

감정평가서

의뢰인 : 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

건명 : 제주특별자치도 제주시 도련일동 134
삼화리오펠리스 제102동 제4층 제402호

평가서번호 : B2507-12-014호

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)정일감정평가법인 제주지사



제주특별자치도 제주시 복지로 80, 제101동 제지층 제1호(도남동, 도남아이진)
TEL. (064)721-5255 FAX. (064)721-5156

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
강 정 희



(주)정일감정평가법인 제주지사

지사장 강 정 희

(서명 날인)

감정평가액

금삼억팔천사백만원정(₩384,000,000.-)

의뢰인

한국자산관리공사 광주전남지역본부장

감정평가 목적

공매(국세,지방세)

제출처

한국자산관리공사 광주전남지역본부

기준가치

시장가치

소유자
(대상업체명)

주식회사 케이삼흥

감정평가조건

-

목록표시근거

귀 제시목록

기준시점

조사기간

작성일

기타 참고사항

2025. 07. 15

2025. 07. 09
~ 2025. 07. 15

2025. 07. 15

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)

사정

감정평가액

종류

면적(㎡) 또는 수량

종류

면적(㎡) 또는 수량

단가

금액(원)

구분건물

1개호

구분건물

1개호

-

384,000,000

이

하

여

백

합계

₩384,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
이 대 형





감정물건개황

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 봉개동 소재 '대기고등학교' 북동측 근거리에 위치하는 공동주택 '삼화 리오판리스' 제102동 제4층 제402호에 대한 한국자산관리공사의 공매(국세, 지방세) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황

제주특별자치도 제주시 도련일동 134							
이용상황 (건물명)	공동주택 (삼화 리오판리스)			사용승인일자	2019.2.8.		
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 경사슬래브위 징크지붕 지상4층/보통임			배후지의 상태	보통임		
용도지역	자연녹지지역			기 타	-		
일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	소유권/ 대지권(m ²)	전용율(%)	비고
가	제102동 제4층 제402호	83.9354	21.2442	105.1796	168.6529/ 9922.2	약 79.80	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 가격조사 완료일 2025년 07월 15일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 07월 09일 ~ 2025년 07월 15일임.

감 정 물 건 개 황

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액인 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

- 가. 물적 동일성이 인정됨.
- 나. 대상물건의 위치 및 내부현황은 현장조사, 일반건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유 부분에 의하여 확인하였음.
- 다. 본건은 자체 통로가 되어 있고 인접호수와 견고한 벽체로 구분되어 있으며, 단독효용가치가 인정됨.
- 라. 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부 확인이 곤란한 바, 유사물건, 해당관련공부(건축물현황도), 탐문사항 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인 요함.

감 정 물 건 개 황

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 유사 거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

본건과 같은 구분건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익성과의 상관관계가 미약한 바 수익환원법의 적용이 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시간가액과의 합리성 검토가 어려운 것으로 사료됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권, 대지권과 건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 인근 토지가, 건축비, 용적률 및 건폐율, 건물의 관리상태 등을 종합적으로 참작하고 '한국감정평가사 협회'에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

감정물건개황

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사 물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3	거래사례 4
소재지 건물명칭	도련일동 134 (삼화리오팰리스)	도련일동 134 (삼화리오팰리스)	도련일동 134 (삼화리오팰리스)	도련일동 134 (삼화리오팰리스)
용도지역	자연녹지지역	자연녹지지역	자연녹지지역	자연녹지지역
동 층 . 호수	제105동 제1층 제102호	제102동 제4층 제401호	제103동 제3층 제302호	제102동 제1층 제105호
사용승인일	2019.02.08.	2019.02.08.	2019.02.08.	2019.02.08.
전유면적(m ²)	83.9354	83.9354	66.0344	83.9354
거래가액	340,000,000	360,000,000	270,000,000	370,300,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@4,050,730	@4,289,010	@4,088,770	@4,408,150
거래시점	2024.08.03.	2024.04.11.	2023.10.10	2022.07.18.
비 고	공동주택	공동주택	공동주택	공동주택

감 정 물 건 개 황

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1,000)

다. 시점수정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 제주특별자치도 연립주택 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분	변 동 률											
제주특별자치도	24.01	24.02	24.03	24.04	24.05	24.06	24.07	24.08	24.09	24.10	24.11	24.12
	101.8	101.7	101.6	101.5	101.4	101.3	101.2	101.0	100.8	100.7	100.5	100.4
	25.01	25.02	25.03	25.04	25.05	25.06	25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12
	100.3	100.1	100.0	99.9	99.7	-	-	-	-	-	-	-

감정물건개황

■ 시점수정치

구 분	시 점	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례(1)	2024.08.03.	-1.482% (0.98518)	시점수정치 : $99.7/101.2=0.98518$
일련번호 가)	2025.07.15.		

