



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	a251020-4-017
평가금액	23,000,000 원
평가기관 / 평가자	아세아감정평가사사무소 / 심순보
서명해쉬 페이지수	총 19 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	아세아감정평가사사무소 / 심순보	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-18 16:06:00.0

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

건명	경상남도 거제시 일운면 소동리 115 대명리조트 거제휴양콘도미니엄 비동 10층 1005호
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장 (수영세무서 2025-12628-A01)
감정서번호	a251020-4-017

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

아세아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
심 순 보

감정평가액	이천삼백만원정(\ 23,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장 (수영세무서 2025-12628-A01)		감정평가 목 적	공매(국세,지방세)		
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사에스에이치네트웍스		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.10.29	2025.10.29	2025.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1 1개호x-- 12	구분건물	1 1개호x-- 12	-	23,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					\ 23,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 2660	115 대명 리조트 거제휴양 콘도 미니엄 제비동	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
				지하3층	60.67			
				지하2층	543.95			
				지하1층	1084.3			
				1층	543.95			
				2층	543.95			
				3층	543.95			
				4층	543.95			
				5층	543.95			
				6층	543.95			
				7층	543.95			
				8층	543.95			
				9층	543.95			
				10층	543.95			
				11층	543.95			
				12층	543.95			
1	경상남도 거제시 일운면 소동리	115	대	자연녹지지역	49,176		23,000,000	비준가액 (주공용면적 부분포함 108.14㎡ ×1/12) 지분평가
1				(내)	1			
				철근콘크리트구조 제10층 제1005호	60.75x-- 12	5.0625		
				1 소유권대지권	62.37 1 ----- x -- 49,176 12	5.1975		
합 계							₩23,000,000.-	
				이 하	여	백		

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리에 소재하는 부동산(휴양콘도미니엄)으로서, 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 10월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 31일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

가. 본건 콘도미니엄은 공유지분으로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 평가하되, 면적은 소유지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.

나. 본건은 “콘도미니엄 공유제 회원(지분·구좌: 12구좌제 1구좌, 평형: 스위트, 유형: 무기명, 연간사용가능일수: 30박)”으로 탐문 조사되었습니다.

다. 본건은 집합건축물대장상의 “호별배치도” 호수와 현황 표기호수가 상이하여 “집합건축물대장”상 호수를 기준으로 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상건물의 개요

1. 감정평가의 목적물

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	대명리조트거제휴양콘도미니엄
소 재 지 (도로명주소)	경상남도 거제시 일운면 소동리 115 (도로명주소 : 경상남도 거제시 일운면 거제대로 2660)
용 도 지 역	자연녹지지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 28층
사용승인일자	2013.06.01.
주 용 도	숙박시설
기 타 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전, 승강기 등이 시설되어있음.
비 고	-

일련 번호	층 / 호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	비/10/1005	숙박시설	60.75 *1/12	47.39 *1/12	108.14 *1/12	62.37 *1/12	56.2%	지분 평가

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

사례 기호	소재지 (거제시)	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	건축물 주용도	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	일운면 소동리 115	대명리조트 거제휴양 콘도미니엄	에이/0 /000	60.75 *1/12	휴양콘도 미니엄	23,164,800	4,575,763	2025.09.18
#2	일운면 소동리 115	대명리조트 거제휴양 콘도미니엄	에이/0 /000	60.75 *1/12	휴양콘도 미니엄	20,000,000	3,950,617	2025.05.13

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되어 있지 않는 정상적으로 매매된 것으로 판단되는바 별도의 보정을 하지 않았습니다.(1.00)

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 R-one, 잡합상가 상권별 투자수익률 경상남도]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	비 고
2025년	-0.49	-0.6	-	-	-

구 분	시 점	시점수정치	산 식
사례 #1	2025.09.18. ~ 2025.10.29.	0.99723 (-1.277%)	$(1 - 0.006 \times 42/91) \approx \mathbf{0.99723}$

※ 기준시점이 속한 분기 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 분기의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	일련번호(1) / 사례 #1	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭 등)		
건물요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	60.75 *1/12	4,575,763	1.00	0.99723	1.000	4,563,088	23,100,634	23,000,000

※ 비준가액은 산출가액에서 백만원이하 사사오입하였습니다.

