

# 감정평가서

## Appraisal Report

경상남도 거제시 일운면 소동리 437 소재  
구분건물

NC2022-0603-0005

2022-06-13

(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



# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 재 호 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 경 기 지 역 본 부  
본 부 장 이 재 호 (서명 또는 인)

|                            |                                                                                                                     |             |                           |             |           |                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| 감정평가액                      | 일백이십억오천구백만원정 (\12,059,000,000.-)                                                                                    |             |                           |             |           |                   |
| 의뢰인                        | (주)하나자산신탁                                                                                                           | 감정평가<br>목 적 | 공 매                       |             |           |                   |
| 제출처                        | (주)하나자산신탁                                                                                                           | 기준가치        | 시 장 가 치                   |             |           |                   |
| 소유자 또는<br>대상 업체명           | (주)하나자산신탁                                                                                                           | 감정평가<br>조 건 | -                         |             |           |                   |
| 목 록<br>표시 근거               | 등기사항전부증명서                                                                                                           | 기준시점        | 조 사 기 간                   | 작 성 일       |           |                   |
| 기 타<br>참고사항                | -                                                                                                                   | 2022.06.13  | 2022.06.07~<br>2022.06.13 | 2022.06.13  |           |                   |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공 부(公 簿)( 의 료 )                                                                                                     |             | 사 정                       |             | 감 정 평 가 액 |                   |
|                            | 종 류                                                                                                                 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류                       | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가       | 금 액               |
|                            | 구분<br>건물                                                                                                            | 33개호        | 구분<br>건물                  | 33개호        | -         | 12,059,000,000    |
|                            |                                                                                                                     | 이           | 하                         | 여           | 백         |                   |
|                            |                                                                                                                     |             |                           |             |           |                   |
|                            |                                                                                                                     |             |                           |             |           |                   |
|                            |                                                                                                                     |             |                           |             |           |                   |
|                            | 합 계                                                                                                                 |             |                           |             |           | \12,059,000,000.- |
| 심사<br>확인                   | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과<br/>이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 (인)</p> |             |                           |             |           |                   |

# I. 감정평가 개요 및 평가방법

## 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 『소노캄 거제 대명리조트』 남서측 인근에 위치하는 숙박시설(라마다스 스위트거제)로서 (주)하나자산신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가임.

## 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

## 3. 감정평가 조건

감정평가조건은 없음.

## 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사완료일인 2022년 06월 13일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 06월 07일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 06월 13일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

### 7. 그 밖의 사항

#### 1) 위치확인

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

#### 2) 등록사항 열람내역

통영세무서 등록사항 열람 결과 본건(기호(1)~(33)) 전체는 "확정일자 임대차계약 해당없음"으로 확인 되었는데, 업무시 참고 하시기 바람.

#### 3) 전입세대 열람내역

【도로명 주소 : 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631】

| 전입세대주 | 전 입 일 자 | 등록구분 | 거주 유.무 | 비 고 |
|-------|---------|------|--------|-----|
|-------|---------|------|--------|-----|

본건 전체는 해당 주소의 세대주가 존재하지 않음.

※ 『주민등록법 시행규칙』에 따라 각 전입 세대별 열람 대상자의 개인정보 표시 동의서에 동의를 받지 못한 경우 전입 세대주의 이름이 제한적으로 표시 되어 소유자와의 관계 및 거주 유·무 미상인 바, 업무 진행 시 재확인 바람.

#### 4) 본건 부동산의 임대, 관리비체납, 유치권행사 등에 관한 내역

본건 부동산의 임대, 관리비체납, 유치권행사 등에 관한 내역은 관계인 부재 등으로 인하여 확인이 불가한 바, 업무시 참고 하시기 바람.

#### 5) 본건 주요 등기 사항

| 기호 | 호수  | 구분       | 순위<br>번호 | 접수                    | 등기원인                         | 권리자 및 기타사항 | 대상소유자     |
|----|-----|----------|----------|-----------------------|------------------------------|------------|-----------|
| 1  | 401 | 집합<br>건물 | 5        | 2019년12월6일<br>제42290호 | 2019년12월6일<br>압류(세무과-28851)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 2  | 403 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9190호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 3  | 511 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9191호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수   | 구분       | 순위<br>번호 | 접수                    | 등기원인                         | 권리자 및 기타사항 | 대상소유자     |
|----|------|----------|----------|-----------------------|------------------------------|------------|-----------|
| 4  | 601  | 집합<br>건물 | 5        | 2019년12월6일<br>제42291호 | 2019년12월6일<br>압류(세무과-28851)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 5  | 603  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9192호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 6  | 609  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9172호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 7  | 705  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9173호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 8  | 807  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9174호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 9  | 903  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9175호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 10 | 906  | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9176호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 11 | 1001 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9083호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 12 | 1003 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9084호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 13 | 1005 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9085호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 14 | 1101 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9086호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 15 | 1108 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9087호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 16 | 1201 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9088호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 17 | 1501 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월9일<br>제9089호   | 2021년3월9일<br>압류(체납관리과-2603)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 18 | 1511 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9193호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 19 | 1602 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9194호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 호수   | 구분       | 순위<br>번호 | 접수                    | 등기원인                         | 권리자 및 기타사항 | 대상소유자     |
|----|------|----------|----------|-----------------------|------------------------------|------------|-----------|
| 20 | 1702 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9195호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 21 | 1706 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9196호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 22 | 1707 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9201호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 23 | 1710 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9202호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 24 | 1711 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9203호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 25 | 1801 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9204호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 26 | 1803 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9183호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 27 | 1804 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9184호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 28 | 1806 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9185호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 29 | 1808 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9186호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 30 | 1810 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9187호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 31 | 1811 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9188호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 32 | 1812 | 집합<br>건물 | 5        | 2021년3월10일<br>제9189호  | 2021년3월10일<br>압류(체납관리과-2603) | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |
| 33 | 1901 | 집합<br>건물 | 5        | 2019년12월6일<br>제42292호 | 2019년12월6일<br>압류(세무과-28851)  | 거제시 3823   | (주)하나자산신탁 |

### 5) 기타 참고사항

가. 본건 부동산의 내부확인(이용상황 등)은 관계인 부재 등으로 인하여 확인이 불가한 바, 집합 건축물대장 상의 용도 및 현황 도면을 기준으로 감정평가 하였는 바, 업무시 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였는 바, 업무시 참고 하시기 바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개요 및 현황

### 1. 대상부동산의 개요

|       |                                                                                      |       |              |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| 소 재 지 | 경상남도 거제시 일운면 소동리 437                                                                 |       |              |
| 건 물 명 | 라마다스위트거제                                                                             |       |              |
| 대지면적  | 2,720.0㎡                                                                             | 연 면 적 | 23,389.1634㎡ |
| 주 용 도 | 숙박시설                                                                                 | 주 구 조 | 철근콘크리트구조     |
| 건 폐 율 | 67.38%                                                                               | 용 적 륜 | 723.52%      |
| 층 수   | 지하2층/지상20층                                                                           | 사용승인일 | 2018.07.31   |
| 전경    |  |       |              |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상부동산의 호별 개요

| 기호 | 층  | 호수   | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |          | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 전용률   | TYPE |
|----|----|------|---------------------|---------|----------|--------------------------|-------|------|
|    |    |      | 전유                  | 공용      | 전체       |                          |       |      |
| 1  | 4  | 401  | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 2  | 4  | 411  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 3  | 5  | 511  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 4  | 6  | 601  | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 5  | 6  | 603  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 6  | 6  | 609  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 7  | 7  | 705  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 8  | 8  | 807  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 9  | 9  | 903  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 10 | 9  | 906  | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 11 | 10 | 1001 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 12 | 10 | 1003 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 13 | 10 | 1005 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 14 | 11 | 1101 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 15 | 11 | 1108 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 16 | 12 | 1201 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 17 | 15 | 1501 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 18 | 15 | 1511 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 19 | 16 | 1602 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 20 | 17 | 1702 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층  | 호수   | 면적(m <sup>2</sup> ) |         |          | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 전용률   | TYPE |
|----|----|------|---------------------|---------|----------|--------------------------|-------|------|
|    |    |      | 전유                  | 공용      | 전체       |                          |       |      |
| 21 | 17 | 1706 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 22 | 17 | 1707 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 23 | 17 | 1710 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 24 | 17 | 1711 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 25 | 18 | 1801 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |
| 26 | 18 | 1803 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 27 | 18 | 1804 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 28 | 18 | 1806 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | B    |
| 29 | 18 | 1808 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 30 | 18 | 1810 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 31 | 18 | 1811 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 32 | 18 | 1812 | 55.8175             | 35.3227 | 91.1402  | 10.6090                  | 61.24 | A    |
| 33 | 19 | 1901 | 115.2892            | 72.6753 | 187.9645 | 21.8660                  | 61.34 | B    |

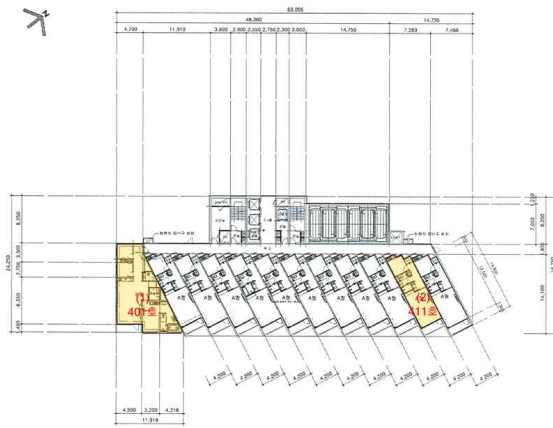
### 3. 입지 및 토지 현황

| 기재항목             | 기 재 사 항                                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지리적 위치 및<br>주위환경 | 본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 "소노캄 거제 대명리조트" 남서측에 위치하며 인근에 본건과 유사한 호텔, 리조트 산재하며, 남측 지세포항 인근에 광공서 및 각종생활편의시설 소재하는 등 전반적인 입지여건은 대체로 무난한 편임. |
| 도로 및 교통상황        | 본건 북측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접하며, 동측 인근에 거제대로 소재하는 등 도로 및 교통상황은 무난한 편임.                                                                    |
| 토지형태 및 이용상태      | 남동하향의 부정형 환경사지를 평탄하게 조성한 토지로서, 숙박시설 건부지로 이용중임.                                                                                      |
| 인접도로 상태          | 본건 북측으로 노폭 약20미터 정도의 포장도로에 접함.                                                                                                      |
| 전철역과의 거리         | -                                                                                                                                   |
| 버스정류장과의 거리       | 본건 인근에 시내버스정류장이 소재함.                                                                                                                |
| 도시계획 및 공법관계      | 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>                                  |
| 공부와의 차이          | -                                                                                                                                   |
| 그 밖의 사항          | -                                                                                                                                   |

