(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2018-1214-0005

시행일자 : 2018-12-26

수 신 : 국제자산신탁(주)

참 조 : 김 동 진 차 장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2018-12-14자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 3 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 이 상 주

감정평가서

Appraisal Report

제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리
2811 소재 부동산

NA2018-1214-0005

2018-12-26

국제자산신탁(주)

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:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지

본 건 전 경 (북 동 측 촬 영)

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 주 연 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 이 상 주 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십삼억팔천팔백이십칠만사천육백사십원정 (\3,388,274,640.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁(주)	감정평가 목 적	공 매	
채 무 자	—	제 출 처	—	
소유자 또는 대상 업체명	(주)바네써 (수탁자 국제자산신탁(주)), 국제자산신탁(주)	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	토기.건물등기사항전부증명서 토지대장등본, 일반건축물대장등본 귀 제시 목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2018.12.26	2018.12.18~ 2018.12.26	2018.12.26

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	9,780 중 2,298.64	토지	2,298.64	801,000	1,841,210,640
	건물	795.37	건물	795.37	—	1,547,064,000
		이	하	여	백	
	합 계					\3,388,274,640.-

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 朴 燦 守 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811		
물건종류	토지, 건물	**건물구조**	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕 지상2층외
용도지역	계획관리지역	**이용상황**	단독주택외
개별공시지가	@229,500원/㎡	**도로조건**	세로(가)

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	2,298.64	801,000	1,841,210,640	54.3%
건 물	795.37	-	1,547,064,000	45.7%
합 계			**\ 3,388,274,640**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획 관리지역	주거지대	단독주택	세로(가)	800,000 ~ 850,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 소재 "제주공룡랜드" 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 "공매" 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』,『부동산 가격공시에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 본건 토지의 면적은 의뢰회사(국제자산신탁(주))에서 제시한 면적으로 사정하여 감정평가하였으며 면적의 증·감에 따라 가격의 변동이 있으며, 토지 중 일부가 현황 "도로"인 점을 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래 사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5) 기호 사) 건물은 세대별 공유지분의 건물로서 지분의 위치 확인이 불가하여 건물 전체를 기준으로 한 평균단가를 적용한 후 지분비율에 따라 세대별로 배분 후 사정하여 감정평가하였음.

6) 기호 사) 건물의 면적은 의뢰회사(국제자산신탁(주))에서 제시한 면적으로 사정하여 감정평가하였으며 면적의 증·감에 따라 가격의 변동이 있음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2018년 12월 26일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2018년 12월 18일자이고, 가격조사 완료일은 2018년 12월 26일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 감정평가목적은 "공매" 목적으로 작성되었는바, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으며, 사용 시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.

2) 본건은 토지(지분), 건물(제1종근린생활시설 지분 포함) 일괄 거래되는 부동산 물건임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	2811	대	9,780 중2,298.64	단독 주택외	계획 관리	세로 (가)	가장형 완경사	229,500
	합 계			9,780					

건 물	기호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	가	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	132.56	단독주택	지상 2층	2018.05.30
	나	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	131.52	단독주택	지상 2층	
	다	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	131.52	단독주택	지상 2층	
	라	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	131.52	단독주택	지상 2층	
	마	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	131.52	단독주택	지상 2층	
	바	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	131.52	단독주택	지상 2층	
	사	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	20.35 중5.21	제1종 근린생활시설 (사무소)	지상 1층	
	합 계		810.51			

※기호 사) 건물은 세대별 공유지분의 건물로서 세대별로 배분 후 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

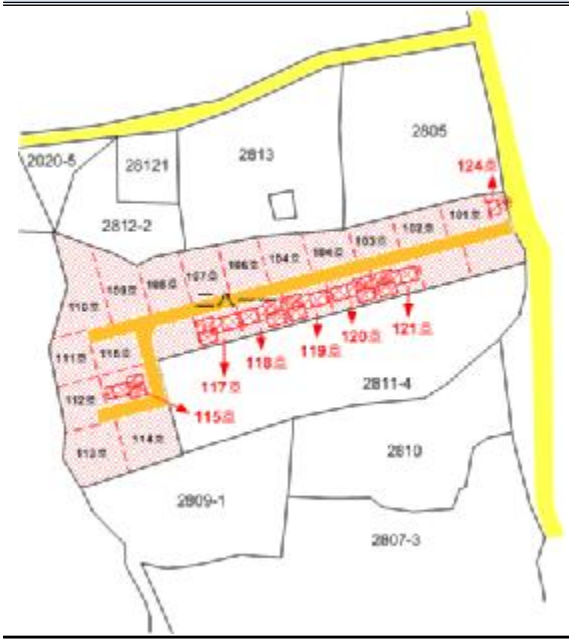
1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 소재 "제주공룡랜드" 남측 근거리에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 간선도로 상황 보통임.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	직선거리 약 1~1.2km 지점에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 인근은 단독주택 및 전원주택, 타운하우스 등이 혼재한 전원주택지대로서 주위환경은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	본건은 북서측 하향 완경사의 가장형 토지로서, 도로보다 다소 높게 평탄 작업하였으며 지반은 견고시됨.
이 용 상 황	단독주택 부지 및 일부 도로로 이용중임.
인접도로 상태	동측으로 노폭 약 7~8미터 도로에 접하며, 단지 내 노폭 약 4미터 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역), 공장설립제한지역, 경관보전지구4등급(저촉), 경관보전지구5등급(저촉), 생태계보전지구5등급, 지하수자원보전4등급임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕 2층(기호 가~바) 및 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 1층(기호 사)건 으로서, 외벽 : 스타코 마감 내벽 : 벽지도배 및 일부타일 마감 바닥 : 장판 및 일부 타일 등 마감 창호 : 시스템창호 마감.						
이 용 상 황	기호 가-1층: 방1, 거실, 주방/식당, 욕실, 반침, 홀, 현관 2층: 방2, 욕실, 홀 기호 나~바 동일-1층: 거실2, 주방/식당, 욕실2, 보일러실2, 홀, 현관 2층: 방2, 욕실 기호 사-경비실						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	○	-	-	○
부합물 및 종물 관계	해당사항 없음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

