

감정평가서

의뢰인 : 세종중앙신용협동조합이사장

건명 : 제주특별자치도 제주시 애월읍 하加里 1183
제101동 제1층 제101호 外

번호 : RB230419-09-2206

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대전세종충청지사장

대전광역시 유성구 은구비남로 33번길47-8 (지족동, 조현프라자502호)

TEL. (042)335-0305

FAX. (042)335-0306



인증서번호	제2304-00073호
발급일자	2023년 04월 25일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	대전세종충청지사	감정서번호	RB230419-09-2206
감정평가액	일금 삼십사억구천사백만원정(₩3,494,000,000.-)		
기준시점	2023-04-24	감정평가사	정문상
평가목적	공매(NPL)	제출처	세종중앙신용협동조합
건명	제주특별자치도 제주시 애월읍 하가리 1183 제101동 제1층 제101호 외		
물건소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 하가리 1183 101동 1층 101호 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
정문상

정문상



(주)리얼티뱅크 감정평가법인 대전세종충청지사 지사장 양충석 (서명 또는 인)

감정평가액	금삼십사억구천사백만원정 (₩3,494,000,000.-)			
의뢰인	세종중앙신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매(NPL)	
제출처	세종중앙신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023. 04. 24	2023. 04. 21 ~ 2023. 04. 24	2023. 04. 25

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	10세대	구분건물	10세대	-	3,494,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩3,494,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
양충석

양충석



감정평가 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1.1 감정평가목적

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '자운당교차로' 남서측 인근에 소재하는 구분건물 '제101동 제1층 제101호外 9개호'에 대한 공매 [세종중앙신용협동조합] 목적의 감정평가임.

1.2 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

1.3 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 4월 24일을 기준시점으로 정함.

1.4 기준가치

1.4.1 개 설

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙)에서는 "대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하되, 법령에 다른 규정이 있는 경우 등에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다" 라고 시장가치기준 원칙을 규정하고 있어 기준가치에 대한 결정이 필요함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.4.2 시장가치의 개념

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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 가액을 말함.

1.4.3 시장가치 외의 가치로 감정평가 할 수 있는 경우

법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있음

1.4.4 본건 감정평가시 적용한 기준가치

본건은 공매목적의 감정평가로서, 위의 특별한 사유에 해당되지 않아 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」에 의거 시장가치를 그 기준가치로 적용하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.5 대상물건의 개요

1.5.1 대상물건의 현황

소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 하가리 1183 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 일주서로 6550					
구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕					
주용도	공동주택(연립주택)		사용승인일자	2018.05.11		
전체층수	지상4층		용도지역	자연녹지지역		
설비개요	난방설비	위생·급배수설비	소화전설비	화재탐지설비	승강기설비	기타
	○	○	○	○	○	-

기호	구분		전유면적 (㎡)	주거공유 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
	동	층호수						
가	101	1층 101호	53.1800	11.2950	64.4750	82.48%	102.2959	연립주택
나	101	1층 102호	71.7400	13.9800	85.7200	83.69%	137.9976	연립주택
다	101	1층 103호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
라	101	2층 203호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
마	101	3층 303호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
바	101	4층 403호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
사	102	2층 203호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
아	102	3층 303호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택
자	102	4층 402호	71.7400	13.9800	85.7200	83.69%	137.9976	연립주택
차	102	4층 403호	70.6100	14.1150	84.7250	83.34%	135.8239	연립주택

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.5.2 공법상의 제한 등

< 기호1 >

자연녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합) 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

1.5.3 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '자운당교차로' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성된 지방도주변 농경지대임.