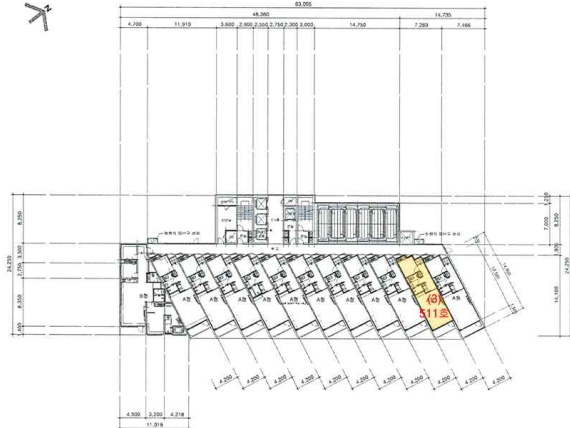
4. 건물 현황

| 기 재 항 목 | 기 재 사 항                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건 물 구 조 | <p>기호 1~33 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 중 제4층 제401호 외 32개호로서,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외벽 : 알미늄복합판넬, 물탈위페인팅, 인조석 붙임 등 마감.</li> <li>- 내벽 : 내부인테리어, 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.</li> <li>- 창호 : 칼라샷시 페어글래스 창호.</li> <li>- 바닥 : 마루 및 우드룸 등 마감.</li> </ul> |
| 이 용 상 황 | 기호 1~33 숙박시설("라마다거제스 스위트")로 이용중임.                                                                                                                                                                                                                               |
| 부 대 설 비 | 개별난방설비, 천정부착형 냉방설비, 위생 및 급탕설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등 되어 있음.                                                                                                                                                                                                           |
| 주 차 여 건 | 본건 지하에 주차 가능함.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 공부와의 차이 | -                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 그 밖의 사항 | -                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 5. 층별 평면도



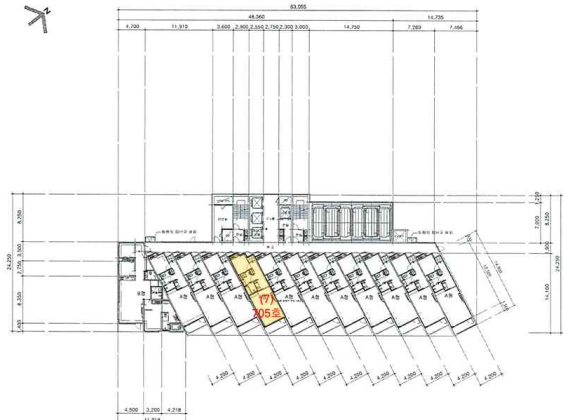
4층



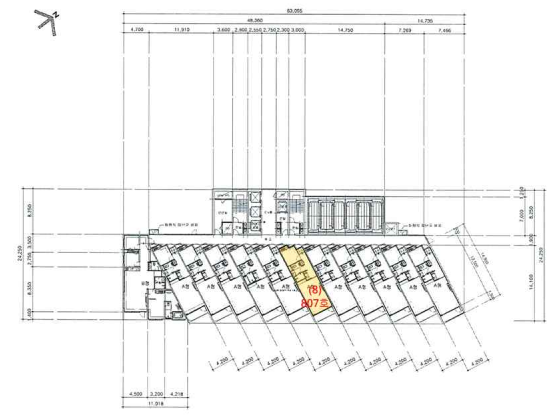
5층



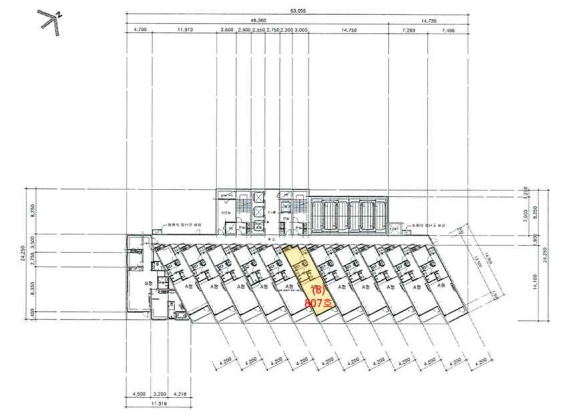
6층



7층

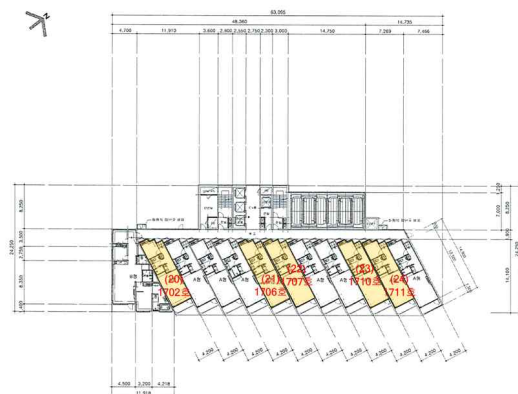
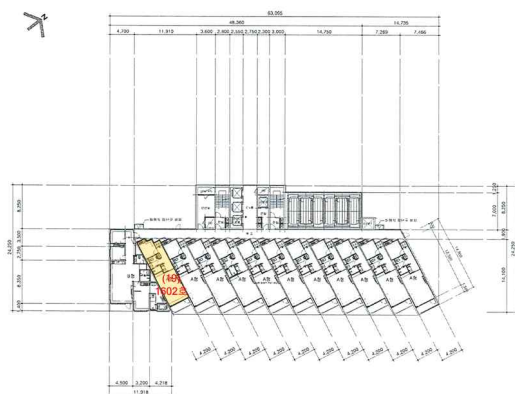
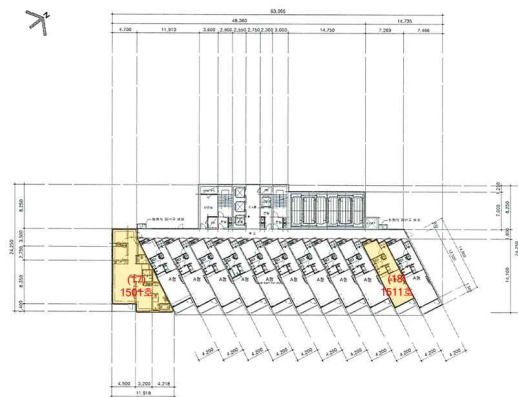
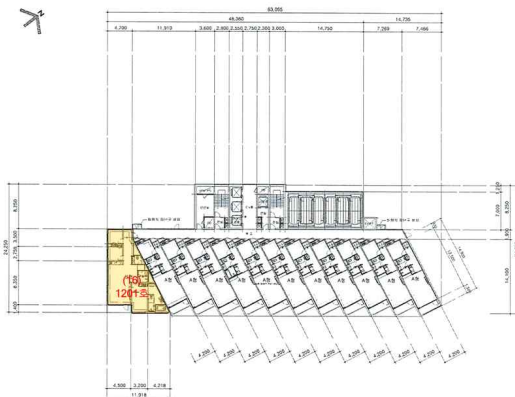
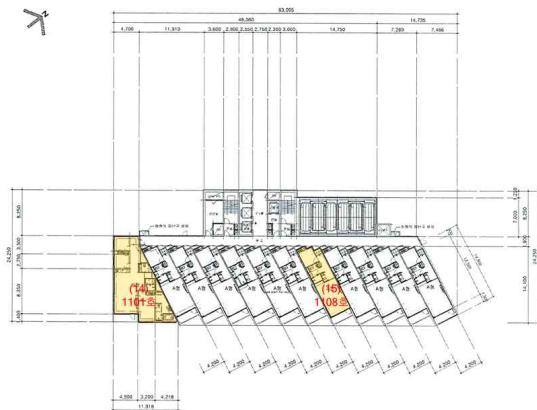
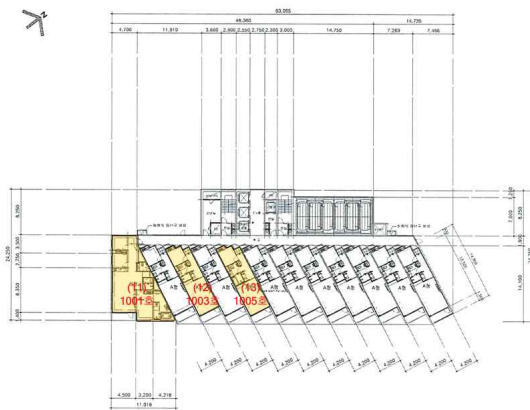


8층



9층

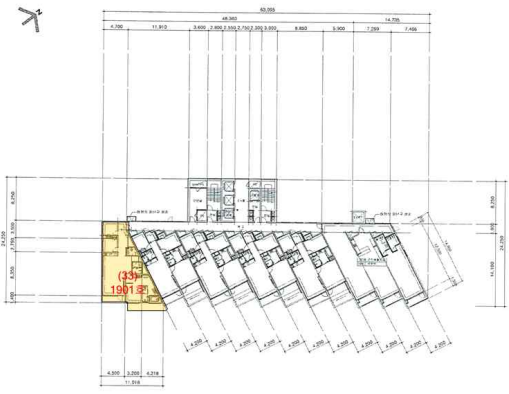
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

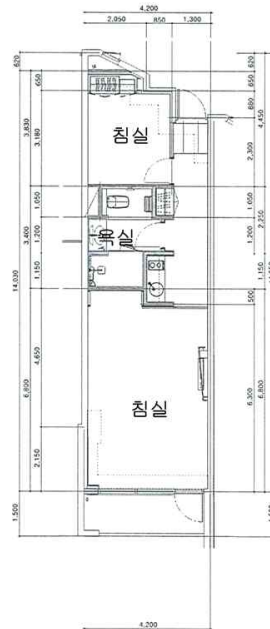


18층

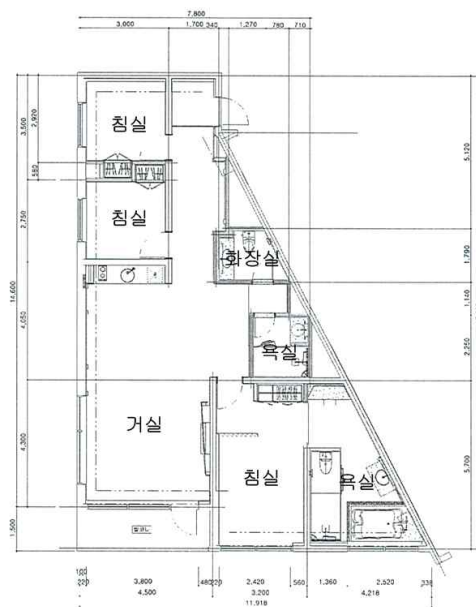


19층

## 6. 타입별 평면도



A형



B형



### III. 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.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

<거래가격 단위 : 천원>

| 기호 | 소재지        | 건물명                | 동/층/호수       | 전유면적<br>(㎡)    | 거래가격    | 거래시점       |
|----|------------|--------------------|--------------|----------------|---------|------------|
|    |            |                    |              |                | (단가)    | 신축년도       |
| #1 | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 4 / 418 | 5.06           | 28,500  | 2022.05.04 |
|    |            |                    |              | (60.75 중 1/12) | (5,630) | 2013.07    |
| #2 | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 6 / 614 | 5.06           | 27,000  | 2022.04.07 |
|    |            |                    |              | (60.75 중 1/12) | (5,340) | 2013.07    |
| #3 | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 7 / 719 | 5.06           | 29,000  | 2022.04.22 |
|    |            |                    |              | (60.75 중 1/12) | (5,730) | 2013.07    |
| #4 | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 8 / 804 | 5.06           | 29,000  | 2022.03.21 |
|    |            |                    |              | (60.75 중 1/12) | (5,730) | 2013.07    |
| #5 | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 비 / 9 / 906  | 5.06           | 26,000  | 2022.01.19 |
|    |            |                    |              | (60.75 중 1/12) | (5,140) | 2013.07    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

