감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120 소재 부동산
감정의뢰인	신천새마을금고이사장
감정서번호	삼일 제052405-42-10004호

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 박 재 국 (인)

(주)감정평가법인 삼일

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 : 이 상 원 이 상 원 (인)

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 박 재 국 (인)

감정평가액	구억육천삼백팔십오만이천육백원정(₩963,852,600.-)			
의 뢰 인	신천새마을금고이사장	감정평가목적	공 매	
기 타 참고사항	-	제 출 처	우리자산신탁, 신천새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	토지,건물등기사항전부증명서, 일반건축물대장등본 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.05.14	2024.05.14	2024. 05. 16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	505 9,842x----- 9,842	토지	505	500,000	252,500,000
		499 9,842x----- 9,842		499	500,000	249,500,000
	건물	198.22	건물	198.22	2,330,000	461,852,600
	합 계					₩963,852,600

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 범 근 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

대상물건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 소재 '납읍리복지회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 신천새마을금고의 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

대상물건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

대상물건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 5월 14일 임.

3. 실지조사 실시기간

대상물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 5월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

대상물건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정되며, 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- 본 감정평가는 공매를 목적으로 한 감정평가인 바, 담보 등 타목적으로 사용할수 없음.

- 대상물건 기준시점 현재 일련번호 1,2)는 수인 공유지분 토지로서, 평가대상 지분(우리자산신탁지분전부)의 위치 및 경계, 면적은 합법적으로 건축된 건물의 점용부분 및 대지면적구적도 등에 의거 하였으니, 추후 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	9,842 ㎡
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독주택
	사용승인	2020.07.22
	연 면 적	198.22 ㎡



(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	애월읍 납읍리 2120	9,842 중 505	대	단독주택	계획관리	소로 한면	부정형 평 지	213,800
2	애월읍 납읍리 2120	9,842 중 499	대	단독주택	계획관리	소로 한면	부정형 평 지	213,800

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- 대상물건 기준시점 현재 일련번호 1,2)중 일부 공용도로부지는 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 공용도로부지의 면적은 귀 제시목록(대지면적구적도 등)을 기준하였음.

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	애월읍 곽지리 243-1	396	대	단독주택	계획관리	소로한면	사다리 평 지	240,100

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	-0.060	제주특별자치도 제주시 (2024.01.01 ~ 2024.05.14) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : -0.030 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.021 (1 - 0.00030) x (1 - 0.00021 x 44/31) ≒0.99940

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상물건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ [일련번호1,2] / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.06	비교표준지에 비해 인근 상가와의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.06	비교표준지에 비해 고객의 유동성과의 접근성 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.89	비교표준지에 비해 이용상황(내부 도로 등) 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
대상물건부근	지방도변 농촌지대	소로한면	550,000 선 내외	-
대상물건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 대상물건 평가사례

기호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	애월읍 납읍리 2120	9,842 중 421	계획관리	대 단독주택	2020.07.24	담보	591,000	공용도로 (84㎡) 평가외
(2)	애월읍 납읍리 2120	9,842 중 416	계획관리	대 단독주택	2020.07.24	담보	591,000	공용도로 (83㎡) 평가외

(출처: 한국감정평가사협회)

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

기호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	애월읍 납읍리 2274-3	400	계획관리	대 단독주택	2023.09.12	일반거래	764,000	-
(2)	애월읍 납읍리 956-1	301 중 275	계획관리	대 상업용	2022.07.26	담보	714,000	-
(3)	애월읍 납읍리 2120	9,842 중 473	계획관리	대 단독주택	2022.01.21	담보	610,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	애월읍 납읍리 2067-2	계획관리 대/단독주택	450,000,000원 (@ 788,510원/㎡)	2022.03.30 2018.06.25	228㎡ 107.23㎡	-
	의 견	1) 일반목구조 일반목구조 위 강판지붕 지상2층 단독주택 건물단가 : 2,700,000원/㎡ X 42년/45년 ≒ 2,520,000원/㎡ 건물가액 : 2,520,000원/㎡ X 107.23㎡ ≒ 270,219,600원 2) 토지가액 : (450,000,000원 – 270,219,600원) / 228㎡ ≒ 788,510원/㎡				
#2	애월읍 납읍리 2651-6	계획관리 대/단독주택	490,000,000원 (@ 690,505원/㎡)	2022.10.21 2022.03.30	364㎡ 99.44㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트구조 경사슬래브 위 징크지붕 2층 단독주택 건물단가 : 2,400,000원/㎡ X 50년/50년 ≒ 2,400,000원/㎡ 건물가액 : 2,400,000원/㎡ X 99.44㎡ ≒ 238,656,000원 2) 토지가액 : (490,000,000원 - 238,656,000원) / 364㎡ ≒ 690,505원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	제주특별자치도 제주시 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	955,940,040	841,879,000	88.1	8	2	25.0
단독주택	42,560,997,310	28,755,520,194	67.6	248	74	29.8
대지	11,287,679,460	7,172,988,990	63.5	108	37	34.3

