감정평가서

APPRAISAL REPORT

REPORT NO.	H210719-02A
PROJECT	제주특별자치도 제주시 노형동 2525-8 제202호 외 14개호

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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

H210719-02A

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 신 동 윤 신 동 윤 (인)

㈜감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박 시 우 (인)

감정평가액	오십오억삼천칠백만원정(₩5,537,000,000.-)			
의뢰인	㈜상상인저축은행 대표이사	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	㈜상상인저축은행	
소유자	코리아신탁주식회사 (수탁자)	평가조건	-	
기준가치	시장가치	기준시점	조사기간	작성일자
목록 표시근거	집합건물등기사항전부증명서 등	2021.07.21.	2021.07.21.	2021.07.22.

감정평가내용	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분 건물	15개호	구분 건물	15개호	-	5,537,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩5,537,000,000.-

심사내용	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 김 재 연 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 제주특별자치도 제주시 노형동 소재 "노형초등학교" 서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 전체건물 개요(표제부기준)

소재지	제주특별자치도 제주시 노형동 2525-8									사용승인 일 자	2019.12.17.
구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕									층 수	지하 1층 / 지상 11층
										연면적(㎡)	2,075.74
이 용 상 황	공부	업무시설								용적률(%)	-
	현황	업무시설								건폐율(%)	-
건 물 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차 설비		
	유무	○	○	○	○	○	○	○	-		

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

나. 대상물건 개요(호별)

기호	소재지	구분	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)
(1)	노형동 2525-8	오피스텔	제2층 제202호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(2)	노형동 2525-8	오피스텔	제3층 제301호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(3)	노형동 2525-8	오피스텔	제3층 제302호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(4)	노형동 2525-8	오피스텔	제4층 제402호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000

기호	소재지	구분	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)
(5)	노형동 2525-8	오피스텔	제5층 제502호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(6)	노형동 2525-8	오피스텔	제6층 제601호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(7)	노형동 2525-8	오피스텔	제6층 제602호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(8)	노형동 2525-8	오피스텔	제7층 제701호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(9)	노형동 2525-8	오피스텔	제7층 제702호	84.7200	24.9300	109.6500	77.26%	40.2000
(10)	노형동 2525-8	다세대주택	제8층 제801호	64.2700	18.9200	83.1900	77.26%	30.5000
(11)	노형동 2525-8	다세대주택	제10층 제1001호	49.3200	14.5000	63.8200	77.28%	23.4000
(12)	노형동 2525-8	다세대주택	제10층 제1002호	42.8400	12.6100	55.4500	77.26%	20.3300
(13)	노형동 2525-8	다세대주택	제11층 제1102호	42.8400	12.6100	55.4500	77.26%	20.3300
(14)	노형동 2525-8	근린생활시설	제1층 제101호	76.8000	17.5200	94.3200	81.43%	36.4700
(15)	노형동 2525-8	근린생활시설	제지1층 제비101호	76.8000	17.5200	94.3200	81.43%	36.4700

※ 자료 : 집합건축물대장 등

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 [2021년 07월 21일]임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2021년 07월 21일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가조건

-

6. 기타 참고사항

- 귀 행과의 협의 하에 별도의 임대관계는 조사하지 않았음.

- 대상물건 중 기호 (3)(302호) 및 기호 (11)(1001호)의 경우 관계인의 부재 혹은 비협조 등으로 내부조사를 실시하지 못하였으며 관계인 탐문조사 등을 통해 내부구조를 파악하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

- 대상물건에는 별도의 제한물권이 없는 것으로 조사됨.(등기사항전부증명서 발행일 : 2021.07.19.)

Ⅱ. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

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.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 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] 제16조

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

사례의 거래가격	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 시산가액

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

| 오피스텔 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	노형동 1293-3	빌리브노형	-	제11층	제1101호	83.2069	460,000,000	5,528,388	2021.03.04.
2	노형동 1293-3	빌리브노형	-	제2층	제207호	83.2911	492,800,000	5,916,599	2018.10.29.
3	노형동 1293-3	빌리브노형	-	제10층	제1003호	83.2911	491,100,000	5,896,188	2018.12.31.
4	노형동 2574-2	노형휴캐슬	-	제8층	제803호	79.7389	406,960,000	5,103,657	2020.12.01.
5	노형동 2525-8	-	-	제2층	제201호	84.7200	377,900,000	4,460,576	2020.10.08.
6	노형동 2525-8	-	-	제4층	제401호	84.7200	371,300,000	4,382,672	2020.10.08.