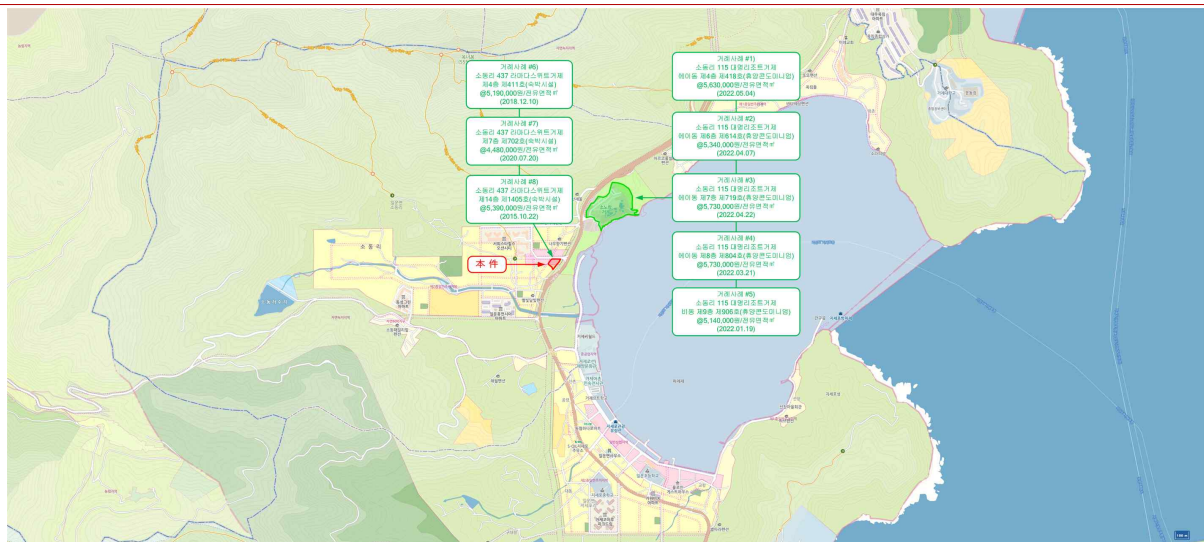
<거래가격 단위 : 천원>

| 기호 | 소재지        | 건물명          | 동/층/호수        | 전유면적<br>(㎡) | 거래가격    | 거래시점       |
|----|------------|--------------|---------------|-------------|---------|------------|
|    |            |              |               |             | (단가)    | 신축년도       |
| #6 | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제 | - / 4 / 411   | 55.8175     | 289,907 | 2018.12.10 |
|    |            |              |               |             | (5,190) | 2018.07    |
| #7 | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제 | - / 7 / 702   | 55.8175     | 250,000 | 2020.07.20 |
|    |            |              |               |             | (4,480) | 2018.07    |
| #8 | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제 | - / 14 / 1405 | 55.8175     | 300,900 | 2015.10.22 |
|    |            |              |               |             | (5,390) | 2018.07    |

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #2】** 를 비교사례로 선정함.



거래사례 위치도

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

### 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(매장용-집합)을 활용하여 산정함.

**【 상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경상남도 거제시 전체 】**

| 구분    | 1분기   | 2분기  | 3분기  | 4분기  |
|-------|-------|------|------|------|
| 2021년 | -0.04 | 0.56 | 0.53 | 0.47 |
| 2022년 | 0.46  |      |      |      |

**【시점수정치 산출】**

| 사례<br>기호 | 구 분   | 기간                               |                                           |
|----------|-------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| #2       | 자본수익률 | 2022. 04. 07. ~<br>2022. 06. 13. | $(1+0.0046 \times 68/90) \approx 1.00348$ |

▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

### 5. 가치형성요인 비교

【비교항목】

【상업용】

| 구 분  |                        |
|------|------------------------|
| 조 건  | 세 부 항 목                |
| 외부요인 | 고객의 유동성과의 적합성          |
|      | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성    |
|      | 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) |
|      | 배후지의 크기                |
|      | 상가의 성숙도                |
| 내부요인 | 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) |
|      | 단지내 주차의 편리성            |
|      | 건물전체의 공실률              |
|      | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무   |
|      | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율    |
| 개별요인 | 건물의 구조 및 마감상태          |
|      | 건물의 규모 및 최고층수          |
|      | 경과연수에 따른 노후도           |
|      | 층별 효용                  |
|      | 위치별 효용(동별 및 라인별)       |
| 기타요인 | 주출입구와의 거리              |
|      | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리    |
|      | 향별 효용                  |
|      | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기     |
|      | 기타 가치에 영향을 미치는 요인      |

### 6. 비교내용

- 본건은 거래사례 #2 와 비교할 때, 외부요인(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 성숙도) 및 내부요인(건물의 규모, 각종부대시설)에서 대체로 열세임.
- 본건 기호(1)~(33)과 거래사례 #2 의 개별요인은 층별효용, 전유부분의 면적, 내부 마감재 등을 종합 고려하여 하기와 같이 비교함.

| 기호 | 거래사례 | 외부요인 | 내부요인 | 개별요인 | 기타요인 | 비교치   | 비고 |
|----|------|------|------|------|------|-------|----|
| 1  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.97 | 1.00 | 0.922 | -  |
| 2  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 1.00 | 0.903 | -  |
| 3  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 1.00 | 0.903 | -  |
| 4  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 1.00 | 0.903 | -  |
| 5  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 1.00 | 0.903 | -  |
| 6  | #2   | 0.97 | 0.98 | 0.95 | 1.00 | 0.903 | -  |
| 7  | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 8  | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 9  | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 10 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 11 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 0.970 | -  |
| 12 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 13 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 14 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 0.970 | -  |
| 15 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.951 | -  |
| 16 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.02 | 1.00 | 0.970 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 거래사례 | 외부요인 | 내부요인 | 개별요인 | 기타요인 | 비교치   | 비고 |
|----|------|------|------|------|------|-------|----|
| 17 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.07 | 1.00 | 1.017 | -  |
| 18 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 19 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 20 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 21 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 22 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 23 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 24 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 25 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.07 | 1.00 | 1.017 | -  |
| 26 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 27 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 28 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 29 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 30 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 31 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 32 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.998 | -  |
| 33 | #2   | 0.97 | 0.98 | 1.07 | 1.00 | 1.017 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡)        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원)     | 시산가액(원)<br>(단가:원/㎡)                |
|----|----------------------------|------|---------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.922        | 115.2892<br>5.06       | 569,169,363 | <b>569,000,000</b><br>(@4,940,000) |
| 2  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.903        | 55.8175<br>5.06        | 269,885,840 | <b>270,000,000</b><br>(@4,840,000) |
| 3  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.903        | 55.8175<br>5.06        | 269,885,840 | <b>270,000,000</b><br>(@4,840,000) |
| 4  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.922        | 115.2892<br>5.06       | 569,169,363 | <b>569,000,000</b><br>(@4,940,000) |
| 5  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.903        | 55.8175<br>5.06        | 269,885,840 | <b>270,000,000</b><br>(@4,840,000) |
| 6  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.903        | 55.8175<br>5.06        | 269,885,840 | <b>270,000,000</b><br>(@4,840,000) |
| 7  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 8  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 9  | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 10 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 11 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.970        | 115.2892<br>5.06       | 598,800,740 | <b>599,000,000</b><br>(@5,200,000) |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡)        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원)     | 시산가액(원)<br>(단가:원/㎡)                |
|----|----------------------------|------|---------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------------|
| 12 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 13 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 14 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.970        | 115.2892<br>5.06       | 598,800,740 | <b>599,000,000</b><br>(@5,200,000) |
| 15 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.951        | 55.8175<br>5.06        | 284,231,932 | <b>284,000,000</b><br>(@5,090,000) |
| 16 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.970        | 115.2892<br>5.06       | 598,800,740 | <b>599,000,000</b><br>(@5,200,000) |
| 17 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 1.017        | 115.2892<br>5.06       | 627,814,796 | <b>628,000,000</b><br>(@5,450,000) |
| 18 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 19 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 20 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 21 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 22 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 23 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡)        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(㎡) | 산출가액(원)     | 시산가액(원)<br>(단가:원/㎡)                |
|----|----------------------------|------|---------|--------------|------------------------|-------------|------------------------------------|
| 24 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 25 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 1.017        | 115.2892<br>5.06       | 627,814,796 | <b>628,000,000</b><br>(@5,450,000) |
| 26 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 27 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 28 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 29 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 30 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 31 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 32 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 0.998        | 55.8175<br>5.06        | 298,279,146 | <b>298,000,000</b><br>(@5,340,000) |
| 33 | 27,000,000<br>(@5,300,000) | 1.00 | 1.00348 | 1.017        | 115.2892<br>5.06       | 627,814,796 | <b>628,000,000</b><br>(@5,450,000) |

