

감정평가서

Appraisal Report


제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2외
소재 구분건물

NC2025-0218-0001

2025-03-07

(주)하나자산신탁

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:031)238-5600 전송:031)231-1841



인증번호 : 2025- 03438

본사 가격 심사 인증서

감정평가서번호	NC2025-0218-0001	심사일	2025-03-19
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 경기지역본부		
물건소재지	제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2 외 소재 구분건물		
감정평가액	\2,413,000,000		

審 査 畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2025-03-19

(주) 나라 감정 평가 법 인
대 표 이 사 신 재 범



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이재호 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부
본부장 김기현 (서명 또는 인)

감정평가액	이십사억일천삼백만원정 (\2,413,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매			
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	(주)하나자산신탁(수탁자) (주식회사 청담건설)	감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	귀의뢰목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.20~ 2025.02.24	2025.03.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	17개호	구분 건물	17개호	-	2,413,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\2,413,000,000.-

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

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 1 -

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 이도이동 소재 제주동부경찰서 서측 인근에 위치하는 제이하임 레지던스 17층건중 제2층 제209호외 16개호로서 (주)하나자산신탁의 공매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 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) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 24일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 20일자고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 24일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장 건축물 현황도 및 현관 출입문의 표시 등을 참고하여 위치 확인하였음.

2) 임대차 정보제공 요청서 (구 등록사항열람) 내역

- 본건 호실에 대하여 제공할 정보 없어 상가건물임대차 현황서 발급이 불가함.

3) 임대차 정보제공 (확정일자 부여현황) 요청내역

주택의 소재지	제주특별자치도 제주시 동광로8길 3 제이하임 레지던스
정보제공기간	2022.02.24 ~ 2025.02.24
기준시점	지방법원, 그 지원과 등기소기준 : 2025.02.24 읍.면사무소, 동주민센터 및 시.군.구 출장소 : 2025.02.23

구분	확정일자부여현황	구분	확정일자부여현황
기호(가) 209호	- 확정일자 부여일 / 번호 : 2024.07.23 / 980 - 확정일자 부여기관 : 이도2동 주민센터 - 임대차 기간 : 2024.07.21부터 2025.07.20까지 - 보증금 / 차임 : 금3,000,000원 / 금630,000원 - 기타사항 : 해당없음.	기호(나) 303호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(다) 304호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.	기호(라) 306호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(마) 307호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.	기호(바) 507호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(사) 603호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.	기호(아) 708호	- 확정일자 부여일 / 번호 : 2024.07.11 / 932 - 확정일자 부여기관 : 이도2동 주민센터 - 임대차 기간 : 2024.07.11부터 2025.07.10까지 - 보증금 / 차임 : 금3,000,000원 / 금680,000원 - 기타사항 : 해당없음.
기호(자) 713호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.	기호(차) 803호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	확정일자부여현황	구분	확정일자부여현황
기호(카) 805호	- 확정일자 부여일 / 번호 : 2024.01.26 / 145 - 확정일자 부여기관 : 제주시 이도2동 - 임대차 기간 : 2023.12.26부터 2024.12.25까지 - 보증금 / 차임 : 금3,000,000원 / 금680,000원 - 기타사항 : 해당없음.	기호(타) 807호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(पा) 1005호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.	기호(하) 1007호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(거) 1607호	- 확정일자 부여일 / 번호 : 2022.04.06 / 286 - 확정일자 부여기관 : 제주시 이도2동 - 임대차기간 : 2022.04.05부터 2023.04.04까지 - 보증금 / 차임 : 금3,000,000원 / 금650,000원 - 기타사항 : 해당없음.	기호(너) 1608호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.
기호(더) 1807호	- 정보제공기간 내 부여된 확정일자 없음.		

4) 전입세대 열람내역 (발급일자 2025.02.24)

세대 순번	세대주/ 최초전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
기호(가)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 209호 (이도이동)							
1	세대주	한유경	2024.07.23	거주자	동거인				
	최초전입자	2024.07.23							
기호(나)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 303호 (이도이동) 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(다)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 304호 (이도이동) 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(라)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 306호 (이도이동) 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(마)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 307호 (이도이동)							
1	세대주	한승희	2024.08.06	거주자	동거인	1	고선지	2024. 08.06	거주자
	최초전입자	2024.08.06							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

세대 순번	세대주/ 최초전입자	성명	전입일자	등록구분	등거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
기호(바)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 507호 (이도이동)							
1	세대주	백호진	2022.01.26	거주자	등거인				
	최초전입자	2022.01.26							
기호(사)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 603호 (이도이동)							
		해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(아)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 708호 (이도이동)							
1	세대주	윤형종	2024.07.11	거주자	등거인	1	김유정	2024. 12.02	거주자
	최초전입자	2024.07.11							
기호(자)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 713호 (이도이동)							
1	세대주	김미나	2024.03.22	거주자	등거인				
	최초전입자	2024.03.22							
기호(차)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 803호 (이도이동)							
		해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(카)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 805호 (이도이동)							
1	세대주	김호연	2022.12.26	거주자	등거인				
	최초전입자	2022.12.26							
기호(타)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 807호 (이도이동)							
		해당주소의 세대주가 존재하지 않음.							
기호(파)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 1005호 (이도이동)							
1	세대주	함석범	2021.11.04	거주자	등거인				
	최초전입자	2021.11.04							
기호(하)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 1007호 (이도이동)							
1	세대주	백유정	2023.03.03	거주자	등거인				
	최초전입자	2023.03.03							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

세대 순번	세대주/ 최초전입자	성명	전입일자	등록구분	등거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
기호(거)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 1607호 (이도이동)							
1	세대주	권가람	2025.02.12	거주자	등거인				
	최초전입자	2025.02.12							
기호(너)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 1608호 (이도이동)							
기호(더)		제주특별자치도 제주시 동광로8길 3, 1807호 (이도이동)							
1	세대주	임선하	2023.08.18	거주자	등거인				
	최초전입자	2023.08.18							

5) 주요 등기사항

- 주요 등기사항 없음.

6) 본건 부동산의 임대, 점유관계, 유치권행사 등에 관한 내역

- 본건은 생활숙박시설 17개호로서, 기준시점 현재 하기와 같이 임대중인 상태이며, 별도 유치권행사 등의 사항은 없는 것으로 조사되었음.
- 임대내역은 임대차계약서 내역에 근거하였으며, 관리비체납액 등은 관리사무소를 통하여 확인되었는바, 공매진행시 별도 재확인 요망됨. (관리사무소 070-8900-9737)

구분	층	호	임차인	임대보증금 (원)	월임대료 (원)	관리비체납액 (원)	비 고
가	2	209	한유경	3,000,000	630,000	-	
나	3	303	김준호	3,000,000	630,000	164,650	
다	3	304	조형훈	2,000,000	620,000	-	
라	3	306	김수민	3,000,000	700,000	-	
마	3	307	한승희	3,000,000	670,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	층	호	임차인	임대보증금 (원)	월임대료 (원)	관리비체납액 (원)	비 고
바	4	507	고정용	3,000,000	(608,000)	113,140	년임대료 계약 7,300,000
사	5	603	김범식	2,000,000	670,000	-	
아	6	708	윤형중	3,000,000	680,000	-	
자	6	713	박성빈	3,000,000	660,000	138,510	
차	7	803	부강일	2,000,000	650,000	-	
카	7	805	김원준/고동한	2,000,000	650,000	-	
타	7	807	정유진	3,000,000	680,000	-	
파	9	1005	함석범	3,000,000	680,000	-	
하	9	1007	백유정	3,000,000	(623,000)	-	년임대료계약 7,480,000
거	15	1607	권가람	3,000,000	650,000	-	
너	15	1608	이예린	2,000,000	650,000	-	
더	17	1807	임선하	3,000,000	680,000	-	

