감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

건 명:	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유포리아지식산업센터 제에이존동 제2층 제210호 外
의 뢰 인:	수협은행장
감정평가서번호:	27-240513-501

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)감정평가법인 태백 영남지사

(주)감정평가법인 태백

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조 규 만 조규만 (인)

(주)감정평가법인 태백 영남지사 지사장 조규만 (서명또는인)

감정평가액	육십일억육천팔백만원정(₩6,168,000,000.-)			
의 뢰 인	수협은행장	감정평가 목 적	일반거래(신탁자산공매)	
제 출 처	수협은행 경북지역본부	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수협은행	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
채 무 자	-	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
구분건물	28개호	구분건물	28개호	-	6,168,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩6,168,000,000

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
하 동 현 하동현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 법환동 소재 '서귀포시청 제2청사' 남서측 근거리에 위치하는 '제주 유포리아 지식산업센터' 제에이존동 제2층 제210호 외 27개호로서, 「금융기관」에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

(주)감정평가법인 대백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

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 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 14일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 05월 14일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 (제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55)							
건물명 및 층·호수	제주 유포리아 지식산업센터 제에이존동 제2층 제210호 외 5개호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	준주거, 자연녹지		17,545		13,482.88	-2/10	
	주구조		주용도			사용승인일	단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조		공장(지식산업센터)			2019.08.22	5	209
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 (제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55)							
건물명 및 층·호수	제주 유포리아 지식산업센터 제비존동 제1층 제101호 외 11개호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	준주거, 자연녹지		17,585		13,631.31	-1/10	
	주구조		주용도			사용승인일	단지규모	
							동수	세대/호
	철근콘크리트구조		공장(지식산업센터)			2019.08.22	5	241
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 (제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55)							
건물명 및 층·호수	제주 유포리아 지식산업센터 제씨존동 제1층 제106호 외 4개호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	준주거, 자연녹지	17,585	14,084.46	-3/10			
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모				
				동수	세대/호			
	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2019.08.22	5	237			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 (제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55)							
건물명 및 층·호수	제주 유포리아 지식산업센터 제디존동 제1층 제102-1호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	준주거, 자연녹지	17,585	2,109.52	-2/3			
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모				
				동수	세대/호			
	철근콘크리트구조	근린생활시설	2019.08.22	5	13			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

(주)감정평가법인 래백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 (제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55)
건물명 및 층·호수	제주 유포리아 지식산업센터 제이존동 제지2층 제비2-104-4호 외 3개호

건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대	준주거, 자연녹지	17,585	4,804.68	-3/2	
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모		
				동수	세대/호	
	경량철골구조	근린생활시설	2019.08.22	5	83	

설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	에이존/2/210	39.96	31.527	71.487	21.3945	공장 (지식산업센터)
(2)	에이존/2/211	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(3)	에이존/3/308	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(4)	에이존/3/322	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(5)	에이존/9/904	46.24	36.4817	82.7217	24.7568	
(6)	에이존/9/906	120.23	67.832	188.062	56.2828	제2종근린생활시설 (사무소)
(7)	비존/1/101	39.96	31.527	71.487	21.3945	공장 (지식산업센터)
(8)	비존/1/102	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(9)	비존/1/113	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(10)	비존/1/116	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(11)	비존/1/120	39.96	31.527	71.487	21.3945	

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(12)	비존/2/215	39.96	31.527	71.487	21.3945	공장 (지식산업센터)
(13)	비존/3/321	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(14)	비존/3/324	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(15)	비존/4/401	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(16)	비존/4/402	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(17)	비존/4/425	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(18)	비존/9/919	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(19)	씨존/1/106	39.96	31.527	71.487	21.3945	
(20)	씨존/1/109	39.96	22.5448	62.5048	18.7063	제2종근린생활시설 (사무소)
(21)	씨존/2/216	39.96	31.527	71.487	21.3945	공장 (지식산업센터)
(22)	씨존/3/311	39.96	22.5448	62.5048	18.7063	제2종근린생활시설 (사무소)
(23)	씨존/4/424	39.96	31.527	71.487	21.3945	공장 (지식산업센터)
(24)	디존/1/102-1	128.84	72.6896	201.5296	60.3133	제1종근린생활시설 (의원)
(25)	이존/지하2/ 비2-104-4	21.82	12.3104	34.1304	10.2145	제1종근린생활시설 (소매점)
(26)	이존/지하2/ 비2-107-2	26.57	14.9903	41.5603	12.4381	
(27)	이존/지하2/ 비2-107-4	33.49	18.8945	52.3845	15.6775	
(28)	이존/지하2/ 비2-108-2	40.84	23.0412	63.8812	19.1183	
합 계		1,257.19	890.3423	2,147.5323	642.7094	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

■ 본건은 이해관계인 부재로 내부 확인이 어려워, 동일 단지내 유사 부동산을 기준하여 감정평가 하였으니, 공매 진행시 이용상황, 관리상태등의 재확인 요함.

(주)감정평가법인 태백

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점 / 사용승인일	감정평가액(원) / (원/전유면적㎡)
①	서호동 1605	Bzone/8/810	39.96	공장(지식산업센터)	담보	2023.03.07	130,000,000
						2019.08.22	(약 3,250,000)
②	서호동 1605	Czone/7/703	50.46	제2종 근린생활시설 (사무소)	담보	2023.10.10	210,000,000
						2019.08.22	(약 4,160,000)
③	서호동 1605	Dzone/1/102-2	73	공장(지식산업센터)	담보	2019.12.18	814,000,000
						2019.08.22	(약 11,200,000)
④	서호동 1605	Ezone/지2/B2-112-2	82.13	제1종 근린생활시설 (소매점)	담보	2019.12.18	607,000,000
						2019.08.22	(약 7,390,000)
⑤	서호동 1605	Azone/3/316	39.96	공장(지식산업센터)	경매	2023.07.28	129,000,000
						2019.08.22	(약 3,230,000)
⑥	서호동 1605	Ezone/지1/B1-109	12.5	제1종 근린생활시설 (소매점)	경매	2023.05.23	75,000,000
						2019.08.22	(약 6,000,000)

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	서호동 1605	Azone/9/905	46.24	공장(지식산업센터)	2023.07.05	142,136,000	등기사항전부증명서
					2019.08.22	(약 3,070,000)	
㉡	서호동 1605	Bzone/8/812	39.96	공장(지식산업센터)	2024.02.01	130,000,000	등기사항전부증명서
					2019.08.22	(약 3,250,000)	
㉢	서호동 1605	Czone/2/208	39.96	공장(지식산업센터)	2023.05.02	134,070,000	등기사항전부증명서
					2019.08.22	(약 3,360,000)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
기타공장	2,700,000 원/㎡ ~ 3,600,000 원/㎡ 수준	인근 부동산
오피스텔	3,600,000 원/㎡ ~ 4,500,000 원/㎡ 수준	인근 부동산

(주)감정평가법인 태백

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉡	서호동 1605	Bzone/8/812	39.96	공장(지식산업센터)	2024.02.01 / 2019.08.22	130,000,000 / (약 3,250,000)	등기사항전부증명서

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	**1.000**

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 (1),(6),(24),(25),(26),(27),(28)/비교사례 ㉡

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(제주, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2024.02.01~2024.05.14)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2024	1	-0.2
2024	2	-

나) 산정

(1-0.0020*60/91)*(1-0.0020*44/91) ≒ 0.99772

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99772).

