

감정평가서

Appraisal Report

서귀포시 대정읍 보성리 2548
에듀골드힐더클래식 101동 2층 201호외

NP2021-0818-0001

2021-08-23

제주신용협동조합장



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



나라감정평가법인

전화:064)742-9870 전송:064)742-9871



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548		
건 물 명 동, 층, 호수	에듀골드힐더클래식 제101동 제2층 제201호 외 25개호		
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	물건종류	구분건물
용 도	연립주택	사용승인일자	2018년 12월 07일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제101동 제2층 제201호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
나	제101동 제2층 제202호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
다	제101동 제2층 제203호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
라	제101동 제2층 제204호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
마	제101동 제2층 제205호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
바	제101동 제2층 제206호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
사	제101동 제3층 제301호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
아	제101동 제3층 제302호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
자	제101동 제3층 제304호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
차	제101동 제4층 제403호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
카	제101동 제4층 제404호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	
타	제101동 제4층 제405호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	
파	제102동 제1층 제101호	59.2624	255,000,000	@4,300,000	
하	제102동 제1층 제102호	59.2624	255,000,000	@4,300,000	
거	제102동 제1층 제105호	26.1521	120,000,000	@4,590,000	
너	제102동 제1층 제106호	26.1521	120,000,000	@4,590,000	

Appraisal Summary

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
더	제102동 제2층 제201호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
러	제102동 제2층 제202호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
머	제102동 제2층 제205호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
버	제102동 제2층 제206호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
서	제102동 제3층 제301호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
어	제102동 제3층 제302호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
저	제102동 제3층 제305호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
처	제102동 제3층 제306호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
커	제102동 제4층 제405호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
터	제102동 제4층 제406호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
합 계			4,304,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대한면	연립주택	@4,000,000 ~ @5,000,000원/m ² 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	임대관계 없음.			

인증번호 : 2021-08319

본 사 가 격 심 사 인 증 서

감정평가서번호	NP2021-0818-0001	심 사 일	2021-08-23
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 제주지역본부		
물 건 소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548 소재 부동산		
감 정 평 가 액	\4,304,000,000		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2021-08-23

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 박 찬 수



사 진 용 지



101동 전경



101동 내부전경



101동 내부전경



101동 내부전경



101동 내부전경



101동 내부전경

사 진 용 지



101동 내부전경



101동 내부전경



102동 전경



102동 내부전경



102동 내부전경



102동 내부전경

사 진 용 지



본건 주변전경



본건 주변전경

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
고 병 철

고 병 철



(인)

(주)나라감정평가법인
본 부 장

제 주 지 역 본 부
김 영 현

현



(서명 또는 인)