7) 참고사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 명세표상에 표기하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 현장조사시 폐문 및 관계인 부재로 내부를 확인 불가하였는바, 내부구조 및 마감자재 등은 건축물현황도면, 본건 물내 동일 타입 호실의 표준적인 이용상태, 외형 및 방매사례 등을 참고하였으므로 공매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2외 2필지		
건물명 / 동.호수	제이하임 레지던스 제2층 제209호외 16개호		
용도	생활숙박시설		
구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2018-10-01

기호	층	호수	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지지분 (m ²)	비고
가	2	209	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	생활숙박시설
나	3	303	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
다	3	304	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
라	3	306	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
마	3	307	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
바	4	507	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
사	5	603	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
아	6	708	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
자	6	713	35.25	13.7067	48.9567	4.5157	"
차	7	803	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
카	7	805	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
타	7	807	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
파	9	1005	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
하	9	1007	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	호수	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	대지지분 (m ²)	비 고
거	15	1607	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	생활숙박시설
너	15	1608	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
더	17	1807	35.98	13.9904	49.9704	4.6093	"
합 계			610.93	237.5531	848.4831	78.2645	

본건전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지현황

기재 항목	기재 사항
위치 및 교통상황	본건은 제주특별자치도 제주시 이도이동 소재 제주동부경찰서 서측 인근에 위치하며, 본건까지 제반 차량접근 용이하고, 인근에 버스정류장 위치하는 등 제반 교통편의 양호한 편임.
주위 환경	인근은 각종 근린생활시설 및 숙박시설, 주택 등이 혼재하는 도심내 상업지역으로서, 제반 입지여건 및 배후지여건 대체로 무난한 편임.
토지형태 및 이용상태	3필 일단의 정방형의 평지로서, 숙박시설(생활숙박시설) 건부지 등으로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북서측으로 광대로와 접하며, 남서측, 남동측으로 소로와 각각 접함.
전철역과의 거리	-
버스정류장과의 거리	본건 인접 노변으로 노선버스정류장 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호1,2) 일반상업지역, 고도지구(55M이하), 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역, 역사문화환경보존지역, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역), 지하수자원특별관리구역임. 기호3) : 일반상업지역, 고도지구(55M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역, 역사문화환경보존지역, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역), 지하수자원특별관리구역임.
공부와의 차이 및 기타	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기재 항목	기재 사항							
건물 구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 17층건중 제2층 제209호外 16개호로서, 외벽 : 노출콘크리트, 드라이비트, 타일 등 마감. 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감. 창호 : 샷시 창호임.							
이용 상황	생활숙박시설로 이용중임.							
부대 설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	-
주차 여건	본건 건물 내 주차시설(CAR LIFT) 소재함.							
공부와의 차이 및 임대상황	본건 임대내역 평가의견 참조.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래 사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (전유단가)	거래시점
						신축년도
#1	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 1413호 (생활숙박시설)	35.25	4.52	145,000,000	2024-03-05
					(4,110,000)	2018-10-01
#2	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 706호 (생활숙박시설)	35.98	4.61	150,000,000	2023-10-31
					(4,170,000)	2018-10-01
#3	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 1104호 (오피스텔)	35.98	4.61	162,044,000	2023-03-10
					(4,500,000)	2018-10-01
#4	이도이동 1011-3	영도갤럭시타운 915호 (오피스텔)	34.75	9.34	166,000,000	2024-02-24
					(4,780,000)	2017-11-06

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 12 -

나. 비교사례의 선정

본건 건물 내 유사 타입의 생활숙박시설의 매매사례로서 비교적 최근 매매된 사례중 대상물건과 물적 유사성이 높은 상기 [사례#1]을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

오피스텔 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.81	99.61	99.38	99.19	98.99	98.70	98.51	98.24	97.88	97.65	97.35	97.04
2025년	96.80											

시점수정치 산출

지역 :지방권(24.03.05~25.02.24)

거래시점 : 2024.03.05, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.24, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.03.05 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 99.61

2025.02.24 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 96.80

시점수정치 : $96.80/99.61 \approx 0.97179$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조 건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로와 폭 구조 등)
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 요인 비교치

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
가	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
나	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
다	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
라	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
마	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
바	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
사	사례 #1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
아	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
자	사례 #1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	요인비교 누계치
차	사례 #1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
카	사례 #1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
타	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
파	사례 #1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
타	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
파	사례 #1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
하	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
거	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
너	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
더	사례 #1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
비교의견	본건과 사례는 동 건물내 위치하는 생활숙박시설로서, 사례는 상층부 대로변에 위치하는 호실로서, 본건 각 호실의 층, 호별배치 등을 감안하여 호별요인을 상기와 같이 보정 하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례 단가	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (전유면적)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.98	141,000,000
나	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.98	141,000,000
다	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.98	141,000,000
라	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.98	141,000,000
마	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.98	141,000,000
바	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
사	4,110,000	1.00	0.97179	1.000	3,990,000	35.98	144,000,000
아	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
자	4,110,000	1.00	0.97179	0.980	3,910,000	35.25	138,000,000
차	4,110,000	1.00	0.97179	1.000	3,990,000	35.98	144,000,000
카	4,110,000	1.00	0.97179	1.000	3,990,000	35.98	144,000,000
타	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
파	4,110,000	1.00	0.97179	1.000	3,990,000	35.98	144,000,000
하	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
거	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
너	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000
더	4,110,000	1.00	0.97179	0.990	3,950,000	35.98	142,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례 기호	소재지	건물명 / 동.호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	거래가격 (전유단가)	기준시점
						사용승인일
A	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 11층 1201호	35.25	법원경매	153,000,000	2024-02-28
					(4,340,000)	2018-10-01
B	이도이동 1169-2외	제이하임 레지던스 5층 607호	35.98	담보	154,000,000	2023-04-20
					(4,280,000)	2018-10-01
C	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 6층 706호	35.98	담보	150,000,000	2023-11-09
					(4,170,000)	2018-10-01
D	이도이동 1169-2외	제이하임레지던스 17층 1812호	35.98	담보	155,000,000	2023-07-10
					(4,310,000)	2018-10-01
E	이도일동 1787-3	모던테라스 5층 616호	23.44	담보	81,000,000	2024-12-12
					(3,460,000)	2017-05-26
F	이도일동 1258-13외	이도센트레시티 10층 1001호	44.68	법원경매	168,000,000	2024-09-26
					(3,760,000)	2017-10-17
G	이도일동 1251-8	이도휴안더센터럴 11층 1203호	49.08	담보	274,000,000	2024-04-09
					(5,580,000)	2023-06-29
H	이도일동 1251-8	이도휴안더센터럴 16층 1701호	284.42	법원경매	1,720,000,000	2024-08-16
					(6,050,000)	2023-06-29

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 가격수준

본건은 제주시 도심 내 상업지에 위치하는 생활숙박시설로서, 본건 각호실의 적정 시가수준은 호실의 층, 향등의 호별배치에 따라 135,000,000원~ 145,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.

다. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

[기준 통계 기간:2024/02/01 ~ 2025/01/31]

1. 낙찰분석 개요

용도	특수부동산 / 숙박시설
소재지	제주 제주시 이호이동

2. 지역/기간별 통계

지역통계	제주			제주시			이호이동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	51.24%	43.29%	96	54.45%	48.80%	47	0%	0%	0
6개월 평균	48.53%	46.85%	53	53.82%	48.62%	33	0%	0%	0
3개월 평균	43.03%	43.98%	29	43.35%	45.93%	20	0%	0%	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	단가	감정평가액 (원)	비 고
가	2	209	35.98	3,910,000	141,000,000	생활숙박시설
나	3	303	35.98	3,910,000	141,000,000	생활숙박시설
다	3	304	35.98	3,910,000	141,000,000	생활숙박시설
라	3	306	35.98	3,910,000	141,000,000	생활숙박시설
마	3	307	35.98	3,910,000	141,000,000	생활숙박시설
바	4	507	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
사	5	603	35.98	3,990,000	144,000,000	생활숙박시설
아	6	708	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
자	6	713	35.25	3,910,000	138,000,000	생활숙박시설
차	7	803	35.98	3,990,000	144,000,000	생활숙박시설
카	7	805	35.98	3,990,000	144,000,000	생활숙박시설
타	7	807	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
파	9	1005	35.98	3,990,000	144,000,000	생활숙박시설
하	9	1007	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
거	15	1607	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
너	15	1608	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
더	17	1807	35.98	3,950,000	142,000,000	생활숙박시설
합 계					2,413,000,000	