1.6 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 4월 24일이며, 현장조사를 통하여 대상물건 및 주위 현황, 공부 및 의뢰목록과의 부합여부, 가격자료 수집 및 분석 등 가치형성에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

1.7 기타사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.
- 본건 토지의 지적경계는 지적도 등의 공부 및 개략적인 목적에 의하였는바, 본건의 인접토지와 의 경계확인 등은 필요시 지적측량 등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료됨.
- 본건 호별 표기 및 위치확인은 집합건축물대장상 도면을 기준으로 위치확인하였으니, 추후 담보 취득시 현 점유 현황과 공부상 일치여부에 대하여는 재확인 하시기 바람.
- 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 현장방문시 이해관계인의 부재로 인해 건축물대장, 외관 및 인접호수의 탐문내역 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 기호(바, 자, 차) 건물은 등기사항전부증명서상 '기호(바) 제403호', '기호(자) 제402호', '기호(차) 제403호'로 등재되어있으나, 현장조사결과 현관에 표기된 호수가 '기호(바) 제503호', '기호(자) 제502호', '기호(차) 제503호'로 공부상 호수와 상이한 바, 본 평가는 공부를 기준으로 평가하였으니 업무 진행시 대상 목적물에 대한 공매 여부를 재확인하시기 바람.
- 본건은 구분건물로서 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청에 의거 토지·건물 배분가격을 구분건물 감정평가명세표에 병기하였으니 참조하시기 바람.

감정평가 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가조건

2.1 의뢰인이 제시한 감정평가조건

없 음.

2.2 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

2.3 기타

없 음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법

3.1 감정평가방법 개관

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

원가방식이란 비용성의 원리에 따르는 평가방식으로 토지의 평가시에는 토지가격에 대지조성에 소요되는 제비용을 가산하여 토지가격을 평가하며, 건물의 평가시에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

비교방식이란 시장성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법과, 감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있음.

수익방식이란 수익성의 원리에 따르는 평가방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가 산출근거 및 결정의견

3.2 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있으며, 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용하였음.

3.3 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건의 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동일 또는 유사한 구분건물의 거래사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지를 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하되,

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 부동산의 특성 등을 고려하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3.4 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

4.1 거래사례의 선정

4.1.1 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	전용면적 (㎡)	거래시점	총거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
A	애월읍 하가리 1183	제103동 제3층 제303호	70.6100	2022-04-28	370,000,000	5,240,050	2018-05-11	
B	애월읍 신엄리 2737-4	애월 르시엘 제101동 제4층 제404호	84.8169	2022-08-01	429,000,000	5,057,954	2018-04-26	
C	애월읍 고내리 89-5	애월 오션빌 오션동 제4층 제402호	68.0100	2022-08-29	400,000,000	5,881,488	2018-04-25	
D	애월읍 고내리 730-7外	하이인힐하우스 제씨동 제1층 제102호	107.0311	2022-05-15	495,410,000	4,628,654	2018-12-04	
E	애월읍 애월리 355外	대경엘리시아 제3동 제5층 제502호	65.2580	2022-05-03	330,000,000	5,056,851	2017-09-11	

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서]

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.1.2 인근 유사 부동산의 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	목적	비고
ㄱ	애월읍 하가리 1183	까사펠리즈 제103동 제3층 제303호	70.6100	2022-05-16	350,000,000	4,956,804	담보	
ㄴ	애월읍 고내리 310-9외	메이몬드 제103동 제2층 제202호	84.7100	2022-04-22	528,000,000	6,233,030	담보	
ㄷ	애월읍 신엄리 1231-5	리츠캐슬 제102동 제4층 제402호	59.1150	2022-04-04	339,000,000	5,734,585	시가참고	

[출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

4.1.3 인근지역 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준(원/㎡)		비고
1층~4층	4,800,000	- 5,200,000	

4.1.4 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 위 사례중 대상과 인근 건물 및 동일건물 내 사례인 기호[C]를 선정함.

비교사례	기호(C)
------	-------

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.2 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

4.3 시점수정

4.3.1 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건 사례기호(C)는 주거용 구분건물로서 '제주특별자치도 연립다세대 지수'를 활용하여 산정함.

4.3.2 시점수정

(기준시점일: 2023-04-24)

구분	시점수정치	산 식
기호(C) 제주특별자치도 (22.08.29~23.04.24)	0.98541	연립다세대 지역 : 제주특별자치도(22.08.29~23.04.24) 거래시점 : 2022.08.29, 2022년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2023.04.24, 2023년03월 지수를 적용 함 2022.08.29 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 102.8 2023.04.24 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 101.3 시점수정치 : $101.3/102.8 \approx 0.98541$

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.4 지역요인 비교

상기 사례는 본건 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역 내 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

4.5 개별요인 비교

4.5.1 비교항목

* 주거용

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.5.2 격차율 산정

본건과 거래사례와의 외부요인, 건물요인, 개별적요인, 기타요인 등을 비교하여 격차율을 산정하였음.

