

# 감정평가서

## Appraisal Report

제주특별자치도 제주시 노형동 710 소재  
부동산

NA2024-1025-0019

2024-11-04

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



# 사 진 용 지



본건전경 / 북서촬영



본건전경 / 남서측촬영

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
정두혁

정두혁

(인)

(주) 나라 감정평가법인  
대표이사

신재범

(서명 또는 인)

감정평가액	이백칠십일억칠천팔백만원정 (\27,178,000,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	구매	
제출처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상 업체명	주식회사에이치브릿지 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	—	
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	—	2024. 10. 31	2024. 10. 30~ 2024. 10. 31	2024. 11. 04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	구분건물	35개호	구분건물	35개호	—	27,178,000,000
		이	하	여	백	
합계						\27,178,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.			
	심사자	감정평가사	김경환	(인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	제주특별자치도 제주시 노형동 710		
건물명 층, 호수	뉴월드복합빌딩 제1층 제101호 외 34개호		
건물구조	일반철골조, 철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	근린생활시설	사용승인일자	2005년 02월 23일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
(1) ~ (35)	제1층 제101호 외 34개호	3,763.48	27,178,000,000	—
합계			₩27,178,000,000.-	—

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	광대소각	근린 생활시설	@12,000,000원/m <sup>2</sup> ~@16,500,000원/m <sup>2</sup>	1층
			@5,000,000원/m <sup>2</sup> ~@5,800,000원/m <sup>2</sup>	2층
			@4,800,000원/m <sup>2</sup> ~@5,500,000원/m <sup>2</sup>	3층 이상

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 노형동 소재 “연동 우체국” 북동측 인근에 위치하는 뉴월드복합빌딩 제1층 제101호 외 34개호로서 우리자산신탁주식회사의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

### 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 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조2항에 따라 대상 물건의 특성을 고려하여, 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액을 산정하여 주방식인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 31일자 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 30일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 10월 31일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 위치확인

본건 위치확인은 건축물현황도에 따라 확인하였는바 공매 진행시 참고 바람.

### 2) 참고사항

- 본건 (1)~(35) 에 아래와 같이 집합건물등기사항전부증명서 갑구 상 등기 있으니 업무 진행 시 참고바람.

<b>내 용</b>	압류(2024년4월2일)(세무과-13942) 권리자 : 제주특별자치도 491 처분청 : 제주시장
------------	---

### 3) 유치권 행사 관련 사항

- 본건 (1)~(35)는 기준시점 현재 공사대금 관련 유치권 행사 중으로 현장 조사 당시 이해관계인의 부재로 인하여 세부 내용을 확인하지 못한 바, 공매 진행 시 재확인 및 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		제주특별자치도 제주시 노형동 710				
건물명		뉴월드복합빌딩				
구분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
(1)	제1층 제101호	711.49	461.29	1172.78	210.5651	60.7%
(2)	제2층 제201호	298.15	193.3	491.45	110.7354	60.7%
(3)	제2층 제202호	375.7	243.59	619.29	88.6901	60.7%
(4)	제3층 제301호	32.46	21.05	53.51	9.6065	60.7%
(5)	제3층 제302호	41.66	27.02	68.68	12.3293	60.7%
(6)	제3층 제303호	25.93	16.81	42.74	7.6740	60.7%
(7)	제3층 제304호	34.84	22.58	57.42	10.3109	60.7%
(8)	제3층 제305호	27.73	17.98	45.71	8.2067	60.7%
(9)	제3층 제306호	28.91	18.75	47.66	8.5559	60.7%
(10)	제3층 제307호	38.7	25.09	63.79	11.4532	60.7%
(11)	제3층 제308호	14.58	9.46	24.04	4.3149	60.6%
(12)	제3층 제309호	33.78	21.9	55.68	9.9972	60.7%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(13)	제3층 제310호	33.99	22.03	56.02	10.0593	60.7%
(14)	제3층 제311호	33.22	21.54	54.76	9.8314	60.7%
(15)	제3층 제312호	94.59	61.33	155.92	27.9939	60.7%
(16)	제3층 제313호	84.11	54.53	138.64	24.8923	60.7%
(17)	제4층 제401호	20.84	13.5	34.34	6.1676	60.7%
(18)	제4층 제402호	18.32	11.88	30.2	5.4218	60.7%
(19)	제4층 제403호	18.59	12.05	30.64	5.5017	60.7%
(20)	제4층 제404호	19.38	12.56	31.94	5.7355	60.7%
(21)	제4층 제405호	20.55	13.32	33.87	6.0818	60.7%
(22)	제4층 제406호	20.55	13.32	33.87	6.0818	60.7%
(23)	제4층 제407호	18.21	11.81	30.02	5.3892	60.7%
(24)	제4층 제408호	16.5	10.7	27.2	4.8832	60.7%
(25)	제4층 제409호	16.5	10.7	27.2	4.8832	60.7%
(26)	제4층 제410호	27.22	17.66	44.88	8.0557	60.7%
(27)	제4층 제411호	21.01	13.62	34.63	6.2179	60.7%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(28)	제4층 제412호	335.73	217.68	553.41	99.3591	60.7%
(29)	제5층 제501호	417.91	270.94	688.85	123.6803	60.7%
(30)	제5층 제502호	233.81	151.59	385.4	69.1960	60.7%
(31)	제6층 제601호	382.19	247.79	629.98	113.1089	60.7%
(32)	제6층 제602호	109.14	70.76	179.9	32.2999	60.7%
(33)	제6층 제603호	76.22	49.41	125.63	22.5573	60.7%
(34)	제6층 제604호	61.17	39.67	100.84	18.1032	60.7%
(35)	제6층 제605호	19.8	12.83	32.63	5.8598	60.7%
<b>합 계</b>		<b>3,763.48</b>	<b>2,440.04</b>	<b>6,203.52</b>	<b>1,113.8</b>	—
<b>용 도</b>		근린생활시설	<b>사용승인일자</b>	2005년	02월	23일

# 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 제주시 노형동 소재 "연동 우체국" 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	인근은 근린생활시설, 오피스텔 등이 혼재하고 있는 지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	서측으로 완만한 하향경사를 이루고 있는 세장형 토지로서, 근린생활시설(뉴월드복합빌딩) 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건은 남측으로 폭 40M 포장도로, 북측 및 서측으로 폭 약 10M의 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 서측 도보로 약 1분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역), 장애물제한표면구역, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역), 지하수자원특별관리구역.
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	일반철골조 및 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상6층/지하2층 건물 중 제1층 제101호 외 34개호로서, 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등, 내벽 : 인테리어 마감 등, 바닥 : 타일 마감 등, 창호 : 샷시 마감 등임.							
이용상황	본건은 근린생활시설로 이용 중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)							
부대설비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타	
	○	—	○	○	○	○	-	
주차여건	건물 내 지하주차장이 소재함.							
공부와의 차이 및 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

배치도	사진
후면 "호별배치도 및 이용상태" 참조	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

**[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인등은 「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.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	노형동 920-3	노형벨라시티	1 / 102	189.03	33.4663	4,299,163 (@22,700)	2023.03.27
							2023
#2	연동 282-8	브리타니연동 삼성홈타운2	에이 / 1 / 204	86.71	14.1426	600,000 (@6,920)	2021.09.23
							2019
#3	노형동 2581-3	동마빌딩	1 / 103	49.15	14.55	900,000 (@18,300)	2022.01.07 2005
#4	노형동 929-14	자연애리브 레지던스	2/201	84.11	13.342	1,060,000 (@12,600)	2021.01.10
							2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례인 **【거래사례 #1, 2】**를 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

