감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1045 제지1층 제100호 외 29개호
평가서번호	가온 2408-01-30520
의 뢰 인	(주)우리자산신탁,제주신용협동조합

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2408-01-30520

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 병 진 (인)

|주|가온감정평가법인 대표이사 권 준 봉 (서명 또는 인)

감정평가액	**오십억이천삼백만원정 (₩5,023,000,000.-)**			
의 뢰 인	(주)우리자산신탁,제주신용협동조합	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처 (채 권 기 관)	(주)우리자산신탁,제주신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	(주)우리자산신탁(수탁자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.08.29	2024.08.29	2024.08.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	30개호	구분건물 이 하 여 백	30개호	-	5,023,000,000
	합 계					**₩5,023,000,000.-**

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 (인)

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				철골철근콘크리트구조 제1층 제136호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8765㎡ 포함 평가)
(17)				철골철근콘크리트구조 제1층 제137호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8765㎡ 포함 평가)
(18)				철골철근콘크리트구조 제1층 제138호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(19)				철골철근콘크리트구조 제1층 제139호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				철골철근콘크리트구조 제1층 제140호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(21)				철골철근콘크리트구조 제1층 제141호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(22)				철골철근콘크리트구조 제1층 제142호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(23)				철골철근콘크리트구조 제1층 제143호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				철골철근콘크리트구조 제1층 제144호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	132,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(25)				철골철근콘크리트구조 제1층 제145호 1소유권대지권	21.78 53.2154 6,851.x--- 6,851.0	21.78 53.2154	136,000,000	비준가액 (공용면적 7.8766㎡ 포함 평가)
(26)				철골철근콘크리트구조 제2층 제201호 1소유권대지권	61.55 150.3859 6,851.x--- 6,851.0	61.55 150.3859	305,000,000	비준가액 (공용면적 23.4752㎡ 포함 평가)
(27)				철골철근콘크리트구조 제2층 제202호 1소유권대지권	61.08 149.2375 6,851.x--- 6,851.0	61.08 149.2375	302,000,000	비준가액 (공용면적 23.296㎡ 포함 평가)

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				철골철근콘크리트구조 제2층 제203호 1소유권대지권	61.08 149.2375 6,851.x--- 6,851.0	61.08 149.2375	302,000,000	비준가액 (공용면적 23.296㎡ 포함 평가)
(29)				철골철근콘크리트구조 제2층 제204호 1소유권대지권	69.85 170.6654 6,851.x--- 6,851.0	69.85 170.6654	346,000,000	비준가액 (공용면적 26.641㎡ 포함 평가)
(30)				철골철근콘크리트구조 제2층 제205호 1소유권대지권	74.02 180.8540 6,851.x---	74.02 180.8540	366,000,000	비준가액 (공용면적 28.2313㎡ 포함 평가)
	합 계						₩5,023,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 「동광리복지회관」 남서측 근거리에 위치하는 부동산(집합건물)에 대한 공매 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="4">제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1045
(제주특별자치도 서귀포시 안덕면 평화로 801)</td><td rowspan="8"></td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="4">플레이1045서제주시장</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="4">제2종근린생활시설</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>계획관리지역</td><td>지목</td><td colspan="2">대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철골철근콘크리트구조
슬래브지붕</td><td>사용
승인일</td><td colspan="2">2022.03.11</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td colspan="2">층수</td><td>호</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">지하1/지상3</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적(㎡)</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="2">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">6,851.0</td><td colspan="2">4,126.46</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 대상개요