※ 자료 : 등기사항전부증명서 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 공동주택 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
7	노형동 2525-8	-	-	제9층	제901호	64.2700	397,000,000	6,177,066	2020.10.08.
8	노형동 2525-8	-	-	제11층	제1101호	49.3200	350,000,000	7,096,513	2020.10.08.
9	노형동 2973	노형 다담 빌리지2차	제203동	제4층	제501호	84.5500	500,000,000	5,913,661	2021.02.01.
10	노형동 2973	노형 다담 빌리지2차	제204동	제4층	제501호	84.5500	490,000,000	5,795,387	2020.11.17.
11	노형동 2944-1	-	제가동	제1층	제101호	41.8140	250,000,000	5,978,859	2019.08.13.
12	노형동 2833	노형 지큐휴먼빌	제101동	제4층	제501호	84.9800	630,000,000	7,413,509	2021.04.30.
13	노형동 2526-2	헤레스노형	-	제5층	제603호	81.4300	468,000,000	5,747,268	2020.01.07.

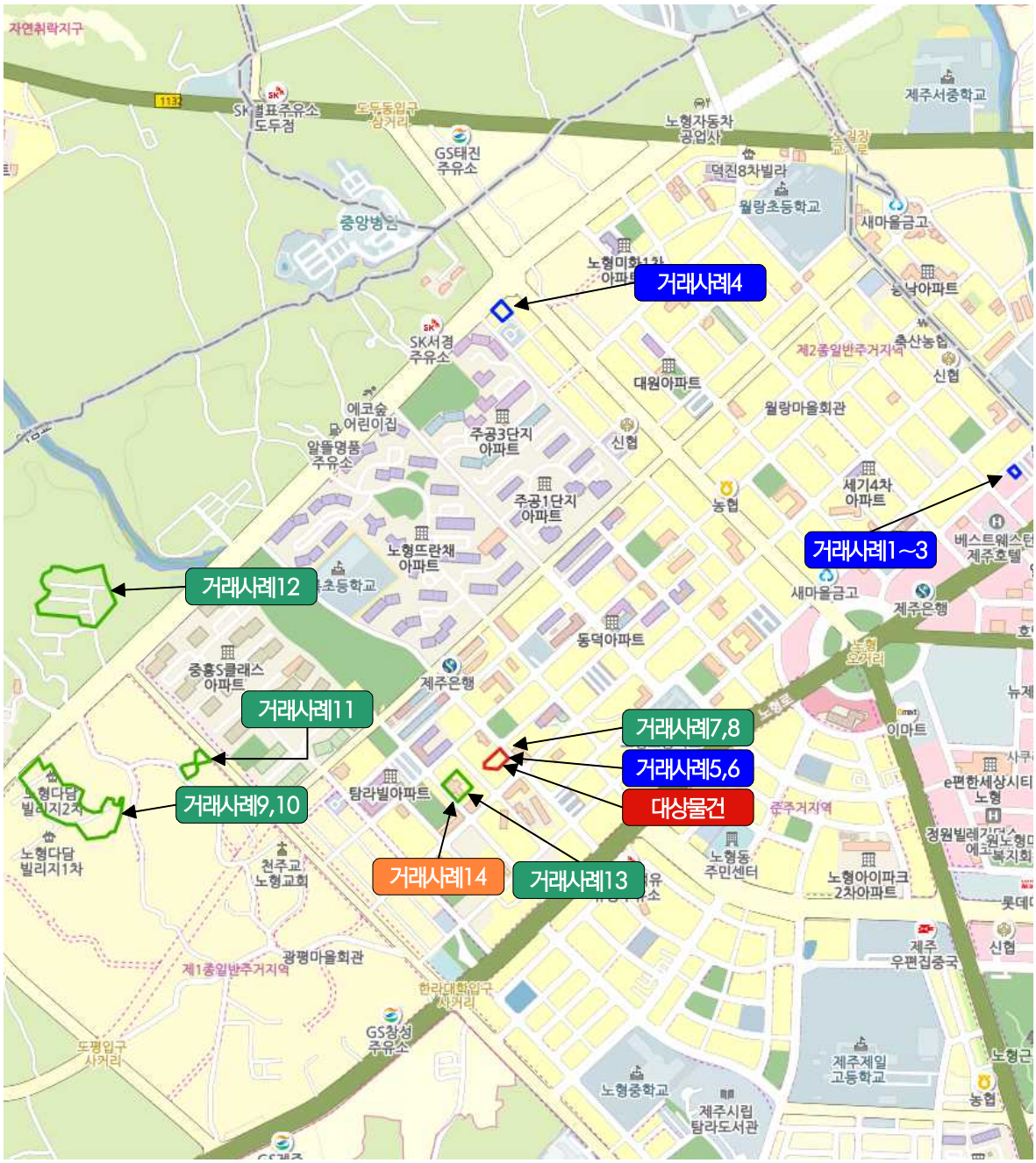
※ 자료 : 등기사항전부증명서 등

| 근린생활시설 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
14	노형동 2526-2	헤레스노형	-	제1층	제101호	89.9100	693,000,000	7,707,708	2020.01.06.

※ 자료 : 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례 위치도



※ 자료 : 부동산지도 mini, 한국감정평가사협회

다. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 선정 거래사례

구분	본건기호	선정사례
오피스텔	(1) ~ (9)	거래사례 #5
다세대주택	(10) ~ (13)	거래사례 #7
근린생활시설	(14), (15)	거래사례 #14

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
5	노형동 2525-8	-	-	제2층	제201호	84.7200	377,900,000	4,460,576	2020.10.08.
7	노형동 2525-8	-	-	제9층	제901호	64.2700	397,000,000	6,177,066	2020.10.08.
14	노형동 2526-2	헤레스노형	-	제1층	제101호	89.9100	693,000,000	7,707,708	2020.01.06.

※ 자료 : 등기사항전부증명서

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (사정보정 = 1.00)

4. 시점수정

| 오피스텔

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2020.01.08. ~ 2021.07.21.	0.99488	제주특별자치도 제주시 주거지역
연립주택 매매가격지수 (한국감정원)		0.97363	제주특별자치도

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. (시점수정 = 0.97363)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 다세대주택

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2020.01.08. ~ 2021.07.21.	0.99488	제주특별자치도 제주시 주거지역
연립주택 매매가격지수 (한국감정원)		0.97363	제주특별자치도

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. (시점수정 = 0.97363)

| 근린생활시설

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2020.01.06. ~ 2021.07.21.	0.99471	제주특별자치도 제주시 주거지역
집합상가 자본수익률 (한국감정원)		1.00039	제주 노형오거리

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 집합상가 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 결정함. (시점수정 = 1.00039)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교 항목

구분	
요인	비교항목
지역적 요인	
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍차·경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
	내부 평면방식
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인 비교치

