

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 Q19100203호
건 명	서귀포시 강정동 173-3번지 제주강정 라마다호텔 제1층 제근생호 외

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

제주시사:제주특별자치도 제주시 도남서길 2(도남동, 범양빌딩 3층)
TEL : (064)702-1991 FAX : (064)726-1995



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인 증 번 호	FA19-2410815	발 급 일 자	2019.10.16
감정평가서 번호	Q19100203	심사일자	2019.10.16
평가목적	일반거래	발 의 처	제주지사
평가의뢰인	일호종합건설주식회사대표이사 한주용		
건 명	서귀포시 강정동 173-3번지 제주강정'라마다호텔 제1층 제근생호 외		
감정평가금액	一금오십이억칠천팔백만원整 (₩5,278,000,000.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지 사 장 강 한 수



[부동산]감정평가표

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

감정평가사 홍 수 진

홍 수 진 (인)

(주)제일감정평가법인 제주지사장 강 한 수 (서명 또는 인)

감정평가액	오십이억칠천팔백만원(₩5,278,000,000.-)					
평가의뢰인	일호종합건설주식회사 대표이사 한주용		감정평가 목적	시가참고		
			제 출 처	일호종합건설주식회사		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁 (수탁자)		기 준 가 치	시 장 가 치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 등		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2019. 10. 10	2019. 10. 07~ 2019. 10. 10	2019. 10. 14	
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
	집합건물	22개호	집합건물	22개호	-	5,278,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩5,278,000,000.-
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 姜 翰 秀 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 강정동 소재 “서귀포시청 제2청사” 남서측 인근에 위치하는 「제주강정라마다호텔」 제1층 제근생호 등 총 22개호에 대한 [시가참고] 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 10월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2019년 10월 07일~2019년 10월 10일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당없음.

6. 기타사항

대상 물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 일치하는 바 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가 방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

① 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

② 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

다. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

8. 그 밖의 사항

가. 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용(매장용빌딩)의 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 비주거용-2007년), 본건 호텔의 기존 분양공고상의 토지·건물 배분비율 및 기타 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상 물건

1. 대상물건 개요

가. 건물개요 [집합건축물대장 기준]

소재지	명칭	구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일
강정동 173-3	제주강정 라마다호텔	철근콘크리트구조 슬래브지붕	숙박시설	10,737.22	지하2층, 지상10층	2016.08.30

나. 평가 대상물건

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)
(1)	-	1	1층근생	314.98	172.9778	487.9578	약 65%	73.05
(2)	-	2	212	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(3)	-	2	222	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(4)	-	3	314	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(5)	-	4	401	40.07	39.9666	80.0366	약 50%	9.25
(6)	-	4	413	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(7)	-	4	421	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(8)	-	4	422	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(9)	-	5	506	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(10)	-	5	507	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(11)	-	5	514	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(12)	-	5	516	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(13)	-	6	604	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(14)	-	6	613	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(15)	-	6	614	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(16)	-	7	717	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(17)	-	8	807	27.59	27.5187	55.1087	약 50%	6.37
(18)	-	8	814	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(19)	-	8	817	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(20)	-	9	912	28.08	28.0074	56.0874	약 50%	6.48
(21)	-	9	9층근생	124.8	68.5366	193.3366	약 65%	28.82
(22)	-	10	10층근생	95.86	52.6453	148.5053	약 65%	22.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	강정동 162-1	일반 음식점	-/1/근102	135.53	491,846,000	3,629,000	2017.10.20
							2016.09.27
②	강정동 173-3	호텔	-/2/215	40.07	270,532,560	6,751,000	2016.07.06
							2016.08.30
③	강정동 173-3	호텔	-/3/318	28.08	192,572,920	6,858,000	2016.06.20
							2016.08.30
④	강정동 173-3	호텔	-/3/305	27.59	191,969,635	6,957,000	2016.05.25
							2016.08.30
⑤	강정동 173-3	호텔	-/6/608	27.59	192,888,150	6,991,000	2014.11.07
							2016.08.30

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처: 한국감정원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
①	강정동 162-1	호텔	-/2/214B호	24.3	137,000,000	5,637,000	경매	2018.11.19
								2016.09.27
②	강정동 173-3	숙박시설	-/4/403	27.59	177,000,000	6,415,000	시가 참고	2017.08.16
								2016.08.30

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준(1층) [근린생활시설]	전유면적 기준 약 3,000,000~3,300,000/㎡ 내외수준
가격수준(2~9층) [숙박시설-호텔]	전유면적 기준 약 7,000,000원/㎡ 내외수준
가격수준(9,10층) [근린생활시설]	전유면적 기준 약 2,500,000원/㎡ 내외수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 경매통계분석 (※출처 : 인포케어)

제주 서귀포시 2018년 09월 ~ 2019년 08월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	7,716,305,340	6,591,854,900	85.4 %	26	13	50 %
집합건물	6,922,000,000	4,968,586,899	71.8 %	127	33	26 %
다세대	1,563,000,000	1,086,807,000	69.5 %	25	7	28 %
아파트	3,189,000,000	2,274,025,900	71.3 %	61	17	27.9 %
연립	1,473,000,000	1,184,309,999	80.4 %	10	4	40 %
오피스텔	209,000,000	147,344,000	70.5 %	13	3	23.1 %
오피스텔(주거)	488,000,000	276,100,000	56.6 %	18	2	11.1 %
상가	9,365,634,200	7,907,541,150	84.4 %	35	11	31.4 %
공장	5,125,343,465	4,262,776,600	83.2 %	6	3	50 %
특수부동산	13,160,108,300	6,061,504,328	46.1 %	129	29	22.5 %
토지	97,601,274,446	67,618,319,797	69.3 %	371	140	37.7 %
기타토지	380,626,500	222,300,550	58.4 %	27	11	40.7 %
차량외 기타	1,698,000,000	1,552,500,000	91.4 %	2	1	50 %
합 계	141,969,292,251	99,185,384,224	69.9 %	723	241	33.3 %

