

# 감정평가서

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| 번 호 | D41711-H-2301                           |
| 건 명 | 제주특별자치도 제주시 연동 282-3<br>밸류호텔제주 1층 101호외 |
| 의뢰인 | 주식회사코람코자산신탁                             |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.



(주)태평양감정평가법인 제주지사  
PACIFIC APPRAISAL COMPANY

제주특별자치도 제주시 도령북길 31, 1층(연동)  
대표전화 : 064)727-2030 FAX : 064)727-2033





인증서번호 : P171208-D002

심의일자 : 2017-12-08

## 가 격 심 의 인 증 서

|         |                                               |         |            |
|---------|-----------------------------------------------|---------|------------|
| 감정서 번호  | D41711-H-2301                                 | 발 의 처   | 본사         |
| 감정평가액   | 一 金 五 十 五 萬 八 千 八 百 元 整<br>(₩5,528,000,000.-) |         |            |
| 물건소재지   | 제주특별자치도 제주시 연동 282-3 벨류호텔 상가 1809호            |         |            |
| 물 건 종 별 | 상가                                            | 평 가 목 적 | 공 매        |
| 거 래 처   | (주)코람코자산신탁                                    | 제 출 처   | (주)코람코자산신탁 |
| 담당평가사   | 김경남                                           |         |            |

### ※ 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 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(주)태평양감정평가법인 제주지사  
지사장

김정남  
문석범



|                |                                                                                                                |             |            |                            |            |                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----------------------------|------------|------------------|
| 감정평가액          | 오십오억이천팔백만원정 (₩5,528,000,000.-)                                                                                 |             |            |                            |            |                  |
| 의뢰인            | 주식회사코람코자산신탁                                                                                                    |             | 감정평가목적     | 공매                         |            |                  |
| 채무자            | -                                                                                                              |             | 제출처        | 주식회사코람코자산신탁                |            |                  |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사코람코자산신탁                                                                                                    |             | 기준가치       | 시장가치                       |            |                  |
|                |                                                                                                                |             | 감정평가조건     | -                          |            |                  |
| 목록표시 근거        | 귀제시목록                                                                                                          |             | 기준시점       | 조사기간                       | 작성일        |                  |
|                |                                                                                                                |             | 2017.12.06 | 2017.11.24 ~<br>2017.12.06 | 2017.12.06 |                  |
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                                                     |             | 사정         |                            | 감정평가액      |                  |
|                | 종별                                                                                                             | 면적 또는 수량(㎡) | 종별         | 면적 또는 수량(㎡)                | 단가         | 금액               |
|                | 구분건물                                                                                                           | 5개호         | 구분건물       | 5개호                        | -          | 5,528,000,000    |
|                |                                                                                                                | 이           | 하          | 여                          | 백          |                  |
|                |                                                                                                                |             |            |                            |            |                  |
|                |                                                                                                                |             |            |                            |            |                  |
|                |                                                                                                                |             |            |                            |            |                  |
|                | 합계                                                                                                             |             |            |                            |            | ₩5,528,000,000.- |
| 심사<br>확인       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과<br>이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br><br>심사자 : 감정평가사<br><br>김세호 |             |            |                            |            |                  |



(주)태평양감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 연동 소재 ‘삼무공원’ 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주식회사 코람코자산신탁의 공매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

### 4. 감정평가의 3방식

#### 가. 원가방식

##### 1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말함.

## 나. 비교방식

### 1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조에 따른 공시지가기준법을 말함.

### 2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

### 3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 다. 수익방식

#### 1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말함.

#### 2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말함.

#### 3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말함.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 구분건물 감정평가방법의 적용

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있는바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각 각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 물건임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

### 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2017년 12월 6일임.

### 7. 실지조사 실시기간 및 내용

#### 가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2017년 11월 24일 ~ 2017년 12월 6일임.

#### 나. 실지조사 내용

-

### 8. 기타사항

본건 일련번호5)는 등기사항전부증명서상 면적과 집합건축물대장상 면적이 상이한 바, 건축물도면을 참조하여 집합건축물대장상 면적으로 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 감정평가액의 산정

#### (1) 대상물건의 개요

| 소재지 | 제주시 연동 282-3번지     |           |        |        |              |       |
|-----|--------------------|-----------|--------|--------|--------------|-------|
| 용도  | 근린생활시설             |           | 사용승인일자 |        | 2016. 12. 20 |       |
| 구조  | 철근콘크리트구조<br>평슬래브지붕 |           | 건축물명칭  |        | 밸류호텔 제주      |       |
| 면적  | 일련번호               | 동, 호수     | 전유면적   | 공용면적   | 합산면적         | 대지권면적 |
|     | 1                  | 1층 101호   | 11.9   | 6.16   | 18.06        | 1.31  |
|     | 2                  | 2층 201호   | 329    | 170.51 | 499.51       | 27.06 |
|     | 3                  | 2층 202호   | 254.76 | 132.03 | 386.79       | 20.95 |
|     | 4                  | 18층 1809호 | 183.8  | 95.26  | 279.06       | 20.27 |
|     | 5                  | 지3층 B301호 | 435.36 | 225.63 | 660.99       | 64.36 |