기호	대상	사례 기호	가치형성요인						
			일반	지역	단지외부	단지내부	호별	기타	비교치
(1)	제2층 제202호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
			대상물건과 사례는 대체로 유사함.						
(2)	제3층 제301호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(3)	제3층 제302호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(4)	제4층 제402호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(5)	제5층 제502호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(6)	제6층 제601호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(7)	제6층 제602호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(8)	제7층 제701호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(9)	제7층 제702호	5	1.000	1.000	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 등에서 우세함.						
(10)	제8층 제801호	7	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
			대상물건과 사례는 대체로 유사함.						
(11)	제10층 제1001호	7	1.000	1.000	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
			대상물건은 사례 대비 호별요인(전유면적 격차 등) 등에서 우세함.						
(12)	제10층 제1002호	7	1.000	1.000	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
			대상물건은 사례 대비 호별요인(전유면적 격차 등) 등에서 우세함.						
(13)	제11층 제1102호	7	1.000	1.000	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
			대상물건은 사례 대비 호별요인(전유면적 격차 등) 등에서 우세함.						
(14)	제1층 제101호	14	1.000	1.000	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
			대상물건은 사례 대비 호별요인(전유면적 격차 등) 등에서 우세함.						
(15)	제지1층 제비101호	14	1.000	1.000	1.00	1.00	0.30	1.00	0.300
			대상물건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등) 등에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
(1)	4,460,576	1.000	0.97363	1.000	4,342,951
(2)	4,460,576	1.000	0.97363	1.050	4,560,098
(3)	4,460,576	1.000	0.97363	1.050	4,560,098
(4)	4,460,576	1.000	0.97363	1.050	4,560,098
(5)	4,460,576	1.000	0.97363	1.050	4,560,098
(6)	4,460,576	1.000	0.97363	1.070	4,646,957
(7)	4,460,576	1.000	0.97363	1.070	4,646,957
(8)	4,460,576	1.000	0.97363	1.070	4,646,957
(9)	4,460,576	1.000	0.97363	1.070	4,646,957
(10)	6,177,066	1.000	0.97363	1.000	6,014,177
(11)	6,177,066	1.000	0.97363	1.100	6,615,594
(12)	6,177,066	1.000	0.97363	1.100	6,615,594
(13)	6,177,066	1.000	0.97363	1.100	6,615,594
(14)	7,707,708	1.000	1.00039	1.000	7,710,714
(15)	7,707,708	1.000	1.00039	0.300	2,313,214

Ⅳ. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

| 오피스텔 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
a	노형동 2574-3	노형 휴캐슬	-	제8층	제806호	84.9679	389,000,000	4,578,200	담보	2020.04.20
b	노형동 2574-2	노형 휴캐슬	-	제7층	제704호	81.4587	355,000,000	4,358,037	담보	2019.08.01
c	노형동 1046-12	노형퍼스트빌6차	-	제7층	제703호	82.6900	356,000,000	4,305,236	담보	2019.08.19
d	노형동 2525-8	-	-	제4층	제401호	84.7200	355,000,000	4,190,274	담보	2020.10.26

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

| 다세대주택 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
e	노형동 941-3	노형벽강하이본7차	-	제8층	제805호	77.6801	530,000,000	6,822,854	담보	2021.02.09.
f	노형동 2525-8	-	-	제9층	제901호	64.2700	390,000,000	6,068,150	자문	2020.10.28
g	노형동 3796-4	-	-	제5층	제504호	35.3600	196,000,000	5,542,986	담보	2019.04.17

