감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	강원도 정선군 사북읍 사북리 354-32 라마다앙코르정선호텔 제4층 제418호 외 소재 부동산
평가서 번 호	대화 02-2203-4-0041
의뢰인	태종대신용협동조합 이사장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

02-2203-4-0041

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 손인석 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 김 기 대 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억팔천육백만원정 (₩1,486,000,000.-)		
의 뢰 인	태종대신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 엔코 (수탁자 : 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
목록표시 근거	등기사항전부증명서	감정평가조건	-

기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
2021. 12. 06	2021. 12. 06	2022.03.07

평가내용

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	8개호	구분건물	8개호	-	1,486,000,000
합 계					₩1,486,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 황수진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 “사북읍사무소” 서측 인근에 위치하는 라마다앙코르정선호텔 제4층 제418호(숙박시설 - 호텔)외 7개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

강원도 정선군 사북읍 사북리 354-32번지 라마다앙코르정선호텔			
이용상황	숙박시설 제1, 2종 근린생활시설	사용승인일자	2018.10.30
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하 5층, 지상 15층 / 양호	배후지의 상태 및 규모	보 통
용도지역	일반상업지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제4층 제418호	23.63	22.7507	46.3807	4.4848	50.9%
2)	제4층 제419호	23.63	22.7507	46.3807	4.4848	50.9%
3)	제7층 제712호	23.63	22.7507	46.3807	4.4848	50.9%
4)	제8층 제825호	27.08	26.0724	53.1524	5.1396	50.9%
5)	제9층 제930호	46.46	44.7312	91.1912	8.8178	50.9%
6)	제9층 제938호	27.05	26.0435	53.0935	5.1339	50.9%
7)	제11층 제1121호	23.6	22.7219	46.3219	4.4791	50.9%
8)	제12층 제1217호	23.63	22.7507	46.3807	4.4848	50.9%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2021년 12월 06일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2021년 12월 06일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 본건 기호(1 ~ 8) 구분건물은 라마다앙코르정선호텔에 대한 기 평가선례 및 집합건축물대장등본상 용도 등에 의거 위치 확인하였음.

나. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권소유권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행상 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 별도로 부기하였음.

다. 본건 기호(1 ~ 8) 구분건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 부득이 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부[집합건축물대장등본상 용도], 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 반드시 내부이용상황 등에 관하여 확인하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별 · 향별 · 위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 · 향별 · 위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(강원도 정선군 등) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.	거래사례 5.
소재지 · 건물명칭	사북읍 사북리 354-32 라마다앙코르정선호텔		대관령면 횡계리 245-66 라마다호텔앤 스위트강원평창		강릉시 강문동 1-1 세인트존슨호텔
용도지역	일반상업		계획관리		계획관리
층 · 호수	제6층 제623호	제13층 제1303호	제1동 제2층 제B-204호	제1동 제4층 제A-413호	제9층 제B931호
사용승인일	.2018.10.30.		2018.10.30.		2018.04.23.
전유면적(㎡)	27.08	23.63	25.36 중 12.68	26.5	27.45
거래가액	176,647,750	184,287,250	120,000,000	213,512,500	200,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,523,000	@7,799,000	@9,463,000	@8,057,000	@7,286,000
거래시점	2020.01.03.	2018.08.25.	2019.11.25.	2019.06.12.	2021.01.12.
비 고	숙박시설 (호텔)	숙박시설 (호텔)	숙박시설 (생활숙박시설)	숙박시설 (생활숙박시설)	호텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(강원도 정선군 등) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 6.	거래사례 7.	거래사례 8.	거래사례 9.	거래사례 10.
소재지 · 건물명칭	강릉시 강문동 258-4 스카이베이경포호텔		속초시 대포동 939 속초라마다 해양호텔	속초시 조양동 1464-4 외 리센오션파크 속초 A동	
용도지역	계획관리		일반상업	일반상업	
층 · 호수	제8층 제827호	제14층 제1413호	제20층 제2004호	제2층 제248호	제4층 제426호
사용승인일	2018.01.03.		2016.05.25.	2020.11.18.	
전유면적(㎡)	26.55	23.59	23.34	22.47	22.47
거래가액	248,000,000	258,000,000	186,727,855	174,000,000	174,593,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@9,341,000	@10,937,000	@8,000,000	@7,744,000	@7,770,000
거래시점	2021.11.05.	2021.01.15.	2019.07.15.	2021.09.06.	2021.08.23.
비 고	숙박시설	숙박시설	호텔	숙박시설 (생활숙박시설)	숙박시설 (생활숙박시설)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(강원도 정선군 등) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	사북읍 사북리 354-32 라마다앙코르정선호텔	대관령면 횡계리 245.66 라마다호텔앤 스위트강원평창	강릉시 강문동 258-4 스카이베이경포호텔	속초시 조양동 1464-4 리센오션파크 속초 A동
용도지역	일반상업	계획관리	계획관리	일반상업
층 · 호수	제4층 제435호	제4층 제D417호	제19층 제1909호	제7층 제738호
사용승인일	2018.10.30.	2018.10.30.	2018.01.03.	2020.11.18.
전유면적(㎡)	27.08	26.5	43.42	22.44
감정평가액	158,000,000	206,700,000	499,000,000	170,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,835,000	@7,800,000	@11,492,000	@7,576,000
기준시점	2021.04.26.	2020.08.10.	2021.11.19.	2020.11.23.
평가목적	담보	담보	경매	담보
비 고	숙박시설 (호텔)	숙박시설 (생활숙박시설)	숙박시설	숙박시설 (생활숙박시설)