기호	사례	비교항목				격차율	비교내용
		외부요인	내부요인 (건물)	개별요인 (호별)	기타요인		
가~다	C	0.900	1.000	0.930	1.000	0.837	본건은 거래사례 대비 전체적인 개별요인 [외부요인(가로조건 대등, 접근조건 대등, 환경조건 열세, 기타조건 대등), 내부(건물)요인(브랜드 선호도 대등, 노후도 대등, 단지규모 대등, 건물용도 대등, 건물기타요인 대등), 총별요인(총별요인 대등, 향별효용 열세, 호별효용 대등, 호별기타요인 대등)]에서 열세함.
라,사	C	0.900	1.000	0.950	1.000	0.855	본건은 거래사례 대비 전체적인 개별요인 [외부요인(가로조건 대등, 접근조건 대등, 환경조건 열세, 기타조건 대등), 내부(건물)요인(브랜드 선호도 대등, 노후도 대등, 단지규모 대등, 건물용도 대등, 건물기타요인 대등), 총별요인(총별요인 대등, 향별효용 열세, 호별효용 대등, 호별기타요인 대등)]에서 열세함.
마,바, 아~차	C	0.900	1.000	1.000	1.000	0.900	본건은 거래사례 대비 전체적인 개별요인 [외부요인(가로조건 대등, 접근조건 대등, 환경조건 열세, 기타조건 대등), 내부(건물)요인(브랜드 선호도 대등, 노후도 대등, 단지규모 대등, 건물용도 대등, 건물기타요인 대등), 총별요인(총별요인 대등, 향별효용 대등, 호별효용 대등, 호별기타요인 대등)]에서 열세함.

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.6 거래사례비교법에 의한 시산가격

4.6.1 산출단가의 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.837	4,850,981	4,850,000
나	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.837	4,850,981	4,850,000
다	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.837	4,850,981	4,850,000
라	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.855	4,955,303	4,950,000
마	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.900	5,216,109	5,210,000
바	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.900	5,216,109	5,210,000
사	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.855	4,955,303	4,950,000
아	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.900	5,216,109	5,210,000
자	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.900	5,216,109	5,210,000
차	5,881,488	1.000	0.98541	1.000	0.900	5,216,109	5,210,000

감정평가 산출근거 및 결정의견

4.6.2 거래사례비교법에 의한 시산가격

기호	동·층호수	전유면적 (㎡)	주거공유 (㎡)	공급면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가격 (원)	비고
가	제 101동 제 1층 제 101호	53.1800	11.2950	64.4750	4,850,000	257,923,000	연립주택
나	제 101동 제 1층 제 102호	71.7400	13.9800	85.7200	4,850,000	347,939,000	연립주택
다	제 101동 제 1층 제 103호	70.6100	14.1150	84.7250	4,850,000	342,458,500	연립주택
라	제 101동 제 2층 제 203호	70.6100	14.1150	84.7250	4,950,000	349,519,500	연립주택
마	제 101동 제 3층 제 303호	70.6100	14.1150	84.7250	5,210,000	367,878,100	연립주택
바	제 101동 제 4층 제 403호	70.6100	14.1150	84.7250	5,210,000	367,878,100	연립주택
사	제 102동 제 2층 제 203호	70.6100	14.1150	84.7250	4,950,000	349,519,500	연립주택
아	제 102동 제 3층 제 303호	70.6100	14.1150	84.7250	5,210,000	367,878,100	연립주택
자	제 102동 제 4층 제 402호	71.7400	13.9800	85.7200	5,210,000	373,765,400	연립주택
차	제 102동 제 4층 제 403호	70.6100	14.1150	84.7250	5,210,000	367,878,100	연립주택