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

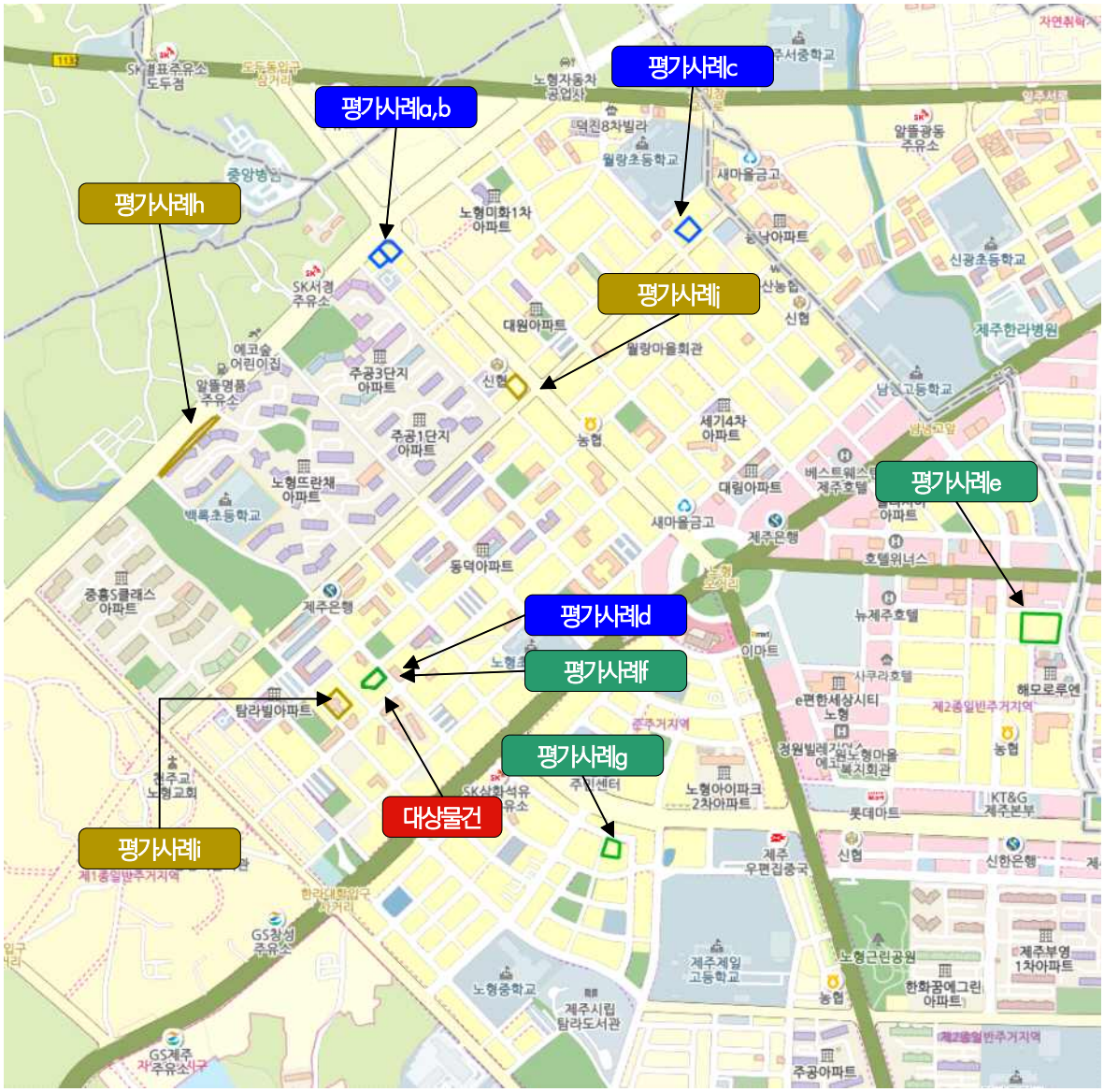
| 근린생활시설 평가사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
h	노형동 2583-1	노형뜨란채	제상가동	제1층	제101호	50.8140	434,000,000	8,540,953	담보	2019.08.29.
i	노형동 2526-2	헤레스노형	-	제1층	제101호	89.9100	620,000,000	6,895,785	담보	2020.02.25.
j	노형동 2581-3	동마빌딩	-	제1층	제104호	165.3800	1,310,000,000	7,921,151	담보	2021.03.10.

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

2. 인근 낙찰가율

지역통계		제주			제주시		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	주택	71.8	76.47	100	74.51	84.84	50
6개월 평균	주택	74.98	80.89	52	75.23	85.14	27

※ 출처 : 부동산 태인(2020.07.20. ~ 2021.07.20.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 방매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가격(c, a×b=c) (원)	결정가격 (원)
(1)	4,342,951	84.7200	367,934,809	368,000,000
(2)	4,560,098	84.7200	386,331,503	386,000,000
(3)	4,560,098	84.7200	386,331,503	386,000,000
(4)	4,560,098	84.7200	386,331,503	386,000,000
(5)	4,560,098	84.7200	386,331,503	386,000,000
(6)	4,646,957	84.7200	393,690,197	394,000,000
(7)	4,646,957	84.7200	393,690,197	394,000,000
(8)	4,646,957	84.7200	393,690,197	394,000,000
(9)	4,646,957	84.7200	393,690,197	394,000,000
(10)	6,014,177	64.2700	386,531,156	387,000,000
(11)	6,615,594	49.3200	326,281,096	326,000,000
(12)	6,615,594	42.8400	283,412,047	283,000,000
(13)	6,615,594	42.8400	283,412,047	283,000,000
(14)	7,710,714	76.8000	592,182,835	592,000,000
(15)	2,313,214	76.8000	177,654,835	178,000,000
합계				**5,537,000,000**