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단가	금 액	
1	제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2, 1169-4, 1169-5 제이하임 레지던스 [도로명주소] 경기도 수원시 영통구 대학3로 4번길 15	숙박시설	철근콘크리트구조					
			평슬래브지붕					
			17층					
			지1층	689.22				
			1층	510.42				
			2층	609.20				
			3층	609.20				
			4층	609.20				
			5층	609.20				
			6층	609.20				
			7층	609.20				
			8층	609.20				
			9층	609.20				
			10층	609.20				
			11층	609.20				
			12층	609.20				
			13층	609.20				
14층	609.20							
15층	609.20							
16층	609.20							
17층	609.20							
2	제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2	대	일반상업지역	528.1				
3	동 소 1169-4	대	일반상업지역	330.6				
4	동 소 1169-5	대	일반상업지역	169.3				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
가		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	35.98	35.98	-	141,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093			
							※ 배분내역	
							토지 :	42,300,000
							건물 :	98,700,000
나		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	35.98	35.98	-	141,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093			
							※ 배분내역	
							토지 :	42,300,000
							건물 :	98,700,000
다		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	35.98	35.98	-	141,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093			
							※ 배분내역	
							토지 :	42,300,000
							건물 :	98,700,000
라		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	35.98	35.98	-	141,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093			
							※ 배분내역	
							토지 :	42,300,000
							건물 :	98,700,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
마		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호 1,2,3 소유권대지권	35.98 4.6093/ 1028	35.98 4.6093	-	141,000,000 ※ 배분내역 토지 : 42,300,000 건물 : 98,700,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
바		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제507호 1,2,3 소유권대지권	35.98 4.6093/ 1028	35.98 4.6093	-	142,000,000 ※ 배분내역 토지 : 42,600,000 건물 : 99,400,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
사		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제603호 1,2,3 소유권대지권	35.98 4.6093/ 1028	35.98 4.6093	-	144,000,000 ※ 배분내역 토지 : 43,200,000 건물 : 100,800,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
아		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제708호 1,2,3 소유권대지권	35.98 4.6093/ 1028	35.98 4.6093	-	142,000,000 ※ 배분내역	공용면적 : 13.9904 ㎡

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
자		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제713호	35.25	35.25	-	42,600,000 99,400,000 138,000,000	공용면적 : 13.7067 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.5157/ 1028	4.5157		※ 배분내역 토지 : 41,400,000 건물 : 96,600,000	
차		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제803호	35.98	35.98	-	144,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093		※ 배분내역 토지 : 43,200,000 건물 : 100,800,000	
카		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제805호	35.98	35.98	-	144,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093		※ 배분내역 토지 : 43,200,000 건물 : 100,800,000	
타		생활숙박시설	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제807호	35.98	35.98	-	142,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡

구분건물 감정평가명세표

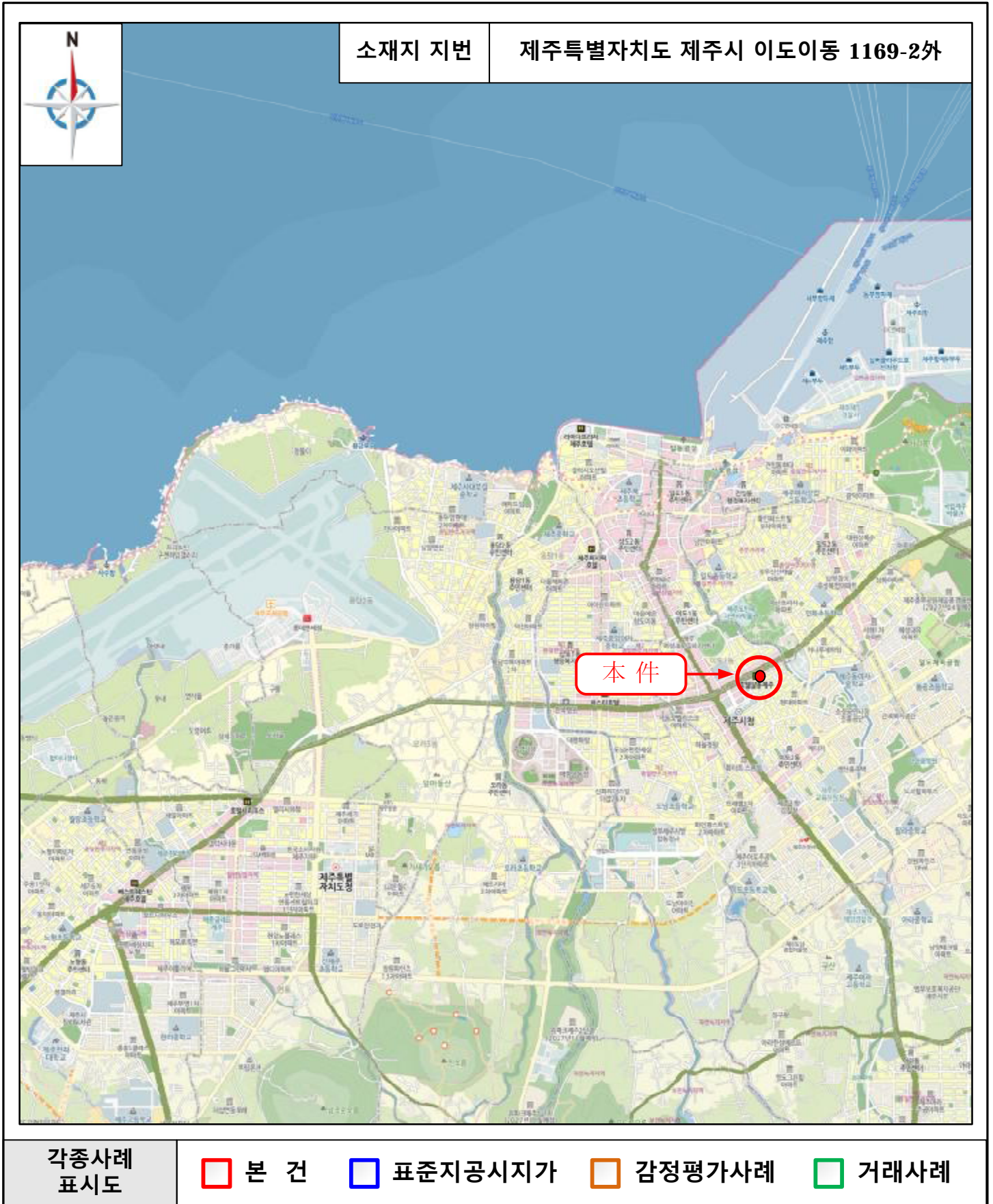
일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
				공부면적	사정면적	단 가	금 액	
파		생활숙박시설	1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093	-	※ 배분내역 토지 : 42,600,000 건물 : 99,400,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제1005호	35.98	35.98		-	
하		생활숙박시설	1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093	-	※ 배분내역 토지 : 43,200,000 건물 : 100,800,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제1007호	35.98	35.98		-	
거		생활숙박시설	1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093	-	※ 배분내역 토지 : 42,600,000 건물 : 99,400,000	공용면적 : 13.9904 ㎡
			(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1607호	35.98	35.98		-	
너			(내) 철근콘크리트구조				※ 배분내역 토지 : 42,600,000 건물 : 99,400,000	