#### (2) 거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 등)

| 기<br>호 | 소재지          | 건물<br>명칭 | 동.<br>호수        | 전유<br>면적<br>(㎡) | 용도               | 거래금액(원)       | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래(평가)<br>시점 | 평가<br>목적<br>등 |
|--------|--------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
|        |              |          |                 |                 |                  |               |                  | 사용승인일        |               |
| A      | 연동<br>232*-- | **       | 1층<br>101호      | 131.25          | 1층<br>근린생<br>활시설 | 1,050,000,000 | 8,000,000        | 2016. 12. 28 | 실거래           |
|        |              |          |                 |                 |                  |               |                  | 2014. 11     |               |
| B      | 노형동<br>72*-- | **       | 2층<br>201호      | 146.9           | 2층<br>근린생<br>활시설 | 730,000,000   | 4,969,367        | 2017. 1. 18  | 실거래           |
|        |              |          |                 |                 |                  |               |                  | 2015. 6      |               |
| C      | 연동<br>196*-- | **       | 2층<br>203호<br>외 | 297.97          | 2층<br>근린생<br>활시설 | 2,020,000,000 | 6,779,206        | 2017. 9      | 평가<br>선례      |
|        |              |          |                 |                 |                  |               |                  | 2012. 1      |               |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기<br>호 | 소재지              | 건물<br>명칭 | 동.<br>호수   | 전유<br>면적<br>(㎡) | 용도               | 거래금액(원)       | 전유면적당<br>단가(원/㎡) | 거래(평가)<br>시점 | 평가<br>목적<br>등 |
|--------|------------------|----------|------------|-----------------|------------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
|        |                  |          |            |                 |                  |               |                  | 사용승인일        |               |
| D      | 연동<br>196*~*     | **       | 1층<br>104호 | 61.88           | 2종<br>근린생<br>활시설 | 1,450,000,000 | 23,432,450       | 2016.3.14    | 실거래           |
|        |                  |          |            |                 |                  |               |                  | 2012.1       |               |
| E      | 연동<br>196*~*     | **       | 1층<br>103호 | 64.97           | 2종<br>근린생<br>활시설 | 1,070,000,000 | 16,469,140       | 2016.6.20    | 실거래           |
|        |                  |          |            |                 |                  |               |                  | 2012.1       |               |
| F      | 연동<br>26*~*<br>외 | **       | 2층<br>201호 | 610.37          | 백화점              | 2,750,000,000 | 4,505,464        | 2015.4.21    | 실거래           |
|        |                  |          |            |                 |                  |               |                  | 1996.3       |               |

### 2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 최근의 사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <기호A,B>를 선정하였음.

### (3) 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### (4) 시점수정

#### 1) 개요

한국감정원이 발표하는 주요지역별 상업용부동산 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 등 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘자본수익률(집합매장용, 제주)’을 활용하여 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 상업용부동산 자본수익률(집합매장용, 제주)

| 구 분   | 1분기  | 2분기  | 3분기  | 4분기  |
|-------|------|------|------|------|
| 2015년 | 0.50 | 0.07 | 0.18 | 1.91 |
| 2016년 | 1.64 | 0.56 | 0.61 | 0.87 |
| 2017년 | 0.67 | 0.11 | 0.19 |      |

### 3) 시점수정치 산출

#### ① 대상: 일련번호1)

▶ 시점수정치 산정기간 : 2016. 12. 28~2017. 12. 6

▶ 시점수정치 :  $(1+0.0087*4/92)*(1+0.0067)*(1+0.0011)*(1+0.0019)*$   
 $(1+0.0019*67/92) \approx 1.01150$

#### ② 대상: 일련번호2~5)

▶ 시점수정치 산정기간 : 2017. 1. 18~2017. 12. 6

▶ 시점수정치 :  $(1+0.0067*73/90)*(1+0.0011)*(1+0.0019)*(1+0.0019*67/92)$   
 $\approx 1.00985$

### (5) 가치형성요인비교

#### 1) 비교항목

| 구 분  |                                                                                                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 요인구분 | 세부항목                                                                                                 |
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

|      |                                                                                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건물요인 | 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 |
| 호별요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등             |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                |

### 2) 가치형성요인 비교치 결정

| 일련<br>번호 | 외부<br>요인 | 건물<br>요인 | 호별<br>요인 | 기타<br>요인 | 비교치   | 비고                                                                                      |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 1.10     | 1.14     | 1.20     | 1.00     | 1.505 | 본건은 사례대비<br>외부요인(상업,업무시설과의 접근성<br>등), 건물요인(건물의 구조 등),<br>호별요인(전유면적 등)에서 우세함.            |
| 2        | 1.10     | 1.19     | 1.00     | 1.00     | 1.309 | 본건은 사례대비<br>외부요인(상업,업무시설과의 접근성<br>등) 및 건물요인(건물의 구조 등)에서<br>우세함.                         |
| 3        | 1.10     | 1.19     | 0.80     | 1.00     | 1.047 | 본건은 사례대비<br>외부요인(상업,업무시설과의 접근성<br>등) 및 건물요인(건물의 구조 등)에서<br>우세하나, 호별요인(향별효용 등)에서<br>열세함. |
| 4        | 1.10     | 1.19     | 0.73     | 1.00     | 0.956 | 본건은 사례대비<br>외부요인(상업,업무시설과의 접근성<br>등) 및 건물요인(건물의 구조 등)에서<br>우세하나, 호별요인(층별효용 등)에서<br>열세함. |
| 5        | 1.10     | 1.19     | 0.35     | 1.00     | 0.458 | 본건은 사례대비<br>외부요인(상업,업무시설과의 접근성<br>등) 및 건물요인(건물의 구조 등)에서<br>우세하나, 호별요인(층별효용 등)에서<br>열세함. |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 산출단가

