감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42505-F-1602
건 명	제주특별자치도 제주시 연동 1454 나인몰 제2층 제219호외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사

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)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)
대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

인증서번호 : P250522-D002

심의일자 : 2025-05-22

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42505-F-1602	발 의 처	본사
감정평가액	一金육십구억삼천이백만원整 (₩6,932,000,000.-)		
물건소재지	제주특별자치도 제주시 연동 1454 제2층 제219호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	우리자산신탁주식회사	제 출 처	우리자산신탁주식회사
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 3,4층) TEL : 02)514-8811 FAX : 02)514-8812

감정평가서번호 : 태평양 제D42505-F-1602

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장 박 희 배 (서명 또는 인)

감정평가액 : 육십구억삼천이백만원정 (₩6,932,000,000.-)

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공매(인증서번호 : P250522-D002)	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 05. 19	2025. 05. 19	2025. 05. 21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	11개	구분건물	11개	-	6,932,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩6,932,000,000

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 이 승 건 (인)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 연동 "신제주초등학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. "시장가치"란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「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.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 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.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 유사 물건의 수익자료 포착에 어려움 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 19일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 5월 19일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 '건축물 현황도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

- 본건은 각 호를 구분하는 경계 벽체 없이 일단으로 이용중이나, 공부상 면적, 기둥 등 물리적 구획에 의해 위치 및 면적의 확정이 가능하고, 경계벽 복원이 가능하다고 판단되는 바, 이에 구애없이 정상평가 하였습니다.

- 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 평가의뢰인 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 하단의 한국부동산연구원 감정평가연구자료 중 비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율을 근거로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.(비율:토지 3.0, 건물 7.0)

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소 재 지	제주특별자치도 제주시 연동 1454	건 물 명	나인몰
주 용 도	문화 및 집회시설	사용승인일	2022.05.02
구 조	철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕	층 수	지하 3층/지상 3층
동 수	1동	세 대 수 (호 수)	138호

일련번호	동·층·호	용 도	위 치	전유면적 (㎡)	공용면적[1] (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제2층 제219호	운동시설 (놀이형시설)	-	31.18	37.71	68.89	45.26	25.35
나	제2층 제220호	운동시설 (놀이형시설)	-	32.38	39.16	71.54	45.26	26.33
다	제2층 제221호	운동시설 (놀이형시설)	-	32.38	39.16	71.54	45.26	26.33
라	제2층 제222호	운동시설 (놀이형시설)	-	31.91	38.59	70.5	45.26	25.95
마	제2층 제223호	운동시설 (놀이형시설)	-	36.07	43.62	79.69	45.26	29.33
바	제2층 제224호	운동시설 (놀이형시설)	-	104.15	125.95	230.1	45.26	84.69
사	제2층 제225호	운동시설 (놀이형시설)	-	167.66	202.76	370.42	45.26	136.33
아	제2층 제226호	운동시설 (놀이형시설)	-	207.94	251.47	459.41	45.26	169.08
자	제2층 제227호	운동시설 (놀이형시설)	-	37.31	45.12	82.43	45.26	30.34
차	제2층 제228호	운동시설 (놀이형시설)	-	37.31	45.12	82.43	45.26	30.34
카	제2층 제229호	운동시설 (놀이형시설)	-	37.7	45.59	83.29	45.26	30.66

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)
PACIFIC

▌공법상 제한사항

연동 1454: 자연녹지지역, 자연취락지구, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	연동 263-2	제주1번가 더테라스 제2층 제204호	제2종근린생활 시설(일반음식점) -	47.67	2021.10.01 2020.12.29	410,943,925	8,620,598
ㄴ	연동 290-63	해피프라임 제2층 제201호	제2종근린생활 시설(사무소) -	117.42	2022.07.05 2022.06.02	900,000,000	7,664,793
ㄷ	연동 1454	나인몰 제2층 제218호	제2종근린생활 시설(서점) -	25.84	2021.08.26 2022.05.02	296,800,000	11,486,068
ㄹ	연동 1454	나인몰 제2층 제219~229호	운동시설 (놀이형시설) -	755.99	2020.02.19 2022.05.02	7,345,250,000	9,716,067
ㅁ	노형동 920-3	노형 벨라시티 제2층 제201호	의원 -	1,047.9	2023.03.27 2023.01.31	10,215,445,716	9,748,492