※ 결정가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액	비고
			용도	구조	공부	사정	금액(원)	
	제주특별 자치도 제주시 노형동 [도로명주소] 제주특별 자치도 제주시 정존5길 23	2525-8	업무시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 11층 1층 2층~7층 각 8층~9층 각 10층~11층 각	 187.00 200.30 158.54 120.04			
1	"	"	대	제2종일반 주거지역	764.8			
(1)				철근콘크리트구조 제2층 제202호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8 배분내역 토지 : 건물 :	84.72 40.20 110,400,000 257,600,000	368,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
(2)				철근콘크리트구조 제3층 제301호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8 배분내역 토지 : 건물 :	84.72 40.20 115,800,000 270,200,000	386,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
(3) .				철근콘크리트구조 제3층 제302호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8	84.72 40.20	386,000,000	공용면적 포함 109.65㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	사정	감정평가액 금액(원)	비고
					배분내역 토지 : 건물 :	115,800,000 270,200,000		
(4) .				철근콘크리트구조 제4층 제402호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8	84.72 40.20	386,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
					배분내역 토지 : 건물 :	115,800,000 270,200,000		
(5) .				철근콘크리트구조 제5층 제502호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8	84.72 40.20	386,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
					배분내역 토지 : 건물 :	115,800,000 270,200,000		
(6) .				철근콘크리트구조 제6층 제601호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8	84.72 40.20	394,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
					배분내역 토지 : 건물 :	118,200,000 275,800,000		
(7) .				철근콘크리트구조 제6층 제602호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×---	84.72 40.20	394,000,000	공용면적 포함 109.65㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	사정	감정평가액 금액(원)	비고
					764.8 배분내역 토지 : 건물 :	 118,200,000 275,800,000		
(8) .				철근콘크리트구조 제7층 제701호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8 배분내역 토지 : 건물 :	84.72 40.20 118,200,000 275,800,000	394,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
(9) .				철근콘크리트구조 제7층 제702호 1 소유권대지권	84.72 40.20 764.8×--- 764.8 배분내역 토지 : 건물 :	84.72 40.20 118,200,000 275,800,000	394,000,000	공용면적 포함 109.65㎡
(10) .				철근콘크리트구조 제8층 제801호 1 소유권대지권	64.27 30.50 764.8×--- 764.8 배분내역 토지 : 건물 :	64.27 30.50 116,100,000 270,900,000	387,000,000	공용면적 포함 83.19㎡
(11) .				철근콘크리트구조 제10층 제1001호	49.32 23.40	49.32	326,000,000	공용면적 포함 63.82㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	사정	감정평가액 금액(원)	비고
				1 소유권대지권	764.8×--- 764.8	23.40		
					배분내역 토지 : 건물 :	97,800,000 228,200,000		
(12) .				철근콘크리트구조 제10층 제1002호	42.84	42.84	283,000,000	공용면적 포함 55.45㎡
				1 소유권대지권	20.33 764.8×--- 764.8	20.33		
					배분내역 토지 : 건물 :	84,900,000 198,100,000		
(13) .				철근콘크리트구조 제11층 제1102호	42.84	42.84	283,000,000	공용면적 포함 55.45㎡
				1 소유권대지권	20.33 764.8×--- 764.8	20.33		
					배분내역 토지 : 건물 :	84,900,000 198,100,000		
(14) .				철근콘크리트구조 제1층 제101호	76.80	76.80	592,000,000	공용면적 포함 94.32㎡
				1 소유권대지권	36.47 764.8×--- 764.8	36.47		
					배분내역 토지 : 건물 :	177,600,000 414,400,000		
(15) .				철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	76.80	76.80	178,000,000	공용면적 포함 94.32㎡

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액	비고
			용도	구조	공부	사정	금액(원)	
					36.47			
				1 소유권대지권	764.8×---	36.47		
					764.8			
					배분내역			
					토지 :	53,400,000		
					건물 :	124,600,000		
	합 계						₩5,537,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의 구조	4. 이 용 상 태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태		7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 제주특별자치도 제주시 노형동 소재 "노형초등학교" 서측 인근에 소재하는 부동산이며, 주위는 소규모 근린상업시설, 단독주택, 공동주택 등이 소재하고 있어 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상 물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의는 보통임.