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 본건 평가사례(담보)

| 기호             | 소재지        | 건물명<br>(용도)  | 층/호수              | 전유면적<br>(㎡) | 단가(원)<br>(/㎡) | 감정평가액(원)       | 기준시점       |
|----------------|------------|--------------|-------------------|-------------|---------------|----------------|------------|
| 1~33           | 소동리<br>347 | 라마다스위트<br>거제 | 4 / 401<br>외 32개호 | 115.2892 외  | 4,670,000 외   | 11,445,000,000 | 2018.11.14 |
| 층 및 면적별 단가(/㎡) |            |              |                   |             |               |                |            |
| 해당층            |            | 면적(㎡)        | 단가(/㎡)            | 해당층         |               | 면적(㎡)          | 단가(/㎡)     |
| 4~6층           |            | 115.2892     | 4,670,000         | 7~10층       |               | 115.2892       | 4,780,000  |
|                |            | 55.8175      | 4,600,000         |             |               | 55.8175        | 4,710,000  |
| 11~12층         |            | 115.2892     | 4,880,000         | 15층         |               | 115.2892       | 4,940,000  |
|                |            | 55.8175      | 4,840,000         |             |               | 55.8175        | 4,870,000  |
| 16층            |            | 115.2892     | -                 | 17~19층      |               | 115.2892       | 5,270,000  |
|                |            | 55.8175      | 5,030,000         |             |               | 55.8175        | 5,200,000  |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인근 유사 부동산의 감정평가사례(담보, 경매 등)

| 【단위 : 천원】 |            |                    |                |             |            |               |              |
|-----------|------------|--------------------|----------------|-------------|------------|---------------|--------------|
| 기호        | 소재지        | 건물명                | 동/층/호수         | 전유면적<br>(㎡) | 감정평가<br>목적 | 감정평가액<br>(단가) | 기준시점<br>신축년도 |
| #1        | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 7 / 704   | 5.06        | 공매         | 26,000        | 2021.08.19   |
|           |            |                    |                | (1/12지분)    |            | (@5,140)      | 2013.07      |
| #2        | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 8 / 820   | 5.06        | 일반거래       | 27,000        | 2021.03.31   |
|           |            |                    |                | (1/12지분)    |            | (@5,340)      | 2013.07      |
| #3        | 소동리<br>115 | 대명리조트거제<br>휴양콘도미니엄 | 에이 / 13 / 1301 | 17.36       | 경매         | 139,000       | 2021.08.10   |
|           |            |                    |                | (1/6지분)     |            | (@8,010)      | 2013.07      |
| #4        | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제       | - / 4 / 406    | 55.8175     | 담보         | 267,000       | 2020.10.05   |
|           |            |                    |                |             |            | (@4,780)      | 2018.07      |
| #5        | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제       | - / 13 / 1301  | 115.2892    | 담보         | 520,000       | 2021.06.23   |
|           |            |                    |                |             |            | (@4,510)      | 2018.07      |
| #6        | 소동리<br>437 | 라마다스위트<br>거제       | - / 13 / 1309  | 55.8175     | 담보         | 250,000       | 2022.04.20   |
|           |            |                    |                |             |            | (@4,480)      | 2018.07      |

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPAHUB)

### (3) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치            | 이용상황              | 가격수준(전유면적 기준)                 | 비 고 |
|-------------------|-------------------|-------------------------------|-----|
| 지세포항 인근 바다조망      | 숙박시설<br>(호텔, 리조트) | @4,500,000 ~ @5,500,000원/㎡ 수준 | -   |
| 인근지역의 가격수준에 관한 의견 |                   |                               |     |

본건 인근 숙박시설(호텔, 리조트)의 가격수준은 상기와 같은 수준으로 탐문 조사되며, 규모별, 브랜드별, 층별, 향별, 건물의 면적, 노후도, 시공의 정도에 따라 가격 편차가 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 인근 유사 부동산 낙찰가를 통계 분석

【경상남도 거제시 최근 1년】

| 구분      | 낙찰율(기준:낙찰가)      |                  |        | 낙찰율(기준:낙찰건) |        |             | 미진행건 |
|---------|------------------|------------------|--------|-------------|--------|-------------|------|
|         | 총감정가             | 총낙찰가             | 낙찰율(%) | 총건수         | 유찰건수   | 낙찰건수(율)     |      |
| 주택      | 54,499,380,680원  | 31,157,826,896원  | 57.2%  | 240건        | 157건   | 83건(34.6%)  | 63건  |
| 집합건물    | 54,866,075,118원  | 41,521,056,357원  | 75.7%  | 814건        | 476건   | 338건(41.5%) | 82건  |
| 상가      | 19,628,003,490원  | 14,082,437,396원  | 71.7%  | 112건        | 80건    | 32건(28.6%)  | 31건  |
| 공장      | 22,507,848,060원  | 15,580,000,000원  | 69.2%  | 13건         | 8건     | 5건(38.5%)   | 8건   |
| 특수부동산   | 23,051,914,700원  | 16,197,400,000원  | 70.3%  | 137건        | 120건   | 17건(12.4%)  | 33건  |
| - 숙박시설  | 20,046,794,420원  | 13,590,280,000원  | 67.8%  | 130건        | 115건   | 15건(11.5%)  | 27건  |
| - 연구소   | 2,997,120,280원   | 2,600,000,000원   | 86.7%  | 1건          | 0건     | 1건(100.0%)  | 3건   |
| - 자동차시설 | 0원               | 0원               | 0.0%   | 2건          | 2건     | 0건(0.0%)    | 0건   |
| - 축사    | 0원               | 0원               | 0.0%   | 2건          | 2건     | 0건(0.0%)    | 1건   |
| - 콘도    | 8,000,000원       | 7,120,000원       | 89.0%  | 2건          | 1건     | 1건(50.0%)   | 0건   |
| 토지      | 75,975,271,014원  | 49,324,949,051원  | 64.9%  | 666건        | 471건   | 195건(29.3%) | 98건  |
| 기타토지    | 248,049,200원     | 124,032,000원     | 50.0%  | 17건         | 12건    | 5건(29.4%)   | 4건   |
| 차량외 기타  | 572,700,000원     | 572,129,989원     | 99.9%  | 46건         | 26건    | 20건(43.5%)  | 1건   |
| 합계      | 251,349,242,262원 | 168,559,831,689원 | 67.1%  | 2,045건      | 1,350건 | 695건(34.0%) | 320건 |

▶ 자료출처 : 인포케어

【용도 : 특수부동산 / 숙박시설, 단위 : %】

| 지역통계   | 경상남도  | 거제시   | 일운면 |
|--------|-------|-------|-----|
| 1년간 평균 | 59.19 | 67.79 | -   |
| 6개월 평균 | 60.57 | 69.07 | -   |

▶ 자료출처 : 인포케어

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 감정평가액

| 기호 | 층  | 호수   | 전유면적(㎡)  | 감정평가액(원)    | 단가(원/㎡)    | 비고 |
|----|----|------|----------|-------------|------------|----|
| 1  | 4  | 401  | 115.2892 | 569,000,000 | @4,940,000 | -  |
| 2  | 4  | 411  | 55.8175  | 270,000,000 | @4,840,000 | -  |
| 3  | 5  | 511  | 55.8175  | 270,000,000 | @4,840,000 | -  |
| 4  | 6  | 601  | 115.2892 | 569,000,000 | @4,940,000 | -  |
| 5  | 6  | 603  | 55.8175  | 270,000,000 | @4,840,000 | -  |
| 6  | 6  | 609  | 55.8175  | 270,000,000 | @4,840,000 | -  |
| 7  | 7  | 705  | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 8  | 8  | 807  | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 9  | 9  | 903  | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 10 | 9  | 906  | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 11 | 10 | 1001 | 115.2892 | 599,000,000 | @5,200,000 | -  |
| 12 | 10 | 1003 | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 13 | 10 | 1005 | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 14 | 11 | 1101 | 115.2892 | 599,000,000 | @5,200,000 | -  |
| 15 | 11 | 1108 | 55.8175  | 284,000,000 | @5,090,000 | -  |
| 16 | 12 | 1201 | 115.2892 | 599,000,000 | @5,200,000 | -  |
| 17 | 15 | 1501 | 115.2892 | 628,000,000 | @5,450,000 | -  |
| 18 | 15 | 1511 | 55.8175  | 298,000,000 | @5,340,000 | -  |
| 19 | 16 | 1602 | 55.8175  | 298,000,000 | @5,340,000 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호  | 층  | 호수   | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)        | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|-----|----|------|-----------------------|-----------------|-----------------------|----|
| 20  | 17 | 1702 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 21  | 17 | 1706 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 22  | 17 | 1707 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 23  | 17 | 1710 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 24  | 17 | 1711 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 25  | 18 | 1801 | 115.2892              | 628,000,000     | @5,450,000            | -  |
| 26  | 18 | 1803 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 27  | 18 | 1804 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 28  | 18 | 1806 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 29  | 18 | 1808 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 30  | 18 | 1810 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 31  | 18 | 1811 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 32  | 18 | 1812 | 55.8175               | 298,000,000     | @5,340,000            | -  |
| 33  | 19 | 1901 | 115.2892              | 628,000,000     | @5,450,000            | -  |
| 합 계 |    |      |                       | ₩12,059,000,000 |                       |    |

### 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

## V. 귀의뢰요청 및 평가목적에 고려한 토지, 건물 배분내역

### 1. 비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표

| 구분    |     |       | 해당층  |      |      |      |      |      |      |      |       |      |       |     |
|-------|-----|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|-----|
|       |     |       | 지하   |      | 1층   |      | 2층   |      | 3~5층 |      | 6~10층 |      | 11층이상 |     |
|       |     |       | 토지   | 건물   | 토지   | 건물   | 토지   | 건물   | 토지   | 건물   | 토지    | 건물   | 토지    | 건물  |
| 오피스빌딩 | 서울  | 10층이하 | 3.9  | 6.1  | 2.6  | 7.4  | 3.5  | 6.5  | 3.7  | 6.3  | 3.6   | 6.4  | -     | -   |
|       |     | 11층이상 | 3.8  | 6.2  | 2.5  | 7.5  | 3.2  | 6.8  | 3.4  | 6.6  | 3.5   | 6.5  | 3.4   | 6.6 |
|       | 부산  | 10층이하 | 4.1  | 5.9  | 2.0  | 8.0  | 2.8  | 7.2  | 3.5  | 6.5  | 3.6   | 6.4  | -     | -   |
|       |     | 11층이상 | 4.0  | 6.0  | 2.0  | 8.0  | 2.5  | 7.5  | 3.1  | 6.9  | 3.2   | 6.8  | 3.1   | 6.9 |
|       | 대도시 | 10층이하 | 3.8  | 6.2  | 2.0  | 8.0  | 2.8  | 7.2  | 3.2  | 6.8  | 3.0   | 7.0  |       |     |
|       |     | 11층이상 | 3.5  | 6.5  | 1.8  | 8.2  | 2.5  | 7.5  | 2.9  | 7.1  | 2.8   | 7.2  | 2.8   | 7.2 |
| 매장용빌딩 | 서울  | 10층이하 | 3.7~ | 6.3~ | 2.1~ | 7.9~ | 3.4~ | 6.6~ | 3.7~ | 6.3~ |       |      |       |     |
|       |     |       | 4.7  | 5.3  | 3.1  | 6.9  | 4.4  | 5.6  | 4.7  | 5.3  |       |      |       |     |
|       |     | 11층이상 | 3.5~ | 6.5~ | 1.8~ | 8.2~ | 3.0~ | 7.0~ | 3.6~ | 6.4~ | 3.6~  | 6.4~ |       |     |
|       |     |       | 4.5  | 5.5  | 2.8  | 7.2  | 4.0  | 6.0  | 4.6  | 5.4  | 4.6   | 5.4  |       |     |
|       | 부산  | 10층이하 | 3.5~ | 6.5~ | 1.8~ | 8.2~ | 3.2~ | 6.8~ | 3.6~ | 6.4~ |       |      |       |     |
|       |     |       | 4.5  | 5.5  | 2.8  | 7.2  | 4.2  | 5.8  | 4.6  | 5.4  |       |      |       |     |
|       |     | 11층이상 | 3.3~ | 6.7~ | 1.4~ | 8.6~ | 2.6~ | 7.4~ | 3.5~ | 6.5~ | 3.6~  | 6.4~ |       |     |
|       |     |       | 4.3  | 5.7  | 2.4  | 7.6  | 3.6  | 6.4  | 4.5  | 5.5  | 4.4   | 5.4  |       |     |
|       | 대도시 | 10층이하 | 3.1~ | 6.9~ | 1.5~ | 8.5~ | 2.6~ | 7.4~ | 2.9~ | 7.1~ |       |      |       |     |
|       |     |       | 4.1  | 5.9  | 2.5  | 7.5  | 3.6  | 6.4  | 3.9  | 6.1  |       |      |       |     |
|       |     | 11층이상 | 2.5~ | 7.5~ | 1.2~ | 8.8~ | 2.0~ | 8.0~ | 2.6~ | 7.4~ | 2.5~  | 7.5~ |       |     |
|       |     |       | 3.5  | 6.2  | 2.2  | 7.8  | 3.0  | 7.0  | 3.6  | 6.4  | 3.5   | 6.5  |       |     |
| 오피스텔  | 서울  | 5층이하  | 5.2  | 4.8  | 5.2  | 4.8  | 5.2  | 4.8  | 5.2  | 4.8  | 5.2   | 4.8  | 5.2   | 4.8 |
|       |     | 6~10층 | 4.4  | 5.6  | 4.4  | 5.6  | 4.4  | 5.6  | 4.4  | 5.6  | 4.4   | 5.6  | 4.4   | 5.6 |
|       |     | 11층이상 | 4.1  | 5.9  | 4.1  | 5.9  | 4.1  | 5.9  | 4.1  | 5.9  | 4.1   | 5.9  | 4.1   | 5.9 |
|       | 부산  | 5층이하  | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9   | 6.1  | 3.9   | 6.1 |
|       |     | 6~10층 | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9  | 6.1  | 3.9   | 6.1  | 3.9   | 6.1 |
|       |     | 11층이상 | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0   | 7.0  | 3.0   | 7.0 |
|       | 대도시 | 5층이하  | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0  | 7.0  | 3.0   | 7.0  | 3.0   | 7.0 |
|       |     | 6~10층 | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8   | 7.2  | 2.8   | 7.2 |
|       |     | 11층이상 | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8  | 7.2  | 2.8   | 7.2  | 2.8   | 7.2 |
|       |     |       |      |      |      |      |      |      |      |      |       |      |       |     |

