

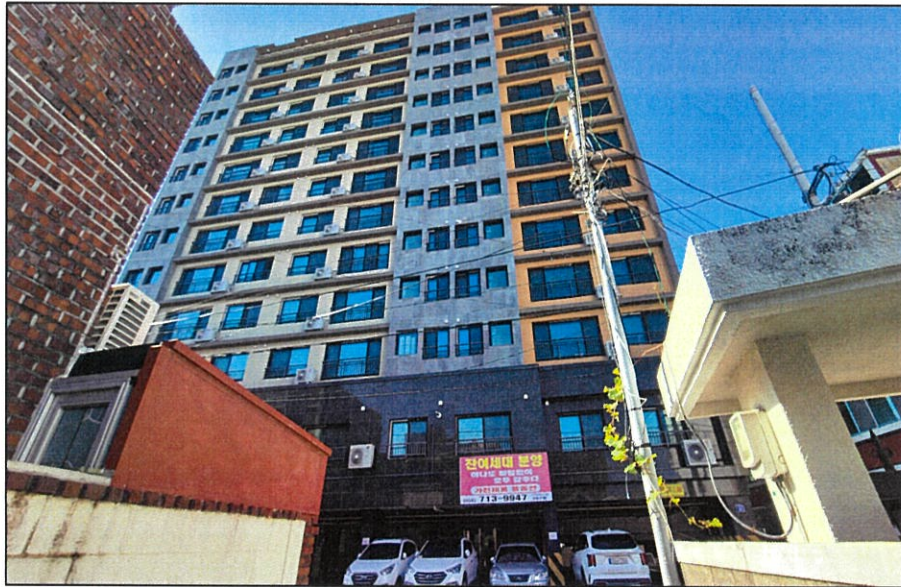
감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 구즉신용협동조합장

건 명 : 공매를 위한 감정평가
(제주특별자치도 제주시
일도이동 160-2 소재 구분건물)

감정 평가서 번호 : 미래새한 2311-10-17003호



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.

 (주)미래새한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정채선

정 채 선



(주)미래새한감정평가법인 본 사

대표자 유운상



감정평가액	일백육십삼억사천사백만원정 (₩16,344,000,000.-)					
의뢰인	구즉신용협동조합장	감정평가목적	공매			
채무자	--	제출처	구즉신용협동조합			
소유자 (대상업체명)	(주)죽림 【수탁자:신영부동산신탁(주)】	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
		2023. 11. 22 ✓	2023. 11. 22 ✓	2023. 11. 23		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	34개호 ✓	구분건물	34개호 ✓	-	16,344,000,000
			이하	여백		
	합계					₩16,344,000,000.-

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

심사자
감정평가사

류재호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 '일도이동주민센터' 북동측 인근에 위치하는 통칭 '일도스카이캐슬' 제2층 제201호 외 33개호로서, 구즉신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

