㈜중앙감정평가법인

(TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600)

문서번호 : 중앙 012026-0716-008

수　　신 : 엠씨유제오차유동화전문 유한회사

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.07.16 자 귀 제「 -- 」호로 의뢰하신「 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1011-1외 」에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

가. 평가보수

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**4,849,433**	평가수수료 할인적용 3,566,000+(2,291,845,200x7/10,000x0.8) ≒4,849,433
실비	여비교통비	251,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	30,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특별용역비	—	
	소 계	299,000	
공 급 가 액		5,148,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		514,800	
합 계		**5,662,800**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**5,662,800**	

붙　임 : 감정평가서　1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처　　**『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』**

중소기업은행　216-043003-04-014　(주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0716008" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

수수료산정내역서

수　　신: 엠씨유제오차유동화전문 유한회사

평가서번호: 012026-0716-008

정산청구액: **오백육십육만이천팔백원정 (₩5,662,800.-)**

평가배분액	0.8배분 평가액	1.5배분 평가액	총　액
	₩7,291,845,200	-	₩7,291,845,200

수수료율 및 기초수수료	평 가 가 액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	1만분의 8	x0.8	2,560,000
	50억원초과 100억원까지	2,291,845,200	1만분의 7	x0.8	1,283,433
	100억원초과 500억원까지				
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과 3000억원까지				
	3000억원초과 6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원 초과분				
	합　계				4,849,433

평가수수료	0.8배	3,566,000+(2,291,845,200x7/10,000x0.8) ≒4,849,433	4,849,433
	1.5배		—
	기　타		—
	소　계		4,849,433
실비	여비교통비	제주시 출장	251,000
	토지조사비		—
	물건조사비	1동 x 10,000원	10,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 25부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 5부 x 1,000원	30,000
	기 타 실 비	사진 8컷 x 1,000원	8,000
	특별용역비		—
	소　계		299,000
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)	₩5,148,000
부 가 가 치 세		공급가액 × 0.1	514,800
기납부 착수금			
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금	₩5,662,800

대 표 이 사

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	엠씨유제오차유동화전문 유한회사 대표이사
건 명 :	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1011-1 외 (조함해안로 476-3) 소재 부동산
평가서번호 :	중 앙 012026-0716-008

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

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동,리더스빌딩)
본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail : jungang1@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

012026-0716-008

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이진 이 진

(주)중앙감정평가법인 대표이사 신 상 윤

감정평가액	칠십이억구천일백팔십사만오천이백원정 (₩7,291,845,200.-)			
의 뢰 인	엠씨유제오차유동화전문 유한회사 대표이사	감정평가목적	공매	
제 출 처	엠씨유제오차유동화전문 유한회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁(주) (수탁자:(주)빌드웰앤디엔씨)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2026.07.23	2026.07.23	2026.07.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,319	토지	2,319	2,830,000	6,562,770,000
	건물	796	건물	796	-	729,075,200
			이	하 여	백	
	합 계					₩7,291,845,200

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 이평화 이 평 화

012026-0716-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕우체국' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 엠씨유제오차유동화전문 유한회사의 공매(NPL)목적을 위한 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 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 7월 23일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 7월 23일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 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」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지 기호(1)~(3) 토지 및 건물 기호(가)는 등기사항전부증명서상 20개호로 구분되어 있으나, 2019.05.17.일자로 건축물대장 합병(집합건축물 → 일반건축물)로 변경되어 일반건축물대장을 기준으로 평가하였으니 업무시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호 (1)~(5)토지는 2019년 6월 11일에 아래와 같이 증축허가를 득한 상태로서 일단지로 평가하였으니 업무시 참고하시기 바람.

건축구분	증축허가	허가번호	2019-건축과-증축허가-77
대지면적	2,319㎡		
대지위치	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1011-1 외 4필지		
건축물명칭	-	주용도	제1종근린생활시설 (일반숙박시설, 제1, 2종 근린생활시설)
건축면적	1,352.15㎡	건폐율	58.31%
연면적	9,836.31㎡	용적률	378%

다. 본건 토지에는 '지적개황도 및 건물개황도'와 같이 부합물 및 종물(기호㉠, ㉡)이 소재하나, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

라. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가※(원/㎡)	비고
1	함덕리 1011-1	1,037	대	상업용	일반상업	세로(가)	부정형 평지	459,700	일단의 건축(증축) 승인부지
2	함덕리 1240-3	132	대	단독주택	일반상업	중로한면	사다리 평지	763,800	
3	함덕리 1242-1	61	대	단독주택	일반상업	세로(불)	부정형 평지	503,200	
4	함덕리 1011-3	36	전	상업나지	일반상업	세로(가)	가장형 평지	827,600	
5	함덕리 1011-4	1,053	전	상업기타	일반상업	세로(가)	사다리 평지	464,100	
합계	-	**2,319**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2026년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	함덕리 1011-1 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕	지하1층 / 지상5층	숙박시설	796	2004.07.14	-
합계	-	-	-	-	**796**	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕우체국' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 숙박시설, 중·소규모의 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1~5) 토지는 5필지 일단의 토지로서 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지이고 일단의 건축(증축) 승인 부지임.

라. 접면도로 상태

본건 북서측으로 약 4미터 내외, 남서측으로 약 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역〈하수도법〉, 〈추가기재〉지적재조사 지구지정

- 기호(2) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역〈하수도법〉, 〈추가기재〉지적재조사 지구지정

- 기호(3) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)〈제주특별자치도 설치 및 국

012026-0716-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역〈하수도법〉, 〈추가기재〉지적재조사 지구지정

- 기호(4) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역〈하수도법〉, 〈추가기재〉지적재조사 지구지정

- 기호(5) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)〈제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법〉, 하수처리구역〈하수도법〉, 〈추가기재〉지적재조사 지구지정

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
가	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 지하1층/지상5층 건물로서 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등 바닥 : 타일 붙임 마감 등 창호 : PVC 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
가	지1층	보일러실 등
	1층 ~ 5층	숙박시설 등

다. 냉난방설비

유류보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

본건 건물에는 "지적개황도 및 건물개황도"와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉢)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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 : 2026.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	함덕리 1243-9	150	대	상업용	일반상업	중로한면	세장형 평지	1,146,000

2) 비교표준지 선정 사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2026.01.01 ~ 2026.07.23)	-0.559% (0.99441)	(1 - 0.00490) x (1 - 0.00090 x 23/30) ≒ 0.99441

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1~5)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	본건은 비교표준지 대비 규모, 형상 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.800**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
(1)	시가참고	2023.04.19	함덕리 1268-4	139	대	주상용	일반상업	중로한면사다리	3,540,000	903,300
(2)	공매(NPL)	2026.03.06	함덕리 1269-2	391	전	상업나지	일반상업	소로한면사다리	3,810,000	1,153,000
(3)	담보	2024.10.16	함덕리 1013	109	대	단독주택	일반상업	중로각지부정형	2,890,000	792,000
(4)	담보	2024.08.05	함덕리 1010-2	234	대	상업나지	일반상업	소로한면사다리	3,020,000	1,113,000
(5)	담보	2023.05.17	함덕리 1252-55	1,041	대	상업용	일반상업	소로각지정방형	3,340,000	1,177,000
(6)	담보	2025.02.20	함덕리 1269-6외	305	대	상업용	일반상업	중로한면사다리	3,500,000	1,026,000

012026-0716-008

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.02.26	함덕리 1271	112	대	주상용	일반 상업	중로한면 사다리	4,220,000	1,184,000
비 고	거래금액 : 500,000,000원 건물개요 : 벽돌조 주상용, 71.76㎡(사용승인일:1992.05.14) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 13/45 ≒ 375,000원/㎡ 토지단가 : (500,000,000원 - 375,000원/㎡ × 71.76㎡) ÷ 112㎡ ≒ 4,220,000원/㎡								
#2	2024.08.16	함덕리 960-1	98	대	주거나지	일반 상업	중로각지 사다리	3,430,000	731,200
비 고	거래금액 : 337,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 337,000,000원 ÷ 98㎡ ≒ 3,430,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	3,540,000	-	0.98314	1.000	1.017	3,539,480	3.105
비교표준지 공시지가	A	1,146,000	-	0.99441	-	-	1,139,594	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 〈평가사례(1)〉을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2023.04.19-2026.07.23)						0.98314
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	0.95	1.07	1.00	1.00	1.017
	비고	비교표준지는 사례대비 주위환경에서 열세하나 형상 등 획지조건에서 우세하여 종합적으로 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.10