**【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 제주 전체】**

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-0.2	-0.41	-0.41	-
2023년	-0.48	-0.38	-0.02	-0.02
2022년	0.43	0.35	0.48	-0.11
2021년	-	-	0.57	0.63

### 【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2023.03.27~ 2024.10.31	$(1-0.0048*5/90)*(1-0.0038)*(1-0.0002)*(1-0.0002)*(1-0.002)*(1-0.0041)*(1-0.0041)*(1-0.0041*31/92) \approx \mathbf{0.98405}$
#2	자본수익률	2021.09.23~ 2024.10.31	$(1+0.0057*8/92)*(1+0.0063)*(1+0.0043)*(1+0.0035)*(1+0.0048)*(1-0.0011)*(1-0.0048)*(1-0.0038)*(1-0.0002)*(1-0.0002)*(1-0.002)*(1-0.0041)*(1-0.0041)*(1-0.0041*31/92) \approx \mathbf{0.99763}$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별 요인	경과연수에 따른 노후도
	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
기타 요인	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 【업무용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#1	0.85	0.92	0.93	1.00	<b>0.727</b>

### ▶ 단지외부요인

-본건 기호 1은 사례대비 접근성(도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세한 바 전체적인 단지외부요인 열세함.

### ▶ 단지내부요인

-본건 기호 1은 사례대비 경과연수, 건물의 규모 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.

### ▶ 호별요인

-본건 기호 1은 전유면적 크기 등의 호별요인에서 열세함.

### ▶ 기타요인

감정평가 목적 등을 고려하였음.

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
(2)	#2	0.95	0.94	0.95	1.00	<b>0.848</b>
(3)	#2	0.95	0.94	0.95	1.00	<b>0.848</b>
(4)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(5)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(6)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(7)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(8)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(9)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(10)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(11)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(12)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(13)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(14)	#2	0.95	0.94	0.87	1.00	<b>0.777</b>
(15)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(16)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(17)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(18)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(19)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(20)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(21)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(22)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(23)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(24)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(25)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(26)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(27)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>
(28)	#2	0.95	0.94	0.75	1.00	<b>0.670</b>
(29)	#2	0.95	0.94	0.75	1.00	<b>0.670</b>
(30)	#2	0.95	0.94	0.75	1.00	<b>0.670</b>
(31)	#2	0.95	0.94	0.75	1.00	<b>0.670</b>
(32)	#2	0.95	0.94	0.83	1.00	<b>0.741</b>
(33)	#2	0.95	0.94	0.83	1.00	<b>0.741</b>
(34)	#2	0.95	0.94	0.83	1.00	<b>0.741</b>
(35)	#2	0.95	0.94	0.85	1.00	<b>0.759</b>

▶ **단지외부요인**

-본건 기호 2~35는 사례대비 접근성(접면 도로의 폭 우세하나, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세한 바 전체적인 단지외부요인 열세함.

▶ **단지내부요인**

-본건 기호 2~35는 사례대비 경과연수, 건물의 규모 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.

▶ **호별요인**

-본건 기호 2~3은 사례대비 전유면적의 크기 열세하여 호별요인 열세함.

-본건 기호 4~14, 17~27, 35는 사례대비 전유면적 크기 등 우세하나, 층별요인 등 열세하여 호별요인 열세함.

-본건 기호 15~16, 32~34는 사례대비 층별요인 등 열세하여 호별요인 열세함.

-본건 기호 28~31은 사례대비 전유면적 크기, 층별요인 등 열세하여 호별요인 열세함.

▶ **기타요인**

감정평가 목적 등을 고려하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 시산가액 결정을 위한 참고자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1 (본건)	노형동 710	뉴월드 복합빌딩	1/101 외	3,763.48	1,113.8	담보	22,200,000	2022.08.08
							—	2005
#2 (본건)	노형동 710	뉴월드 복합빌딩	1/101 외	3,763.48	1,113.8	담보	25,871,700	2022.07.18
							—	2005
#3	노형동 924-1 외	이편한세상 시티노형	1/104	39.49	5.82	담보	1,000,000	2022.10.28
							(@25,300)	2019
#4	노형동 920-3	노형벨라시티	1/101	83.74	14.83	담보	2,219,000	2023.04.11
							(@26,500)	2023
#5	연동 262-18	연동ABC	1/102	61.42	0	담보	1,110,000	2022.01.27
							(@18,100)	2013
#6	노형동 917-6 외	에코루벤	2/201	394.53	44.88	담보	2,280,000	2022.02.22
							(@5,780)	2018
#7	연동 1399	대림이편한 세상아파트	2/202	75.49	113.82	담보	425,000	2022.03.17
							(@5,630)	2001

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터
- ▶ #1은 본건의 감정평가전례로서 층별 단가는 1층 - @12,100,000원/㎡, 2층 - @5,600,000원/㎡, 3층 - @4,900,000원/㎡ 수준임.
- ▶ #2은 본건의 감정평가전례로서 층별 단가는 1층 - @15,000,000원/㎡, 2층 - @5,840,000원/㎡, 3층 - @5,280,000원/㎡ 수준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대소각	근린 생활시설	@12,000,000원/m <sup>2</sup> ~@16,500,000원/m <sup>2</sup>	1층
			@5,000,000원/m <sup>2</sup> ~@5,800,000원/m <sup>2</sup>	2층
			@4,800,000원/m <sup>2</sup> ~@5,500,000원/m <sup>2</sup>	3층 이상

