



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	nh260219-51
평가금액	5,377,000,000 원
평가기관 / 평가자	남해감정평가사사무소 / 양현철
서명해쉬 페이지수	총 18 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	남해감정평가사사무소 / 양현철	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-07 17:22:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상남도 거제시 일운면 소농리 437
라마다스위트거제 2층 201호
(2025-17372-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 경남지역본부장

감정평가서번호: nh260219-51

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

남해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양현철

감정평가액	오십삼억칠천칠백만원정(₩5,377,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사더포라 (2025-17372-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.03.04	2026.03.04	2026.03.06		
감 정 평 가 내 용	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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	5,377,000,000
	합 계					₩5,377,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리에 소재하는 ‘라마다스 스위트거제’ 제2층 제201호로서, 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 공매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하되, 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 03월 04일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 03월 04일로 하였습니다.

6. 기타사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

소재지		경상남도 거제시 일운면 소동리 437 [도로명주소: 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631]			
건물명, 동호수		라마다스위트거제 제2층 제201호			
용도		운동시설(수영장 등)		사용승인일	2018.07.31
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+주거공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
기호	층/호수				
1	제2층/제201호	1,223.3319	616.923	1,840.2549	214.069

2. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 국토교통부 실거래가신고]

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동, 호수	거래금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도	거래시점
							사용승인일
A	일운면 소동리 437	라마다스위트거제 0층 000호	270,000,000	70.788	3,814,206	생활숙박 시설	2025.05.16
							2018.07.31
B	일운면 소동리 437	라마다스위트거제 0층 000호	707,570,459	117.6	6,016,756	소매점	2025.05.16
							2018.07.31
C	아주동 1691-1	거제경동리안타워B 0층 000호	322,000,000	66.42	4,847,937	상점	2025.12.31
							2018.03.23
D	아주동 1690-5	통칭 '아주프라자' 0층 000호	252,000,000	48.7	5,174,538	소매점	2026.01.31
							2015.12.11

나. 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 < 거래사례 기호 C >를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 ‘경상남도의 상업용부동산(집합상가) 자본수익률’을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

경상남도 상업용부동산(집합상가) 자본수익률 변동(%) (2025.12.31.~ 2026.03.04)					
분기		1/4	2/4	3/4	4/4
변동률	2025	-	-		-0.52
	2026	-	-	-	-
시점수정치		$(1-0.0052 \times 1/92) \times (1-0.0052 \times 63/92) \approx 0.99638$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분	세 부 항 목	격차율 기호1/사례C	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	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세하나, 바다 조망 등에서 우세로 종합적 단지외부요인 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.30	본건은 거래사례 대비 각종 설비의 유무 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.70	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례 대비 기타요인 대등함.
가치형성요인 비교치누계		0.910	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	4,847,937	1.000	0.99638	0.910	4,395,653	1,223.3319	5,377,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사부동산의 가격수준은 층별, 호별 위치에 따라 @3,000,000/㎡ ~ @5,000,000/㎡ 원 수준입니다.

2. 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	평가금액 (원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
							사용승인일
1	일운면 소동리 437	라마다스위트거제 0층 000호	5,490,000,000	1,223.3319	4,487,744	NPL(본건)	2024.09.06
							2018.07.31
2	일운면 소동리 437	라마다스위트거제 0층 000호	258,000,000	55.811	4,622,745	공매	2025.05.15
							2018.07.31
3	일운면 소동리 160외	나리안프라자 0층 000호	1,065,000,000	204.94	5,196,643	경매	2024.04.17
							2021.11.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지 (거제시)	건물명 및 동,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	일운면 소동리 437	라마다스위트거제 제2층 제201호	1,223.3319	214.069	5,377,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 일운면 소동리 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2631	437	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
				지하2층	1,850.0454			
				지하1층	1,859.4082			
				1층	1,115.6973			
				2층	1,672.9894			
				3층	1,120.4234			
				4층~18층 동일	각 957.1745			
				19층	916.4411			
				20층	496.5411			
				일반상업지역 제2종일반주거지역	2,720			
1	경상남도 거제시 일운면 소동리	437	대	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	1,223.3319	1,223.3319	5,377,000,000	비준가액 공유면적 포함 1,840.2549㎡
				1). 소유권 ----- 대지권	214.069 2,720x----- 2,720	214.069		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,613,100,000 3,763,900,000	
	합 계						₩5,377,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 ‘소노캄거제’ 남서측 인근에 위치하며, 부근은 해안가 주변으로 콘도, 호텔, 펜션, 상가 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입은 자유로우며 간선도로와의 거리 및 대중교통의 이용 등 제반교통사정 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 건물 중 제2층 제201호로서,

외벽: 석재, 강화유리, 몰탈페인트, 타일 등 마감 .

내벽: 타일, 실내인테리어 마감.

