

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부산동부신용협동조합이사장

건명 : 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7 외
렉스빌 3층 302호 외 1개호 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 230825-11-011



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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

(부동산) 감정평가표

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

하나감정평가법인 부산울산지사

감정평가사

지사장

최은열



김효권







감정평가액	사역팔천이백만원정 (₩482,000,000.-)					
의뢰인	부산동부신용협동조합이사장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	(주)우리자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)우리자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 08. 29	2023. 08. 29	2023. 08. 30	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	482,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩482,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '신엄중학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 08월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 8월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고, 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물로서, 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 토지의 대지권이 일체성의 원칙을 채택하고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 의뢰인 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분할 경우 가액을 후첨(구분건물)감정평가명세표'상에 별도 부기하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인하지 못하여 관련공부 등에 의거 통상적인 상황으로 상정하여 감정평가 하였으니, 공매 응찰 시 반드시 내부 확인 등을 하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		렉스빌 제3층 제302호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 일주서로 6686-3	1301-7 1290-16 렉스빌	공동주택	철근콘크리트구조 경사슬래브위 기와지붕 4층				
				1층	160.34			
				2층	160.34			
				3층	158.18			
				4층	158.18			
	상동	1301-7	대	제1종 일반주거지역	658			
	상동	1290-16	대	제1종 일반주거지역	25			
				내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	66.39	66.39	225,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.09㎡
				소유권	85.375			
				1,2. ----	683x-----	85.375		
				대지권	683			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,250,000 150,750,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		렉스빌 제3층 제302호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				내) 철근콘크리트구조 제4층 제501호	66.39	66.39	257,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.09㎡
				소유권	85.375			
				1,2. ----	683x-----	85.375		
				대지권	683			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,810,000 172,190,000	
합 계							₩482,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7 외 1필지 [렉스빌 제3층 제302호 외 1개호]		
도로명주소	제주특별자치도 제주시 애월읍 일주서로 6686-3		
	주용도	공동주택(다세대주택) 8세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.10.17	
	건물규모	층수	지상4층
		연면적	637.04 m ²
	비고		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	3층 302호	다세대주택	66.39	12.7	79.09	85.3750	83.9
나)	4층 501호	다세대주택	66.39	12.7	79.09	85.3750	83.9
합계 (총2개호)			132.78	25.4	158.18	170.7500	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지 명칭 등/층/호수	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	신업리 1301-7외 1 렉스빌 -/1/101	다세대주택	66.39	80.17	215,000,000 (@ 3,240,000)	2023.02.26 (2017.10.17)	-
#2	신업리 3126-3 애월렉슬2차 가/3/302	다세대주택	55.0921	67.96	193,000,000 (@ 3,500,000)	2023.04.21 (2019.03.22)	-
#3	신업리 1159-6 몽돌빌1차 -/2/202	다세대주택	68.87	82.4352	230,000,000 (@ 3,340,000)	2023.07.09 (2017.07.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가),나)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
제주 (연립·다세대)	-1.277% (0.98723)	거래시점 / 기준시점		2023.02.26 / 2023.08.29	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.1	101.8
			기준시점 당시 지수	2023.7	100.5
		산식		$1 + ((100.5 - 101.8) / 101.8)$ ≈ 0.98723	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060	주거용
나)	#1	1.00	1.00	1.21	1.00	1.210	주거용

■ 기호 가): 거래사례 #1)과 대비시 본건이 층별효용에서 우세함.