감정평가액	사십삼억사백만원정 (\4,304,000,000.-)					
의뢰인	제주신용협동조합장		감정평가 목 적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	제주신용협동조합		
소유자 또는 대상 업체명	유한회사광제건설 수탁자:우리자산신탁주식회사		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2021.08.23	2021.08.20~ 2021.08.23	2021.08.23	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	26개호	구분 건물	26개호	-	4,304,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\4,304,000,000.-
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 元 允 京 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 “보성초등학교” 남서측 인근에 위치하는 에듀골드힐더클래식 제101동 제2층 제201호 외 25개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2021년 08월 23일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2021년 08월 20일자 이고, 가격조사 완료일은 2021년 08월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 참고사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548				
건물명 동, 층, 호수		에듀골드힐더클래스				
기호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
가	제101동 제2층 제201호	59.2624	24.2881	83.5505	98.7866	70.9%
나	제101동 제2층 제202호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
다	제101동 제2층 제203호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
라	제101동 제2층 제204호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
마	제101동 제2층 제205호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
바	제101동 제2층 제206호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
사	제101동 제3층 제301호	59.2624	24.2881	83.5505	98.7866	70.9%
아	제101동 제3층 제302호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
자	제101동 제3층 제304호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
차	제101동 제4층 제403호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
카	제101동 제4층 제404호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
타	제101동 제4층 제405호	26.1521	11.7319	37.884	43.5938	69%
파	제102동 제1층 제101호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%
하	제102동 제1층 제102호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지		제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548				
건 물 명 동, 층, 호수		에듀골드힐더클래식				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	전용률
거	제102동 제1층 제105호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
너	제102동 제1층 제106호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
더	제102동 제2층 제201호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%
러	제102동 제2층 제202호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%
머	제102동 제2층 제205호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
버	제102동 제2층 제206호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
서	제102동 제3층 제301호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%
어	제102동 제3층 제302호	59.2624	18.6989	77.9613	98.7866	76%
저	제102동 제3층 제305호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
처	제102동 제3층 제306호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
커	제102동 제4층 제405호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
터	제102동 제4층 제406호	26.1521	9.2654	35.4175	43.5938	73.8%
용 도		연립주택	사용승인일자		2018년 12월 07일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 “보성초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 농경지 등이 소재하는 지역임.
토지형태 및 이 용 상 태	부정형 평지로서, 연립주택 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남동측으로 로폭 약 35미터 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	-
버스정류장과 의 거 리	본건 도보로 약 5분 거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	자연녹지지역, 대로1류(폭 35M~40M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(대정성지)<문화재보호법>, 지하수자원특별관리 구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항						
건물구조	기호 가)~타) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌 마감 등, 내벽 : 벽지 마감 및 타일 마감 등, 바닥 : 강마루 및 타일 마감 등, 창호 : 하이샷시 이중창호 등 임. 기호 파)~터) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상4층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌 마감 등, 내벽 : 벽지 마감 및 타일 마감 등, 바닥 : 강마루 및 타일 마감 등, 창호 : 하이샷시 이중창호 등 임.						
이용상황	기호 가),사),파),하),더),러),서),어) 연립주택(각 방2, 거실 및 주방, 욕실, 현관 등)으로 이용중임. 기호 나)~바),아)~타),거),너),머),버),저)~터) 연립주택(각 원룸, 욕실 등)으로 이용중임.						
부대설비	설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기	기타
	유무	○	○	○	○	○	-
주차여건	- 건물 외부 및 지하에 주차장 소재함.						
임대상황 및 공부와 차이 등	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

배 치 도	사 진
	
배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	59.2624	98.7866	281,000 (@4,740)	실거래 신고	2018.11.14
								2018.12.07
#2	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	26.1521	43.5938	132,000 (@5,050)	실거래 신고	2018.11.14
								2018.12.07
#3	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	59.2624	98.7866	281,000 (@4,740)	실거래 신고	2018.11.14
								2018.12.07

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 **【사례 #1】**, **【사례 #2】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 제주특별자치도 연립다세대 매매가격지수】

【2021.06 = 100】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	108.1	108.1	108	107.8	107.7	107.6	107.4	107	106.8	106.5	106.2	106
2019년	105.8	105.7	105.6	105.4	105.3	105.1	104.7	104.3	103.9	103.5	103.1	102.5
2020년	102.1	101.9	101.6	101.3	100.9	100.7	100.5	100.4	100.3	100.2	100.1	100.1
2021년	100.1	100.1	100	99.9	99.8	100	100.2	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
거래사례 #1	100.2 (2021.07)	106.2 (2018.11)	$100.2 / 106.2 = 0.94350$
거래사례 #2	100.2 (2021.07)	106.2 (2018.11)	$100.2 / 106.2 = 0.94350$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가,더,러 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례와 비교하여 층별효용 등 호별요인에서 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나~바,머,버 : 비교사례 #2】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	대상은 사례와 비교하여 층별효용 등 호별요인에서 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 사,서,어 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인에서 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 아~타,저~터 : 비교사례 #2】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인에서 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 파,하 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	대상은 사례와 비교하여 층별효용 등 호별요인에서 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 거,너 : 비교사례 #2】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지내부요인에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	대상은 사례와 비교하여 층별효용 등 호별요인에서 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	0.980	59.2624 59.2624	259,821,030	260,000,000 (@4,390,000)
나	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521 26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
다	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521 26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
라	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521 26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
마	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521 26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
바	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521 26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
사	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	1.000	59.2624 59.2624	265,123,500	265,000,000 (@4,470,000)
아	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521 26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
자	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521 26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
차	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521 26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
카	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521 26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
타	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521 26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
파	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	0.960	59.2624 59.2624	254,518,560	255,000,000 (@4,300,000)
하	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	0.960	59.2624 59.2624	254,518,560	255,000,000 (@4,300,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
거	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.960	26.1521	119,560,320	120,000,000 (@4,590,000)
					26.1521		
너	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.960	26.1521	119,560,320	120,000,000 (@4,590,000)
					26.1521		
더	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	0.980	59.2624	259,821,030	260,000,000 (@4,390,000)
					59.2624		
러	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	0.980	59.2624	259,821,030	260,000,000 (@4,390,000)
					59.2624		
머	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
					26.1521		
버	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	0.980	26.1521	122,051,160	122,000,000 (@4,670,000)
					26.1521		
서	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	1.000	59.2624	265,123,500	265,000,000 (@4,470,000)
					59.2624		
어	281,000,000 (@4,740,000)	1.00	0.94350	1.000	59.2624	265,123,500	265,000,000 (@4,470,000)
					59.2624		
저	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
					26.1521		
처	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
					26.1521		
커	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
					26.1521		
터	132,000,000 (@5,050,000)	1.00	0.94350	1.000	26.1521	124,542,000	125,000,000 (@4,780,000)
					26.1521		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	59.2624	98.7866	담보	252,000 (@4,250)	2019.07.03
								2018.12.07
#2	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	59.2624	98.7866	공동주택 가격자문	275,000 (@4,640)	2021.06.25
								2018.12.07
#3	대정읍 보성리 25**	에듀골드힐 더클래식 제10*동	*/***	26.1521	43.5938	공동주택 가격자문	116,000 (@4,440)	2019.01.21
								2018.12.07