구분건물 감정평가명세표

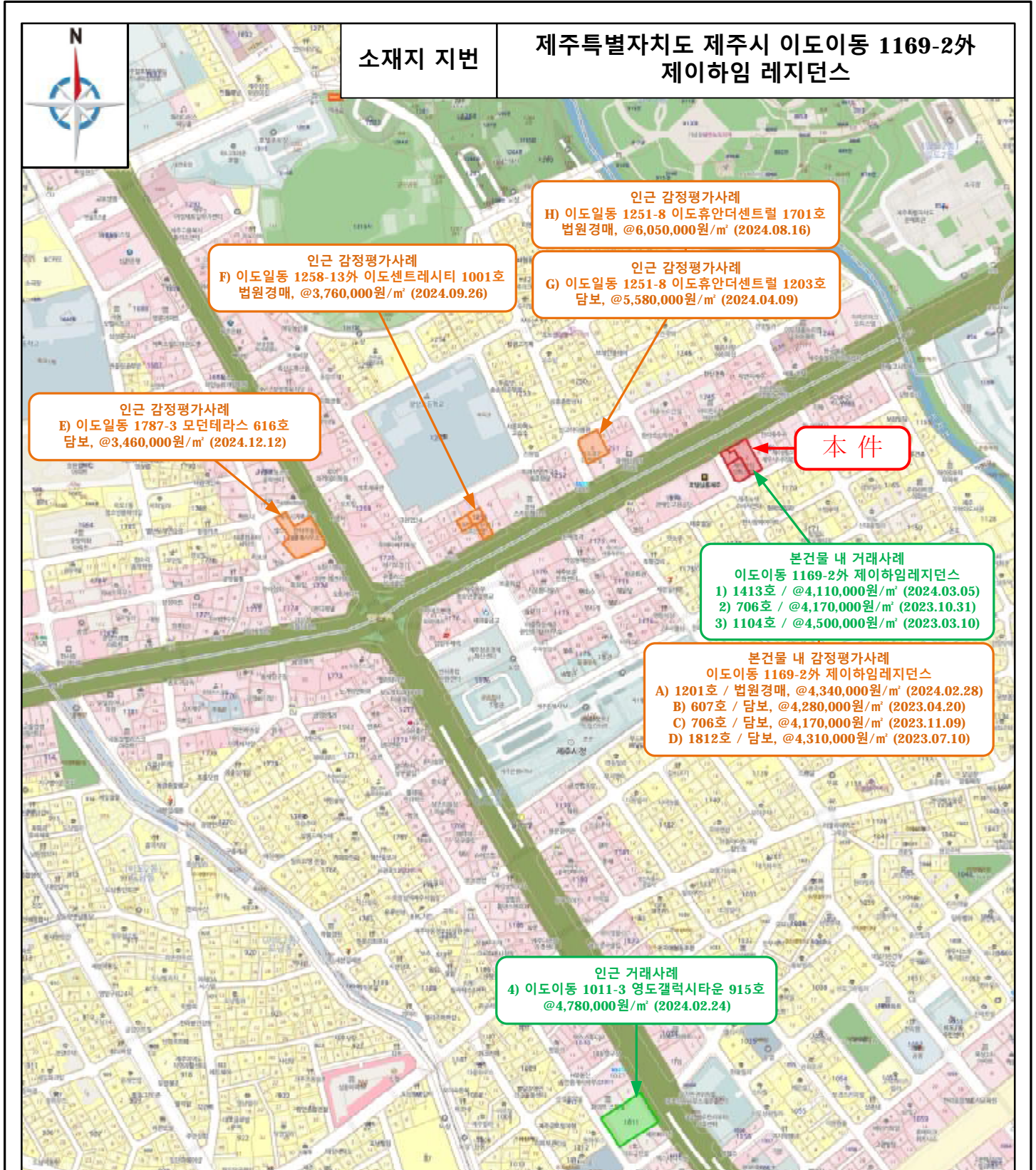
일련 번호	소재지	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고	
				공부면적	사정면적	단 가	금 액		
더		생활숙박시설	제15층 제1608호	35.98	35.98	-	142,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡	
			1,2,3 소유권대지권	4.6093/ 1028	4.6093				
		(내)							
		철근콘크리트구조							
		생활숙박시설	제17층 제1807호	35.98	35.98	-	142,000,000	공용면적 : 13.9904 ㎡	
	1,2,3 소유권대지권		4.6093/ 1028	4.6093					
	합 계					₩	2,413,000,000		
		이	하	여	백				

※ 배분내역
토지 : 42,600,000
건물 : 99,400,000

광역 위치도



위 치 도



소재지 지번

제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2외 제이하임 레지던스



인근 감정평가사례
H) 이도일동 1251-8 이도휴안더센트럴 1701호
법원경매, @6,050,000원/m² (2024.08.16)

인근 감정평가사례
F) 이도일동 1258-13외 이도센트레스티 1001호
법원경매, @3,760,000원/m² (2024.09.26)

인근 감정평가사례
G) 이도일동 1251-8 이도휴안더센트럴 1203호
담보, @5,580,000원/m² (2024.04.09)

인근 감정평가사례
E) 이도일동 1787-3 모던테라스 616호
담보, @3,460,000원/m² (2024.12.12)

本件

본건물 내 거래사례
이도이동 1169-2외 제이하임레지던스
1) 1413호 / @4,110,000원/m² (2024.03.05)
2) 706호 / @4,170,000원/m² (2023.10.31)
3) 1104호 / @4,500,000원/m² (2023.03.10)

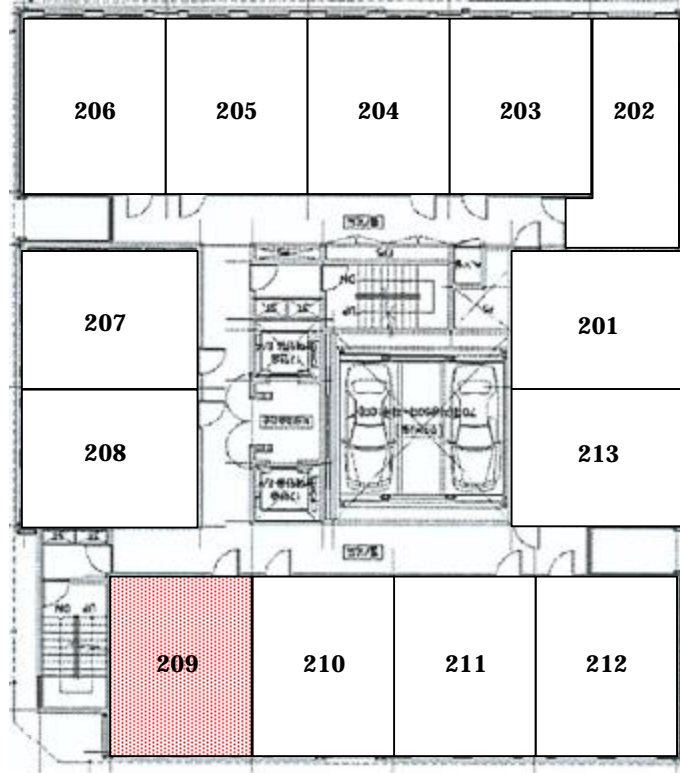
본건물 내 감정평가사례
이도이동 1169-2외 제이하임레지던스
A) 1201호 / 법원경매, @4,340,000원/m² (2024.02.28)
B) 607호 / 담보, @4,280,000원/m² (2023.04.20)
C) 706호 / 담보, @4,170,000원/m² (2023.11.09)
D) 1812호 / 담보, @4,310,000원/m² (2023.07.10)

인근 거래사례
4) 이도이동 1011-3 영도갤럭시타운 915호
@4,780,000원/m² (2024.02.24)

각종사례 표시도	 본 건	 표준지공시지가	 감정평가사례	 거래사례

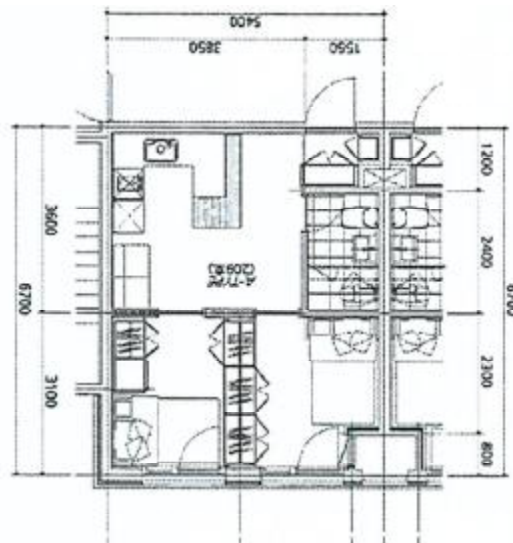
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제2층

