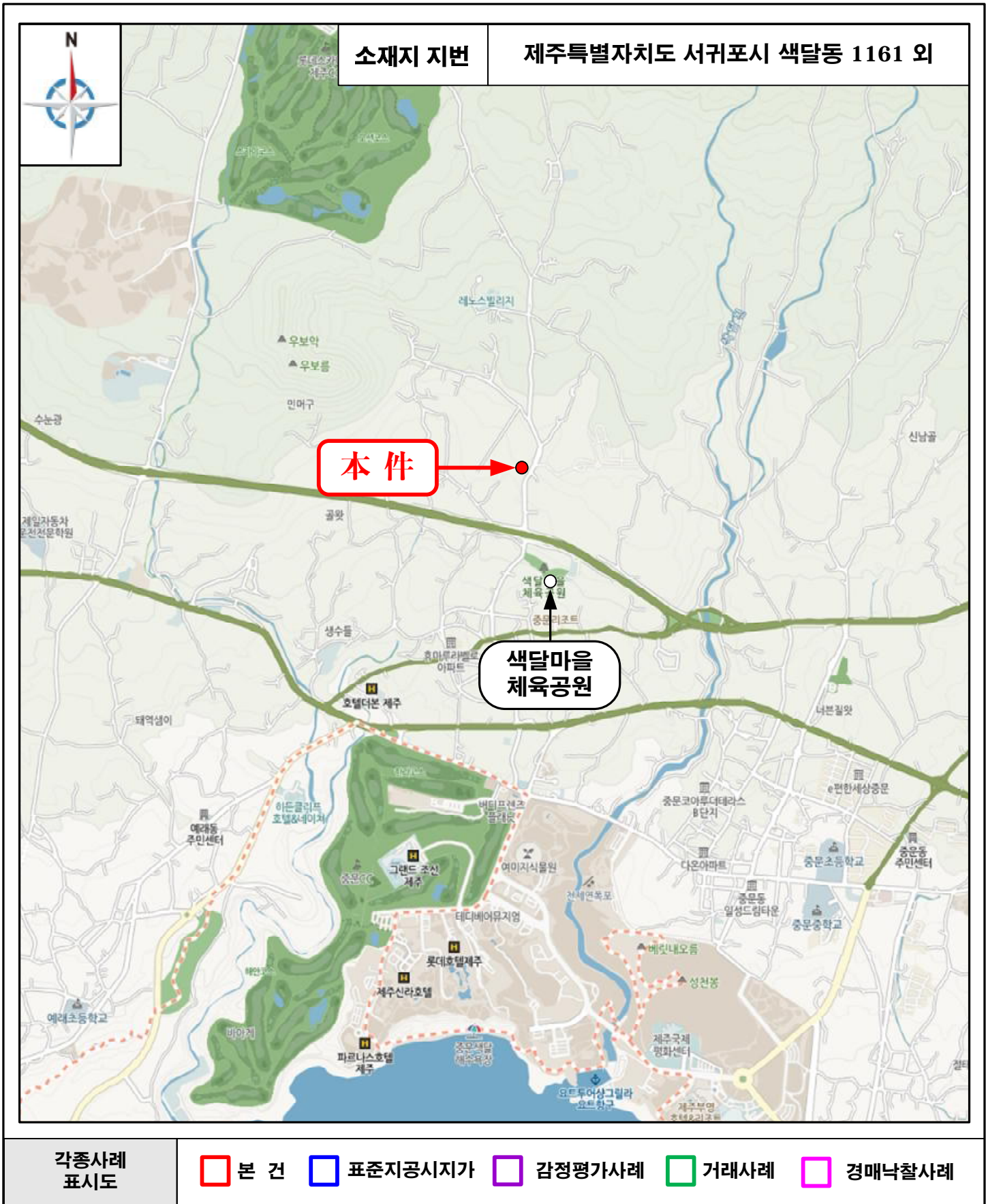
2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

