

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 625080507호
건명	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 노형스카이온 1층 101호 외 소재 구분건물

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



경인 인천광역시 남동구 인주대로 670(구월동 인향빌딩8층)
지사 TEL: (032)464-4411 FAX: (032)464-4412

담보물건개황총괄표

1. 담보물건 개황

항 목		금 액	비 고				
I. 감 정 평 가 액		13,000,000,000					
II. 권 리 분 석	1. 소유권 이외의 권리설정 총액 (등기부상 설정액)	-					
	2. 기타 권리관계	-					
III. 임 대 관 계	주택부분	1. 현존 임대보증금 총액	-	임대가구수	-	방의 수	-
		2. 법정 임대보증금 미달액	-	- 임대미상 -			
		3. 자가사용 또는 공실부분 해당 법정 임대보증금액	-	자가사용 방의 수		-	
	상가부분	1. 현존 임대보증금 총액	-	공 실 수		-	
			2. 법정 임대보증금 미달액	-	- 임대미상 -		
		3. 자가사용 또는 공실부분 해당 법정 임대보증금액		-	임대점포수		-
			3. 자가사용 또는 공실부분 해당 법정 임대보증금액	-	자가사용 점포의 수		-
		3. 자가사용 또는 공실부분 해당 법정 임대보증금액		-	공 실 수		-
			임대차 합계액 (주택+상가)		-		

※상기 내용은 담보물로서의 순자산 가치액 판정을 위한 기초자료로서, 회사의 내규에 의해 조정될수 있음.

2. 권리분석(소유권 이외의 권리사항)

등기사항전부증명서 발급일 : 2025. 08. 05

순위	종 류	금 액	근저당권자 및 전세권자	등기접수일	구 분
			해 당 사 항 없 음		
	합 계				

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김범중

김범중



(주)제일감정평가법인 경인지사장 노승환

(서명 또는 인)



감정평가액		일백삼십억원(₩13,000,000,000.-)				
의뢰인	한화저축은행,인성저축은행	감정평가 목적		담보		
		제출처		한화저축은행,인성저축은행		
채무자	(주)엔씨노블	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	기준시점		조사기간	작성일	
		2025. 08. 08		2025. 08. 08	2025. 08. 11	
목록 표시근거	등기사항전부증명서					
감정평가 내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	28개호	구분건물	28개호	-	13,000,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩13,000,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	김정섭				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 제주특별자치도 제주시 노형동 소재 '제주고등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 28개호로서, 한화저축은행 및 인성저축은행의 담보 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 (도로명주소 : 제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12)			
건물 명칭	노형 스카이온			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	2,025	2,768.299	38.62	99.94
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택	지하2/지상4	2023.08.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	등	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	지1	B101	사무소	61.2	26.3084	87.5084	69.94	55.3452
(나)	-	지1	B102	사무소	40.56	17.4324	57.9924	69.94	36.6798
(다)	-	지1	B103	사무소	56.94	24.4739	81.4139	69.94	51.4928
(라)	-	지1	B104	사무소	109.625	31.6936	141.3186	77.57	99.1376
(마)	-	지2	B201	사무소	61.2	18.9484	80.1484	76.36	55.3452
(바)	-	지2	B202	소매점	40.56	12.5624	53.1224	76.35	36.6798
(사)	-	지2	B203	소매점	56.94	17.6237	74.5637	76.36	51.4929
(아)	-	지2	B204	소매점	109.625	18.8636	128.4886	85.32	99.1376
(자)	-	1	101	연립주택	81.928	17.5546	99.4826	82.35	74.0902
(차)	-	1	104	연립주택	82.482	17.4207	99.9027	82.56	74.5912
(카)	-	2	201	연립주택	81.928	17.5546	99.4826	82.35	74.0902
(타)	-	2	202	연립주택	79.09	16.5967	95.6867	82.66	71.5237
(파)	-	2	203	연립주택	82.442	17.4144	99.8564	82.56	74.5551
(하)	-	2	204	연립주택	82.482	17.4207	99.9027	82.56	74.5912
(거)	-	2	205	연립주택	79.375	16.89	96.265	82.45	71.7815
(너)	-	2	206	연립주택	76.435	16.2378	92.6728	82.48	69.1227
(더)	-	3	301	연립주택	81.928	17.5546	99.4826	82.35	74.0902

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(러)	-	3	302	연립주택	79.09	16.5967	95.6867	82.66	71.5237
(머)	-	3	303	연립주택	82.442	17.4144	99.8564	82.56	74.5551
(버)	-	3	304	연립주택	82.482	17.4207	99.9027	82.56	74.5912
(서)	-	3	305	연립주택	79.375	16.89	96.265	82.45	71.7815
(어)	-	3	306	연립주택	79.425	16.973	96.398	82.39	71.8267
(저)	-	4	501	연립주택	81.928	17.5546	99.4826	82.35	74.0902
(처)	-	4	502	연립주택	80.02	16.7446	96.7646	82.70	72.3648
(커)	-	4	503	연립주택	82.442	17.4144	99.8564	82.56	74.5551
(터)	-	4	504	연립주택	82.482	17.4207	99.9027	82.56	74.5912
(퍼)	-	4	505	연립주택	82.645	17.6695	100.3145	82.39	74.7386
(허)	-	4	506	연립주택	79.705	17.0175	96.7225	82.41	72.0799

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

자연녹지지역, 자연취락지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 08일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 08월 08일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 점용부분 등으로 확인하였음.
- ③ 대상물건의 임대차조사는 귀 행과 협의하여 미상으로 처리하였으니, 업무진행 시 별도의 확인조치가 요망됨.
- ④ 대상물건 일련번호 (가)~(아)는 공부상 지하층이나, 현황 동측으로 지상층에 소재하여 도로와 접하는 상태인 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니, 업무진행 시 참고 바람.
- ⑤ 대상물건 옥탑에 종물 및 부합물 ㉠~㉡(다락방 등)이 소재하나 면적, 구조, 이용상황 등을 고려할 때 대상 부동산의 사용, 수익, 처분에 제한이 없다고 판단됨. (현황사진 등 참조)
- ⑥ 대상물건 일련번호(마),(바),(사)는 벽체로 각각의 호가 구분된 독립성이 있는 집합건물이나, 벽체 철거 등을 통해 3개호가 벽체 구분없이 일괄로 이용 중임. 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 평가대상은 실제로 구조상 구분된 경계벽을 과다한 비용이 소요되지 않는 범위에서 용이하게 복원할 수 있다고 판단되는 점, 따라서 각각의 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물이라는 점, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정할 수 있어 원상회복이 용이하다고 판단되는 점, (마),(바),(사) 전체 호를 담보로 취득한다는 점 등의 이유로, 각 호별로 구분하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 동 규칙 제12조 제2항 본문조항에 따라 다른 방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 최종 감정평가액을 결정함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2) 비교사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	노형동 685-1 외	103/1/101	연립주택	84.33	162.4433	545,000,000	6,462,706	2025.01.08 2012.11.26
#2	노형동 698-1	-/1/103	연립주택	82.442	74.5551	696,000,000	8,442,298	2024.04.16 2023.08.18
#3	노형동 62-1	-/2/201	연립주택	182.06	226.7605	1,420,000,000	7,799,626	2023.10.07 2023.09.20
#4	노형동 924-1 외	-/1/120	제2종근린 생활시설	41.4113	6.0454	380,000,000	9,176,239	2025.06.13 2019.08.30
#5	연동 1494	-/1/113	제1종근린 생활시설 (의원)	28.275	15.0562	300,000,000	10,610,079	2024.05.14 2021.11.17

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 대상물건의 최근 3년 이내 거래사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1, #4」을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	노형동 685-1	103/1/101	연립주택	84.33	162.4433	545,000,000	6,462,706	2025.01.08
								2012.11.26
#4	노형동 924-1	-/1/120	제2종근린 생활시설	41.4113	6.0454	380,000,000	9,176,239	2025.06.13
								2019.08.30

3) 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4) 시점수정

구분	적용지수		시점수정치	비고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	100.4	99.5	0.99104	제주
	2025.01	2025.08		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

구분	비교사례	적용지역 (산정기간)	시점수정치	비고
집합상가	#4	제주 (2025.06.13~2025.08.08)	-0.300% (0.99700)	2025년 02분기 : -0.48 2025년 03분기 : -0.48 (2025년 02분기 자료) $(1-0.0048*18 \div 91)*(1-0.0048*39 \div 91) \approx 0.99700$

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 (상권별 자본수익률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

(1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

(2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가),(나),(다)/비교사례 기호(#4)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	주위 환경 등에서 열등함.	0.62
	대중교통의 편의성		
	차량이용의 편리성		
	생산자서비스 종사자 밀도		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태		
건물요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무	연식 등에서 우등함.	1.01
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등에서 열등함.	0.55
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			0.317

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(라)/비교사례 기호(#4)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	주위 환경 등에서 열등함.	0.62
	대중교통의 편의성		
	차량이용의 편리성		
	생산자서비스 종사자 밀도		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태		
건물요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무	연식 등에서 우등함.	1.01
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별요인	층별 효용	층별 효용 및 면적 등에서 열등함.	0.50
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			0.288

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(마),(바),(사)/비교사례 기호(#4)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	주위 환경 등에서 열등함.	0.62
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	연식 등에서 우등함.	1.01
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등에서 열등함.	0.90
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			0.518

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(아)/비교사례 기호(#4)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	주위 환경 등에서 열등함.	0.62
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	연식 등에서 우등함.	1.01
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	층별 효용 및 면적 등에서 열등함.	0.84
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			0.484

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(자)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	접근성 등에서 우등함.	1.01
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	연식 등에서 우등함.	1.12
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(차)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	접근성 등에서 우등함.	1.01
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	연식 등에서 우등함.	1.12
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			1.041