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례 기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	764,000	0.99979	1.000	0.659	503,370		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.098	2.09
	240,100	0.99940	-	-	239,956		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정 : (2023.09.12 ~ 2024.05.14, 제주시 계획관리지역) : -0.021% (0.99979)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태 및 너비 등), 행정적조건(취락지구 등) 등에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	
1.00	0.85	0.85	0.96	0.95	1.00	0.659

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	기호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	240,100	0.99940	1.000	1.000	2.09	501,508	500,000	-
2	A	240,100	0.99940	1.000	1.000	2.09	501,508	500,000	-

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	1.353	제주특별자치도 제주시 (2022.03.30 ~ 2024.05.14) 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.265 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.322 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.332 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.318 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.297 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.244 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.199 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.096 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.061 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.061 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.296 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : -0.030 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.021 (1 + 0.00265 x 2/31) x (1 + 0.00322) x (1 + 0.00332) x (1 + 0.00318) x (1 + 0.00297) x (1 + 0.00244) x (1 + 0.00199) x (1 + 0.00096) x (1 - 0.00061) x (1 - 0.00061) x (1 - 0.00296) x (1 - 0.00030) x (1 - 0.00021 x 44/31) ≒1.01353

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상물건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

(주)감정평가법인 삼일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ [일련번호1,2] / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	거래사례에 비해 인근교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	거래사례에 비해 고객의 유동성과의 접근성 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	거래사례에 비해 접면도로의 상태, 이용상황(내부 도로 등) 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	거래사례에 비해 취락지구 등에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.654	-

(주)감정평가법인 삼일

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	788,510	1.000	1.01353	1.000	0.654	522,663	520,000
2	#1	788,510	1.000	1.01353	1.000	0.654	522,663	520,000

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	500,000	520,000	-
2	500,000	520,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성.환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
가	지상2층	철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕	단독주택	99.11	2020.07.22	중
나	지상2층	철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕	단독주택	99.11	2020.07.22	중

부대설비 내역									
일련번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
가,나	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
가	철근콘크리트구조	2,480,000	-	2,480,000	50	1,2층 (단독주택)
나	철근콘크리트구조	2,480,000	-	2,480,000	50	1,2층 (단독주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 대상물건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

(주)감정평가법인 삼일

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조 박공지붕 아스팔트싱글	3	2,903,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1,2층 (단독주택)	2,480,000	50	3	3	47	47/50	2,330,000	-
나	1,2층 (단독주택)	2,480,000	50	3	3	47	47/50	2,330,000	-

(주)감정평가법인 삼일

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상물건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	502,000,000
	건 물	461,852,600
	합 계	963,852,600
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

-.

(토지 • 건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리	2120	대	계획관리지역	505 9,842 X ---- 9,842	505	500,000	252,500,000	공용도로포함. 우리자산신탁 소유지분전부
가	〃 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 곽납로 144-14	〃 위 지상 제7동	단독주택	철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕 2층					
				1층	60.59	99.11	2,330,000	230,926,300	2,480,000 x47/50
				2층	38.52				
2	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리	2120	대	계획관리지역	499 9,842 X ---- 9,842	499	500,000	249,500,000	공용도로포함. 우리자산신탁 소유지분전부
나	〃 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 곽납로 144-17	〃 위 지상 제12동	단독주택	철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕 2층					
				1층	60.59	99.11	2,330,000	230,926,300	2,480,000 x47/50
				2층	38.52				

(토지 · 건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
	합 계							₩963,852,600.-	
				이	하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