(주)감정평가법인 예제

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 공업용(일련번호(1~5, 7~19, 21, 23))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (1~5, 7~19, 21, 23)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

[주]감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 업무용(일련번호(6, 20, 22))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (6, 20, 22)	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업· 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감 상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.30	용도에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.300	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용(일련번호(24))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (24)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	2.00	고객유동성과의 적합성에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	2.00	용도에서 우세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	4.000	-

(주)감정평가법인 대백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용(일련번호(25))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (25)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물의 구조에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.60	고객유동성과의 적합성에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	2.00	용도에서 우세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	2.880	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용(일련번호(26))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (26)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물의 구조에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.40	고객유동성과의 적합성에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	2.00	용도에서 우세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	2.520	-

(주)감정평가법인 대백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용(일련번호(27))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (27)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물의 구조에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.75	고객유동성과의 적합성에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	2.00	용도에서 우세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	3.150	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용(일련번호(28))

조 건	항 목	비교 사례㉡	일련번호 (28)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.90	건물의 구조에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.30	고객유동성과의 적합성에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	2.00	용도에서 우세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	2.340	-

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1~5, 7~19, 21,23)	3,250,000	1.000	0.99772	1.000	3,242,590	3,240,000
(6,20,22)	3,250,000	1.000	0.99772	1.300	4,215,367	4,220,000
(24)	3,250,000	1.000	0.99772	4.000	12,970,360	13,000,000
(25)	3,250,000	1.000	0.99772	2.880	9,338,659	9,340,000
(26)	3,250,000	1.000	0.99772	2.520	8,171,327	8,170,000
(27)	3,250,000	1.000	0.99772	3.150	10,214,159	10,200,000
(28)	3,250,000	1.000	0.99772	2.340	7,587,661	7,590,000

(주)감정평가법인 대백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	소유권 대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	에이존/2/210	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(2)	에이존/2/211	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(3)	에이존/3/308	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(4)	에이존/3/322	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(5)	에이존/9/904	24.7568	46.24	3,240,000	149,817,600	129,000,000
(6)	에이존/9/906	56.2828	120.23	4,220,000	507,370,600	507,000,000
(7)	비존/1/101	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(8)	비존/1/102	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(9)	비존/1/113	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(10)	비존/1/116	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(11)	비존/1/120	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(12)	비존/2/215	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(13)	비존/3/321	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(14)	비존/3/324	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(15)	비존/4/401	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(16)	비존/4/402	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(17)	비존/4/425	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000

(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	동/층/호수	소유권 대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(18)	비존/9/919	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(19)	씨존/1/106	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(20)	씨존/1/109	18.7063	39.96	4,220,000	168,631,200	169,000,000
(21)	씨존/2/216	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(22)	씨존/3/311	18.7063	39.96	4,220,000	168,631,200	169,000,000
(23)	씨존/4/424	21.3945	39.96	3,240,000	129,470,400	129,000,000
(24)	디존/1/102-1	60.3133	128.84	13,000,000	1,674,920,000	1,670,000,000
(25)	이존/지하2/비2-104-4	10.2145	21.82	9,340,000	203,798,800	204,000,000
(26)	이존/지하2/비2-107-2	12.4381	26.57	8,170,000	217,076,900	217,000,000
(27)	이존/지하2/비2-107-4	15.6775	33.49	10,200,000	341,598,000	342,000,000
(28)	이존/지하2/비2-108-2	19.1183	40.84	7,590,000	309,975,600	310,000,000
합 계		642.7094		-	-	6,168,000,000