3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접(동일 건물)하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례①,④」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	용도	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	강정동 162-1	일반 음식점	-/1/근102	135.53	491,846,000	3,629,000	2017.10.20
							2016.09.27
④	강정동 173-3	호텔	-/3/305	27.59	191,969,635	6,957,000	2016.05.25
							2016.08.30

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

- ① 한국감정원(부동산정보체계)의 매매가격지수를 활용하여 산정함
- ② 상업용부동산 자본수익률(제주특별자치도)-집합상가

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2016	1.64	0.56	0.61	0.87
2017	0.67	0.11	0.19	0.30
2018	0.71	0.64	0.71	0.49
2018	0.32	-0.26		

③ 시점수정치 산출기간:

- 거래사례① (2017.10.20 ~ 2019.10.10.)
- 거래사례④ (2016.05.25 ~ 2019.10.10.)

④ 시점수정치 산정내역:

- 거래사례 ①: $(1+0.003 \times 73/92) \times (1+0.0071) \times (1+0.0064) \times (1+0.0071) \times (1+0.0049)$
 $\times (1+0.0032) \times (1-0.0026 \times 193/91) \approx 1.02579$
- 거래사례 ④: $(1+0.0056 \times 37/91) \times (1+0.0061) \times (1+0.0087) \times (1+0.0067) \times (1+0.0011)$
 $\times (1+0.0019) \times (1+0.003) \times (1+0.0071) \times (1+0.0064) \times (1+0.0071) \times (1+0.0049)$
 $\times (1+0.0032) \times (1-0.0026 \times 193/91) \approx 1.05419$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 일련번호 (1)-거래사례①

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.90
단지내부요인	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
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.855

(2) 일련번호 (2,5)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.97
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.922

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 일련번호 (3)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.96
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.912

(4) 일련번호 (4,6,11,14~16,18~20)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.99
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 일련번호 (7,8,12,13)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.98
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.931

(6) 일련번호 (9,10)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 일련번호 (17)-거래사례④

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	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
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.01
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.960

(8) 일련번호 (21,22)-거래사례①

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.90
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.95
단지 외부요인 × 단지 내부요인 × 호별요인 × 기타요인		0.684

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액 산정

기호	비교 거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)				
(1)	①	3,629,000	1.00	1.02579	0.855	3,182,000
(2)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.922	6,761,000
(3)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.912	6,688,000
(4)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(5)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.922	6,761,000
(6)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(7)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.931	6,827,000
(8)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.931	6,827,000
(9)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.950	6,967,000
(10)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.950	6,967,000
(11)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(12)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.931	6,827,000
(13)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.931	6,827,000
(14)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(15)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(16)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(17)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.960	7,040,000
(18)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(19)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(20)	④	6,957,000	1.00	1.05419	0.941	6,901,000
(21)	①	3,629,000	1.00	1.02579	0.684	2,546,000
(22)	①	3,629,000	1.00	1.02579	0.684	2,546,000

IV. 감정평가액 결정 및 의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
(1)	314.98	3,182,000	1,002,266,000	1,002,000,000
(2)	27.59	6,761,000	186,535,000	187,000,000
(3)	28.08	6,688,000	187,799,000	188,000,000
(4)	27.59	6,901,000	190,398,000	190,000,000
(5)	40.07	6,761,000	270,913,000	271,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5)	40.07	6,761,000	270,913,000	271,000,000
(6)	27.59	6,901,000	190,398,000	190,000,000
(7)	28.08	6,827,000	191,702,000	192,000,000
(8)	28.08	6,827,000	191,702,000	192,000,000
(9)	27.59	6,967,000	192,219,000	192,000,000
(10)	27.59	6,967,000	192,219,000	192,000,000
(11)	27.59	6,901,000	190,398,000	190,000,000
(12)	28.08	6,827,000	191,702,000	192,000,000
(13)	27.59	6,827,000	188,356,000	188,000,000
(14)	27.59	6,901,000	190,398,000	190,000,000
(15)	27.59	6,901,000	190,398,000	190,000,000
(16)	28.08	6,901,000	193,780,000	194,000,000
(17)	27.59	7,040,000	194,233,000	194,000,000
(18)	28.08	6,901,000	193,780,000	194,000,000
(19)	28.08	6,901,000	193,780,000	194,000,000
(20)	28.08	6,901,000	193,780,000	194,000,000
(21)	124.8	2,546,000	317,740,000	318,000,000
(22)	95.86	2,546,000	244,059,000	244,000,000
합계				5,278,000,000

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1. (1)	제주특별자치도 서귀포시 강정동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 김정문화로 27번길 9-1	173-3 제주강정 라마다 호텔	숙박 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층, 지상10층				현장표시: 스위트메이 호텔
				지2층	1,039.2			
				지1층	1,020.63			
				1층	873.92			
				2층	866.5			
				3층	866.5			
				4층	866.5			
				5층	866.5			
				6층	866.5			
				7층	866.5			
				8층	866.5			
				9층	868.46			
				10층	869.51			
	동 소	173-3	대	일반상업지역	1,269			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제근생호	314.98	314.98	1,002,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 487.9578㎡
					1,269			
					소유권 73.05			
					1. ----- x -----	73.05		
					대지권 1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	256,200,000 678,000,000 67,800,000	