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

## 2) 거래사례비교법 의한 시산가액 결정

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
(1)	4,299,163,314 (@22,700,000)	1.00	0.98405	0.727	711.49 / 189.03	11,576,401,632	11,600,000,000 (@16,300,000)
(2)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.848	298.15 / 86.71	1,745,348,795	1,750,000,000 (@5,870,000)
(3)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.848	375.7 / 86.71	2,199,320,954	2,200,000,000 (@5,860,000)
(4)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.777	32.46 / 86.71	174,108,951	174,000,000 (@5,360,000)
(5)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.777	41.66 / 86.71	223,455,912	223,000,000 (@5,350,000)
(6)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.777	25.93 / 86.71	139,083,336	139,000,000 (@5,360,000)
(7)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.777	34.84 / 86.71	186,874,795	187,000,000 (@5,370,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
(8)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	27.73 / 86.71	148,738,177	149,000,000
	(@6,920,000)						(@5,370,000)
(9)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	28.91 / 86.71	155,067,461	155,000,000
	(@6,920,000)						(@5,360,000)
(10)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	38.7 / 86.71	207,579,064	208,000,000
	(@6,920,000)						(@5,370,000)
(11)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	14.58 / 86.71	78,204,205	78,200,000
	(@6,920,000)						(@5,360,000)
(12)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	33.78 / 86.71	181,189,167	181,000,000
	(@6,920,000)						(@5,360,000)
(13)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	33.99 / 86.71	182,315,565	182,000,000
	(@6,920,000)						(@5,350,000)
(14)	600,000,000	1.00	0.99763	0.777	33.22 / 86.71	178,185,439	178,000,000
	(@6,920,000)						(@5,360,000)
(15)	600,000,000	1.00	0.99763	0.759	94.59 / 86.71	495,608,294	496,000,000
	(@6,920,000)						(@5,240,000)
(16)	600,000,000	1.00	0.99763	0.759	84.11 / 86.71	440,697,892	441,000,000
	(@6,920,000)						(@5,240,000)
(17)	600,000,000	1.00	0.99763	0.759	20.84 / 86.71	109,192,059	109,000,000
	(@6,920,000)						(@5,230,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
(18)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	18.32 / 86.71	95,988,413	96,000,000 (@5,240,000)
(19)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	18.59 / 86.71	97,403,089	97,400,000 (@5,240,000)
(20)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	19.38 / 86.71	101,542,327	102,000,000 (@5,260,000)
(21)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	20.55 / 86.71	107,672,592	108,000,000 (@5,260,000)
(22)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	20.55 / 86.71	107,672,592	108,000,000 (@5,260,000)
(23)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	18.21 / 86.71	95,412,063	95,400,000 (@5,240,000)
(24)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	16.5 / 86.71	86,452,446	86,500,000 (@5,240,000)
(25)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	16.5 / 86.71	86,452,446	86,500,000 (@5,240,000)
(26)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	27.22 / 86.71	142,620,338	143,000,000 (@5,250,000)
(27)	600,000,000 (@6,920,000)	1.00	0.99763	0.759	21.01 / 86.71	110,082,781	110,000,000 (@5,240,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
(28)	600,000,000	1.00	0.99763	0.670	335.73 / 86.71	1,552,803,559	1,550,000,000
	(@6,920,000)						(@4,620,000)
(29)	600,000,000	1.00	0.99763	0.670	417.91 / 86.71	1,932,898,863	1,930,000,000
	(@6,920,000)						(@4,620,000)
(30)	600,000,000	1.00	0.99763	0.670	233.81 / 86.71	1,081,407,679	1,080,000,000
	(@6,920,000)						(@4,620,000)
(31)	600,000,000	1.00	0.99763	0.670	382.19 / 86.71	1,767,688,298	1,770,000,000
	(@6,920,000)						(@4,630,000)
(32)	600,000,000	1.00	0.99763	0.741	109.14 / 86.71	558,282,124	558,000,000
	(@6,920,000)						(@5,110,000)
(33)	600,000,000	1.00	0.99763	0.741	76.22 / 86.71	389,886,966	390,000,000
	(@6,920,000)						(@5,120,000)
(34)	600,000,000	1.00	0.99763	0.741	61.17 / 86.71	312,901,938	313,000,000
	(@6,920,000)						(@5,120,000)
(35)	600,000,000	1.00	0.99763	0.759	19.8 / 86.71	103,742,935	104,000,000
	(@6,920,000)						(@5,250,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)	제1층 제101호	711.49	11,600,000,000	@16,300,000	—
(2)	제2층 제201호	298.15	1,750,000,000	@5,870,000	—
(3)	제2층 제202호	375.7	2,200,000,000	@5,860,000	—
(4)	제3층 제301호	32.46	174,000,000	@5,360,000	—
(5)	제3층 제302호	41.66	223,000,000	@5,350,000	—
(6)	제3층 제303호	25.93	139,000,000	@5,360,000	—
(7)	제3층 제304호	34.84	187,000,000	@5,370,000	—
(8)	제3층 제305호	27.73	149,000,000	@5,370,000	—
(9)	제3층 제306호	28.91	155,000,000	@5,360,000	—
(10)	제3층 제307호	38.7	208,000,000	@5,370,000	—
(11)	제3층 제308호	14.58	78,200,000	@5,360,000	—
(12)	제3층 제309호	33.78	181,000,000	@5,360,000	—
(13)	제3층 제310호	33.99	182,000,000	@5,350,000	—
(14)	제3층 제311호	33.22	178,000,000	@5,360,000	—
(15)	제3층 제312호	94.59	496,000,000	@5,240,000	—
(16)	제3층 제313호	84.11	441,000,000	@5,240,000	—
(17)	제4층 제401호	20.84	109,000,000	@5,230,000	—
(18)	제4층 제402호	18.32	96,000,000	@5,240,000	—
(19)	제4층 제403호	18.59	97,400,000	@5,240,000	—
(20)	제4층 제404호	19.38	102,000,000	@5,260,000	—
(21)	제4층 제405호	20.55	108,000,000	@5,260,000	—
(22)	제4층 제406호	20.55	108,000,000	@5,260,000	—
(23)	제4층 제407호	18.21	95,400,000	@5,240,000	—
(24)	제4층 제408호	16.5	86,500,000	@5,240,000	—
(25)	제4층 제409호	16.5	86,500,000	@5,240,000	—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
(26)	제4층 제410호	27.22	143,000,000	@5,250,000	—
(27)	제4층 제411호	21.01	110,000,000	@5,240,000	—
(28)	제4층 제412호	335.73	1,550,000,000	@4,620,000	—
(29)	제5층 제501호	417.91	1,930,000,000	@4,620,000	—
(30)	제5층 제502호	233.81	1,080,000,000	@4,620,000	—
(31)	제6층 제601호	382.19	1,770,000,000	@4,630,000	—
(32)	제6층 제602호	109.14	558,000,000	@5,110,000	—
(33)	제6층 제603호	76.22	390,000,000	@5,120,000	—
(34)	제6층 제604호	61.17	313,000,000	@5,120,000	—
(35)	제6층 제605호	19.8	104,000,000	@5,250,000	—
소 계			<b>₩27,178,000,000.-</b>	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

본건의 경우 거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 지지되는 바, 구분건물로서의 적정시세를 반영한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 토지 · 건물가액의 배분

### 1. 토지가치 추정

#### 가. 인근 토지의 가격수준

##### 1) 표준지공시지가

【제주특별자치도 제주시】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	연동 1371-1	대	543.3	상업기타	일반상업	광대소각	세장형 평지	4,541,000
#B	노형동 920-2	대	408.4	상업용	일반상업	광대소각	가장형 평지	5,123,000

##### 2) 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (천원)	감정평가 목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상지세	(개별지가 (원/㎡))		기준시점
#1	노형동 708-3	주차장	일반상업	광대소각	18,600,000	24,159,540	시가참고
		1,298.9	상업용	세장형/평지	(3,178,000)		2024.01.10
#2	노형동 708	대	일반상업	광대소각	22,200,000	96,900,780	시가참고
		1,257.2	상업용	세장형/평지	(4,541,000)		2024.01.10

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 인근지역 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	제주특별자치도 제주시 연동 284-9				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	399.5	—	12,960,000,000
건 물	상업용		3,893.07	2019.02.01	2023.12.28	
토지단가	$[12,960,000,000 - \{(1,600,000 \times 46/50) \times 3,893.07\}] / 399.5 \approx$ <p style="text-align: center;"><b>@18,100,000원/m<sup>2</sup></b>                      [거래가격-((재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적)]/토지면적                      =토지단가</p>					
토지특성	세장형 평지 소로각지					
건물구조	토지만의 낙찰사례임.					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계(KAIS).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 위치도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가치 추정

- 인근지역 광대소각(상업용)의 가격수준은 @18,500,000원/m<sup>2</sup> 수준으로 조사됨.
- 본건은 일반상업지역 내에 속한 부동산으로 인근지역 토지의 경우 경사도 및 접면 도로에 따라 가격수준의 편차가 상당한 것으로 판단됨.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	1,113.8	18,500,000	20,605,300,000	
합계	1,113.8	—	₩20,605,300,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물가치 추정

### 가. 본건 지상 위 건물

기 호	소재지 주소	층 수	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
가	노형동 710	지상6층 지하2층	근린생활시설	6,203.52	2005.02.23

### 나. 건물가치 추정

#### 1) 재조달원가 수준

##### 가) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집【2023년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)
04-02-05-09	고층용	철근콘크리트조/평지붕	2	1,779,000	50 (45~55)

#### 2) 재조달원가 산정

상기 자료 및 상가 건물의 가격수준 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	1,300,000	—	1,300,000	지하층
	1,600,000	—	1,600,000	지상층

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 건물가치 추정

건물가치 수준을 파악함에 있어서 재조달원가, 건물의 연식 및 관리 상태, 물가상승률 등 가치에 미치는 사항 등을 종합적으로 참작하여 가치 추정하였음.