(주)감정평가법인 태백

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	6,168,000,000원

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

(주)감정평가법인 대백

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55	1605 제주 유포리아 지식산업 센터 제에이 존동	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 지2층 지1층 1층 ~ 3층 4층 ~ 8층 9층 ~ 10층	 81.72 79.43 각 1,286.03 각 1385.3 각 1,277.3			
1	"	1605	대	준주거지역, 자연녹지지역	17,585			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,000,000 건 물 : 86,000,000	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 43,000,000 건 물 : 86,000,000	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제322호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호 소유권 1.---------- 대지권	46.24 24.7568 ------- 17,585	46.24 24.7568	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 36.4817㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호 소유권 1.---------- 대지권	120.23 56.2828 ------- 17,585	120.23 56.2828	507,000,000	비준가액 (공용면적 포함 67.832㎡)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**169,000,000**	
						건 물 :	**338,000,000**	
	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55	1605 제주 유포리아 지식산업 센터 제비존동	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층 공장(지식산업센터)				
				지1층	66.19			
				1층 ~ 2층	각 1133.35			
				3층 ~ 4층	각 1441.56			
				5층	1,380.11			
				6층 ~ 7층	각 1,379.49			
				8층	1,447.52			
				9층	1,448.12			
				10층	1,380.09			
1	"	1605	대	준주거지역, 자연녹지지역	17,585			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호 소유권 1.--------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제321호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제324호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제425호 소유권 1.--------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제919호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55	1605 제주 유포리아 지식산업 센터 제씨존동	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 10층				
				지3층	33.23			
				지2층	59.32			
				지1층	33.23			
				1층	1,216.68			
				2층	1,149.17			
				3층	1,306.93			
				4층	1,485.37			
				5층	1,485.37			
				6층 ~ 7층	각 1,431.00			
				8층 ~ 9층	각 1511.08			
				10층	1,431.00			
1	"	1605	대	준주거지역, 자연녹지지역	17,585			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	39.96	39.96	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
				소유권 1.--------- 대지권	21.3945 ------- 17,585	21.3945		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**43,000,000**	
						건 물 :	**86,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 18.7063 ------- 17,585	39.96 18.7063	169,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 56,000,000** **건 물 : 113,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 22.5448㎡)
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 21.3945 ------- 17,585	39.96 21.3945	129,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 43,000,000** **건 물 : 86,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호 소유권 1.---------- 대지권	39.96 18.7063 ------- 17,585	39.96 18.7063	169,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 56,000,000** **건 물 : 113,000,000**	비준가액 (공용면적 포함 22.5448㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제424호	39.96	39.96	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함 31.527㎡)
				소유권 1.----------	21.3945 -------	21.3945		
				대지권	17,585			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**43,000,000**	
						건 물 :	**86,000,000**	
	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55	1605 제주 유포리아 지식산업 센터 제디존동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층				
				지2층	29.27			
				지1층	617.75			
				1층	503.29			
				2층	479.60			
				3층	479.61			
1	"	1605	대	준주거지역. 자연녹지지역	17,585			
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102-1호	128.84	128.84	1,670,000,000	비준가액 (공용면적 포함 72.6896㎡)
				소유권 1.--------	60.3133 -------	60.3133		
				대지권	17,585			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**557,000,000**	
						건 물 :	**1,113,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 55	1605 제주 유포리아 지식산업 센터 제이존동	근린생활 시설	경량철골구조 패널지붕 2층				
				지3층	405.45			
				지2층	3,103.96			
				지1층	649.74			
				1층	329.76			
				2층	315.77			
1	"	1605	대	준주거지역, 자연녹지지역	17,585			
(25)				(내) 경량철골구조 제지2층 제비2-104-4호	21.82	21.82	204,000,000	비준가액 (공용면적 포함 12.3104㎡)
				소유권 1.---------- 대지권	10.2145 ------- 17,585	10.2145		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	**배분내역 68,000,000 136,000,000**	
(26)				(내) 경량철골구조 제지2층 제비2-107-2호	26.57	26.57	217,000,000	비준가액 (공용면적 포함 14.9903㎡)
				소유권 1.---------- 대지권	12.4381 ------- 17,585	12.4381		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**72,000,000**	
						건 물 :	**145,000,000**	
(27)				(내) 경량철골구조 제지2층 제비2-107-4호	33.49	33.49	342,000,000	비준가액 (공용면적 포함 18.8945㎡)
				소유권 1.---------- 대지권	15.6775 ------- 17,585	15.6775		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**114,000,000**	
						건 물 :	**228,000,000**	
(28)				(내) 경량철골구조 제지2층 제비2-108-2호	40.84	40.84	310,000,000	비준가액 (공용면적 포함 23.0412㎡)
				소유권 1.---------- 대지권	19.1183 ------- 17,585	19.1183		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**103,000,000**	
						건 물 :	**207,000,000**	
	합 계						**₩6,168,000,000.-**	
			이 하		여	백		

구분건물 감정평가 요항표

위치 및 부근의 상황	본건은 제주특별자치도 서귀포시 법환동 소재 '서귀포시청 제2청사' 남서측 근거리에 위치하는 '제주 유포리아 지식산업센터' 제에이존동 제2층 제210호 외 27개호로서, 주위는 공공기관, 공동주택, 숙박시설 등이 혼재하는 지대로 제반 입지여건 무난한 편임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상황	■ 건물의 구조 기호(1~6) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층 지상10층 건물 내 제2층 제210호외 5개호로, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 복층유리 등 - 창호 : 복층 유리 등임. 기호(7~18) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상10층 건물 내 제1층 제101호외 12개호로, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 복층유리 등 - 창호 : 복층 유리 등임. 기호(19~23) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하3층 지상10층 건물 내 제1층 제106호외 4개호로, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 복층유리 등 - 창호 : 복층 유리 등임. 기호(24)철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층 지상3층 건물 내 제1층 제102-1호로, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 복층유리 등 - 창호 : 복층 유리 등임. 기호(25~28)경량철골구조 패널지붕 지하3층 지상2층 건물 내 제지하2층 제비2-104-4호로, - 외벽 : 페인팅 마감 등 - 창호 : 강화 유리 등임. ■ 이용상황 기호(1~5,7~19,21,23) : 공부상 지식산업센터(공장)임. 기호(6,20,22,24~28)) : 공부상 근린생활시설임.
냉난방 설비 등 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비이 구비되어 있음.