건 물 배 치 도	사 진
후면 "건물 개황도" 참조.	

※사진은 기호 가(115호)의 사진임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【제주특별자치도 제주시 애월읍】 【공시기준일 : 2018. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	광령리 2786-24	대	826	단독주택	계획관리	세로 (가)	사다리 완경사	194,000
#B	**광령리 2821-13**	**대**	**1,188**	**단독주택**	**계획관리**	**세각 (가)**	**사다리 완경사**	**221,000**

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #B】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【제주특별자치도 제주시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01 ~ 2018.11.30	5.056	2018년 11월 누계
2018.11.01 ~ 2018.11.30	0.312	2018년 11월
누 계 (2018.01.01 ~ 2018.12.26)	**5.340**	(1 + 0.05056) × (1 + 0.00312 × 26/30) ≒ **1.05340**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2018년 12월 지가변동률이 미 고시인바 11월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	**0.93**
결정 의견	본건은 표준지대비 획지조건(각지, 경사 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.7.13선고 93누 2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 거래사례

거래사례 #1	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 3097-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	466	199,500	400,000,000
	건 물	-		-	-	2018.02.27
토지단가		**400,000,000** / 466 ≒ **@858,000원/㎡**				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		소로한면, 부정형, 저지				
건물구조		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 # 2	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 고성리 109-10				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	455	243,200	600,000,000
	건 물	단독주택		98.72	2017.01.11	2017.07.14
토지단가		[600,000,000 – {(2,300,000 × 50 / 50 × 98.72}] / 455 ≒ **@819,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세장형, 완경사, 세로(가)				
건물구조		일반목구조 일반목구조 위 징크지붕 2층				

※ 토지단가 = (거래가격 – 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

(2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가목적 / 기준시점
#1	광령리 2811 (106동)	대	411.99	계획관리 (단독주택)	804,000	282,308,520	담보 / 2018.07.16
#2	광령리 2811 (108동)	대	479.69	계획관리 (단독주택)	751,000	299,303,540	담보 / 2018.09.17
#3	광령리 2637	대	293	계획관리 (단독주택)	830,000	185,090,000	담보 / 2016.08.22

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획 관리지역	주거지대	단독주택	세로(가)	800,000 ~ 850,000	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정사례	거래사례 #1
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례 #1	858,000	1.00	1.04321	1.00	0.9690	867,327	3.73
#B	221,000	-	1.05340	-	-	232,801	

사정보정	거래사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【제주특별자치도 제주시 계획관리지역】 2018.02.27 ~ 2018.12.26						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969
	비교표준지는 사례대비 획지조건(각지 등) 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하여 개별요인 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	**3.70**
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	221,000	1.05340	1.00	0.930	3.70	801,070	**801,000**

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	331.56	801,000	265,579,560	기호 가 115동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 나 117동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 다 118동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 라 119동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 마 120동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 바 121동
합계	**2,298.64**	**-**	**1,841,210,640**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 # 2	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 고성리 109-10				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	455	243,200	600,000,000
	건 물	단독주택		98.72	2017.01.11	2017.07.14
토지단가		[600,000,000 – {(2,300,000 × 50 / 50 × 98.72}] / 455 ≒ **@819,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세장형, 완경사, 세로(가)				
건물구조		일반목구조 일반목구조 위 징크지붕 2층				

※ 토지단가 = (거래가격 – 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

거래사례 선정 의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	**1.00**
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정 보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
제주특별자치도 제주시 계획관리지역	2017.07.14 ~ 2018.12.26	8.083	**1.08083**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 비슷함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	**0.912**
결정 의견	본건은 사례대비 접근조건(교통시설 및 편익시설과의 접근성 등), 획지조건(경사 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	819,000	1.00	1.08083	1.00	0.912	807,302	**807,000**