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(카)~(너)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	접근성 등에서 우등함.	1.01
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	연식 등에서 우등함.	1.12
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등에서 우등함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			1.051

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(더)~(어)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	접근성 등에서 우등함.	1.01
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	연식 등에서 우등함.	1.12
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등에서 우등함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			1.062

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(저)~(허)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	접근성 등에서 우등함.	1.01
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	연식 등에서 우등함.	1.12
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별 효용 및 복층 여부 등에서 우등함.	1.08
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	담보물로서의 안정성, 환가성 고려.	0.92
개별요인 비교치			1.124

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#4	1.000	1.000	0.317	0.317
(나)	#4	1.000	1.000	0.317	0.317
(다)	#4	1.000	1.000	0.317	0.317
(라)	#4	1.000	1.000	0.288	0.288
(마)	#4	1.000	1.000	0.518	0.518
(바)	#4	1.000	1.000	0.518	0.518
(사)	#4	1.000	1.000	0.518	0.518
(아)	#4	1.000	1.000	0.490	0.484
(자)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(차)	#1	1.000	1.000	1.030	1.041
(카)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(타)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(파)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(하)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(거)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(너)	#1	1.000	1.000	1.051	1.051
(더)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(러)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(머)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(버)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(서)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(어)	#1	1.000	1.000	1.061	1.062
(저)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124
(쳐)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124
(커)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124
(터)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124
(퍼)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124
(허)	#1	1.000	1.000	1.123	1.124

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	9,176,239	1.000	0.99700	0.317	2,900,141
(나)	9,176,239	1.000	0.99700	0.317	2,900,141
(다)	9,176,239	1.000	0.99700	0.317	2,900,141
(라)	9,176,239	1.000	0.99700	0.288	2,634,828
(마)	9,176,239	1.000	0.99700	0.518	4,739,031
(바)	9,176,239	1.000	0.99700	0.518	4,739,031
(사)	9,176,239	1.000	0.99700	0.518	4,739,031
(아)	9,176,239	1.000	0.99700	0.484	4,427,975
(자)	6,462,706	1.000	0.99104	1.030	6,596,944
(차)	6,462,706	1.000	0.99104	1.041	6,667,396
(카)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(타)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(파)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(하)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(거)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(너)	6,462,706	1.000	0.99104	1.051	6,731,444
(더)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(러)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(머)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(버)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(서)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(어)	6,462,706	1.000	0.99104	1.062	6,801,897
(저)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995
(쳐)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995
(커)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995
(터)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995
(퍼)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995
(허)	6,462,706	1.000	0.99104	1.124	7,198,995

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 인근 유사부동산의 가격수준 분석

(1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	노형동 698-1	-/1/103	연립주택	82.442	담보	696,000,000	8,442,298	2024.07.09
								2023.08.18
(2)	노형동 661	105/4/401	연립주택	84.92	담보	620,000,000	7,300,989	2024.11.08
								2017.09.13
(3)	연동 2531	104/2/201	연립주택	137.0494	담보	985,000,000	7,187,189	2024.01.11
								2023.11.19
(4)	노형동 711-5	-/지1/지101	제1종근린 생활시설 (소매점)	106.6	담보	950,000,000	8,911,819	2025.03.10
								2015.01.14
(5)	노형동 719-3	-/1/101	제1종근린 생활시설	294.01	담보	2,640,000,000	8,979,286	2025.05.28
								2002.05.21
(6)	연동 278-2	101/1/103	소매점	73.206	담보	663,000,000	9,056,634	2024.06.12
								2023.06.30

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 최근 3년 이내 대상물건 평가사례 없음.

(2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	근린생활시설	전유면적당 3,000,000 ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준
	연립주택	전유면적당 6,500,000 ~ 7,000,000원/㎡ 내외 수준

(3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 경매통계분석

제주 제주시 2024년 08월 ~ 2025년 07월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	84,435,375,250	55,929,582,890	66.2	701	252	35.9
다세대	29,170,525,250	14,326,165,208	49.1	165	67	40.6
연립	12,230,250,000	9,687,751,815	79.2	97	37	38.1
상가	76,411,060,400	49,007,077,845	64.1	224	49	21.9
근린상가	56,269,158,010	35,632,044,118	63.3	124	25	20.2
점포	12,518,821,390	9,145,072,600	73.1	43	10	23.3
주상복합(상가)	1,523,000,000	631,020,000	41.4	16	4	25.0

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	방	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	지1	B101	61.2	2,900,141	177,488,629	170,000,000
(나)	-	지1	B102	40.56	2,900,141	117,629,718	110,000,000
(다)	-	지1	B103	56.94	2,900,141	165,134,028	160,000,000
(라)	-	지1	B104	109.625	2,634,828	288,843,019	280,000,000
(마)	-	지2	B201	61.2	4,739,031	290,028,697	290,000,000
(바)	-	지2	B202	40.56	4,739,031	192,215,097	190,000,000
(사)	-	지2	B203	56.94	4,739,031	269,840,425	260,000,000
(아)	-	지2	B204	109.625	4,427,975	485,416,759	480,000,000
(자)	-	1	101	81.928	6,596,944	540,474,428	540,000,000
(차)	-	1	104	82.482	6,667,396	549,940,156	540,000,000
(카)	-	2	201	81.928	6,731,444	551,493,744	550,000,000
(타)	-	2	202	79.09	6,731,444	532,389,905	530,000,000
(파)	-	2	203	82.442	6,731,444	554,953,706	550,000,000
(하)	-	2	204	82.482	6,731,444	555,222,964	550,000,000
(거)	-	2	205	79.375	6,731,444	534,308,367	530,000,000
(너)	-	2	206	76.435	6,731,444	514,517,922	510,000,000
(더)	-	3	301	81.928	6,801,897	557,265,817	550,000,000
(러)	-	3	302	79.09	6,801,897	537,962,033	530,000,000
(머)	-	3	303	82.442	6,801,897	560,761,992	560,000,000
(버)	-	3	304	82.482	6,801,897	561,034,068	560,000,000
(서)	-	3	305	79.375	6,801,897	539,900,574	530,000,000
(어)	-	3	306	79.425	6,801,897	540,240,669	540,000,000
(저)	-	4	501	81.928	7,198,995	589,799,262	580,000,000
(차)	-	4	502	80.02	7,198,995	576,063,579	570,000,000
(커)	-	4	503	82.442	7,198,995	593,499,545	590,000,000
(터)	-	4	504	82.482	7,198,995	593,787,505	590,000,000
(퍼)	-	4	505	82.645	7,198,995	594,960,941	590,000,000
(허)	-	4	506	79.705	7,198,995	573,795,896	570,000,000
합 계				2,156.776	-	-	13,000,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 수익환원법에 의한 시산가액

1) 개요

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 직접환원법을 적용하여 산정하였음.

$$\text{순수익} \div \text{환원율} = \text{수익환원법에 의한 시산가액}$$

2) 순수익 산정

(1) 개요

순수익이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정함. 유효총수익은 보증금(전세금) 운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입, 광고수입, 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입 등을 합산한 가능총수익에 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정함.

$$\text{가능총수익} - \text{공실손실상당액 및 대손충당금} = \text{유효총수익}$$

$$\text{유효총수익} - \text{운영경비} = \text{순수익}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가능총수익 결정

가. 대상물건 계약 임대료

일련번호	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	비고
(가)~(아)	-	-	-	임대 미상

나. 적용 임대료 결정

인근 유사 부동산의 임대시세를 고려하여 적용 보증금 및 월임대료를 추정하였으며, 관리비는 대상물건의 특성상 운영경비와 상계되는 점을 감안하여 별도 고려하지 아니하였음.

일련번호	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	비고
(가)~(아)	150,000,000	10,000,000	-	-

다. 보증금 운용이율

보증금 운용이율은 시중은행 금리, 국고채 수익률, 시장 환경 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적용하였음.

보증금 운용이율	2.5%
----------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가능총수익

(단위 : 원)

일련번호	보증금 운용수익	연간 임대료	연간 관리비	가능총수익
(가)~(아)	3,750,000	120,000,000	-	123,750,000

(3) 유효총수익 결정

가. 공실률 결정

■ 통계 현황

구분	공실률(%)			
	2024 3Q	2024 4Q	2025 1Q	2025 2Q
제주	16.4	16.4	17.6	16.5

※ 출처 : 한국부동산원 부동산통계 공실률 - 집합상가

■ 공실률

인근 유사부동산의 공실비율, 임대전환기간 및 향후 수요예측에 따른 위험성 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 적용하였음.

공실률	15.0%
-----	-------

나. 유효총수익

(단위 : 원)

일련번호	가능총수익	공실손실상당액	기타수익	유효총수익
(가)~(아)	123,750,000	18,562,500	-	105,187,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 순이익 결정

가. 운영경비비율

대상물건의 운영경비는 용역인건비·직영인건비, 수도광열비 및 수선유지비 등의 경비로서, 대상물건의 특성 및 관리비와의 상계 등을 감안하여 운영경비비율을 적용하였음.

운영경비비율	15.0%
--------	-------

나. 순이익

(단위 : 원)

일련번호	유효총수익	운영경비	순이익
(가)~(아)	105,187,500	15,778,125	89,409,375

3) 환원율

(1) 개요

환원율(Capitalization rate)이란 순이익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말함.

(2) 주요 금리 통계 현황

■ 시중 금리

콜금리(익일물)	2.501	2025.07
CD수익률(91일)	2.51	2025.07
국고채수익률(3년)	2.465	2025.07
회사채수익률(3년,AA-)	2.957	2025.07

※ 출처 : 한국은행 경제통계시스템

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주요 수익률

구 분	투자수익률(%)					소득수익률(%)				
	2024 3분기	2024 4분기	2025 1분기	2025 2분기	연간	2024 3분기	2024 4분기	2025 1분기	2025 2분기	연간
제주	0.41	0.48	0.46	0.50	1.85	0.83	0.95	0.95	0.98	3.71

※ 연간 환산치는 2024년 3분기 ~ 2025년 2분기의 분기별 수익률의 상승식을 적용하였음.