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
1~5	1,146,000	0.99441	1.000	0.800	3.10	2,826,192	2,830,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~5	2,830,000	2,319	6,562,770,000	-
합 계	-	**2,319**	**6,562,770,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.02.26	함덕리 1271	112	대	주상용	일반 상업	중로한면 사다리	4,220,000	1,184,000
비 고	거래금액 : 500,000,000원 건물개요 : 벽돌조 주상용, 71.76㎡(사용승인일:1992.05.14) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 13/45 ≒ 375,000원/㎡ 토지단가 : (500,000,000원 - 375,000원/㎡ × 71.76㎡) ÷ 112㎡ ≒ 4,220,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2025.02.26 ~ 2026.07.23)	-1.109% (0.98891)	(1 - 0.00057 × 3/28) × (1 - 0.00056) × (1 - 0.00031) × (1 - 0.00045) × (1 - 0.00050) × (1 - 0.00053) × (1 - 0.00050) × (1 - 0.00067) × (1 - 0.00068) × (1 - 0.00067) × (1 - 0.00062) × (1 - 0.00490) × (1 - 0.00090 × 23/30) ≒ 0.98891

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1~5)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	0.93	본건은 사례 대비 고객의 유동성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.80	본건은 사례 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 사례와 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.744**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
1~5	4,220,000	1.00	0.98891	1.000	0.744	3,104,860	3,100,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,100,000	2,319	7,188,900,000	-
합 계	-	2,319	7,188,900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	6,562,770,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	7,188,900,000	-

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

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1~5	2,830,000	2,319	6,562,770,000	-
합 계	-	**2,319**	**6,562,770,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2025년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,750,000	50 (45~55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	3	1,551,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	지1층	64.1	(보일러실)	철근콘크리트구조	900,000	-
가	1~5층	731.9	(숙박시설)	철근콘크리트구조	1,700,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	지1층	900,000	-	900,000	-
	1~5층	1,700,000	-	1,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	지1층	2004.07.14	900,000	50	22	22	28/50	504,000	504,000
가	1~5층		1,700,000	50	22	22	28/50	952,000	952,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	지1층	504,000	64.1	32,306,400	-
	1~5층	952,000	731.9	696,768,800	-
합계		-	796	729,075,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1~5		2,830,000	2,319	6,562,770,000	-
토지소계			-	2,319	6,562,770,000	-
건물	가	지1층	504,000	64.1	32,306,400	-
		1~5층	952,000	731.9	696,768,800	-
건물소계			-	796	729,075,200	-
합 계			-	-	7,291,845,200	-

2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 상업용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

012026-0716-008

(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
1	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1011-1	대	일반상업지역	1,037	2,319	2,830,000	6,562,770,000	일단의 증축허가지
2	"	1240-3	대	일반상업지역	132				
3	"	1242-1	대	일반상업지역	61				
4	"	1011-3	전	일반상업지역	36				
5	"	1011-4	전	일반상업지역	1,053				
가	" [도로명] 제주특별자치도 제주시 조천읍 조함해안로 476-3	1011-1, 1240-3, 1242-1 위지상	숙박시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 스라브지붕 5층					
				지1층	64.1	64.1	504,000	32,306,400	900,000 x28/50
				1층	146.38	731.9	952,000	696,768,800	1,700,000 x28/50
				2층	146.38				
				3층	146.38				
				4층	146.38				

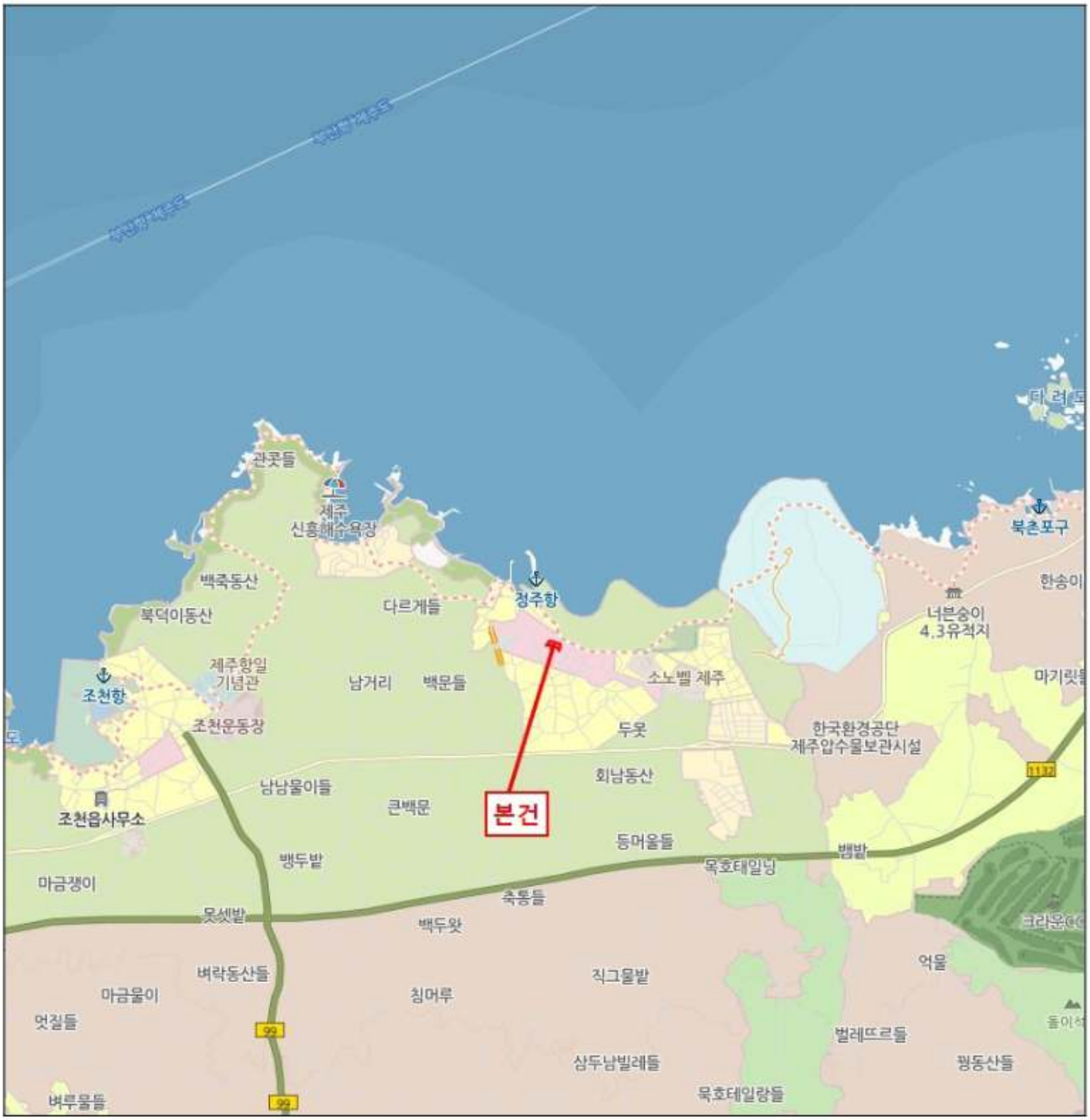
(토지 · 건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
				5층	146.38				
	합 계							₩7,291,845,200	
								- 이하여백 -	