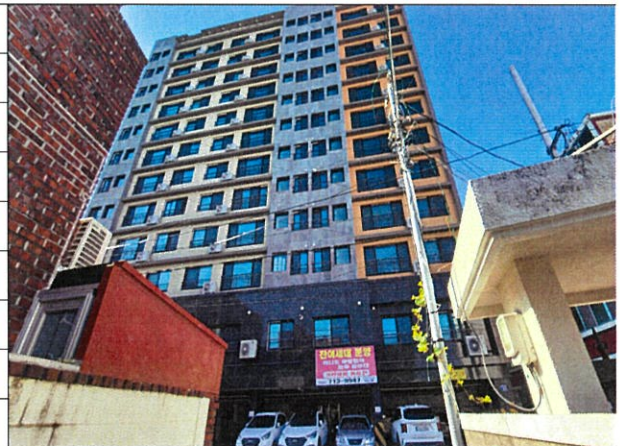
2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	제주특별자치도 제주시 일도이동 160-2 (제주특별자치도 제주시 고마로11길 37)		
건물명 및 층·호수	통칭 '일도스카이캐슬' 제2층 제201호 외 33개호		
주 용 도	공동주택(아파트)		
용도지역	일반상업지역	대	
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2022.08.09		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-2/12	30/6
면 적(㎡)	대지면적	연면적	
	800.9	4,813.44	
비 고	2층 6개호 오피스텔		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)	
		전유	공용	합계			
(1)	2/201	46.9	43.0802	89.9802	12.9447	오피스텔	
(2)	2/202	46.9	43.0802	89.9802	12.9447		
(3)	2/203	79.5	71.9728	151.4728	21.9425		
(4)	2/204	57.4	52.4026	109.8026	15.843		
(5)	2/205	57.4	52.4026	109.8026	15.843		
(6)	2/206	79.8	72.2906	152.0906	22.0251		
(7)	3/301	84.46	53.9289	138.3889	23.3119	아파트	
(8)	3/302	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(9)	3/303	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(10)	4/401	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(11)	4/402	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(12)	4/403	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(13)	5/501	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(14)	5/502	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(15)	5/503	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(16)	6/601	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(17)	6/602	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(18)	6/603	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(19)	7/701	84.46	51.9729	136.4329	23.3119		
(20)	7/702	84.46	53.8171	138.2771	23.3119		
(21)	7/703	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(22)	8/801	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(23)	8/802	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(24)	8/803	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(25)	9/903	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(26)	10/1001	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(27)	10/1002	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(28)	10/1003	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(29)	11/1101	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(30)	11/1102	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(31)	11/1103	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(32)	12/1201	84.46	53.9289	138.3889	23.3119		
(33)	12/1202	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
(34)	12/1203	84.46	51.8611	136.3211	23.3119		
합 계		2,732.78	1,805.95	4,538.73	754.2762		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 고도지구(35M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>.

다. 주위 환경

인근은 단독주택 및 소규모 공동주택 등으로 형성된 기존주택지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 11월 22일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 11월 22일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서, 타 용도로 사용할 수 없음.
- 대상물건의 위치 및 내부구조 확인은 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 폐문 상태로 인해 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
- 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물임.
- 본건의 임대내역은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 '미상' 처리 하였으니, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	일도이동 602-1외 제주신항코아루디펠리체	10/1009	51.3158	2023.03.07	5,650,000	290,000,000	오피스텔
㉡	이도일동 1251-8 이도휴안더센터럴	15/1604	58.88	2023.08.01	6,110,000	359,515,000	
㉢	이도일동 1689-2 뜰애오피스텔	6/605	40.9913	2023.05.16	6,790,000	278,500,000	
㉣	일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬'	9/901	84.46	2022.11.28	6,510,000	550,000,000	아파트
㉤	일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬'	9/902	84.46	2023.04.26	6,390,000	540,000,000	
㉥	일도이동 321-19 일도더팰리스	12/1205	82.22	2023.05.22	6,230,000	512,000,000	
㉦	일도이동 1006-1 유피테르	7/702	84.53	2023.01.31	5,210,000	440,000,000	
㉧	이도일동 1539-7외 제이시티팰리스	7/701	66.108	2022.02.20	5,250,000	347,000,000	

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	비고
①	일도이동 602-1외 제주신항코아루디펠리체	9/908	50.8409	2023.03.22	5,590,000	284,000,000	공매	오피스텔
②	일도이동 416-7 그랑팰리스	10/1003	42.435	2023.08.09	4,970,000	211,000,000	경매	아파트
③	일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬'	2/203	79.5	2022.09.02	5,690,000	452,000,000	담보	
④	일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬'	7/702	84.46	2022.09.02	5,970,000	504,000,000	담보	

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
오피스텔	전유면적당: 5,500,000원~5,800,000원/㎡ 수준	-
아파트	전유면적당: 5,700,000원~6,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	제주			제주시			일도이동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	83.38	83.67	36	83.53	84.91	26	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	이도일동 1251-8 이도휴안더센터럴	15/1604	58.88	2023.08.01	6,110,000	359,515,000	오피스텔
㉡	일도이동 321-19 일도더팰리스	12/1205	82.22	2023.05.22	6,230,000	512,000,000	아파트

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

- 기호 (1)~(6) 시점수정치의 산정 : 기호 ㉠ 적용

2023.7월 아파트 매매가격지수 : 103.7

2023.10월 아파트 매매가격지수 : 103.2

변동률 : $\frac{103.2}{103.7} \approx 0.99518$ (약 0.482% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.- 아파트 매매가격지수(제주 제주시지역)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호 (7)~(34) 시점수정치의 산정 : 기호 ㉠ 적용