구분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	계약 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
1	지1/100	174.24	129.9948	304.2348	425.72	57.3%	사무소	사무소(공실)
2	1/117	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
3	1/118	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
4	1/119	33.00	11.9342	44.9342	80.63	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
5	1/120	15.99	5.7826	21.7726	39.07	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
6	1/121	15.99	5.7826	21.7726	39.07	73.4%	소매점	소매점(공실)
7	1/122	15.99	5.7826	21.7726	39.07	73.4%	소매점	소매점(공실)
8	1/123	15.99	5.7826	21.7726	39.07	73.4%	소매점	소매점(공실)
9	1/124	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	일반창고	일반창고(공실)
10	1/130	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
11	1/131	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
12	1/132	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
13	1/133	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	소매점	소매점(공실)
14	1/134	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	소매점	소매점(공실)
15	1/135	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	소매점	소매점(공실)
16	1/136	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	소매점	소매점(공실)
17	1/137	21.78	7.8765	29.6565	53.22	73.4%	소매점	소매점(공실)
18	1/138	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
19	1/139	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
20	1/140	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
21	1/141	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
22	1/142	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
23	1/143	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
24	1/144	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
25	1/145	21.78	7.8766	29.6566	53.22	73.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
26	2/201	61.55	23.4752	85.0252	150.39	72.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
27	2/202	61.08	23.2960	84.3760	149.24	72.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
28	2/203	61.08	23.2960	84.3760	149.24	72.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
29	2/204	69.85	26.6410	96.4910	170.67	72.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
30	2/205	74.02	28.2313	102.2513	180.85	72.4%	휴게음식점	휴게음식점(공실)
합계		1,012.60	439.65	1,452.25	2,474.10	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.08.29 일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.08.29 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합함.

따라서, 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 특성을 고려하여 적정하다고 판단되는 수익환원법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현장조사에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

- 본건 기호(1)~(30)은 구조상, 이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

- 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적(공매)이외의 담보 등 기타 다른 목적으로 활용할 수 없고 타인(감정평가의뢰인 또는 확인기관 이외의 자)이 사용할 수 없으며, 당 법인은 이로인한 결과에 책임을 지지 아니합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	사계리 126-2 지음빌딩	1/110	45.60	71.3865	6,910,000	315,000,000	2023.02.14 (2019.12.12)
2	동광리 1602 마마뜰 빌리지 제상가동	1/1102	71.64	89.1926	8,180,000	586,286,192	2020.12.30 (2019.05.29)
3	사계리 126-1 플레이사계 A동	2/202	45.60	74.6677	6,860,000	312,846,989	2022.10.17 (2020.03.23)
4	사계리 385-1 라온제나	1/105,106	176.0400	264.9891	3,010,000	529,028,881	2024.04.25 (2019.04.01)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처:한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
1	동광리 1602 마마뜰 빌리지 제상가동	1/101	19.65	4,890,000	96,000,000	2023.10.27 (2019.05.29)	담보
2	서광리 1417 타르디에비뉴	지1/비 103	104.46	3,960,000	414,000,000	2022.06.24 (2019.03.13)	담보
3	서광리 1417 타르디에비뉴	1/108	25.65	7,450,000	191,000,000	2022.06.24 (2019.03.13)	담보
4	사계리 160 지동	지1/비 02	87.3700	8,620,000	753,000,000	2023.04.18 (2022.05.04)	담보
5	사계리 160 지동	1/101	385.8500	7,730,000	2,982,000,000	2023.04.18 (2022.05.04)	담보
6	사계리 126-2 지음빌딩	1/103	45.6000	7,040,000	321,000,000	2024.05.27 (2019.12.12)	담보
7	사계리 126-2 지음빌딩	2/202	45.6000	6,140,000	280,000,000	2024.02.02 (2019.12.12)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 근린생활시설	1층: 5,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡ 내외수준 2층: 4,700,000원/㎡ ~ 5,300,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별효용, 위치별 효용, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분 / 기간	종별	제주특별자치도 서귀포시 안덕면		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	상가/ 근린상가	62.93	62.93	낙찰건수 1건
최근6개월간 평균	상가/ 근린상가	62.93	62.93	낙찰건수 1건

※ 기준통계기간은 2023.08.01 ~ 2024.07.31임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 제2종근린생활시설으로서 용도가 유사하고 비교가능성 높은 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	사계리 126-2 지음빌딩	1/110	45.6	71.3865	6,910,000	315,000,000	2023.02.14 (2019.12.12)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(제주특별자치도 서귀포시 안덕면 계획관리지역)

(출처:국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2023.02.14 ~ 2024.08.29	0.99477	거래시점 ~ 기준시점

5.2 자본수익률(집합매장용)(제주)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
23년 1분기	-0.48	(1-0.0048*46/90)*(1-0.0038)*(1-0.0002)*(1-0.0002)*(1-0.002)*(1-0.0041)*(1-0.0041*60/91) ≒ 0.98464
23년 2분기	-0.38	
23년 3분기	-0.02	
23년 4분기	-0.02	
24년 1분기	-0.20	
24년 2분기	-0.41	

