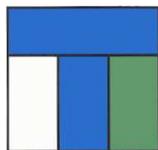


감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	국제자산신탁(주) 부산지역본부장
건 명	경상남도 통영시 항남동 239-15
평가서번호	통일P180227-3015호

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)통일감정평가법인경남중부지사
대표이사 심 순 보 (인)



경상남도 통영시 통영해안로 498, 정원상가 205호(무전동)
TEL.(055)646-9999 FAX.(055)646-9997

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
심순보

심순보



(인)

(주)통일감정평가법인 경남중부지사 지사장 심순보



(인)

감정평가액	일십칠억사천오백오십오만이천육백사십원정(₩1,745,552,640.-)				
의뢰인	국제자산신탁(주) 부산지역본부장	감정평가 목적	공매		
채무자	—	제출처	국제자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2018. 03. 02	2018. 03. 02	2018. 03. 02	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	264	토지	264	2,150,000	567,600,000
건물	986.56	건물	986.56	1,194,000	1,177,952,640
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,745,552,640

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

장형성



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 통영시 향남동에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서, ‘국제자산신탁 (주) 부산지역본부’에서 의뢰된 공매(처분) 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없 음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2018년 03월 02일 1일간임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2018년 03월 02일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였음.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가 기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

■ 본 건 건물은 기준시점 현재 기존건물에서 증축 및 용도변경으로 전체 리모델링공사 진행중인 상태로서, 이를 참작하여 평가하되, 잔존년수는 사용 및 수선의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래효용유지 가능년수로 결정하였음.

■ 본 건은 기준시점 현재 리모델링 공사중 공사 중단된 상태이나, 현장조사 시 별도의 유치권 점유 등은 없는 공실 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2017년 개별공시지가 (원/㎡)
1	통영시 향남동 239-15	대	264.0	상업용	일반상업	소로 각지	세장형 평지	1,472,000

2. 평가대상 건물

소재지 (도로명주소)	경상남도 통영시 향남동 239-15 (경상남도 통영시 향남4길 19)							
건물의 개 황	구 조		철근콘크리트조 슬래브지붕		용도지역		일반상업지역	
	연 면 적		986.56㎡		대지면적		264㎡	
	규 모		지상6층		지 목		대	
	용 도		(숙박시설) 소형호텔		용 적 륜		351.14%	
	사용승인 일 자		2003.07.25. (최근 리모델링 완료)		건 폐 율		78.08%	
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	통영시 항남동 228-2	대	116	상업용	일반상업	소로 한면	사다리 평 지	1,930,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

- 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
통영시	상업지역	2018.01.01. ~2018.03.02	0.203	2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.103 $(1 + 0.00103) * (1 + 0.00103 * 30/31)$ ≒ 1.00203

※ 2018년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	2면 획지, 3면 획지 등
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
결정의견							

-기호(1)은 비교표준지(A) 대비 환경조건(고객의 유동성)에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	통영시 항남동 228-5	대	236.0	일반상업 (상업용)	소로 한면	2,240,000	2017.09.05	담보
#2	통영시 항남동 189-1	대	215.0	일반상업 (상업용)	소로 한면	2,000,000	2016.02.29	담보
#3	통영시 항남동 229-3	대	225.0	일반상업 (상업용)	소로 한면	2,060,000	2015.11.05	담보
#4	통영시 항남동 241-1	대	258.0	일반상업 (상업용)	소로 각지	2,615,000 (평균단가)	2017.05.25	협의보상

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건은 인근 유사 대지의 지가수준은 @2,000,000원/㎡ ~ @2,300,000원/㎡ 정도로 조사됨.
----------	--

5) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	경상남도 통영시		비 고
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	
근린시설	100.00	101.53	최근 1년 평균
대지	50.00	104.95	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	사례 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
#1	2017.09.05 ~ 2018.03.02	1.01652	통영시 상업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /평가사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

-비교표준지(A)는 평가사례(#1) 대비 종합적인 개별요인에서 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 평가사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	2,240,000	1.01652	1.000	1.000	2,277,005	1.177
기준시점 표준지가격	1,930,000	1.00203	1.000	1.000	1,933,918	