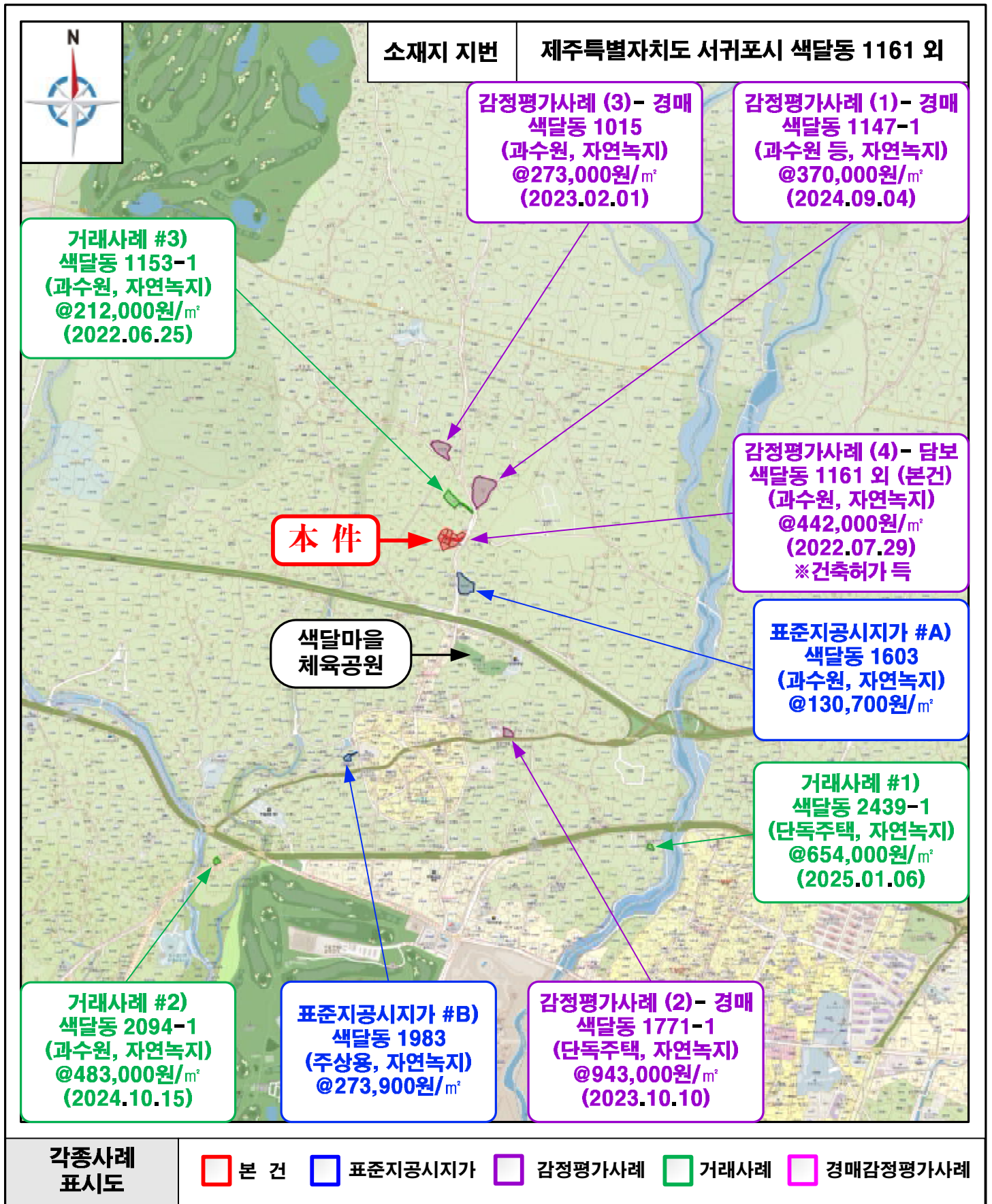
토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	제주특별자치도 서귀포시 색달동	1161	과수원	자연녹지지역	495	5,023	454,000	2,280,442,000	일단지 건축허가 특
2	상동	1161-2	과수원	자연녹지지역	571				
3	상동	1161-3	과수원	자연녹지지역	510				
4	상동	1161-4	과수원	자연녹지지역	495				
5	상동	1161-5	과수원	자연녹지지역	491				
6	상동	1161-6	과수원	자연녹지지역	493				
7	상동	1161-7	과수원	자연녹지지역	570				
8	상동	1161-8	과수원	자연녹지지역	752				
9	상동	1161-9	과수원	자연녹지지역	646				
	합 계							\2,280,442,000. -	
		이	하	여	백				