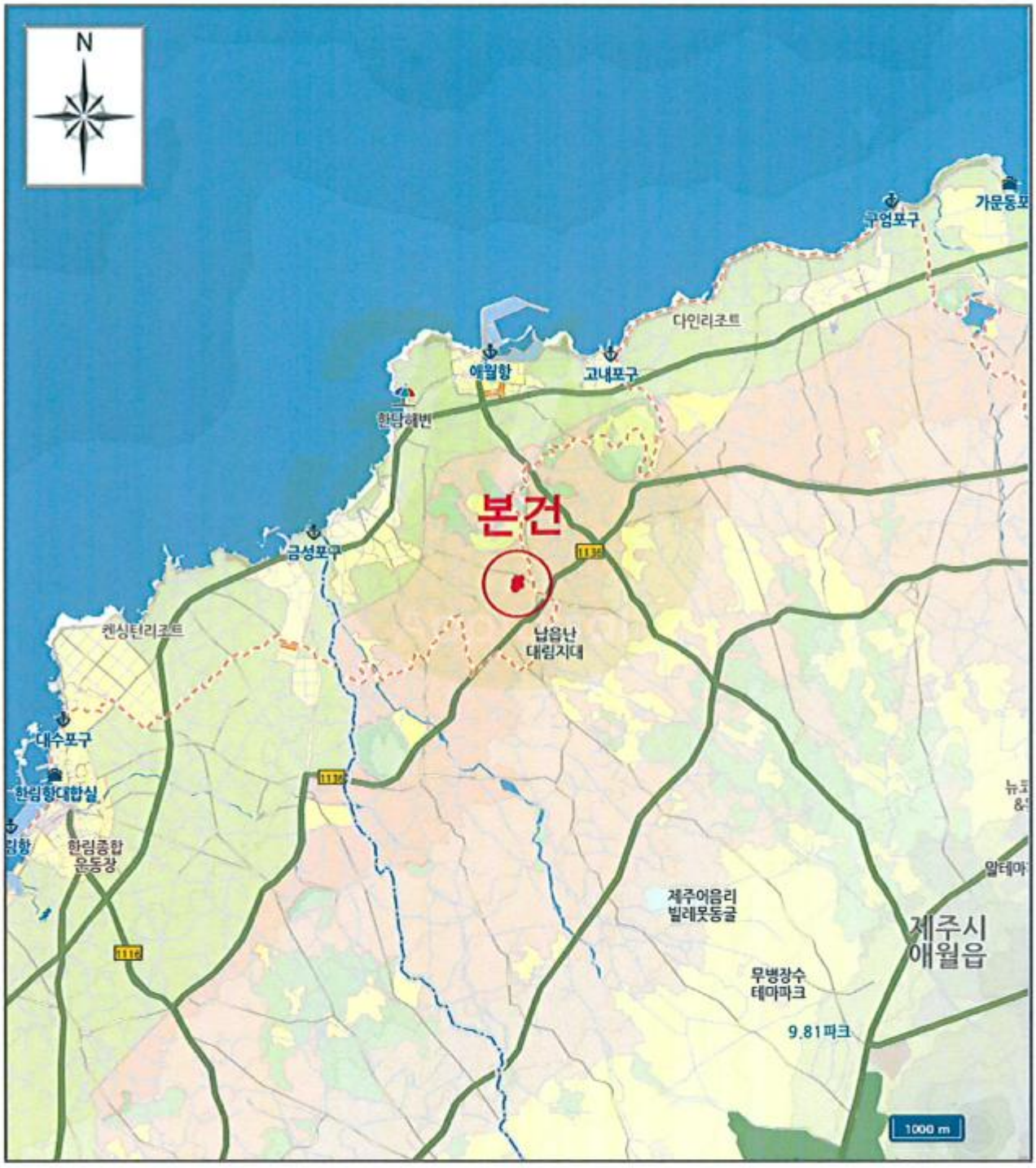
기 재 사 항	내 역
위 치	대상물건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 소재 '납읍리복지회관' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	대상물건 부근 일대는 각종 단독주택, 전원주택단지, 근린생활시설 및 각종 농경지 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 보통시 됨.
교 통 상 황	대상물건단지까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정은 무난시 됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 경관보전지구4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 임.
형세 및 이용상황	부정형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 건[단독주택]부지 및 "도로" 로 이용중 임.
도 로 상 태	북동측으로 폭 약 8M의 포장도로와 접하며, 단지 내 폭 약 4~5M의 내부도로에 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대사항	후첨 "(건물)감정평가요항표" 참조.
기 타 사 항	없 음.