012026-0716-008

광 역 위 치 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1011-1 외 소재 부동산



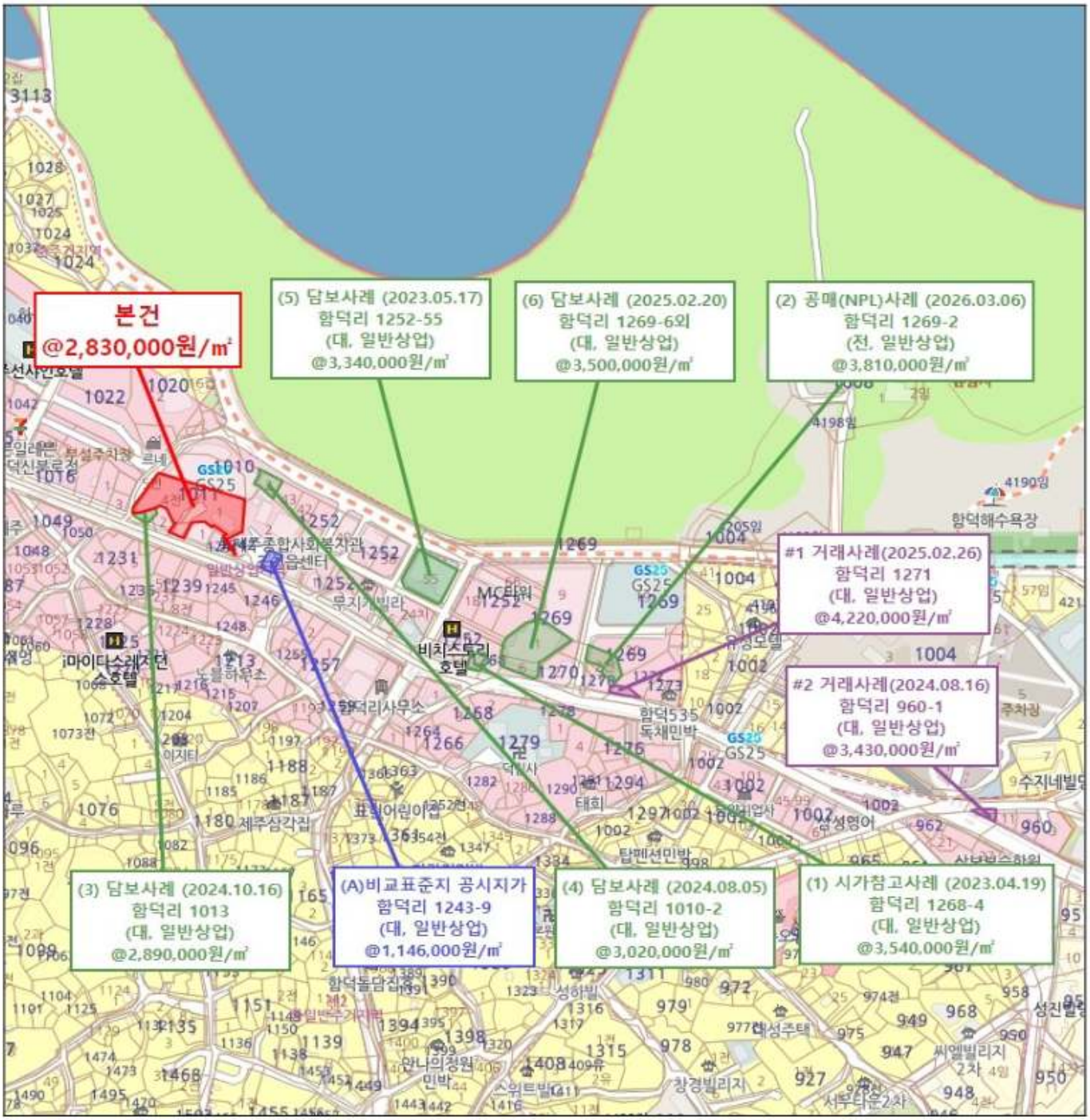
012026-0716-008

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1011-1 외 소재 부동산

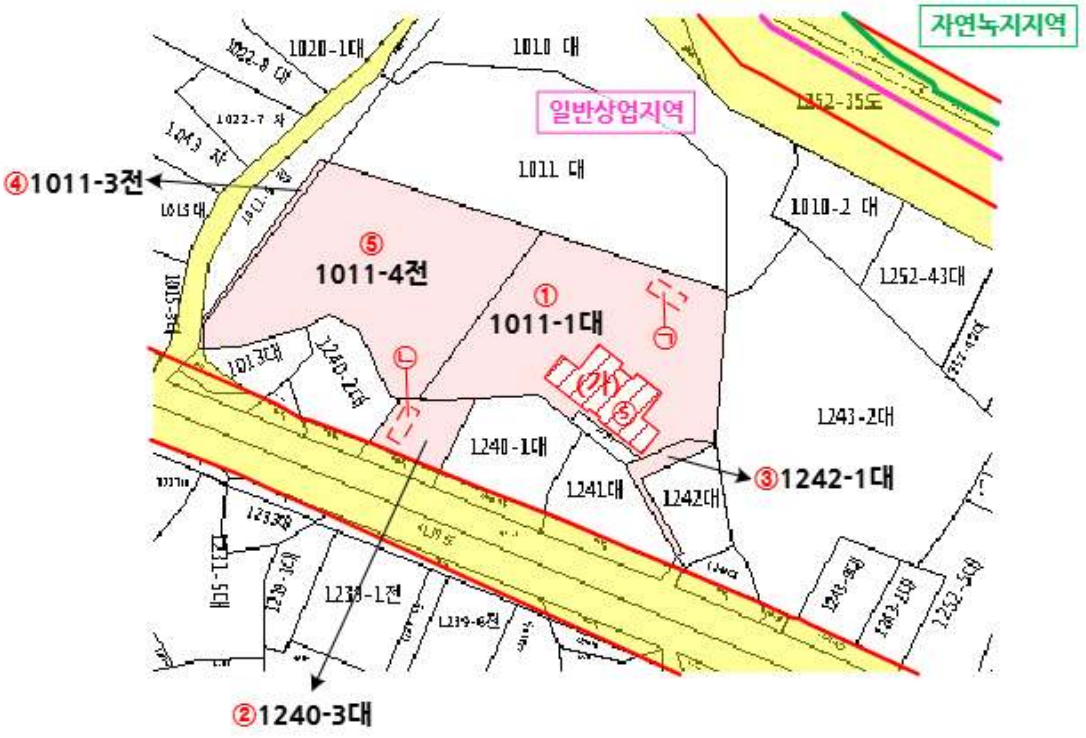


지 적 개 황 도

N

S

S = 1/1200