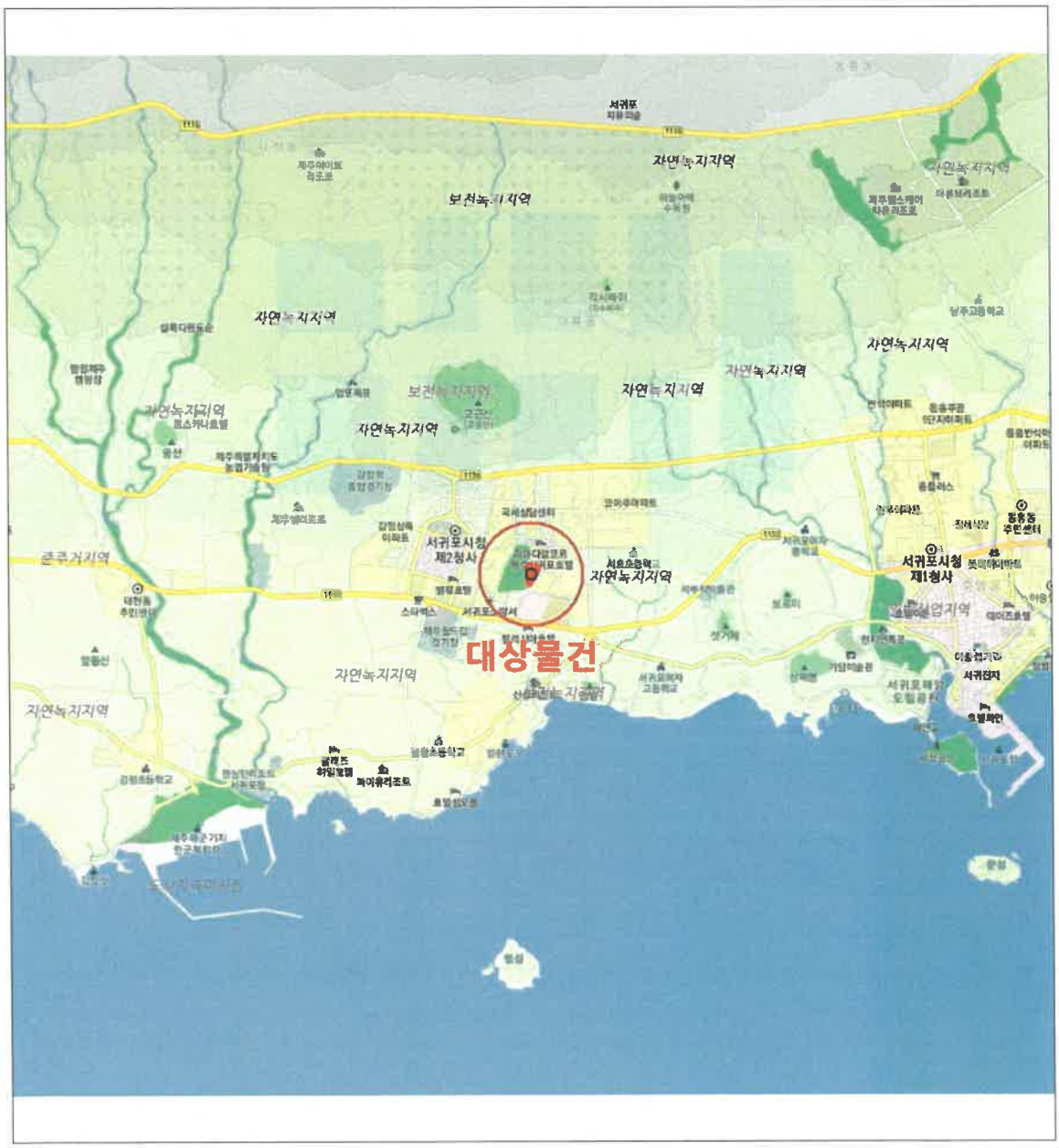
(주)감정평가법인 태백

구분건물 감정평가 요항표

토지 형상 및 이용상태와 인접도로	완경사지대의 부정형의 토지로서, 공장 및 상업용 등 건부지로 이용 중이며, 동측으로 폭 약 25M의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 자연녹지지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 근린공원(저촉), 대로3류(폭 25m~30m)(2013-08-30)(접합), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시), 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	대상물건 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

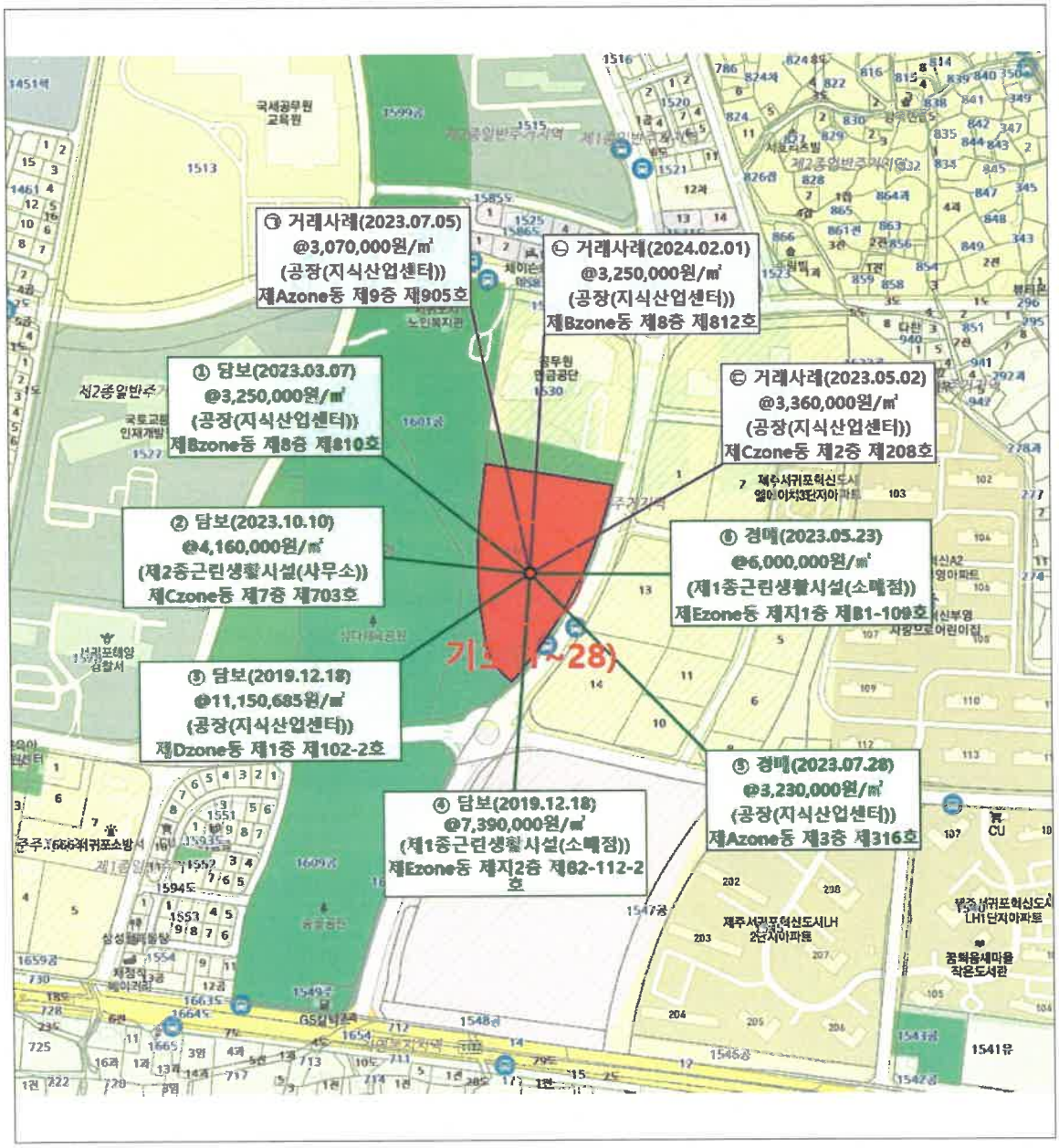
소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유포리아지식산업센터 제에이존동 제2층 제210호 外