| 구 분      |           | 사례 | 사례<br>전유면적당<br>단가(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성요인<br>비교치 | 산출단가<br>(원/㎡) |
|----------|-----------|----|------------------------|----------|---------|---------------|---------------|
| 일련<br>번호 | 동, 호수     |    |                        |          |         |               |               |
| 1        | 1층 101호   | A  | 8,000,000              | 1.00     | 1.01150 | 1.505         | 12,178,460    |
| 2        | 2층 201호   | B  | 4,969,367              | 1.00     | 1.00985 | 1.309         | 6,568,975     |
| 3        | 2층 202호   | B  | 4,969,367              | 1.00     | 1.00985 | 1.047         | 5,254,176     |
| 4        | 18층 1809호 | B  | 4,969,367              | 1.00     | 1.00985 | 0.956         | 4,797,509     |
| 5        | 지3층 비301호 | B  | 4,969,367              | 1.00     | 1.00985 | 0.458         | 2,298,388     |

### (7) 감정평가액 결정

| 구분   |           | 전유면적<br>(㎡) | 전유면적 기준<br>산출단가(원/㎡) | 산출가격<br>(원)   | 결정가격<br>(원)   |
|------|-----------|-------------|----------------------|---------------|---------------|
| 일련번호 | 동, 호수     |             |                      |               |               |
| 1    | 1층 101호   | 11.9        | 12,178,460           | 144,923,674   | 145,000,000   |
| 2    | 2층 201호   | 329         | 6,568,975            | 2,161,192,775 | 2,161,000,000 |
| 3    | 2층 202호   | 254.76      | 5,254,176            | 1,338,553,878 | 1,339,000,000 |
| 4    | 18층 1809호 | 183.8       | 4,797,509            | 881,782,154   | 882,000,000   |
| 5    | 지3층 비301호 | 435.36      | 2,298,388            | 1,000,626,200 | 1,001,000,000 |

### (8) 가격참고자료



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1) 인근지역의 가격수준

|                |                                                                                                                                             |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 인근 유사부동산의 가격수준 | 배후지, 층별 및 향별, 규모 등에서 가격차이가 발생하는 것으로 조사되었으며, 전유면적당 약<br>1층은 약 @7,000,000원/㎡~@13,000,000원/㎡ 수준이며,<br>2~3층은 약 @3,000,000원/㎡~@7,000,000원/㎡ 수준임. |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(출처:인포케어)

| 지역통계 (상가/전체) | 제주     | 제주시        | 연동         |
|--------------|--------|------------|------------|
|              | 낙찰가율   | 낙찰가율(낙찰건수) | 낙찰가율(낙찰건수) |
| 1년간평균        | 85.19% | 102.83%(7) | 90.36%(1)  |
| 6개월평균        | 80.38% | 91.29%(3)  | -          |

## III. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

| 구분       |           | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 비고 |
|----------|-----------|---------|---------|---------------|----|
| 일련<br>번호 | 동,호수      |         |         |               |    |
| 1        | 1층 101호   | 11.9    | 6.16    | 145,000,000   | -  |
| 2        | 2층 201호   | 329     | 170.51  | 2,161,000,000 | -  |
| 3        | 2층 202호   | 254.76  | 132.03  | 1,339,000,000 | -  |
| 4        | 18층 1809호 | 183.8   | 95.26   | 882,000,000   | -  |
| 5        | 지3층 비301호 | 435.36  | 225.63  | 1,001,000,000 | -  |
| 합계       |           |         |         | 5,528,000,000 |    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 구분건물은 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 평가 전례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황 등을 종합 고려하여 대상부동산의 평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                             | 지 번                 | 지 목<br>용 도 | 구 조                           | 면 적 (㎡)  |     | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------------------|----------|-----|-------|-----|
|          |                                                                 |                     |            |                               | 공 부      | 사 정 |       |     |
| 1        | 제주특별자치도<br>제주시<br>연동<br><br>[도로명주소]<br>제주특별자치도<br>제주시<br>삼화로 56 | 282-3<br>밸류호텔<br>제주 | 숙박시설       | 철근콘크리트<br>구조<br>평슬래브지붕<br>18층 |          |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 지4층                           | 1,011.99 |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 지3층                           | 652.4    |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 지2층                           | 999.58   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 지1층                           | 1,098.78 |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 1층                            | 562.18   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 2층                            | 763.49   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 3층                            | 828.48   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 4층                            | 828.48   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 5층                            | 828.48   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 6층                            | 828.48   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 7층                            | 847.06   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 8층                            | 847.06   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 9층                            | 847.06   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 10층                           | 847.06   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 11층                           | 866.1    |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 12층                           | 866.1    |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 13층                           | 842.02   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 14층                           | 842.02   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 15층                           | 842.02   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 16층                           | 904.81   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 17층                           | 860.55   |     |       |     |
|          |                                                                 |                     |            | 18층                           | 778.01   |     |       |     |
|          | 1.동 소                                                           | 282-3               | 대          |                               | 1,350.3  |     |       |     |