■ 기호 나): 거래사례 #1)과 대비시 본건이 층별효용, 전용 다락 소재 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	3 302	66.39	#1	3,240,000	1.000	0.98723	1.060	3,390,542	225,098,083	225,000,000
나)	4 501	66.39	#1	3,240,000	1.000	0.98723	1.210	3,870,336	256,951,607	257,000,000
합계		132.78	-	-	-	-	-	-	-	482,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 다세대주택의 경우 층, 향, 전유면적의 크기, 전용률, 서비스면적 등에 따라 차이를 보이고, 통상 거래가능 가격 수준은 @3,300,000~4,000,000만원/전유㎡ 내외로 탐문조사됨.
------	---

2. 본건 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	하가리 1183 까사펠리즈 101/3/301	연립주택	53.18	64.57	215,000,000	2023.07.19	담보
					(@ 4,040,000)		
(2)	신염리 1231-5 리츠캐슬 103/2/201	다세대 주택	61.459	117.951	227,000,000	2022.12.29	담보
					(@ 3,690,000)		
(3)	고내리 7 리치뷰 101/3/301	다세대 주택	65.8146	82.42	210,000,000	2022.12.12	담보
					(@ 3,190,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가)	제3층 제302호	66.39	85.3750	225,000,000
나)	제4층 제501호	66.39	85.3750	257,000,000
합계		132.78	170.75	482,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

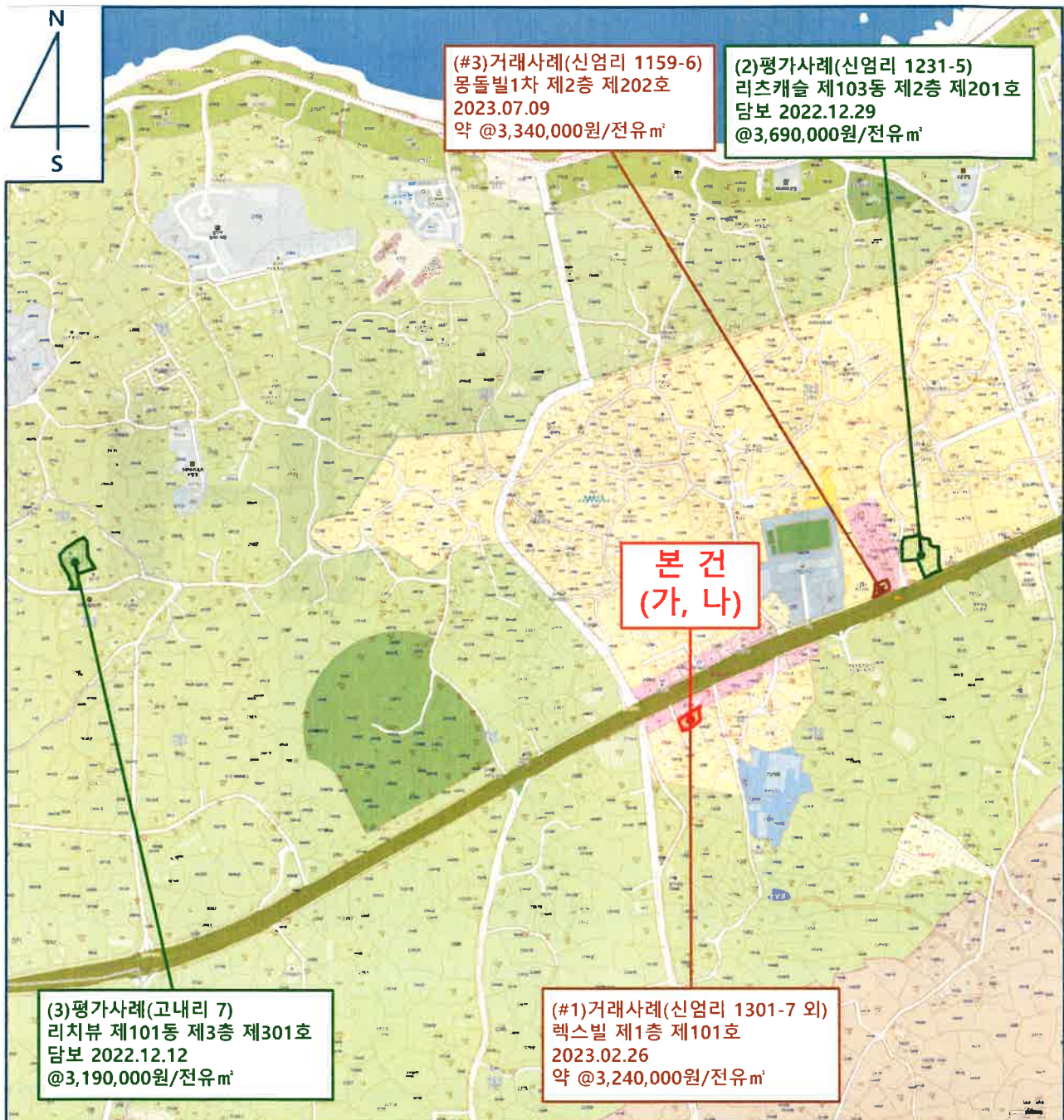
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 소재 '신엄중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 소재함.
인접도로상태	본건 남서측으로 세로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 기호 1): 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(15M이하), 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>. ■ 기호 2): 일반상업지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(15M이하), 고도지구(25M이하), 방화지구, 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 경사슬래브위기와지붕 4층 건물 내, 제3층 제302호, 제4층 제501호 총 2개호로서, 외벽 : 대리석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 샷시창 마감 등
이 용 상 황	기호 가, 나) 공히 다세대주택임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	-
기타사항	-