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내)	27.59	27.59	187,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
				철근콘크리트구조				
				제2층 제212호				
				소유권				
				1.269				
				6.37				
				1. ----- x -----				
				대지권				
				1,269				
(3)				(내)	28.08	28.08	188,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
				철근콘크리트구조				
				제2층 제222호				
				소유권				
				1,269				
				6.48				
				1. ----- x -----				
				대지권				
				1,269				
(4)				(내)	27.59	27.59	190,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
				철근콘크리트구조				
				제3층 제314호				
				소유권				
				1,269				
				6.37				
				1. ----- x -----				
				대지권				
				1,269				
				</				

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	40.07	40.07	271,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 80.0366㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	9.25			
				대지권	1,269			
						토지가격 건물가격 부가가치세		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제413호	27.59	27.59	190,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	6.37			
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제421호	28.08	28.08	192,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	6.48			
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세		

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	28.08	28.08	192,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
					1,269			
				소유권	6.48			
				1. ----- x -----	6.48			
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	23,040,000 153,600,000 15,360,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	27.59	27.59	192,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 55.1087㎡
					1,269			
				소유권	6.37			
				1. ----- x -----	6.37			
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	23,040,000 153,600,000 15,360,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	27.59	27.59	192,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
					1,269			
				소유권	6.37			
				1. ----- x -----	6.37			
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	23,040,000 153,600,000 15,360,000	

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제514호	27.59	27.59	190,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
					1,269			
				소유권	6.37			
				1. ----- x -----		6.37		
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	22,800,000 152,000,000 15,200,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제516호	28.08	28.08	192,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
					1,269			
				소유권	6.48			
				1. ----- x -----		6.48		
				대지권	1,269			
						배분내역 토지가격 건물가격 부가가치세	23,040,000 153,600,000 15,360,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	27.59	27.59	188,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
					1,269			
				소유권	6.37			
				1. ----- x -----		6.37		
				대지권	1,269			
						토지가격 건물가격 부가가치세	22,560,000 150,400,000 15,040,000	

[기준시점 : 2019-10-10]



구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	27.59	27.59	194,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 55.1087㎡
				소유권	1,269 6.37			
				1. ----- x -----		6.37		
				대지권	1,269			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제814호	28.08	28.08	194,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
				소유권	1,269 6.48			
				1. ----- x -----		6.48		
				대지권	1,269			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제817호	28.08	28.08	194,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
				소유권	1,269 6.48			
				1. ----- x -----		6.48		
				대지권	1,269			
							23,280,000 155,200,000 15,520,000	
							23,280,000 155,200,000 15,520,000	
							23,280,000 155,200,000 15,520,000	

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2019-10-10]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제912호	28.08	28.08	194,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 56.0874㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	6.48	6.48		
				대지권	1,269			
						배분내역		
						토지가격	23,280,000	
						건물가격	155,200,000	
						부가가치세	15,520,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제근생호	124.8	124.8	318,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 193.3366㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	28.82	28.82		
				대지권	1,269			
						배분내역		
						토지가격	101,300,000	
						건물가격	197,000,000	
						부가가치세	19,700,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제근생호	95.86	95.86	244,000,000	비준가격, 집합건축물 대장등본상 공용포함 148.5053㎡
				소유권	1,269			
				1. ----- x -----	22.13	22.13		
				대지권	1,269			
						배분내역		
						토지가격	77,900,000	
						건물가격	151,000,000	
						부가가치세	15,100,000	
	합 계						₩5,278,000,000	.-

구분건물감정평가요항표

일련번호 (1)~(22)

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 제주특별자치도 서귀포시 법환동 소재 “서귀포시청 제2청사” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 숙박시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 제반차량 접근가능하며, 대상물건 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정 대체로 양호함,

3. 건물의 구조

기호 (1)~(22): 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하 2층/지상 10층 건물내 제1층 제근생호 등 총 22개호로서,

- 외벽: 대리석 및 제주판석 마감,
- 내벽: 보드위페인팅, 타일붙임 및 인테리어마감 등,
- 바닥: 대리석타일, 카펫 깔기 등,
- 창호: 페어글래스창 등.

4. 이 용 상 태

기호 (1)~(22)는 공히 숙박시설 및 근린생활시설로 이용중이며, 각 호별 이용상황은 아래와 같음.

- 기호 (1): 근린생활시설(일반음식점-휴업상태)임.
- 기호 (2)~(20): 공히 숙박시설(호텔)로 이용중임.
- 기호 (21): 근린생활시설(일반음식점-휴업상태)임.
- 기호 (22): 근린생활시설(일반음식점-실제 마사지샵으로 운영중)임.

구분건물감정평가요항표

일련번호 (1)~(22)

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본위생·급배수설비, 기본전기설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 옥내소화전설비, 방송설비, 승강기설비 등이 되어있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합) 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

7. 공부와의 차이

기호 가)는 공부상 명칭이 '제주강정라마다호텔'이나, 실제 현장표시는 '스위트메이호텔'임.

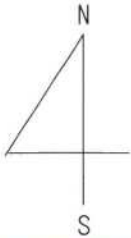
8. 임 대 관 계

미상임.