(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가,나) 공히 철근콘크리트구조 경사슬래브 위 기와지붕 지상2층 건으로서 -외 벽: 스타코 마감 등, -내 벽: 페인트, 타일, 인테리어 마감 등, -바 닥: 강마루 및 원목마루, 타일 마감 등, -창 호: 샷시창호 임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	없 음.
공부와의 차이	없 음.
이 용 상 태	일련번호 가,나)1층: 공히 단독주택(내 방1, 거실 및 주방, 다용도실, 욕실 등) 등, 2층: 공히 단독주택(내 방2, 거실, 욕실 등) 등으로 이용중 임.
위생 및 냉난방설비	기본적인 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 개별난방설비 되어 있음.
기타설비	없 음.
임대사항	미상임.
기타사항	없 음.

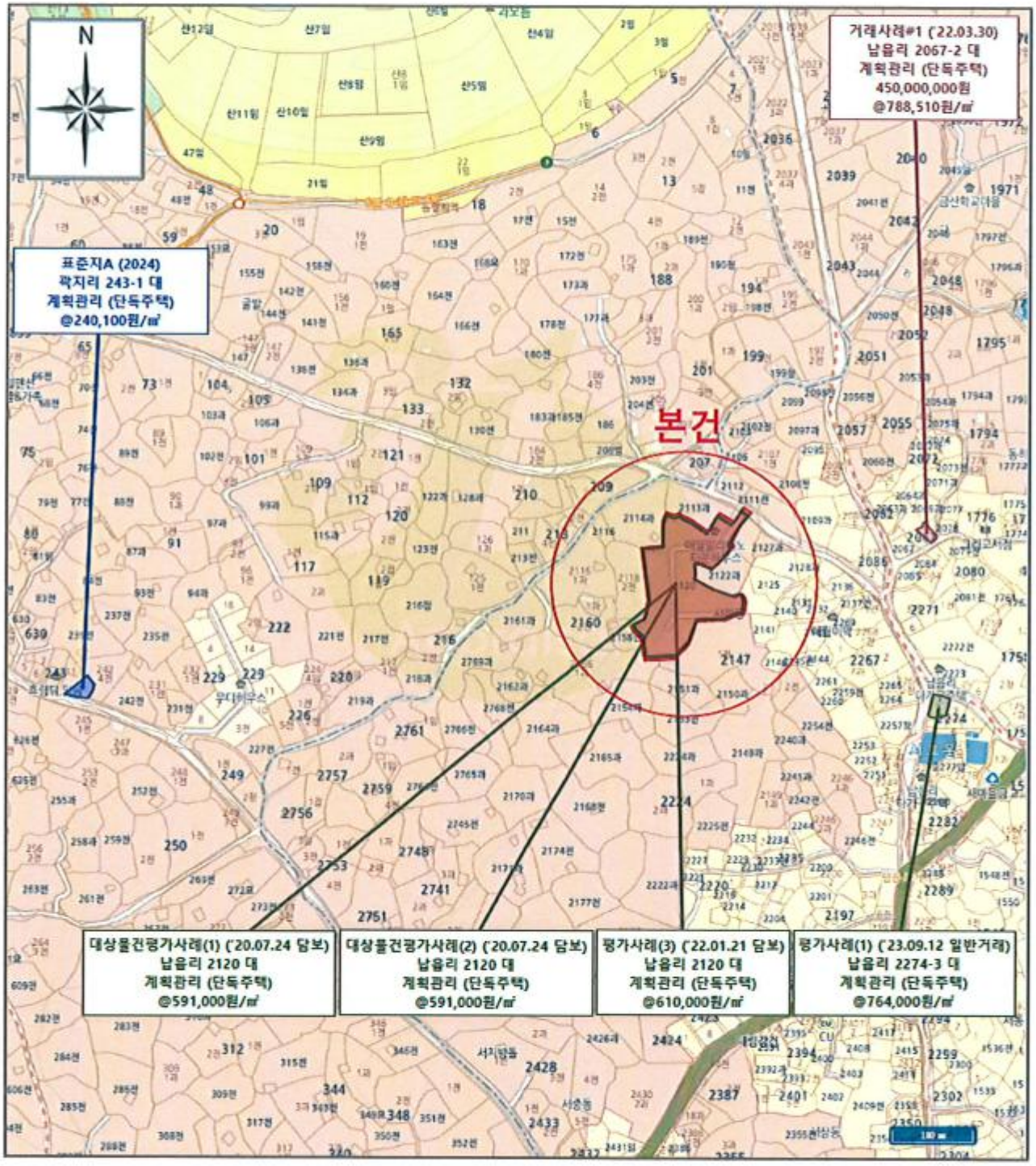
광 역 위 치 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120 외