2023.4월 아파트 매매가격지수 : 105.1

2023.10월 아파트 매매가격지수 : 103.2

$$\text{변동률} : \frac{103.2}{105.1} \approx 0.98192 \text{ (약 1.808\% 하락)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

- 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
(1)~(6)	0.99518
(7)~(34)	0.98192

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 (1),(2)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (1),(2)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.93	대상은 후면에 위치한 저층 오피스텔로서 층별 효용 및 향별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.930	-

■ 주거용 : 일련번호 (3)~(6)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (3)~(6)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	대상은 저층 오피스텔로서, 층별 효용 및 향별 효용, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 : 일련번호 (7)~(34)

조 건	항 목	비교 사례⑩	일련번호 (7)~(34)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.99	대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	층별 효용 및 향별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	비고
(1),(2)	6,110,000	1.000	0.99518	0.930	5,654,911	5,650,000	오피스텔
(3)~(6)	6,110,000	1.000	0.99518	0.970	5,898,133	5,900,000	
(7)~(34)	6,230,000	1.000	0.98192	0.980	5,995,014	6,000,000	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	2/201	46.9	5,650,000	264,985,000	265,000,000
(2)	2/202	46.9	5,650,000	264,985,000	265,000,000
(3)	2/203	79.5	5,900,000	469,050,000	469,000,000
(4)	2/204	57.4	5,900,000	338,660,000	339,000,000
(5)	2/205	57.4	5,900,000	338,660,000	339,000,000
(6)	2/206	79.8	5,900,000	470,820,000	471,000,000
(7)	3/301	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(8)	3/302	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(9)	3/303	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(10)	4/401	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(11)	4/402	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(12)	4/403	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(13)	5/501	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(14)	5/502	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(15)	5/503	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(16)	6/601	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(17)	6/602	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(18)	6/603	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(19)	7/701	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(20)	7/702	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(21)	7/703	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(22)	8/801	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(23)	8/802	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(24)	8/803	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(25)	9/903	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(26)	10/1001	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(27)	10/1002	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(28)	10/1003	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(29)	11/1101	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(30)	11/1102	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(31)	11/1103	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(32)	12/1201	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(33)	12/1202	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
(34)	12/1203	84.46	6,000,000	506,760,000	507,000,000
합 계		2,732.78	-	-	16,344,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 '일도이동주민센터' 북동측 인근에 위치하는 통칭 '일도스카이캐슬' 제2층 제201호 외 33개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	2/201	46.9	5,650,000	265,000,000
(2)	2/202	46.9	5,650,000	265,000,000
(3)	2/203	79.5	5,900,000	469,000,000
(4)	2/204	57.4	5,900,000	339,000,000
(5)	2/205	57.4	5,900,000	339,000,000
(6)	2/206	79.8	5,900,000	471,000,000
(7)	3/301	84.46	6,000,000	507,000,000
(8)	3/302	84.46	6,000,000	507,000,000
(9)	3/303	84.46	6,000,000	507,000,000
(10)	4/401	84.46	6,000,000	507,000,000
(11)	4/402	84.46	6,000,000	507,000,000
(12)	4/403	84.46	6,000,000	507,000,000
(13)	5/501	84.46	6,000,000	507,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(14)	5/502	84.46	6,000,000	507,000,000
(15)	5/503	84.46	6,000,000	507,000,000
(16)	6/601	84.46	6,000,000	507,000,000
(17)	6/602	84.46	6,000,000	507,000,000
(18)	6/603	84.46	6,000,000	507,000,000
(19)	7/701	84.46	6,000,000	507,000,000
(20)	7/702	84.46	6,000,000	507,000,000
(21)	7/703	84.46	6,000,000	507,000,000
(22)	8/801	84.46	6,000,000	507,000,000
(23)	8/802	84.46	6,000,000	507,000,000
(24)	8/803	84.46	6,000,000	507,000,000
(25)	9/903	84.46	6,000,000	507,000,000
(26)	10/1001	84.46	6,000,000	507,000,000
(27)	10/1002	84.46	6,000,000	507,000,000
(28)	10/1003	84.46	6,000,000	507,000,000
(29)	11/1101	84.46	6,000,000	507,000,000
(30)	11/1102	84.46	6,000,000	507,000,000
(31)	11/1103	84.46	6,000,000	507,000,000
(32)	12/1201	84.46	6,000,000	507,000,000
(33)	12/1202	84.46	6,000,000	507,000,000
(34)	12/1203	84.46	6,000,000	507,000,000
합 계	-	2,732.78	-	16,344,000,000