9. 기타 참고사항

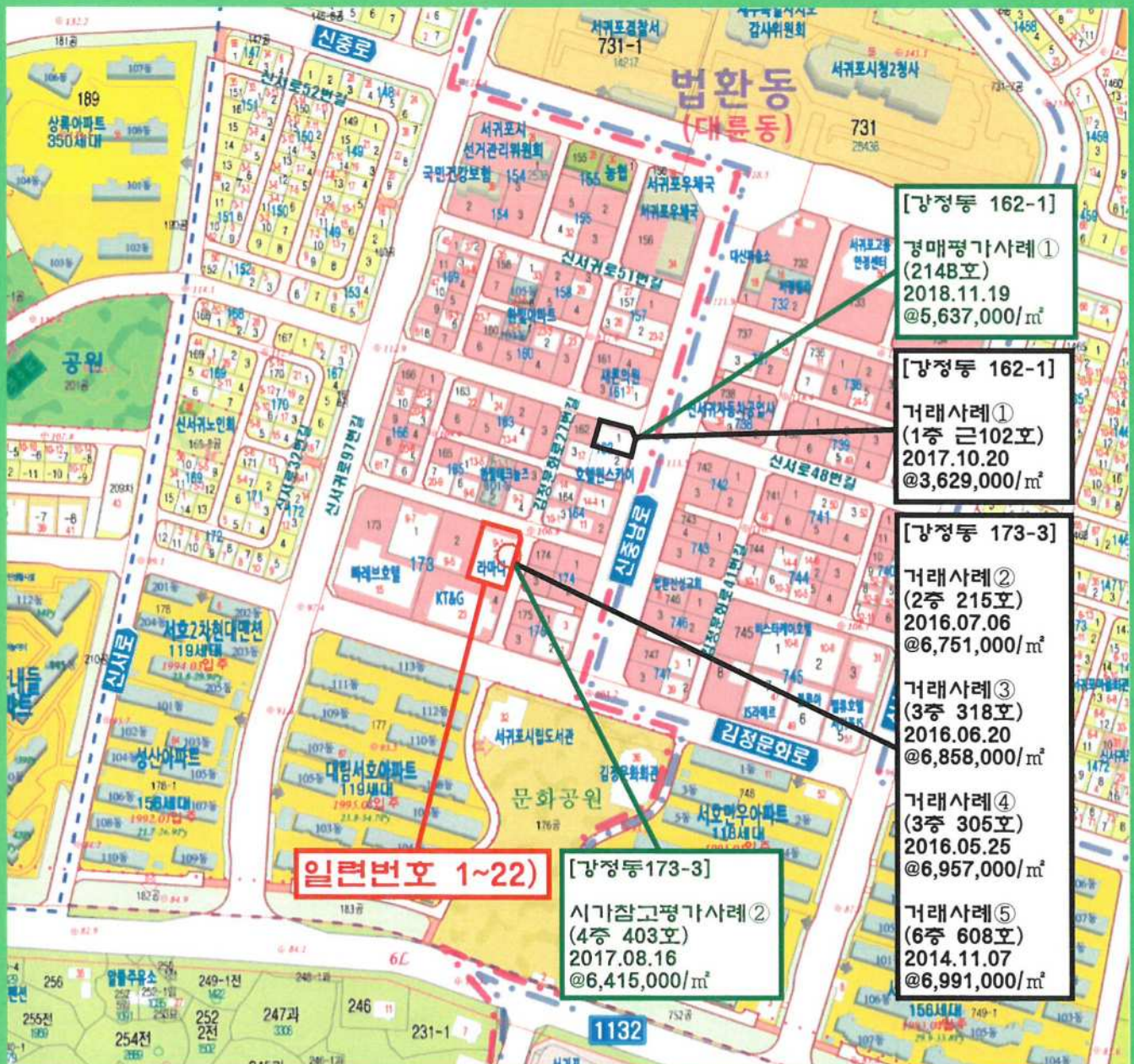
-

상세위치도

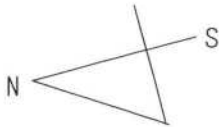


소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔 (현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)