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @6,000,000원/㎡ ~ @7,300,000/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
숙박	강원도 정선군	최근1년	0건	-	-
근린시설			1건	93.80%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **<거래사례 1>**을 선정하였음.

(강원도 정선군) (자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	사북읍 사북리 354-32 라마다앙코르정선호텔	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업	
층 · 호수	제6층 제623호	
사용승인일	2018.10.30.	
전유면적(㎡)	27.08	
거래가액	176,647,750	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@6,523,000	
거래시점	2020.01.03.	
비 고	숙박시설(호텔)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 상업용 부동산자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
강원도	2018년	0.22	0.13	0.33	0.21
	2019년	0.21	0.15	0.12	0.13
	2020년	0.07	0.10	0.05	0.14
	2021년	0.34	0.28	0.24	0.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	1.409 **(1.01409)**	(1+0.0007*89/91)*(1+0.001)*(1+0.0005)*(1+0.0014)*(1+0.0034)*(1+0.0028)*(1+0.0024)*(1+0.0025*67/92) ≒ 1.01409
	2020.01.03.		
대상물건	기준시점		
	2021.12.06.		

※ 기준시점 당시 공시된 2021년 4분기 변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호 (1 ~ 8) / 거래사례 (1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	동일 건물내 소재하여 단지 외부요인 대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	동일 건물내 소재하여 단지 내부요인 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	후첨 '개별요인표' 참고	1.00
	향별 효용		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
	기타		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	코로나19의 장기화로 인한 숙박시설의 장기적인 불황 및 위탁운영에 대한 불확실성 등으로 인한 기타 가치에 대한 하락요인으로 사료됨.	0.95
격차율 계			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 개별요인 비교

기호	층별효용	향별 효용	주출입구와의 거리 등	EV/ES 등과의 거리 등	위치별 효용	전유부의 면적 등	기타	격차율
1)	0.97	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.067
2)	0.97	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.067
3)	1.01	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.111
4)	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
5)	1.03	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.092
6)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
7)	1.04	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.144
8)	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.155

◆ 제요인 비교

기호	구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계
1)	제4층 제418호	1.00	1.00	1.067	0.95	1.014
2)	제4층 제419호	1.00	1.00	1.067	0.95	1.014
3)	제7층 제712호	1.00	1.00	1.111	0.95	1.055
4)	제8층 제825호	1.00	1.00	1.020	0.95	0.969
5)	제9층 제930호	1.00	1.00	1.092	0.95	1.037
6)	제9층 제938호	1.00	1.00	1.030	0.95	0.979
7)	제11층 제1121호	1.00	1.00	1.144	0.95	1.087
8)	제12층 제1217호	1.00	1.00	1.155	0.95	1.097