# 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>용 도                          | 구 조                         | 면 적 (㎡) |        | 감정평가액         | 비 고  |
|----------|-----|-----|-------------------------------------|-----------------------------|---------|--------|---------------|------|
|          |     |     |                                     |                             | 공 부     | 사 정    |               |      |
|          |     |     | (내)<br>제2종<br>근린생활시설<br>(일반<br>음식점) | 철근콘크리트<br>구조<br>1층 101호     | 11.9    | 11.9   | 145,000,000   | 비준가액 |
|          |     |     |                                     | 1. 소유권 1,350.3x-----<br>대지권 | 1.31    | 1.31   |               |      |
|          |     |     | (내)<br>제2종<br>근린생활시설<br>(금융업소)      | 철근콘크리트<br>구조<br>2층 201호     | 329     | 329    | 2,161,000,000 | 비준가액 |
|          |     |     |                                     | 1. 소유권 1,350.3x-----<br>대지권 | 27.06   | 27.06  |               |      |
|          |     |     | (내)<br>제2종<br>근린생활시설<br>(일반<br>음식점) | 철근콘크리트<br>구조<br>2층 202호     | 254.76  | 254.76 | 1,339,000,000 | 비준가액 |
|          |     |     |                                     | 1. 소유권 1,350.3x-----<br>대지권 | 20.95   | 20.95  |               |      |
|          |     |     | (내)<br>일반음식점                        | 철근콘크리트<br>구조<br>18층 1809호   | 183.80  | 183.8  | 882,000,000   | 비준가액 |
|          |     |     |                                     | 1. 소유권 1,350.3x-----<br>대지권 | 20.27   | 20.27  |               |      |

(주)태평양감정평가법인



## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

페이지 1

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목<br>용 도                                        | 구 조     | 면 적 (㎡) |                  | 감정평가액                                        | 비 고 |
|----------|-----|-----|---------------------------------------------------|---------|---------|------------------|----------------------------------------------|-----|
|          |     |     |                                                   |         | 공 부     | 사 정              |                                              |     |
|          |     |     | (내)<br>제1종 철근콘크리트<br>근린생활시설 구조<br>(목욕장) 지3층 비301호 | 583.76  | 435.36  | 1,001,000,000    | 비준가액<br>집합건축물<br>대장상면적<br>기준<br>현황<br>'사무실등' |     |
|          |     |     | 1. 소유권 1,350.3x-----                              | 64.36   |         |                  |                                              |     |
|          |     |     | 대지권                                               | 1,350.3 | 64.36   |                  |                                              |     |
|          | 합 계 |     |                                                   |         |         | ₩5,528,000,000.- |                                              |     |
|          |     | 이   | 하                                                 | 여       | 백       |                  |                                              |     |

(주)태평양감정평가법인

# 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

|            |                  |                    |
|------------|------------------|--------------------|
| 1. 위 치     | 5. 이용상태          | 9. 인접도로 상태         |
| 2. 교 통 상 황 | 6. 냉·난방시설        | 10. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 3. 주 위 환 경 | 7. 위생설비 및 기타설비   | 11. 공부와의 차이        |
| 4. 구 조     | 8. 형태, 지세 및 이용상태 | 12. 임대관계 및 기타사항    |

## 1. 위치

본건은 제주특별자치도 제주시 연동 소재 '삼무공원' 남동측 인근에 위치함.

## 2. 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하고, 본건으로 제반차량의 출입이 자유로워 제반교통 상황은 양호함.

## 3. 주위환경

주위는 공동주택, 숙박시설, 근린생활시설 등이 혼재한 노선변 상가지대임.

## 4. 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하4층 지상18층 구조로서,

외벽: 대리석붙임 등,

내벽: 석고보도위페인팅, 인테리어마감 등,

바닥: 타일붙임 등,

창호: 샷시창임.

## 5. 이용상태

일련번호1) 근린생활시설(휴게음식점)로 이용중임.

일련번호2) 근린생활시설(은행)로 이용중임.

일련번호3) 근린생활시설(음식점 중단상태)임.

일련번호4) 근린생활시설(음식점 중단상태)임.

일련번호5) 근린생활시설(사무실, 방제실, 메이드실, 샤워실 등)로 이용중임.

## 6. 냉·난방시설

시스템냉난방시설 등이 되어있음.

## 구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

|          |                  |                    |
|----------|------------------|--------------------|
| 1. 위치    | 5. 이용상태          | 9. 인접도로 상태         |
| 2. 교통 상황 | 6. 냉·난방시설        | 10. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 3. 주위 환경 | 7. 위생설비 및 기타설비   | 11. 공부와의 차이        |
| 4. 구조    | 8. 형태, 지세 및 이용상태 | 12. 임대관계 및 기타사항    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>7. 위생설비 및 기타설비</p> <p>위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 주차타워 등이 되어있음.</p> <p>8. 형태, 지세 및 이용상태</p> <p>인접도로 대비 평탄한 가장형의 토지로서, 숙박시설(밸류호텔제주)로 이용중임.</p> <p>9. 인접도로 상태</p> <p>북측으로 폭 약 25m 포장도로에 접함.</p> <p>10. 도시계획 및 기타 공법관계</p> <p>일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 최고고도지구(55m이하), 대로3류(접함), 가축사육 제한구역(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 지하수자원특별관리구역&lt;제주 특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법&gt;, 장애물제한표면구역&lt;항공법&gt;임.</p> <p>11. 공부와의 차이</p> <p>일련번호5)는 등기사항전부증명서상 전유면적은583.76㎡이나, 집합건축물대장상 전유면적은 435.36㎡임.</p> <p>12. 임대관계 및 기타사항</p> <p>임대관계는 미상이며, 현장조사시 유치권 행사중인 표시가 있으니, 참조하시기 바람.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