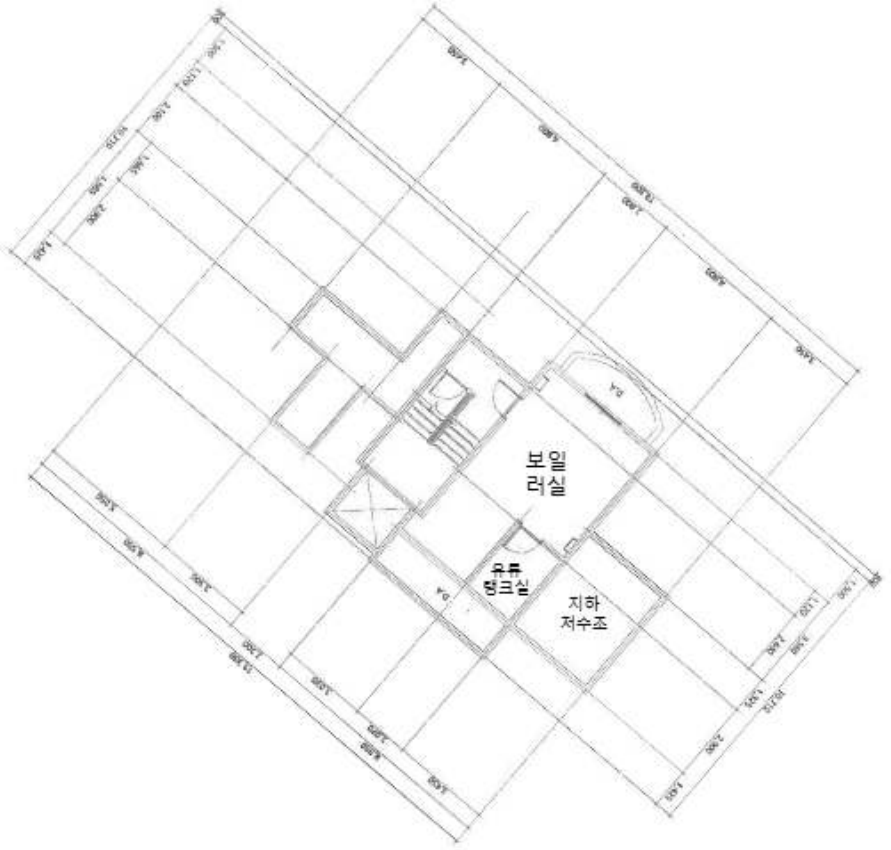
도시계획시설 도로 선

건 물 개 황 도

N

S

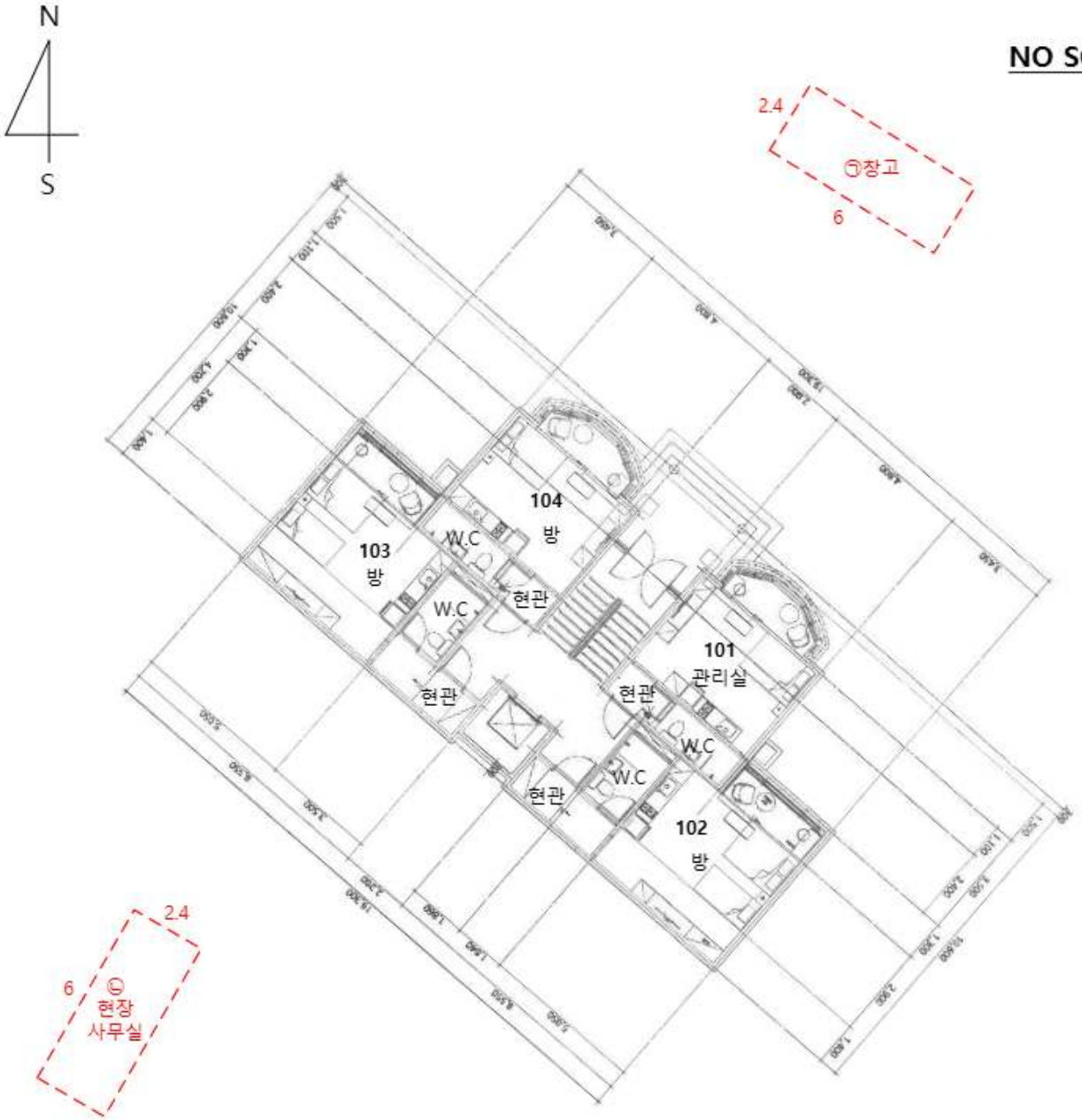
NO SCALE



(가) 지1층

[공부면적 : 64.1㎡]

건 물 개 황 도



(가) 1층

[공부면적 : 146.38㎡]

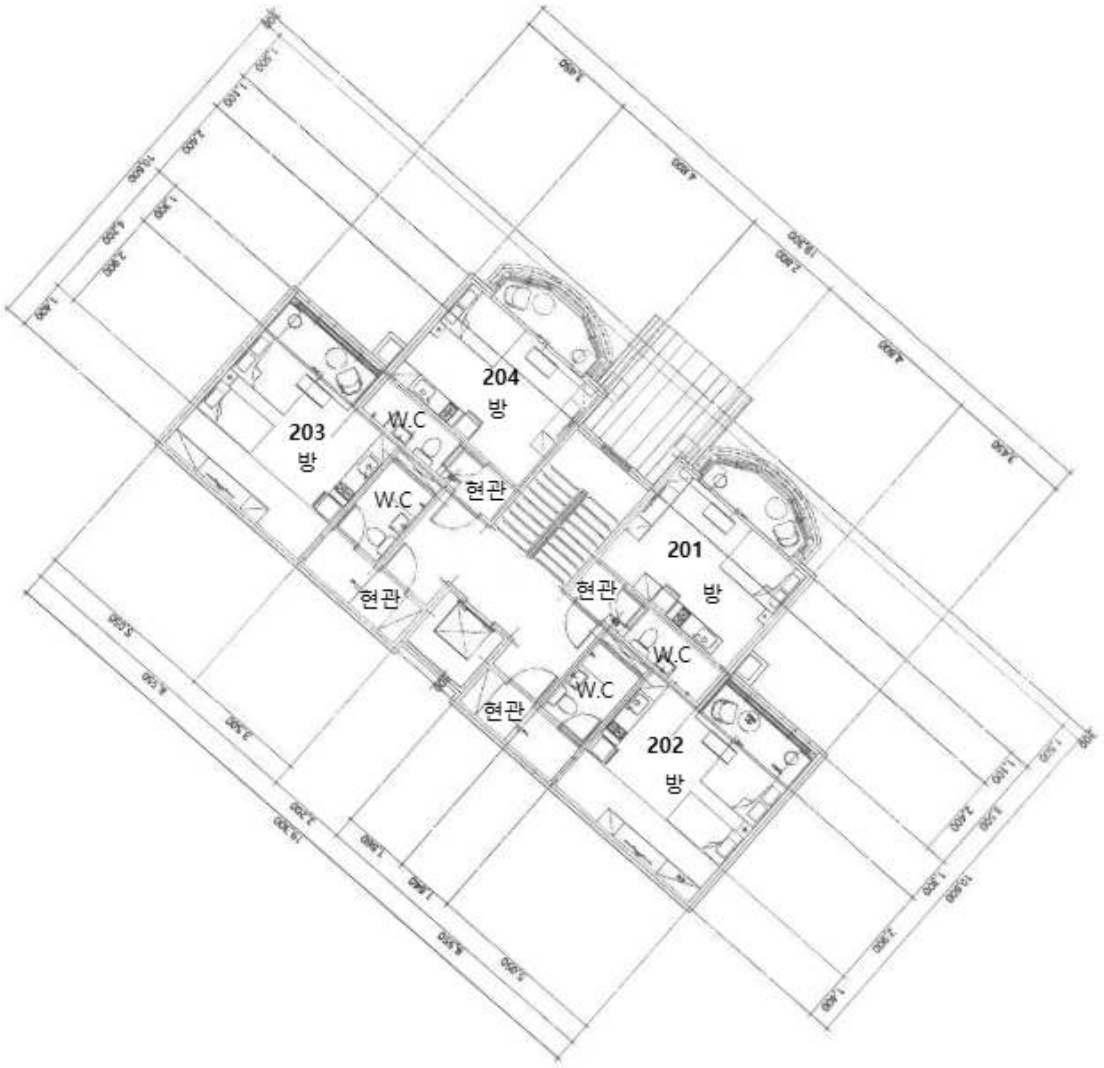
<부합물 및 종물>
㉠ 컨테이너 단층(창고 등) 면적 약 14.4㎡
㉡ 컨테이너 단층(현장사무실) 면적 약 14.4㎡