7. 가격자료 및 합리성 검토

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)		
가	일운면 소동리 115 대명리조트 거제휴양 콘도미니엄	에이/0/000	60.75*1/12	공매 (국세,지방 세)	21,000,000	2025.09.10	-
					4,148,148		

(2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
거제시	최근1년	콘도미니엄	-	-

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	60.75*1/12	5.0625	23,000,000	23,000,000	지분평가
합 계				23,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 콘도미니엄으로서, 인근 유사 콘도미니엄의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

【 이 하 여 백 】

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리 소재 '소동마을' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 해안가 농경지 및 펜션, 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교 통 상 황

대지권의 토지는 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

건물의 구조

본건 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 중 10층 1005호로서,

외 벽 : 페어글라스, 석재붙임 등 마감,

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,

창 호 : 샷시창호임.

이용상태

숙박시설(휴양콘도미니엄)으로 이용중입니다.

4. 위생,냉난방시설등

제반 위생설비, 급·배수설비 난방설비, 승강기 등이 시설되어져 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

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

5. 토지의 형상 및 이용상태

대지권의 토지는 부정형 완경사의 토지로서, 콘도미니엄 부지로 이용 중입니다.

6. 도로상태 등

대지권의 토지는 서측으로 진입로 개설되어 있습니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

자연녹지지역, 유원지(2020-07-01), 유원지(저축), 향만(국가어항)(저축) 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2019-08-22)(지세포항관광시가지구역), 영농여건불리농지.

8. 공부와의 차이

본건은 '집합건축물대장' 상의 호수와 출입문 상의 표기호수가 상이하여 '집합건축물대장' 상의 호수를 기준으로 위치를 확정된 후 감정평가하였습니다.