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대한면	연립주택	@4,000,000 ~ @5,000,000원/㎡내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제101동 제2층 제201호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
나	제101동 제2층 제202호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
다	제101동 제2층 제203호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
라	제101동 제2층 제204호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
마	제101동 제2층 제205호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
바	제101동 제2층 제206호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
사	제101동 제3층 제301호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
아	제101동 제3층 제302호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
자	제101동 제3층 제304호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
차	제101동 제4층 제403호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
카	제101동 제4층 제404호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
타	제101동 제4층 제405호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
파	제102동 제1층 제101호	59.2624	255,000,000	@4,300,000	-
하	제102동 제1층 제102호	59.2624	255,000,000	@4,300,000	-
거	제102동 제1층 제105호	26.1521	120,000,000	@4,590,000	-
너	제102동 제1층 제106호	26.1521	120,000,000	@4,590,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
더	제102동 제2층 제201호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
러	제102동 제2층 제202호	59.2624	260,000,000	@4,390,000	-
머	제102동 제2층 제205호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
버	제102동 제2층 제206호	26.1521	122,000,000	@4,670,000	-
서	제102동 제3층 제301호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
어	제102동 제3층 제302호	59.2624	265,000,000	@4,470,000	-
저	제102동 제3층 제305호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
처	제102동 제3층 제306호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
커	제102동 제4층 제405호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
터	제102동 제4층 제406호	26.1521	125,000,000	@4,780,000	-
합 계			4,304,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
다			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
라			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
마			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
바			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
사			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	59.2624	59.2624	265,000,000	비준가액 (공용면적: 24.2881㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			
아			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
자			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
차			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
카			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
타			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 11.7319㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1 파 하	제주특별 자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548 [도로명 주소] 서귀포시 대정읍 일주서로 2290 동소	공동주택 에듀골드힐더클래식 제102동 대	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층				
			1층	292.584			
			2층	292.584			
			3층	292.584			
			4층	292.584			
			자연녹지	5,974.9			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제1층 제101호	59.2624	59.2624	255,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제1층 제102호	59.2624	59.2624	255,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
거			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	26.1521	26.1521	120,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
너			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	26.1521	26.1521	120,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
더			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	59.2624	59.2624	260,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			
러			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	59.2624	59.2624	260,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
머			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
버			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	26.1521	26.1521	122,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
서			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	59.2624	59.2624	265,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			
어			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	59.2624	59.2624	265,000,000	비준가액 (공용면적: 18.6989㎡)
			1. 소유권	98.7866			
			----- 5,974.9x-----		98.7866		
			대지권	5974.9			