# 광역위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔 제주 제1층 제101호외



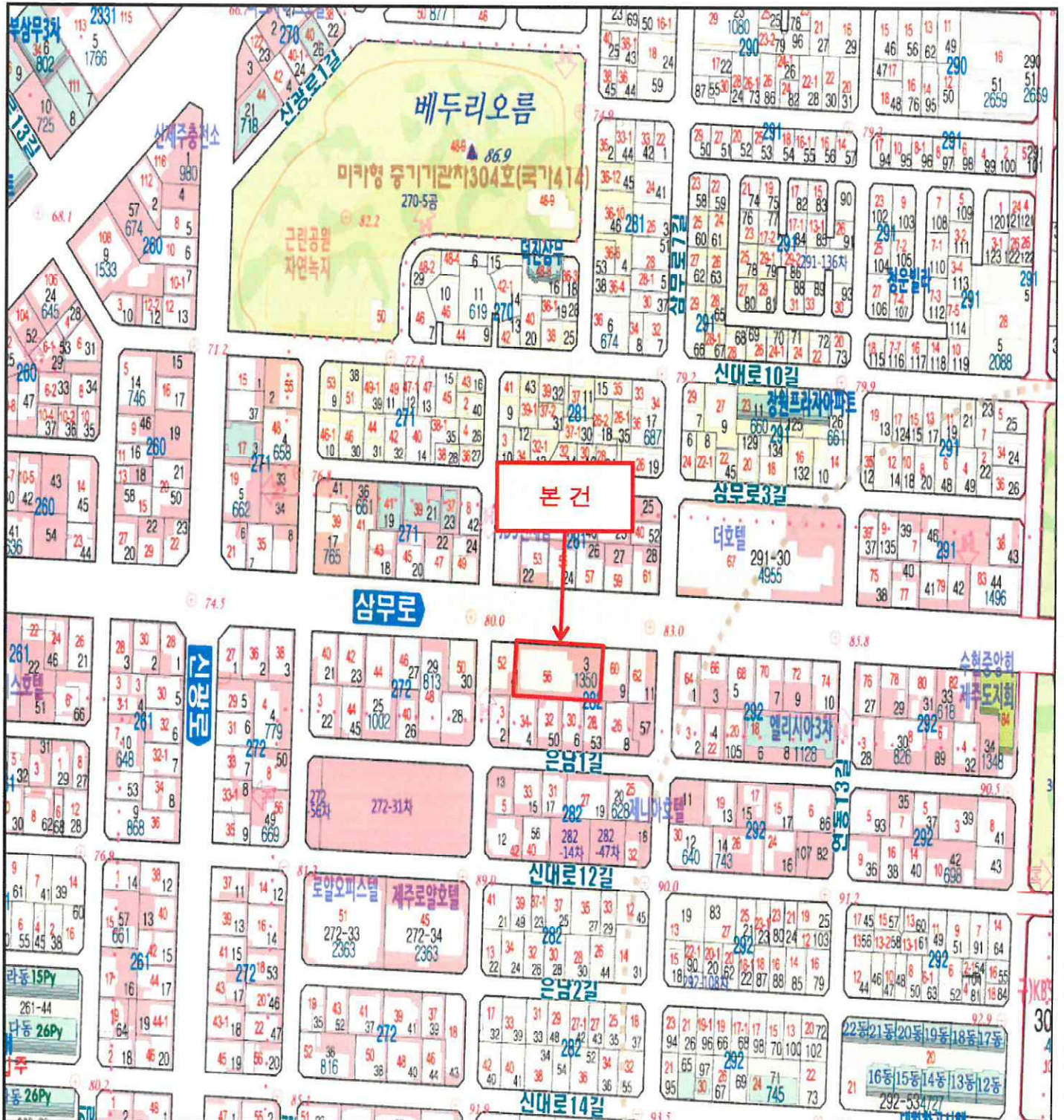


# 상 세 위 치 도



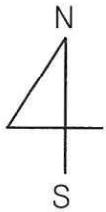
소재지

제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔 제주 제1층 제101호외





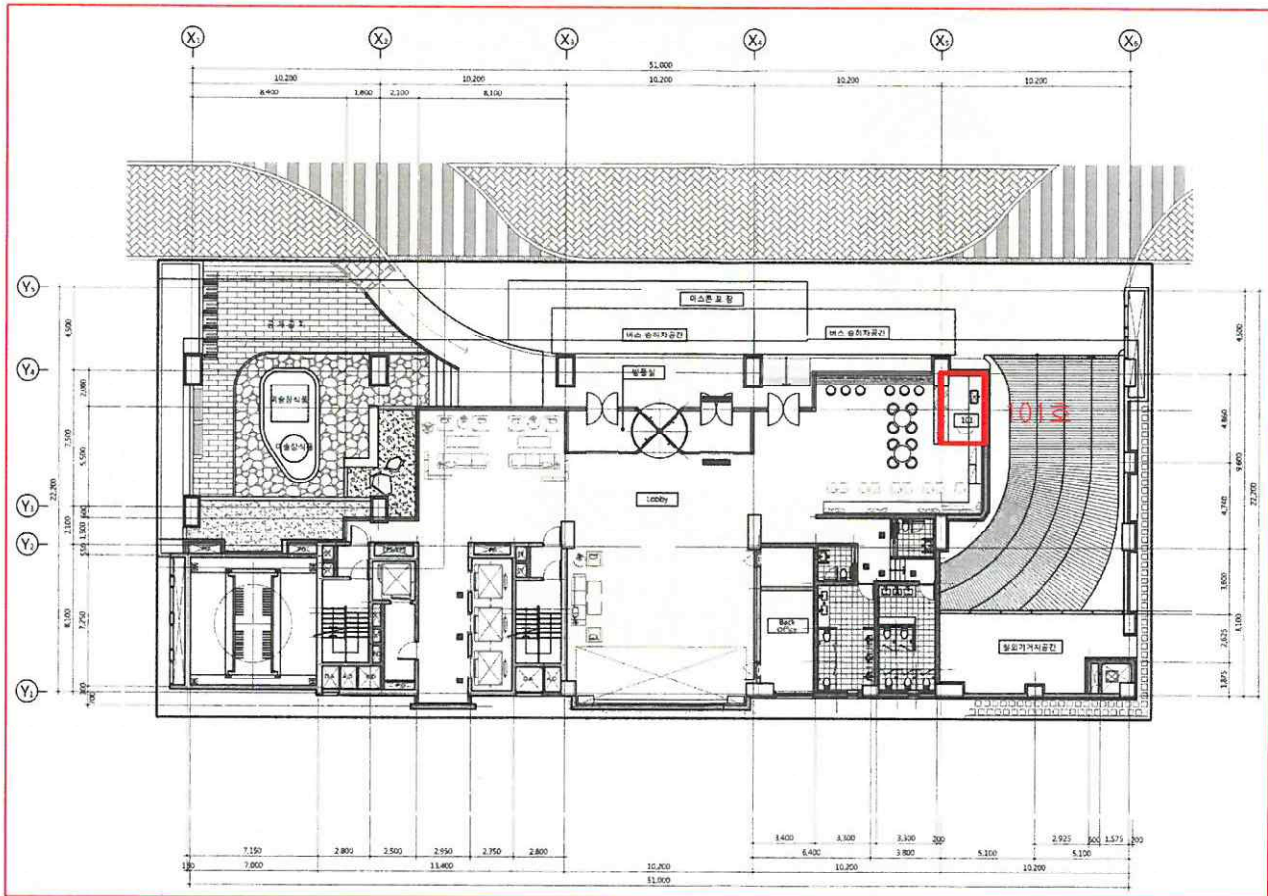
# 층별배치도 및 내부구조도



S=N

소재지