감정평가 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액 결정의견

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '자운당교차로' 남서측 인근에 소재하는 구분건물 '제101동 제1층 제101호'로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격 등을 종합 참작하여 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

기호	동·층호수	전유면적 (㎡)	주거공유 (㎡)	공급면적 (㎡)	감정평가가액 (원)	비고
가	제101동 제1층 제101호	53.1800	11.2950	64.4750	258,000,000	연립주택
나	제101동 제1층 제102호	71.7400	13.9800	85.7200	348,000,000	연립주택
다	제101동 제1층 제103호	70.6100	14.1150	84.7250	342,000,000	연립주택
라	제101동 제2층 제203호	70.6100	14.1150	84.7250	350,000,000	연립주택
마	제101동 제3층 제303호	70.6100	14.1150	84.7250	368,000,000	연립주택
바	제101동 제4층 제403호	70.6100	14.1150	84.7250	368,000,000	연립주택
사	제102동 제2층 제203호	70.6100	14.1150	84.7250	350,000,000	연립주택
아	제102동 제3층 제303호	70.6100	14.1150	84.7250	368,000,000	연립주택
자	제102동 제4층 제402호	71.7400	13.9800	85.7200	374,000,000	연립주택
차	제102동 제4층 제403호	70.6100	14.1150	84.7250	368,000,000	연립주택
합 계					₩ 3,494,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				철근콘크리트 구조 제1층 제103호	70.61	70.61	342,000,000	비준가액 공용면적포함
					135.8239	135.8239		

					대지권 5,600			
					토지.건물 배분가격			
토 지	85,500,000							
건 물	256,500,000							
라				철근콘크리트 구조 제2층 제203호	70.61	70.61	350,000,000	비준가액 공용면적포함
					135.8239	135.8239		

					대지권 5,600			
					토지.건물 배분가격			
토 지	87,500,000							
건 물	262,500,000							
마				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	70.61	70.61	368,000,000	비준가액 공용면적포함
					135.8239	135.8239		

					대지권 5,600			
					토지.건물 배분가격			
토 지	92,000,000							
건 물	276,000,000							

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고			
					공부	사정					
바				철근콘크리트 구조 제4층 제403호	70.61	70.61	368,000,000	비준가액 공용면적포함 현황'제503호'			
				1 소유권	135.8239	135.8239					
				대지권	5,600						
				토지, 건물 배분가격							
				토지	92,000,000						
건물	276,000,000										
	소 계						2,034,000,000				
사	제주 특별자치도 제주시 애월읍 하가리	1183 위지상 제102동	공동주택 (연립주택)	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 4층							
				1층	234.92						
				2층	234.92						
				3층	234.92						
				4층	234.92						
				[도로명주소] 제주 특별자치도 제주시 애월읍 일주서로 6550							
				동소	1183	대	자연녹지지역	5,600			
							(내)				
							철근콘크리트 구조 제2층 제203호	70.61	70.61	350,000,000	비준가액 공용면적포함
							1 소유권	135.8239	135.8239		
			대지권	5,600							
토지, 건물 배분가격											
토지	87,500,000										
건물	262,500,000										

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
아 자 차				철근콘크리트 구조 제3층 제303호	70.61	70.61	368,000,000	비준가액 공용면적포함
				1 소유권	135.8239	135.8239		
				대지권	5,600			
				토지·건물 배분가격				
				토지		92,000,000		
				건물		276,000,000		
				토지·건물 배분가격				
				토지		93,500,000		
				건물		280,500,000		
1 소유권	137.9976	137.9976						
대지권	5,600							
토지·건물 배분가격								
토지		93,500,000						
건물		280,500,000						
토지·건물 배분가격								
토지		93,500,000						
건물		280,500,000						
								철근콘크리트 구조 제4층 제403호
				1 소유권	135.8239	135.8239		
				대지권	5,600			
				토지·건물 배분가격				
				토지		92,000,000		
				건물		276,000,000		
				토지·건물 배분가격				
				토지		92,000,000		
				건물		276,000,000		
				소 계				
합 계							₩3,494,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '자운당교차로' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성된 지방도주변 농경지대임.