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 수익률정보 - 집합상가

(3) 환원율 결정

대상물건의 환원율은 시중은행 금리, 상업용 부동산 임대조사동향(국토교통부, 한국부동산원) 및 대상물건의 개별 특성 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

환원율	4.5%
-----	------

4) 수익환원법에 의한 시산가액

일련번호	순수익 (원, ①)	환원율 (%, ②)	산출가액 (원, ①÷②)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
(가)~(아)	89,409,375	4.50	1,986,875,000	1,980,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 관련사항

1) 각 방법에 의한 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
(가)~(아)	1,940,000,000	1,980,000,000

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 수익환원법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 인정됨.

2) 감정평가액 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경 및 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 감안하고 다른 방법인 수익환원법에 의한 시산가액과의 검토 결과를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	등	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	지하1	B101	61.2	170,000,000	-
(나)	-	지하1	B102	40.56	110,000,000	-
(다)	-	지하1	B103	56.94	160,000,000	-
(라)	-	지하1	B104	109.625	280,000,000	-
(마)	-	지하2	B201	61.2	290,000,000	-
(바)	-	지하2	B202	40.56	190,000,000	-
(사)	-	지하2	B203	56.94	260,000,000	-
(아)	-	지하2	B204	109.625	480,000,000	-
(자)	-	1	101	81.928	540,000,000	-
(차)	-	1	104	82.482	540,000,000	-
(카)	-	2	201	81.928	550,000,000	-
(타)	-	2	202	79.09	530,000,000	-
(파)	-	2	203	82.442	550,000,000	-
(하)	-	2	204	82.482	550,000,000	-
(거)	-	2	205	79.375	530,000,000	-
(네)	-	2	206	76.435	510,000,000	-
(더)	-	3	301	81.928	550,000,000	-
(러)	-	3	302	79.09	530,000,000	-
(머)	-	3	303	82.442	560,000,000	-
(버)	-	3	304	82.482	560,000,000	-
(서)	-	3	305	79.375	530,000,000	-
(어)	-	3	306	79.425	540,000,000	-
(저)	-	4	501	81.928	580,000,000	-
(채)	-	4	502	80.02	570,000,000	-
(커)	-	4	503	82.442	590,000,000	-
(터)	-	4	504	82.482	590,000,000	-
(퍼)	-	4	505	82.645	590,000,000	-
(허)	-	4	506	79.705	570,000,000	-
합 계				-	13,000,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	등	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	지하1	B101	61.2	170,000,000	-
(나)	-	지하1	B102	40.56	110,000,000	-
(다)	-	지하1	B103	56.94	160,000,000	-
(라)	-	지하1	B104	109.625	280,000,000	-
(마)	-	지하2	B201	61.2	290,000,000	-
(바)	-	지하2	B202	40.56	190,000,000	-
(사)	-	지하2	B203	56.94	260,000,000	-
(아)	-	지하2	B204	109.625	480,000,000	-
(자)	-	1	101	81.928	540,000,000	-
(차)	-	1	104	82.482	540,000,000	-
(카)	-	2	201	81.928	550,000,000	-
(타)	-	2	202	79.09	530,000,000	-
(파)	-	2	203	82.442	550,000,000	-
(하)	-	2	204	82.482	550,000,000	-
(거)	-	2	205	79.375	530,000,000	-
(네)	-	2	206	76.435	510,000,000	-
(더)	-	3	301	81.928	550,000,000	-
(러)	-	3	302	79.09	530,000,000	-
(머)	-	3	303	82.442	560,000,000	-
(버)	-	3	304	82.482	560,000,000	-
(서)	-	3	305	79.375	530,000,000	-
(어)	-	3	306	79.425	540,000,000	-
(저)	-	4	501	81.928	580,000,000	-
(채)	-	4	502	80.02	570,000,000	-
(커)	-	4	503	82.442	590,000,000	-
(터)	-	4	504	82.482	590,000,000	-
(퍼)	-	4	505	82.645	590,000,000	-
(허)	-	4	506	79.705	570,000,000	-
합 계				-	13,000,000,000	-

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	제주특별자치도 제주시 노형동	698-1 노형 스카이온	공동주택	철근콘크리트구조 경사슬래브 위 스페니쉬기와지붕 4층				
	[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12			지2층	330.61			
				지1층	413.91			
				1층	316.819			
				2층	565.24			
				3층	568.49			
				4층	573.23			
	동소	698-1	대	자연녹지지역	2,025			
	(가)	"	"	(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	61.2	61.2	170,000,000	비준가액
	(나)	"	"	소유권 1.x ----- 2,025 x----	55.3452	55.3452		
			대지권 (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비102호	40.56	40.56	110,000,000	비준가액	
(다)	"	"	소유권 1.x ----- 2,025 x----	36.6798	36.6798			
			대지권 (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비103호	56.94	56.94	160,000,000	비준가액	
			소유권 1.x ----- 2,025 x----	51.4928	51.4928			
			대지권	2,025				

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(라)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비104호	109.625	109.625	280,000,000	비준가액
				소유권	99.1376			
				1.x ----- 대지권	2,025 x---- 2,025	99.1376		
(마)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비201호	61.2	61.2	290,000,000	비준가액
				소유권	55.3452			
				1.x ----- 대지권	2,025 x---- 2,025	55.3452		
(바)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비202호	40.56	40.56	190,000,000	비준가액
				소유권	36.6798			
				1.x ----- 대지권	2,025 x---- 2,025	36.6798		
(사)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비203호	56.94	56.94	260,000,000	비준가액
				소유권	51.4929			
				1.x ----- 대지권	2,025 x---- 2,025	51.4929		
(아)	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비204호	109.625	109.625	480,000,000	비준가액
				소유권	99.1376			
				1.x ----- 대지권	2,025 x---- 2,025	99.1376		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(자)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	81.928	81.928	540,000,000	비준가액
				소유권	74.0902	74.0902		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(차)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	82.482	82.482	540,000,000	비준가액
				소유권	74.5912	74.5912		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(카)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	81.928	81.928	550,000,000	비준가액
				소유권	74.0902	74.0902		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(타)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	79.09	79.09	530,000,000	비준가액
				소유권	71.5237	71.5237		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(파)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	82.442	82.442	550,000,000	비준가액
				소유권	74.5551	74.5551		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(하)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	82.482	82.482	550,000,000	비준가액
				소유권	74.5912	74.5912		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(거)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	79.375	79.375	530,000,000	비준가액
				소유권	71.7815	71.7815		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(너)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	76.435	76.435	510,000,000	비준가액
				소유권	69.1227	69.1227		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(더)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	81.928	81.928	550,000,000	비준가액
				소유권	74.0902	74.0902		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(러)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	79.09	79.09	530,000,000	비준가액
				소유권	71.5237	71.5237		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(머)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	82.442	82.442	560,000,000	비준가액
				소유권	74.5551	74.5551		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(버)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	82.482	82.482	560,000,000	비준가액
				소유권	74.5912	74.5912		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(서)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	79.375	79.375	530,000,000	비준가액
				소유권	71.7815	71.7815		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(어)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	79.425	79.425	540,000,000	비준가액
				소유권	71.8267	71.8267		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(저)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제501호	81.928	81.928	580,000,000	비준가액
				소유권	74.0902	74.0902		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-08-08]

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(처)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제502호	80.02	80.02	570,000,000	비준가액
				소유권	72.3648	72.3648		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(커)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제503호	82.442	82.442	590,000,000	비준가액
				소유권	74.5551	74.5551		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(터)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제504호	82.482	82.482	590,000,000	비준가액
				소유권	74.5912	74.5912		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(퍼)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제505호	82.645	82.645	590,000,000	비준가액
				소유권	74.7386	74.7386		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
(허)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제506호	79.705	79.705	570,000,000	비준가액
				소유권	72.0799	72.0799		
				1.x ----- 2,025 x----- 대지권	2,025			
합 계							₩13,000,000,000 .-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	5. 이용상태	9. 임대관계
2. 교통상황	6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	10. 기타 참고사항
3. 인접 도로상태	7. 토지이용계획 및 공법상제한사항	
4. 건물의 구조	8. 공부와의 차이	

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 제주특별자치도 제주시 노형동 소재, "제주고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 인근에 아파트 등 공동주택, 근린생활시설, 초·중·고등학교 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통 상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 인접 도로상태

동측으로 폭 약 35m 내외의 포장도로, 서측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접함.

4. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬래브 위 스페니쉬기와지붕 지하2층/지상4층 건물로서,
외 벽: 화강석 및 대리석 등 마감.
내 벽: 벽지, 타일붙임 등 마감.
창 호: 샷시 창호임.

5. 이용 상태

일련번호 (가) ~ 일련번호 (라) : 공부상 '사무소'임.
일련번호 (마) ~ 일련번호 (사) : 근린생활시설(상호명 : 투썸플레이스)로 이용 중임.
일련번호 (아) : 공부상 '소매점'임.
일련번호 (자) ~ 일련번호 (허) : 공부상 연립주택임.

6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생설비 및 급배수설비, 승강기 설비, 냉난방설비 등 갖춤.