가 격 참 고 도

소 재 지

제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7번지 외
[렉스빌 제3층 제302호 외 1개호]



범 례

■ 본 건

■ 공시지가

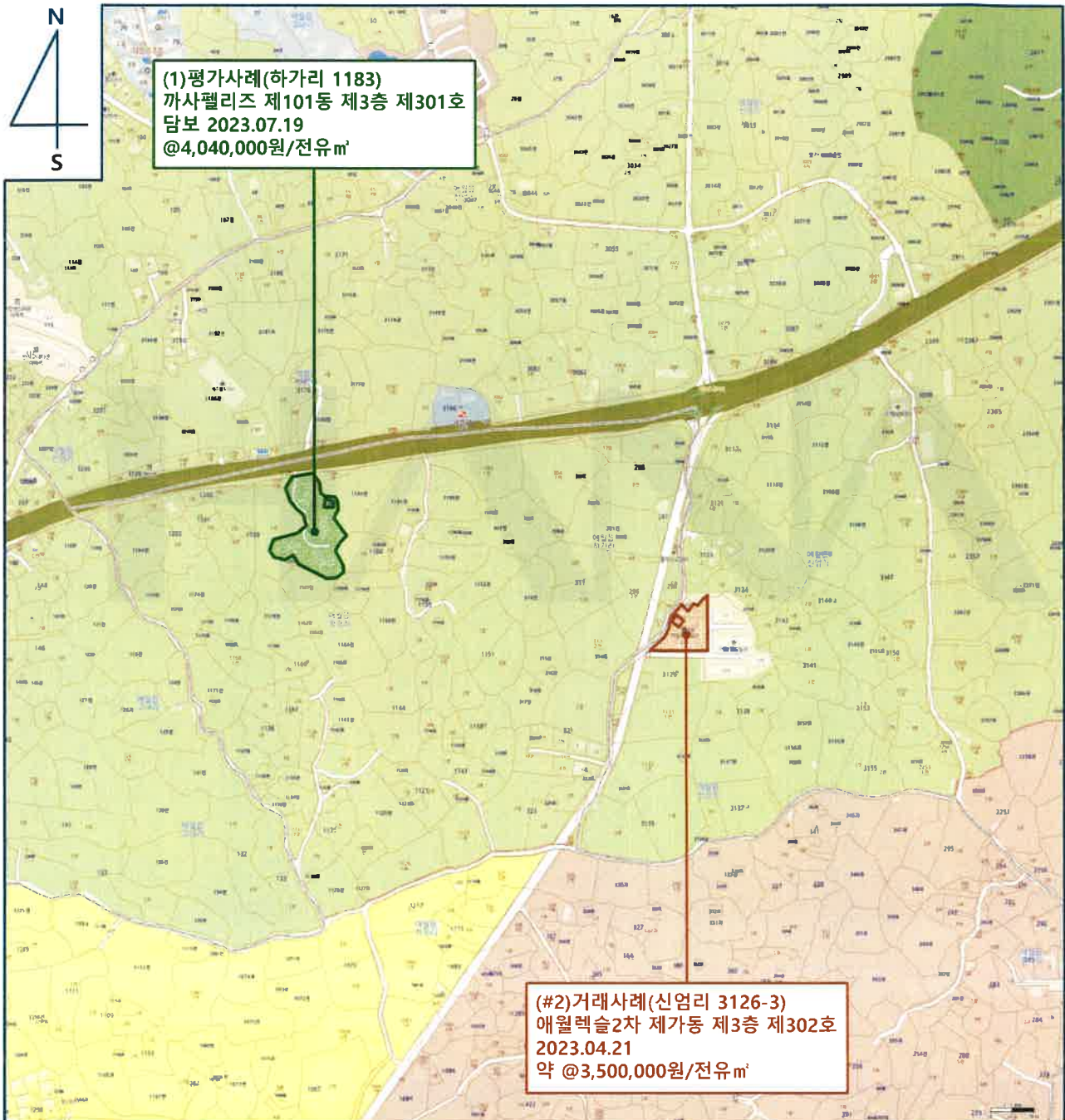
■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