※ 거래시점 : 2024.08.03. 2024년 07월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.07.15. 2025년 05월 지수를 적용함.

라. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 대상물건 일련번호(가) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	향별 효용, 위치별 효용 등에서 우세함.	1.15
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.150

감 정 물 건 개 황

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 개별요인 비교							
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	제102동 제4층 제402호	4,050,730	1.000	0.98518	1.15	4,589,303	4,580,000

(2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제102동 제4층 제402호	83.9354	4,580,000	384,424,132	384,000,000	-

4. 인근 평가사례

(제주특별자치도 제주시)

(자료출처 : 협회 감정평가정보)

소재지 건물명칭	동 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적	사용 승인일
도련일동 134 (삼화 리오펠리스)	제101동 제1층 제101호	83.9354	337,000,000	4,015,000	2023.04.25.	공매	2019.02.08.

감정물건개황

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	결정가액(원)	비고
가	제102동 제4층 제402호	83.9354	384,000,000	-
합계		-	384,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	제주특별자치도 제주시 도련일동	134 삼화리오 팰리스 제102동	공동주택 (연립주택)	철근콘크리트구조 경사슬래브위 징크지붕 지상4층				
	[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 생목수원로 56-1			1층	414.3474			
				2층	414.3474			
				3층	414.3474			
				4층	414.3474			
	동소	134	대	자연녹지지역	9,922.2			
				(내)				
			연립주택	철근콘크리트구조 제4층 제402호	83.9354	83.9354	384,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 105.1796㎡ 기타 공용 면적 포함)
				소유권 -----	168.6529 9,922.2x-----	168.6529		
				대지권	9922.2			
	합 계						₩384,000,000.-	
			이	하	여	백		

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 봉개동 소재 '대기고등학교' 북동측 근거리에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 농경지 등이 혼재함.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 대중교통노선이 등이 소재하여 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

구 분	내 용	비 고
구 조	철근콘크리트구조 경사슬래브위 징크지붕	-
규 모	지상4층	
외 벽	외벽타일, 페인팅 등	
창 호	샷시 창호 등임.	

나. 이용 상태

일련번호	구 분	내용	비고
가	제102동 제4층 제402호	연립주택	-

4. 위생 및 냉난방설비 등

기본위생설비, 급배수설비, 기본전기설비, 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 설치 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 도로 대비 대체로 등고 평탄한 자루형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 인접 도로 상태 등

북측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

자연녹지지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장 설립제한지역<수도법>임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

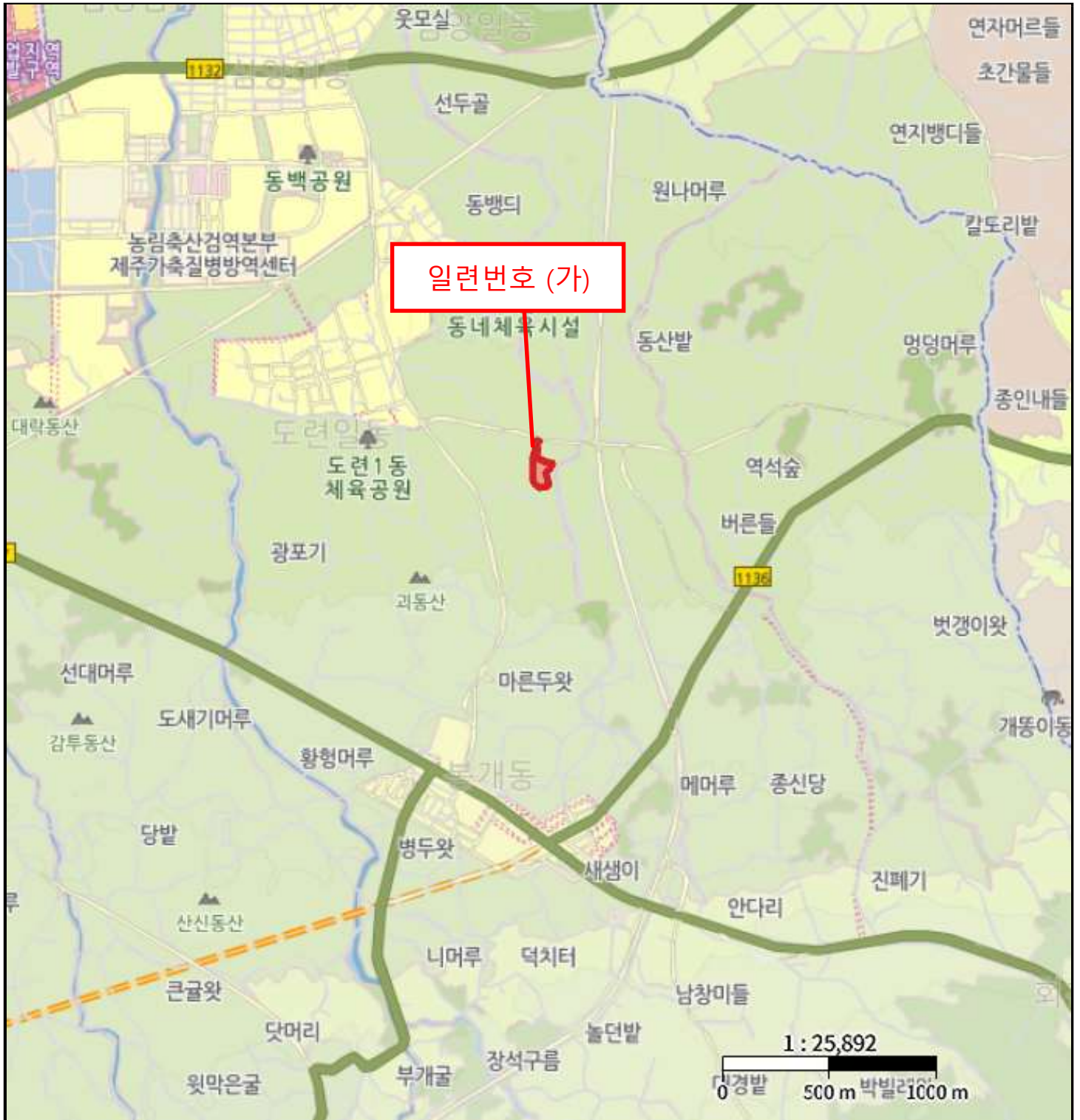
본 건물의 사용승인일자는 2019년 2월 8일임.