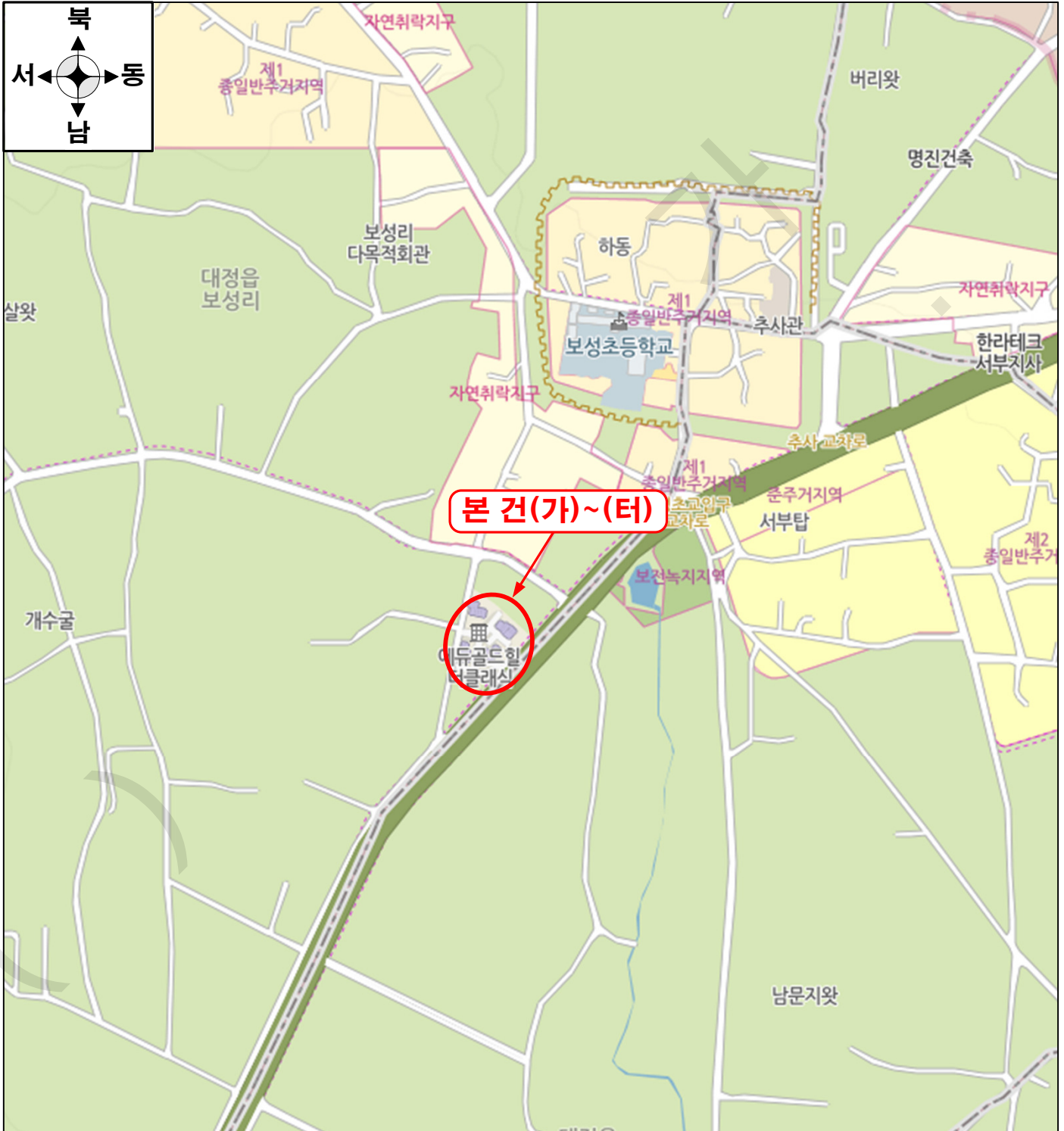
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
저			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
처			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
커			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)
			1. 소유권	43.5938			
			----- 5,974.9x-----		43.5938		
			대지권	5974.9			
터	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	26.1521	26.1521	125,000,000	비준가액 (공용면적: 9.2654㎡)		
	1. 소유권	43.5938					
	----- 5,974.9x-----		43.5938				
	대지권	5974.9					
합 계				₩4,304,000,000.-			
			이 하	여	백		

