감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 부산치과의사신용협동조합장

건 명 : 경상남도 거제시 일운면 소동리 437 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 S20245-09001 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

㈜삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길
9-5 협성루에나비즈 306호
TEL.(055)289-9424 / FAX.(055)289-9425

심사번호 : S20245-09001-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	S20245-09001	발 급 일 자	2024-09-10
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 경남지사	감정평가목적	공매(NPL)
		담당평가사	김인로
감정평가의뢰처	부산치과의사신용협동조합		
물건소재지	경상남도 거제시 일운면 소동리 437 '라마다스위트거제' 제2층 제201호		
감정평가액	一金五拾四億九阡萬원整 (₩5,490,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제S20245-09001호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 인 로 (인)

(주)삼창감정평가법인 경남지사장 김인로 (서명또는인)

감정평가액	오십사억구천만원정 (₩5,490,000,000)			
의 뢰 인	부산치과의사신용협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	대한토지신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사더포라	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 09. 06	2024.09.06	2024. 09. 10

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	5,490,000,000
합 계					₩5,490,000,000
	이	하	여	백	

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 '일운초등학교' 북서 인근에 위치하는 '라마다스위트거제' 제2층 제201호로서, 부산치과의사신용협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

없 음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 09월 06일로 함.

나. 실지조사(2024년 09월 06일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 거제시 일운면 소동리 437 (경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631)							
건물명 및 층·호수	'라마다스위트거제' 제2층 제201호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	일반상업지역 외1	2,720	23,389.1634	-2/20			
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모				
				동수	세대수/호수			
	철근콘크리트구조	숙박시설	2018.07.31	1	197			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	-	O	O	O	O	O	-	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/201	1,223.3319	616.923	1,840.2549	214.0690	운동시설 (수영장)
합 계		1,223.3319	616.923	1,840.2549	214.069	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가목적	기준시점 사용승인일	감정평가액(원) (원/전유면적㎡)
①	소동리 160	-/1/101	204.94	제1종 근린생활시설 (휴게음식점)	법원 경매	2024.04.17	1,065,000,000
						2021.11.25	(약 5,200,000)
②	소동리 160	-/2/201	174.74	제2종 근린생활시설 (학원)	법원 경매	2024.01.30	1,185,000,000
						2021.11.25	(약 6,780,000)
③	아주동 1341-1	-/1/103	18.27	제1종 근린생활시설 (미용원)	법원 경매	2023.11.01	113,000,000
						2017.12.01	(약 6,190,000)
④	아주동 1692-5	스타타워2차/ 2/202	88.2	일반 음식점	법원 경매	2022.10.07	417,000,000
						2016.07.15	(약 4,730,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	소동리 437	-/1/101	202.508	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	2022.07.25 2018.07.31	1,617,837,000 (약 7,990,000)	등기사항 전부증명서
㉡	소동리 437	2/201	1223.33	운동시설 (수영장)	2022.09.27 2018.07.31	5,485,000,000 (약 4,480,000)	등기사항 전부증명서
㉢	소동리 160외	-/2/203	180.82	제2종근린생활시설 (학원)	2022.10.25 2021.11.25	1,227,000,000 (약 6,790,000)	등기사항 전부증명서
㉣	고현동 41-8	B/1/104	33.93	일반음식점	2022.01.08 1998.01.22	310,000,000 (약 9,140,000)	등기사항 전부증명서
㉤	고현동 978-10	-/1/108	42.82	제2종근린생활시설 (일반음식점)	2022.04.06 2012.09.24	380,000,000 (약 8,870,000)	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	전유면적당: 4,500,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			거제시			일운면		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	54.12	54.89	206	50.53	57.10	20	0	0	0