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	331.56	807,000	267,568,920	기호 가 115동
1	393.416	807,000	317,486,712	기호 나 117동
1	393.416	807,000	317,486,712	기호 다 118동
1	393.416	807,000	317,486,712	기호 라 119동
1	393.416	807,000	317,486,712	기호 마 120동
1	393.416	807,000	317,486,712	기호 바 121동
합계	**2,298.64**	**-**	**1,855,002,480**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	**1,841,210,640**	**1,855,002,480**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	331.56	801,000	265,579,560	기호 가 115동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 나 117동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 다 118동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 라 119동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 마 120동
1	393.416	801,000	315,126,216	기호 바 121동
합계	**2,298.64**	**-**	**1,841,210,640**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국감정원 건물신축단가표【2017년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브 위 동쉉글	2	2,739,000	45 (40~50)
1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	2,046,000	45 (40~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가~바	철근콘크리트구조 경사슬래브위징크지붕	1,950,000	1층,2층
사	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	1,200,000	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가~사	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가~바	1,950,000	-	1,950,000	1층,2층
사	1,200,000	-	1,200,000	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
가~사	2018.05.30.	45	0	45	-

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가~바	단독주택	1,950,000	45	45	**1,950,000**	1층, 2층
사	제1종 근린생활시설	1,200,000	45	45	**1,200,000**	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	가	132.56	1,950,000	258,492,000	사정면적은 귀 제시 면적임.
	사	0.88	1,200,000	1,056,000	
	소계	133.44		259,548,000	
나	나	131.52	1,950,000	256,464,000	
	사	0.866	1,200,000	1,039,200	
	소계	132.386		257,503,200	
다	다	131.52	1,950,000	256,464,000	
	사	0.866	1,200,000	1,039,200	
	소계	132.386		257,503,200	
라	라	131.52	1,950,000	256,464,000	
	사	0.866	1,200,000	1,039,200	
	소계	132.386		257,503,200	
마	마	131.52	1,950,000	256,464,000	
	사	0.866	1,200,000	1,039,200	
	소계	132.386		257,503,200	
바	바	131.52	1,950,000	256,464,000	
	사	0.866	1,200,000	1,039,200	
	소계	132.386		257,503,200	
합계		**795.37**	**-**	**\ 1,547,064,000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,298.64	801,000	1,841,210,640	
건 물	795.37	-	1,547,064,000	
합 계			**\ 3,388,274,640**	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 331.56	331.56	801,000	265,579,560	귀제시목록
가	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 115동 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층					
			1층	83.01	132.56	1,950,000	258,492,000	1,950,000 x 45/45
			2층	49.55				
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층					귀제시목록
			1층	20.35 중 0.88	0.88	1,200,000	1,056,000	1,200,000 x 45/45
	소 계						\525,127,560	

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 393.416	393.416	801,000	315,126,216	귀제시목록
나	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 117동 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층					
			1층	82.4	131.52	1,950,000	256,464,000	1,950,000 x 45/45
			2층	49.12				
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층					
			1층	20.35 중 0.866	0.866	1,200,000	1,039,200	귀제시목록 1,200,000 x 45/45
	소 계						\572,629,416	

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 393.416	393.416	801,000	315,126,216	귀제시목록
다	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 118동 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층					
			1층	82.4	131.52	1,950,000	256,464,000	1,950,000 x 45/45
			2층	49.12				
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층					
			1층	20.35 중 0.866	0.866	1,200,000	1,039,200	귀제시목록 1,200,000 x 45/45
	소 계						\572,629,416	

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 393.416	393.416	801,000	315,126,216	귀제시목록
라	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 119동 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화 2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층 1층 2층	82.4 49.12	131.52	1,950,000	256,464,000	1,950,000 x 45/45
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층 1층	20.35 중 0.866	0.866	1,200,000	1,039,200	귀제시목록 1,200,000 x 45/45
	소 계						\572,629,416	