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비 고
가	1,103.3	806,000	889,259,800	지하층
	5,100.22	992,000	5,059,418,240	지상층
합 계	6,203.52	—	₩5,948,678,040	—

### 3. 토지·건물 가치 수준에 따른 구성비율

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	구성비율
토 지	1,113.8	18,500,000	20,605,300,000	77.6%
건 물	6,203.52	—	5,948,678,040	22.4%
합 계			₩26,553,978,040	100%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 토지 · 건물가액의 배분

### 1. 토지 · 건물 배분비율에 대한 참고자료

#### ■ 법원 감정평가 시 구분건물에 대한 배분비율

구 분	토 지	건 물
5층 이내 아파트	5	5
6층 내지 10층 아파트	4	6
11층 이상 아파트	3	7
재건축 예정 아파트	6	4
연립주택	5	5
재건축 예정 연립주택	6	4
상가	3 - 2	7 - 8
다세대주택	4	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)

구 분		5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국		5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서울	5층 이내	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	6~15층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	16~20층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
	21~25층	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2
	26~30층	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
	30층 초과	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
5대광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	6~15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4
	16~20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	21~25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	26~30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6
기타도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

구 분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비주거용 집합건물 토지· 건물 배분 비율표

구 분			해 당 층											
			지하		1층		2층		3층 ~ 5층		6층 ~ 10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물								
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도 시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용오피스텔	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도 시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도 권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역 시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 · 건물 배분비율의 결정

상기 참고자료와 본건 원가방식에 의한 시산가액의 구성비율을 바탕으로 본건의 지리적 위치, 주변상권 형성도, 대지권 면적, 건물의 총 층수 및 내용연수 등을 종합 참작하여 토지 · 건물배율 비율을 【 토지 75% : 건물 25% 】으로 결정함.

## 3. 토지 · 건물 배분액의 결정

기호	감정평가액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)
	100%	75%	25%
(1)	11,600,000,000	8,700,000,000	2,900,000,000
(2)	1,750,000,000	1,312,500,000	437,500,000
(3)	2,200,000,000	1,650,000,000	550,000,000
(4)	174,000,000	130,500,000	43,500,000
(5)	223,000,000	167,250,000	55,750,000
(6)	139,000,000	104,250,000	34,750,000
(7)	187,000,000	140,250,000	46,750,000
(8)	149,000,000	111,750,000	37,250,000
(9)	155,000,000	116,250,000	38,750,000
(10)	208,000,000	156,000,000	52,000,000
(11)	78,200,000	58,650,000	19,550,000
(12)	181,000,000	135,750,000	45,250,000
(13)	182,000,000	136,500,000	45,500,000
(14)	178,000,000	133,500,000	44,500,000
(15)	496,000,000	372,000,000	124,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	감정평가액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)
	100%	75%	25%
(16)	441,000,000	330,750,000	110,250,000
(17)	109,000,000	81,750,000	27,250,000
(18)	96,000,000	72,000,000	24,000,000
(19)	97,400,000	73,050,000	24,350,000
(20)	102,000,000	76,500,000	25,500,000
(21)	108,000,000	81,000,000	27,000,000
(22)	108,000,000	81,000,000	27,000,000
(23)	95,400,000	71,550,000	23,850,000
(24)	86,500,000	64,875,000	21,625,000
(25)	86,500,000	64,875,000	21,625,000
(26)	143,000,000	107,250,000	35,750,000
(27)	110,000,000	82,500,000	27,500,000
(28)	1,550,000,000	1,162,500,000	387,500,000
(29)	1,930,000,000	1,447,500,000	482,500,000
(30)	1,080,000,000	810,000,000	270,000,000
(31)	1,770,000,000	1,327,500,000	442,500,000
(32)	558,000,000	418,500,000	139,500,000
(33)	390,000,000	292,500,000	97,500,000
(34)	313,000,000	234,750,000	78,250,000
(35)	104,000,000	78,000,000	26,000,000
<b>합 계</b>	<b>₩27,178,000,000.-</b>	<b>₩20,383,500,000.-</b>	<b>₩6,794,500,000.-</b>

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지목 용도	용도지역 구조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1  (1)	제주특별 자치도 제주시 노형동 710 뉴월드 복합빌딩 [도로명주소] 제주특별 자치도 제주시 연북로 15	제 1, 2종 근린생활 시설 및 업무 시설, 교육 연구시설	일반철골조 및 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층 1층 2층~6층 각각 지하1층 지하2층	866.87		11,600,000,000	(공용면적 : 461.29㎡)
				846.67			
				943.6			
				159.7			
	" 710	대		1,113.8			
		소매점	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제1층 제101호 1. 소유권	711.49	711.49		
			1. 소유권	210.5651			
			대지권	1,113.8	210.5651		토지·건물 배분 내역 토 지 : 8,700,000,000 건 물 : 2,900,000,000
(2)		휴게음식점	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제2층 제201호 1. 소유권	298.15	298.15	1,750,000,000	(공용면적 : 193.3㎡)
			1. 소유권	110.7354			
			대지권	1,113.8	110.7354		토지·건물 배분 내역 토 지 : 1,312,500,000 건 물 : 437,500,000
(3)		일반음식점	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제2층 제202호 1. 소유권	375.7	375.7	2,200,000,000	(공용면적 : 243.59㎡)
			1. 소유권	88.6901			
			대지권	1,113.8	88.6901		토지·건물 배분 내역 토 지 : 1,650,000,000 건 물 : 550,000,000
(4)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제301호 1. 소유권	32.46	32.46	174,000,000	(공용면적 : 21.05㎡)
			1. 소유권	9.6065			
			대지권	1,113.8	9.6065		토지·건물 배분 내역 토 지 : 130,500,000 건 물 : 43,500,000

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(5)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제302호	41.66	41.66	223,000,000	(공용면적 : 27.02㎡)
			1. 소유권	12.3293	12.3293		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 167,250,000 건 물 : 55,750,000							
(6)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제303호	25.93	25.93	139,000,000	(공용면적 : 16.81㎡)
			1. 소유권	7.6740	7.6740		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 104,250,000 건 물 : 34,750,000							
(7)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제304호	34.84	34.84	187,000,000	(공용면적 : 22.58㎡)
			1. 소유권	10.3109	10.3109		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 140,250,000 건 물 : 46,750,000							
(8)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제305호	27.73	27.73	149,000,000	(공용면적 : 17.98㎡)
			1. 소유권	8.2067	8.2067		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 111,750,000 건 물 : 37,250,000							
(9)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제306호	28.91	28.91	155,000,000	(공용면적 : 18.75㎡)
			1. 소유권	8.5559	8.5559		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 116,250,000 건 물 : 38,750,000							

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(10)			(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제307호	38.7	38.7	208,000,000	(공용면적 : 25.09㎡)
			1. 소유권	11.4532	11.4532		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 156,000,000 건 물 : 52,000,000							
(11)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제308호	14.58	14.58	78,200,000	(공용면적 : 9.46㎡)
			1. 소유권	4.3149	4.3149		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 58,650,000 건 물 : 19,550,000							
(12)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제309호	33.78	33.78	181,000,000	(공용면적 : 21.9㎡)
			1. 소유권	9.9972	9.9972		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 135,750,000 건 물 : 45,250,000							
(13)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제310호	33.99	33.99	182,000,000	(공용면적 : 22.03㎡)
			1. 소유권	10.0593	10.0593		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 136,500,000 건 물 : 45,500,000							
(14)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제311호	33.22	33.22	178,000,000	(공용면적 : 21.54㎡)
			1. 소유권	9.8314	9.8314		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 133,500,000 건 물 : 44,500,000							