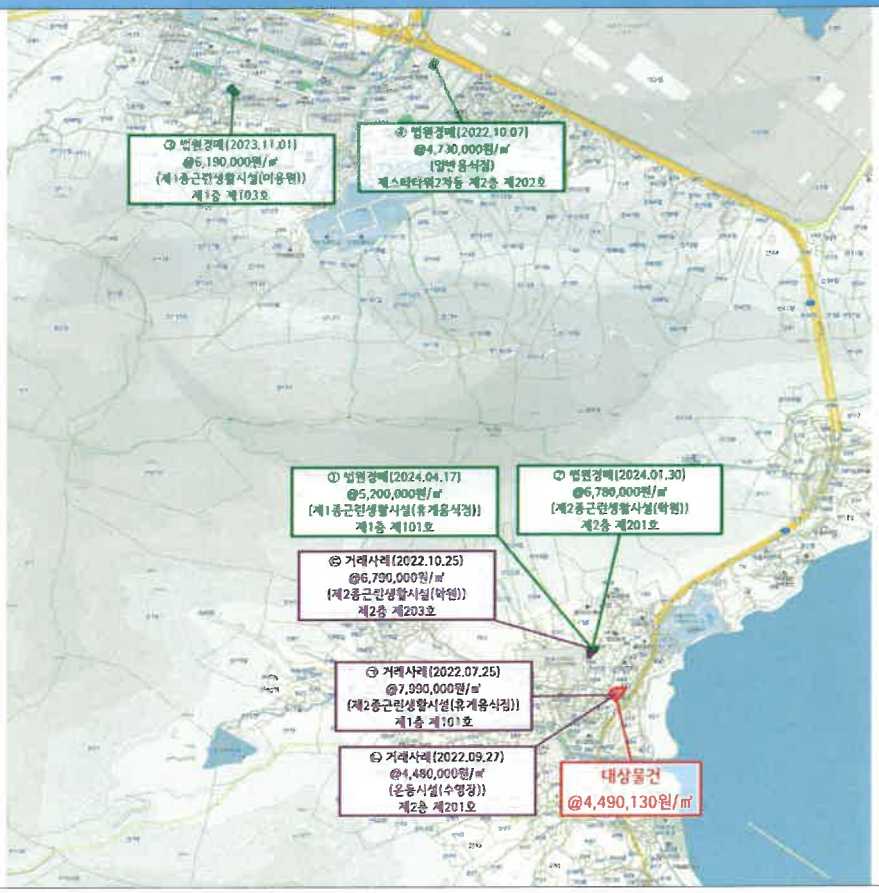
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	소동리 437	1/101	202.508	제2종근린생활시설(휴게음식점)	2022.07.25	1,617,837,000	등기사항전부증명서
					2018.07.31	(약 7,990,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(경남, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2022.07.25~2024.09.06)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	3	0.39
2022	4	-0.12
2023	1	-0.33
2023	2	-0.18
2023	3	-0.18
2023	4	-0.23
2024	1	-0.28
2024	2	-0.22
2024	3	-

나) 산정

(1+0.0039*68/92)*(1-0.0012)*(1-0.0033)*(1-0.0018)*(1-0.0018)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0022*68/91) ≒ 0.98591

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98591).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.57	비교사례 대비 본건은 호별요인(층별 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.570	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	7,990,000	1.000	0.98591	0.570	4,490,130

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/201	1,223.3319	214.0690	4,490,130	5,492,919,264	5,490,000,000
합 계		1,223.3319	214.069	-	-	5,490,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	경상남도 거제시 일운면 소동리 (라마다 스위트거제) [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631	437	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층	 1,850.0454 1,859.4082 1,115.6973 1,672.9894 1,120.4234 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 957.1745 916.4411 496.5411			
1 가	동소	437	대	일반상업지역 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1. 소유권대지권 2,720x	2,720 1,223.3319 214.069 ------- 2,720	 1,223.3319 214.069	 5,490,000,000	 비준가액

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,647,000,000	
						건 물 :	3,843,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩5,490,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경

위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 '일운초등학교' 북서 인근에 위치하며, 주위는 호텔, 펜션, 숙박시설, 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 양호함.
토지의 형상 및 이용상태	동측 하향 완경사지 내 자체지반 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 숙박시설 건부지로 이용중임.
도 로 상 태	본건 필지 북측으로 약20m 폭의 포장도로에 접함.
건물의 구조 및 이용상태	가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내, 제2층 제201호로서, 외 벽 : 대리석, 강화유리, 몰탈위 페인팅 마감 등. 내 벽 : 실내 인테리어 타일 붙임 마감 등. 바 닥 : 대리석, 타일 마감 등. 창 호 : 강화유리 및 샷시창 구조임. 이용상태 : 운동시설(수영장)으로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	위생/급 배수설비, 승강기설비, 시스템 천정형 에어컨설비 등이 되어 있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계 : 〈후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조〉 기 타 : 없 음.