토지,건물 감정평가 명세표

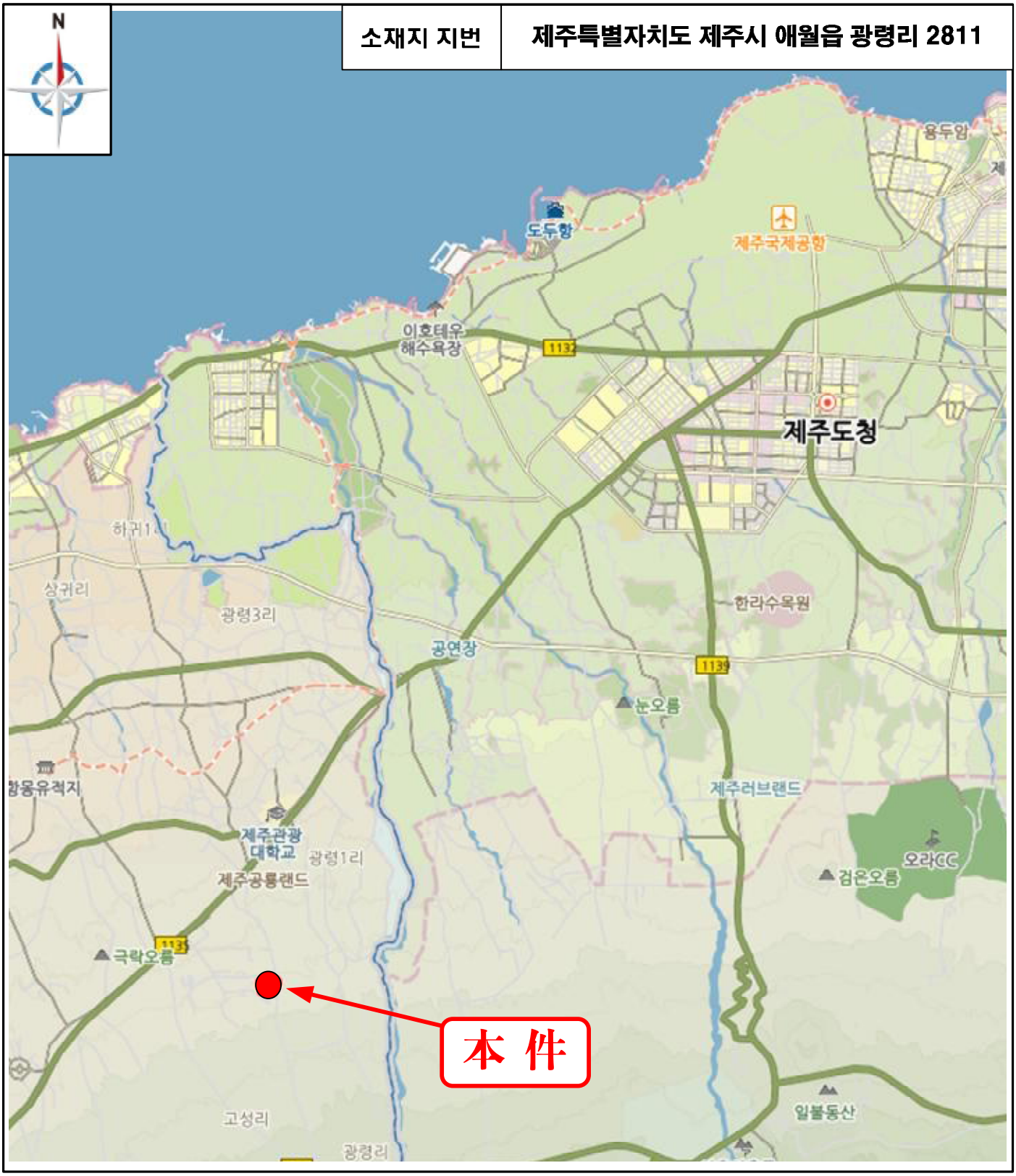
일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 393.416	393.416	801,000	315,126,216	귀제시목록
마	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 120동 [도로명 주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화 2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층 1층 2층	82.4 49.12	131.52	1,950,000	256,464,000	1,950,000 x 45/45
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층 1층	20.35 중 0.866	0.866	1,200,000	1,039,200	귀제시목록 1,200,000 x 45/45
	소 계						\572,629,416	

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811	대	계획관리지역	9,780 중 393.416	393.416	801,000	315,126,216	귀제시목록
바	〃 (위지상) 바네써 타운하우스 121동 [도로명 주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령평화 2길 152-26	단독주택	철근콘크리트 구조 경사슬래브위징크지붕 2층 1층 2층	82.4 49.12	131.52	1,950,000	256,464,000	1,950,000 x 45/45
사	〃 124동	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브 지붕 단층 1층	20.35 중 0.866	0.866	1,200,000	1,039,200	귀제시목록 1,200,000 x 45/45
	소 계						\572,629,416	
	합 계						\3,388,274,640.-	
		이	하	여	백			