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	상업지역	1.17

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,930,000	1.00203	1.00	0.950	1.17	2,149,550	2,150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,150,000	264.0	567,600,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>567,600,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12의2호에 의거 "적정한 실거래가"란 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 #5를 비교사례로 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (㉔)
			건물구조			
#5	통영시 항남동 230-5	일반상업 (상업용)	2013.06.10	845.66	1,248,000	1,055,383,680
			철근콘크리트			
	토지 면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (㉑)	토지가격(원) (㉓=㉑-㉒)	토지단가 (원/㎡)
	268	대	2016.05.03	1,608,000,000	552,616,320	2,062,001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
#6	통영시 항남동 151-42	일반상업 (상업용)	2018.01.11	1,429	858,000	1,226,082,000
			철근콘크리트			
	토지 면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	367	대	2018.01.11	2,000,000,000	773,918,000	2,108,768

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
#5	2016.05.03 ~ 2018.03.02	1.03583	통영시 상업지역

마. 지역요인 비교

- 본건 기호(1)과 거래사례(#5)는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#5)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

-기호(1)은 거래사례(#5) 대비 종합적인 개별요인은 대등함.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,062,001	1.00	1.03583	1.00	1.000	2,135,882	2,140,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,140,000	264	564,960,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>564,960,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	567,600,000	564,960,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	2,150,000	264.0	567,600,000	-
감정평가액(합계)			<u>567,600,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국감정원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처 : 2016년도 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,340,000	45~55

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 냉난방설비, 승강기 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
가	1,300,000	37	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

본건 건물은 최근 증축과 함께 전체 리모델링공사 완료되어져 현상 및 관리상태, 수선의 정도 등을 고려한 관찰감가법을 병용하였으며, 잔존년수는 장래 효용유지 가능한 년수로 결정하였음.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
가	1,300,000	37	-	34	1,194,594	1,194,000	관찰감가

나. 건물가액의 결정

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1,194,000	986.56	1,177,952,640	관찰감가
합계			1,177,952,640	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	264.0	567,600,000
건 물	986.56	1,177,952,640
감정평가액(합계)		<u>1,745,552,640</u>

(토지건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상남도 통영시 항남동	239-15	대	일반상업지역	264	264	2,150,000	567,600,000	
가	동소 [도로명주소] 경상남도 통영시 항남4길 19	239-15 위지상	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층					
			소형호텔 (계단실, 주차장)	1층	99.23	986.56	1,194,000	1,177,952,640	1,300,000 x34/37 관찰감가
			소형호텔 (커피숍, 회의실)	2층	191.54				
			소형호텔	3층	191.82				
			소형호텔	4층	191.82				
			소형호텔	5층	173.4				
			소형호텔	6층	138.75				
			합계						
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 통영시 향남동 소재, 농협은행 통영시지부 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 위락시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

세장형 평지의 상업용 건부지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 북서측으로 약 8m, 남서측으로 약 4m 폭의 포장도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 일반상업지역, 최고고도지구(21M), 소로2류(폭 8M~10M)(접함).

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

미상임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

9. 기타참고사항

없 음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

본건 건물 기호 가)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물로서,
 외 벽 : 징크금속 및 화강석 붙임 및 드라이비트 마감.
 내 벽 : 벽지 및 타일, 인테리어 마감.
 창 호 : 하이샷시 및 강화유리창.
 바 닥 : 강화마루 및 카펫깔기(복도).

2. 이용상태

숙박시설 : 1층-소형호텔(계단실, 주차장).
 2층-소형호텔(커피숍, 회의실 등).
 3~6층-소형호텔(객실).
 ※기준시점 현재 전체 '공실' 상태임.

3. 냉난방설비

전기보일러에 의한 난방임.

4. 위생 및 기타설비

제반 위생시설 및 급배수시설, 화재탐지기, 승강기 등이 설비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계
8. 기타

6. 공부와의 차이

없음.

7. 임대관계

미상임.

8. 기타

없음.