### 2. 토지, 건물 배분내역

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조』의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지와 건물로 배분하여 기재 하였으며, 배분 비율은 한국부동산연구원의 비주거 집합건물 토지, 건물 배분비율표를 참고 하되, 당해 토지, 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가치형성상의 제약요인을 종합 고려하여 토지 30%, 건물 70%를 적용 하였음.

| 기호   | 토지감정평가액(원)    | 건물감정평가액(원)    | 총액(원)          |
|------|---------------|---------------|----------------|
|      | 30%           | 70%           | 100%           |
| 1~33 | 3,617,700,000 | 8,441,300,000 | 12,059,000,000 |



# 구분건물 감정평가명세표

< 1 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지                                                                                               | 용 도  | 구 조                           | 면 적 (㎡)         |          | 평 가 가 액 |                                               | 비 고                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-----------------|----------|---------|-----------------------------------------------|------------------------------|
|          |                                                                                                   |      |                               | 공부면적            | 사정면적     | 단 가     | 금 액                                           |                              |
| 1        | 경상남도<br>거제시<br>일운면<br>소동리<br>437<br>라마다<br>스위트거제<br>[도로명주소]<br>경상남도<br>거제시<br>일운면<br>거제대로<br>2631 | 숙박시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>20층 |                 |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 지하2층                          | 1,850.0454      |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 지하1층                          | 1,859.4082      |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 1층                            | 1,115.6973      |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 2층                            | 1,672.9894      |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 3층                            | 1,120.4234      |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 4층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 5층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 6층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 7층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 8층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 9층                            | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 10층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 11층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 12층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 13층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 14층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 15층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 16층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 17층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 18층                           | 957.1745        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 19층                           | 916.4411        |          |         |                                               |                              |
|          |                                                                                                   |      | 20층                           | 496.5411        |          |         |                                               |                              |
| (1)      | 동 소<br>437                                                                                        | 대    | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제401호  | 115.2892        | 115.2892 | -       | 569,000,000                                   | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
| (2)      |                                                                                                   |      | 1. 소유권대지권                     | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  | -       | ※배분내역<br>토지 : 170,700,000<br>건물 : 398,300,000 |                              |
|          |                                                                                                   |      | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제4층 제411호  | 55.8175         | 55.8175  |         | 270,000,000                                   |                              |
|          |                                                                                                   |      | 1. 소유권대지권                     | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         | ※배분내역<br>토지 : 81,000,000<br>건물 : 189,000,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |

# 구분건물 감정평가명세표

< 2 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                                           | 면 적 (㎡)                         |                         | 평 가 가 액 |                                                                  | 비 고                          |
|----------|-----|-----|-----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|          |     |     |                                               | 공부면적                            | 사정면적                    | 단 가     | 금 액                                                              |                              |
| (3)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제5층 제511호<br><br>1. 소유권대지권 | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 270,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 81,000,000<br>건물 : 189,000,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (4)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제601호<br><br>1. 소유권대지권 | 115.2892<br><br>21.8660 / 2,720 | 115.2892<br><br>21.8660 | -       | 569,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 170,700,000<br>건물 : 398,300,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
| (5)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제603호<br><br>1. 소유권대지권 | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 270,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 81,000,000<br>건물 : 189,000,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (6)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제6층 제609호<br><br>1. 소유권대지권 | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 270,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 81,000,000<br>건물 : 189,000,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (7)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제705호<br><br>1. 소유권대지권 | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 284,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 85,200,000<br>건물 : 198,800,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |

# 구분건물 감정평가명세표

< 3 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                                             | 면 적 (㎡)                         |                         | 평 가 가 액 |                                                                  | 비 고                          |
|----------|-----|-----|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|          |     |     |                                                 | 공부면적                            | 사정면적                    | 단 가     | 금 액                                                              |                              |
| (8)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제8층 제807호<br><br>1. 소유권대지권   | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 284,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 85,200,000<br>건물 : 198,800,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (9)      |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제9층 제903호<br><br>1. 소유권대지권   | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 284,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 85,200,000<br>건물 : 198,800,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (10)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제9층 제906호<br><br>1. 소유권대지권   | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 284,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 85,200,000<br>건물 : 198,800,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (11)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제10층 제1001호<br><br>1. 소유권대지권 | 115.2892<br><br>21.8660 / 2,720 | 115.2892<br><br>21.8660 | -       | 599,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 179,700,000<br>건물 : 419,300,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
| (12)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제10층 제1003호<br><br>1. 소유권대지권 | 55.8175<br><br>10.6090 / 2,720  | 55.8175<br><br>10.6090  | -       | 284,000,000<br><br>※배분내역<br>토지 : 85,200,000<br>건물 : 198,800,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (13)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조                                 |                                 |                         |         |                                                                  |                              |

# 구분건물 감정평가명세표

< 4 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                            | 면 적 (㎡)         |          | 평 가 가 액 |             | 비 고                          |
|----------|-----|-----|--------------------------------|-----------------|----------|---------|-------------|------------------------------|
|          |     |     |                                | 공부면적            | 사정면적     | 단 가     | 금 액         |                              |
| (14)     |     |     | 제10층 제1005호                    | 55.8175         | 55.8175  | -       | 284,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         |             |                              |
| (15)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제11층 제1101호 | 115.2892        | 115.2892 | -       | 599,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  |         |             |                              |
| (16)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제11층 제1108호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | 284,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         |             |                              |
| (17)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제12층 제1201호 | 115.2892        | 115.2892 | -       | 599,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  |         |             |                              |
| (18)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제15층 제1501호 | 115.2892        | 115.2892 | -       | 628,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  |         |             |                              |
| (18)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제15층 제1511호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | 298,000,000 | 비준가액                         |
|          |     |     |                                |                 |          |         |             |                              |

# 구분건물 감정평가명세표

< 5 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                            | 면 적 (㎡)         |         | 평 가 가 액 |                                              | 비 고                          |
|----------|-----|-----|--------------------------------|-----------------|---------|---------|----------------------------------------------|------------------------------|
|          |     |     |                                | 공부면적            | 사정면적    | 단 가     | 금 액                                          |                              |
| (19)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090 | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000 | (공용면적:<br>35.3227 ㎡)         |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제16층 제1602호 | 55.8175         | 55.8175 |         | 298,000,000                                  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (20)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090 | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000 | (공용면적:<br>35.3227 ㎡)         |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제17층 제1702호 | 55.8175         | 55.8175 |         | 298,000,000                                  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (21)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090 | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000 | (공용면적:<br>35.3227 ㎡)         |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제17층 제1706호 | 55.8175         | 55.8175 |         | 298,000,000                                  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (22)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090 | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000 | (공용면적:<br>35.3227 ㎡)         |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제17층 제1707호 | 55.8175         | 55.8175 |         | 298,000,000                                  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (23)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090 | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000 | (공용면적:<br>35.3227 ㎡)         |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제17층 제1710호 | 55.8175         | 55.8175 |         | 298,000,000                                  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |

# 구분건물 감정평가명세표

< 6 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                            | 면 적 (㎡)         |          | 평 가 가 액 |                                               | 비 고                          |
|----------|-----|-----|--------------------------------|-----------------|----------|---------|-----------------------------------------------|------------------------------|
|          |     |     |                                | 공부면적            | 사정면적     | 단 가     | 금 액                                           |                              |
| (24)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000  | 35.3227 ㎡)                   |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제17층 제1711호 | 55.8175         | 55.8175  |         | 298,000,000                                   | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
| (25)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1801호 | 115.2892        | 115.2892 |         | 628,000,000                                   |                              |
| (26)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  | -       | ※배분내역<br>토지 : 188,400,000<br>건물 : 439,600,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1803호 | 55.8175         | 55.8175  |         | 298,000,000                                   |                              |
| (27)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1804호 | 55.8175         | 55.8175  |         | 298,000,000                                   |                              |
| (28)     |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000  | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1806호 | 55.8175         | 55.8175  |         | 298,000,000                                   |                              |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         |                                               |                              |