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건의 경우 제2종근린생활시설로서 그 특성을 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(제주, 자본수익률(집합매장용))을 시점수정치로 결정하였음.(0.98464)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무,종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타조건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
1	지 1/100	0.92	1.00	0.32	1.00	0.294
2	1/117	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
3	1/118	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
4	1/119	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810
5	1/120	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810
6	1/121	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810
7	1/122	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810
8	1/123	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810
9	1/124	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
10	1/130	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
11	1/131	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
12	1/132	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
13	1/133	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
14	1/134	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
15	1/135	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
16	1/136	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
17	1/137	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
18	1/138	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
19	1/139	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
20	1/140	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
21	1/141	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
22	1/142	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
23	1/143	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
24	1/144	0.92	1.00	0.97	1.00	0.892
25	1/145	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920
26	2/201	0.92	1.00	0.79	1.00	0.727
27	2/202	0.92	1.00	0.79	1.00	0.727
28	2/203	0.92	1.00	0.79	1.00	0.727
29	2/204	0.92	1.00	0.79	1.00	0.727
30	2/205	0.92	1.00	0.79	1.00	0.727

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 견	
외부요인	- 본건 기호(1)~(30)은 거래사례#1과 비교하여 외부요인(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 열세함.
건물요인	- 본건 기호(1)~(30)은 거래사례#1과 비교하여 건물요인에서 유사함.
개별요인	- 본건 기호(1),(26)~(30)은 거래사례#1과 비교하여 개별요인(층별 효용 등)에서 열세함. - 본건 기호(3)~(9),(11)~(24)는 거래사례#1과 비교하여 개별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
1	지1/100	6,910,000	1.000	0.98464	0.294	2,000,000	348,480,000
2	1/117	6,910,000	1.000	0.98464	0.920	6,260,000	136,342,800
3	1/118	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
4	1/119	6,910,000	1.000	0.98464	0.810	5,510,000	181,830,000
5	1/120	6,910,000	1.000	0.98464	0.810	5,510,000	88,104,900
6	1/121	6,910,000	1.000	0.98464	0.810	5,510,000	88,104,900
7	1/122	6,910,000	1.000	0.98464	0.810	5,510,000	88,104,900
8	1/123	6,910,000	1.000	0.98464	0.810	5,510,000	88,104,900
9	1/124	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
10	1/130	6,910,000	1.000	0.98464	0.920	6,260,000	136,342,800
11	1/131	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
12	1/132	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
13	1/133	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
14	1/134	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
15	1/135	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
16	1/136	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
17	1/137	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
18	1/138	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
19	1/139	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
20	1/140	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
21	1/141	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
22	1/142	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
23	1/143	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
24	1/144	6,910,000	1.000	0.98464	0.892	6,070,000	132,204,600
25	1/145	6,910,000	1.000	0.98464	0.920	6,260,000	136,342,800
26	2/201	6,910,000	1.000	0.98464	0.727	4,950,000	304,672,500
27	2/202	6,910,000	1.000	0.98464	0.727	4,950,000	302,346,000
28	2/203	6,910,000	1.000	0.98464	0.727	4,950,000	302,346,000
29	2/204	6,910,000	1.000	0.98464	0.727	4,950,000	345,757,500
30	2/205	6,910,000	1.000	0.98464	0.727	4,950,000	366,399,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1	지1/100	174.24	304.2348	2,000,000	348,480,000	348,000,000
2	1/117	21.78	29.6566	6,260,000	136,342,800	136,000,000
3	1/118	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
4	1/119	33.00	44.9342	5,510,000	181,830,000	182,000,000
5	1/120	15.99	21.7726	5,510,000	88,104,900	88,000,000
6	1/121	15.99	21.7726	5,510,000	88,104,900	88,000,000
7	1/122	15.99	21.7726	5,510,000	88,104,900	88,000,000
8	1/123	15.99	21.7726	5,510,000	88,104,900	88,000,000
9	1/124	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
10	1/130	21.78	29.6565	6,260,000	136,342,800	136,000,000
11	1/131	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
12	1/132	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
13	1/133	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
14	1/134	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
15	1/135	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
16	1/136	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
17	1/137	21.78	29.6565	6,070,000	132,204,600	132,000,000
18	1/138	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
19	1/139	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
20	1/140	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
21	1/141	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
22	1/142	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
23	1/143	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
24	1/144	21.78	29.6566	6,070,000	132,204,600	132,000,000
25	1/145	21.78	29.6566	6,260,000	136,342,800	136,000,000
26	2/201	61.55	85.0252	4,950,000	304,672,500	305,000,000
27	2/202	61.08	84.3760	4,950,000	302,346,000	302,000,000
28	2/203	61.08	84.3760	4,950,000	302,346,000	302,000,000
29	2/204	69.85	96.4910	4,950,000	345,757,500	346,000,000
30	2/205	74.02	102.2513	4,950,000	366,399,000	366,000,000
합계						5,023,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 개요