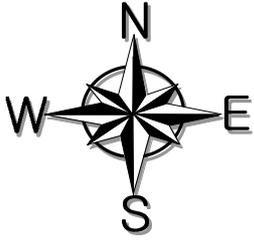
위 치 도

소재지

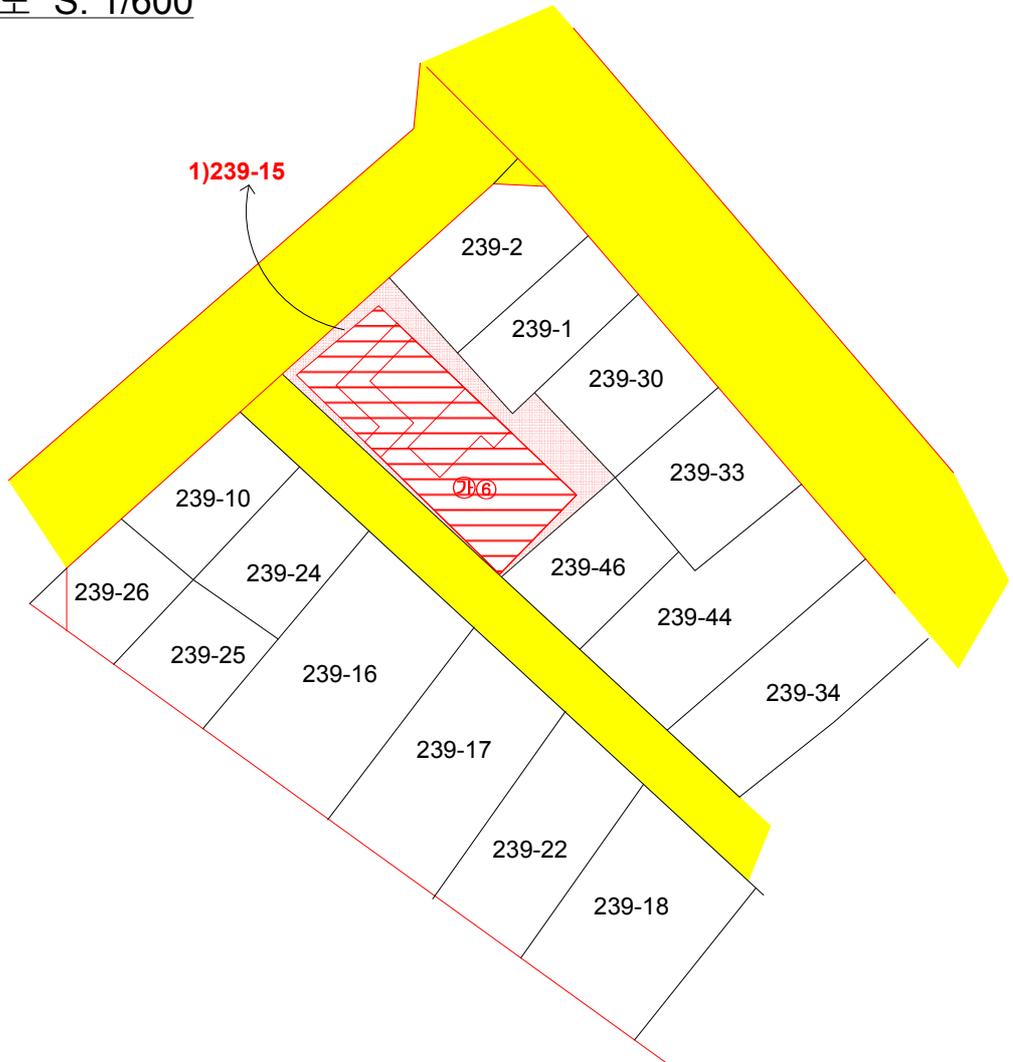
경상남도 통영시 항남동 239-15



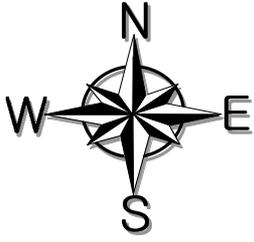
지적 및 건물개황도