(주)감정평가법인 태백

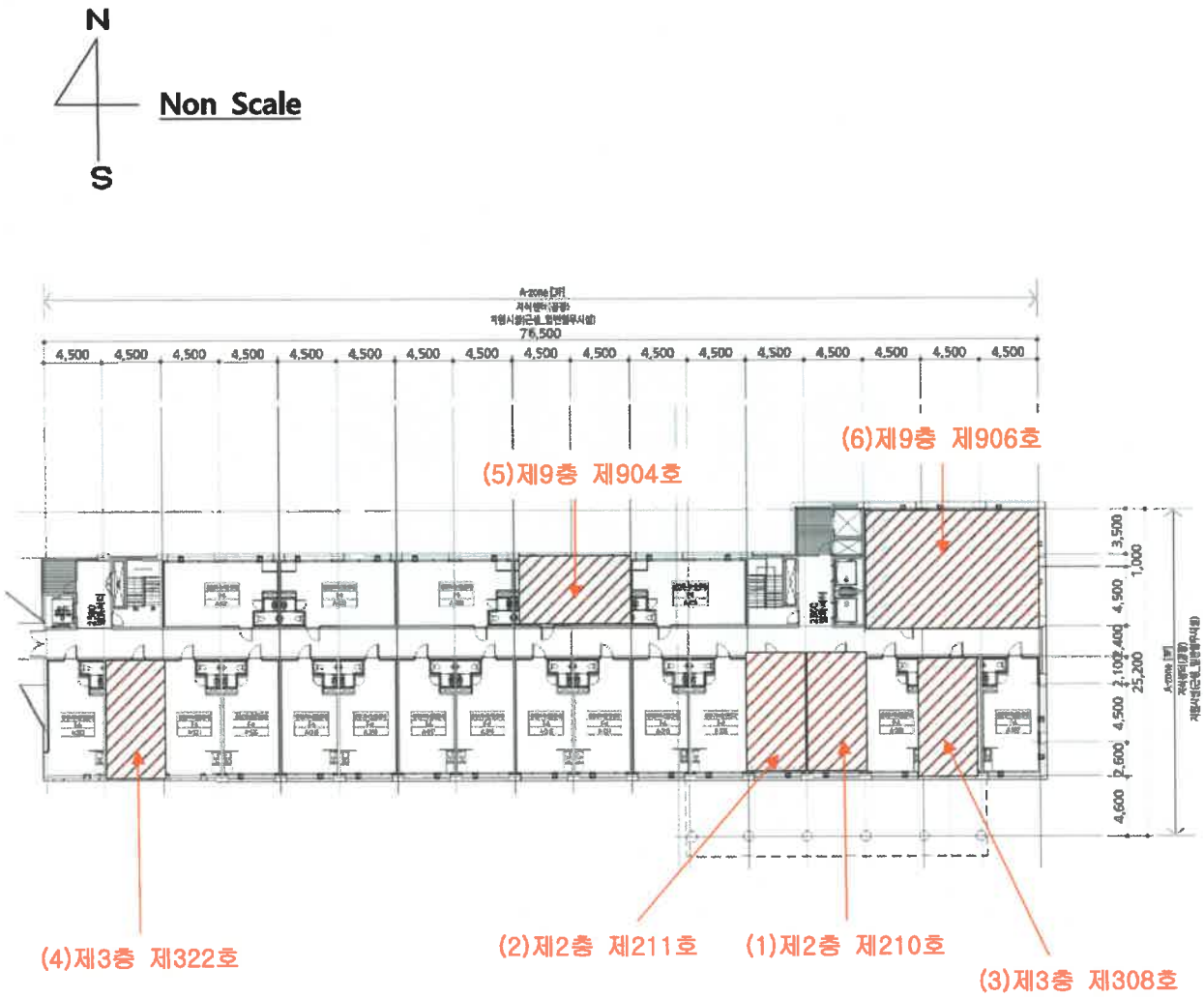
상 세 위 치 도

소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 1605 제주유포리아지식산업센터 제에이존동 제2층 제210호 外



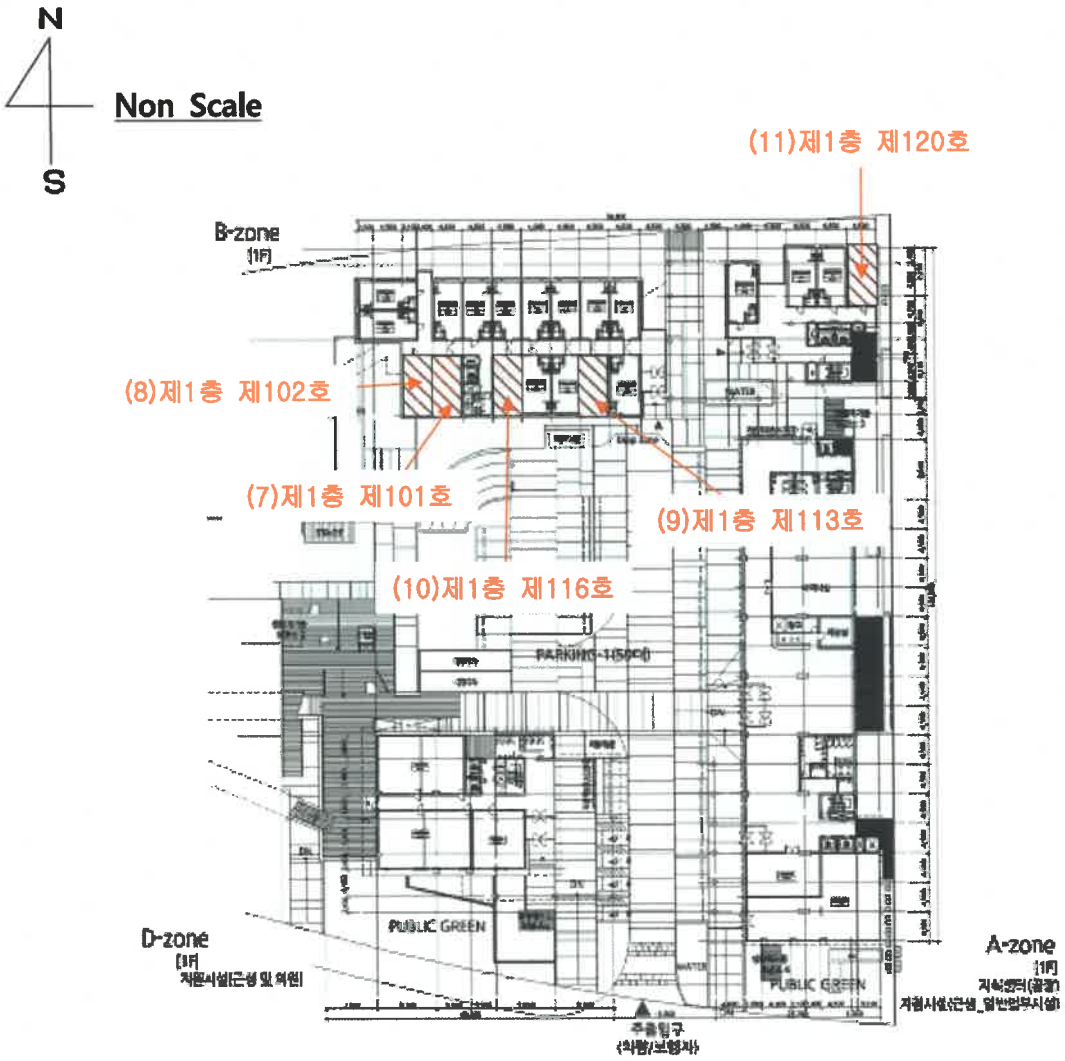
(주)감정평가법인 해맥

호 별 배 치 도



본건 (1) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제2층 제210호)
본건 (2) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제2층 제211호)
본건 (3) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제3층 제308호)
본건 (4) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제3층 제322호)
본건 (5) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제9층 제904호)
본건 (6) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제에이존동 제9층 제906호)