# 구분건물 감정평가명세표

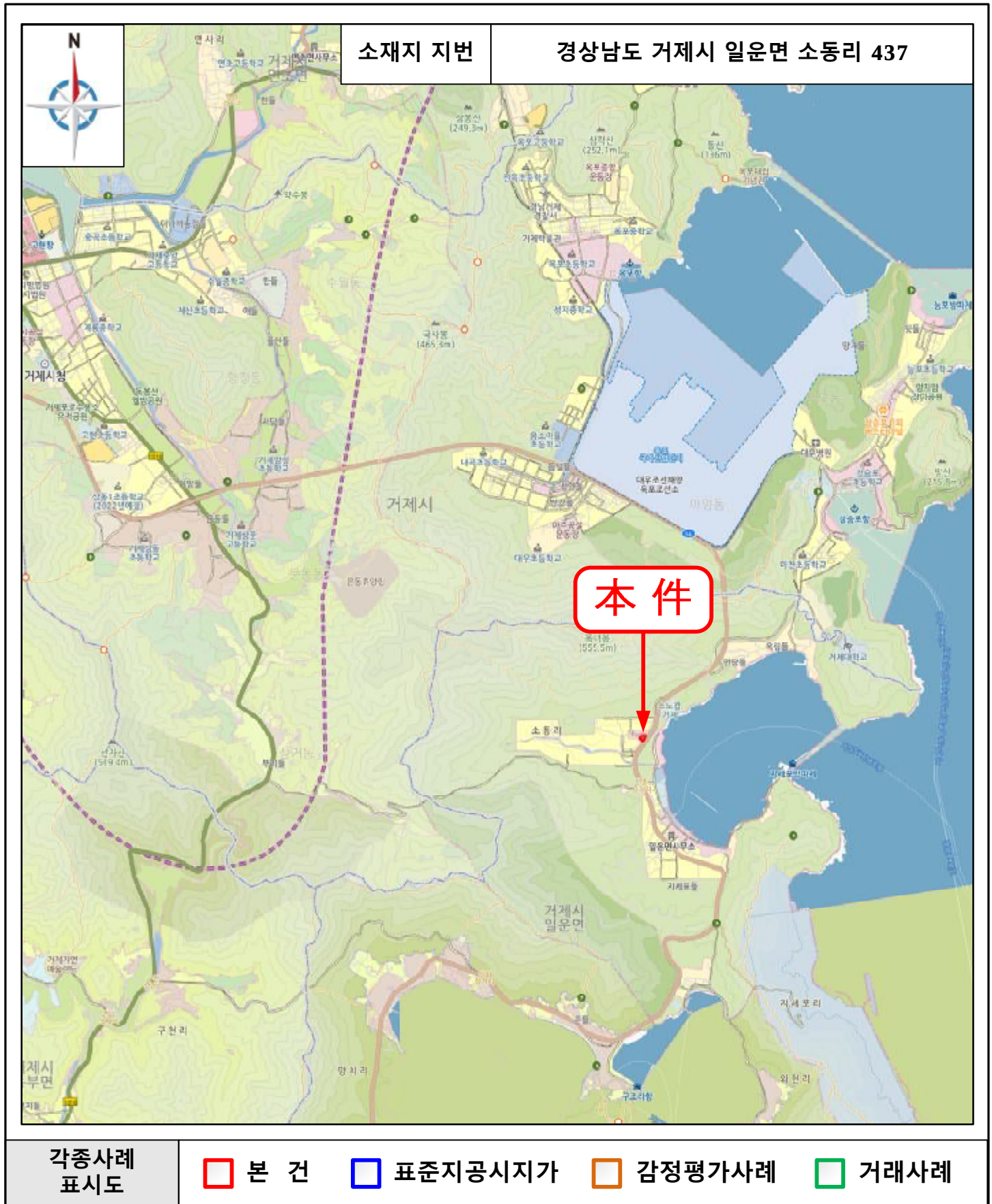
| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조                            | 면 적 (㎡)         |          | 평 가 가 액 |                                                                 | 비 고                          |
|----------|-----|-----|--------------------------------|-----------------|----------|---------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
|          |     |     |                                | 공부면적            | 사정면적     | 단 가     | 금 액                                                             |                              |
| (29)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1808호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000<br><br>298,000,000 | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000                    |                              |
| (30)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1810호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | 298,000,000                                                     | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000                    |                              |
| (31)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1811호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | 298,000,000                                                     | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000                    |                              |
| (32)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제18층 제1812호 | 55.8175         | 55.8175  | -       | 298,000,000                                                     | 비준가액<br>(공용면적:<br>35.3227 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 10.6090 / 2,720 | 10.6090  |         | ※배분내역<br>토지 : 89,400,000<br>건물 : 208,600,000                    |                              |
| (33)     |     |     | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제19층 제1901호 | 115.2892        | 115.2892 | -       | 628,000,000                                                     | 비준가액<br>(공용면적:<br>72.6753 ㎡) |
|          |     |     | 1. 소유권대지권                      | 21.8660 / 2,720 | 21.8660  |         | ※배분내역<br>토지 : 188,400,000                                       |                              |

## 구분건물 감정평가명세표

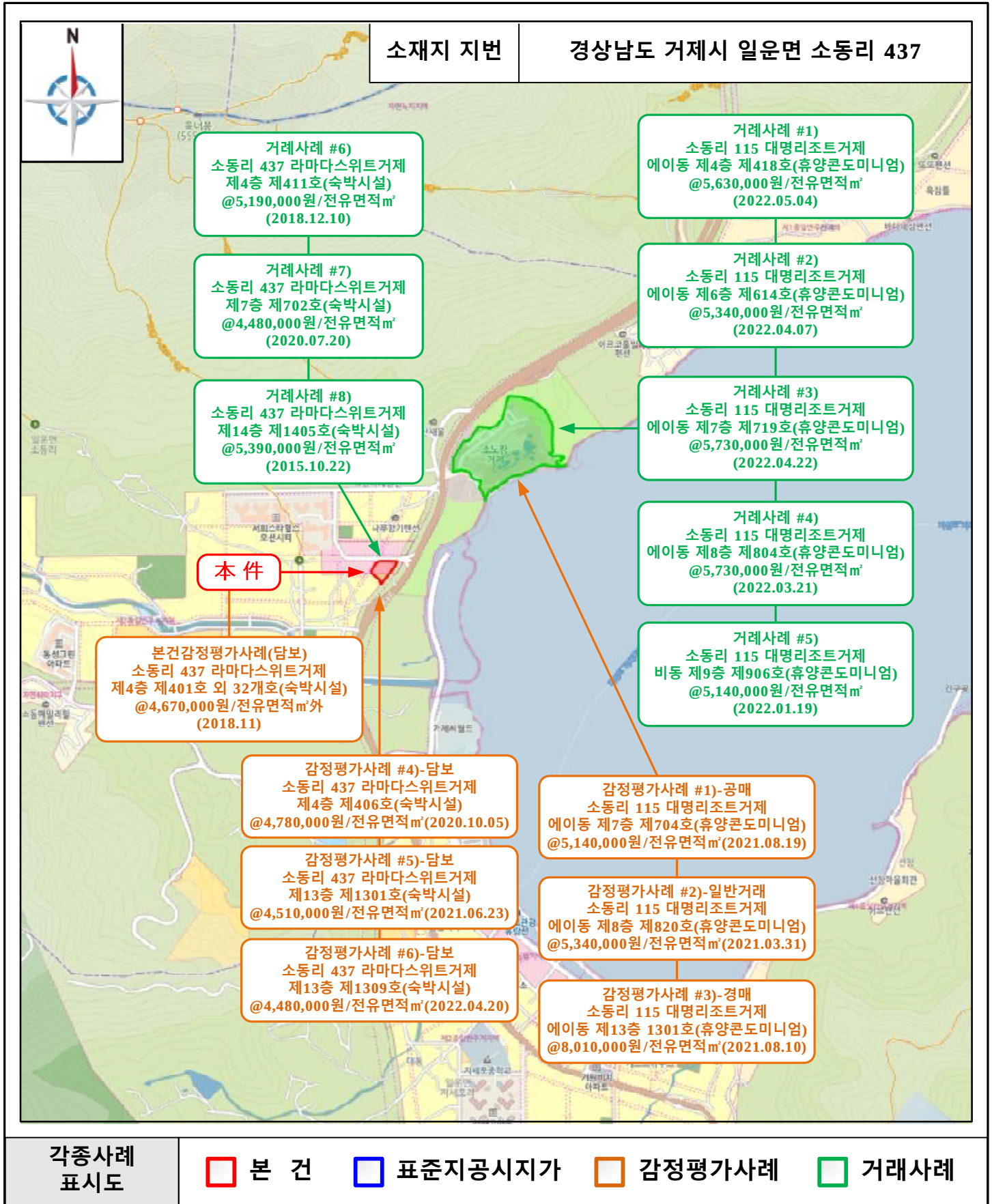
< 8 / 8 >

| 일련<br>번호 | 소재지 | 용 도 | 구 조 | 면 적 (㎡) |      | 평 가 가 액 |                  | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----|---------|------|---------|------------------|-----|
|          |     |     |     | 공부면적    | 사정면적 | 단 가     | 금 액              |     |
|          |     |     |     |         |      |         | 건물 : 439,600,000 |     |
|          | 합 계 |     |     |         |      | ₩       | 12,059,000,000   |     |
|          |     |     |     |         |      |         |                  |     |



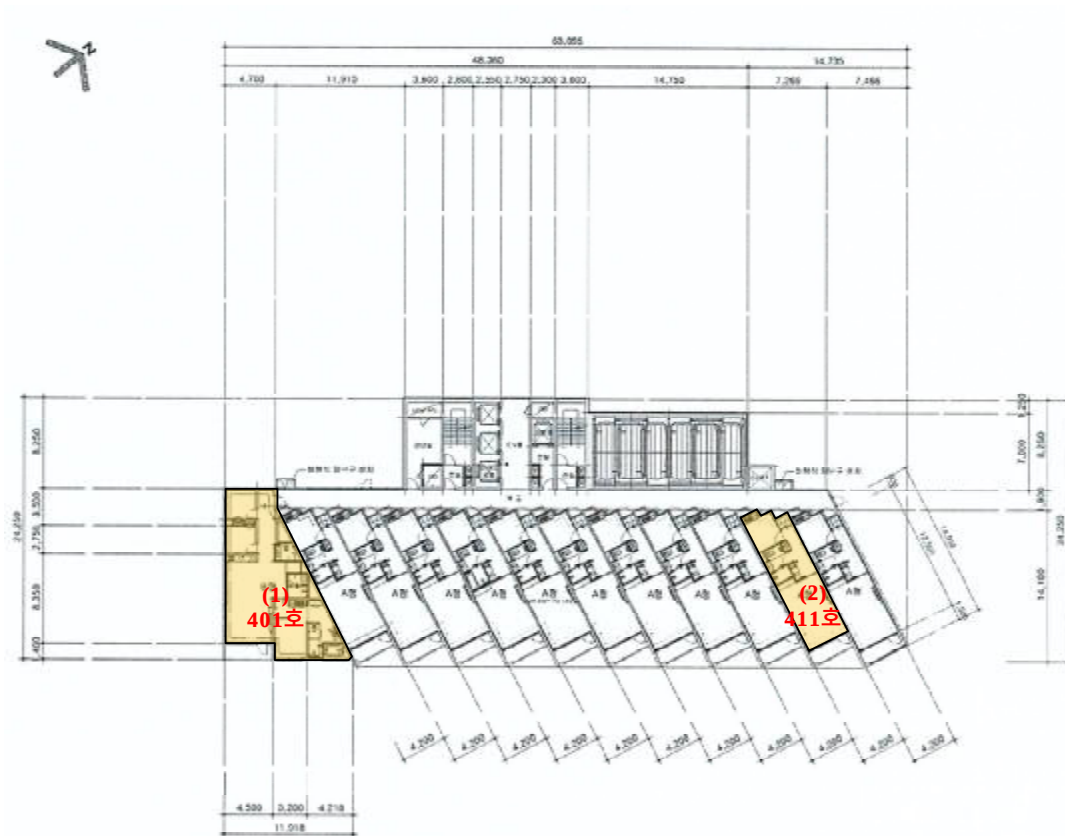


# 위 치 도



# 호별 배치도

None scale



【 4층 】

【 5층 】



# 호별 배치도

None scale



【 6층 】

【 7층 】

Architectural floor plan of a building. The plan shows a grid of units, with unit (8) 807号 highlighted in yellow. The plan includes dimensions for various sections of the building, such as the overall width (53,895) and depth (14,725). The highlighted unit (8) 807号 is located in the center of the plan, with a width of 4,200 and a depth of 4,200. The plan also shows other units, including units 801 through 806, and units 808 through 812. The plan includes a north arrow in the top left corner.