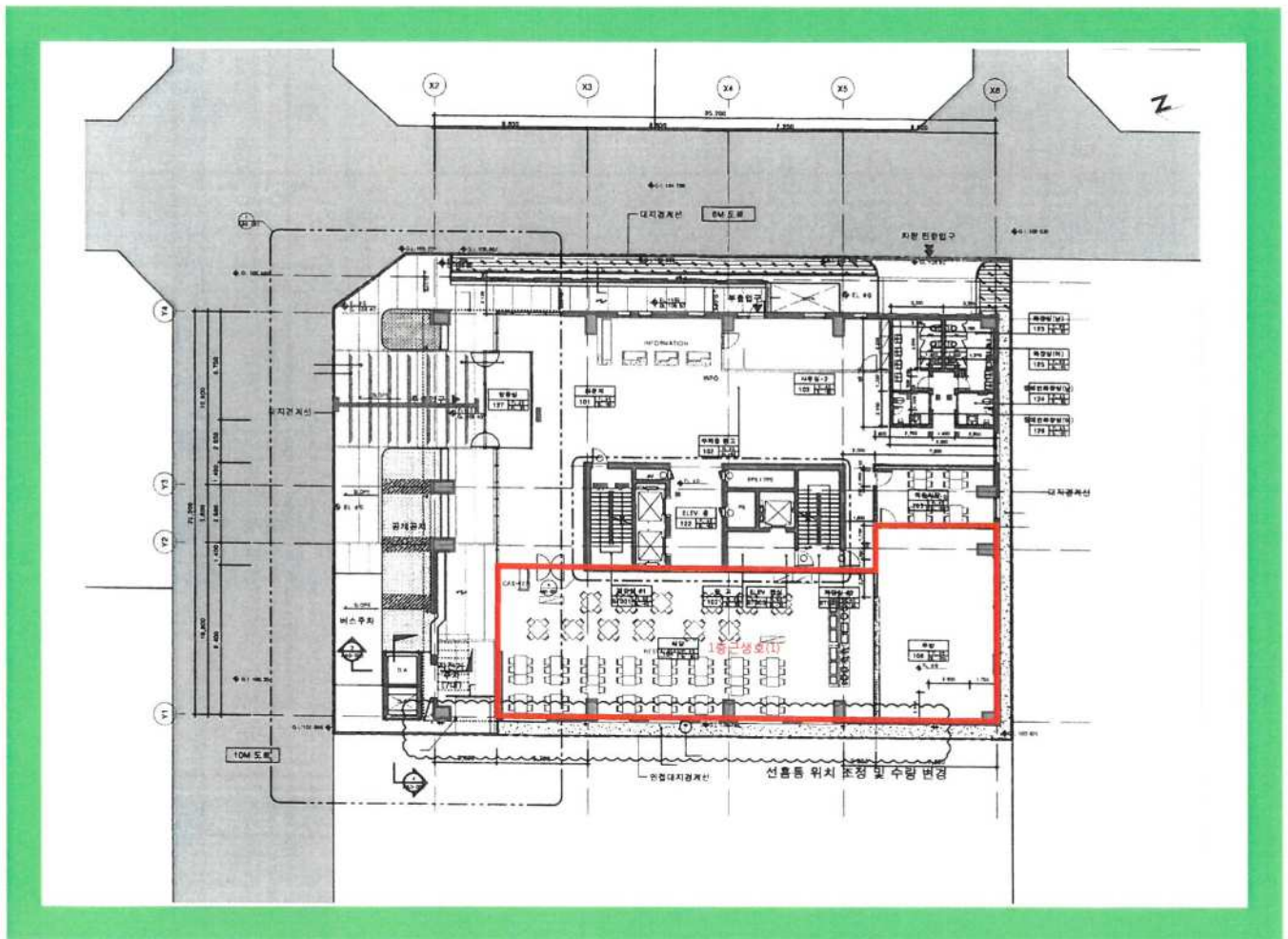


지적 및 건물개황도



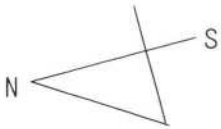
소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔(현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)



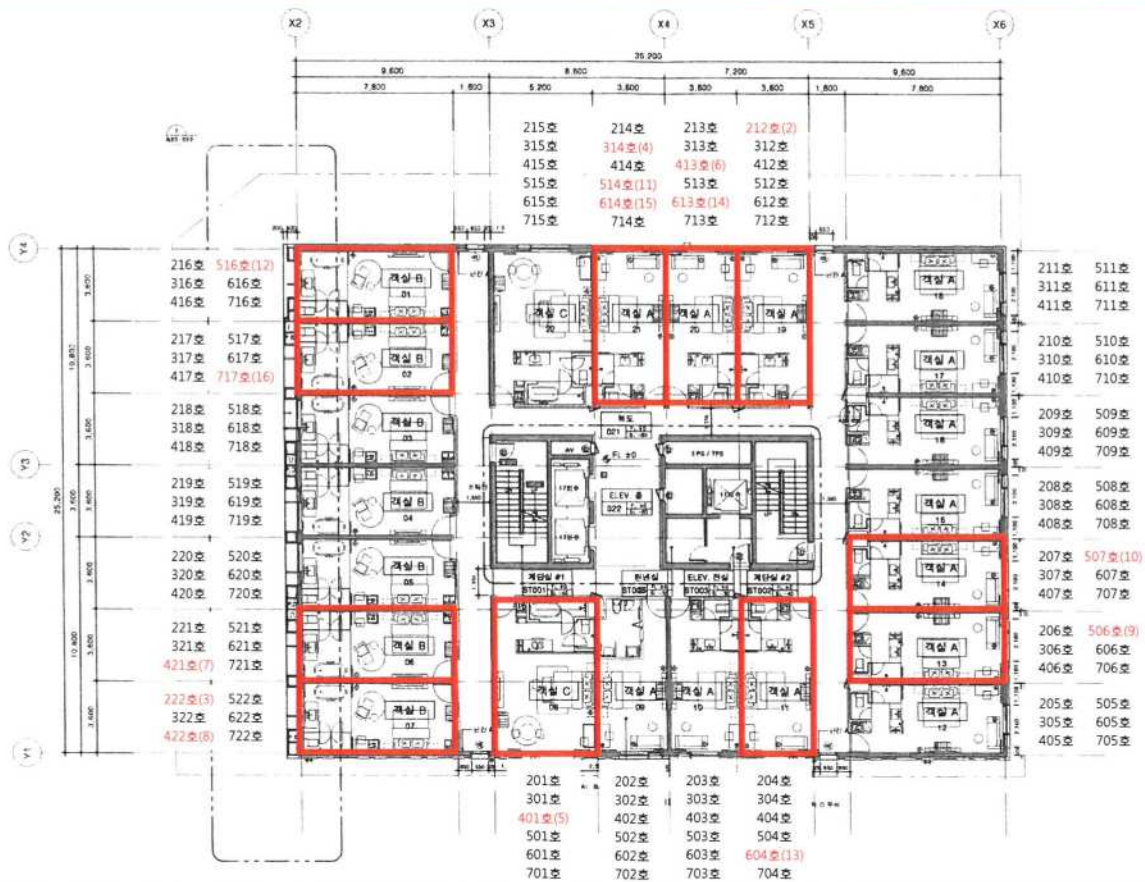
<1층 호별배치도 및 내부구조도>

지적 및 건물개황도



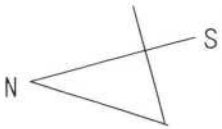
소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔(현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)