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(가) 2층

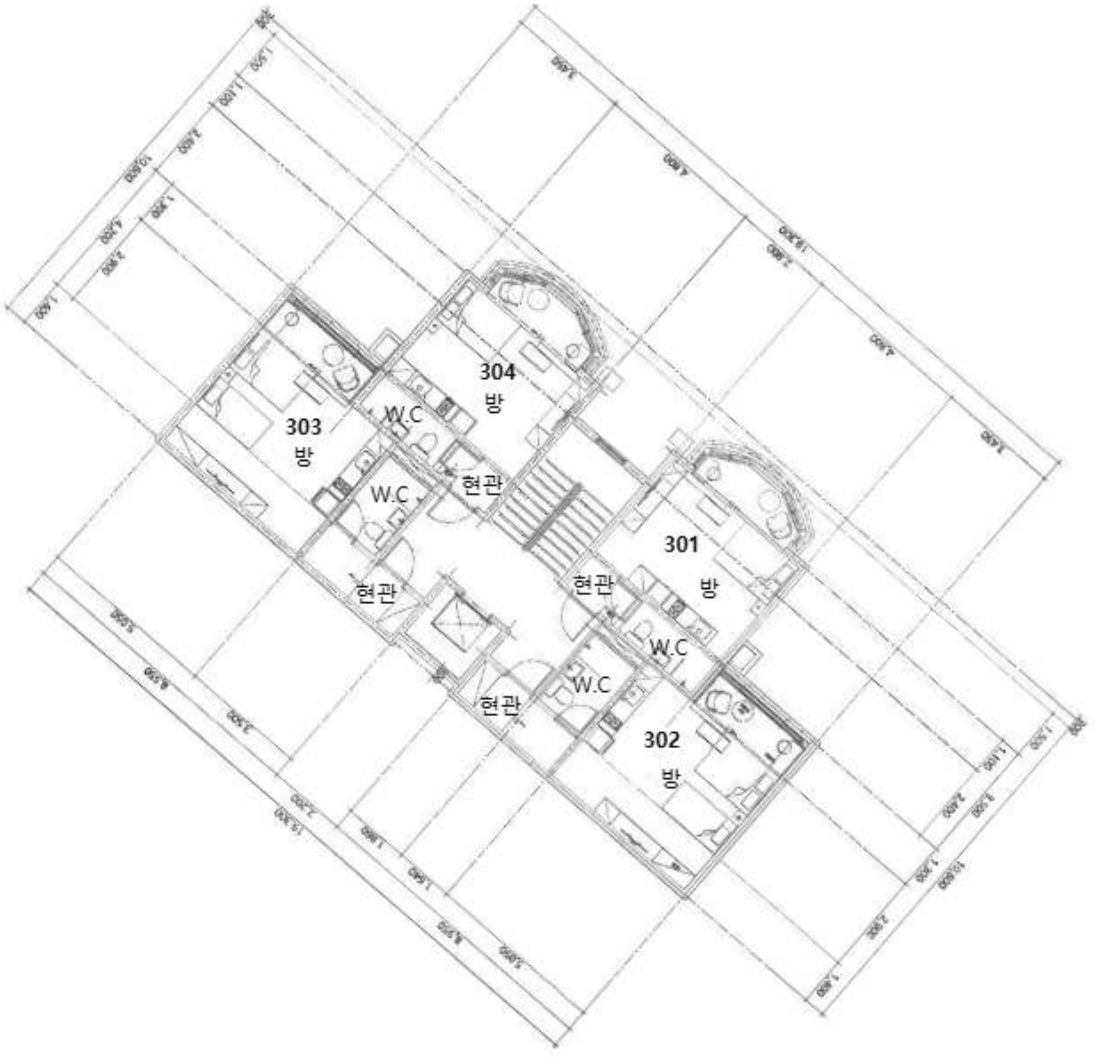
[공부면적 : 146.38㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(가) 3층

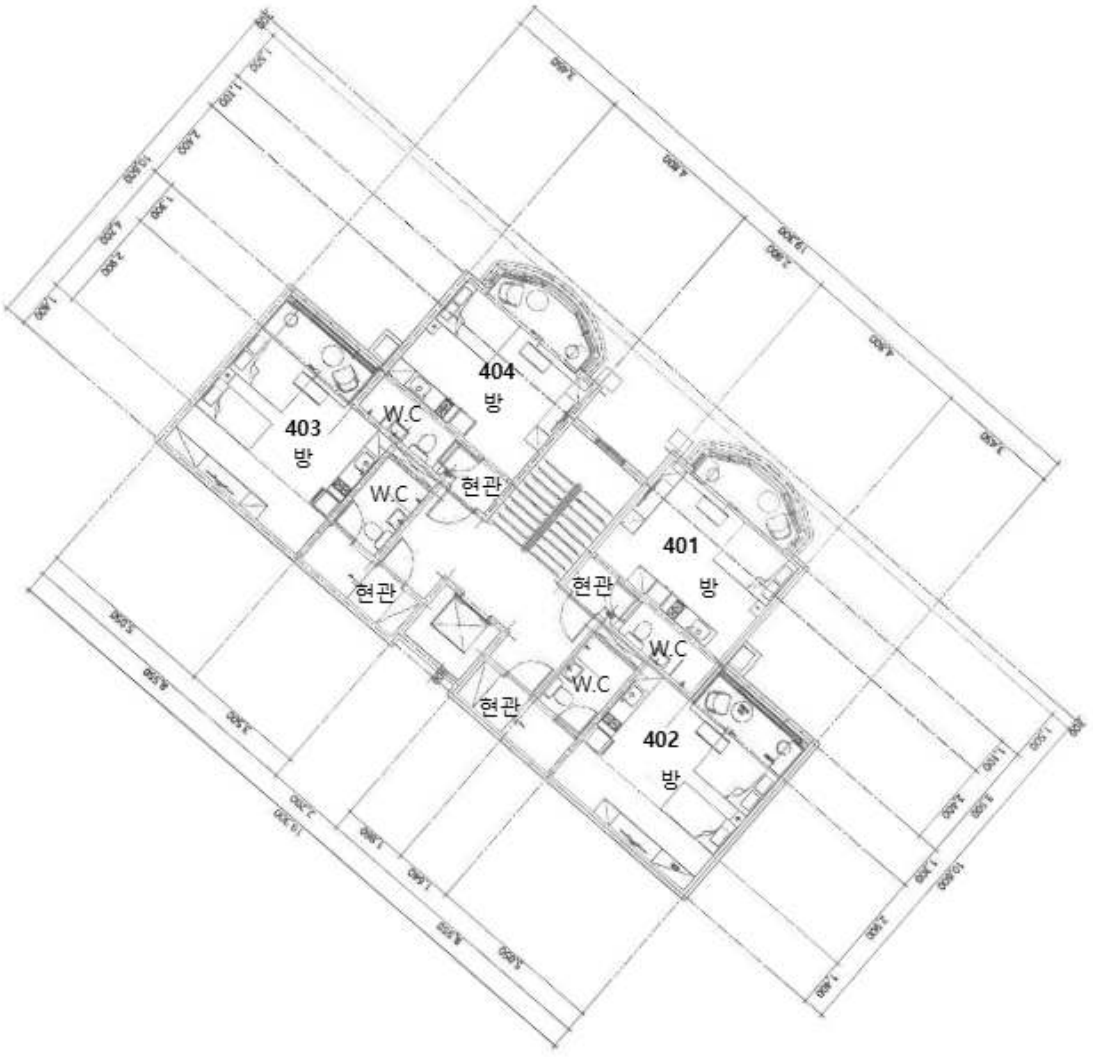
[공부면적 : 146.38㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(가) 4층