본건 임대수익에 의한 순수익을 환원율로 환원하는 과정을 통해 수익환원법에 의한 시산가액을 산정하였음.

2. 순수익의 산정

2.1 가능조소득의 산정

가능조소득의 산정은 본건의 임대가능 수준, 인접 호수 임대 방매 수준 및 표준적인 임대료 수준, 감정평가목적 등을 고려하여 산정하였으며, 임대보증금에 대한 운용이율은 국토교통부(상업용 부동산 임대사례조사보고서(출처:R-one 부동산통계정보시스템))에서 조사·발표한 전월세 전환율, 대상부동산의 월세전환이율, 임대시장에서의 시장상황, 대상부동산에 적용할 할인율 및 주요 금리지표 등을 고려하여 3.0%로 결정하였음.

기호	이용상황	임대보증금	월임대료	가능조소득
1	사무소	9,300,000	1,550,000	18,879,000
2	휴게음식점	3,600,000	600,000	7,308,000
3	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
4	휴게음식점	4,860,000	810,000	9,865,800
5	휴게음식점	2,340,000	390,000	4,750,200
6	소매점	2,340,000	390,000	4,750,200
7	소매점	2,340,000	390,000	4,750,200
8	소매점	2,340,000	390,000	4,750,200
9	일반창고	3,540,000	590,000	7,186,200
10	휴게음식점	3,600,000	600,000	7,308,000
11	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
12	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
13	소매점	3,540,000	590,000	7,186,200
14	소매점	3,540,000	590,000	7,186,200
15	소매점	3,540,000	590,000	7,186,200
16	소매점	3,540,000	590,000	7,186,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	이용상황	임대보증금	월임대료	가능조소득
17	소매점	3,540,000	590,000	7,186,200
18	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
19	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
20	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
21	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
22	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
23	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
24	휴게음식점	3,540,000	590,000	7,186,200
25	휴게음식점	3,600,000	600,000	7,308,000
26	휴게음식점	8,160,000	1,360,000	16,564,800
27	휴게음식점	8,040,000	1,340,000	16,321,200
28	휴게음식점	8,040,000	1,340,000	16,321,200
29	휴게음식점	9,240,000	1,540,000	18,757,200
30	휴게음식점	9,780,000	1,630,000	19,853,400
합계		134,220,000	22,370,000	272,466,600

※ 가능조소득 = 보증금 X 보증금운용이율(3%) + 월임료 X 12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 순수익의 산정

상기의 가능조소득에서 공실 및 대손충당금과 유지에 필요한 유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 정상운전자금이자 등 대상 부동산을 운영하는데 소요되는 표준적인 필요경비를 공제하여 순수익을 산정하며 비용은 본건의 특성, 인근 지역의 임대차관행, 영업경비수준 등을 고려하여 가능조소득의 5%로 산정하였음.

