

감정평가서

	(2007 12571)
가	-509-2007

가		(
)
	,	,
		.



한국감정원
KOREA APPRAISAL BOARD

제주지점 TEL. (064)722-6872
FAX. (064)752-6330
internet : www.kab.co.kr

주거용부동산 평 가 표

APPRAISAL STATEMENT

29

기 호

본 감정평가서는 38년 전통의 유일한 정부출자 감정평가 전문기관인 한국감정원에서 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」 등 관련법규에 따라 성실 · 공정하게 작성 하였습니다.

평 가 가 액

₩36,951,100.-

평가 의뢰인

평 가 목 적

소 유 자
(대상업체명)

(2007 12571)

제 출 처

(2)

평 가 조 건

목록표시근거

가 격 시 점

2007.08.27

조 사 기 간

2007.08.27

작 성 일 자

2007.08.29

	사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량	단 가	금 액
평 가 내 용		754m ²	41,000	30,914,000
		101.5m ²	-	6,037,100
	합 계			₩36,951,100.-

조 사 자



감정평가사



가

APPRAISER'S OPINIONS

1. 평가개요(Overview)

본 평가는 제주시 한경면 용수리 본동마을 동측 인근에 위치한 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가방법(Appraisal Approach)

가. 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

나. 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였습니다.

다. 토지상에 별지 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 평가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다.

라. 토지의 일부 지상에 별지 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구애 없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가할 경우의 토지가격을 별지 “토지건물평가명세표”의 비고란에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

가

APPRAISER'S OPINIONS

3. 토지가격 산출개요(Land Appraisal Process)

가. 비교 공시지가 표준지(2007.1.1기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
50110 -5124	용수리 1014	194.0	대	단독주 택용지	자연녹 지지역	소로 한면	세로장방형 평지	46,000

※ 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지목 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정함.

나. 지가변동률

기 간		제주자치도 제주시 녹지지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2007-01-01	2007-06-30	1.429%	1.01429
2007-07-01	2007-08-27	0.315%	$1 + 0.00163 \times 58/30 = 1.00315$ (2007년 06월 : 0.163%)
2007-01-01 ~ 2007-08-27		1.749%	$1.01429 \times 1.00315 \approx 1.01749$

다. 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

라. 개별요인

본건은 비교표준지에 대비하여 도로조건 등의 측면에서 열세합니다.

마. 기타요인

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근토지의 적정 지가수준은 @40,000원/㎡ ~ @43,000원/㎡입니다.

가 APPRAISER'S OPINIONS

바. 토지단가 산정

상기 제반사항을 종합참작하여 @41,000원/㎡ 으로 단가를 산정하였습니다.

토지 · 건물평가명세표

LAND&BUILDING APPRAISAL SPECIFICATIONS

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1		1017		,	754	754	41,000	30,914,000 *	
	토지소계							₩30,914,000.-	가 ; 21,866,000.-
ㄱ		1017			(49.7)	49.7	61,000	3,031,700	350,000x 7/40
ㄴ	"	"			(47)	47	61,000	2,867,000	350,000x 7/40
ㄷ	"	"			(4)	4	23,000	92,000	100,000x 7/30
ㄹ	"	"			(0.8)	0.8	58,000	46,400	250,000x 7/30
	제시외소계							₩6,037,100.-	
	합 계							₩36,951,100.-	

가

(1)

LAND DESCRIPTION

1. 위치 및 부근의 상황

2. 교통상황

3. 형태 및 이용상태

4. 도로상태

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이

8. 기타사항

가

BUILDING DESCRIPTION

1. 건물의 구조 (Building Structure)

(ㄱ, ㄴ) ,
;
;
;

(ㄷ) ,
;
;

(ㄹ) ,
;
;

2. 이용상태 (Use)

(ㄱ, ㄴ) , (ㄷ) , (ㄹ) .

3. 위생 및 냉난방 설비 (Utilities)

.

4. 기타설비 (Miscellaneous Equipments)

.

5. 부합물 및 종물관계 (Appurtenances & Accessory Buildings)

' ' ; 가 .

6. 공부와의 차이 (Discrepancy Between Legal Description And Actual Use)

.