끝.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	제주특별자치도 제주시 일도아동 [도로명주소] 고마로11길 37	160-2	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 12층				
				지2층	535.91			
				지1층	629.93			
				1층	48.08			
				2층	475.32			
				3층	312.42			
				4층	312.42			
				5층	312.42			
				6층	312.42			
				7층	312.42			
				8층	312.42			
				9층	312.42			
				10층	312.42			
11층	312.42							
12층	312.42							
(1)	"	160-2	대	일반상업지역	800.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	46.9	46.9	265,000,000	계약면적 :89.9802㎡
				소유권	12.9447			
				1. ----	800.9x-----	12.9447		
				대지권	800.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	46.9	46.9	265,000,000	계약면적 :89.9802㎡
				소유권	12.9447			
				1. ----	800.9x-----	12.9447		
(2)	"	160-2	대	(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	79.5	79.5	469,000,000	계약면적 :151.4728㎡
				소유권	21.9425			
				1. ----	800.9x-----	21.9425		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	21.9425	339,000,000	계약면적 :109.8026㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	57.4	57.4		
				소유권	15.843			
(5)				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	15.843	339,000,000	계약면적 :109.8026㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	57.4	57.4		
				소유권	15.843			
(6)				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	15.843	471,000,000	계약면적 :152.0906㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	79.8	79.8		
				소유권	22.0251			
(7)				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	22.0251	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.46	84.46		
				소유권	23.3119			
(8)				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.46	84.46		
				소유권	23.3119			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(14)				(내) 철근콘크리트구조				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(15)				제5층 제502호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
(내)								
(16)				철근콘크리트구조 제5층 제503호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
(내)								
(17)				철근콘크리트구조 제6층 제601호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
(내)								
(18)				철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
(내)								
(19)				철근콘크리트구조 제6층 제603호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
(내)								
(19)				철근콘크리트구조 제7층 제701호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.4329㎡
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				소유권	23.3119		507,000,000	계약면적 :138.2771㎡
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제7층 제702호	84.46	84.46		
(21)				소유권	23.3119		507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제7층 제703호	84.46	84.46		
(22)				소유권	23.3119		507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제8층 제801호	84.46	84.46		
(23)				소유권	23.3119		507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제8층 제802호	84.46	84.46		
(24)				소유권	23.3119		507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				1. ----	800.9x-----	23.3119		
				대지권	800.9			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제8층 제803호	84.46	84.46		
				소유권	23.3119			
				1. ----	800.9x-----	23.3119		