광역 위치도

소재지 지번

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2548



각종사례
표시도

○ 본 건

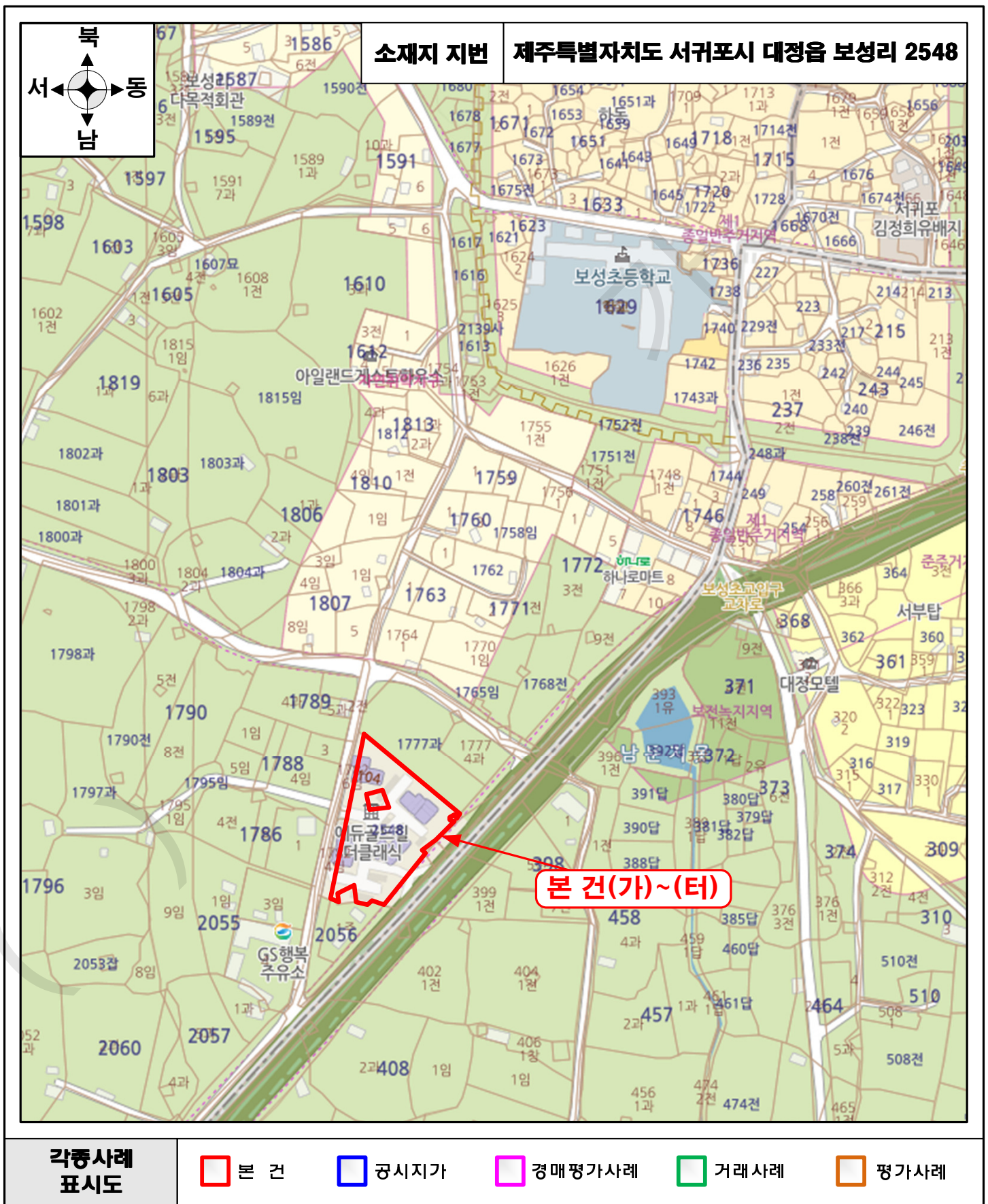
○ 공시지가

○ 경매평가사례