2. 교 통 상 황

본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

· 기호(가~바) 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상4층 건물중,
'제101동 제1층 제101호'外 5개호로서,

- 외벽 : 석재붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,
- 바닥 : 강화마루 및 일부 타일 마감 등,
- 창호 : 새시이중창호 등임.

· 기호(사~차) 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상4층 건물중,
'제102동 제2층 제203호'外 3개호로서,

- 외벽 : 석재붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,
- 바닥 : 강화마루 및 일부 타일 마감 등,
- 창호 : 새시이중창호 등임.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

4. 이 용 상 태

기호(가~차) : 공동주택(연립주택)으로 이용중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

일반적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전 및 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

6. 공부와의 차이

본건 기호(바,자,차) 건물은 등기사항전부증명서상 '기호(바) 제403호', '기호(자) 제402호', '기호(차) 제403호'로 등재되어 있으나, 현장조사결과 현관에 표기된 호수가 '기호(바) 제503호', '기호(자) 제502호', '기호(차) 제503호'로 공부상 호수와 상이한 바, 본 평가는 공부를 기준으로 평가하였으니 업무 진행시 대상 목적물에 대한 구매 여부를 재확인하시기 바람.

7. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

광역위치도

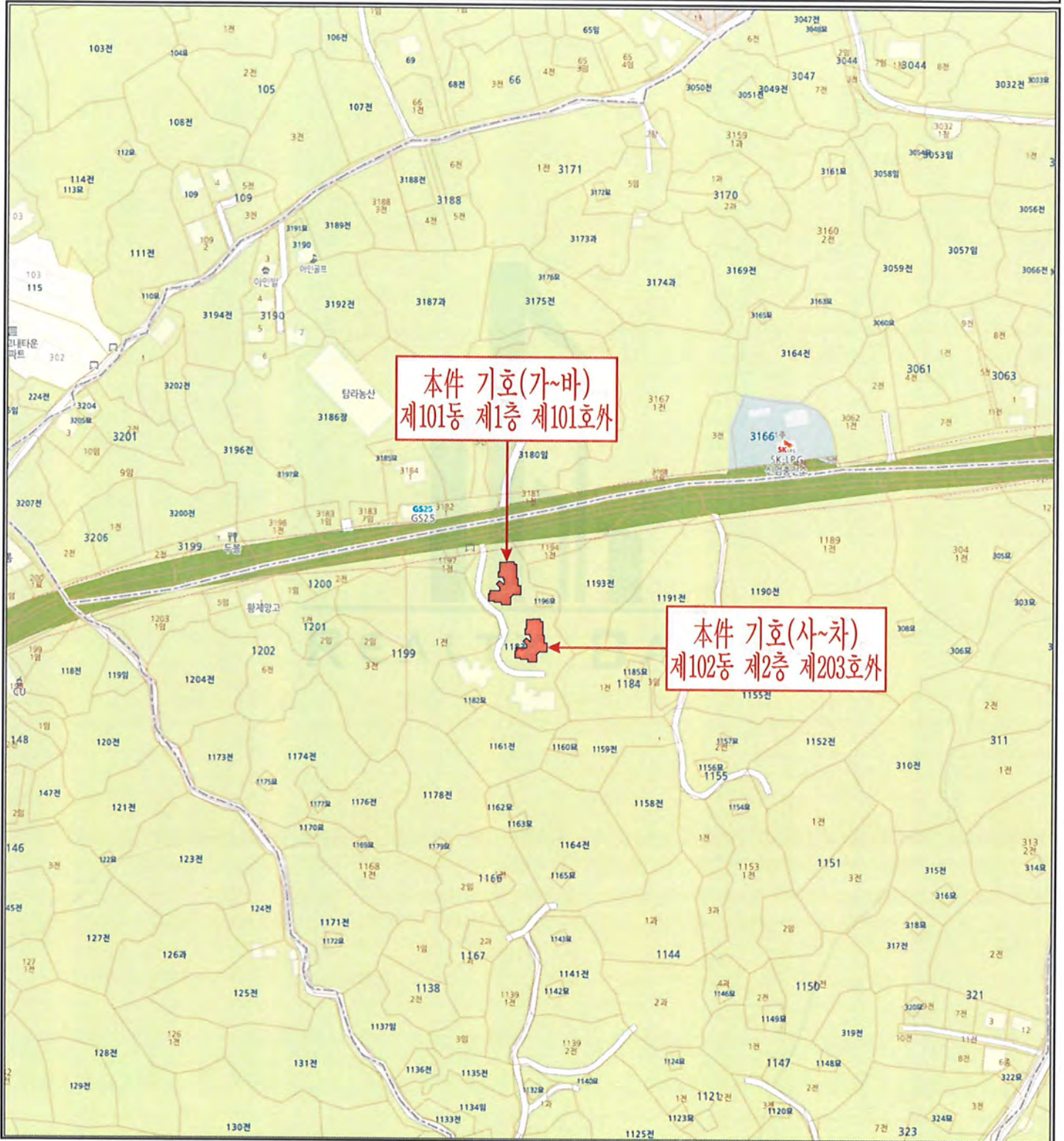
소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 일원
-----	--------------------