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	연동 1454	나인몰 제2층 제219~229호	운동시설 (놀이형시설) -	755.99	2023.12.16 2022.05.02	일반 시가	8,009,000,000	10,594,055
b	연동 1454	나인몰 제2층 제219~229호	운동시설 (놀이형시설) -	755.99	2022.07.25 2022.05.02	담보	6,702,000,000	8,865,196
c	연동 1454	나인몰 제2층 제242호	제2종근린생활 시설(일반음식점) -	32.56	2025.04.07 2022.05.02	경매	306,000,000	9,398,034
d	연동 1454	나인몰 제2층 제244호	제2종근린생활 시설(일반음식점) -	31.52	2024.12.27 2022.05.02	경매	318,000,000	10,088,832

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
노선 상가지대	근린생활시설	2층	-	약 8,500,000 ~ 10,000,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	제주 제주시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	47,417,843,690	30,055,422,999	63.4	129	26	20.2

[출처:인포케어]

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
가 ~ 카	ㅁ	노형동 920-3	노형 벨라시티 제2층 제201호	의원 -	1,047.9	2023.03.27 2023.01.31	10,215,445,716	9,748,492

1.2. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

"시점수정"이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 카	제주	상업용	집합상가지역 : 제주 (23.03.27~25.05.19) 2023년 01분기 : -0.48 2023년 02분기 : -0.38 2023년 03분기 : -0.02 2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : -0.2 2024년 02분기 : -0.41 2024년 03분기 : -0.41 2024년 04분기 : -0.47 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.49 (2025년 01분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 카	ㅁ	2023.03.27 ~ 2025.05.19	(1-0.0048 X 5 ÷ 90) X (1-0.0038) X (1-0.0002) X (1-0.0002) X (1-0.002) X (1-0.0041) X (1-0.0041) X (1-0.0047) X (1-0.0049) X (1-0.0049 X 49 ÷ 90) ≒ 0.97337	0.97337

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
나	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
다	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
라	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
마	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
바	ㅁ	0.80	1.00	1.17	1.00	0.936
		대상물건은 사례와 비교 시 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하나 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.				
사	ㅁ	0.80	1.00	1.15	1.00	0.920
		대상물건은 사례와 비교 시 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하나 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.				
아	ㅁ	0.80	1.00	1.15	1.00	0.920
		대상물건은 사례와 비교 시 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하나 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.				
자	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				

PROOF

차	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				
카	ㅁ	0.80	1.00	1.30	1.00	1.040
		대상물건은 사례와 비교 시 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하나 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.				

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제219호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
나	제2층 제220호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
다	제2층 제221호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
라	제2층 제222호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
마	제2층 제223호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
바	제2층 제224호	9,748,492	1.000	0.97337	0.936	8,881,600
사	제2층 제225호	9,748,492	1.000	0.97337	0.920	8,729,778
아	제2층 제226호	9,748,492	1.000	0.97337	0.920	8,729,778
자	제2층 제227호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
차	제2층 제228호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445
카	제2층 제229호	9,748,492	1.000	0.97337	1.040	9,868,445

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제219호	9,868,445	31.18	308,000,000
나	제2층 제220호	9,868,445	32.38	320,000,000
다	제2층 제221호	9,868,445	32.38	320,000,000
라	제2층 제222호	9,868,445	31.91	315,000,000
마	제2층 제223호	9,868,445	36.07	356,000,000
바	제2층 제224호	8,881,600	104.15	925,000,000
사	제2층 제225호	8,729,778	167.66	1,460,000,000
아	제2층 제226호	8,729,778	207.94	1,820,000,000
자	제2층 제227호	9,868,445	37.31	368,000,000
차	제2층 제228호	9,868,445	37.31	368,000,000
카	제2층 제229호	9,868,445	37.7	372,000,000

PACIFIC

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	6,932,000,000
합 계	6,932,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	6,932,000,000
합 계	6,932,000,000