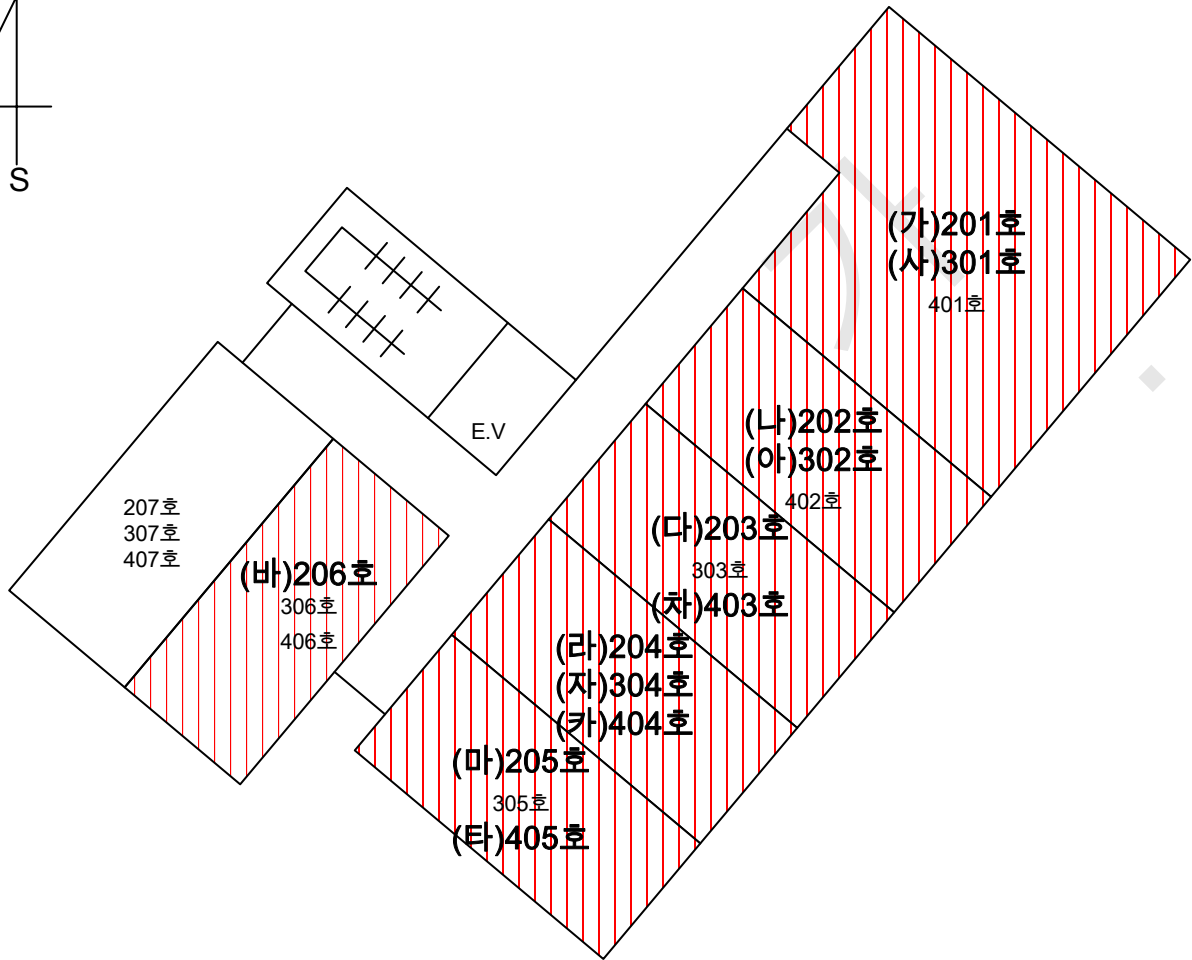
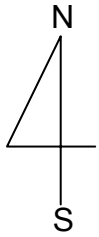
○ 거래사례

○ 평가사례

위 치 도



호 별 배 치 도



본 건

(에듀골드힐더클래식 제101동)

(가)제2층 제201호

(사)제3층 제301호

(전유면적: 59.2624㎡)