구분건물 감정평가 명세표

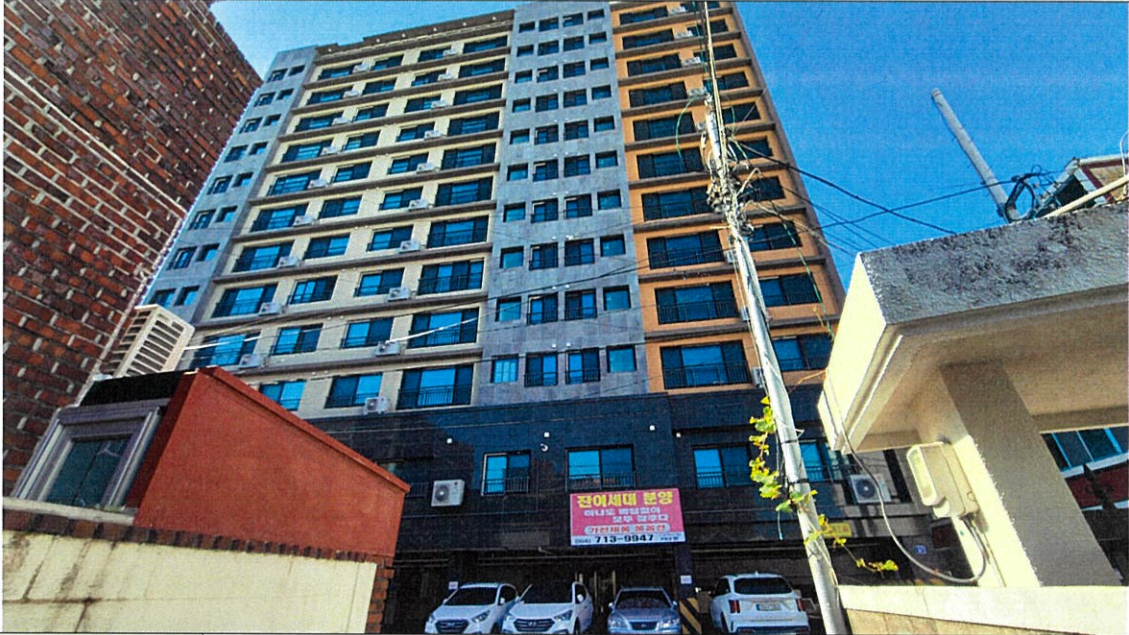
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(25)				대지권	800.9		507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	84.46	84.46		
				소유권 1. ---- 대지권	23.3119 800.9x----- 800.9	23.3119		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권 1. ---- 대지권	23.3119 800.9x----- 800.9	23.3119		
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	84.46	84.46		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권 1. ---- 대지권	23.3119 800.9x----- 800.9	23.3119		
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	84.46	84.46		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권 1. ---- 대지권	23.3119 800.9x----- 800.9	23.3119		
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	84.46	84.46		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권 1. ---- 대지권	23.3119 800.9x----- 800.9	23.3119		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :138.3889㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	84.46	84.46	507,000,000	계약면적 :136.3211㎡
				소유권	23.3119			
				1. ---- 대지권	800.9x----- 800.9	23.3119		
합 계							₩16,344,000,000.-	
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

건물전경



위치 및 주위환경	대상물건은 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 '일도이동주민센터' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 소규모 공동주택 등으로 형성된 기존주택지대로서, 주위환경은 무난한 편임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량출입 무난하고, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반교통여건은 보통이며, 접면 도로상태는 영호함.
건물의 구조 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물의 구조(사용승인일자: 2022.8.9.) 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하2층 지상12층 건물 내 제2층 제201호 외 33개호로서, 외벽: 화강석외장타일 및 드라이비트 마감 내벽: 아트월 및 벽지 등 마감 바닥: 강화마루 및 타일 등 마감 창호: 알루미늄샷시창 구조임, ■ 이용상태 (1)~(6): 오피스텔, (7)~(34): 아파트로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 주거용(통칭 '일도스카이캐슬') 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임 대 미 상.