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(15)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제312호 1. 소유권	94.59	94.59	496,000,000	(공용면적 : 61.33㎡)
				27.9939	27.9939		
				----- 대지권 1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 372,000,000 건 물 : 124,000,000							
(16)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제3층 제313호 1. 소유권	84.11	84.11	441,000,000	(공용면적 : 54.53㎡)
				24.8923	24.8923		
				----- 대지권 1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 330,750,000 건 물 : 110,250,000							
(17)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제401호 1. 소유권	20.84	20.84	109,000,000	(공용면적 : 13.5㎡)
				6.1676	6.1676		
				----- 대지권 1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 81,750,000 건 물 : 27,250,000							
(18)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제402호 1. 소유권	18.32	18.32	96,000,000	(공용면적 : 11.88㎡)
				5.4218	5.4218		
				----- 대지권 1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 72,000,000 건 물 : 24,000,000							
(19)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제403호 1. 소유권	18.59	18.59	97,400,000	(공용면적 : 12.05㎡)
				5.5017	5.5017		
				----- 대지권 1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 73,050,000 건 물 : 24,350,000							

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(20)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제404호	19.38	19.38	┌ ├ └	(공용면적 : 12.56㎡)
			1. 소유권	5.7355	5.7355		
			대지권	1,113.8			
							토지·건물 배분 내역 토 지 : 76,500,000 건 물 : 25,500,000
(21)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제405호	20.55	20.55	┌ ├ └	(공용면적 : 13.32㎡)
			1. 소유권	6.0818	6.0818		
			대지권	1,113.8			
							토지·건물 배분 내역 토 지 : 81,000,000 건 물 : 27,000,000
(22)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제406호	20.55	20.55	┌ ├ └	(공용면적 : 13.32㎡)
			1. 소유권	6.0818	6.0818		
			대지권	1,113.8			
							토지·건물 배분 내역 토 지 : 81,000,000 건 물 : 27,000,000
(23)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제407호	18.21	18.21	┌ ├ └	(공용면적 : 11.81㎡)
			1. 소유권	5.3892	5.3892		
			대지권	1,113.8			
							토지·건물 배분 내역 토 지 : 71,550,000 건 물 : 23,850,000
(24)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제408호	16.5	16.5	┌ ├ └	(공용면적 : 10.7㎡)
			1. 소유권	4.8832	4.8832		
			대지권	1,113.8			
							토지·건물 배분 내역 토 지 : 64,875,000 건 물 : 21,625,000

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(25)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제409호	16.5	16.5	86,500,000	(공용면적 : 10.7㎡)
			1. 소유권	4.8832	4.8832		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 64,875,000 건 물 : 21,625,000							
(26)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제410호	27.22	27.22	143,000,000	(공용면적 : 17.66㎡)
			1. 소유권	8.0557	8.0557		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 107,250,000 건 물 : 35,750,000							
(27)		학원	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제411호	21.01	21.01	110,000,000	(공용면적 : 13.62㎡)
			1. 소유권	6.2179	6.2179		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 82,500,000 건 물 : 27,500,000							
(28)	골프연습장		(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제4층 제412호	335.73	335.73	1,550,000,000	(공용면적 : 217.68㎡)
			1. 소유권	99.3591	99.3591		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 1,162,500,000 건 물 : 387,500,000							
(29)	사무소		(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제5층 제501호	417.91	417.91	1,930,000,000	(공용면적 : 270.94㎡)
			1. 소유권	123.6803	123.6803		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 1,447,500,000 건 물 : 482,500,000							

# 구분건물 감정평가명세서

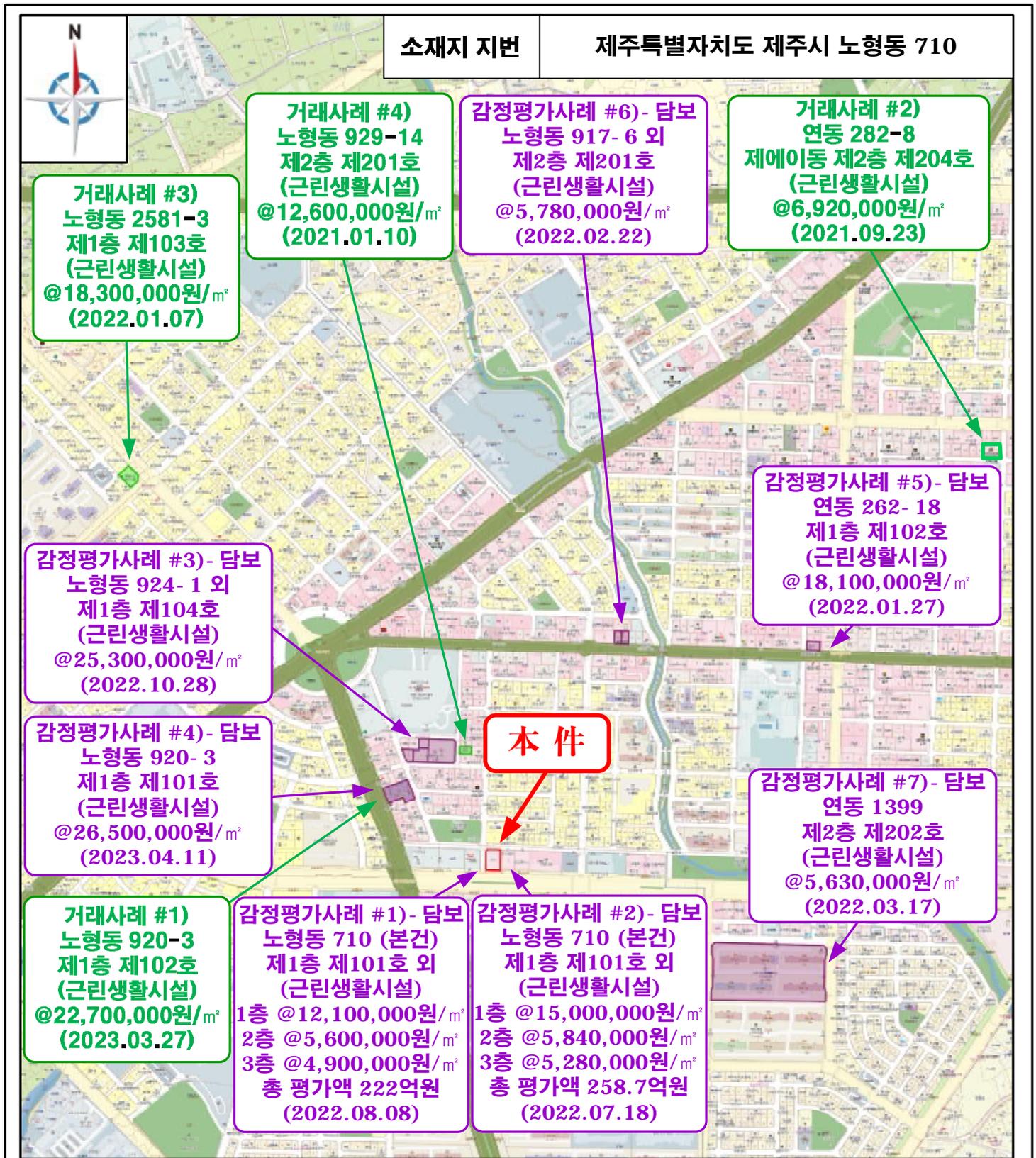
일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(30)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제5층 제502호	233.81	233.81	1,080,000,000	(공용면적 : 151.59㎡)
			1. 소유권	69.196	69.196		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 810,000,000 건 물 : 270,000,000							
(31)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제6층 제601호	382.19	382.19	1,770,000,000	(공용면적 : 247.79㎡)
			1. 소유권	113.1089	113.1089		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 1,327,500,000 건 물 : 442,500,000							
(32)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제6층 제602호	109.14	109.14	558,000,000	(공용면적 : 70.76㎡)
			1. 소유권	32.2999	32.2999		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 418,500,000 건 물 : 139,500,000							
(33)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제6층 제603호	76.22	76.22	390,000,000	(공용면적 : 49.41㎡)
			1. 소유권	22.5573	22.5573		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 292,500,000 건 물 : 97,500,000							
(34)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제6층 제604호	61.17	61.17	313,000,000	(공용면적 : 39.67㎡)
			1. 소유권	18.1032	18.1032		
			대지권	1,113.8			
토지·건물 배분 내역 토 지 : 234,750,000 건 물 : 78,250,000							