제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔제주 1층 101호



면례

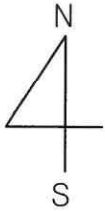
평가대상호수

호별배치도 및 내부구조도



계단

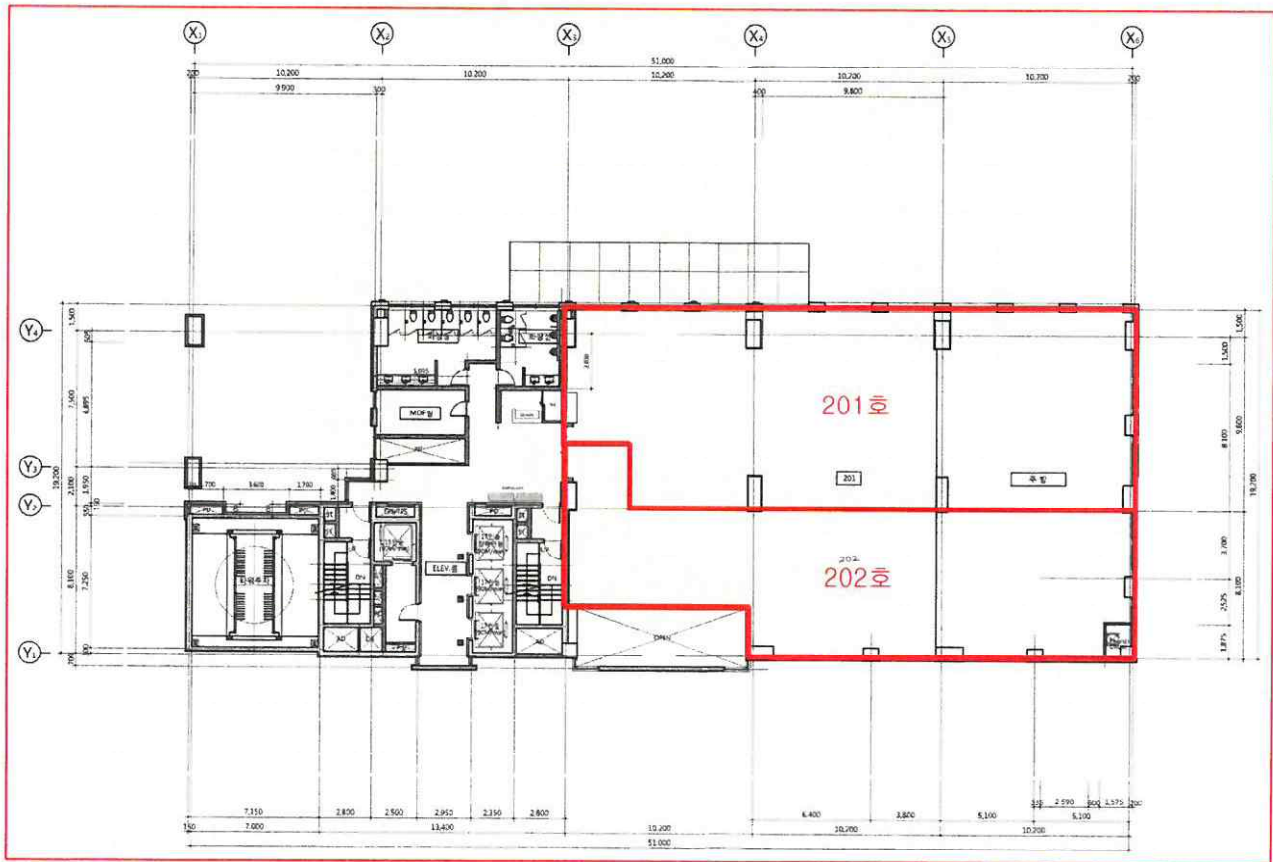
# 층별배치도 및 내부구조도



S=N

소재지

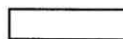
제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔제주 2층 201호, 202호