9. 임대관계 및 기타

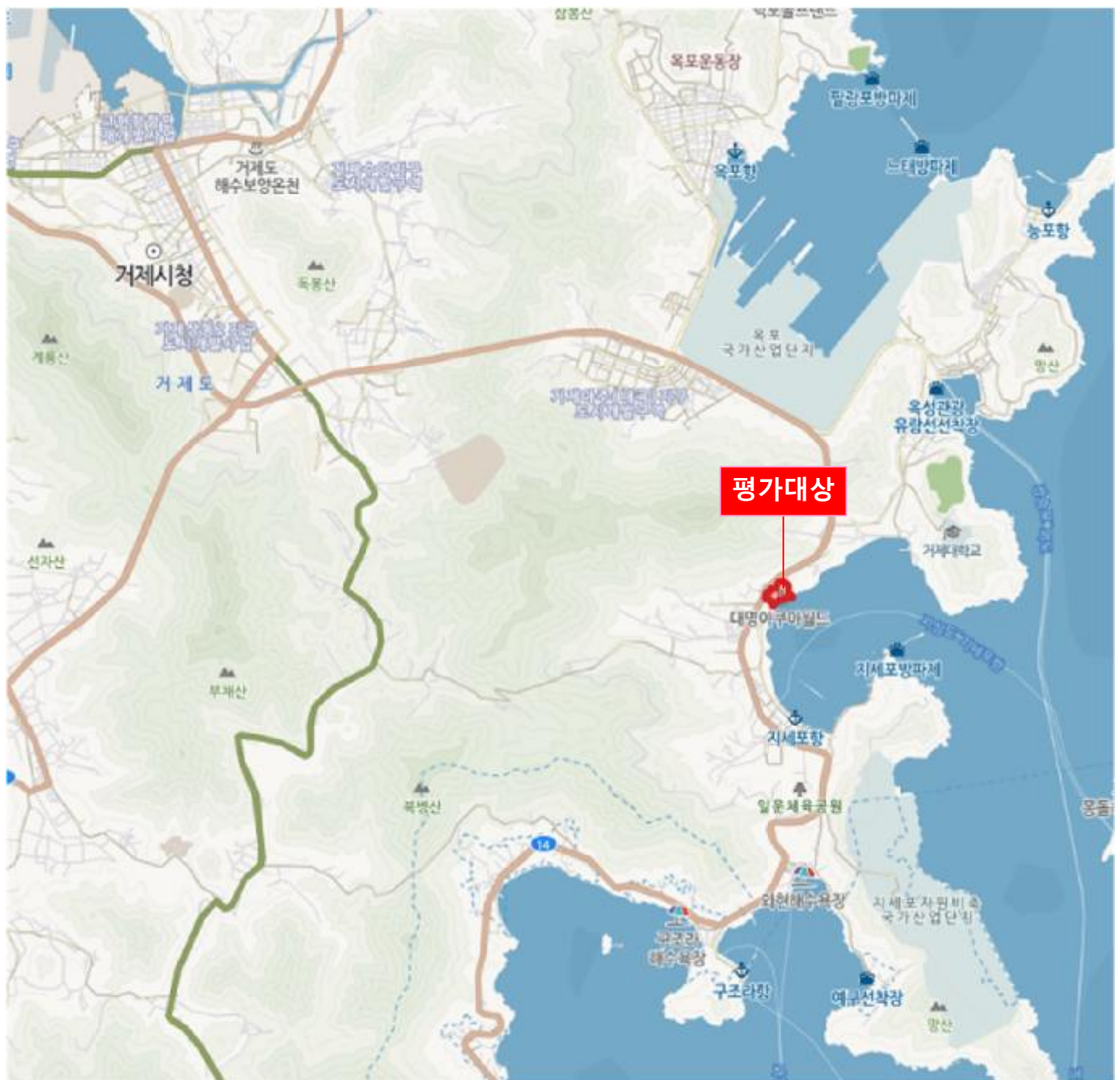
임대관계 : 미상입니다.

기 타 :

본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 소유자 및 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.



경남 거제시 일운면 소동리 115
(대명리조트거제휴양콘도미니엄 제비동 10층 제1005호)



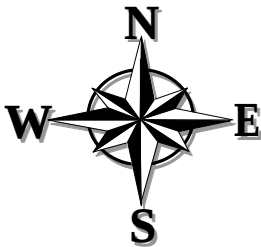
상 세 위 치 도



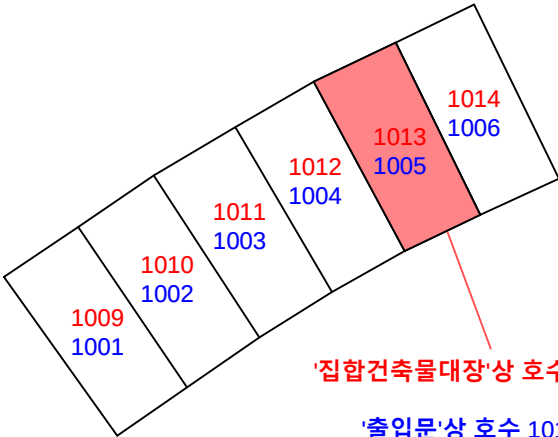
소재지	경남 거제시 일운면 소동리 115 (대명리조트거제휴양콘도미니엄 제비동 10층 제1005호)
-----	---



호 별 배 치 도



None Scale



'집합건축물대장'상 호수 1005호
'출입문'상 호수 1013호

[本件] 대명리조트거제휴양콘도미니엄 제비동 제10층 제1005호

사 진 용 지



본건 전경



본 건

사 진 용 지



1층 로비



본 건