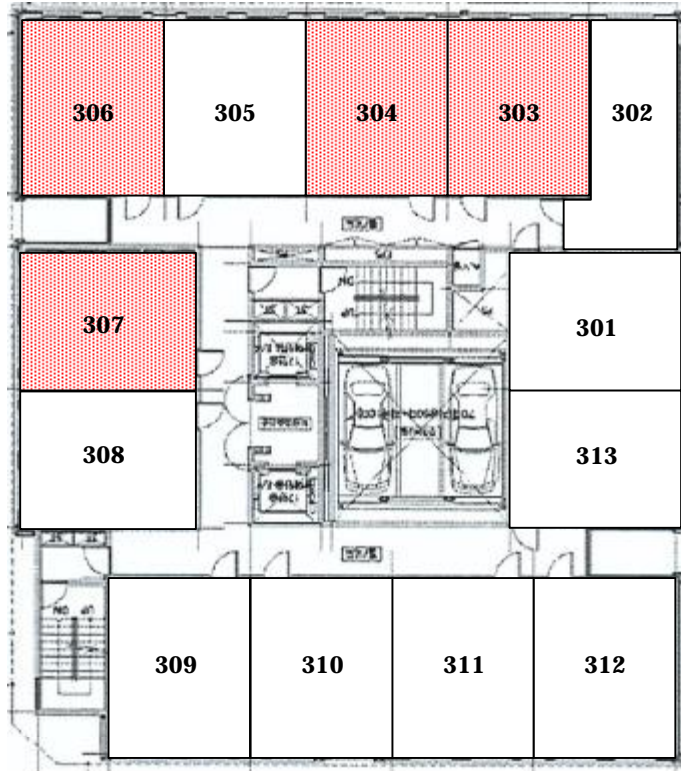
[내부구조도]



가) 제이하임레지던스 제2층 제209호

호별배치 및 이용상태

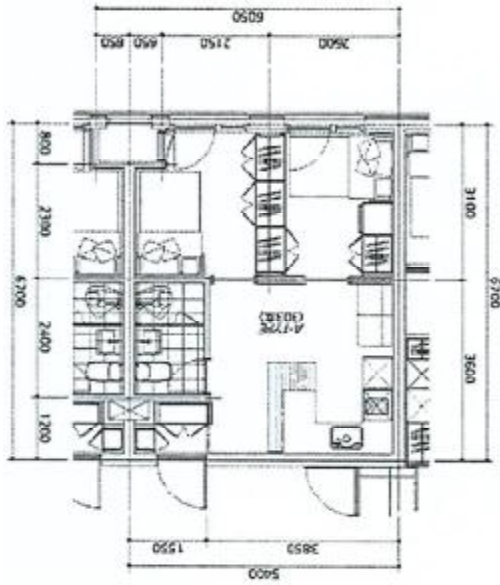
[호별배치도]



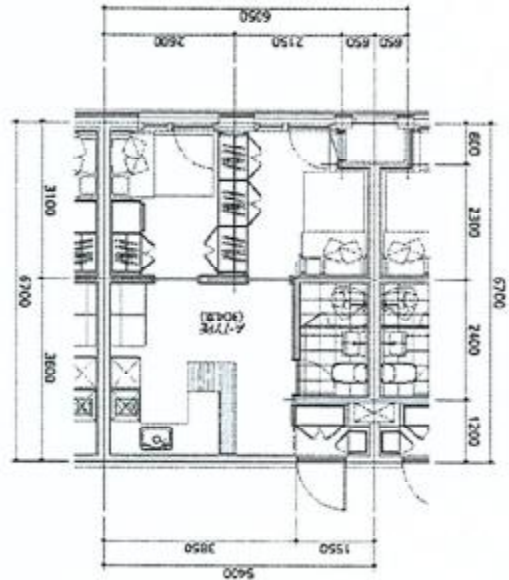
제이하임레지던스 제3층

호별배치 및 이용상태

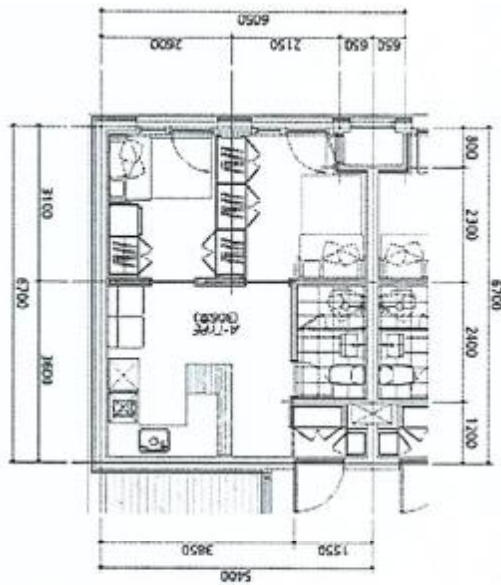
[내부구조도]



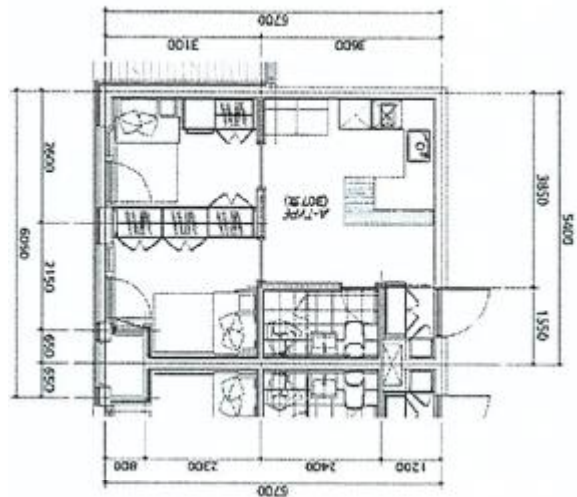
나) 제이하임레지던스 제3층 제303호



다) 제이하임레지던스 제3층 제304호



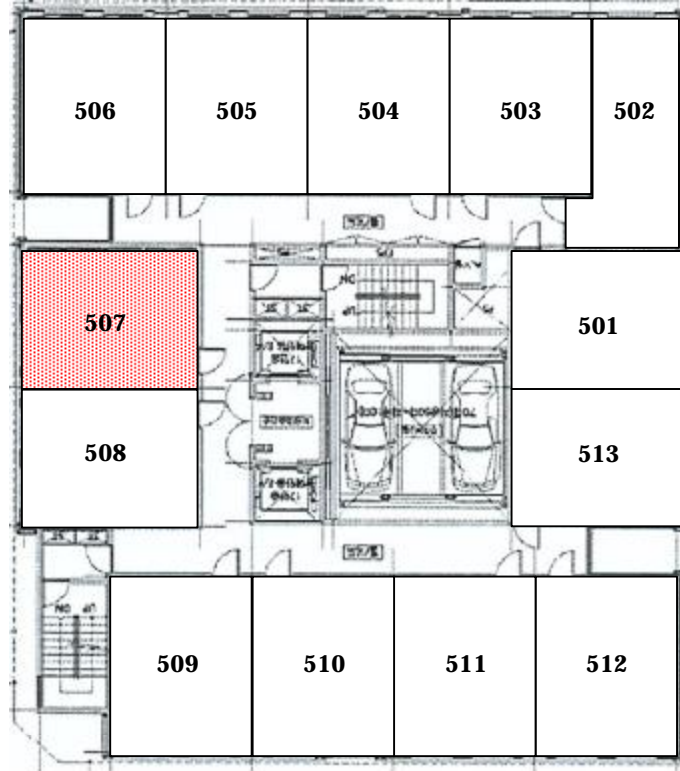
라) 제이하임레지던스 제3층 제304호



마) 제이하임레지던스 제3층 제307호

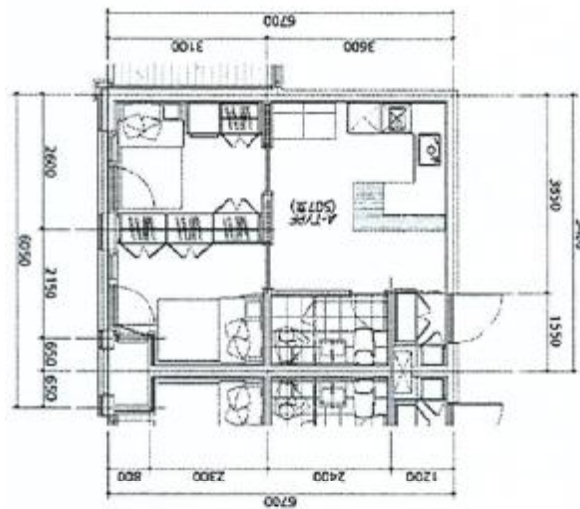
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제4층