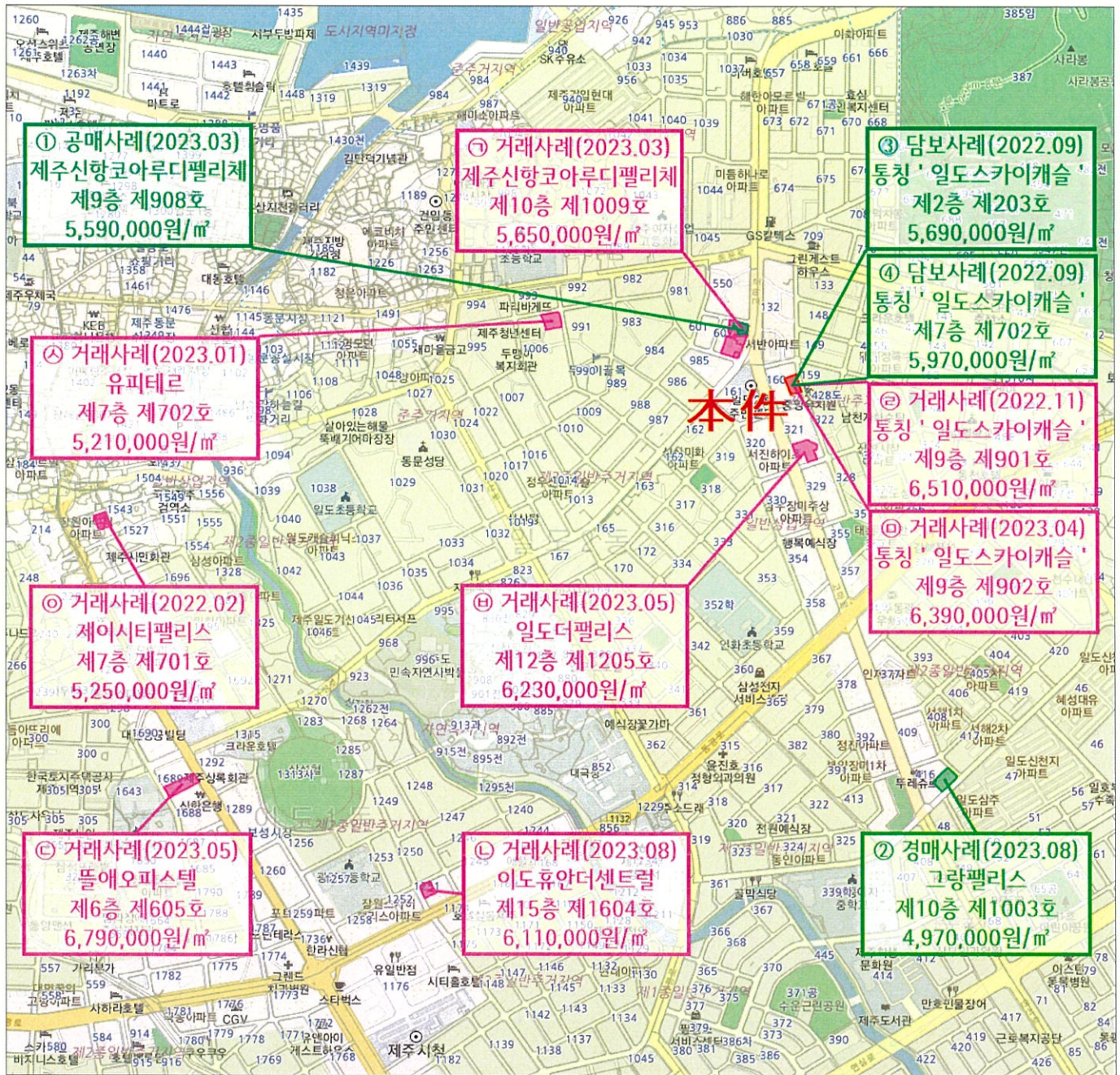
광역위치도

소재지	제주특별자치도 제주시 일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬' 제2층 제201호 외
-----	---