범례



평가대상호수

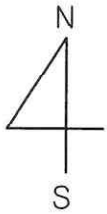


호별배치도 및 내부구조도



계단

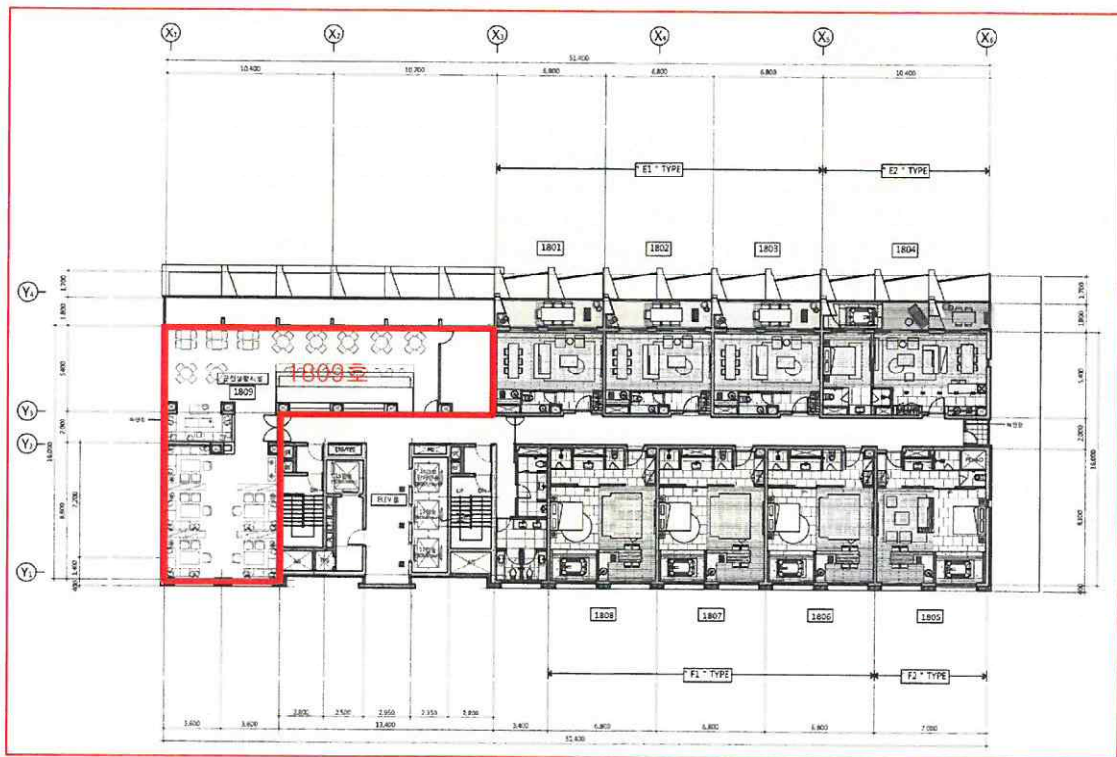
# 층별배치도 및 내부구조도



소재지

제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔제주 18층 1809호

S=N



평례

평가대상호수

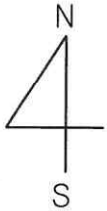
호별배치도 및 내부구조도



계단



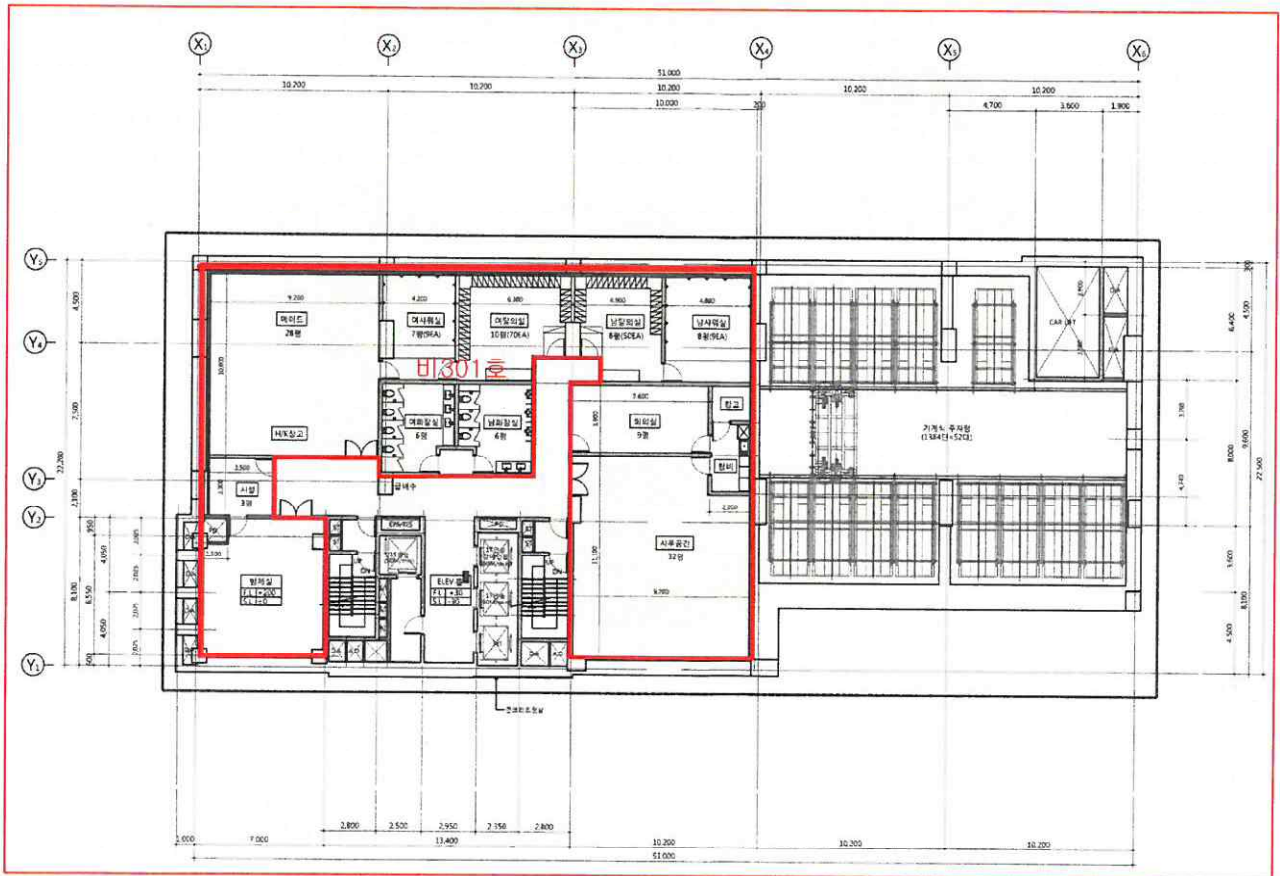
# 층별배치도 및 내부구조도



S=N

소재지