구분	가능조소득	공실 및 대손충당금 및 영업비용	순수익
1	18,879,000	943,950	17,935,050
2	7,308,000	365,400	6,942,600
3	7,186,200	359,310	6,826,890
4	9,865,800	493,290	9,372,510
5	4,750,200	237,510	4,512,690
6	4,750,200	237,510	4,512,690
7	4,750,200	237,510	4,512,690
8	4,750,200	237,510	4,512,690
9	7,186,200	359,310	6,826,890
10	7,308,000	365,400	6,942,600
11	7,186,200	359,310	6,826,890
12	7,186,200	359,310	6,826,890
13	7,186,200	359,310	6,826,890
14	7,186,200	359,310	6,826,890
15	7,186,200	359,310	6,826,890
16	7,186,200	359,310	6,826,890
17	7,186,200	359,310	6,826,890
18	7,186,200	359,310	6,826,890
19	7,186,200	359,310	6,826,890
20	7,186,200	359,310	6,826,890
21	7,186,200	359,310	6,826,890
22	7,186,200	359,310	6,826,890
23	7,186,200	359,310	6,826,890

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	가능조소득	공실 및 대손충당금 및 영업비용	순수익
24	7,186,200	359,310	6,826,890
25	7,308,000	365,400	6,942,600
26	16,564,800	828,240	15,736,560
27	16,321,200	816,060	15,505,140
28	16,321,200	816,060	15,505,140
29	18,757,200	937,860	17,819,340
30	19,853,400	992,670	18,860,730
합계	272,466,600	13,623,330	258,843,270

3. 환원율의 결정

3.1 환원율의 의의

환원율은 통상적으로 임대차에 제공되는 물건을 취득하는 데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율임. 이는 당해지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되 통상 금융시장에서의 이자율, 인근지역 내 유사부동산에 대한 임대수익성, 국공채이율, 국공유재산의 사용료율 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

3.2 환원율의 결정

환원율은 미래의 예상되는 현금흐름을 현재의 가치로 할인하는 이율로 무위험률에 위험프리미엄(운영, 유동성, 기타비용)과 프로젝트 위험을 가산하여 산출되는 것이 일반적임. 따라서, 무위험률에는 국고채이자율을 적용하고, 위험프리미엄 등의 예측을 위해 부동산 투자수익률과 다른 투자대체자산의 수익률을 비교하여 결정하는 바, 3년 만기 국고채 수익률, CD 수익률, 3년 만기 회사채수익률 등 각종 금리지표와 임대사례조사보고서에 의한 상업용 부동산 투자수익률, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성과 부동산 거래시 임대수익률 및 감정평가목적 등을 종합참작하여 5.0%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 수익환원법에 의한 시산가액

기호	순수익	환원율	수익환원법에 의한 시산가액(원)
1	17,935,050	5.0%	359,000,000
2	6,942,600	5.0%	139,000,000
3	6,826,890	5.0%	137,000,000
4	9,372,510	5.0%	187,000,000
5	4,512,690	5.0%	90,000,000
6	4,512,690	5.0%	90,000,000
7	4,512,690	5.0%	90,000,000
8	4,512,690	5.0%	90,000,000
9	6,826,890	5.0%	137,000,000
10	6,942,600	5.0%	139,000,000
11	6,826,890	5.0%	137,000,000
12	6,826,890	5.0%	137,000,000
13	6,826,890	5.0%	137,000,000
14	6,826,890	5.0%	137,000,000
15	6,826,890	5.0%	137,000,000
16	6,826,890	5.0%	137,000,000
17	6,826,890	5.0%	137,000,000
18	6,826,890	5.0%	137,000,000
19	6,826,890	5.0%	137,000,000
20	6,826,890	5.0%	137,000,000
21	6,826,890	5.0%	137,000,000
22	6,826,890	5.0%	137,000,000
23	6,826,890	5.0%	137,000,000
24	6,826,890	5.0%	137,000,000
25	6,942,600	5.0%	139,000,000
26	15,736,560	5.0%	315,000,000
27	15,505,140	5.0%	310,000,000
28	15,505,140	5.0%	310,000,000
29	17,819,340	5.0%	356,000,000
30	18,860,730	5.0%	377,000,000
합계			5,183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법에 의한 시산가액