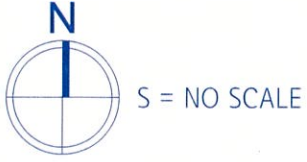


상세위치도

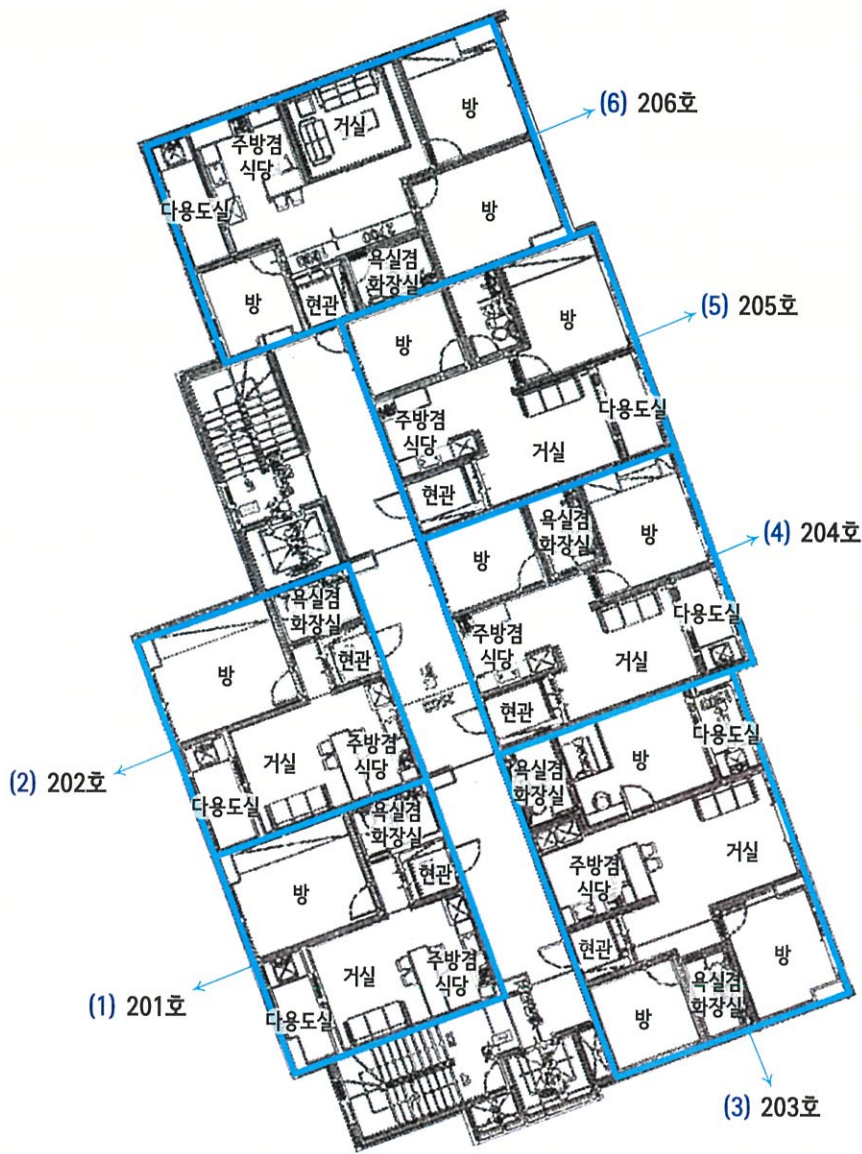
소재지 제주특별자치도 제주시 일도이동 160-2 통칭 '일도스카이캐슬' 제2층 제201호 외