(나)제2층 제202호 (다)제2층 제203호 (라)제2층 제204호

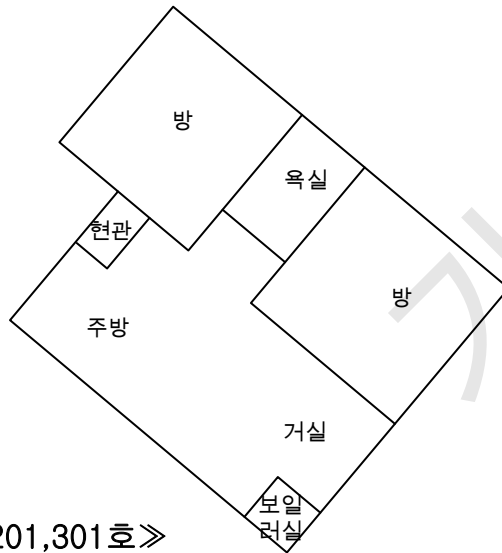
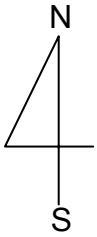
(마)제2층 제205호 (바)제2층 제206호 (아)제3층 제302호

(자)제3층 제304호 (차)제4층 제403호

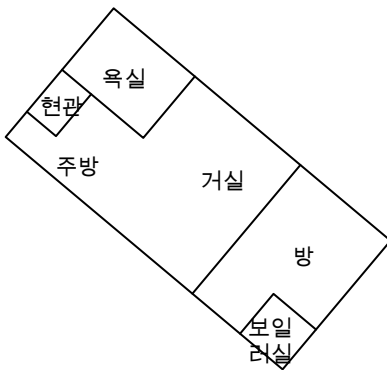
(카)제4층 제404호 (타)제4층 제405호

(전유면적: 26.1521㎡)