가 격 참 고 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외

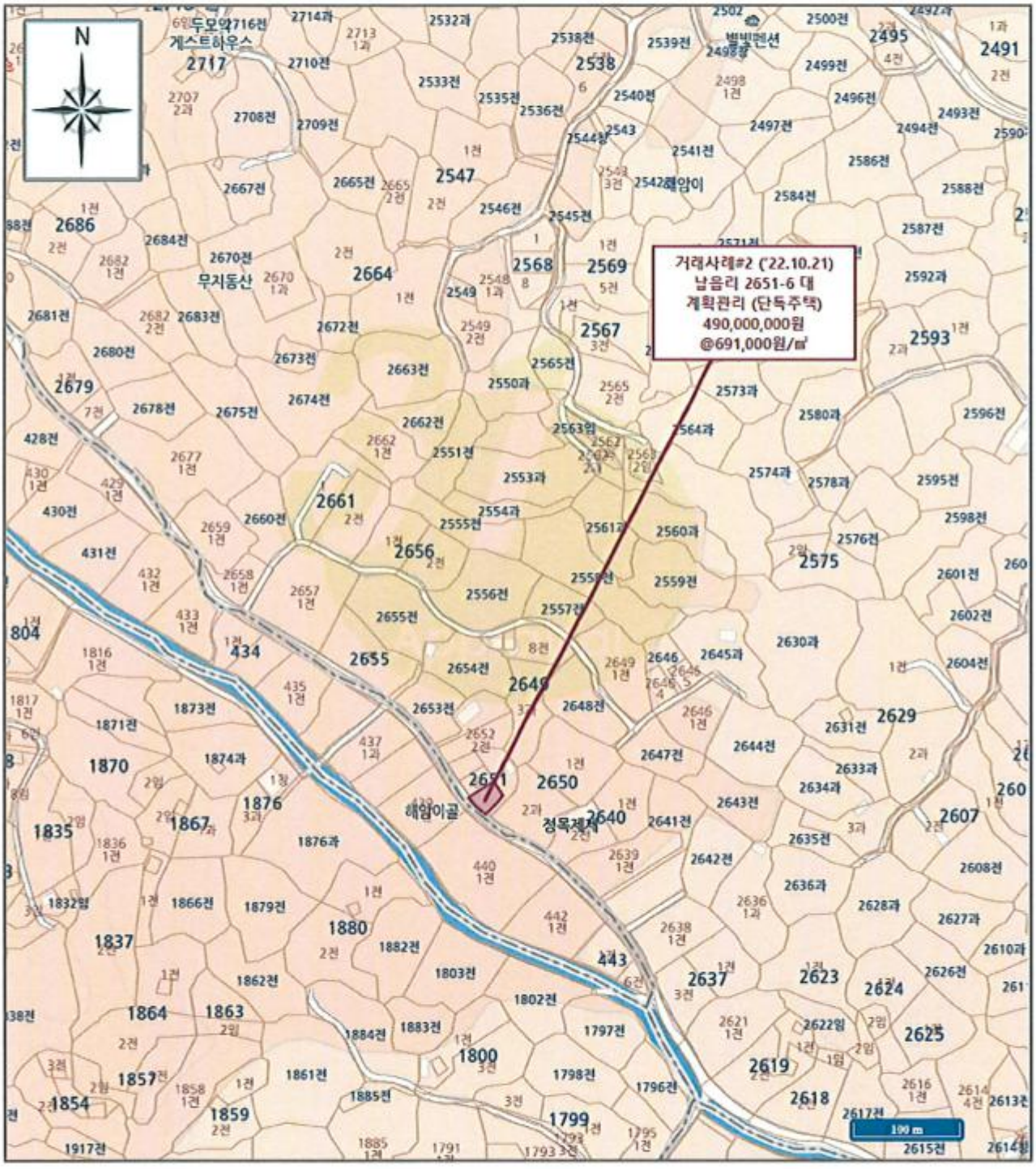


[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가전례 ■ 거래사례

052405-42-10004

가 격 참 고 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외