3. 건물의 구조

대상 물건은 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상 11층 내의 제2층 제202호 외 14개호로서

외벽 : 석재붙임, 타일붙임, 칼라벽돌붙임 마감 등,

내벽 : 인테리어 마감 및 일부 타일붙임 마감 등,

바닥 : 마루깔기, 타일깔기 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등임.

4. 이 용 상 태

기호 (1) ~ (9)의 경우 주거용오피스텔, 기호 (10) ~ (13)의 경우 다세대주택, 기호(14) ~ 기호(15)의 경우 근린생활시설임.

한 내역은 후첨 "건물개황도" 등 참조.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비, 냉 · 난방설비 등이 구비된 것으로 조사됨.

6. 토지의 형상 및 이용 상태

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 유사토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

북동측으로 노폭 약 9M 내외의 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의 구조	4. 이 용 상 태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태		7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 고도지구(35M이하) , 소로1류(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 귀 행과의 협의 하에 별도의 임대관계는 조사하지 않았음.

광 역 위 치 도

소 재 지	제주특별자치시 제주시 노형동 2525-8 제2층 제202호 外

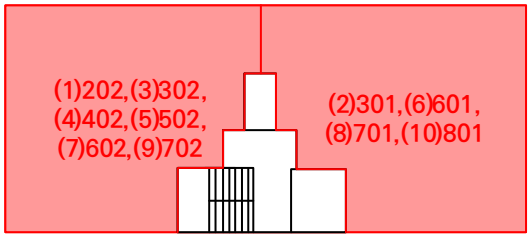
위 치 도

소 재 지	제주특별자치시 제주시 노형동 2525-8 제2층 제202호 外

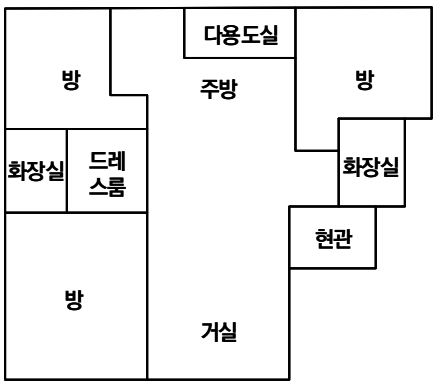
호별배치도 및 내부구조도

No scale

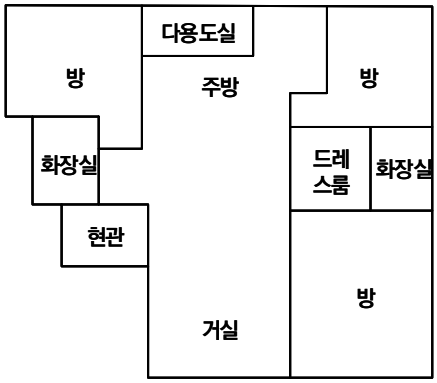
호별배치도



내부구조도



〈(1) 제2층 제202호〉,〈(3) 제3층 제302호〉,
〈(4) 제4층 제402호〉,〈(5) 제5층 제502호〉,
〈(7) 제6층 제602호〉,〈(9) 제7층 제702호〉