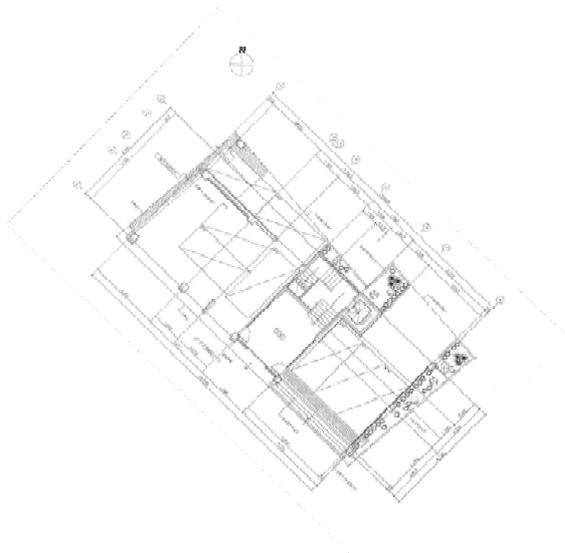
지적개황도 S: 1/600



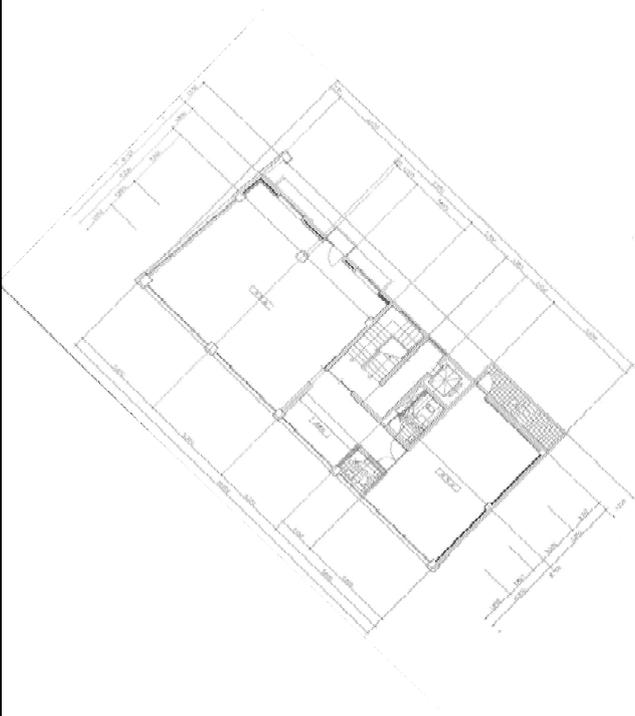
지적 및 건물개황도



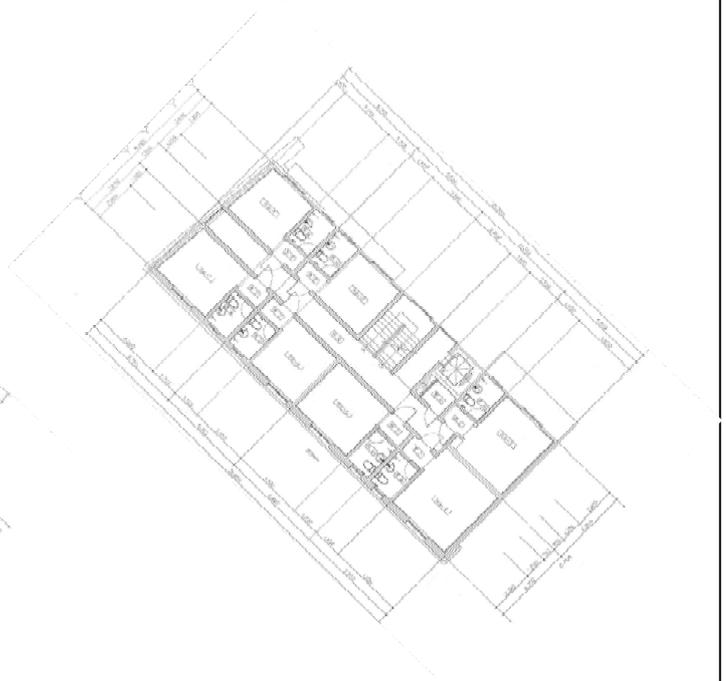
No scale



[㉠ 1층 99.23㎡]