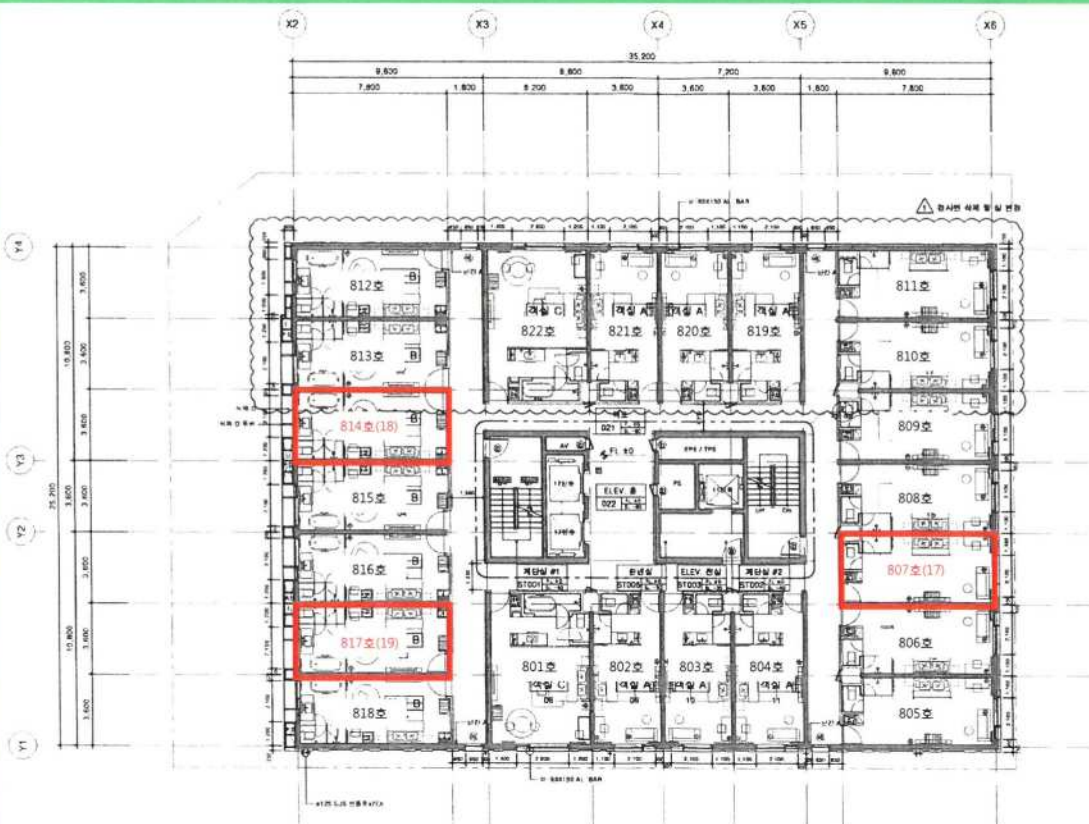
<2~7층 호별배치도 및 내부구조도>

지적 및 건물개황도



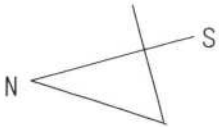
소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔(현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)



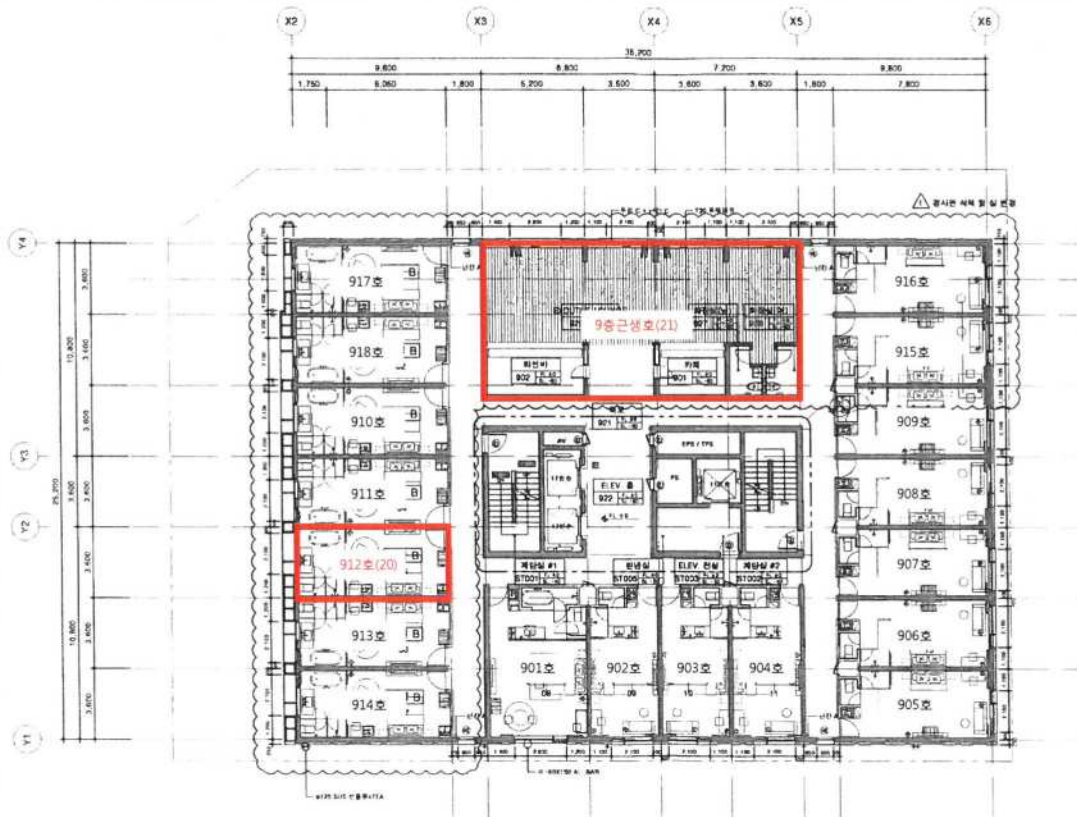
<8층 호별배치도 및 내부구조도>

지적 및 건물개황도



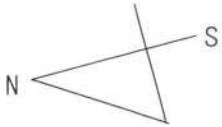
소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔(현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)