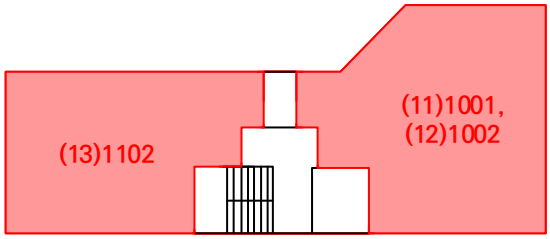


〈(2) 제3층 제301호〉,〈(6) 제6층 601호〉,
〈(8) 제7층 제701호〉,〈(10) 제8층 제801호〉

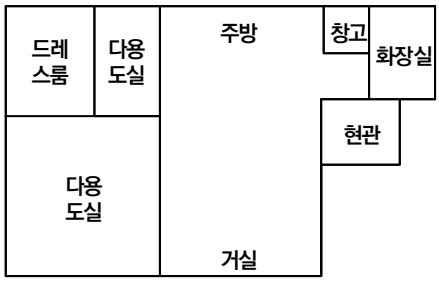
호별배치도 및 내부구조도

No scale

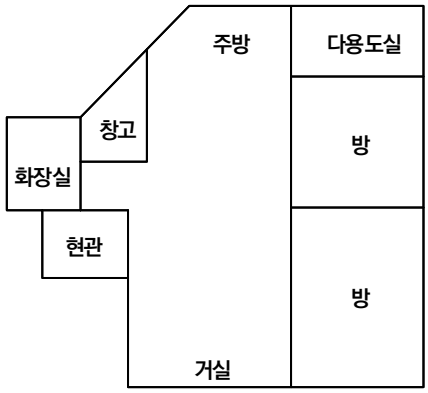
호별배치도



내부구조도



〈(13) 제11층 제1102호〉

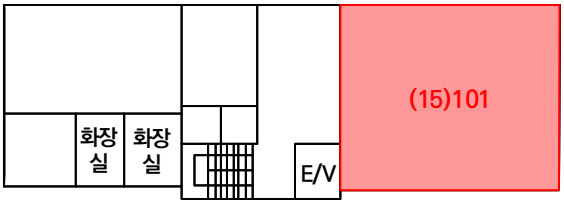


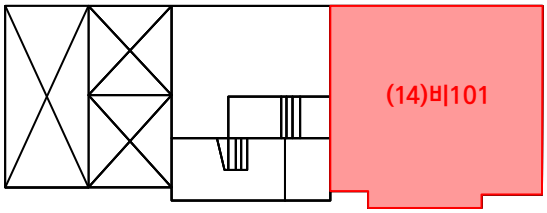
〈(11) 제10층 제1001호〉,〈(12) 제10층 제1002호〉

호별배치도 및 내부구조도

No scale

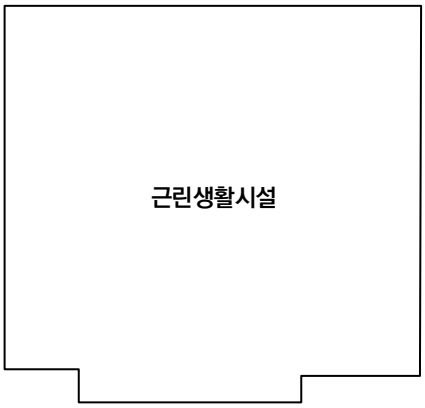
호별배치도





내부구조도

〈(15) 제1층 제101호〉



〈(14) 제비1층 제비101호〉

사진용지

【 대상건물 전경 】

【 대상건물 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호 (14) 근린생활시설 전경 】

【 대상물건 기호 (14) 근린생활시설 내부 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호 (15) 근린생활시설 출입구 전경 】

【 대상물건 기호 (15) 근린생활시설 내부 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호(2), (6), (8) 오피스텔 내부 전경 】

【 대상물건 기호(2), (6), (8) 오피스텔 내부 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호(1), (3), (4), (5), (7), (9) 오피스텔 내부 전경 】

【 대상물건 기호(1), (3), (4), (5), (7), (9) 오피스텔 내부 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호(10) 다세대주택 내부 전경 】

【 대상물건 기호(12) 오피스텔 내부 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호(13) 다세대주택 내부 전경 】

【 대상물건 기호(11) 다세대주택 현관문 전경 】

사진용지

【 대상물건 기호(13) 다세대주택 내부 전경 】

【 대상물건 기호(11) 다세대주택 현관문 전경 】

사진용지

【 대상물건 주변전경 】

【 대상물건 주변전경 】