호 별 배 치 도



본건 (7) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제1층 제101호)
본건 (8) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제1층 제102호)
본건 (9) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제1층 제113호)
본건 (10) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제1층 제116호)
본건 (11) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제1층 제120호)

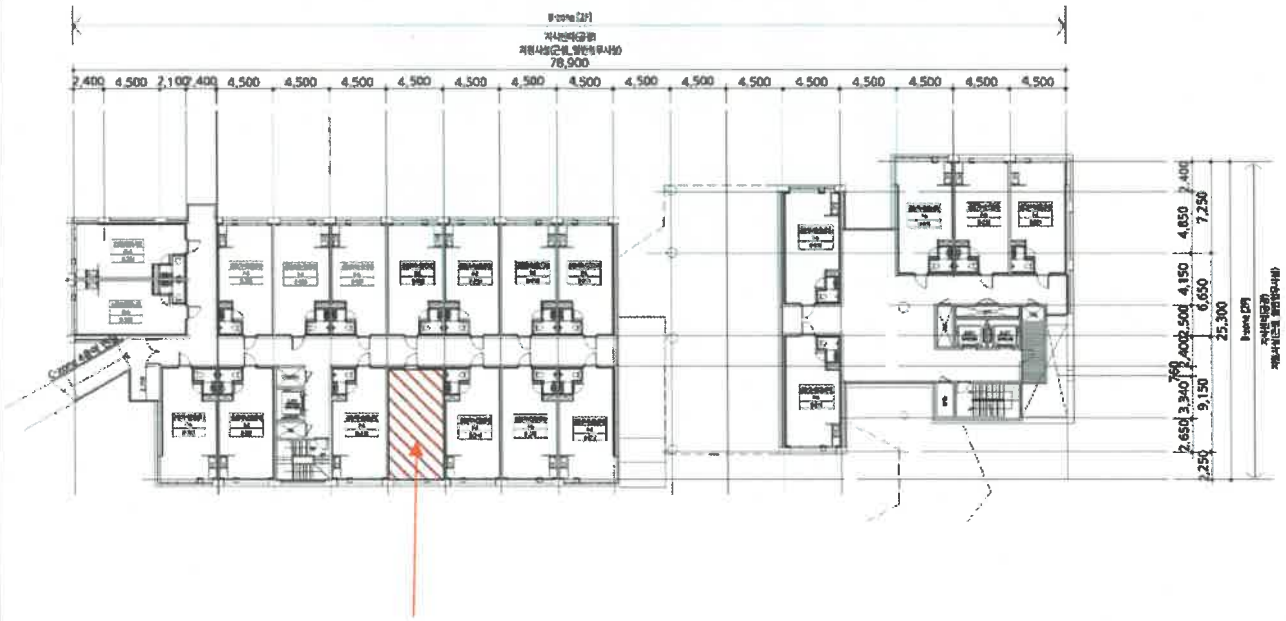
(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도

N

Non Scale

S



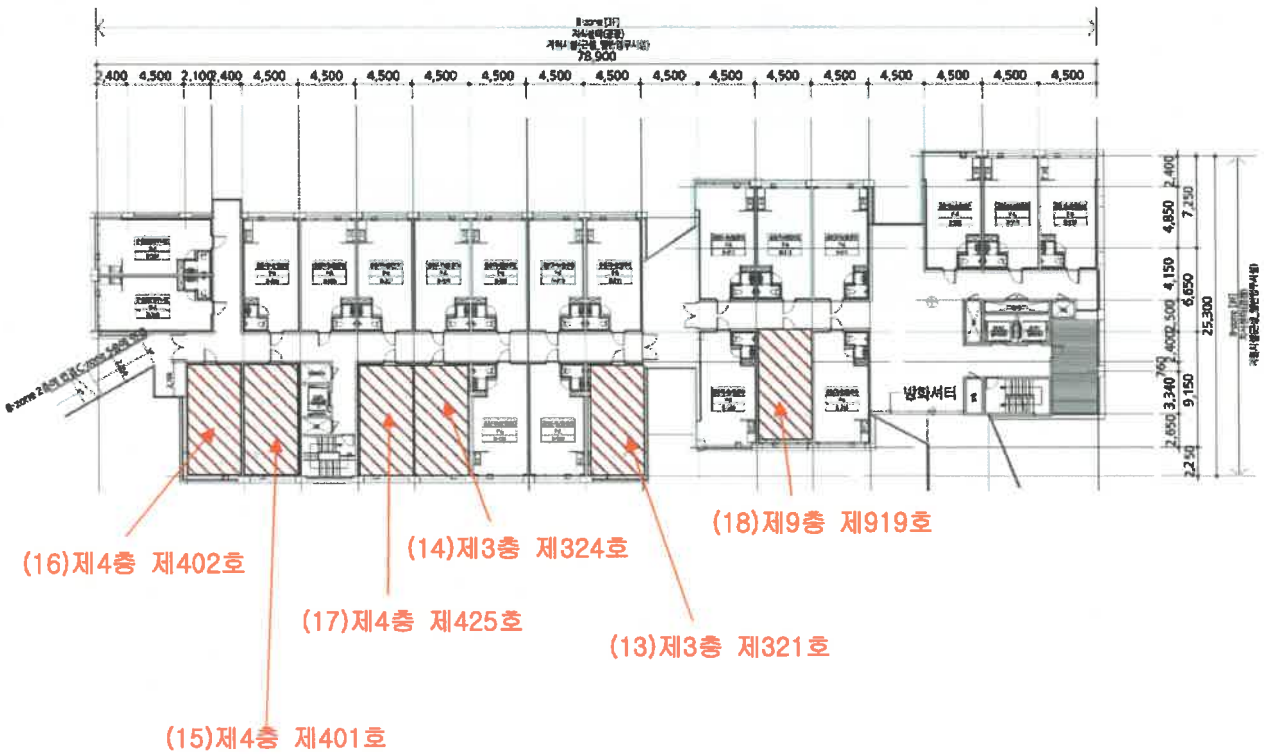
(12)제2층 제215호

본건 (12) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제2층 제215호)