건물이용 및 임대개황도



통칭 "일도스카이캐슬" 제2층 호별배치도 및 내부구조도

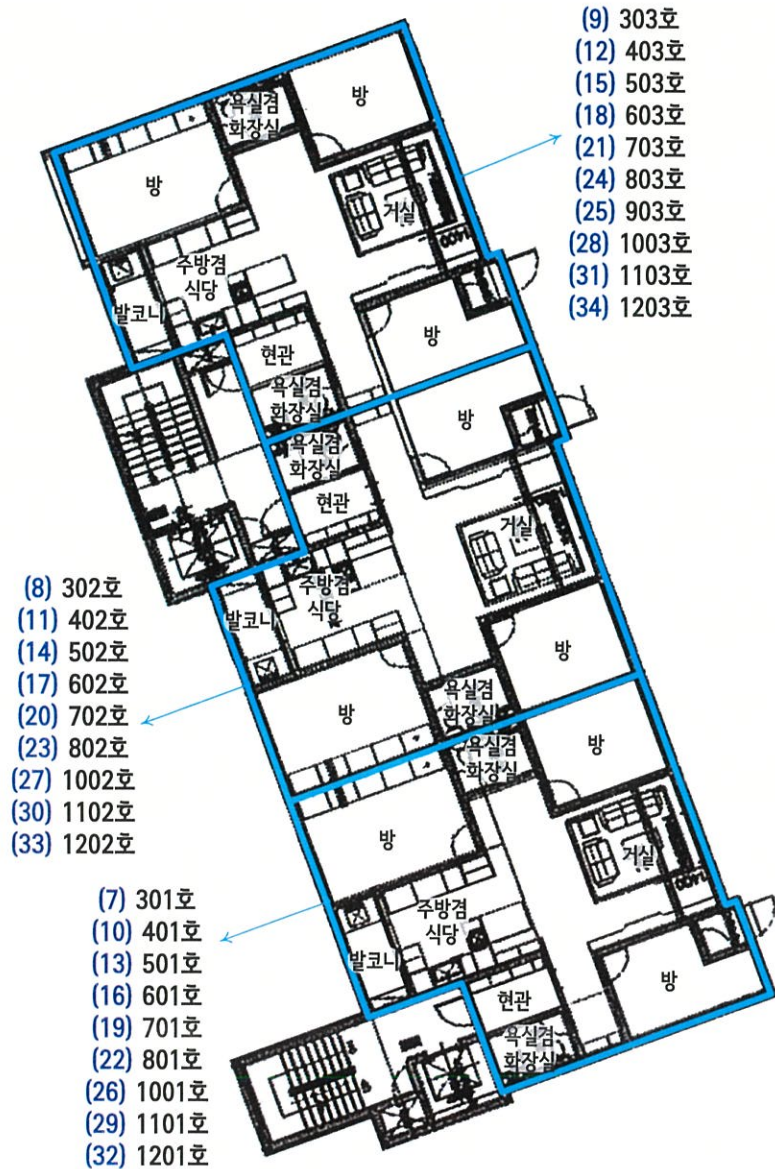


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

통칭 "일도스카이캐슬" 제3~12층 호별배치도 및 내부구조도



- (9) 303호
- (12) 403호
- (15) 503호
- (18) 603호
- (21) 703호
- (24) 803호
- (25) 903호
- (28) 1003호
- (31) 1103호
- (34) 1203호

- (8) 302호
- (11) 402호
- (14) 502호
- (17) 602호
- (20) 702호
- (23) 802호
- (27) 1002호
- (30) 1102호
- (33) 1202호

- (7) 301호
- (10) 401호
- (13) 501호
- (16) 601호
- (19) 701호
- (22) 801호
- (26) 1001호
- (29) 1101호
- (32) 1201호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임	

사 진 용 지



【 건물전경 】



【 건물전경 】

사 진 용 지

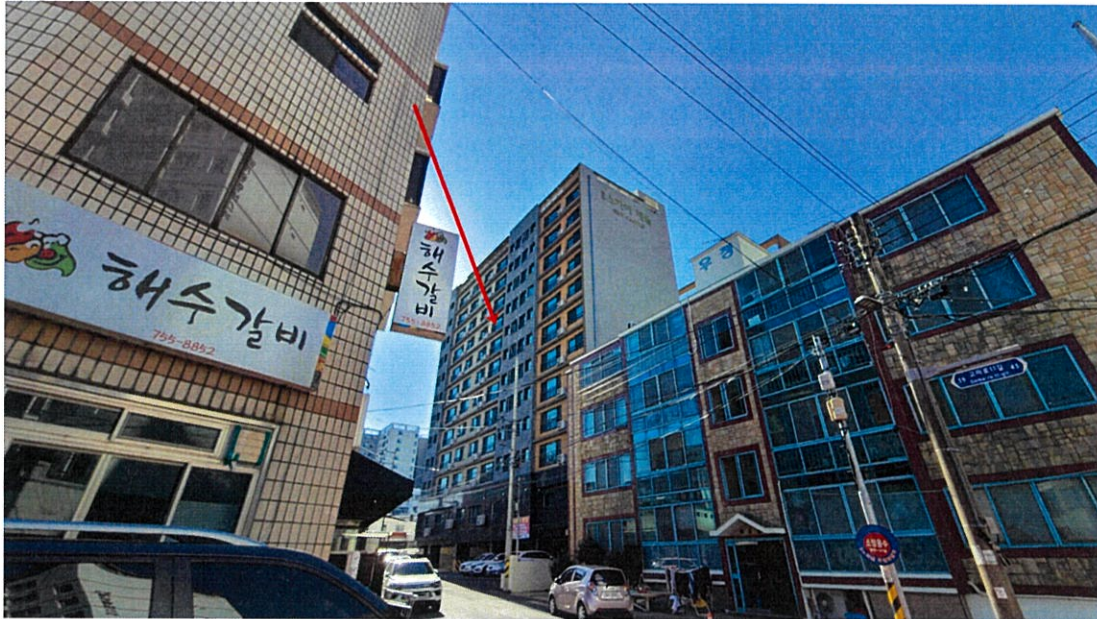


【 1층 주차장 】



【 지하 주차장 】

사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】