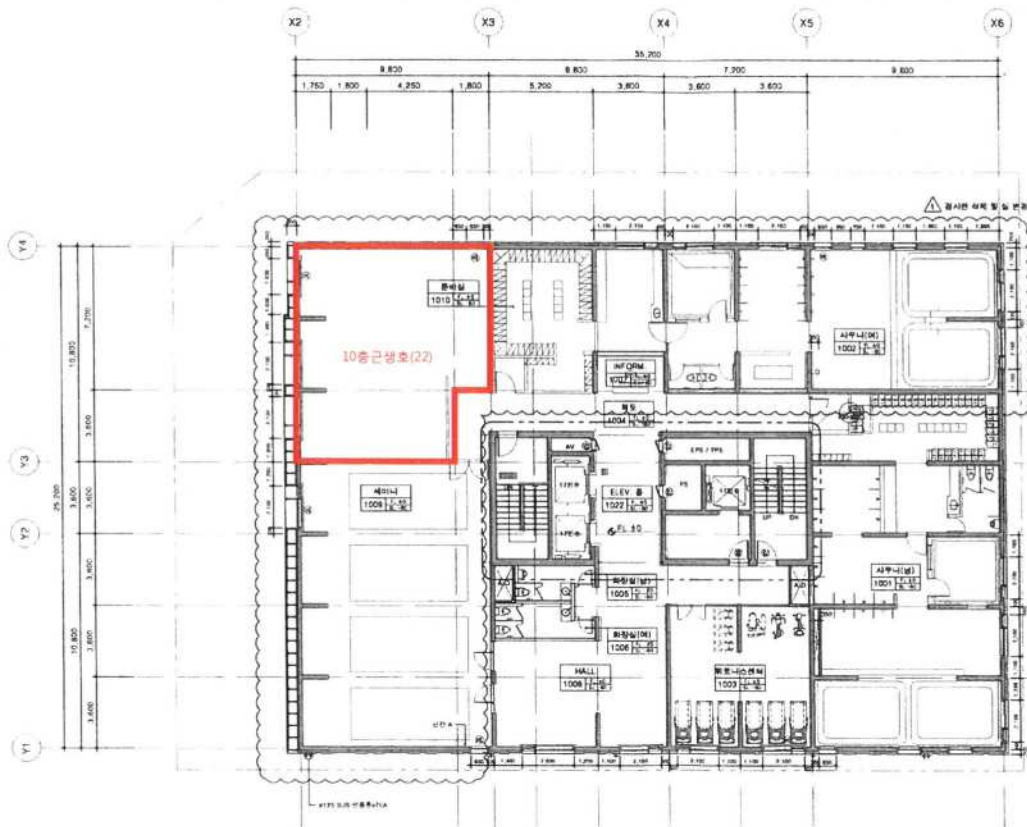
<9층 호별배치도 및 내부구조도>

지적 및 건물개황도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
제주강정라마다호텔 (현장표시: 스위트메이) 제1층 제근생호 외 (1~22)



<10층 호별배치도 및 내부구조도>

사 진 용 지



【 대상물건 외부전경 】



【 일련번호(1)-내부전경(1층 근생호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(2)-내부전경(2층 212호) 】



【 일련번호(3)-내부전경(2층 222호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(4)-내부전경(3층 314호) 】



【 일련번호(5)-내부전경(4층 401호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(6)-내부전경(4층 413호) 】



【 일련번호(7)-내부전경(4층 421호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(8)-내부전경(4층 422호) 】



【 일련번호(9)-내부전경(5층 506호) 】

사 진 용 지

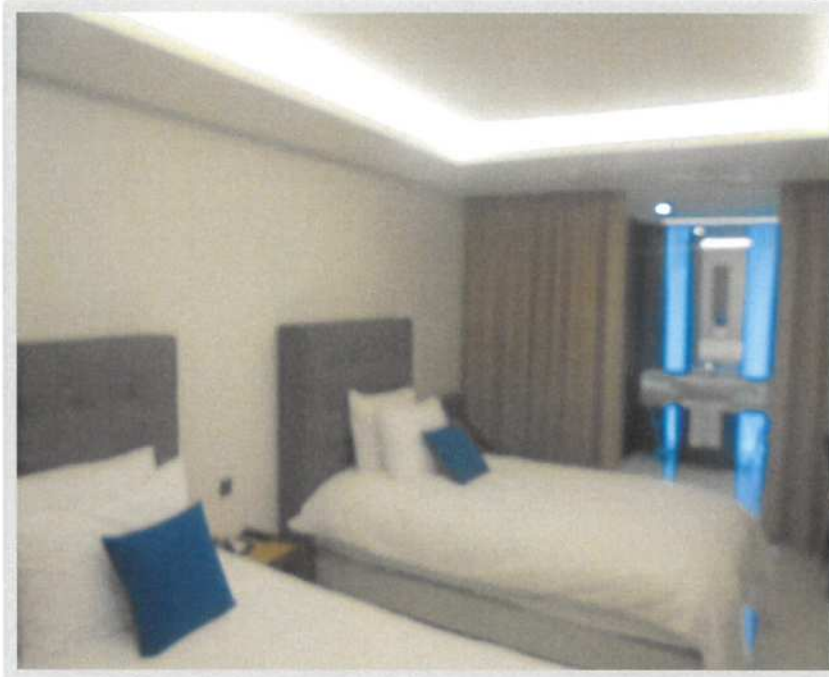


【 일련번호(10)-내부전경(5층 507호) 】



【 일련번호(11)-내부전경(5층 514호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(12)-내부전경(5층 516호) 】