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제4층 제418호	6,523,000	1.00	1.01409	1.014	6,707,518	**6,707,000**	-
2)	제4층 제419호	6,523,000	1.00	1.01409	1.014	6,707,518	**6,707,000**	-
3)	제7층 제712호	6,523,000	1.00	1.01409	1.055	6,978,729	**6,978,000**	-
4)	제8층 제825호	6,523,000	1.00	1.01409	0.969	6,409,847	**6,409,000**	-
5)	제9층 제930호	6,523,000	1.00	1.01409	1.037	6,859,661	**6,859,000**	-
6)	제9층 제938호	6,523,000	1.00	1.01409	0.979	6,475,996	**6,475,000**	-
7)	제11층 제1121호	6,523,000	1.00	1.01409	1.087	7,190,406	**7,190,000**	-
8)	제12층 제1217호	6,523,000	1.00	1.01409	1.097	7,256,555	**7,256,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제4층 제418호	23.63	6,707,000	158,486,410	**158,000,000**	-
2)	제4층 제419호	23.63	6,707,000	158,486,410	**158,000,000**	-
3)	제7층 제712호	23.63	6,978,000	164,890,140	**164,000,000**	-
4)	제8층 제825호	27.08	6,409,000	173,555,720	**173,000,000**	-
5)	제9층 제930호	46.46	6,859,000	318,669,140	**318,000,000**	-
6)	제9층 제938호	27.05	6,475,000	175,148,750	**175,000,000**	-
7)	제11층 제1121호	23.6	7,190,000	169,684,000	**169,000,000**	-
8)	제12층 제1217호	23.63	7,256,000	171,459,280	**171,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1) ~ 8)	1,486,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리성을 지지한다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	제4층 제418호	23.63	**158,000,000**	-
2)	제4층 제419호	23.63	**158,000,000**	-
3)	제7층 제712호	23.63	**164,000,000**	-
4)	제8층 제825호	27.08	**173,000,000**	-
5)	제9층 제930호	46.46	**318,000,000**	-
6)	제9층 제938호	27.05	**175,000,000**	-
7)	제11층 제1121호	23.6	**169,000,000**	-
8)	제12층 제1217호	23.63	**171,000,000**	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	강원도 정선군 사북읍 사북리 [도로명주소 강원도 정선군 사북읍 지장천로 583	354-32 라마다 앙코르 정선 호텔	숙박시설 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설	철근 콘크리트구조 및 철골철근 콘크리트구조 슬라브지붕 15층				
1	동소	354-32	대		2,727			
				(내)				
1)				철근콘크리트구조 제4층 제418호	23.63	23.63	158,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 46.3807㎡)
					4.4848	4.4848		
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	47,400,000	
						건물	110,600,000	
				(내)				
2)				철근콘크리트구조 제4층 제419호	23.63	23.63	158,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 46.3807㎡)
					4.4848	4.4848		
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
							배분내역	
						토지	47,400,000	
						건물	110,600,000	
				(내)				
3)				철근콘크리트구조	23.63	23.63	164,000,000	비준가격
				제7층 제712호				(집합건축물
								대장등본상
					4.4848	4.4848		46.3807㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	49,200,000	
						건물	114,800,000	
				(내)				
4)				철근콘크리트구조	27.08	27.08	173,000,000	비준가격
				제8층 제825호				(집합건축물
								대장등본상
					5.1396	5.1396		53.1524㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	51,900,000	
						건물	121,100,000	
				(내)				
5)				철근콘크리트구조	46.46	46.46	318,000,000	비준가격
				제9층 제930호				(집합건축물
								대장등본상
					8.8178	8.8178		91.1912㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
						토지	95,400,000	
						건물	222,600,000	
				(내)				
6)				철근콘크리트구조	27.05	27.05	175,000,000	비준가격
				제9층 제938호				(집합건축물
								대장등본상
					5.1339	5.1339		53.0935㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	52,500,000	
						건물	122,500,000	
				(내)				
7)				철근콘크리트구조	23.6	23.6	169,000,000	비준가격
				제11층 제1121호				(집합건축물
								대장등본상
					4.4791	4.4791		46.3219㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	50,700,000	
						건물	118,300,000	
				(내)				
8)				철근콘크리트구조	23.63	23.63	171,000,000	비준가격
				제12층 제1217호				(집합건축물
								대장등본상
					4.4848	4.4848		46.3807㎡)
				1.소유권대지권	------	-------		
					2,727	2,727		
							배분내역	
						토지	51,300,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
						건물	119,700,000	
	합 계						\ 1,486,000,000.-	
				이	하	여 백		