광역위치도

N

S

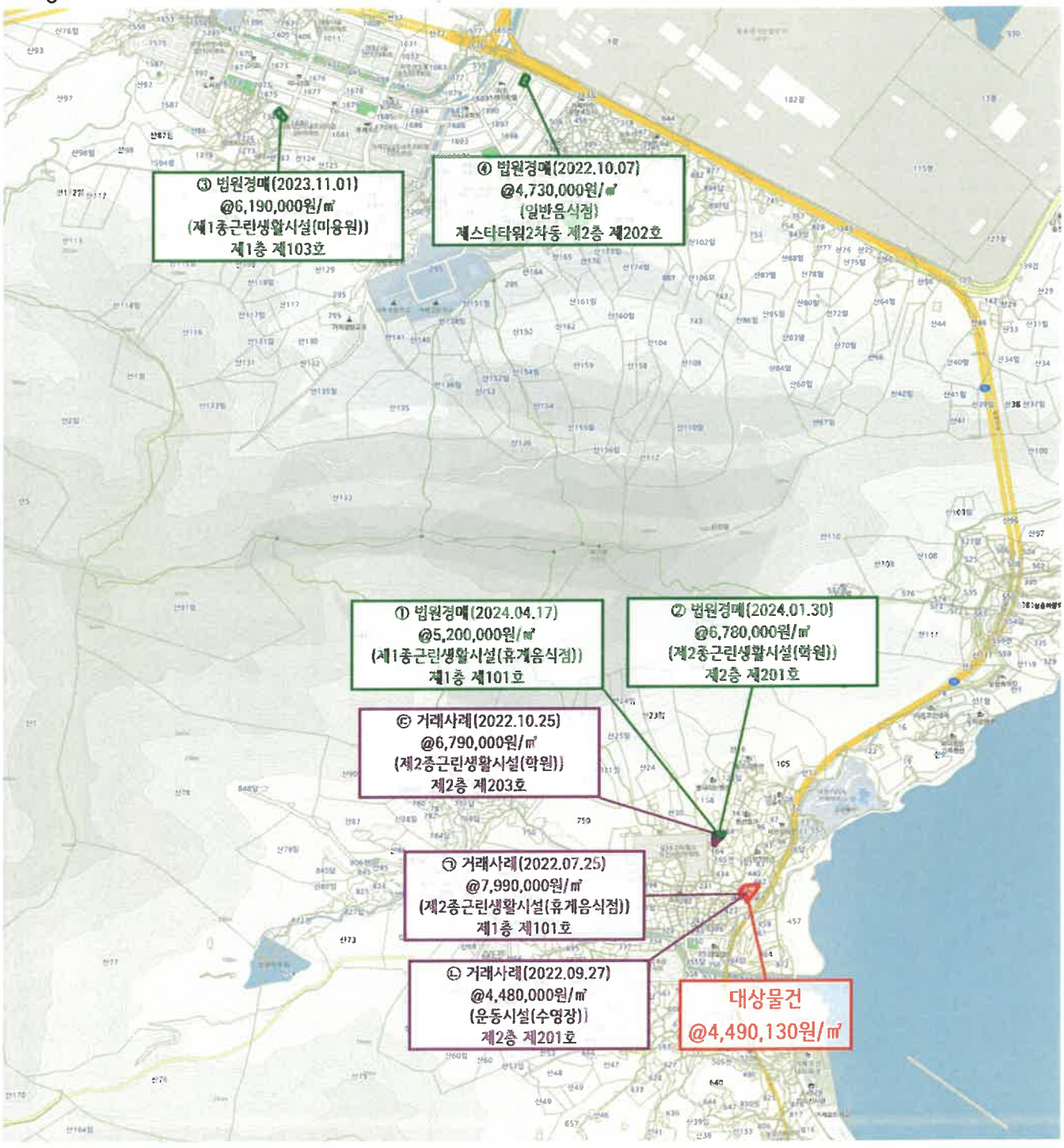
소 재 지	경상남도 거제시 일운면 소동리 437 라마다스위트거제 제2층 제201호 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631

상세위치도

N

S

소 재 지	경상남도 거제시 일운면 소동리 437 라마다스위트거제 제2층 제201호 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631



상세위치도

N

S

소 재 지	경상남도 거제시 일운면 소동리 437 라마다스위트거제 제2층 제201호 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631

건물이용상황 및 임대상황

[라마다스위트거제 제2층 호별배치도 및 본건(제201호) 내부개황도]

임대부분	상 호 명	임 대 내 역		비 고
		임대보증금	월임대료	
미상임.				

사 진 용 지

【본건전경】

【주위전경】

사 진 용 지

【내부전경】

【내부전경】

사 진 용 지

【내부전경】

【주위전경】