창호: 강화유리, 샷시 창호.

2) 이용상태

운동시설(수영장 등)로 이용 중입니다.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 급배수설비 및 위생설비 등이 되어 있으며, 승강기, 주차설비, 시스템 에어컨, 방재설비 등이 되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지이며 상업용건물(숙박시설)의 부지로 이용 중입니다.

6. 도로상태 및 주차장시설등

북측으로 왕복4차선의 포장도로와 접합니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육 제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계: 미상입니다.

2)기타: -

광역위치도



소재지

경상남도 거제시 일운면 소동리 437
라마다스위트거제 제2층 제201호

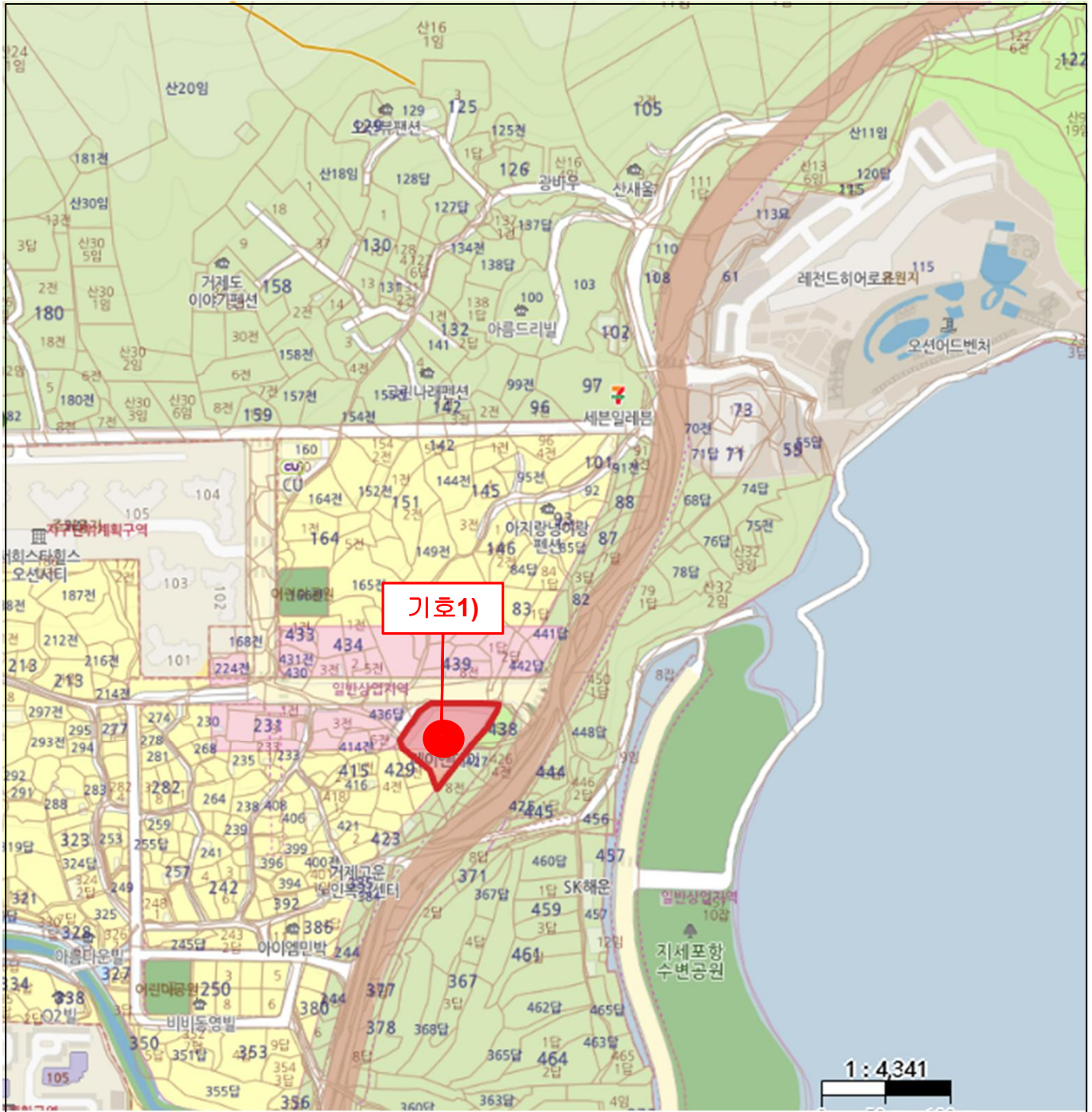


상 세 위 치 도



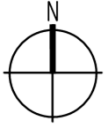
소 재 지

경상남도 거제시 일운면 소동리 437
라마다스위트거제 제2층 제201호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호 별 배 치 도



None Scale