광역위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 도련일동 134 삼화리오팰리스 제102동 제4층 제402호 [일련번호 가]



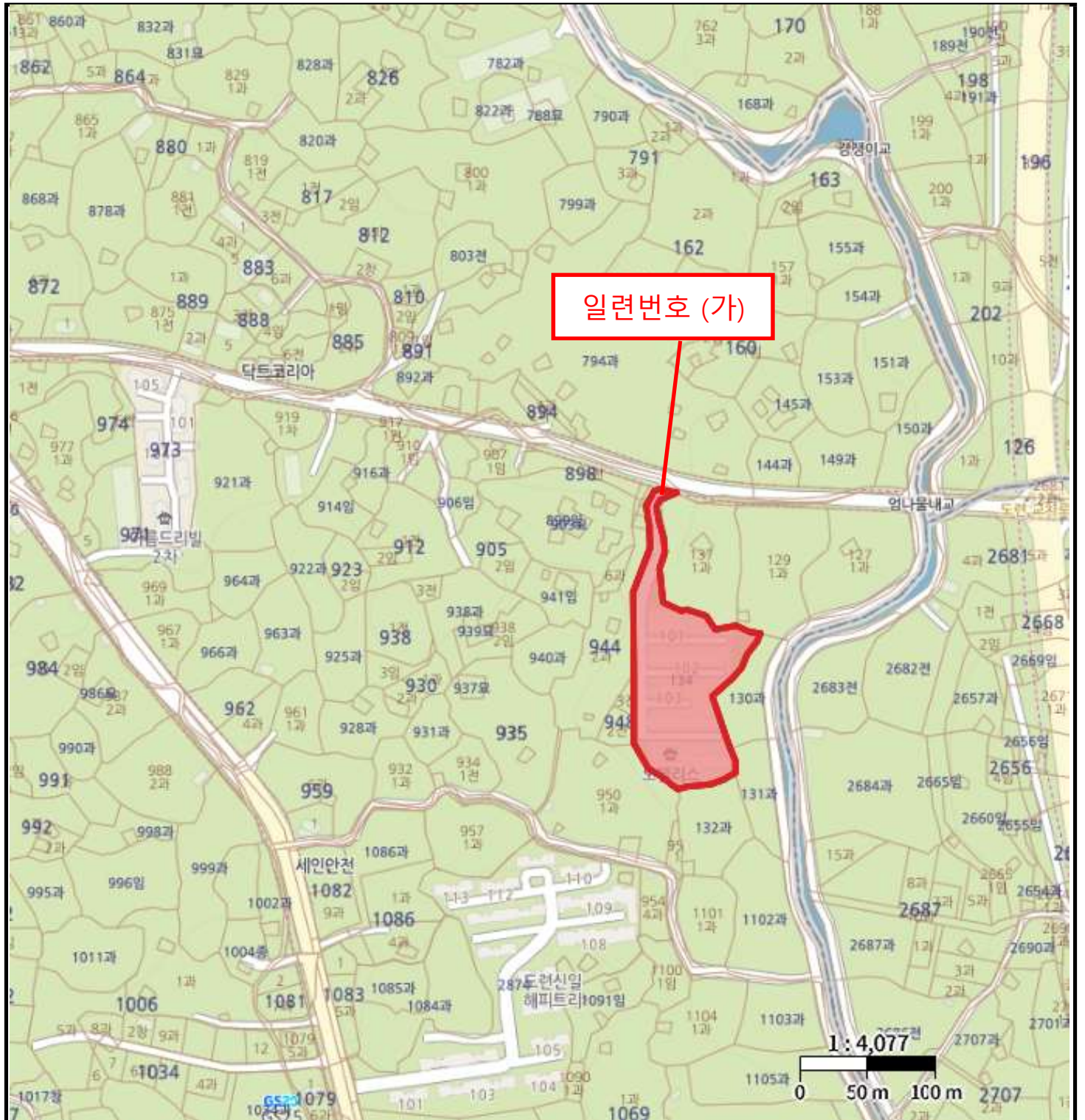
상 세 위 치 도



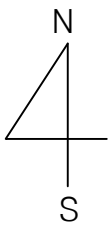
소재지

제주특별자치도 제주시 도련일동 134 삼화리오팰리스 제102동 제4층 제402호 [일련번호 가]

일련번호 (가)

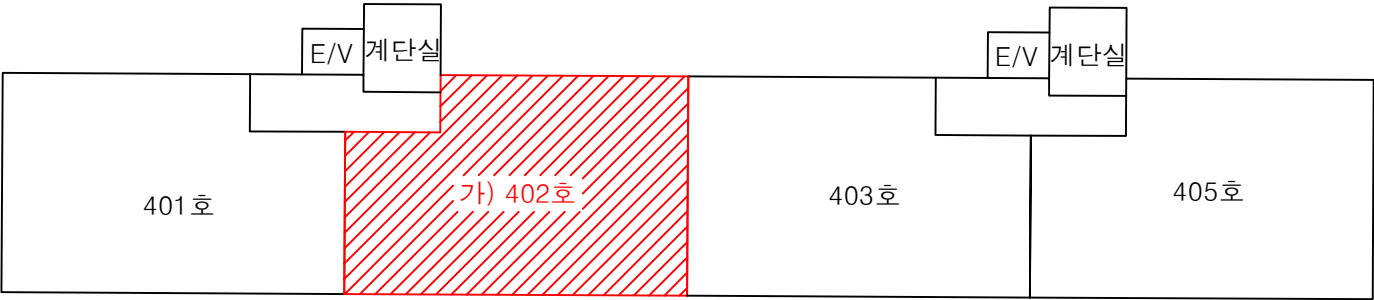


호 별 배 치 도



소 재 지	제주특별자치도 제주시 도런일동 134번지 삼화리오팰리스 제102동 제4층 제402호 (일련번호 가)
-------	--

S=Non-Scale



< 호 별 배 치 도 >

사 진 용 지



본건 전경



일련번호 가



주위환경



주위환경

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

제주특별자치도 제주시 복지로 80, 제101동 제지층 제1호(도남동, 도남아이진)
e-Mail: jungil064@kapaland.co.kr

/TEL. (064)721-5255
/FAX. (064)721-5156

문서번호: B2507-12-014

시행일자:

수 신: 한국자산관리공사 광주전남지역본부장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 07. 08.자 귀 제 『2025-08118-A02』 호로 의뢰하신
『제주특별자치도 제주시 도련일동 134 삼화리오팰리스 제102동 제4층 제402호』 건에 대하여 붙임과
같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 전자세금계산서 1 부 끝.

(주)정일감정평가법인 제주지사장



청 구 서

감정평가서번호 : B2507-12-014호

한국자산관리공사 광주전남지역본부장 귀하

一金육십팔만오천삼백원整 (₩685,300.-)

2025. 07. 08자 귀 제 『 2025-08118-A02 』 호로 의뢰하신 『 제주특별자치도 제주시 도련일동 134 삼화리오팰리스 제102동 제4층 제402호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 「국세징수법 시행규칙」 별표 「감정인의 재산평가에 따른 수수료 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	567,400	※ 평가수수료 200,000 + (384,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩567,400
(나) 여비 및 출장비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	56,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩623,000	
부가가치세	₩62,300	
총계	₩685,300	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩685,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(B2507-12-014)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★계좌번호★

◆ 농협은행 서귀포시지부 301-0313-1041-51 (주)정일감정평가법인 제주지사

2025년 07월 15일

(주)정일감정평가법인 제주지사

제주특별자치도 제주시 복지로 80, 제101동 제지층 제1호(도남동, 도남아이진)

TEL. (064)721-5255

FAX. (064)721-5156

[공급자(사업자)등록번호 : 808-85-02108]