7. 토지이용계획 및 공법상제한사항

자연녹지지역, 자연취락지구, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공향시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 건축계획심의대상구역<건축계획심의대상구역><제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	5. 이용상태	9. 임대관계
2. 교통상황	6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	10. 기타 참고사항
3. 인접 도로상태	7. 토지이용계획 및 공법상제한사항	
4. 건물의 구조	8. 공부와의 차이	
<p>8. 공부와의 차이 없 음.</p> <p>9. 임대 관계 미상임.</p> <p>10. 기타 참고사항 없 음.</p>		

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2318-3000-0658-1810	발급일자	2025년 8월 6일 10:14:43
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 101호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 101호

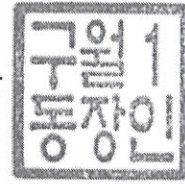
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2118-3000-0658-1920	발급일자	2025년 8월 6일 10:14:54
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

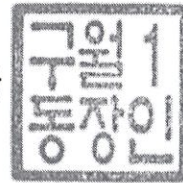
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 104호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 104호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	정 찬희 (鄭燦喜)	2025-07-22	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-07-22							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2918-3000-0659-1500	발급일자	2025년 8월 6일 10:15:51
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 201호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 201호

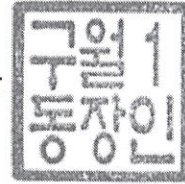
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2418-3500-0659-1560	발급일자	2025년 8월 6일 10:15:58
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 202호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 202호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2118-3000-0659-1630	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:05
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 203호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 203호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2018-3900-0659-1700	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:11
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 204호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 204호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2418-3900-0659-1760	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:17
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 205호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 205호

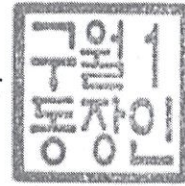
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-3000-0659-1840	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:25
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

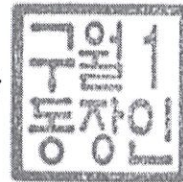
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 206호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 206호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	강 경인 (姜景仁)	2025-07-07	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-07-07							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2618-3100-0659-1910	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:32
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

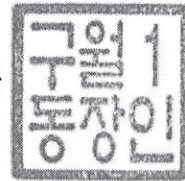
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 301호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 301호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 순옥 (李順玉)	2025-06-26	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-06-26							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2518-3000-0659-1970	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:39
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 302호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 302호

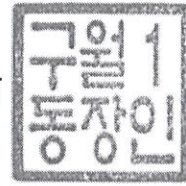
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2618-3000-0750-1070	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:48
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 303호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 303호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2618-3000-0750-1130	발급일자	2025년 8월 6일 10:16:55
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 304호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 304호

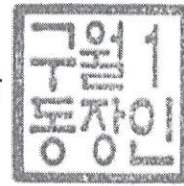
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 2518-3000-0750-1190 발급일자 2025년 8월 6일 10:17:01

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 305호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 305호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	송 정미 (宋正美)	2025-01-21	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-01-21							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-3500-0750-1260	발급일자	2025년 8월 6일 10:17:07
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 306호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 306호

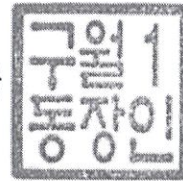
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2518-3000-0853-1090	발급일자	2025년 8월 6일 10:38:30
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 501호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 501호

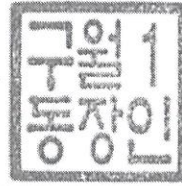
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-3500-0853-1310	발급일자	2025년 8월 6일 10:38:53
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 502호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 502호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-3300-0853-1380	발급일자	2025년 8월 6일 10:38:59
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 503호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 503호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인명(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2818-3000-0853-1440	발급일자	2025년 8월 6일 10:39:07
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 504호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 504호

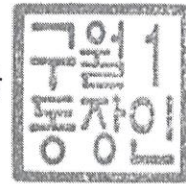
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2518-3000-0853-1670	발급일자	2025년 8월 6일 10:39:29
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 505호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 505호

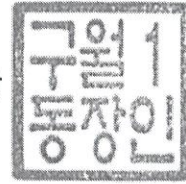
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 2218-3800-0853-1560 발급일자 2025년 8월 6일 10:39:18

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	제주특별자치도 제주시 1100로 3213-12, 506호 (노형동)
	지번 주소	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 506호

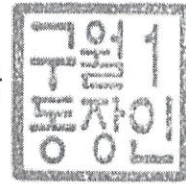
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 6일

인천광역시 남동구 구월1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



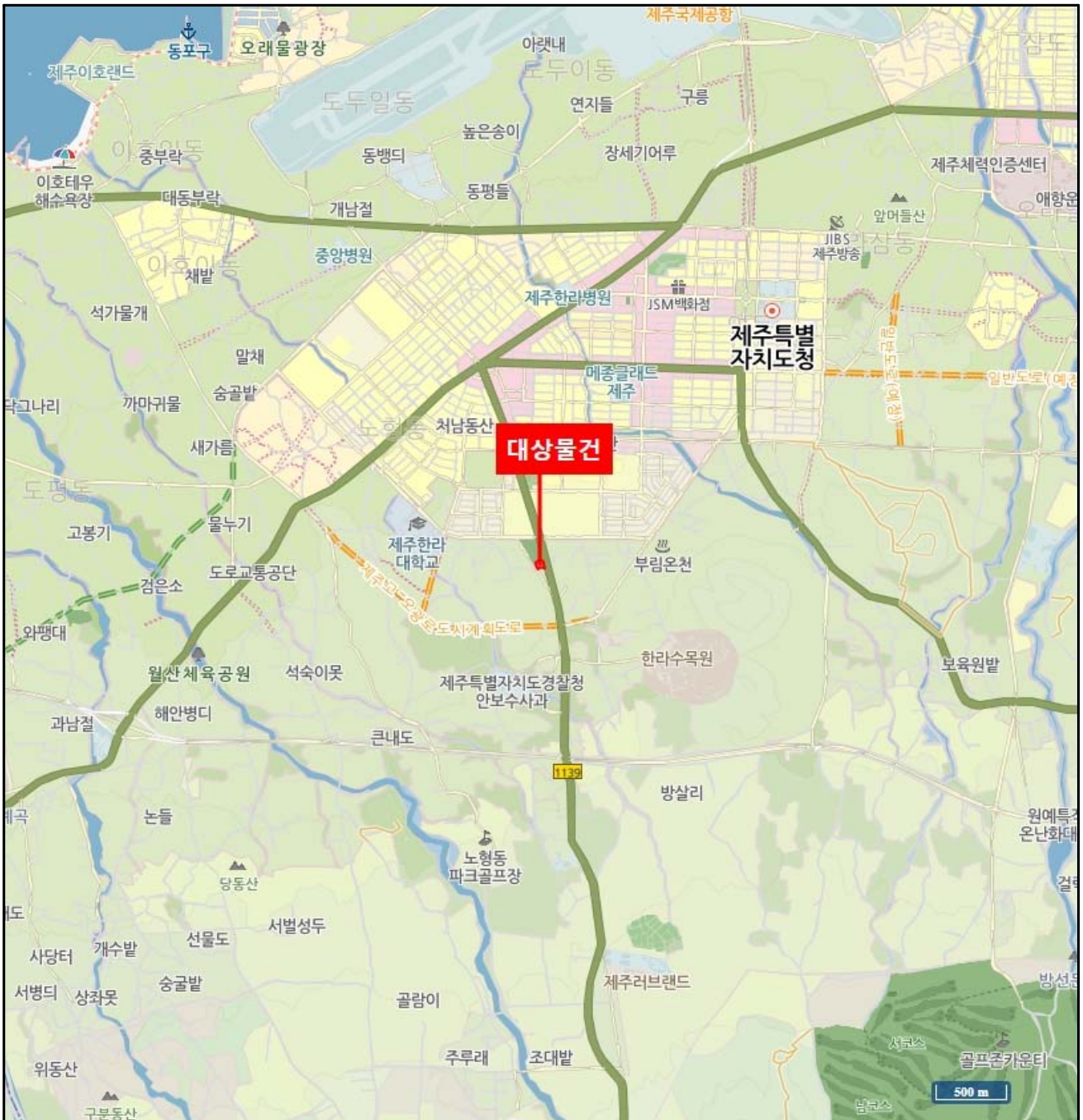
인천광역시 남동구 구월1동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