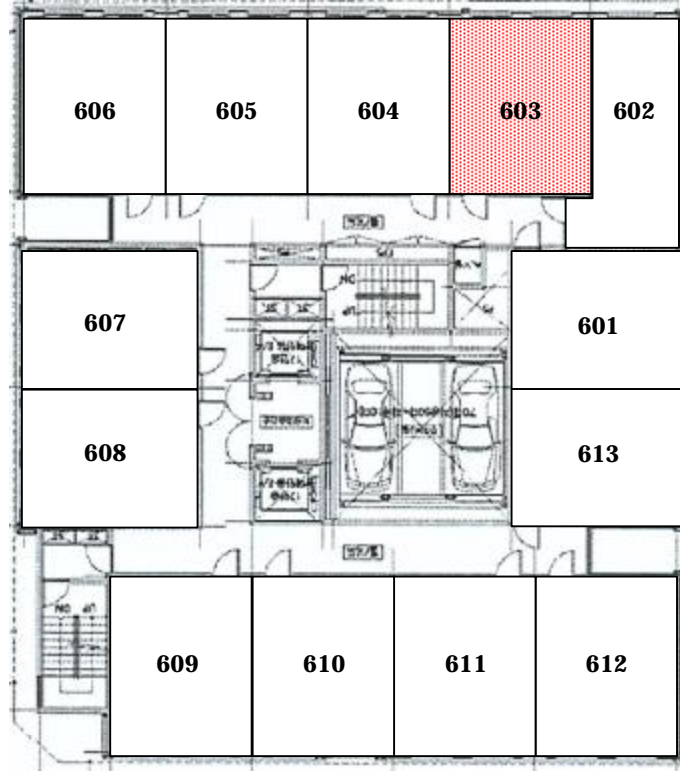
[내부구조도]



바) 제이하임레지던스 제4층 제507호

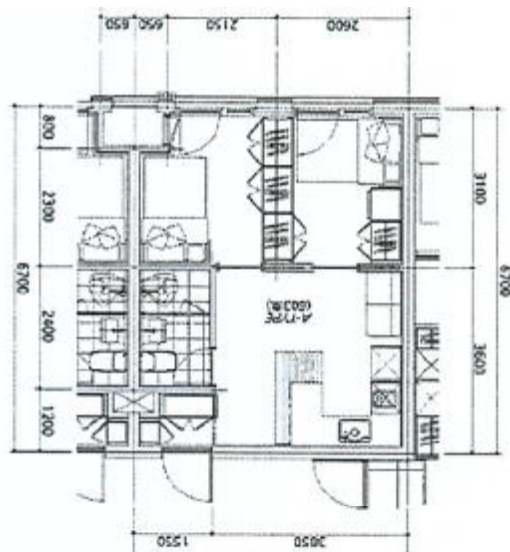
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제5층

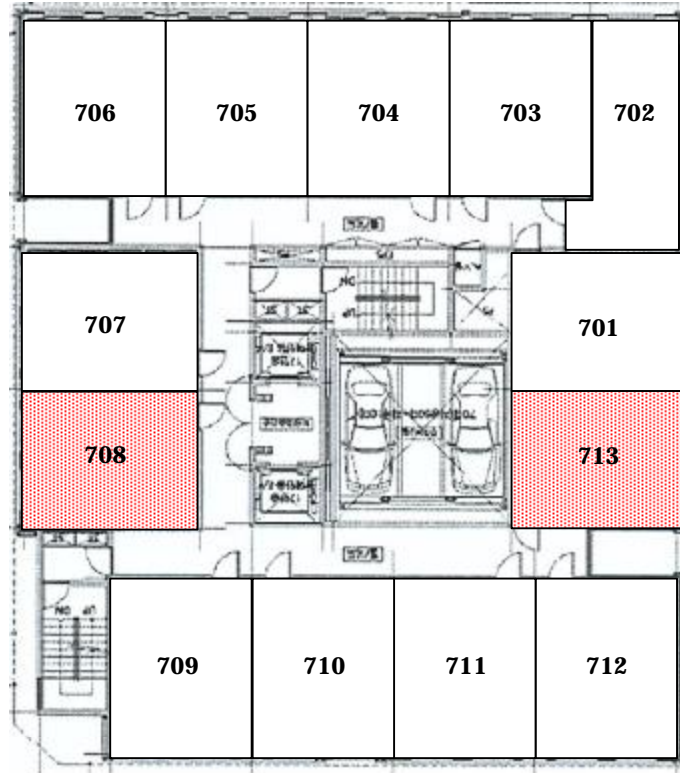
[내부구조도]



사) 제이하임레지던스 제5층 제603호

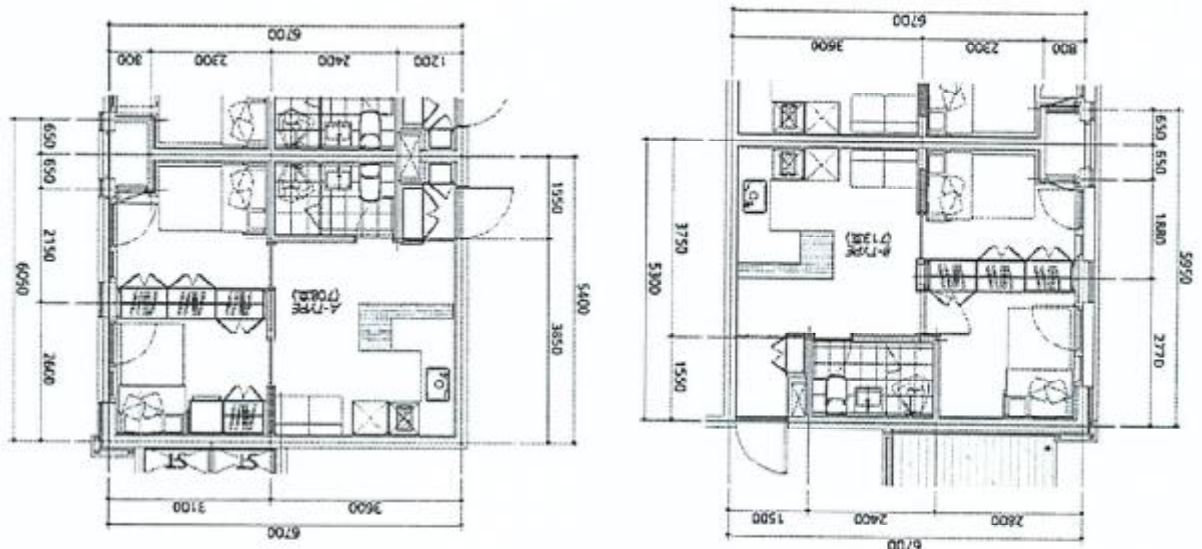
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제6층

[내부구조도]