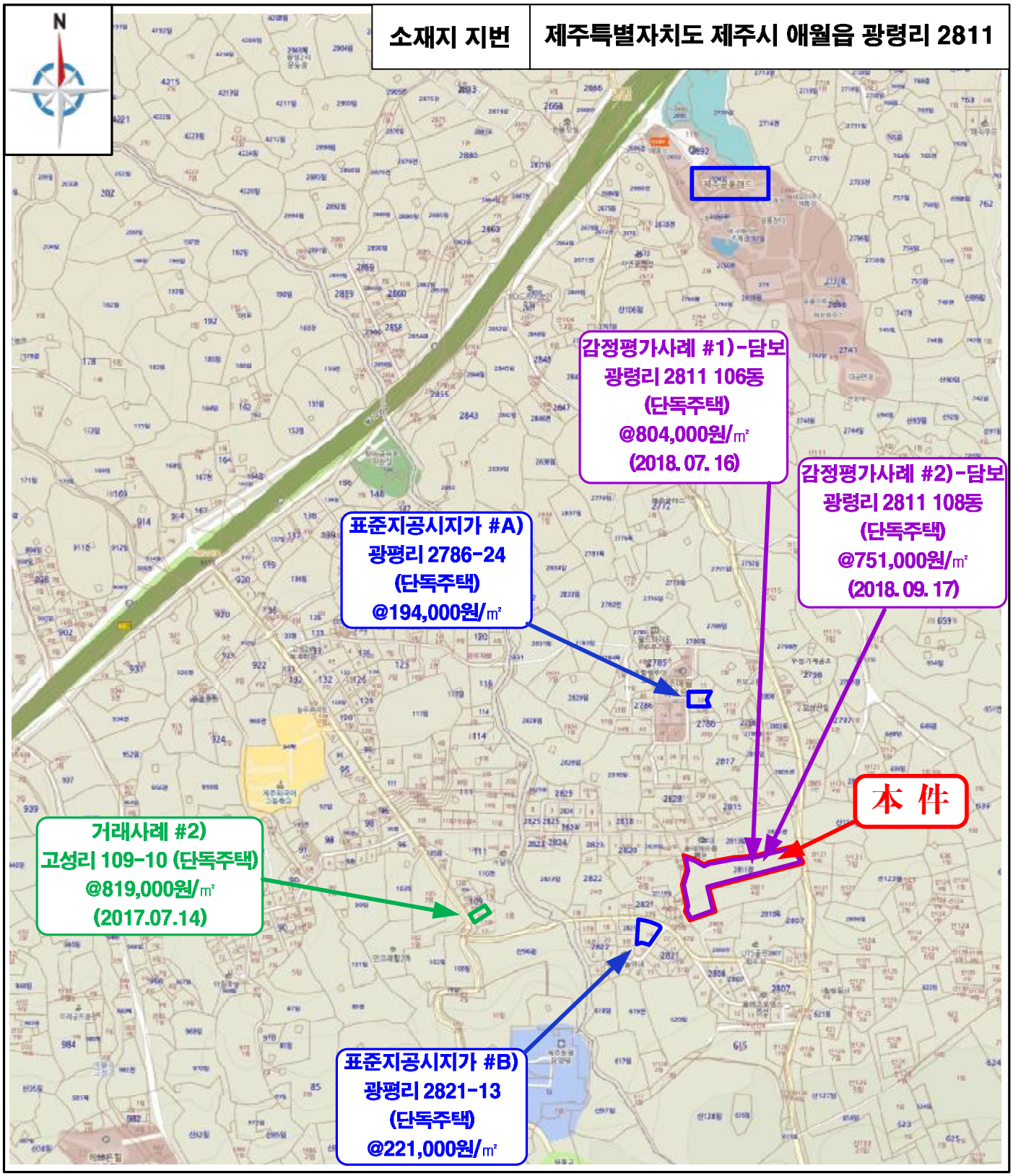
광 역 위 치 도

소재지 지번	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례