(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도





본건 (13) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제3층 제321호)
본건 (14) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제3층 제324호)
본건 (15) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제4층 제401호)
본건 (16) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제4층 제402호)
본건 (17) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제4층 제425호)
본건 (18) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제비존동 제9층 제919호)

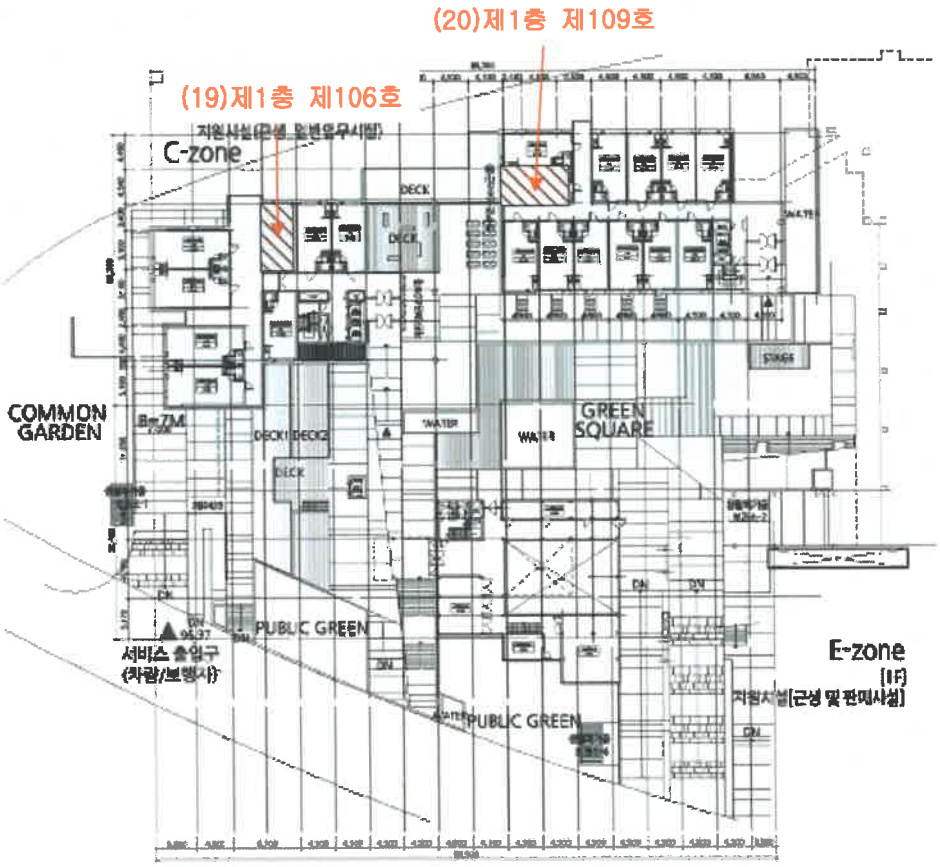
(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도

N

S

Non Scale



본건 (19) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제씨존동 제1층 제106호)

본건 (20) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제씨존동 제1층 제109호)

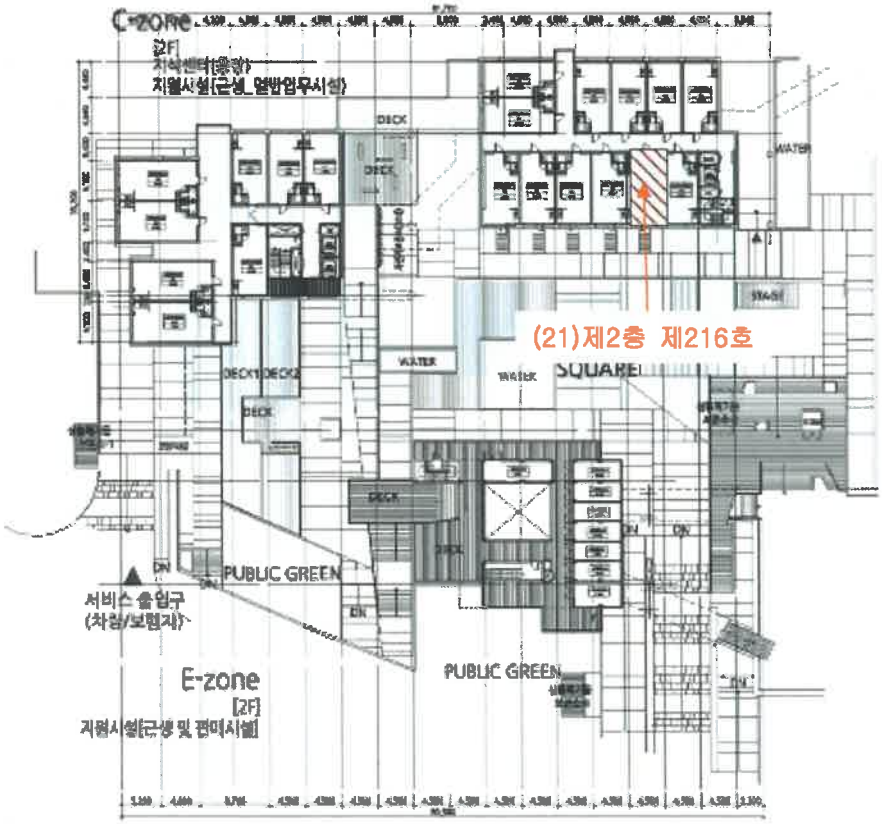
(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도

N

Non Scale

S



본건 (21) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제씨존동 제2층 제216호)

호 별 배 치 도



본건 (22) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제씨존동 제3층 제311호)