소 재 지

제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7번지 외
[렉스빌 제3층 제302호 외 1개호]



범 레

■ 본 건

■ 공시지가

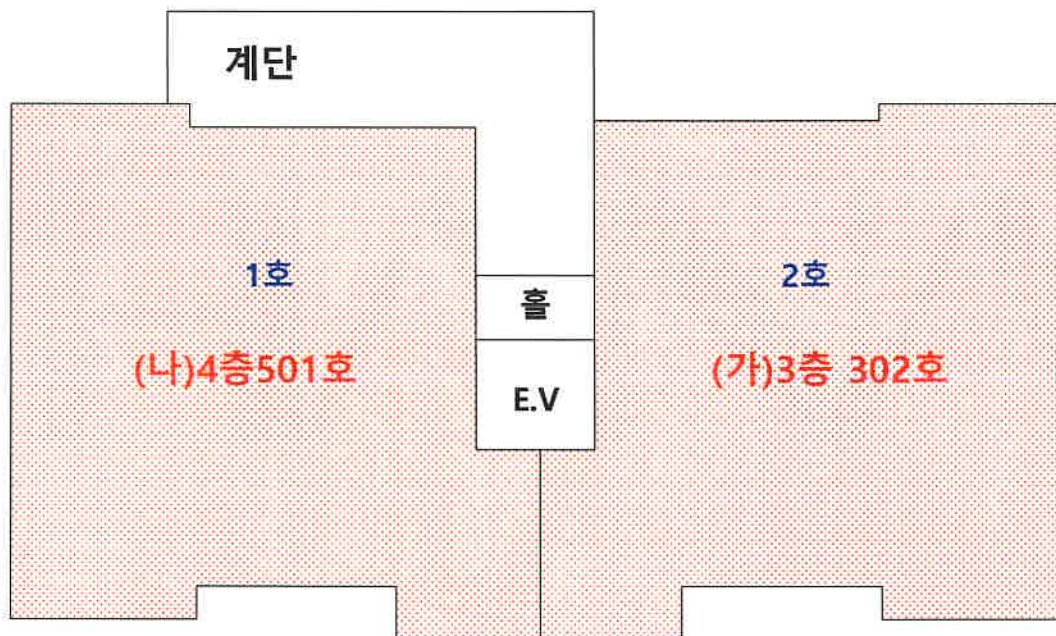
■ 평가사례

■ 거래사례

건 물 배 치 도



렉스빌 제3, 4층 호별배치도



[제3, 4층]
(배치동일)

사 진 용 지

소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7 외 1필지
렉스빌 제3층 제302호 외 1개호



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지

제주특별자치도 제주시 애월읍 신엄리 1301-7 외 1필지
렉스빌 제3층 제302호 외 1개호



본건 건물 3층



본건 건물 4층