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(35)		사무소	(내) 철근콘크리트구조 및 일반철골조 제6층 제605호 1. 소유권 대지권	19.8  5.8598 ----- 1,113.8	19.8  5.8598	104,000,000	(공용면적 : 12.83㎡)
	합 계			이	하 여	백	배분 내역 토 지 : 78,000,000 건 물 : 26,000,000
						\ 27,178,000,000.-	



# 위 치 도



소재지 지번

제주특별자치도 제주시 노형동 710

**거래사례 #3)**  
 노형동 2581-3  
 제1층 제103호  
 (근린생활시설)  
 @18,300,000원/m<sup>2</sup>  
 (2022.01.07)

**거래사례 #4)**  
 노형동 929-14  
 제2층 제201호  
 (근린생활시설)  
 @12,600,000원/m<sup>2</sup>  
 (2021.01.10)

**감정평가사례 #6)- 담보**  
 노형동 917- 6 외  
 제2층 제201호  
 (근린생활시설)  
 @5,780,000원/m<sup>2</sup>  
 (2022.02.22)

**거래사례 #2)**  
 연동 282-8  
 제에이동 제2층 제204호  
 (근린생활시설)  
 @6,920,000원/m<sup>2</sup>  
 (2021.09.23)

**감정평가사례 #3)- 담보**  
 노형동 924- 1 외  
 제1층 제104호  
 (근린생활시설)  
 @25,300,000원/m<sup>2</sup>  
 (2022. 10. 28)

**감정평가사례 #5)- 담보**  
 연동 262- 18  
 제1층 제102호  
 (근린생활시설)  
 @18,100,000원/m<sup>2</sup>  
 (2022.01.27)

**감정평가사례 #4)- 담보**  
 노형동 920- 3  
 제1층 제101호  
 (근린생활시설)  
 @26,500,000원/m<sup>2</sup>  
 (2023.04.11)

**本件**

**감정평가사례 #7)- 담보**  
 연동 1399  
 제2층 제202호  
 (근린생활시설)  
 @5,630,000원/m<sup>2</sup>  
 (2022.03.17)

**거래사례 #1)**  
 노형동 920-3  
 제1층 제102호  
 (근린생활시설)  
 @22,700,000원/m<sup>2</sup>  
 (2023.03.27)

**감정평가사례 #1)- 담보**  
 노형동 710 (본건)  
 제1층 제101호 외  
 (근린생활시설)  
 1층 @12,100,000원/m<sup>2</sup>  
 2층 @5,600,000원/m<sup>2</sup>  
 3층 @4,900,000원/m<sup>2</sup>  
 총 평가액 222억원  
 (2022.08.08)

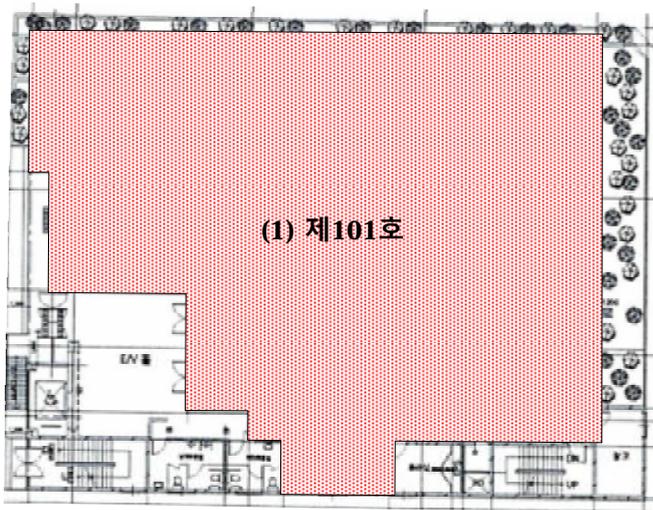
**감정평가사례 #2)- 담보**  
 노형동 710 (본건)  
 제1층 제101호 외  
 (근린생활시설)  
 1층 @15,000,000원/m<sup>2</sup>  
 2층 @5,840,000원/m<sup>2</sup>  
 3층 @5,280,000원/m<sup>2</sup>  
 총 평가액 258.7억원  
 (2022.07.18)

각종사례  
 표시도

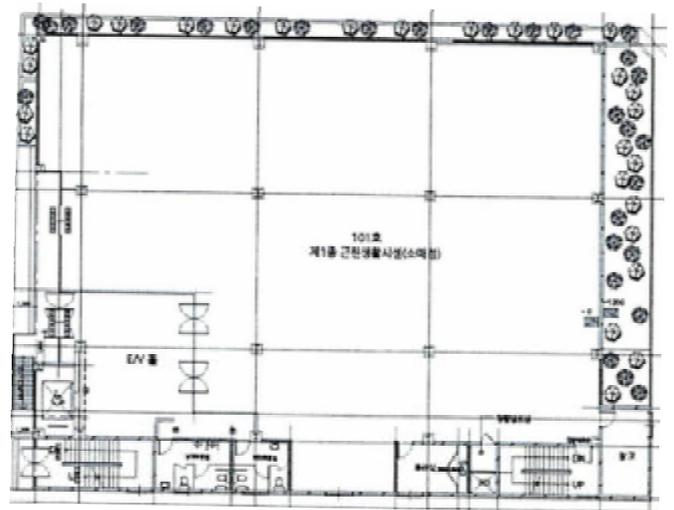
- 본 건
- 표준지공시지가
- 감정평가사례
- 거래사례
- 경매낙찰사례

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제1층】



【제1층 101호】

## 本件

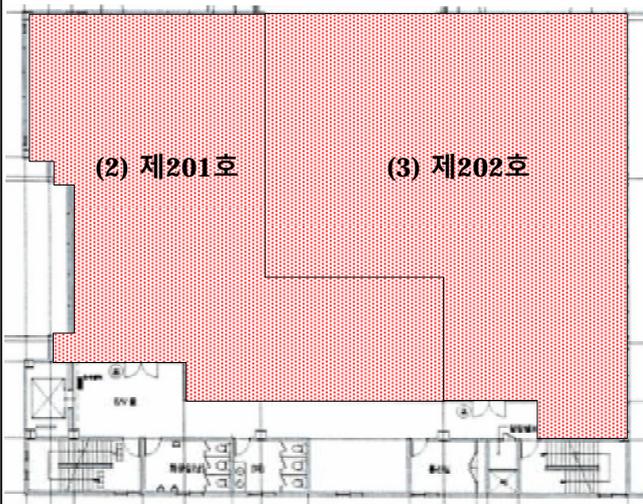
뉴월드복합빌딩  
(1) 제1층 제101호(전유면적: 711.49㎡)