광역위치도



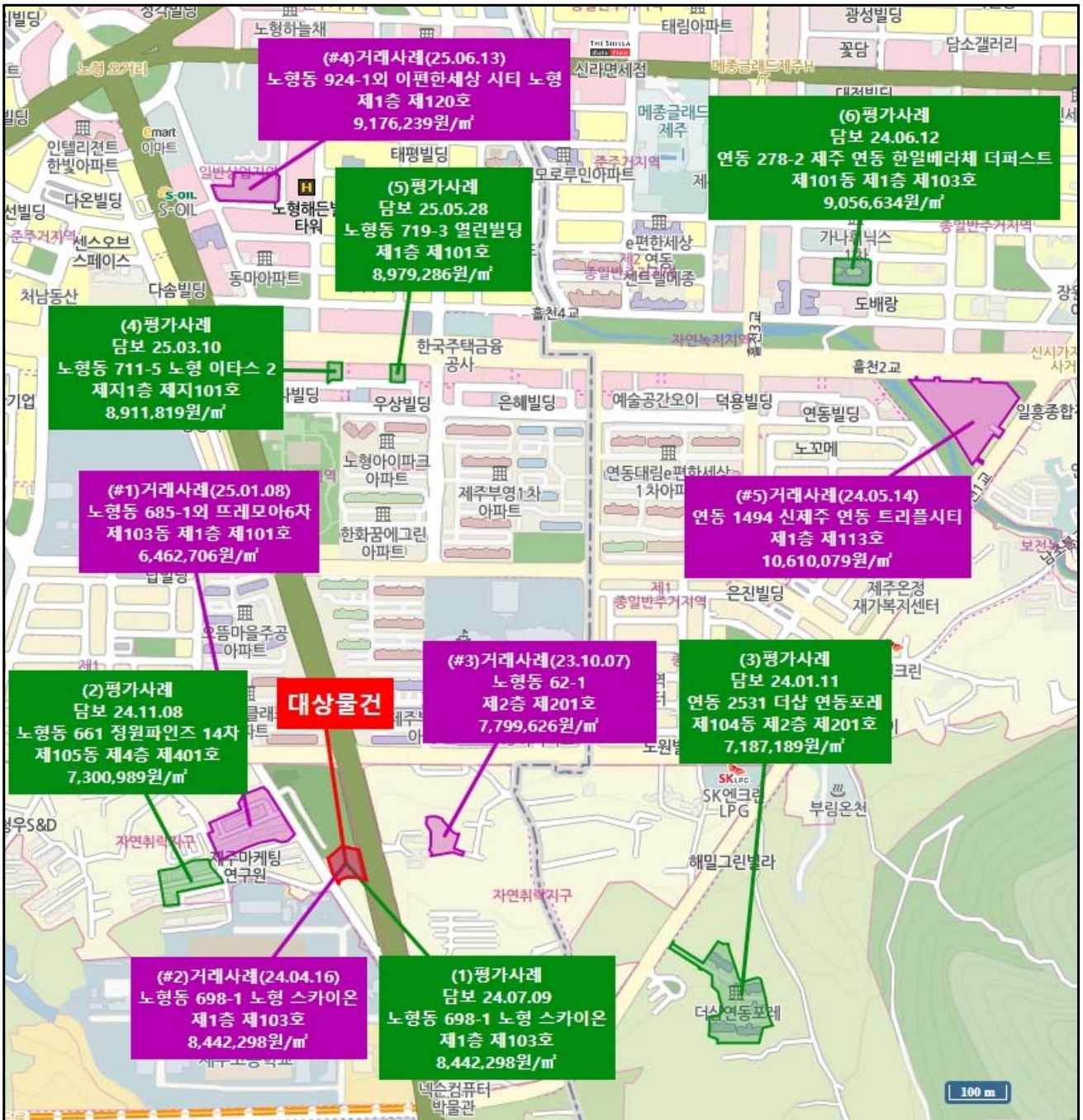
대상물건 소재지	제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 노형스카이온
-------------	---------------------------------



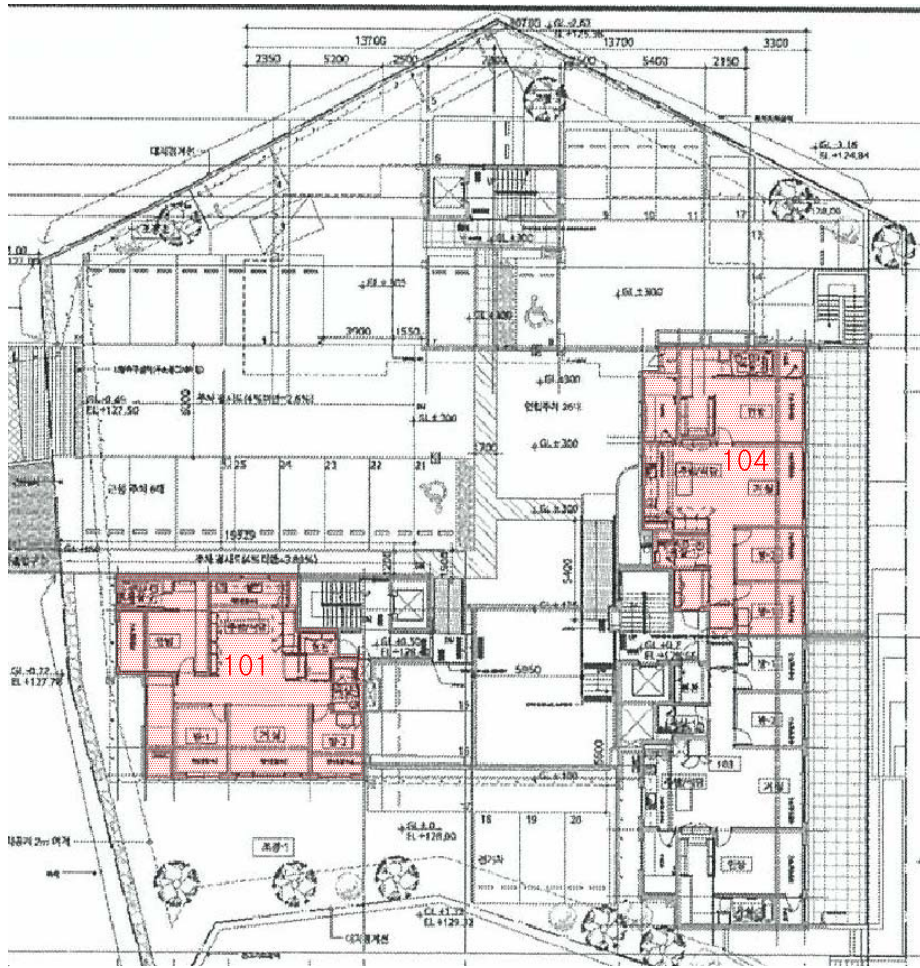
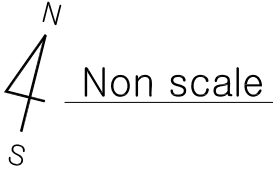
상세위치도