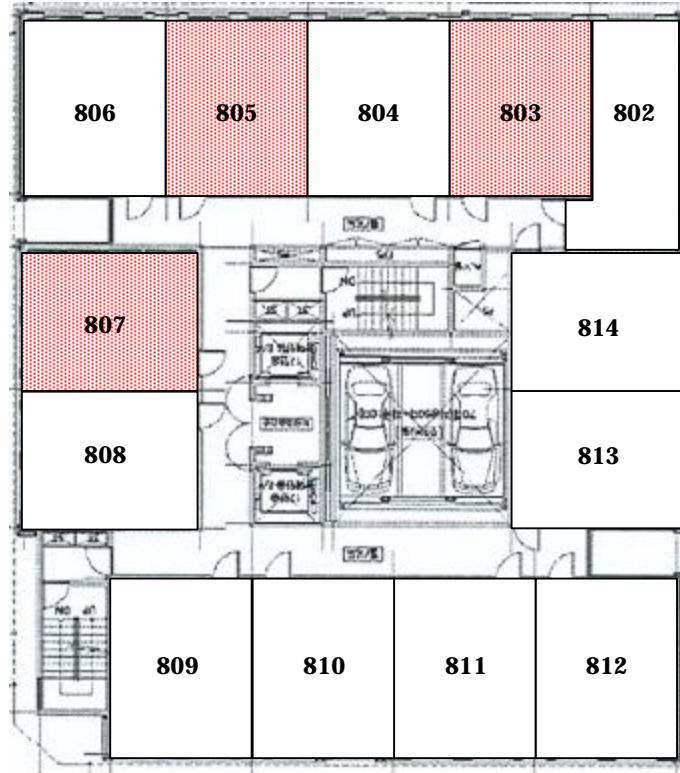


아) 제이하임레지던스 제6층 제708호

자) 제이하임레지던스 제6층 제713호

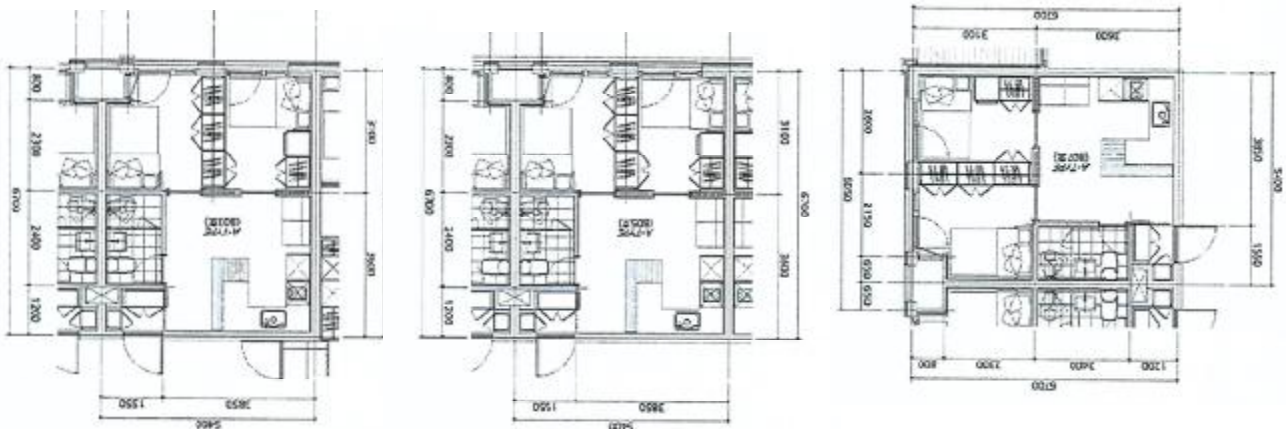
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제8층

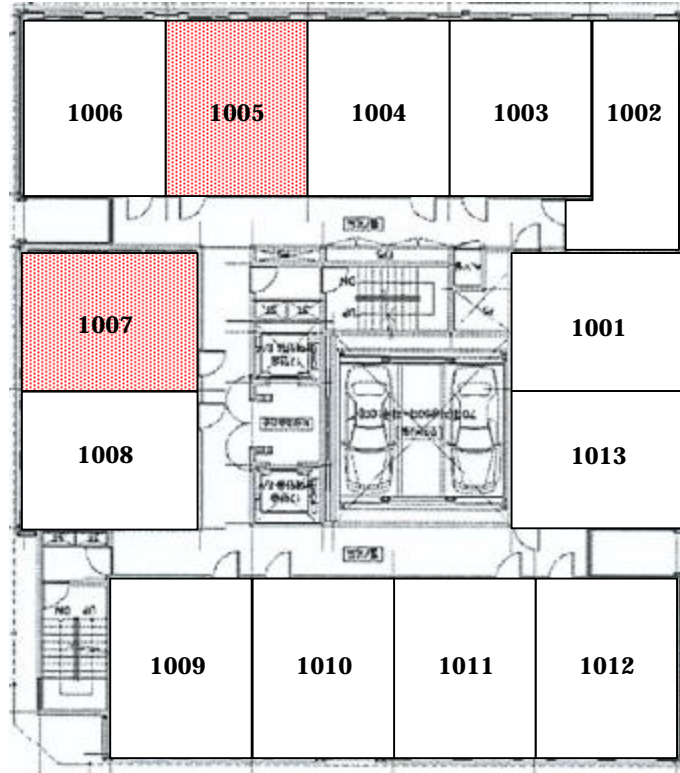
[내부구조도]



차) 제이하임레지던스 제7층 제803호 카) 제이하임레지던스 제7층 제805호 타) 제이하임레지던스 제7층 제807호

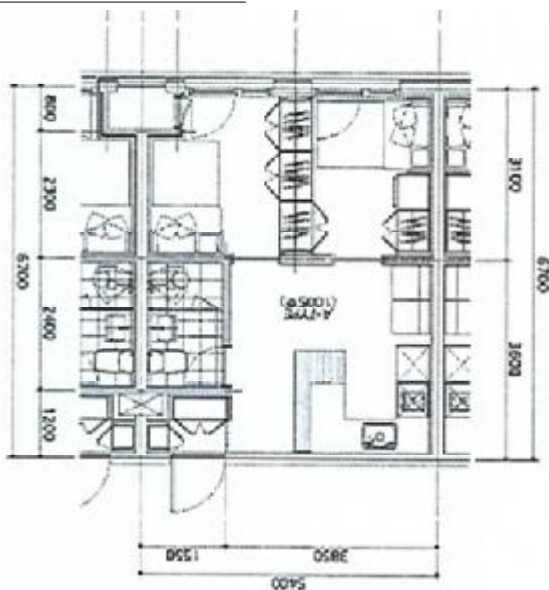
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]

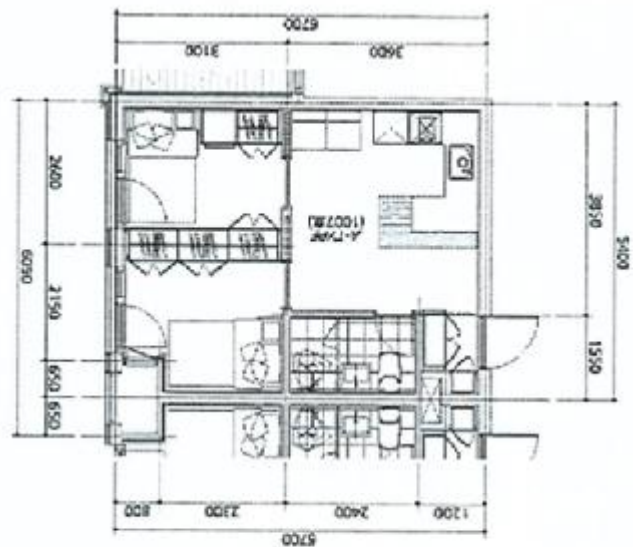


제이하임레지던스 제9층

[내부구조도]