광역 위치도

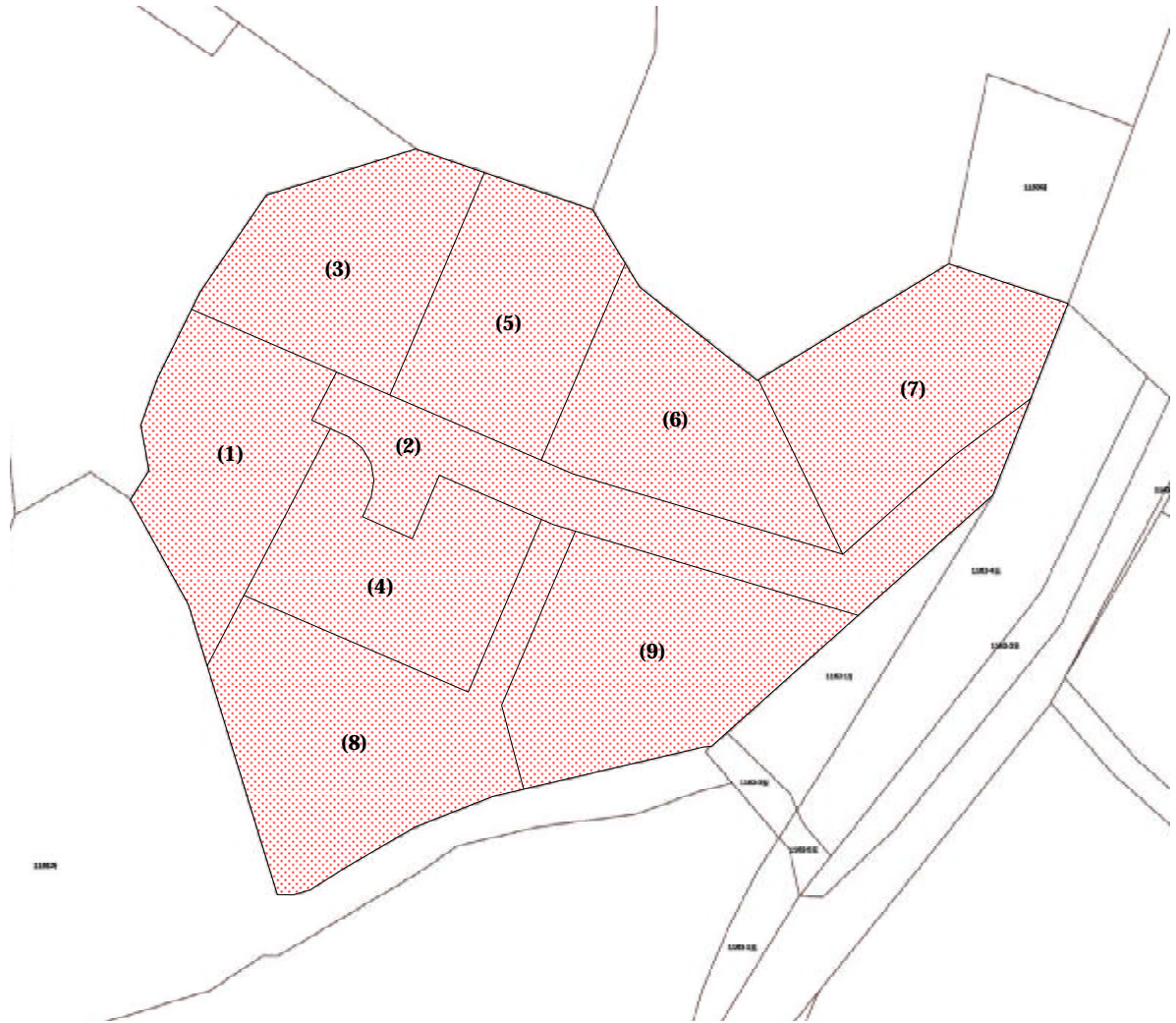


위 치 도



지적 개황도

축척 = None Scale



【토지목록】 제주특별자치도 서귀포시 색달동	(1) 1161	(6) 1161-6
	(2) 1161-2	(7) 1161-7
	(3) 1161-3	(8) 1161-8
	(4) 1161-4	(9) 1161-9
	(5) 1161-5	

범례	감정평가 대상토지	1층 건물	2층 건물	3층이상 건물	제시외, 부합물, 종물
	도로	본건 도로	구거, 하천	감정평가 외 건물	

사 진 용 지



기호 1



기호 2



기호 3, 5



기호 4



기호 6



기호 7

사 진 용 지



기호 8, 9



주위 환경//남동측촬영

감정평가 보수료 청구서

(주)웰컴저축은행 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2025-0113-0013

一금이백이십칠만이천육백원整 (\2,272,600.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2025-01-13

건명 : 제주특별자치도 서귀포시 색달동 1161 외 소재 부동산

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	1,775,482	$((2,280,442,000 \times 8/10,000) \times 0.8) + 316,000 = 1,775,482$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	0	
여비교통비	263,600	
공부발급비	18,000	
특별용역비	0	
기타 실비	9,000	
실비 소계	290,600	
소계	2,066,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	206,600	소계 금액의 10%
합계	2,272,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	2,272,600	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0113-0013" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송금처

국민은행.광화문

009-01-1213-559

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 신재범