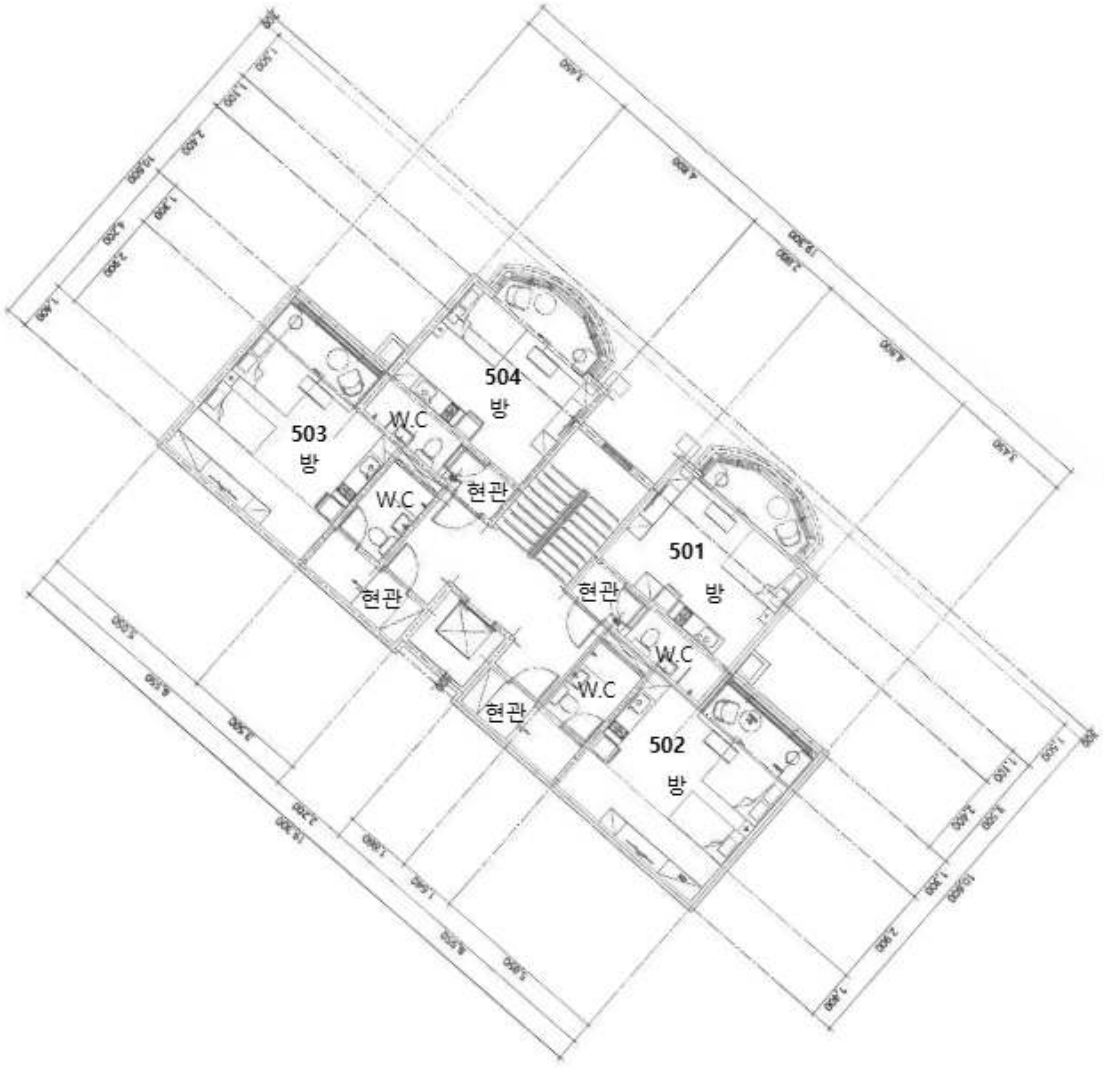
[공부면적 : 146.38㎡]

건 물 개 황 도

N

S

NO SCALE



(가) 5층

[공부면적 : 146.38㎡]

사 진 용 지



본건 전경(남측)



본건 전경(서측)

사 진 용 지



본건 전경(동측)



본건 기호(가) 및 부합물 및 종물(ㄱ)

사 진 용 지



본건 기호(가) 출입문



부합물 및 종물(ㄴ)

사 진 용 지



본건 주위환경(남측)



본건 주위환경(서측)

문서확인번호: 1784-1852-9866-9923

발급번호 : 202650110020066190　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

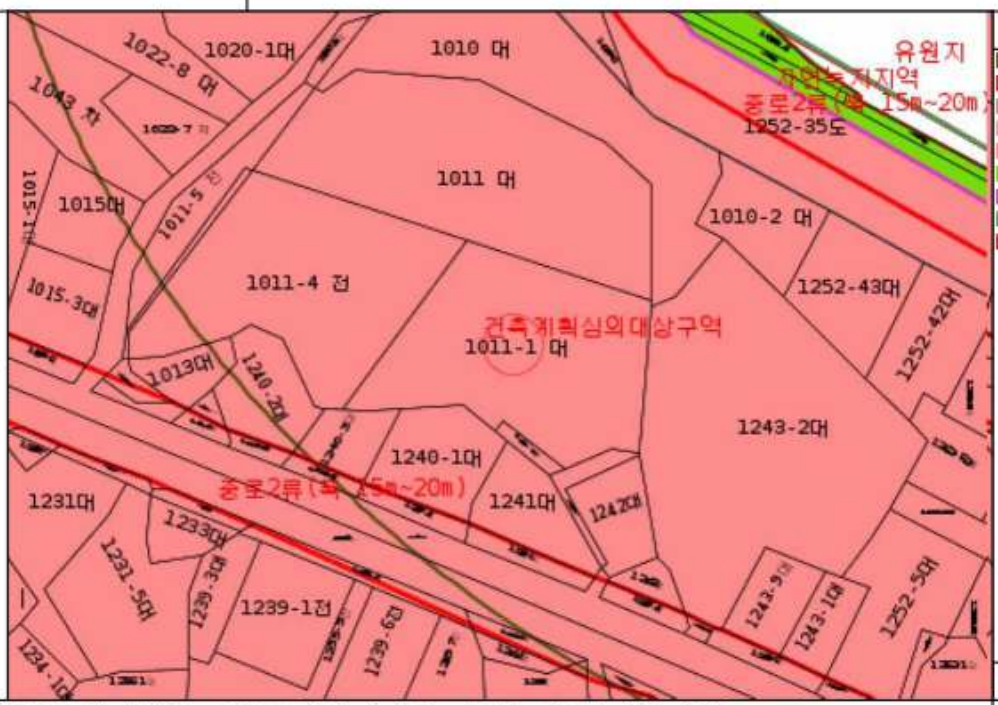
신청인	성명	한인영	주소	
			전화번호	010-5517-5146

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1011-1	대	1,037.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>,하수처리구역<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

확인도면



축척 1/1200

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 16

제 주 특 별 자 치 도　제 주 시 장

제주시장인 전자인원사무처용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 20265011002006619O　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1784-1855-4689-7362

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202650110020066192　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

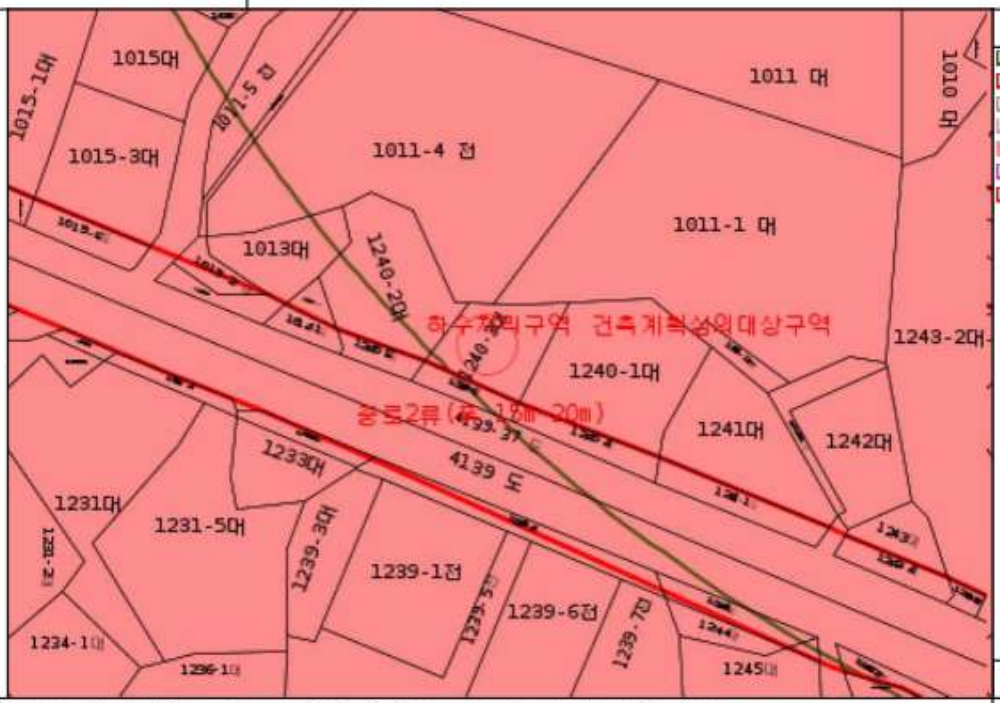
신청인	성명	한인영	주소	
			전화번호	010-5517-5146

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1240-3	대	132.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>,하수처리구역<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

확인도면



범례
- 건축계획심의대상구역
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 하수처리구역
- 방화지구
- 일반상업지역
- 고도지구
- 범정동

축척 1/900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 16

제 주 특 별 자 치 도　　제 주 시

제주시장인 전자인원사무전용

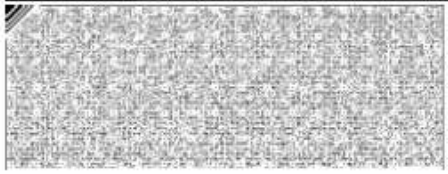
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 20265011002006619 2 발행매수 : 2/2 발급일 : 2026/ 07/ 16

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.





◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1784-1857-9109-8360

발급번호 : 202650110020066194　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

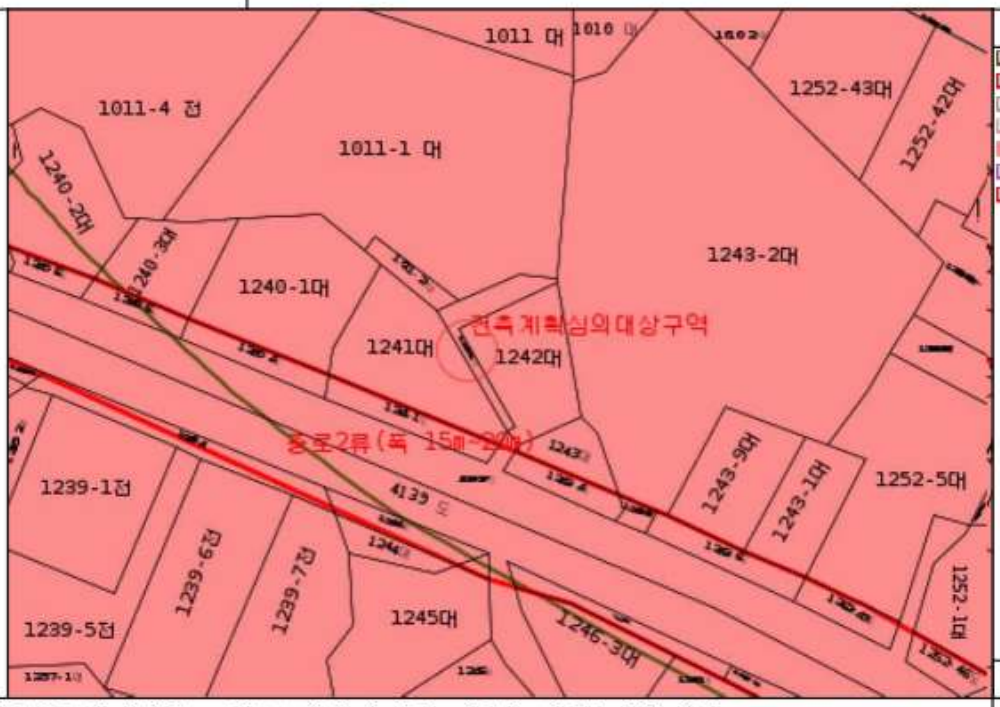
신청인	성명	한인영	주소	
			전화번호	010-5517-5146

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1242-1	대	61.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>,하수처리구역<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

확인도면



축척 1/900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 16

제 주 특 별 자 치 도　제 주 시 장

제주시장인 전자인원사무전용

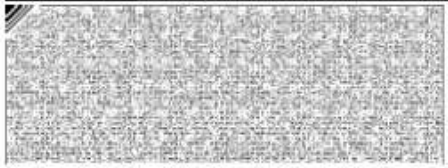
수입증지 붙이는곳

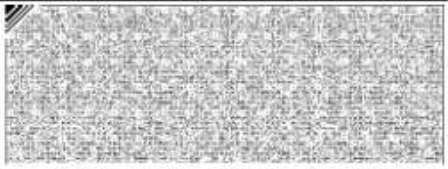
수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 20265011002006619 4 발행매수 : 2/2 발급일 : 2026/ 07/ 16

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.





◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1784-1860-4084-2906

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 20265011002006619 6 발행매수 : 1/2 발급일 : 2026/ 07/ 16

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	한인영	주소	
			전화번호	010-5517-5146

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1011-3	전	36.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>,하수처리구역<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

확인도면



범례
- 건축계획심의대상구역
- 광로2류(폭 15m~20m)
- 하수처리구역
- 방화지구
- 일반상업지역
- 고도지구
- 법정동

축척 1/1000

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 16

제 주 특 별 자 치 도 제 주 시 장

제주시장인 전자인원사무전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 20265011002006619 6 발행매수 : 2/2 발급일 : 2026/ 07/ 16

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1784-1862-8816-1746

발급번호 : 202650110020066198　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

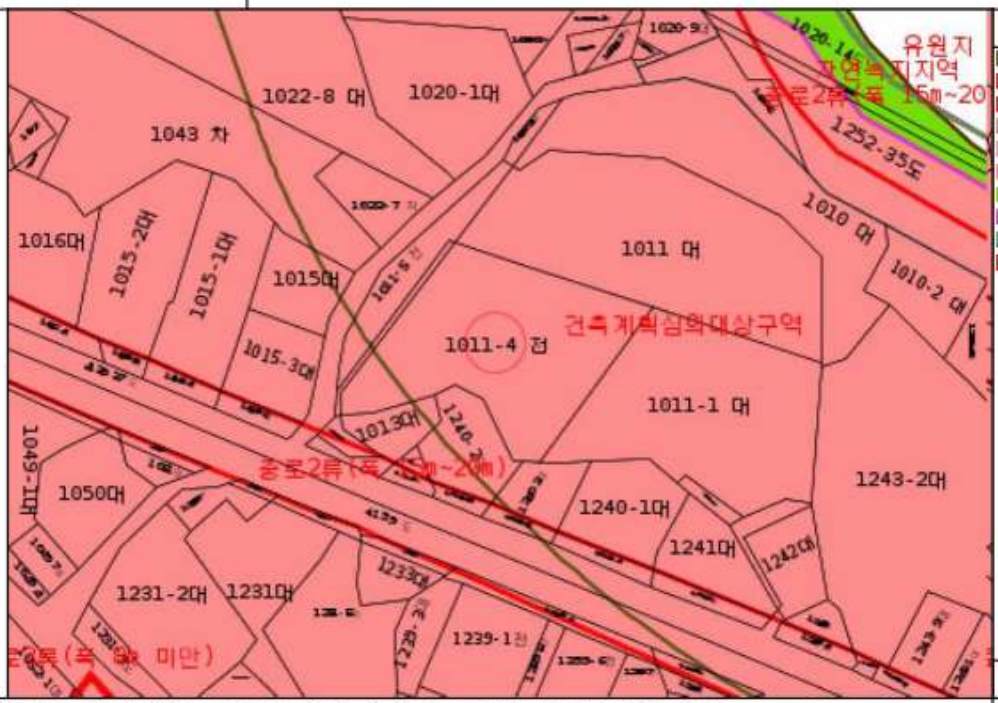
신청인	성명	한인영	주소	
			전화번호	010-5517-5146

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1011-4	전	1,053.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>,하수처리구역<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

확인도면



축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 07/ 16

제 주 특 별 자 치 도　제 주 시

제주시장인 전자인원사무전용

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 20265011002006619B　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2026/ 07/ 16

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인 진본 2026/07/16 16:00:16 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1784-1852-1616-51575

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026501101060429 37	처리시각	16시00분15초	발급자	정부 24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지 번	1011-1번지	축 척	등록 1/1200 출력 1/1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 16일