구분		거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	수익환원법에 의한 시산가액 (원)
기호	층/호수		
1	지1/100	348,000,000	359,000,000
2	1/117	136,000,000	139,000,000
3	1/118	132,000,000	137,000,000
4	1/119	182,000,000	187,000,000
5	1/120	88,000,000	90,000,000
6	1/121	88,000,000	90,000,000
7	1/122	88,000,000	90,000,000
8	1/123	88,000,000	90,000,000
9	1/124	132,000,000	137,000,000
10	1/130	136,000,000	139,000,000
11	1/131	132,000,000	137,000,000
12	1/132	132,000,000	137,000,000
13	1/133	132,000,000	137,000,000
14	1/134	132,000,000	137,000,000
15	1/135	132,000,000	137,000,000
16	1/136	132,000,000	137,000,000
17	1/137	132,000,000	137,000,000
18	1/138	132,000,000	137,000,000
19	1/139	132,000,000	137,000,000
20	1/140	132,000,000	137,000,000
21	1/141	132,000,000	137,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)	수익환원법에 의한 시산가액 (원)
기호	층/호수		
22	1/142	132,000,000	137,000,000
23	1/143	132,000,000	137,000,000
24	1/144	132,000,000	137,000,000
25	1/145	136,000,000	139,000,000
26	2/201	305,000,000	315,000,000
27	2/202	302,000,000	310,000,000
28	2/203	302,000,000	310,000,000
29	2/204	346,000,000	356,000,000
30	2/205	366,000,000	377,000,000
합계		5,023,000,000	5,183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	지1/100	174.24	304.2348	2,000,000	348,000,000
2	1/117	21.78	29.6566	6,260,000	136,000,000
3	1/118	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
4	1/119	33.00	44.9342	5,510,000	182,000,000
5	1/120	15.99	21.7726	5,510,000	88,000,000
6	1/121	15.99	21.7726	5,510,000	88,000,000
7	1/122	15.99	21.7726	5,510,000	88,000,000
8	1/123	15.99	21.7726	5,510,000	88,000,000
9	1/124	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
10	1/130	21.78	29.6565	6,260,000	136,000,000
11	1/131	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
12	1/132	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
13	1/133	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
14	1/134	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
15	1/135	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
16	1/136	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
17	1/137	21.78	29.6565	6,070,000	132,000,000
18	1/138	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
19	1/139	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
20	1/140	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
21	1/141	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
22	1/142	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
23	1/143	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
24	1/144	21.78	29.6566	6,070,000	132,000,000
25	1/145	21.78	29.6566	6,260,000	136,000,000
26	2/201	61.55	85.0252	4,950,000	305,000,000
27	2/202	61.08	84.3760	4,950,000	302,000,000
28	2/203	61.08	84.3760	4,950,000	302,000,000
29	2/204	69.85	96.4910	4,950,000	346,000,000
30	2/205	74.02	102.2513	4,950,000	366,000,000
합계					5,023,000,000

3. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액 및 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토할때 지지되므로, 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (후첨 <구분건물 감정평가명세표> 참조.)

구분건물 감정평가요항표

토지	위치 및 주위환경	본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 <동광리복지회관> 남서측 근거리에 위치하고, 본건 주위는 동유형의 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
	형태,규모, 이용상황 등	본건은 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 부정형의 형상으로서 근린생활시설의 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건은 북측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 관계	계획관리지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합) 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구3등급(2023-01-30)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 경관보전지구4등급(2023-01-30)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저촉)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> 임.
건물	건물구조	철골철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하3층/3층 건 중 제지1층 제100호외 29개호로서 2022.03.11 사용승인되었으며, 외벽 : 치장벽돌붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등, 창호 : 강화유리 등임.
	이용상황	기호(1)~(30) 공히 제2종근린생활시설로 현재 공실임.. (자세한 사항은 후면 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비 및 승강기설비, 화재탐지설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.
	임대상황	-.
	공부와의 차이 및 기타	-.