【 일련번호(13)-내부전경(6층 604호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(16)-내부전경(7층 717호) 】



【 일련번호(17)-내부전경(8층 807호) 】

사 진 용 지

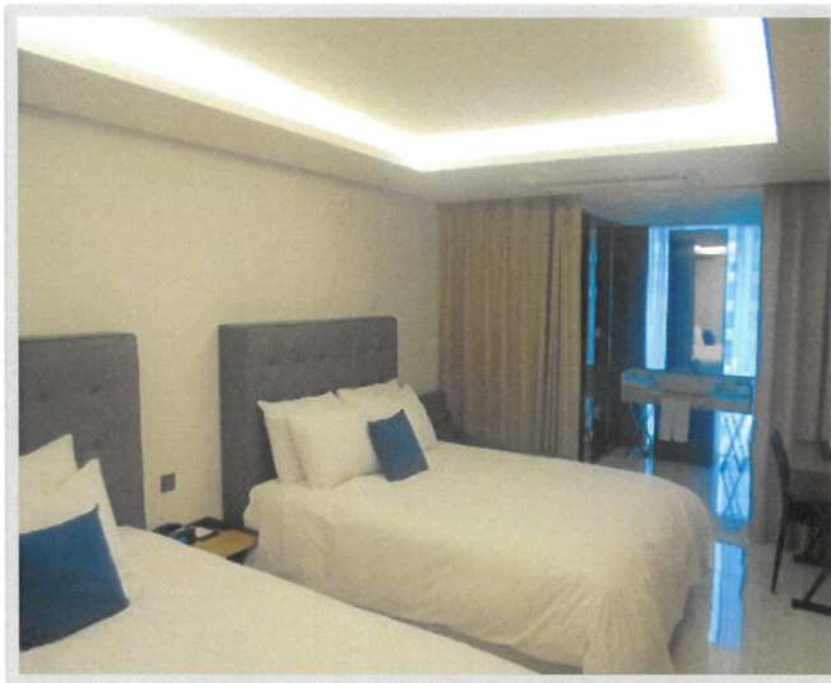


【 일련번호(18)-내부전경(8층 814호) 】



【 일련번호(19)-내부전경(8층 817호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(20)-내부전경(9층 912호) 】



【 일련번호(21)-내부전경(9층 근생호) 】

사 진 용 지



【 일련번호(22)-내부전경(10층 근생호) 】

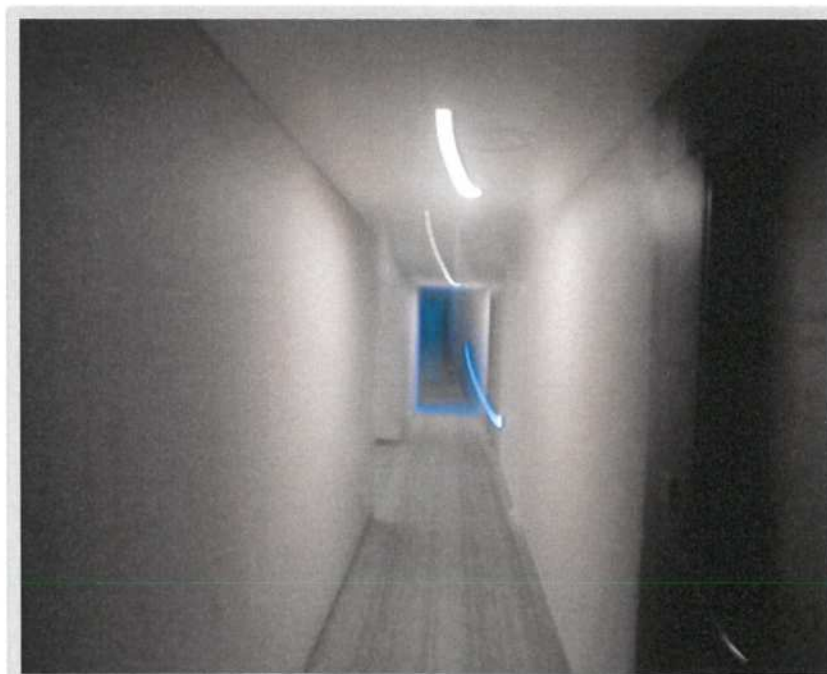


【 대상물건 내부전경(공용부분-로비) 】

사 진 용 지



【 대상물건 내부전경(공용부분-각층 홀) 】



【 대상물건 내부전경(공용부분-각층 복도) 】

사 진 용 지



【 주위환경 】



【 주위환경 】



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2241-2016-010497



[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3 제주강정라마다호텔 제1층 제근생호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월6일	제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3 제주강정라마다호텔 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 김정문화로27번길 9-1	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하2층 지상10층 숙박시설 지2층 1039.2㎡ 지1층 1020.63㎡ 1층 873.92㎡ 2층 866.5㎡ 3층 866.5㎡ 4층 866.5㎡ 5층 866.5㎡ 6층 866.5㎡ 7층 866.5㎡ 8층 866.5㎡ 9층 868.46㎡ 10층 869.51㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월6일	제1층 제근생호	철근콘크리트구조 314.98㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3 제주강정라마다호텔 제1층 제근생호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1269분의 73.05	2016년8월30일 대지권 2016년9월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년9월6일 제57663호		소유자 퍼스트피엔에스원주식회사 110111-5490109 제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3
2	소유권이전	2016년9월6일 제57664호	2016년9월6일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)
	신탁			신탁원부 제2016-1315호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 제주지방법원 서귀포등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2019년 10월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능합니다.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 강정동 173-3 제주강정라마다호텔 제1층 제근생호 고유번호 2241-2016-010497

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.