[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가전례 ■거래사례

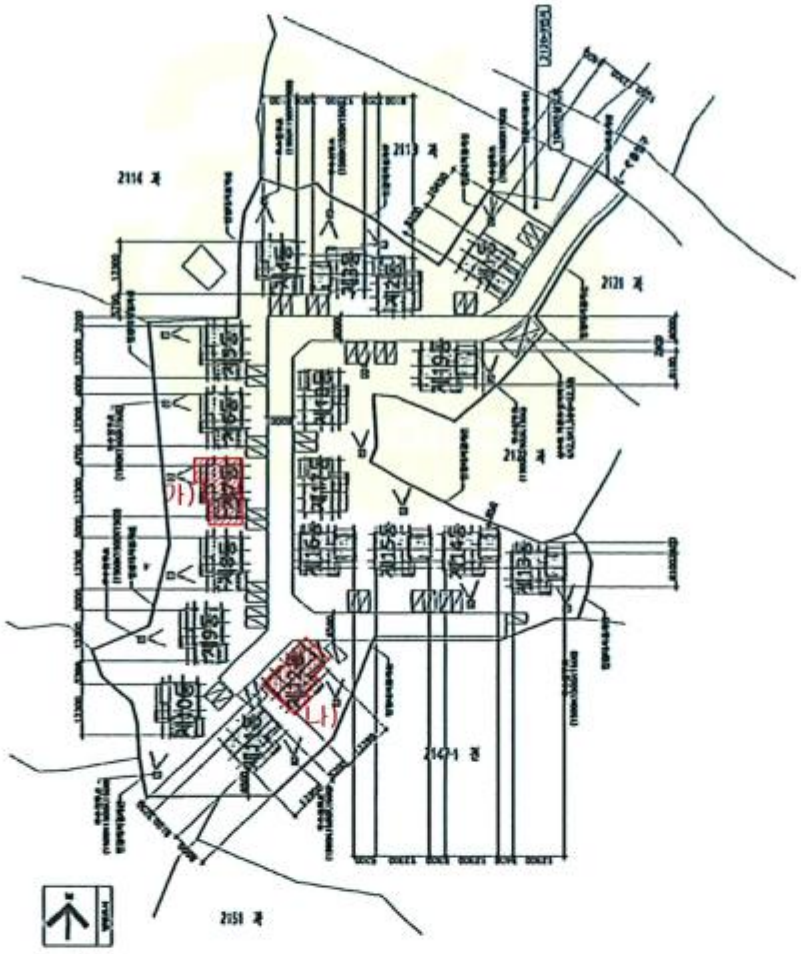
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

N

S= FREE

S



(주)감정평가법인 삼일

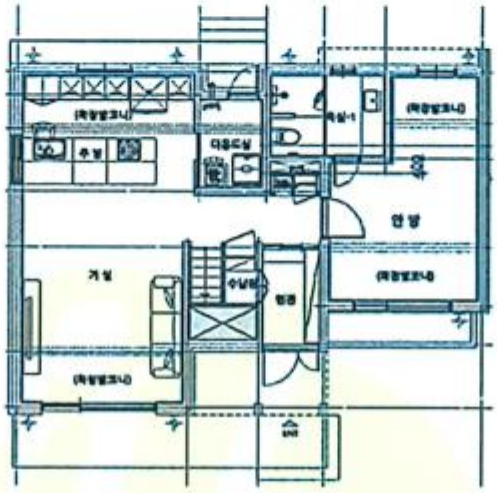
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