## 【 건물 이용상태 】

※ (1) : 근린생활시설

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제2층】



【제2층 제201, 202호】

## 本件

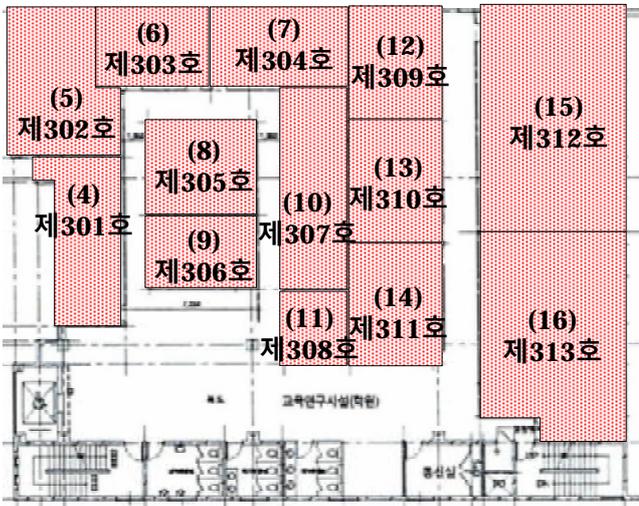
- 뉴월드복합빌딩  
(2) 제2층 제201호(전유면적: 298.15㎡)  
(3) 제2층 202호(전유면적: 375.7㎡)

## 【 건물 이용상태 】

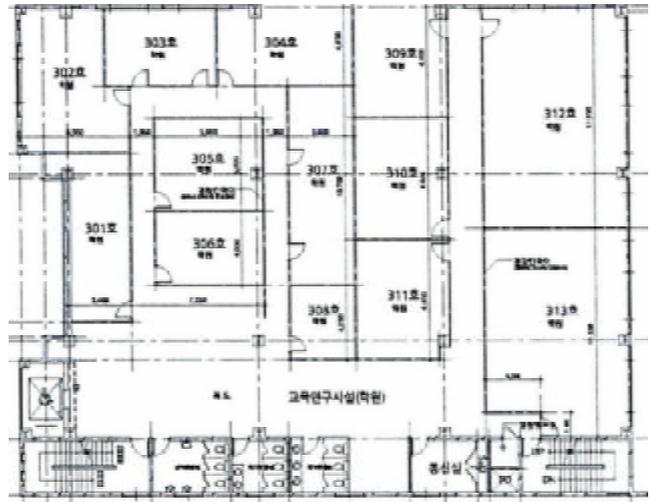
- ※ (2) : 근린생활시설  
(3) : 근린생활시설

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제3층】



【제3층 제301~313호】

## 本件

뉴월드복합빌딩

- (4) 제3층 제301호(전유면적: 32.46㎡)
- (5) 제3층 제302호(전유면적: 41.66㎡)
- (6) 제3층 제303호(전유면적: 25.93㎡)
- (7) 제3층 제304호(전유면적: 34.84㎡)
- (8) 제3층 제305호(전유면적: 27.73㎡)
- (9) 제3층 제306호(전유면적: 28.91㎡)

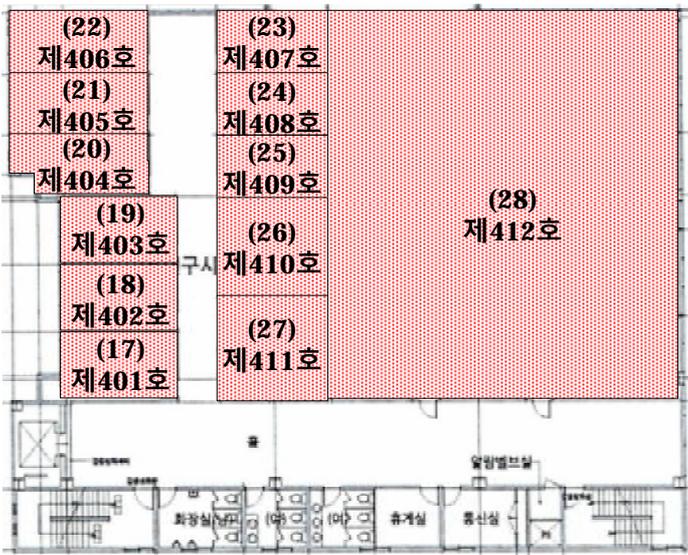
- (10) 제3층 제307호(전유면적: 38.7㎡)
- (11) 제3층 제308호(전유면적: 14.58㎡)
- (12) 제3층 제309호(전유면적: 33.78㎡)
- (13) 제3층 제310호(전유면적: 33.99㎡)
- (14) 제3층 제311호(전유면적: 33.22㎡)
- (15) 제3층 제312호(전유면적: 94.59㎡)
- (16) 제3층 제313호(전유면적: 84.11㎡)

## 【 건물 이용상태 】

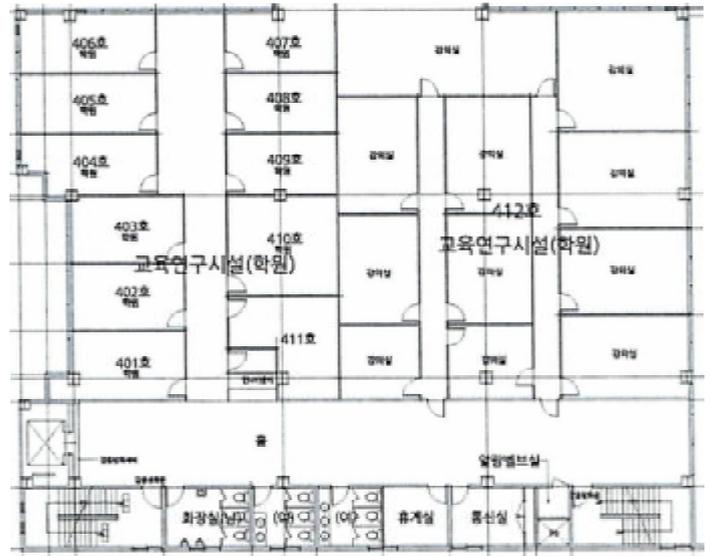
※ (4)~(16) : 근린생활시설

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제4층】



【제4층 제401~412호】

## 本件

### 뉴월드복합빌딩

- (17) 제4층 제401호(전유면적: 20.84㎡)
- (18) 제4층 제402호(전유면적: 18.32㎡)
- (19) 제4층 제403호(전유면적: 18.59㎡)
- (20) 제4층 제404호(전유면적: 19.38㎡)
- (21) 제4층 제405호(전유면적: 20.55㎡)
- (22) 제4층 제406호(전유면적: 20.55㎡)

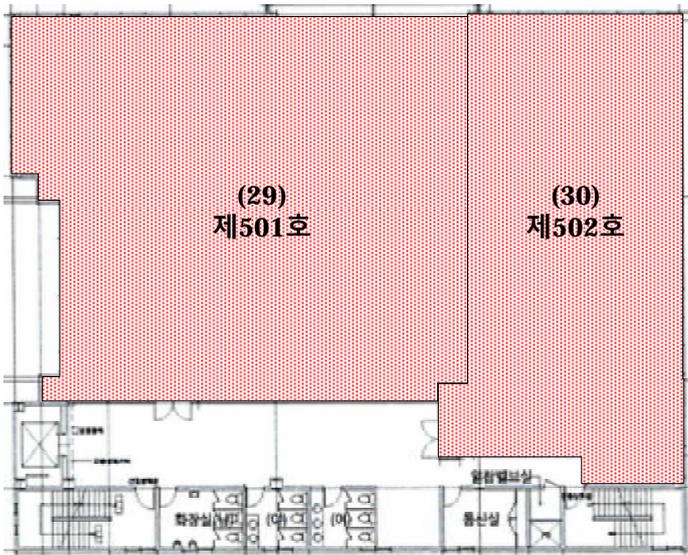
- (23) 제4층 제407호(전유면적: 18.21㎡)
- (24) 제4층 제408호(전유면적: 16.5㎡)
- (25) 제4층 제409호(전유면적: 16.5㎡)
- (26) 제4층 제410호(전유면적: 27.22㎡)
- (27) 제4층 제411호(전유면적: 21.01㎡)
- (28) 제4층 제412호(전유면적: 335.73㎡)