위 치 도

소재지

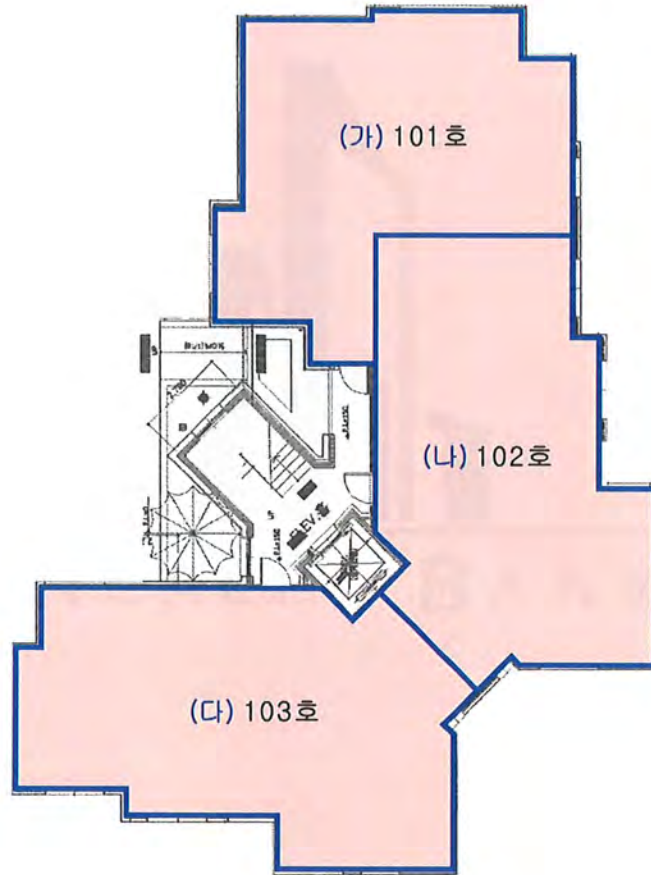
제주특별자치도 제주시 애월읍 하가리 1183 제101동 제1층 제101호 외