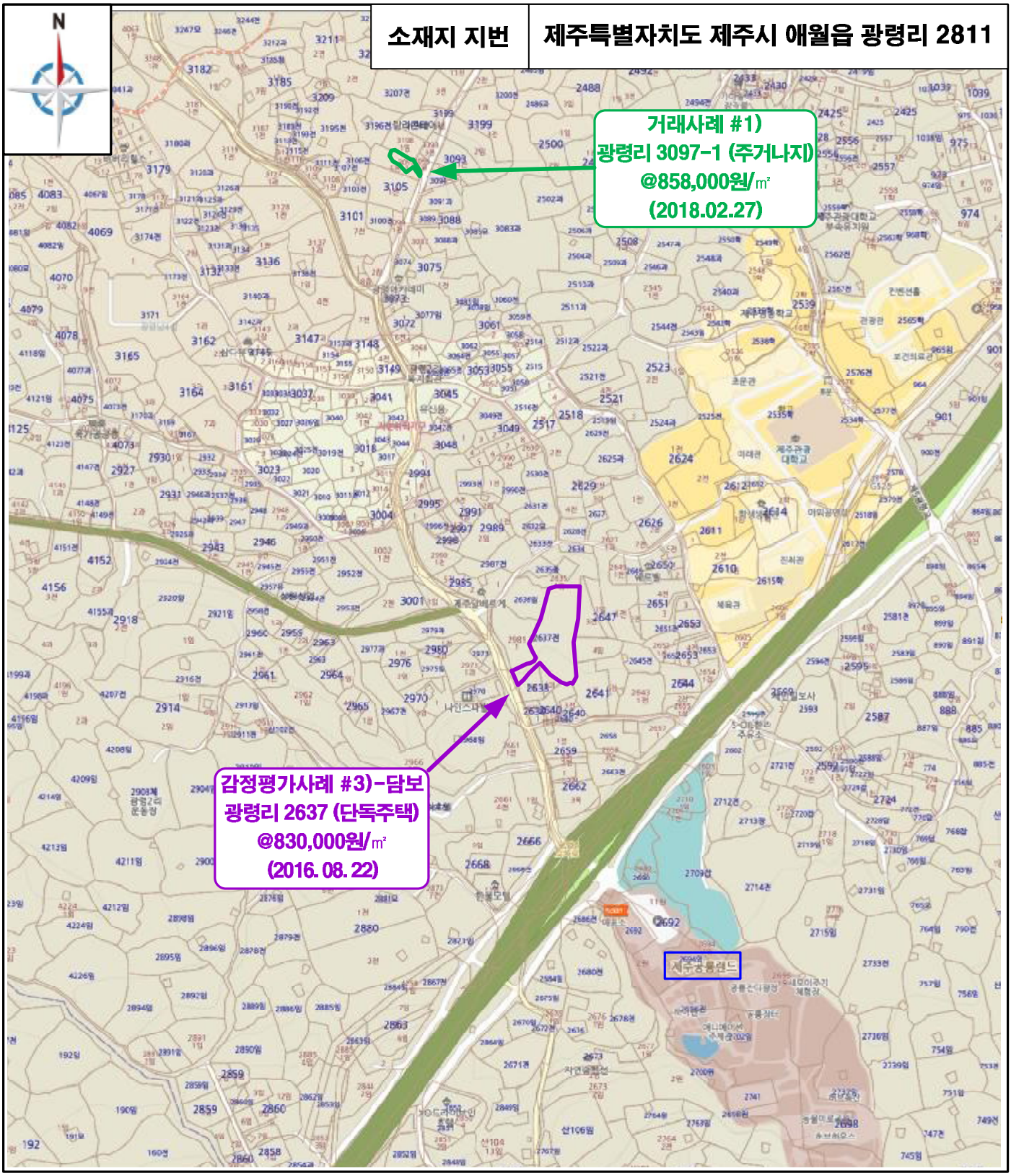
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례