## 【 건물 이용상태 】

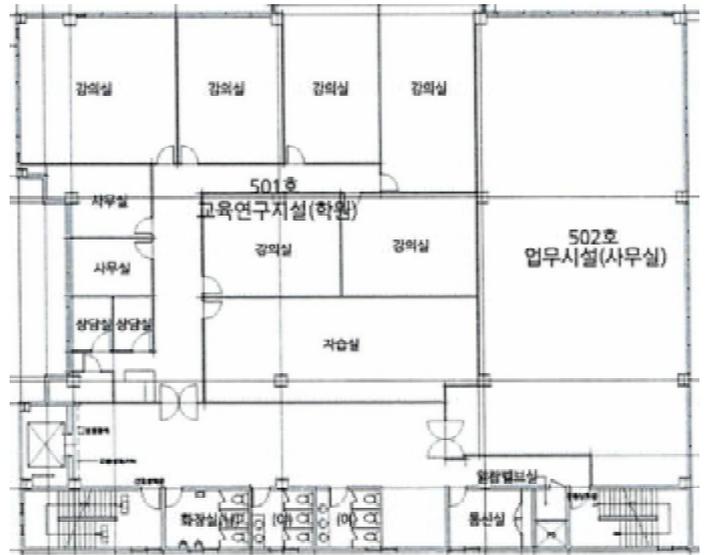
※ (17)~(28) : 근린생활시설

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제5층】



【제5층 제501, 502호】

## 本件

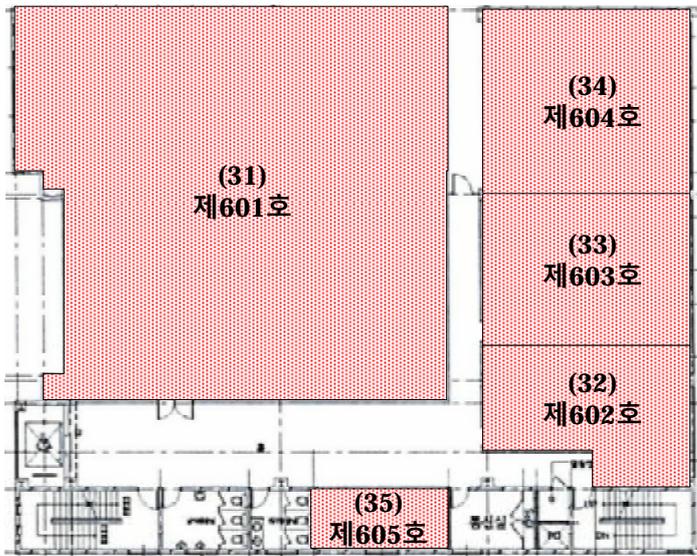
뉴월드복합빌딩  
(29) 제5층 제501호(전유면적: 417.91㎡)  
(30) 제5층 제502호(전유면적: 233.81㎡)

## 【 건물 이용상태 】

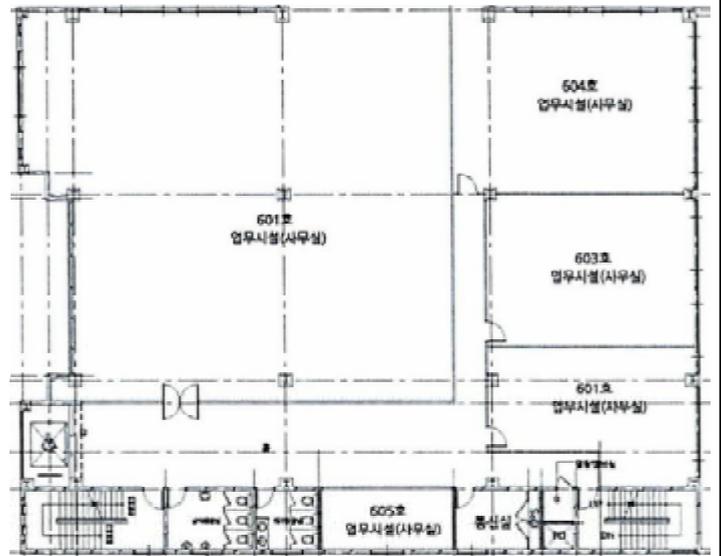
※ (29)~(30) : 근린생활시설

# 호별 배치도 및 건물 이용상태

## 【 호별 배치도 및 건물 이용상태 】



【제6층】



【제6층 제601~605호】

## 本 件

뉴월드복합빌딩

- (31) 제6층 제601호(전유면적: 382.19㎡)
- (32) 제6층 제602호(전유면적: 109.14㎡)
- (33) 제6층 제603호(전유면적: 76.22㎡)
- (34) 제6층 제604호(전유면적: 61.17㎡)
- (35) 제6층 제605호(전유면적: 19.8㎡)

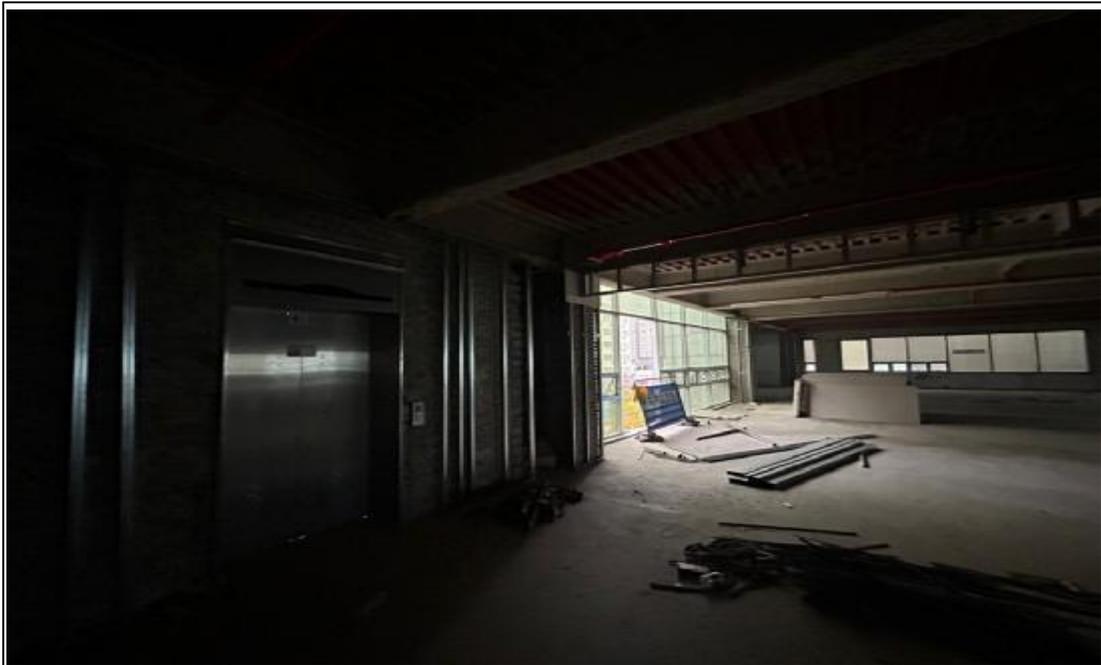
## 【 건물 이용상태 】

※ (31)~(35) : 근린생활시설

# 사 진 용 지



본건 유치권 관련 행사 관련 사진



본건 내부 사진

# 사 진 용 지



주위환경 / 남서측촬영



주위환경 / 남동측촬영