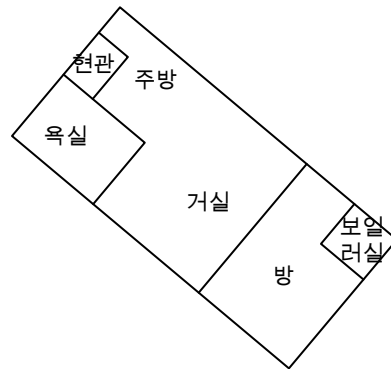
건 물 이 용 상 태



《제 101동 제201,301호》



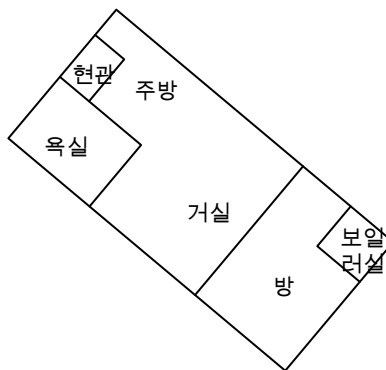
《제 101동 제202,302호》



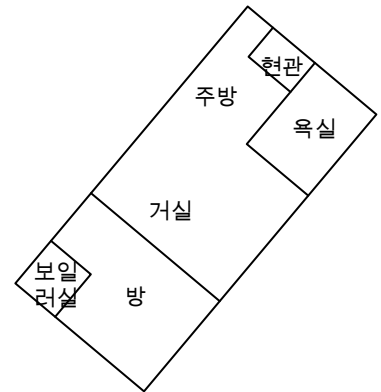
《제 101동 제203,403호》



《제 101동 제204,304,404호》

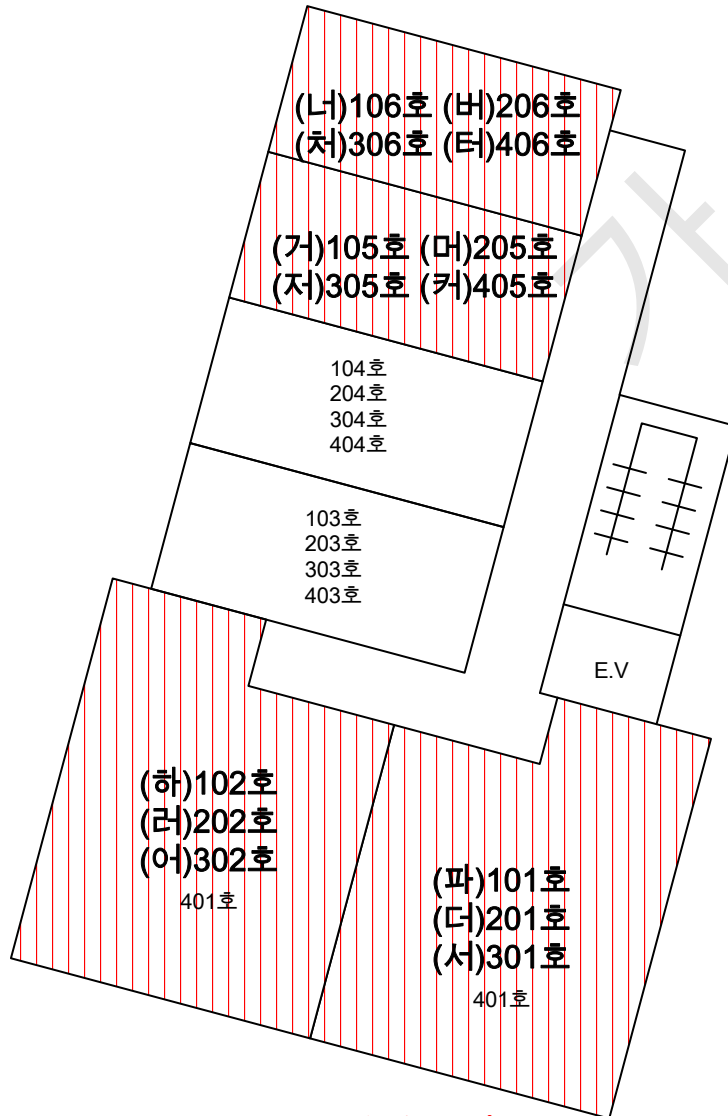
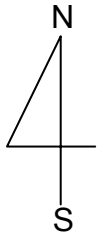


《제 101동 제205,405호》



《제 101동 제206호》

호 별 배 치 도

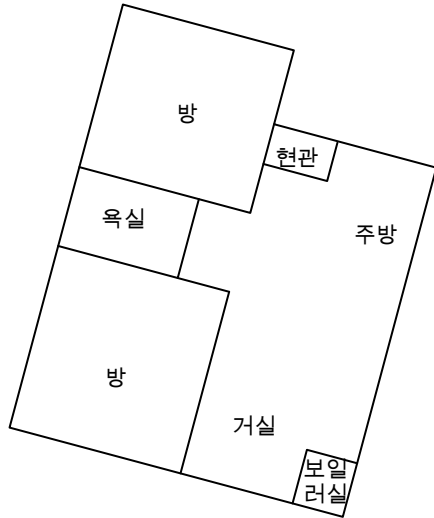
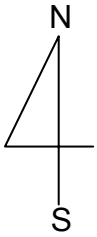


본 건

(에듀골드힐더클래스 제102동)
(파)제1층 제101호 (하)제1층 제102호
(더)제2층 제201호 (러)제2층 제202호
(서)제3층 제301호 (어)제3층 제302호
(전유면적: 59.2624㎡)

(거)제1층 제105호 (너)제1층 제106호
(머)제2층 제205호 (버)제2층 제206호
(저)제3층 제305호 (처)제3층 제306호
(커)제4층 제405호 (터)제4층 제406호
(전유면적: 26.1521㎡)

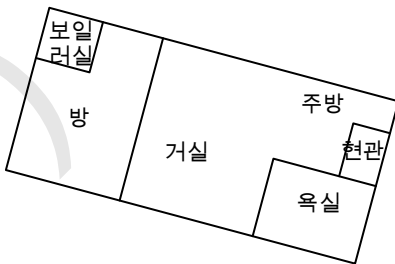
건 물 이 용 상 태



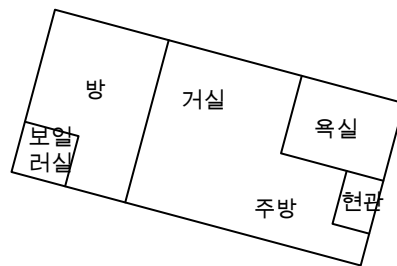
《제 102동 제102,202,302호》



《제 102동 제101,201,301호》



《제 102동 제105,205,305,405호》



《제 102동 제106,206,306,406호》