대상물건 소재지
 제주특별자치도 제주시 노형동 698-1
 노형스카이온

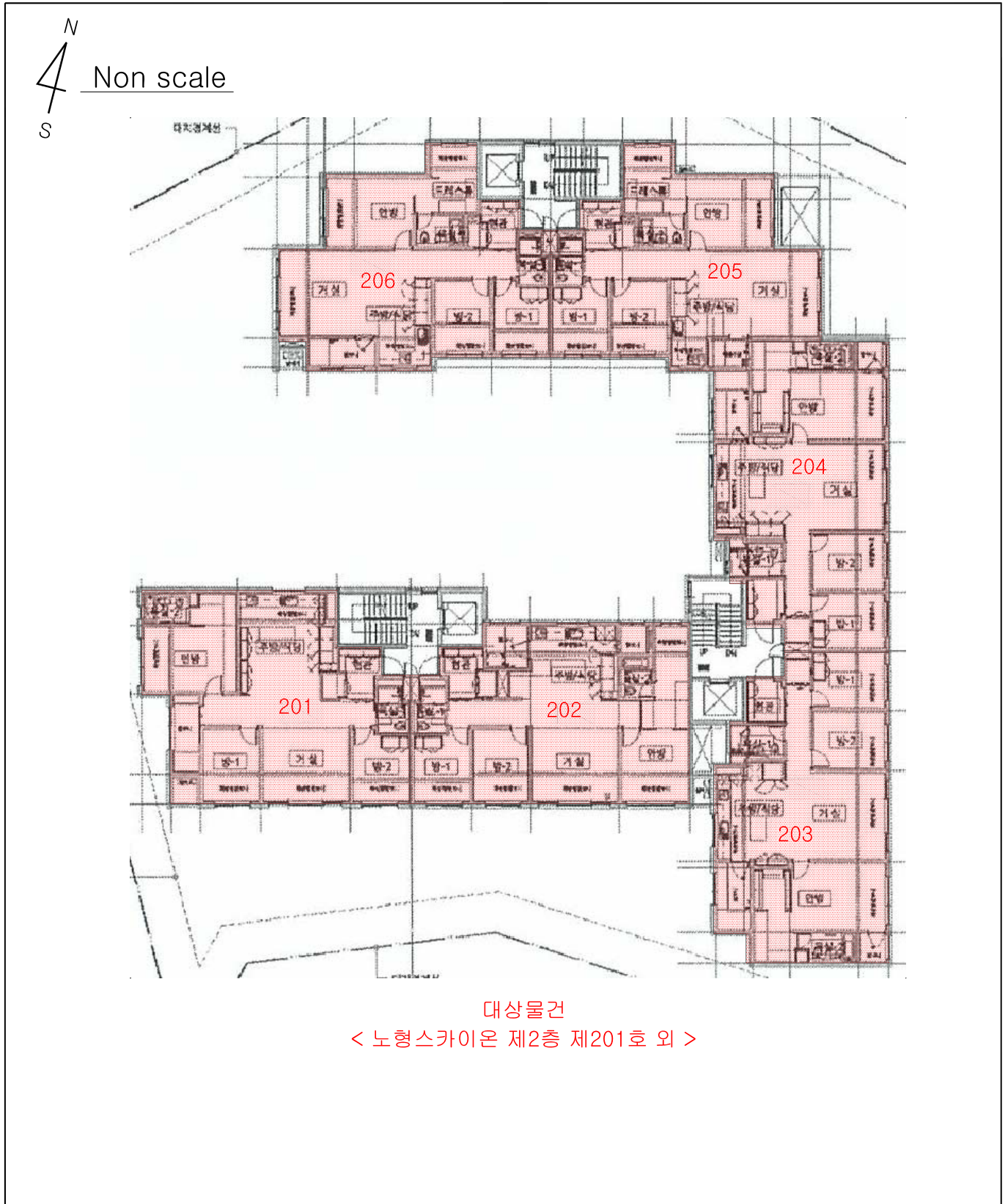


층 별 배치도

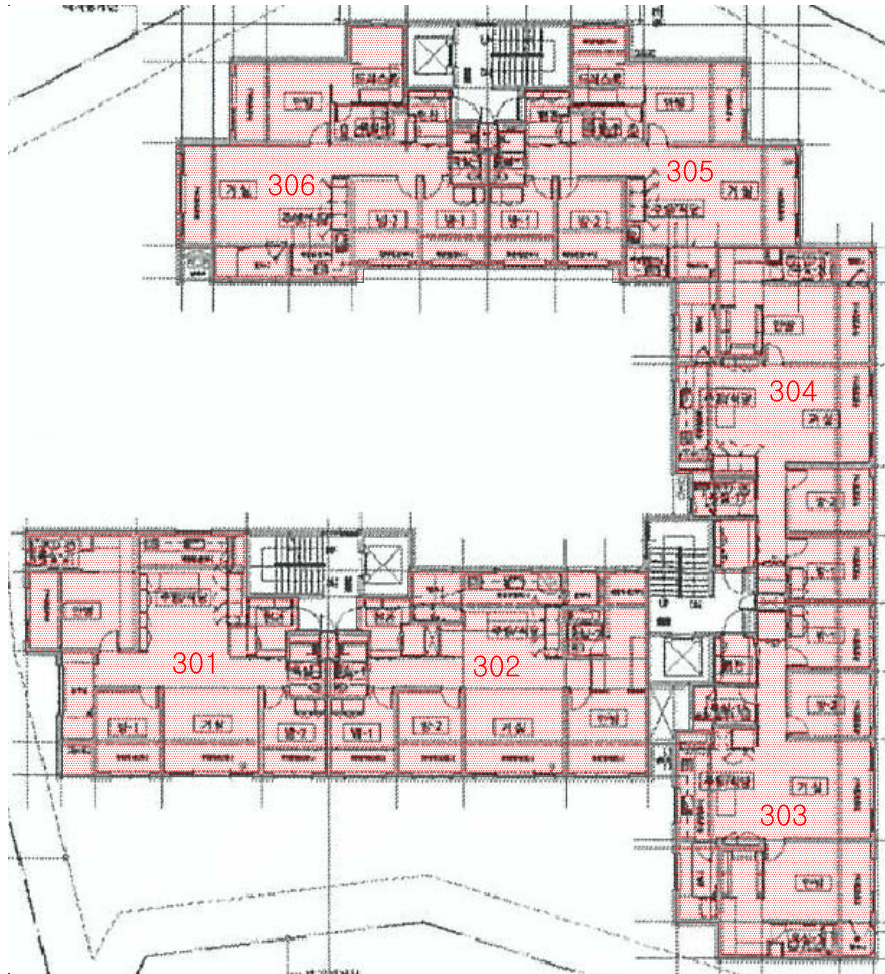
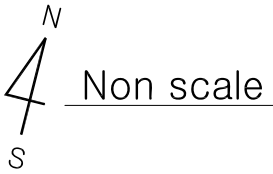


대상물건
< 노형스카이온 제1층 제101호 외 >

층 별 배 치 도

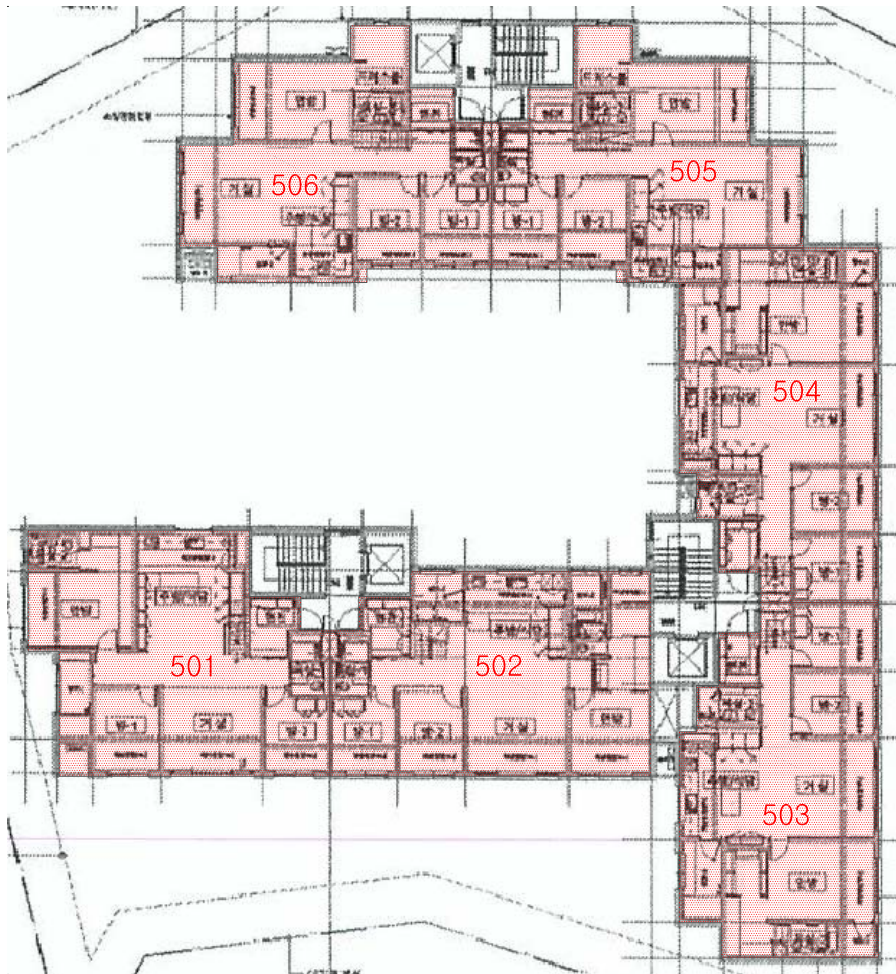
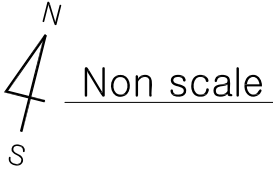


층 별 배 치 도



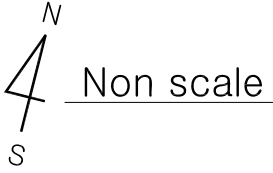
대상물건
< 노형스카이온 제3층 제301호 외 >

층 별 배치도

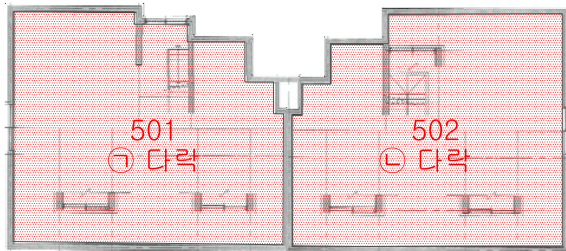
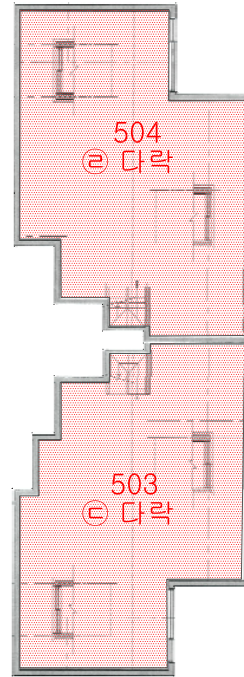
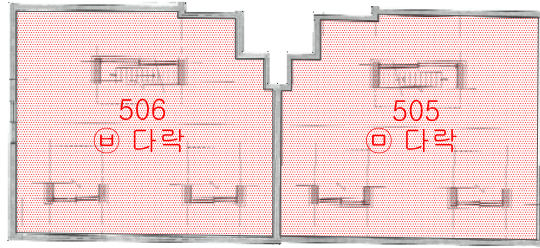


대상물건
< 노형스카이온 제4층 제501호 외 >

층 별 배 치 도



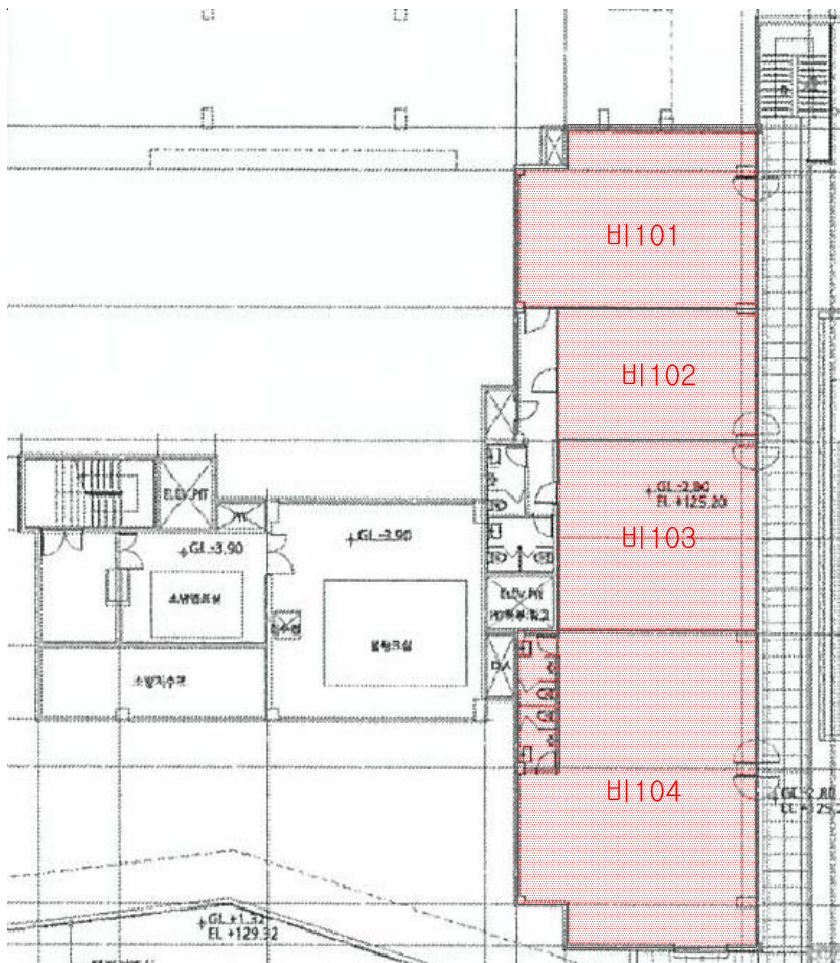
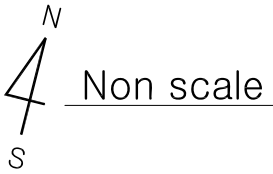
< 다락 >