【 8층 】

Architectural floor plan of a building. The plan shows a series of rooms labeled 'A' and 'B'. Two specific rooms are highlighted in yellow and labeled with red text: (9) 903호 and (10) 906호. The plan includes various dimensions and a north arrow pointing towards the top left.

【 9층 】



# 호별 배치도

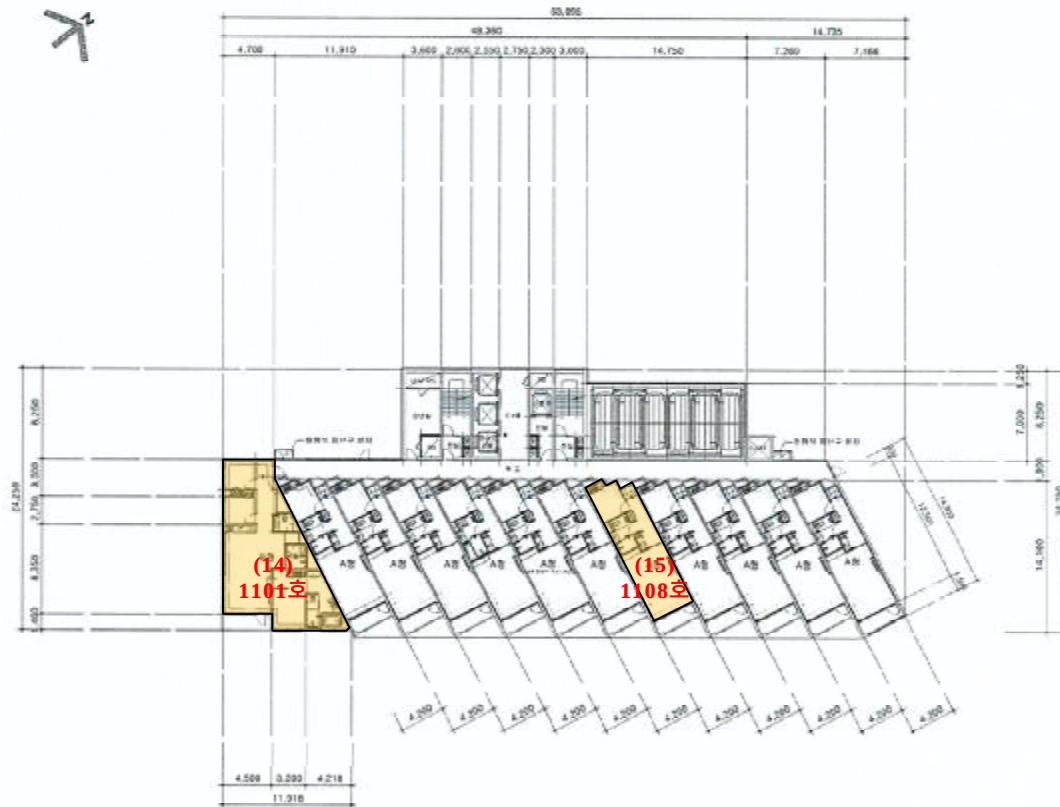
None scale



【 10층 】

# 호별 배치도

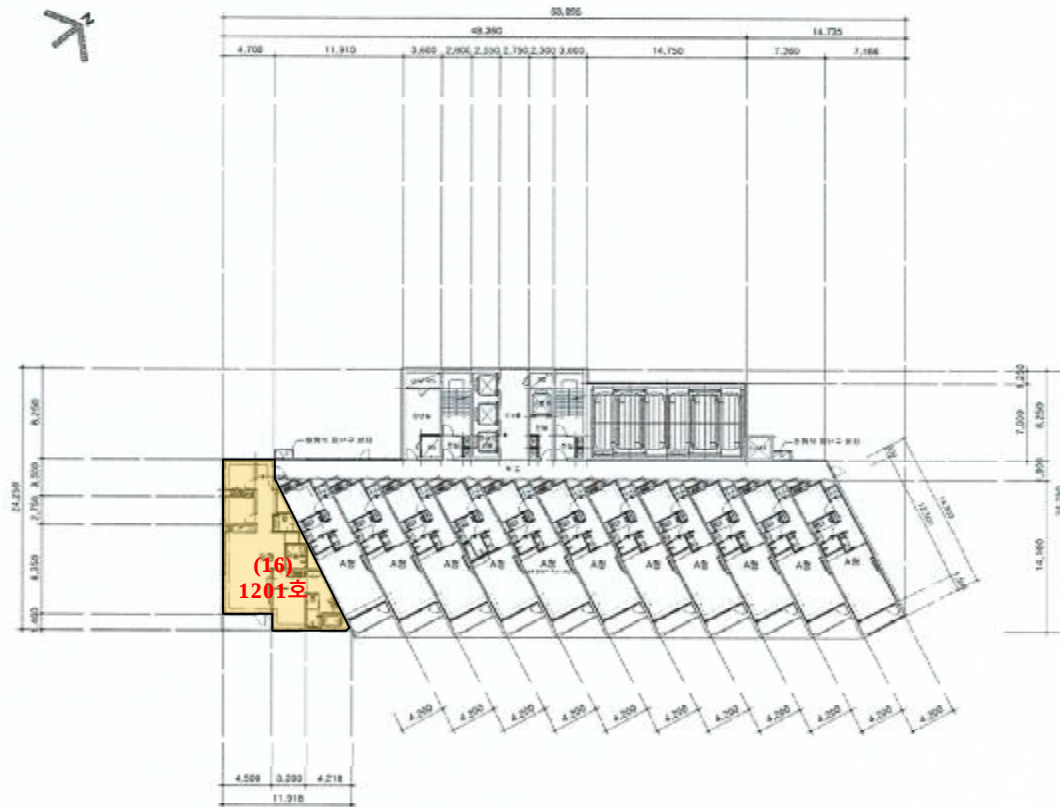
None scale



【 11층 】

# 호별 배치도

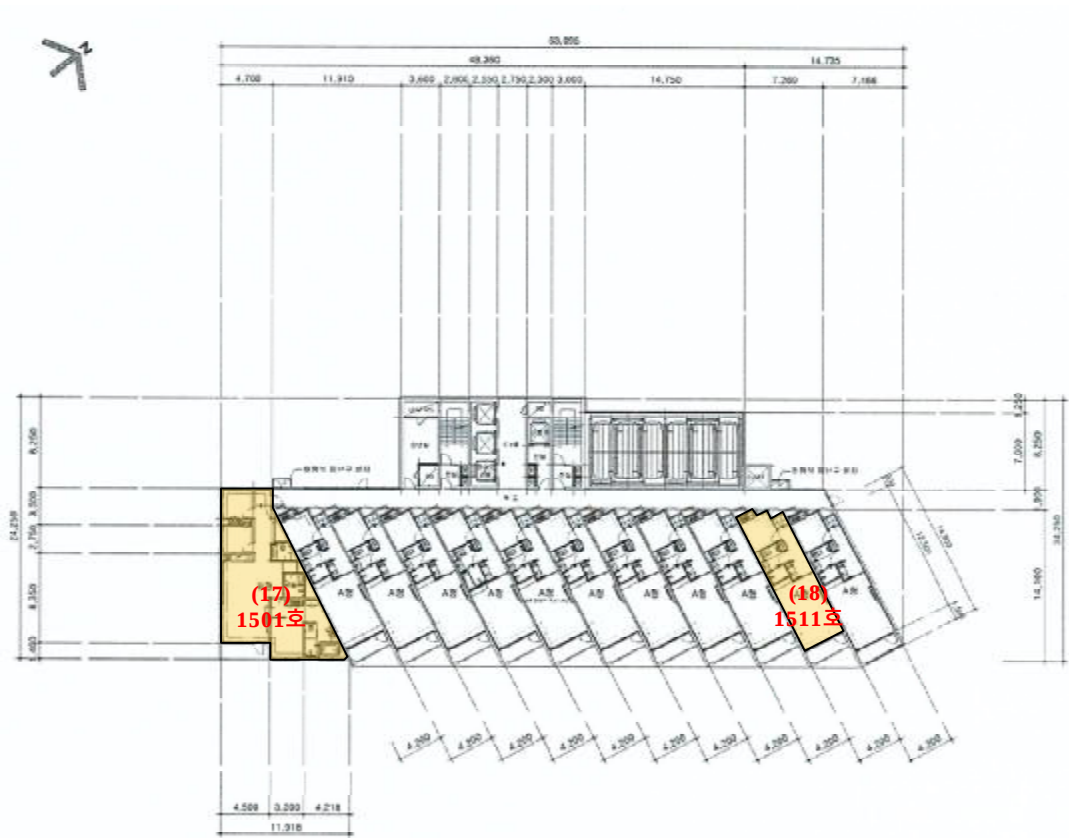
None scale



【 12층 】

# 호별 배치도

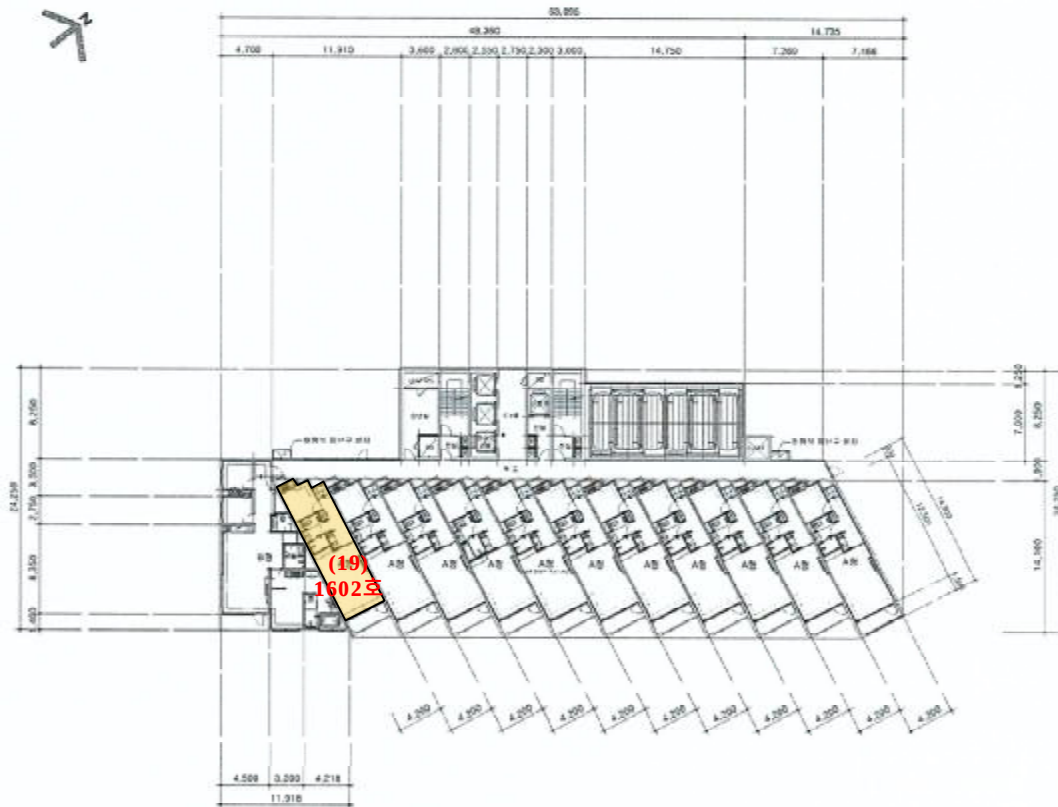
None scale



【 15층 】

# 호별 배치도

None scale



【 16층 】

# 호별 배치도

None scale



【 17층 】

# 호별 배치도

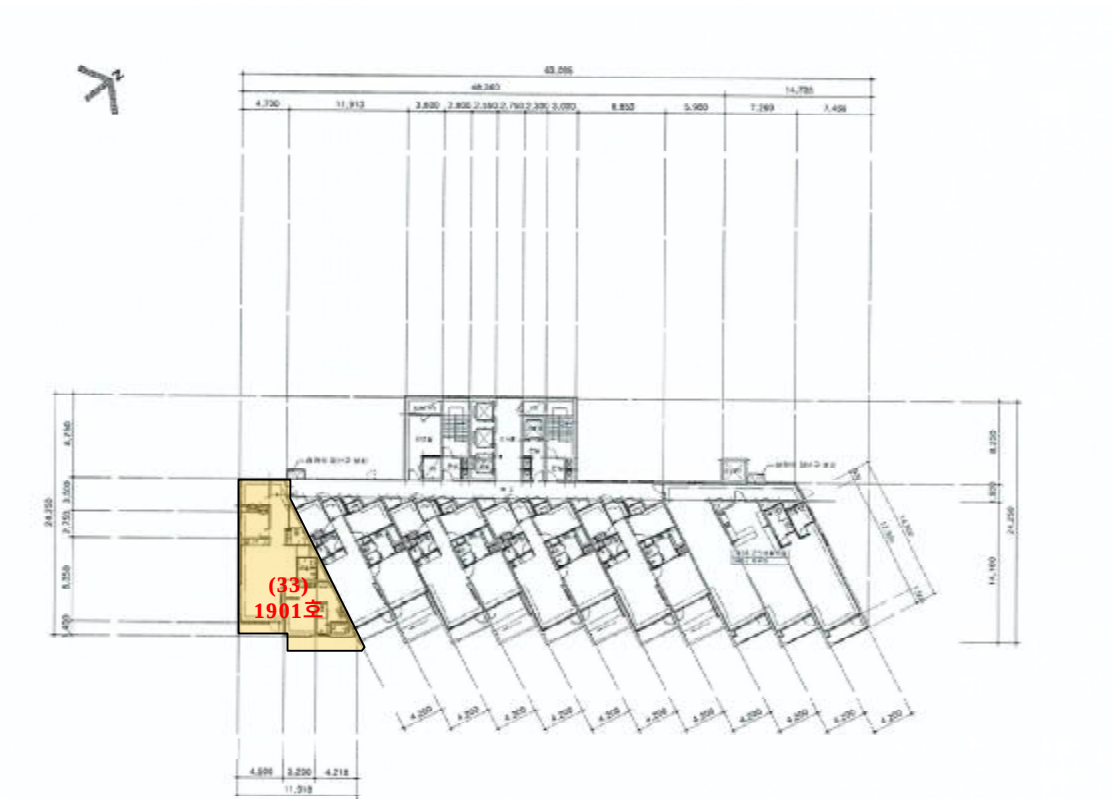
None scale



【 18층 】

# 호별 배치도

None scale

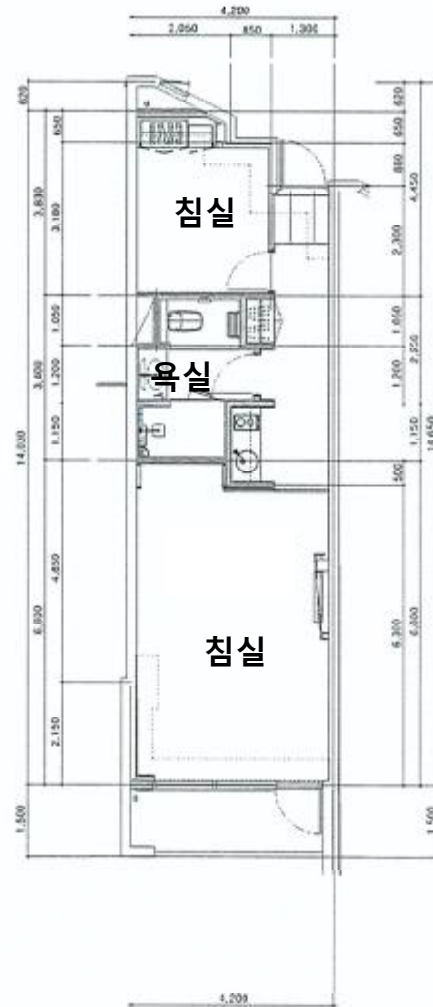


【 19층 】



# 건물 이용상태

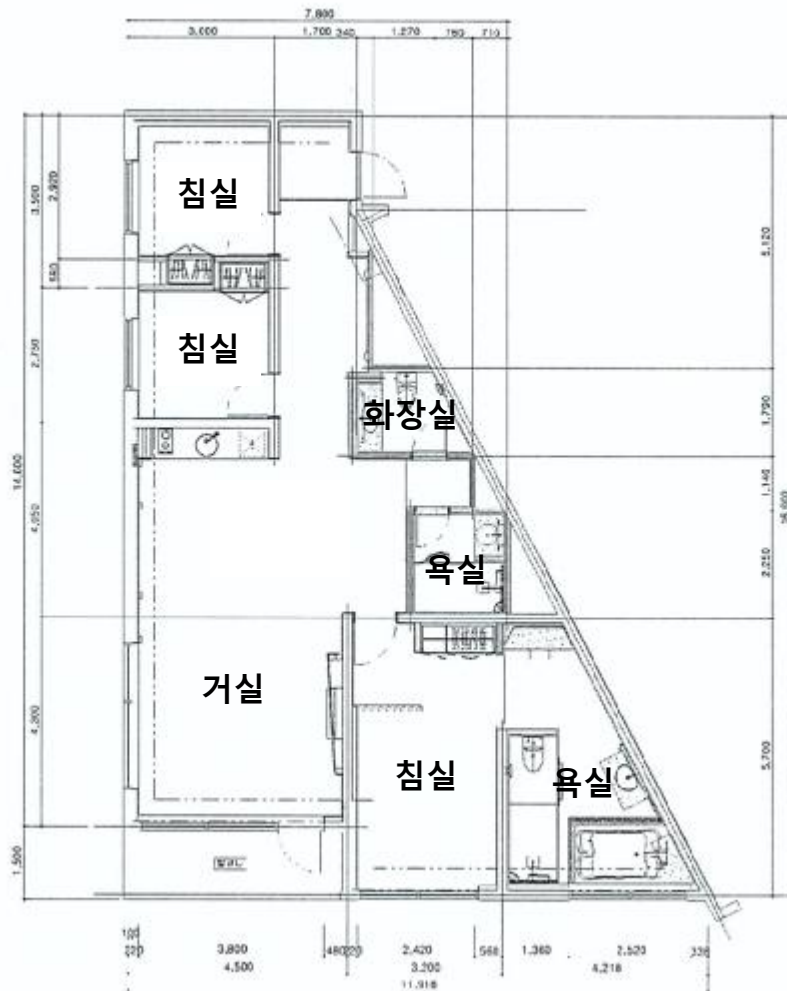
None scale



【 Type : A 】

# 건물 이용상태

None scale



【 Type : B 】

# 사 진 용 지



【 본건 북동측에서 촬영 】



【 본건 남동측에서 촬영 】

# 사 진 용 지



【 본건 남동측에서 촬영한 주위환경 】



【 본건 남동측에서 촬영한 주위환경 】

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

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

문서번호 : NC2022-0603-0005

시행일자 : 2022-06-13

수 신 : (주)하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

|        |             |  |                       |  |  |
|--------|-------------|--|-----------------------|--|--|
| 선<br>결 |             |  | 지<br>시                |  |  |
| 접<br>수 | 일<br>시<br>간 |  | 결<br>재<br>·<br>공<br>람 |  |  |
|        | 번<br>호      |  |                       |  |  |
|        | 처<br>리<br>과 |  |                       |  |  |
|        | 담<br>당<br>자 |  |                       |  |  |

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

2. 2022-06-03자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 거제시 일운면 소동리 437 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부  
          감정평가 보수료 청구서 1 부  
          전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 이 재 호