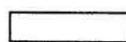
제주특별자치도 제주시 연동 282-3번지  
밸류호텔제주 지3층 비301호



범례



평가대상호수



호별배치도 및 내부구조도



계단

# 사 진 용 지



【본건 전경】



【1층 101호】

## 사 진 용 지



【2층 201호, 202호】



【2층 201호】



## 사 진 용 지



【2층 202호】



【2층 202호】

## 사 진 용 지



【18층 1809호】



【18층 1809호】

## 사 진 용 지



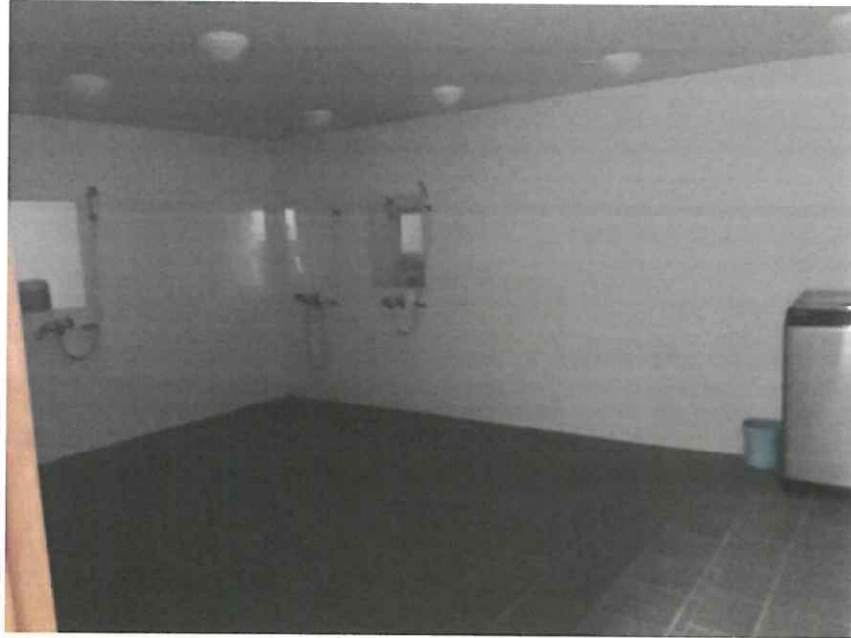
【지3층 비301호】



【지3층 비301호】



## 사 진 용 지



【지3층 비301호】



【주위환경】