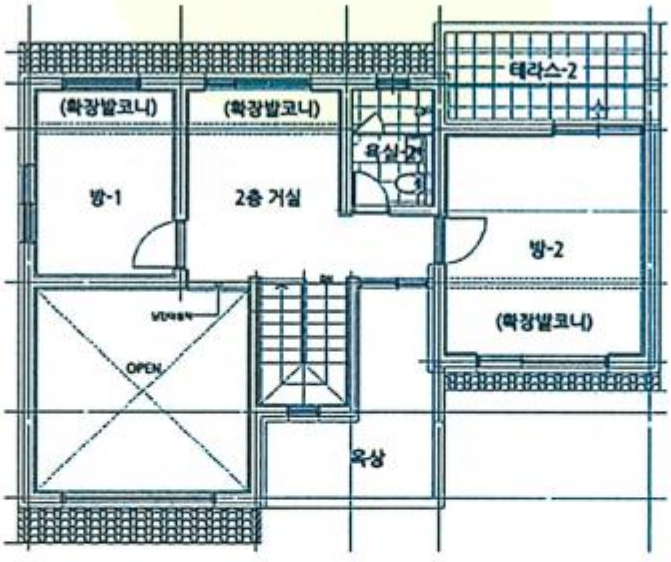
N

S= FREE

S



가)1층



가)2층

(주)감정평가법인 삼일

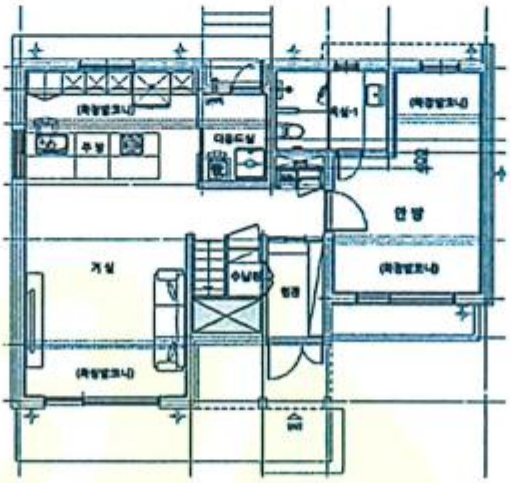
현 황 도

(지적 및 건물개황도)