# 감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2022-0603-0005

一금일천사십만사천구백원整 (\10,404,900.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2022-06-03

건명 : 경상남도 거제시 일운면 소동리 437 소재 구분건물

## 청구내역

| 과목         |       | 금액         | 비고                                                                      |
|------------|-------|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 가. 감정평가수수료 |       | 9,080,400  | $((12,059,000,000 \times 6/10,000) \times 1.0) + 1,845,000 = 9,080,400$ |
| 나. 실비      | 토지조사비 | 0          |                                                                         |
|            | 물건조사비 | 10,000     |                                                                         |
|            | 여비교통비 | 321,000    |                                                                         |
|            | 공부발급비 | 43,900     |                                                                         |
|            | 특별용역비 | 0          |                                                                         |
|            | 기타 실비 | 4,000      |                                                                         |
|            | 실비 소계 | 378,900    |                                                                         |
| 소계         |       | 9,459,000  | \1,000원 미만 절사                                                           |
| 다. 부가가치세   |       | 945,900    | 소계 금액의 10%                                                              |
| 합계         |       | 10,404,900 |                                                                         |
| 기납부착수금     |       | 0          |                                                                         |
| 정산청구액      |       | 10,404,900 |                                                                         |

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

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "22-0603-0005" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

하나은행.영통

428-910035-13004

(주) 나라 감정평가법인  
경기지역본부 본부장 이재호