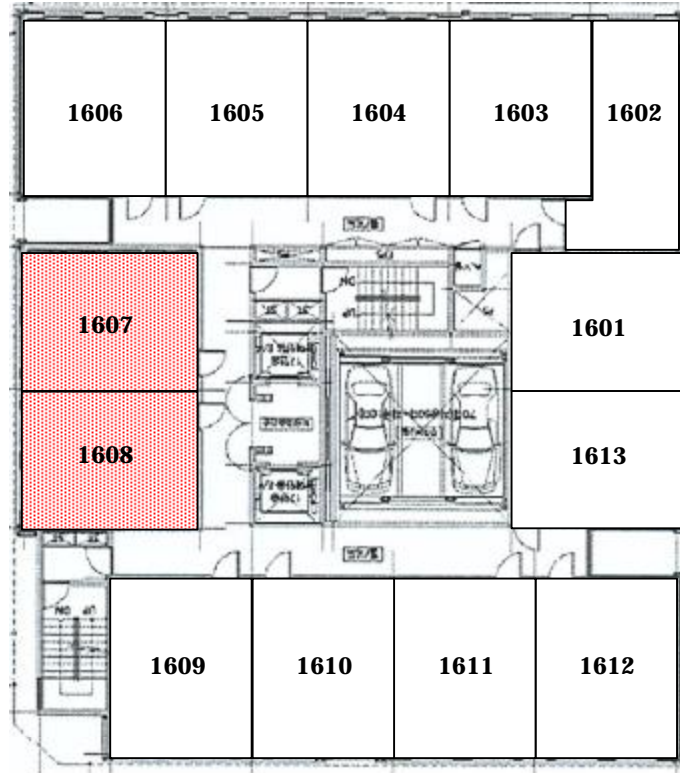
파) 제이하임레지던스 제9층 제1005호



하) 제이하임레지던스 제9층 제1007호

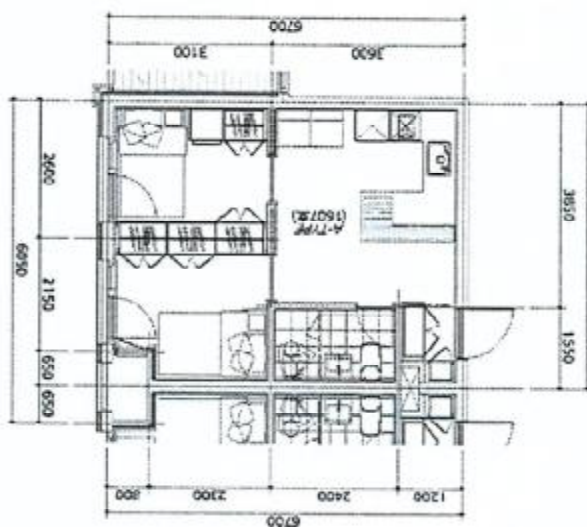
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]

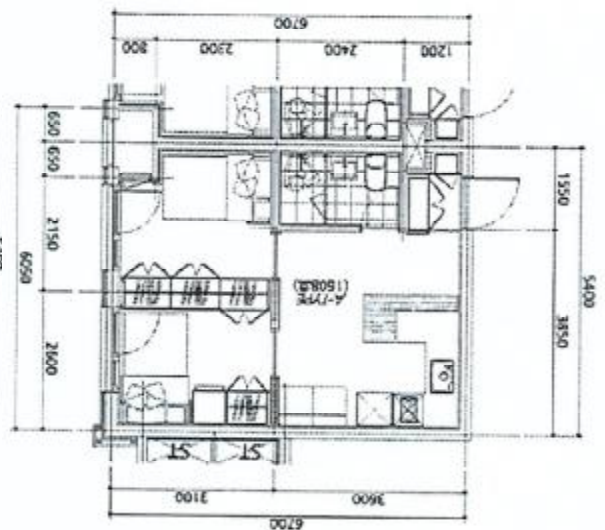


제이하임레지던스 제15층

[내부구조도]



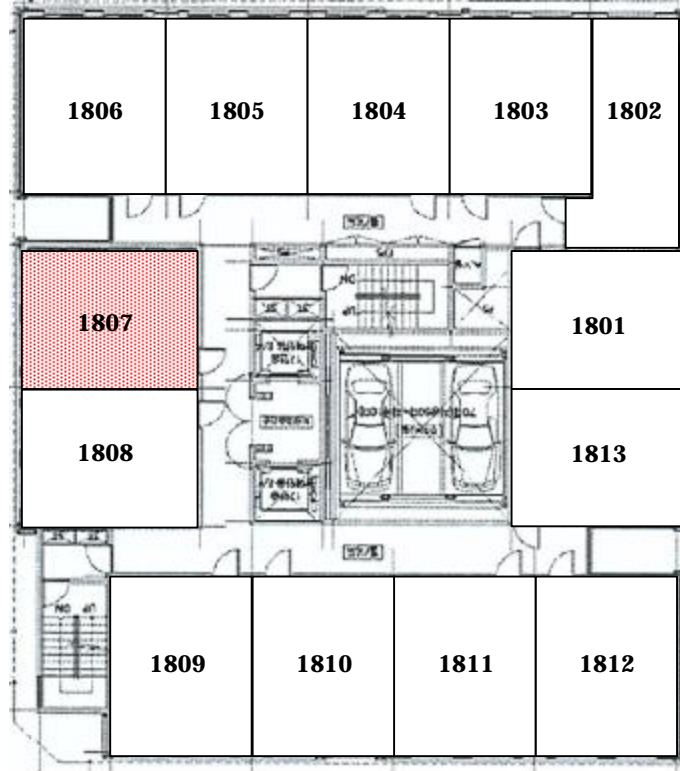
거) 제이하임레지던스 제15층 제1607호



너) 제이하임레지던스 제15층 제1608호

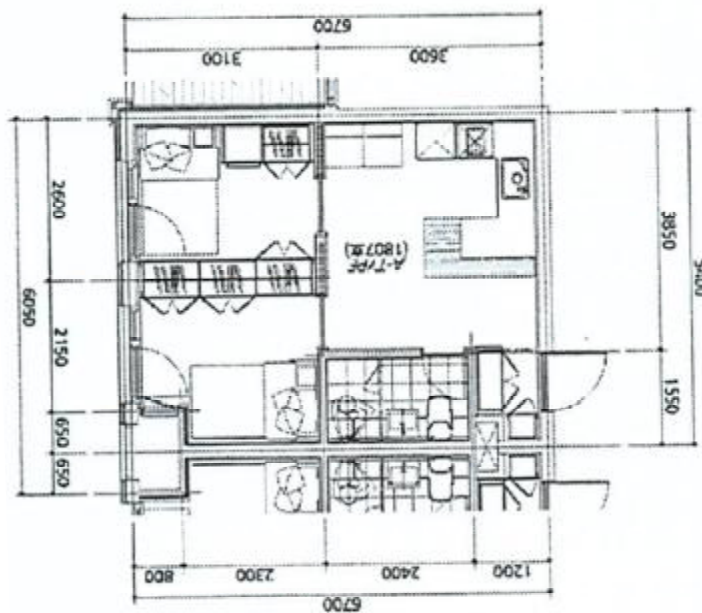
호별배치 및 이용상태

[호별배치도]



제이하임레지던스 제17층

[내부구조도]



더) 제이하임레지던스 제17층 제1807호

사 진 용 지



북측에서 촬영



북동측에서 촬영

사 진 용 지



본 건물 유사형 호실 내부구조(참고)



본 건물 유사형 호실 내부구조(참고)

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2025-0218-0001

一금삼백일십만이천원整 (\3,102,000.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2025-02-18

건명 : 제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2외 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	2,275,400	$((2,413,000,000 \times 8/10,000) \times 1.0) + 345,000 = 2,275,400$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	170,000
	여비교통비	355,000
	공부발급비	17,000
	특별용역비	0
	기타 실비	3,000
	실비 소계	545,000
소계	2,820,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	282,000	소계 금액의 10%
합계	3,102,000	
기납부착수금	0	
정산청구액	3,102,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0218-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행. 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2025-0218-0001

시행일자 : 2025-03-07

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호			
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

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

2. 2025-02-18자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『제주특별자치도 제주시 이도이동 1169-2외 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 오진호 부장(010-6410-9446)

첨 부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 기 현