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

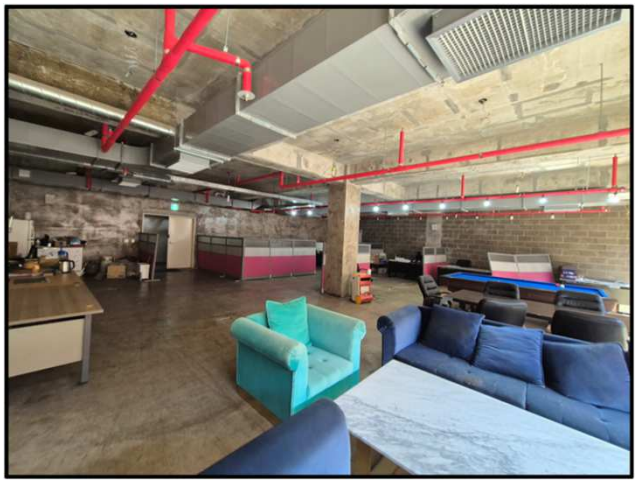


본건 소재 건물 전경



접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



기호(1)-110호



기호(2)-117호, 기호(3)-118호



기호(4)-119호



기호(5)-120호

사 진 용 지



기호(6)-121호



기호(7)-122호, 기호(8)-123호

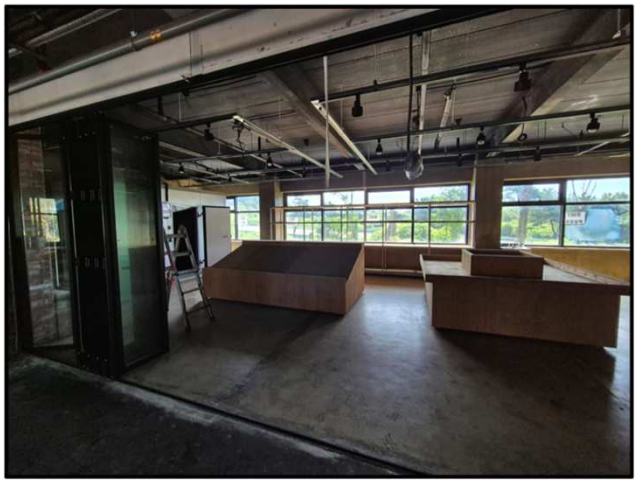


기호(9)-124호

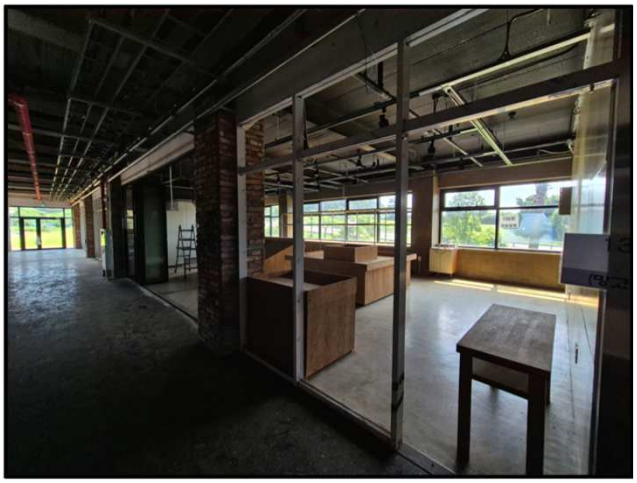


기호(10)-130호,기호(11)-131호
,기호(12)-132호

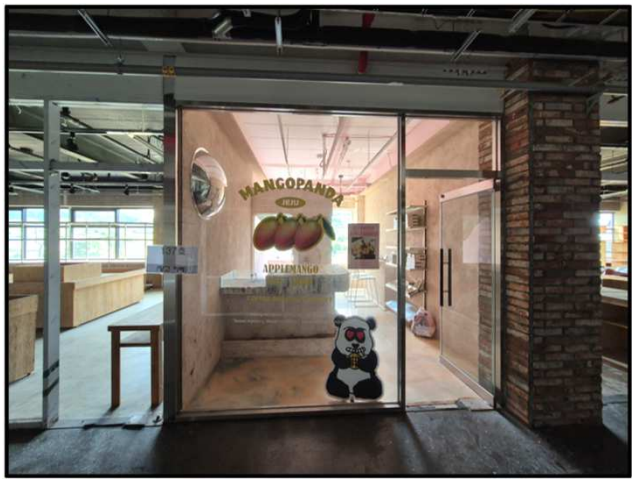
사 진 용 지



기호(13)-133호,기호(14)-134호
,기호(15)-135호



기호(16)-136호



기호(17)-137호



기호(18)-138호,기호(19)-139호
,기호(20)-140호

사 진 용 지



기호(21)-141호, 기호(22)-142호



기호(23)-143호



기호(24)-144호, 기호(25)-145호



기호(26)-201호

사 진 용 지



기호(27)-202호,기호(28)-203호



기호(29)-204호,기호(30)-205호