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

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 제주시 연동	1454 나인몰	문화 및 집회시설	철골철근콘크리트구 평슬래브지붕 지하3층 지상3층				
	[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 과원로 128			지3층	2,603.88			
				지3층	2,182.06			
				지3층	638.72			
				지2층	2,491.95			
				지2층	141.48			
				지2층	30.2			
				지1층	2,429.4			
				지1층	793.78			
				지1층	526.65			
				지1층	181.52			
				지1층	44.2			
				1층	1,711.45			
				1층	990.99			
				1층	626.33			
				2층	1,093.15			
				2층	714.42			
				2층	633.24			
				3층	604.43			
				3층	274.33			
				3층	236.46			
1	〃	1454	대		6,974			
가				(내) 철골철근콘크리트구 제2층 제219호	31.18	31.18	308,000,000	비준가액 (공용면적 포함
					25.35			

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				1 소유권대지권	-----	25.35		68.89㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	92,400,000	
						건 물 :	215,600,000	
				(내)				
나				철골철근콘크리트구				
				제2층 제220호	32.38	32.38	320,000,000	비준가액
								(공용면적
					26.33			포함
				1 소유권대지권	-----	26.33		71.54㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	96,000,000	
						건 물 :	224,000,000	
				(내)				
다				철골철근콘크리트구				
				제2층 제221호	32.38	32.38	320,000,000	비준가액
								(공용면적
					26.33			포함
				1 소유권대지권	-----	26.33		71.54㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	96,000,000	
						건 물 :	224,000,000	
				(내)				
라				철골철근콘크리트구				
				제2층 제222호	31.91	31.91	315,000,000	비준가액
								(공용면적
					25.95			포함
				1 소유권대지권	-----	25.95		70.5㎡)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	94,500,000	
						건 물 :	220,500,000	
				(내)				
마				철골철근콘크리트구				
				제2층 제223호	36.07	36.07	356,000,000	비준가액
								(공용면적
					29.33			포함
				1 소유권대지권	-----	29.33		79.69㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	106,800,000	
						건 물 :	249,200,000	
				(내)				
바				철골철근콘크리트구				
				제2층 제224호	104.15	104.15	925,000,000	비준가액
								(공용면적
					84.69			포함
				1 소유권대지권	-----	84.69		230.1㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	277,500,000	
						건 물 :	647,500,000	
				(내)				
사				철골철근콘크리트구				
				제2층 제225호	167.66	167.66	1,460,000,000	비준가액
								(공용면적
					136.33			포함
				1 소유권대지권	-----	136.33		370.42㎡)
					6,974			

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

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 :	438,000,000	
						건 물 :	1,022,000,000	
				(내)				
아				철골철근콘크리트구				
				제2층 제226호	207.94	207.94	1,820,000,000	비준가액 (공용면적 포함 459.41㎡)
					169.08			
				1 소유권대지권	-----	169.08		
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	546,000,000	
						건 물 :	1,274,000,000	
				(내)				
자				철골철근콘크리트구				
				제2층 제227호	37.31	37.31	368,000,000	비준가액 (공용면적 포함 82.43㎡)
					30.34			
				1 소유권대지권	-----	30.34		
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	110,400,000	
						건 물 :	257,600,000	
				(내)				
차				철골철근콘크리트구				
				제2층 제228호	37.31	37.31	368,000,000	비준가액 (공용면적 포함 82.43㎡)
					30.34			
				1 소유권대지권	-----	30.34		
					6,974			
						토지·건물	배분내역	

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토 지 :	110,400,000	
						건 물 :	257,600,000	
				(내)				
카				철골철근콘크리트구				
				제2층 제229호	37.7	37.7	372,000,000	비준가액
								(공용면적
					30.66			포함
				1 소유권대지권	-----	30.66		83.29㎡)
					6,974			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	111,600,000	
						건 물 :	260,400,000	
	합 계						₩6,932,000,000.-	
				이 하 여 백				