제주특별자치도 제주시장

제주시장인 제주민원실무전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

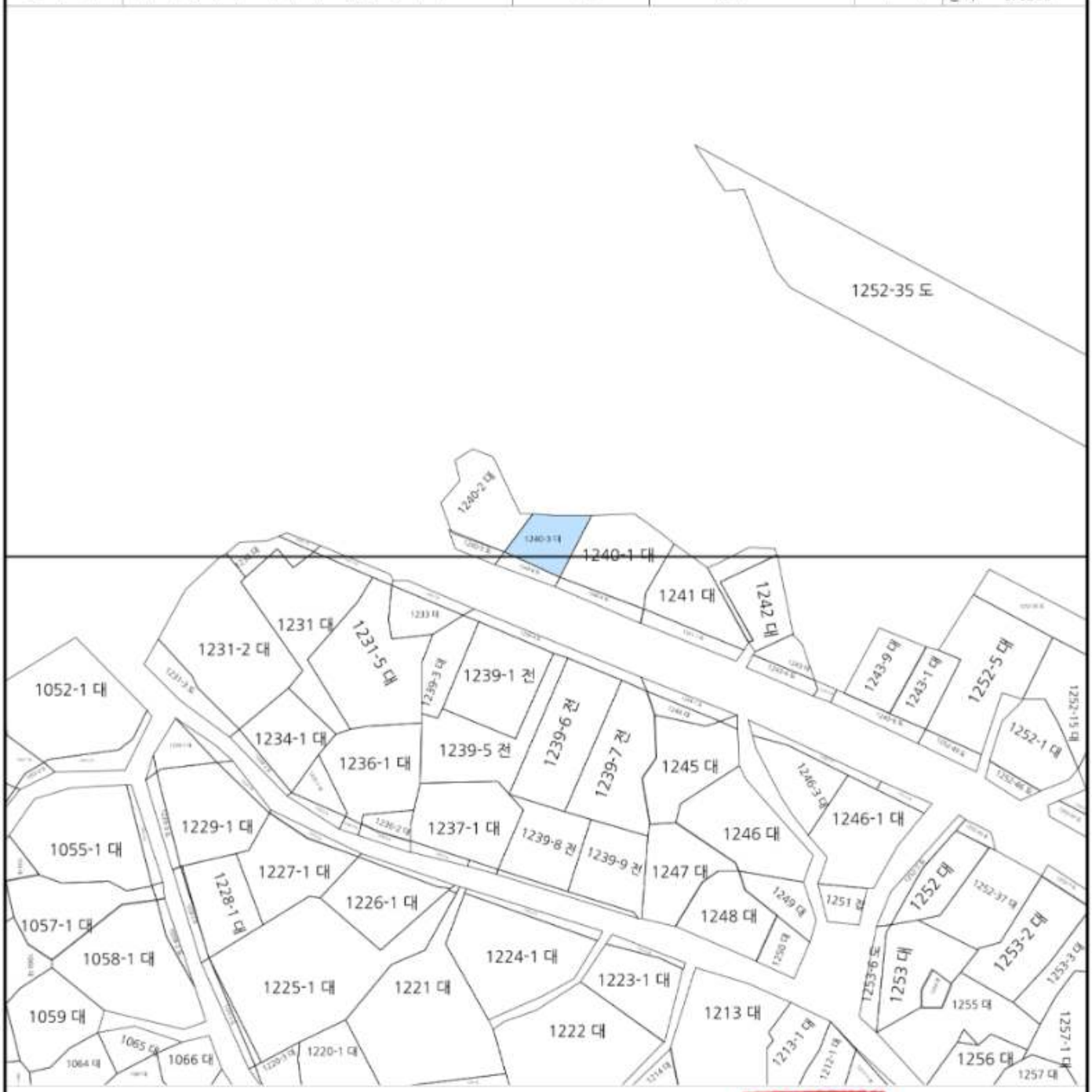
시점확인 진본 2026/07/16 16:02:06 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1784-1853-2585-94103

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026501101060431 61	처리시각	16시02분05초	발급자	정부 24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지 번	1240-3번지	축 척	등록 1/1200 출력 1/1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 16일

제주특별자치도 제주시장

제주시장인 제주민원실무전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

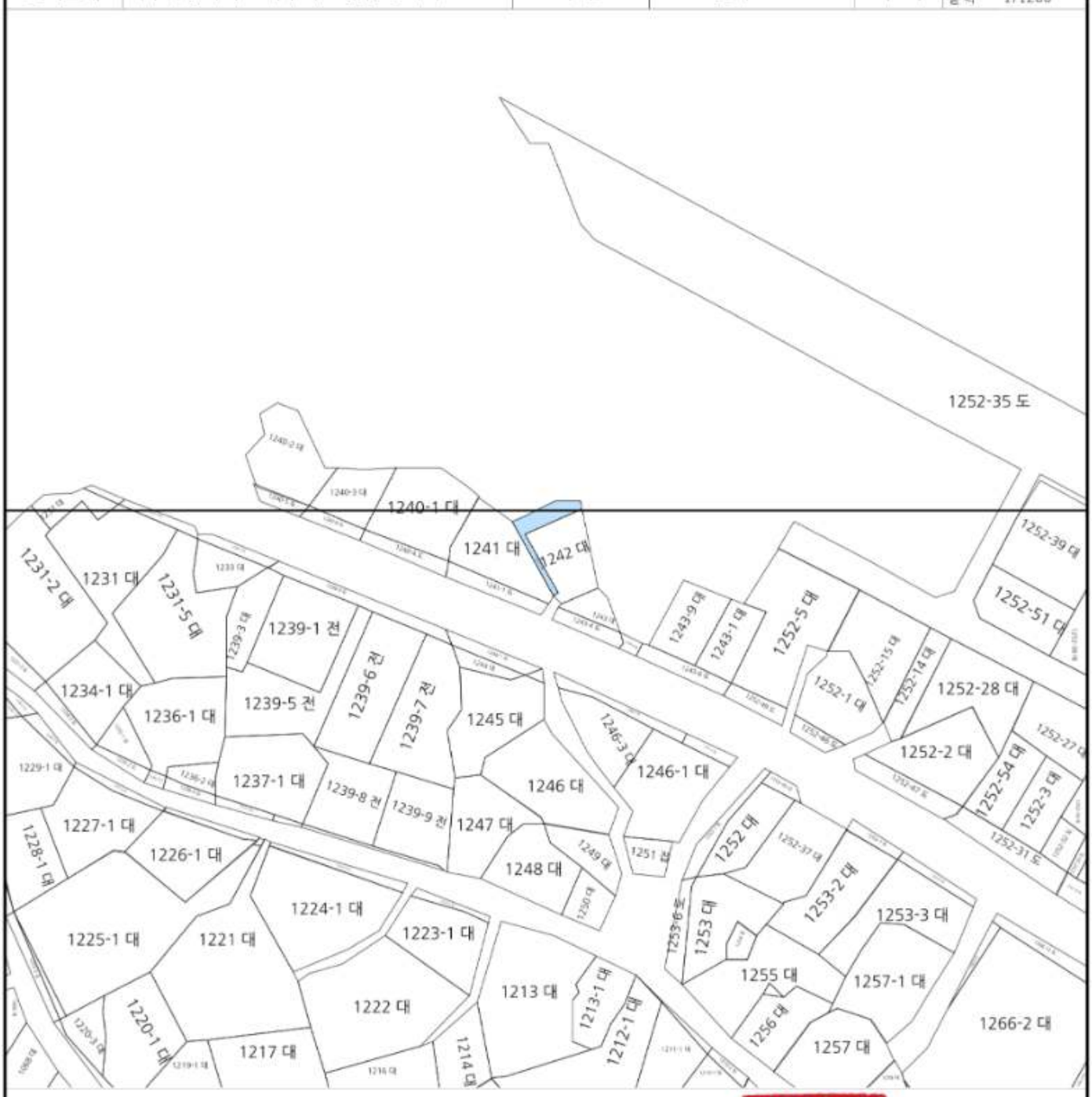
시점확인 진본 2026/07/16 16:03:55 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1784-1854-3526-21807

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026501101060434421	처리시각	16시03분54초	발급자	정부 24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지 번	1242-1번지	축 척	등록 1/1200 출력 1/1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 16일

제주특별자치도 제주시장

제주시장인 제주시민원실 무인용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인 진본 2026/07/16 16:05:43 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1784-1855-4292-28862

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026501101060436555	처리시각	16시05분42초	발급자	정부 24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지 번	1011-3번지	축 척	등록 1/1200 출력 1/1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 16일

제주특별자치도 제주시장

제주시장인 제주시민원실 무인용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인필 진본 2026/07/16 16:07:31 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1784-1856-5160-69274

정부24 gov.kr

지적도 등본

발급번호	2026501101060438 69	처리시각	16시07분31초	발급자	정부 24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지 번	1011-4번지	축 척	등록 1/1200 출력 1/1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 07월 16일

제주특별자치도 제주시장

제주시장인 제주인원서-무전용

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.