종물 및 부합물

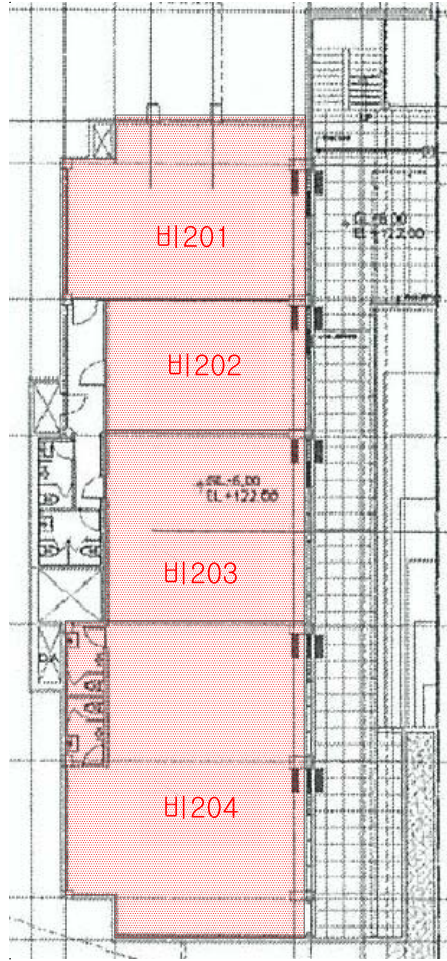
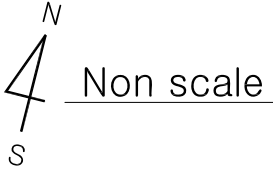
< 노형스카이온 제4층 제501호 외 (다락㉞~㉞) >

층 별 배 치 도



대상물건
< 노형스카이온 제1층 제비101호 외 >

층 별 배 치 도 및 임 대 내 역



대상물건
< 노형스카이온 제2층 제비201호 외 >

임 대 부 분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
제101호 외		- 임 대 미 상 -		
		- 이 하 여 백 -		