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

(구분건물) 감정평가요항표

지리적위치	본건은 제주특별자치도 제주시 연동 소재 "신제주초등학교" 남서측 인근에 위치합니다.
주위환경	본건 인근으로 호텔, 쇼핑센터 및 근린생활시설 등이 소재하는 상업지대 입니다.
교통환경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다. 광역적으로는 본건 인근 신대로 및 연북로를 통하여 제주 시내 및 외곽지역 이동이 용이하며, 제주국제공항까지 반경 3km 내 접근 가능합니다.
접면도로	본건 북서측으로 폭 약 20미터, 북동측으로 폭 약 7미터 정도의 도로와 각각 접합니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 부정형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	자연녹지지역, 자연취락지구, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 입니다.
건물 구조 및 마감재	철골철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하 3 층 지상 3층 건물 내 제2층 제219호 외로서, 외벽 : 석재 및 타일 마감 등, 내벽 : 내부 인테리어 및 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : PVC 창호로 마감하였습니다.
이용상태	일련번호(가)~(카): 벽체 구분없이 운동시설(놀이형시설)(상호명: 히어로 플레이파크)로 이용중입니다. (후첨 "건물개황도" 참조 바랍니다.)
부대설비 및 관리상태	일련번호(가)~(카): 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임대관계	임대 미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광 역 위 치 도

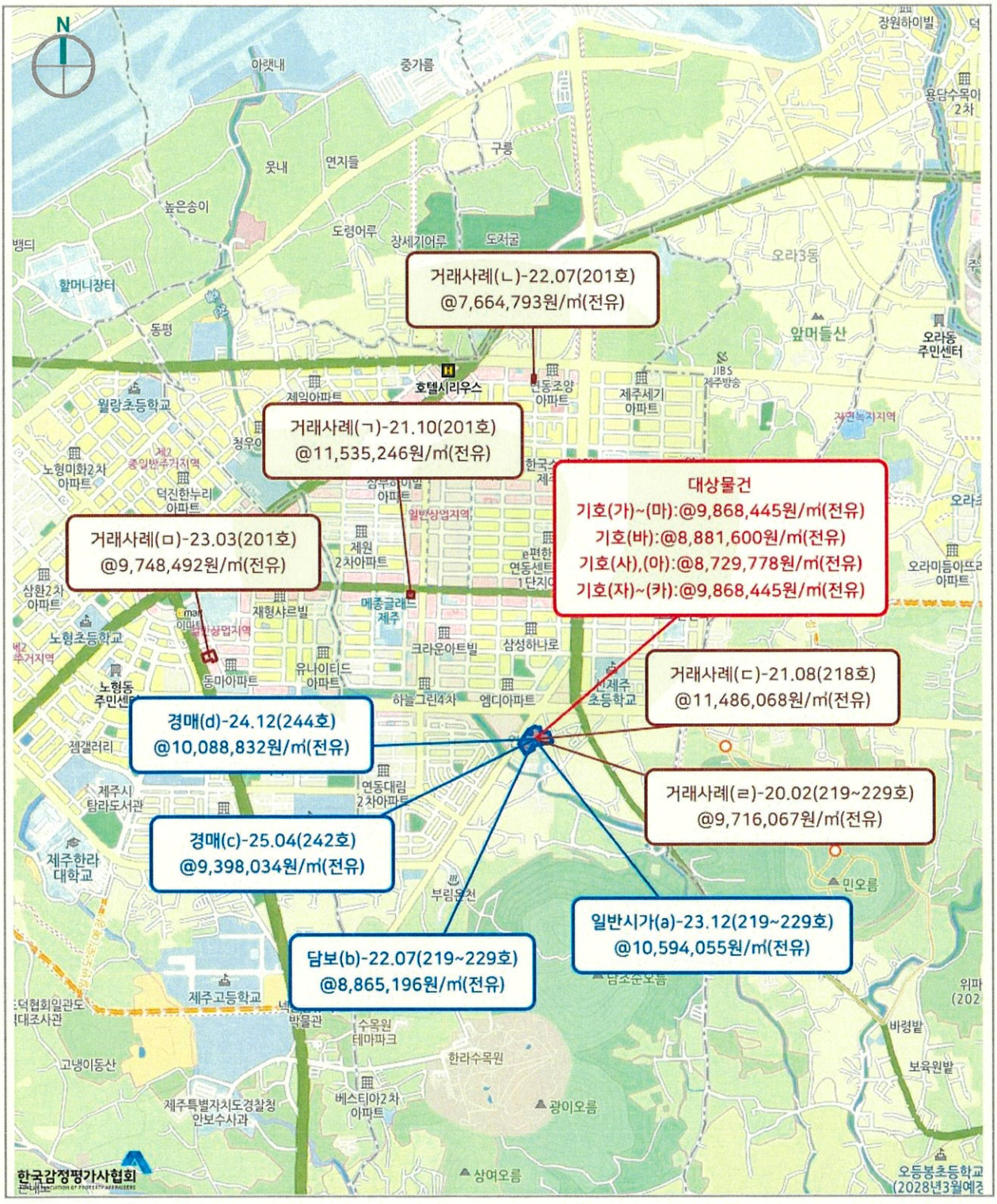
소 재 지	제주특별자치도 제주시 연동 1454 나인몰 제2층 제219호 외