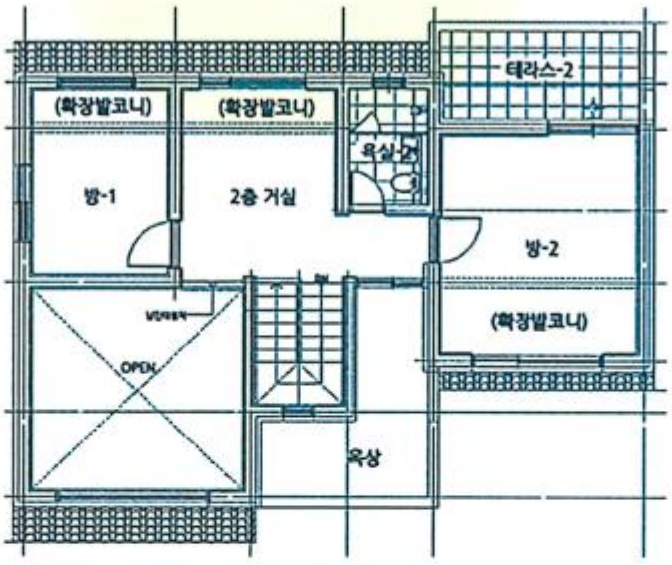
N

S= FREE

S



나)1층



나)2층

-면적산출근거-

가,나) : 공부상 면적으로 사정평가

(주)감정평가법인 삼일

사 진 용 지

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외



대상물건단지전경



일련번호 1)전경

사 진 용 지

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외



일련번호 2)전경



일련번호 가)전경

사 진 용 지

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외



일련번호 가)내부



일련번호 나)전경

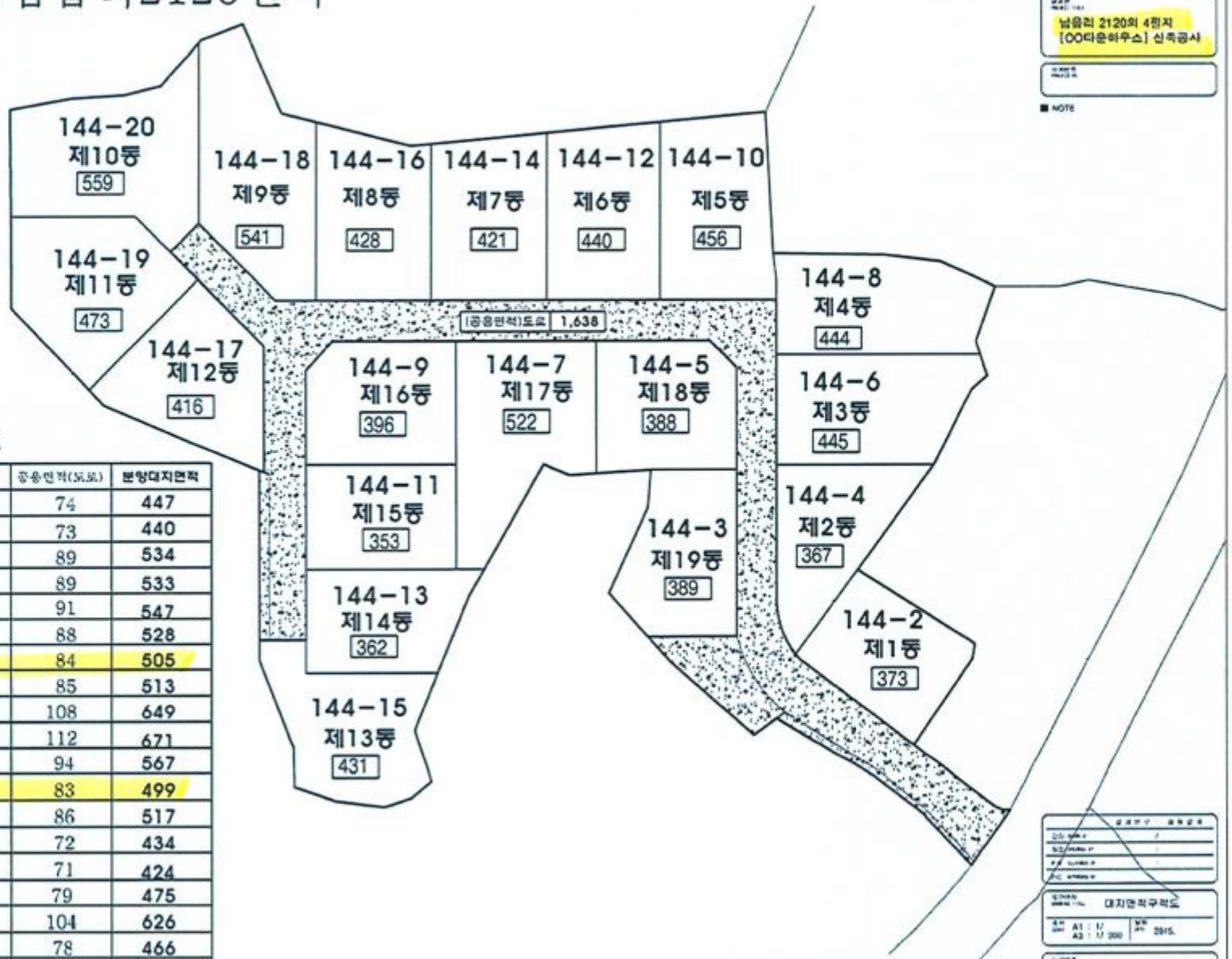
사 진 용 지

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 납읍리 2120번지 외



단지내부도로

도로명주소: 제주시 애월읍 곽납로
대지지번:애월읍납읍리2120번지



❑ 대지분양면적 구적표

도로명주소	호수	전용대지면적	공용면적(도로)	분양대지면적
애월읍곽납로 144-2	제1동	373	74	447
애월읍곽납로 144-4	제2동	367	73	440
애월읍곽납로 144-6	제3동	445	89	534
애월읍곽납로 144-8	제4동	444	89	533
애월읍곽납로 144-10	제5동	456	91	547
애월읍곽납로 144-12	제6동	440	88	528
애월읍곽납로 144-14	제7동	421	84	505
애월읍곽납로 144-16	제8동	428	85	513
애월읍곽납로 144-18	제9동	541	108	649
애월읍곽납로 144-20	제10동	559	112	671
애월읍곽납로 144-19	제11동	473	94	567
애월읍곽납로 144-17	제12동	416	83	499
애월읍곽납로 144-15	제13동	431	86	517
애월읍곽납로 144-13	제14동	362	72	434
애월읍곽납로 144-11	제15동	353	71	424
애월읍곽납로 144-9	제16동	396	79	475
애월읍곽납로 144-7	제17동	522	104	626
애월읍곽납로 144-5	제18동	388	78	466
애월읍곽납로 144-3	제19동	389	78	467
	계	8,204	1,638	9.842

최종대지면적구적도-2020.07.23

건축사사무소 주오

납읍리 2120의 4필지
[OO타운하우스] 신축공사

■ NOTE

대지면적구적도

A1 : 1/
A3 : 1/ 200

2015.

A-010