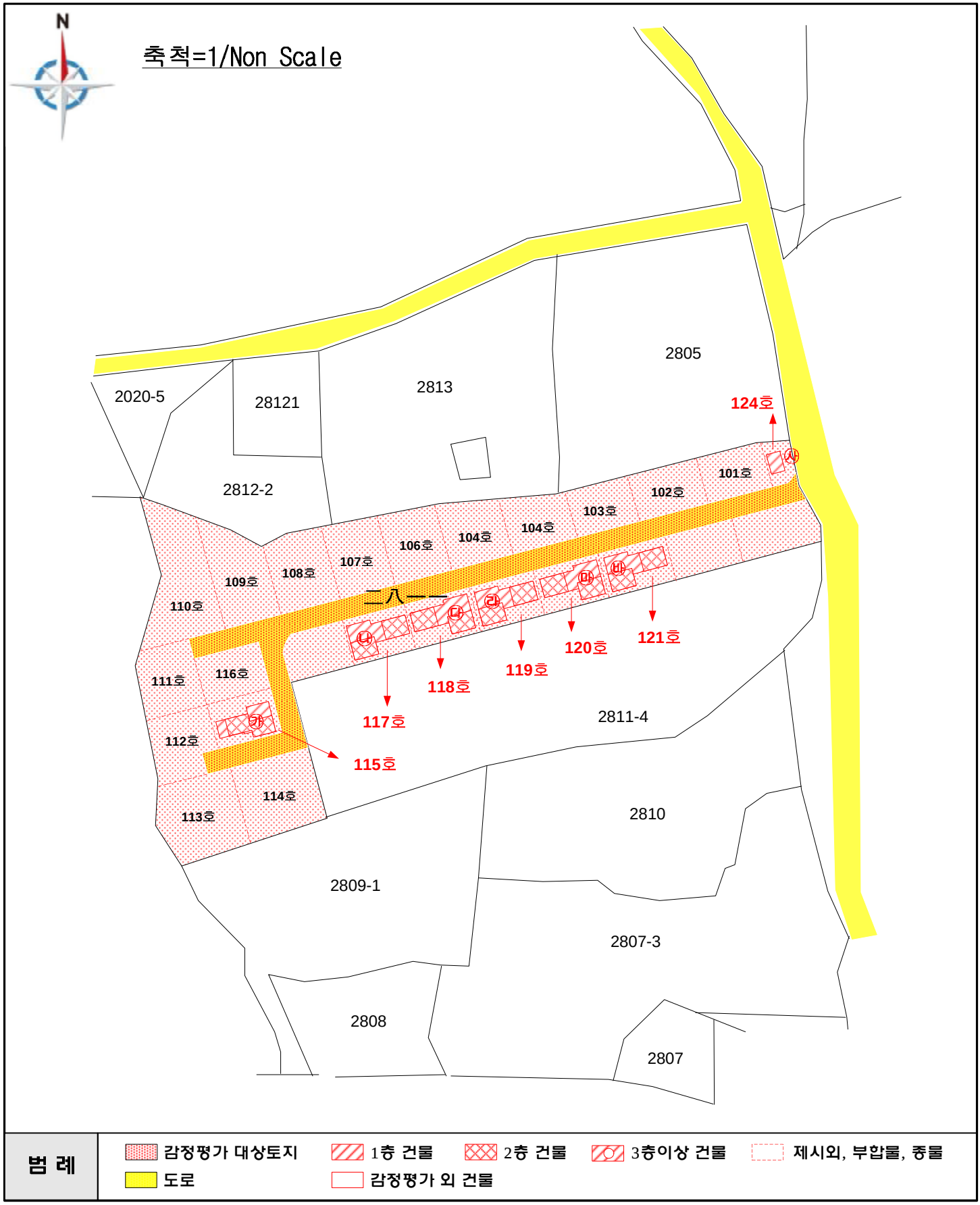
위 치 도

소재지 지번	제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례

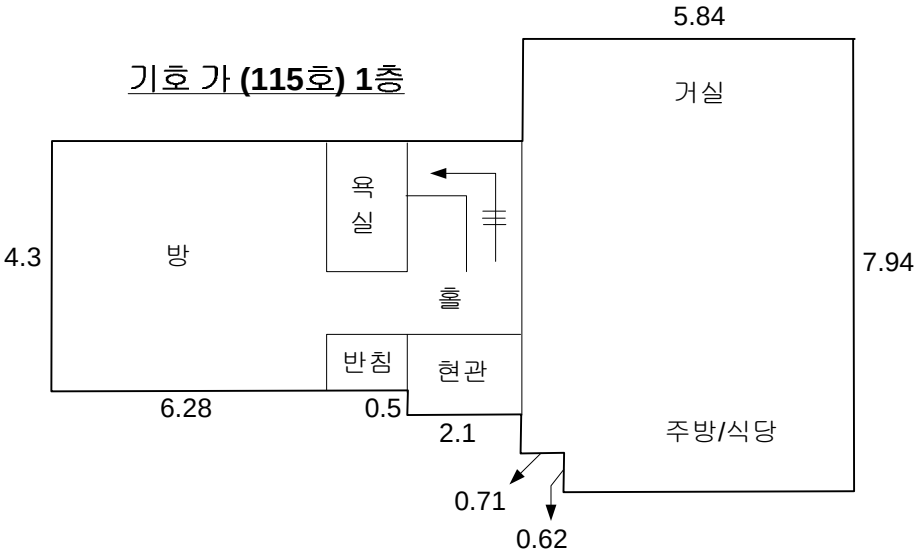
지 적 및 건 물 개 황 도


N
축척=1/Non Scale
2020-5
28121
2813
2805
2812-2
124호
101호
102호
103호
104호
104호
106호
107호
108호
109호
110호
二八一一
111호
116호
112호
114호
113호
117호
118호
119호
120호
121호
115호
2811-4
2810
2809-1
2807-3
2808
2807
범 례
감정평가 대상토지
1층 건물
2층 건물
3층이상 건물
제시외, 부합물, 종물
도로
감정평가 외 건물