(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

상 세 위 치 도

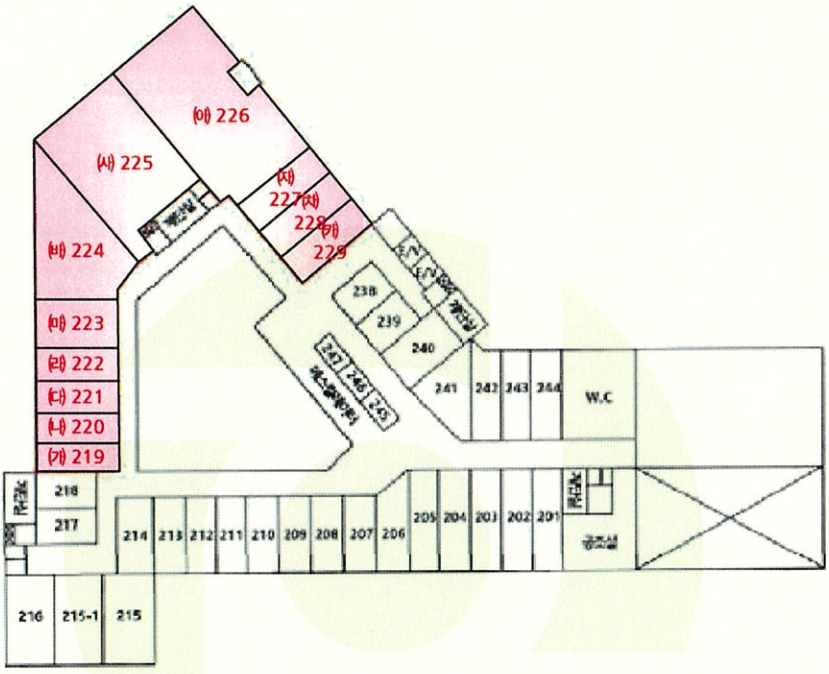
소 재 지	제주특별자치도 제주시 연동 1454 나인몰 제2층 제219호 외



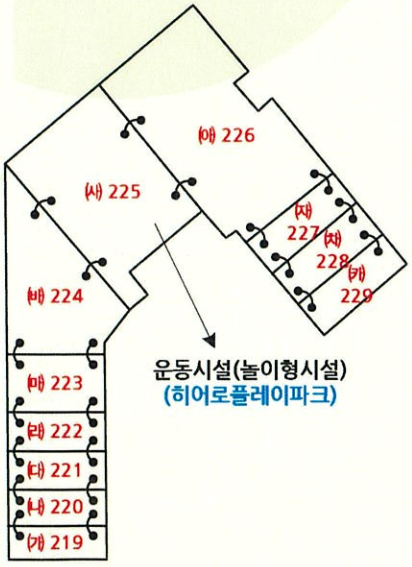
건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제2층 호별배치도]



[제219호 외 내부구조도]



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			
(가) 219호 ~(카) 229호 전체	히어로 플레이파크		임 대 미 상		-	-	

- 이 하 여 백 -

합 계		-		-	-	-

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

사 진 용 지



본건전경(북서측에서 촬영)