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

사 진 용 지



【 101호 내부 】



【 201호 내부 】

사 진 용 지



【 202호 내부 】



【 203호 내부 】

사 진 용 지



【 205호 내부 】



【 206호 내부 】

사 진 용 지



【 303호 내부 】



【 306호 내부 】

사 진 용 지



【 501호 내부 】



【 502호 내부 】

사 진 용 지



【 503호 내부 】

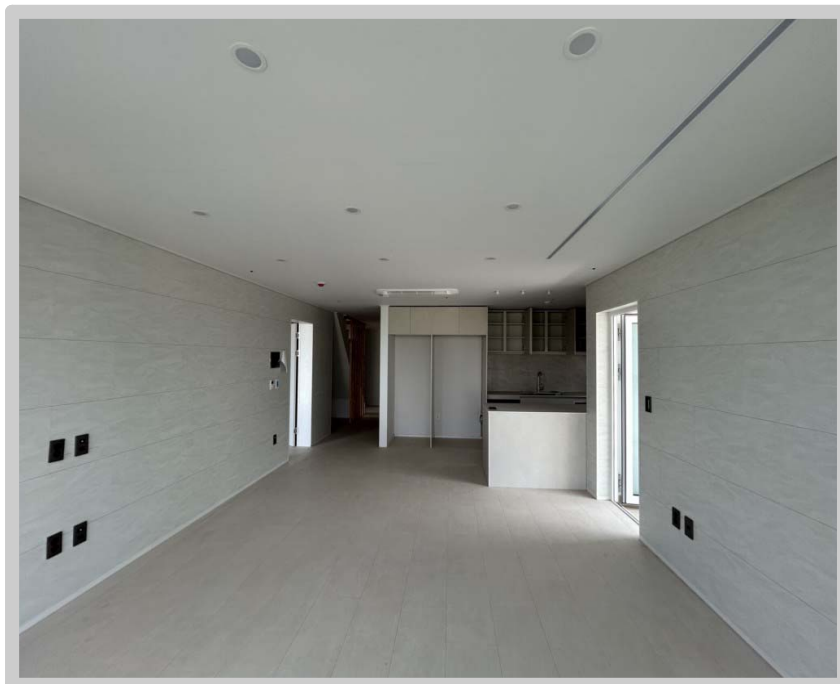


【 504호 내부 】

사 진 용 지

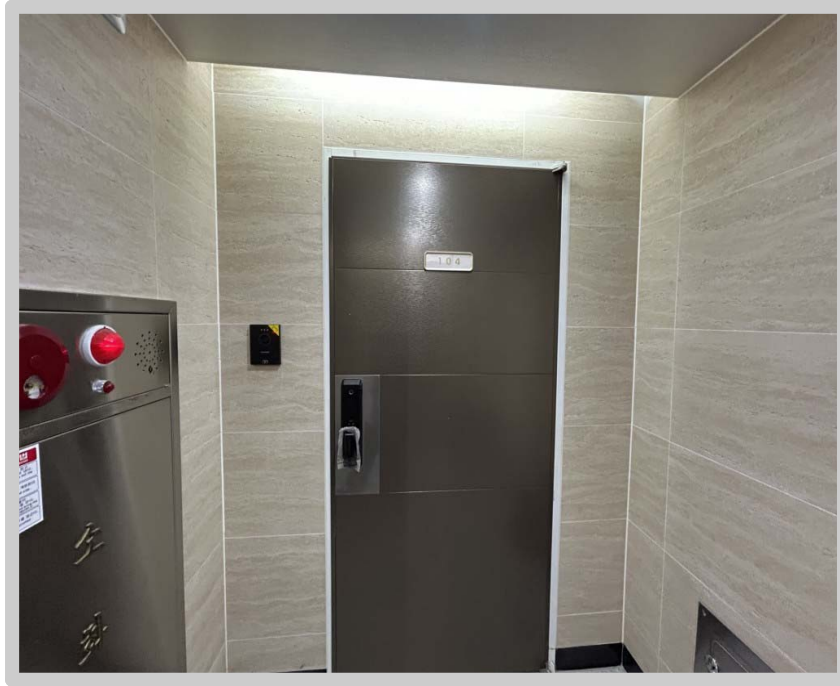


【 505호 내부 】



【 506호 내부 】

사 진 용 지



【 104호 표식 】



【 204호 표식 】

사 진 용 지

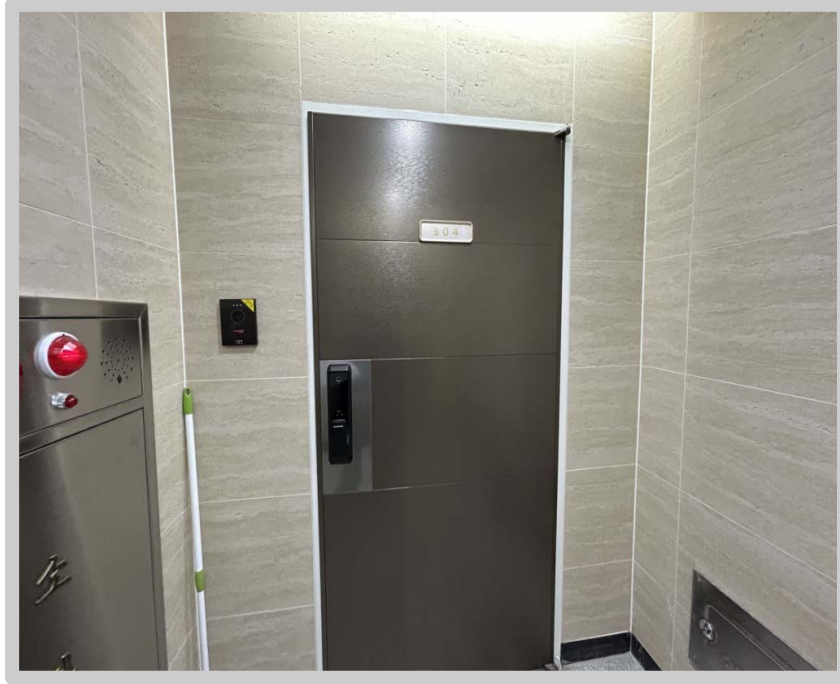


【 301호 표식 】

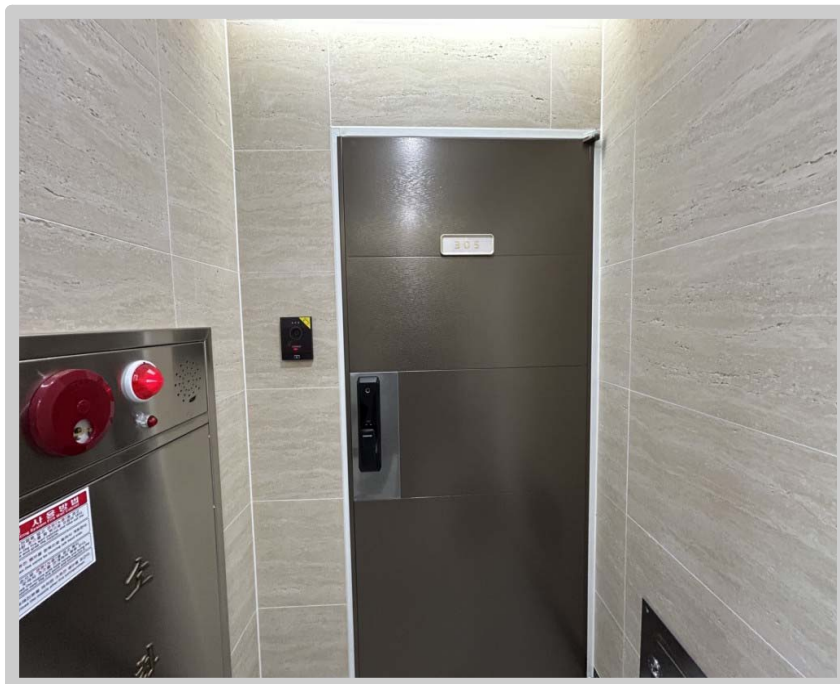


【 302호 표식 】

사 진 용 지

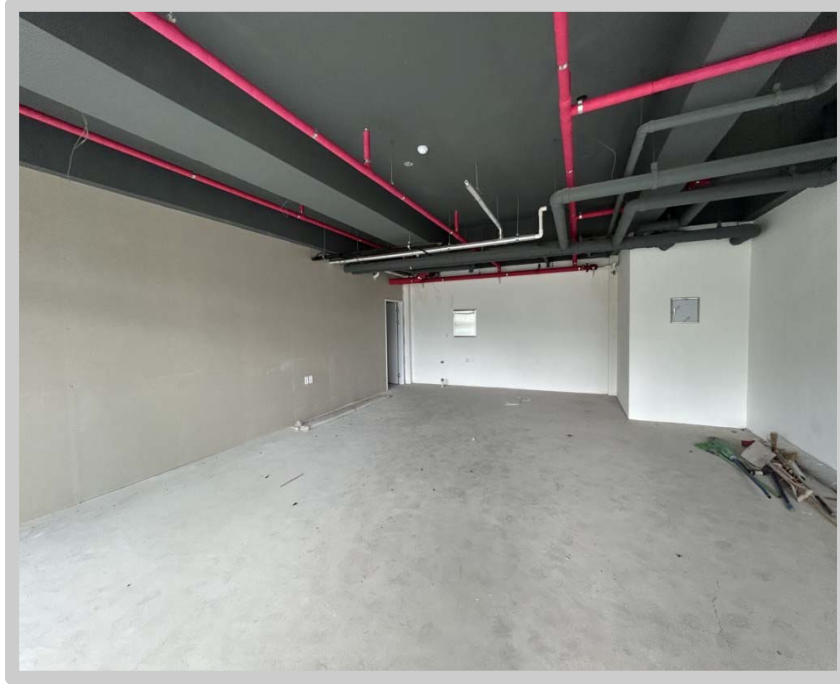


【 304호 표식 】



【 305호 표식 】

사 진 용 지

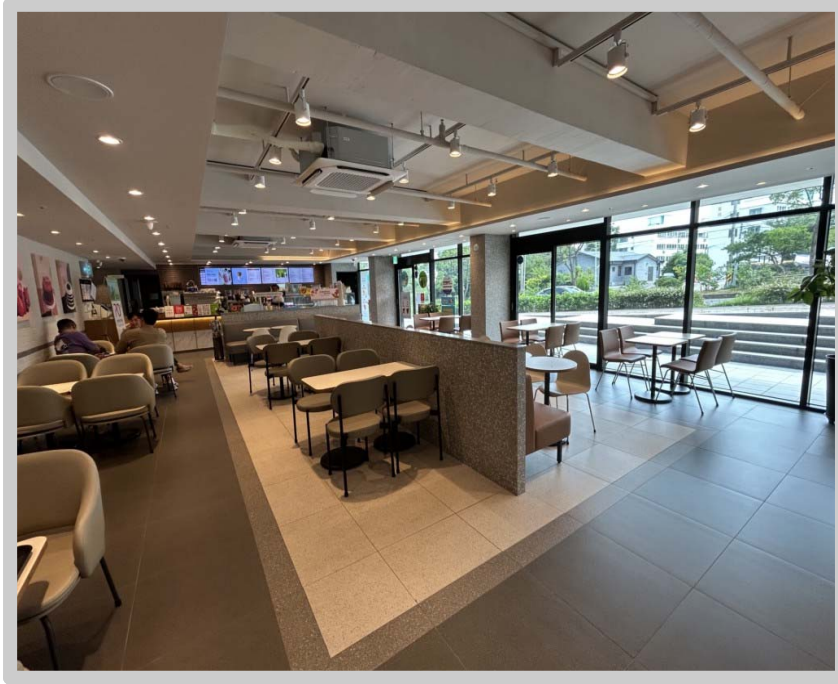


【 근린생활시설 내부 】



【 근린생활시설 내부 】

사 진 용 지



【 근린생활시설 내부 】

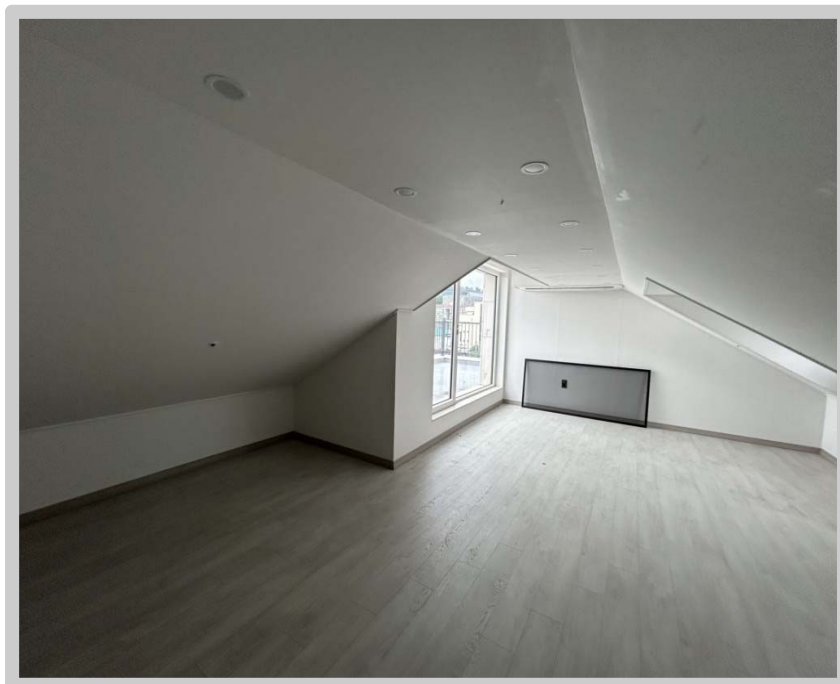


【 종물 및 부합물 ㉠ 】

사 진 용 지



【종물 및 부합물 ㉞】



【종물 및 부합물 ㉟】

사 진 용 지

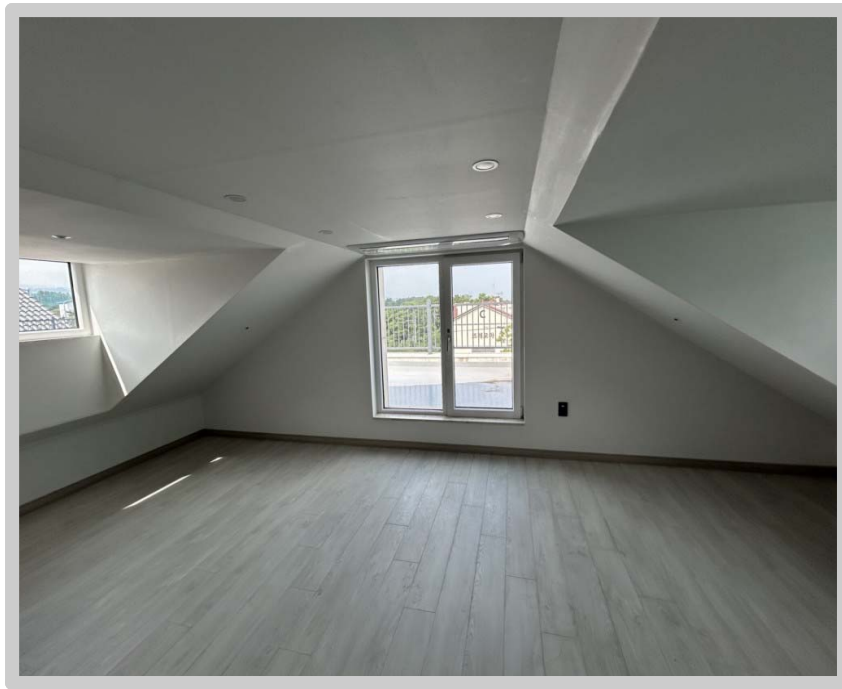


【종물 및 부합물 ㉔】



【종물 및 부합물 ㉔】

사 진 용 지



【종물 및 부합물 ㉸】

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 625080507호 (2025. 08. 11)

수신 한화저축은행

(참조) -

제목 감정평가회보

1. 귀 행의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 08. 05자로 의뢰하신 『 제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 노형스카이온 지1층 비101호 외 소재 구분건물 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본,담당자성명,유무선 전화번호, 이메일주소)

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 경인지사장

주소 (21578) 인천광역시 남동구 인주대로 670 (구월동 인향빌딩 8층)

전화 032-464-4411 / 팩스 032-464-4412

jaeil2@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 625080507호

한화저축은행 귀하

—금오백팔십만구천구십일원정 (₩5,809,091.—)

1. 2025.08.05자로 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 노형동 698-1 노형스카이온 지1층 비101호 외 소재 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	5,280,992	총금액 ₩13,000,000,000.- 한화저축은행(63.2%) 수수료합계 5,280,992+부가가치세 528,099 =5,809,091
나. 여 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	-	
기 타 실 비	-	
특 별 용 역 비	-	
소 계	-	
합 계	5,280,992	
부 가 가 치 세	528,099	
총 계	5,809,091	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	₩5,809,091.—	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (625080507) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

우리은행 구월타운지점 : 1005-500-267622 (예금주 : (주)제일감정평가법인 경인지사)

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경인지사장 노 승 환

(TEL : 032-464-4411 FAX : 032-464-4412)