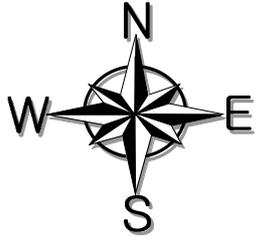


[㉡ 2층 191.54㎡]



[㉢ 3층 191.82㎡]

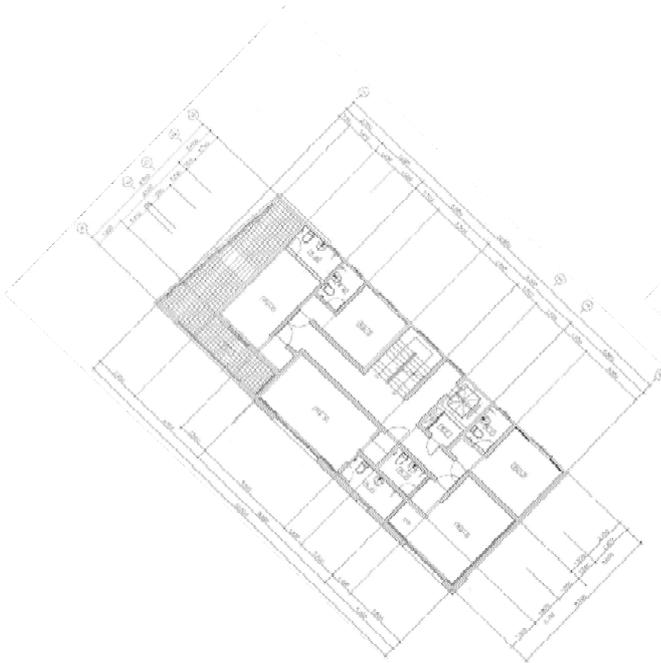
지적 및 건물개황도



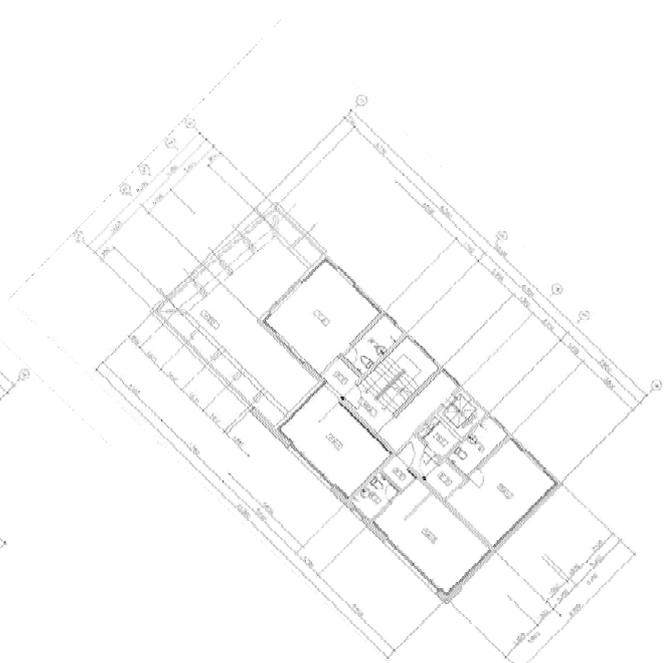
No scale



[가] 4층 191.82㎡



[가] 5층 173.4㎡



[가] 6층 138.75㎡

사 진 용 지



【 본 건 】



【 본 건 】

사 진 용 지



【 내 부 】

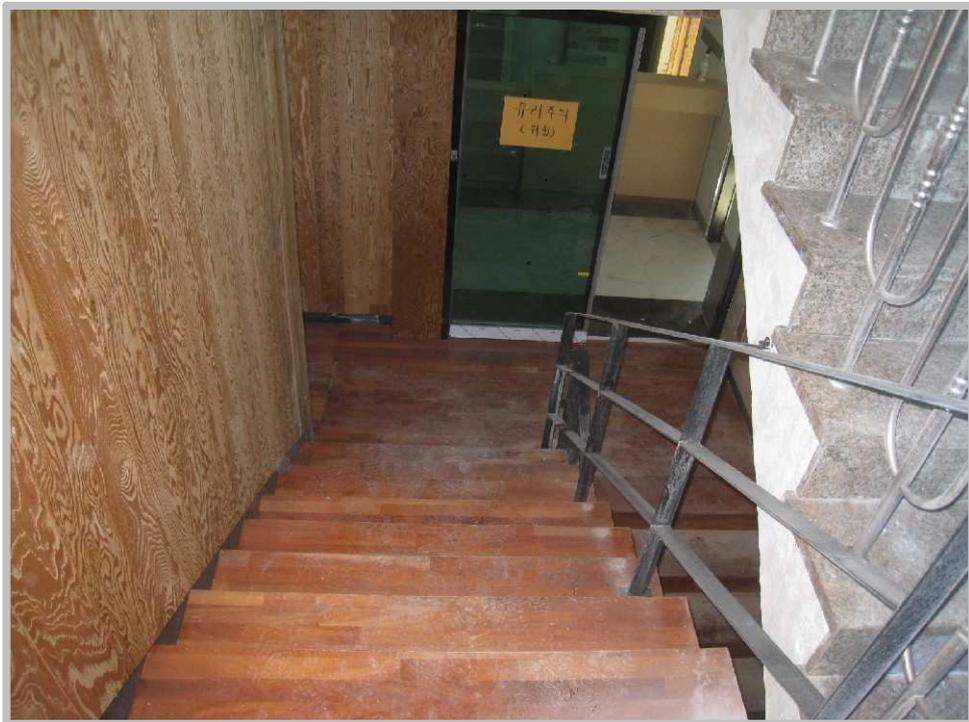


【 내 부 】

사 진 용 지



【 객 실 】



【 계 단 】

(주)통일감정평가법인

우)53048 경상남도 통영시 통영해안로 498, 청원상가 205호(무전동) TEL.(055)646-9999 FAX.(055)646-9997

문서번호: P180227-3015

시행일자: 2018. 03. 06

수 신: 국제자산신탁(주) 부산지역본부장

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
	시간		결		
수	번호	재			
처	리	과	공		
담	당	자		람	

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 02. 27.자로 의뢰하신 『경상남도 통영시 항남동 239-15』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 붙 임 :
1. 감 정 평 가 서 1 부
 2. 청 구 서 1 부
 3. 세금계산서(E-mail 발송) 1 부 끝.

(주) 통일감정평가법인경남중부지사