본건전경(남서측에서 촬영)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

사 진 용 지



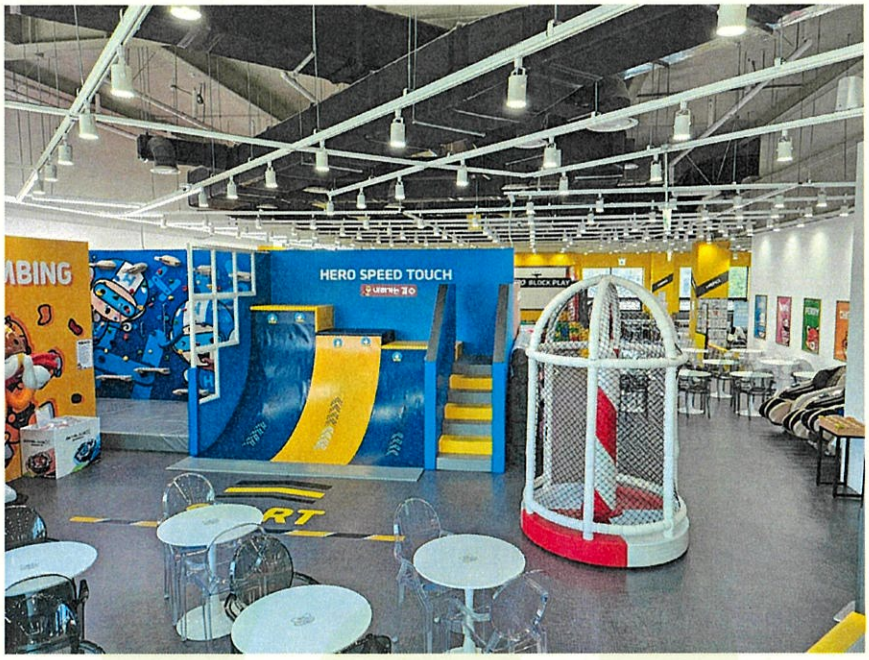
내부전경(일련번호(가)~(카) 219~229호)



내부전경(일련번호(가)~(마) 219~223호)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

사 진 용 지



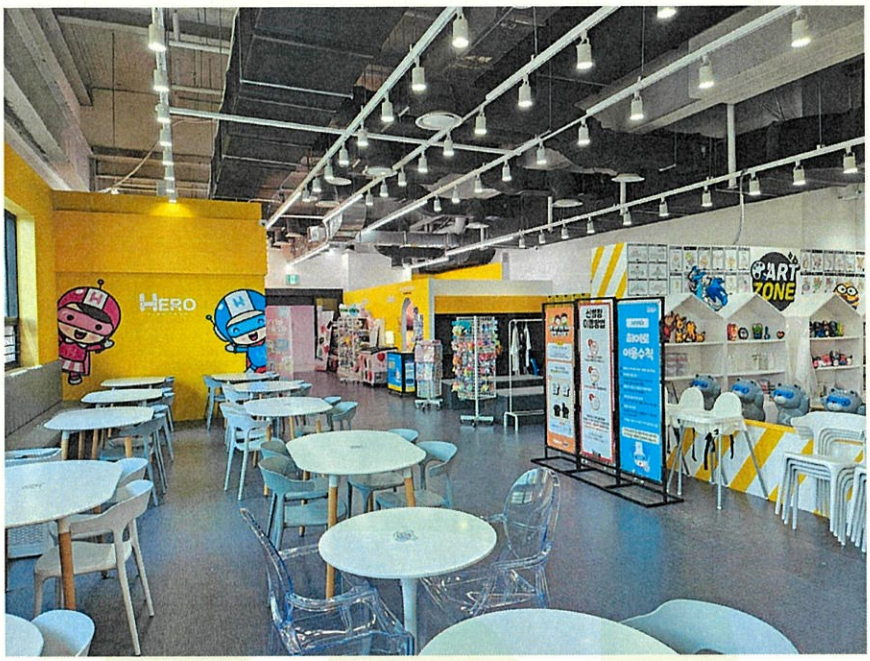
내부전경(일련번호(바)~(아) 224~226호)



내부전경(일련번호(사),(아) 225,226호)

(주)태평양감정평가법인
부동산투자자문회사 / PRES부동산중개(주)

사 진 용 지



내부전경(일련번호(자)~(카) 227~229호)



주위전경