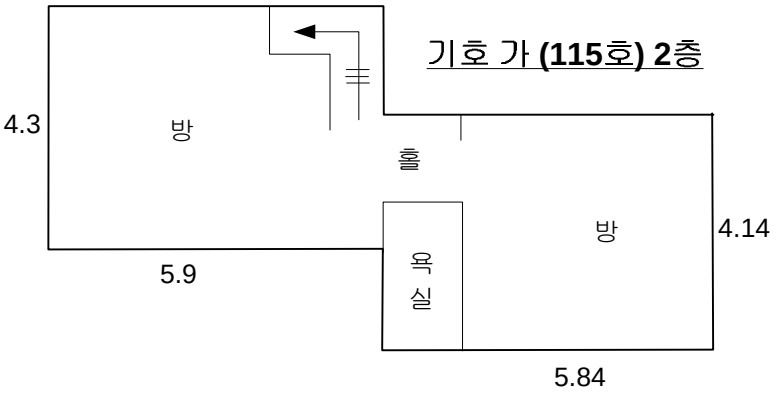
건물 개황 및 이용상황

축척=1/Non Scale

기호 가 **(115호) 1층**



기호 가 **(115호) 2층**



기호 사 **(124호)**

【면적산출근거】

기호 가

1층 : (5.84×7.94) + (2.1×4.8) + (6.28×4.3) - (0.71×0.62)≒83㎡

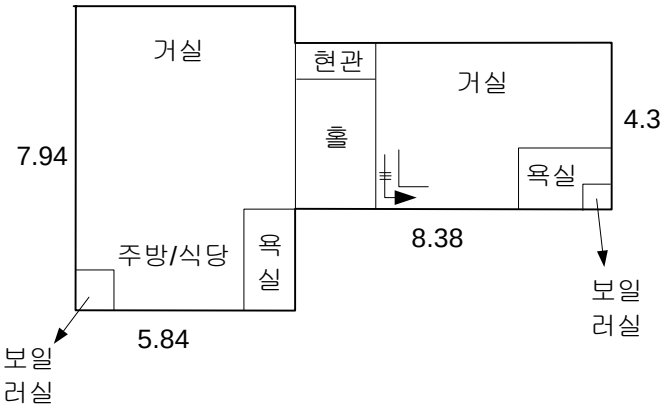
2층 : (5.84×4.14) + (5.9×4.3)≒49.5㎡

기호 사 : 5.5×3.7≒20.3㎡

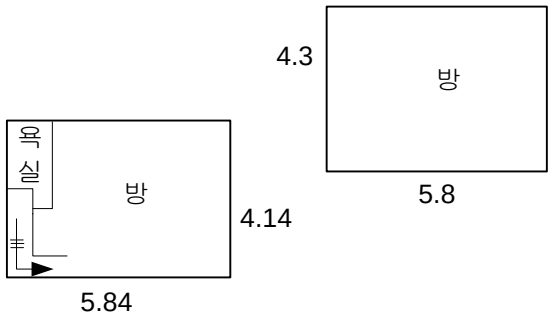
건물 개황 및 이용상황

축척=1/Non Scale

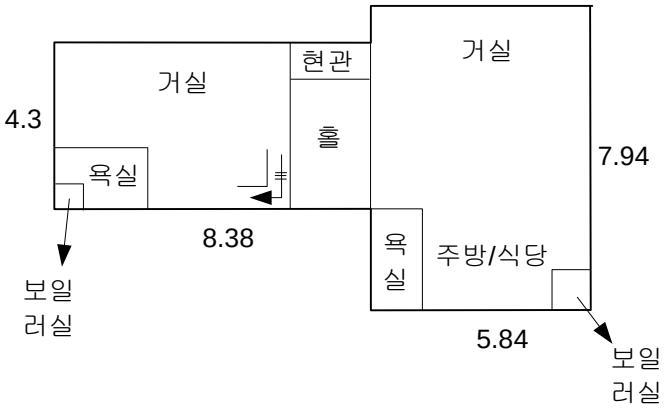
기호 나, 라,바 **(117호,119호,121호) 1층**



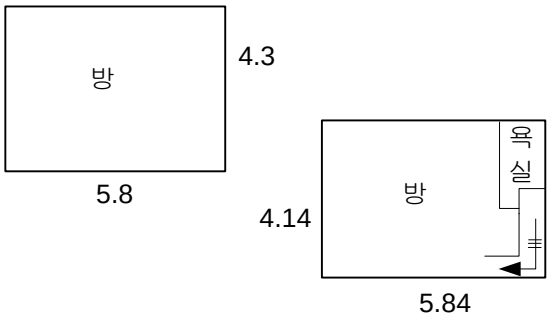
기호 나, 라,바 **(117호,119호,121호) 2층**



기호 다, 마 **(118호,120호) 1층**



기호 다, 마 **(118호,120호) 2층**



【면적산출근거】

기호 나, 다, 라, 마, 바 동일

1층 : (5.84×7.94) + (8.38×4.3)≒82.4㎡

2층 : (5.84×4.14) + (5.8×4.3)≒49.1㎡

사 진 용 지

기호 가(115호) 남서측 촬영)

기호 가(115호) 북측 촬영)

사 진 용 지

기호 나(117호) 서측 촬영)

기호 다(118호) 서측 촬영)

사 진 용 지

기호 (119호) 서측 촬영)

기호 마(120호) 서측 촬영)

사 진 용 지

기호 바(121호) 서측 촬영)

기호 사(124호) 서측 촬영)

감정평가 보수료 청구서

국제자산신탁(주) 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NA2018-1214-0005

一金삼백육십삼만팔천팔백원整 (\3,638,800.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2018-12-14
건 명 : 제주특별자치도 제주시 애월읍 광령리 2811 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		3,055,619	((3,388,274,640×8/10,000)×1.0) + 345,000 = 3,055,619
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	21,000	
	여비교통비	201,000	
	공부발급비	9,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	22,000	
	실비 소계	253,000	
소 계		3,308,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		330,800	소계 금액의 10%
합 계		3,638,800	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		3,638,800	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "18-1214-0005" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송 금 처

국민은행.광화문	009-01-1213-559	(주)나라감정평가법인
하나은행.경복궁역	272-810012-22104	(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 이 상 주