7. 기타사항 (Other Findings)

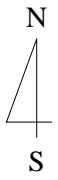
가

BUILDING DESCRIPTION

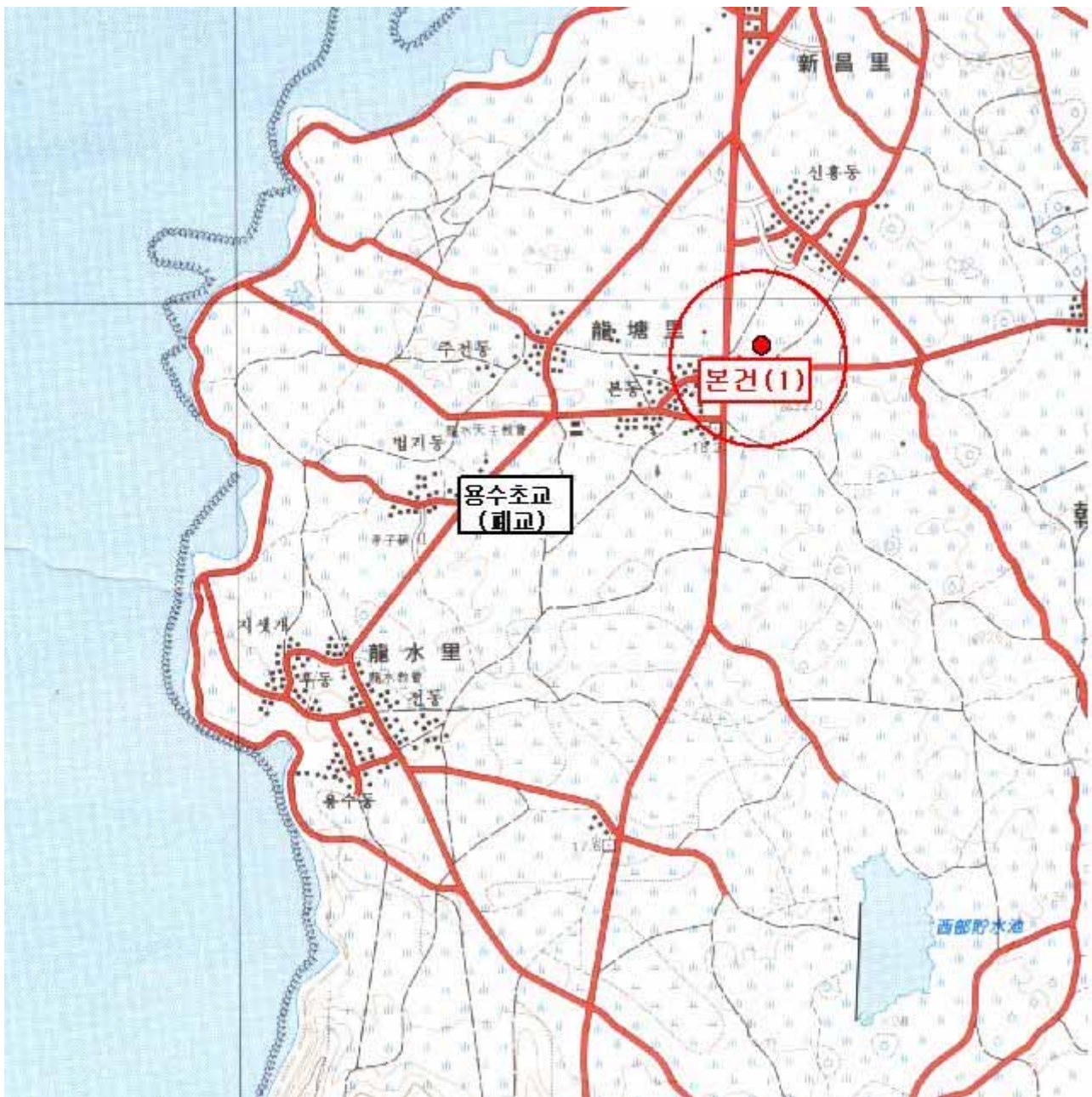
.