호 별 배 치 도



【 제101동 제1층 호별배치도 】

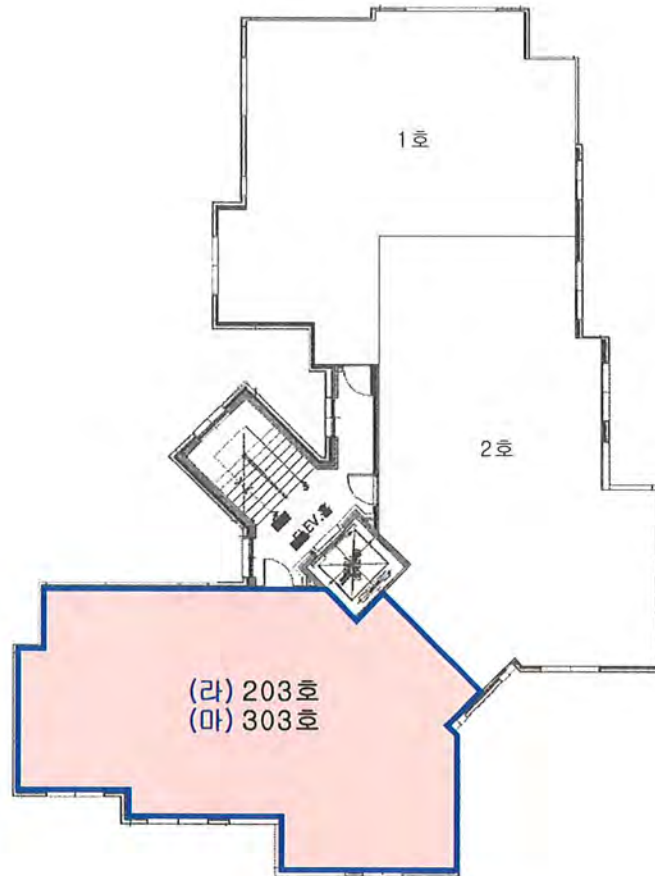


【 본건 제1층 제101호 외 】

호 별 배 치 도



【 제101동 제2,3층 동일호별배치도 】

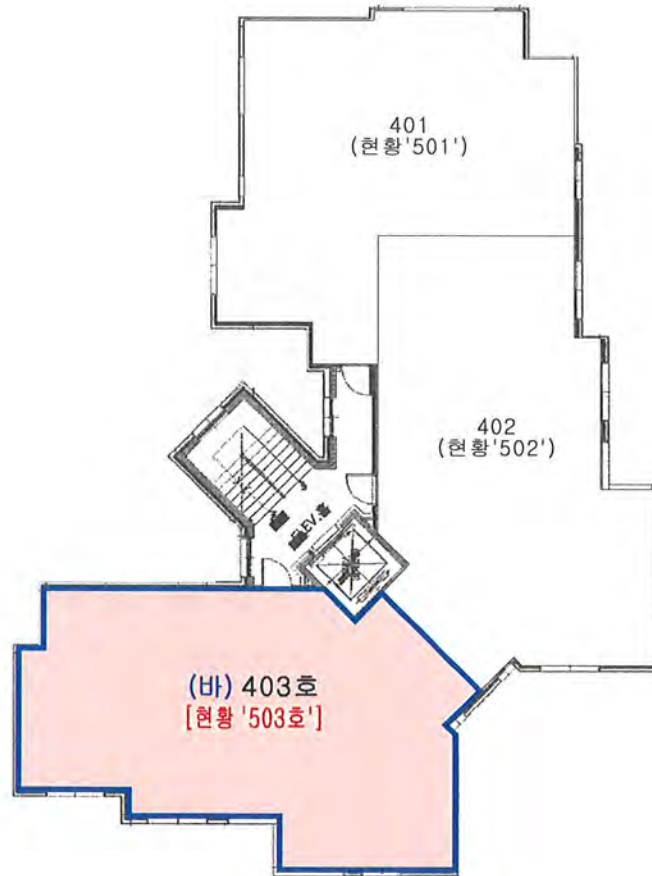


【 본건 제101동 제2층 제203호 外 】

호 별 배 치 도



【 제101동 제4층 호별배치도 】

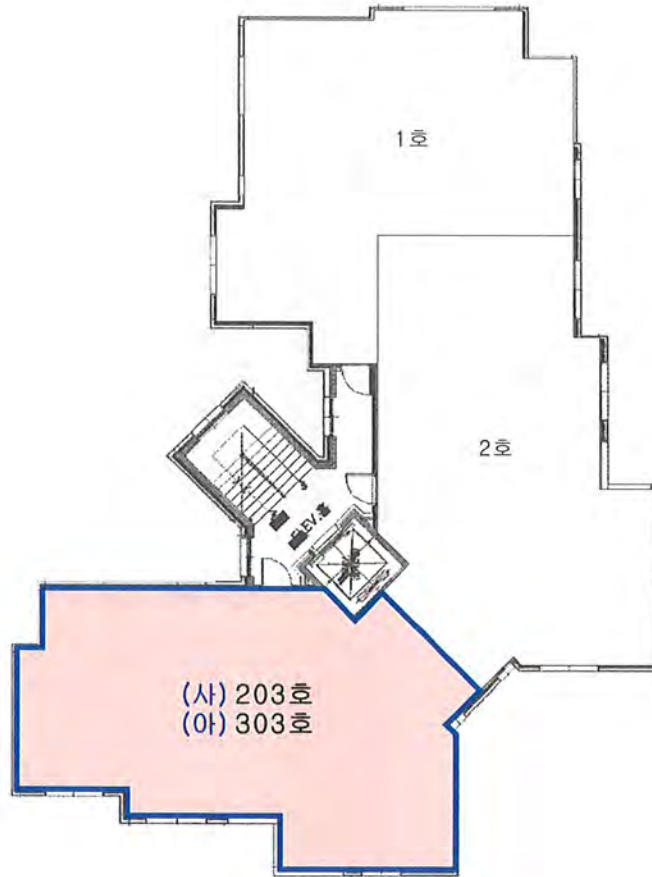


【 본건 제101동 제4층 제403호 】

호 별 배 치 도



【 제102동 제2,3층 동일호별배치도 】

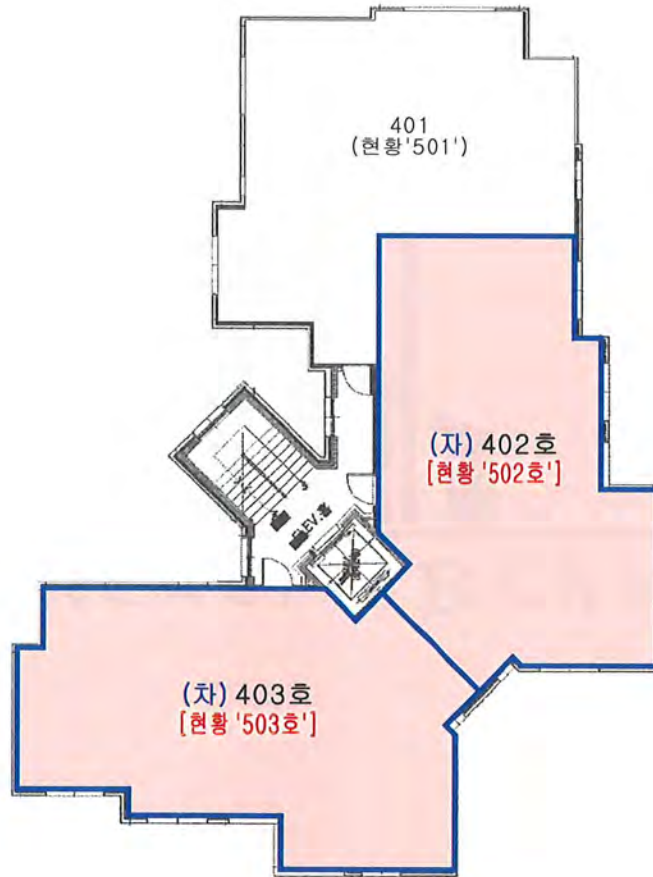


【 본건 제102동 제2층 제203호 外 】

호 별 배 치 도



【 제102동 제4층 호별배치도 】



【 본건 제102동 제4층 제402호 外 】

사 진 용 지



[본건 단지 전경]



[본건 단지 전경]



[본건 건물 101동 전경]



[기호(가) 제101동 제1층 제101호 현관]

사 진 용 지



[기호(나) 제101동 제1층 제102호 현관]



[기호(다) 제101동 제1층 제103호 현관]



[기호(라) 제101동 제2층 제203호 현관]



[기호(마) 제101동 제3층 제303호 현관]

사 진 용 지



[기호(바) 제101동 제4층 제403호
(현황 '503호') 현관]

[본건 건물 제102동 전경]



[기호(사) 제102동 제2층 제203호 현관]

[기호(아) 제102동 제3층 제303호 현관]

사 진 용 지



[기호(자) 제102동 제4층 제402호(현황'502호') 현관]



[기호(차) 제102동 제4층 제403호(현황'503호') 현관]