 지 사 장 심 순 보



청 구 서

감정평가서번호 : 통일P180227-3015호

국제자산신탁(주) 부산지역본부장 귀하

일금 일백육십이만삼천육백원정 (₩1,623,600.-)

2018. 02. 27자로 의뢰하신 『 경상남도 통영시 항남동 239-15 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과	목	금	액	비	고
(가)	평가수수료		1,433,153	● 평가수수료 ● (1,745,552,640 x 8/10,000 x 0.8) + 316,000 = ₩1,433,153	
(나)	여비		30,000		
	물건조사비		3,000		
	공부발급비		4,000		
	기타실비		6,000		
	특별용역비		-		
	소계		43,000		
합계(가+나)			₩1,476,000	(천원미만 절사함)	
부가가치세			₩147,600		
총계			₩1,623,600		
기납부착수금			-		
정산청구액			₩1,623,600		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P180227-3015)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

- ◆ 경남은행
- ◆ 농협(단위)

519-07-0168717
355-0047-5973-63

(주)통일감정평가법인경남중부지사
(주)통일감정평가법인 경남중부지사

2018년 03월 06일

(주) 통일감정평가법인 경남중부지사

경상남도 통영시 통영해안로 498, 청원상가 205호(무전동)
TEL. (055)646-9999 FAX. (055)646-9997

[공급자(사업자)등록번호 : 612-85-15093]