LOCATION SKETCH

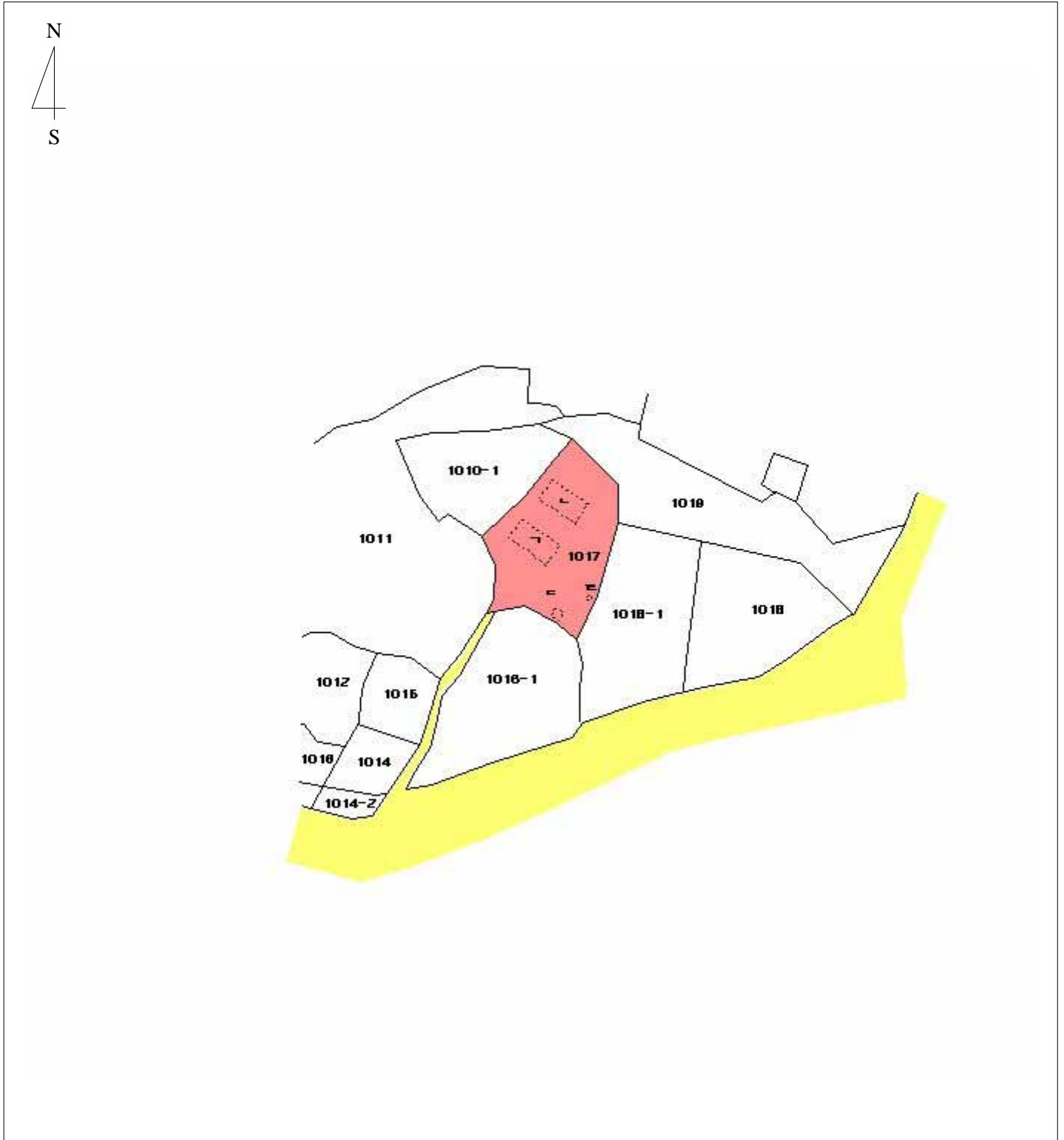
()









	1017
--	------

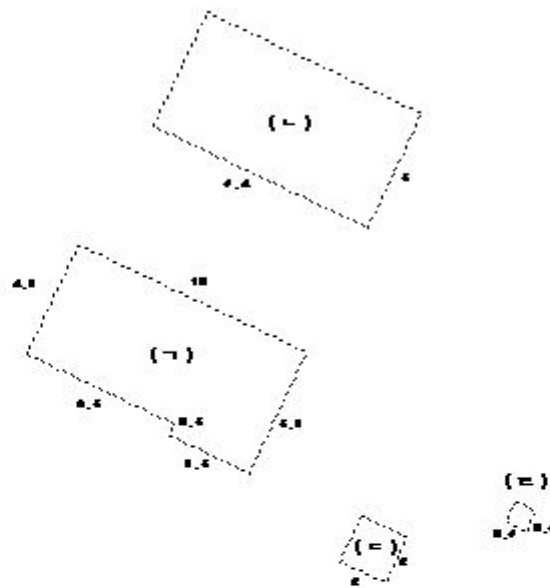
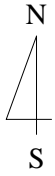


PLAT PLAN & IMPROVEMENT SKETCH



	:	가		가	1		가	()
	:			가	2		가	()
	:			가	3		지	

PLAT PLAN & IMPROVEMENT SKETCH



제시외건물

- (ㄱ) 목조 스테이지붕 단층(주력) , 약 49.7㎡
 (ㄴ) 목조 스테이지붕 단층(주력) , 약 47㎡
 (ㄷ) 블록조 슬래브지붕 단층(세면장) , 약 4㎡
 (ㄹ) 블록조 스테이지붕 단층(변소) , 약 0.8㎡

: 가



가 1



가 ()

:



가 2



가 ()

:



가 3



지

PHOTOGRAPH