호 별 배 치 도



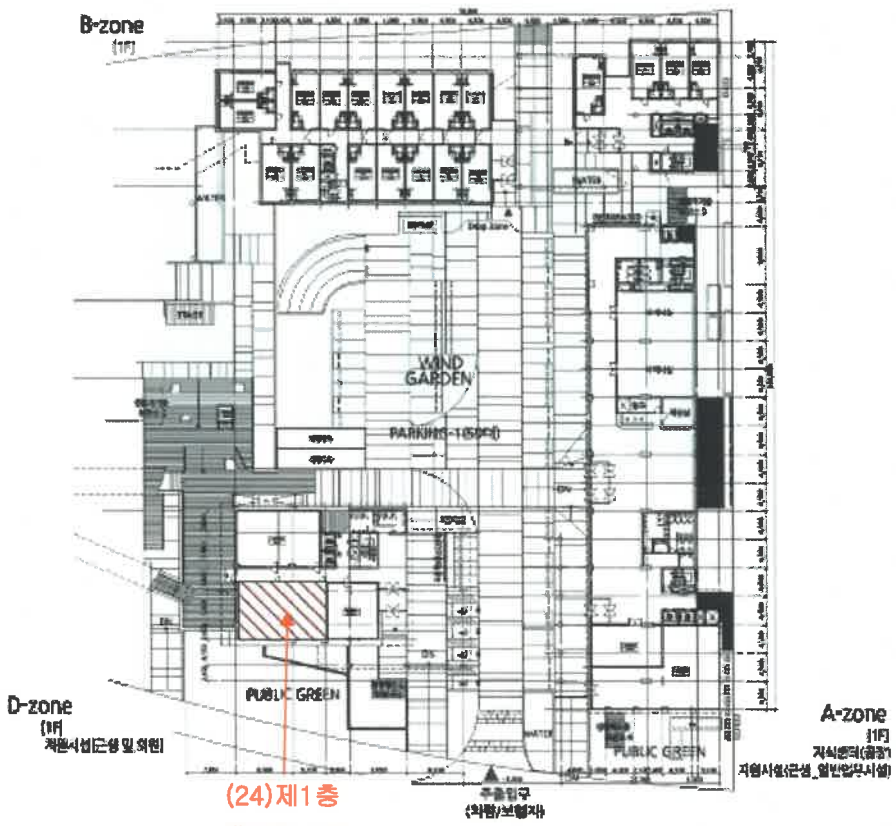
본건 (23) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제씨존동 제4층 제424호)

호 별 배 치 도

N

Non Scale

S



본건 (24) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제디존동 제1층 제102-1호)

(주)감정평가법인 태백

호 별 배 치 도

N

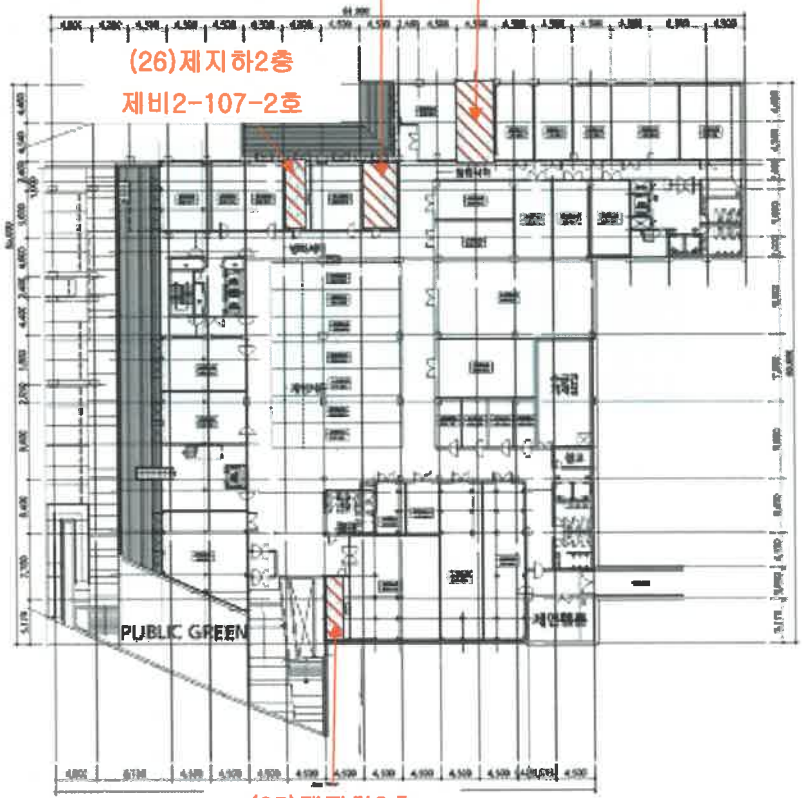
S

Non Scale

(28)제지하2층
제비2-108-2호

(27)제지하2층
제비2-107-4호

(26)제지하2층
제비2-107-2호



(25)제지하2층
제비2-104-4호

본건 (25) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제이존동 제지하층 제비2-104-4호)
본건 (26) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제이존동 제지하층 제비2-107-2호)
본건 (27) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제이존동 제지하층 제비2-107-4호)
본건 (28) ('제주유포리아지식산업센터 ' 제이존동 제지하층 제비2-108-2호)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



본건 전경



에이존동 전경



에이존동 전경



기호(1)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(2)



기호(3)



기호(4)



기호(5)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(6)



비존동 전경



비존동 전경



기호(7)

(주)감정평가법인 태백

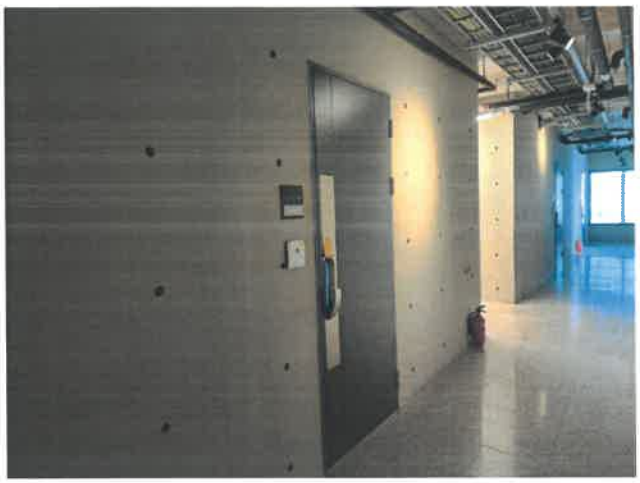
사 진 용 지



기호(8)



기호(9)



기호(10)



기호(11)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(12)



기호(13)



기호(14)



기호(15)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(16)



기호(17)



기호(18)



씨존동 전경

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



씨존동 전경



기호(19)



기호(20)



기호(21)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(22)



기호(23)



디존동 전경



디존동 전경

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(24)



이존동 전경



이존동 전경



기호(25)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지



기호(26)



기호(27)



기호(28)

(주)감정평가법인 태백