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원도 정선군 사북읍 사북리 소재 “사북읍사무소” 서측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모의 판매시설 및 대중음식점 등 각종 근린생활시설, 유흥 및 위락시설, 금융기관, 숙박시설, 상업나지, 신축공사중인 생활숙박시설 예정부지 등이 혼재하는 강원랜드(정선카지노) 및 하이원리조트 등의 대단위 휴양시설 및 관광단지를 배후지로 하는 지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하 5층 지상 15층 건물 내 / 제4층 제418호 외 7개호.	-
외벽	인조석 붙임 등 마감.	-
내벽	-	폐문・부재
바닥	-	폐문・부재
창호	강화유리 및 샤시창 구조임.	-
관리상태	2018년 10월 30일자로 사용승인 되었으며, 현상은 무난한 편임.	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
1)~8)	집합건축물대장등본상 ‘숙박시설(호텔)’용도임.	-

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	유	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

6. 기타

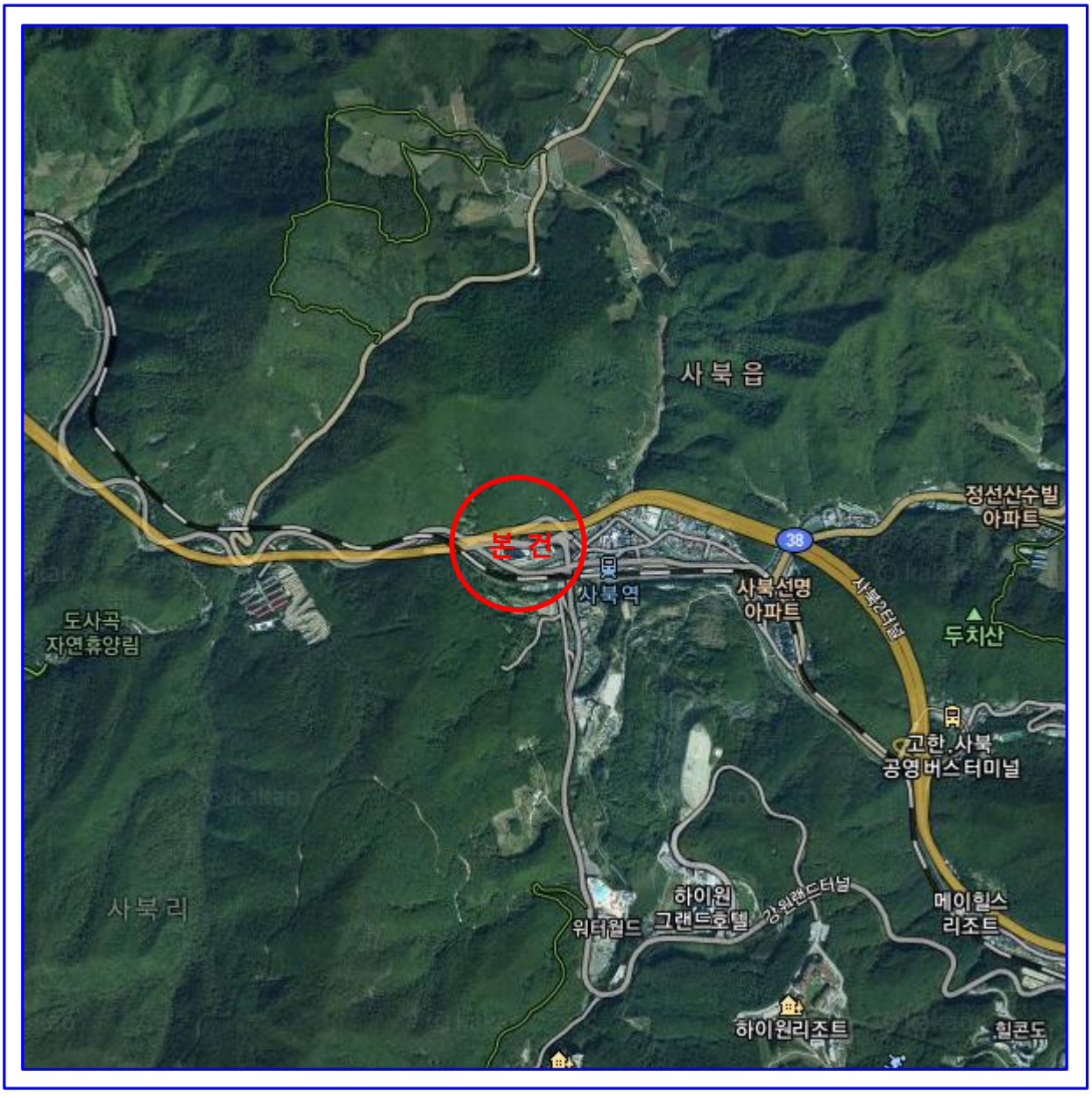
없 음.

광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 일대

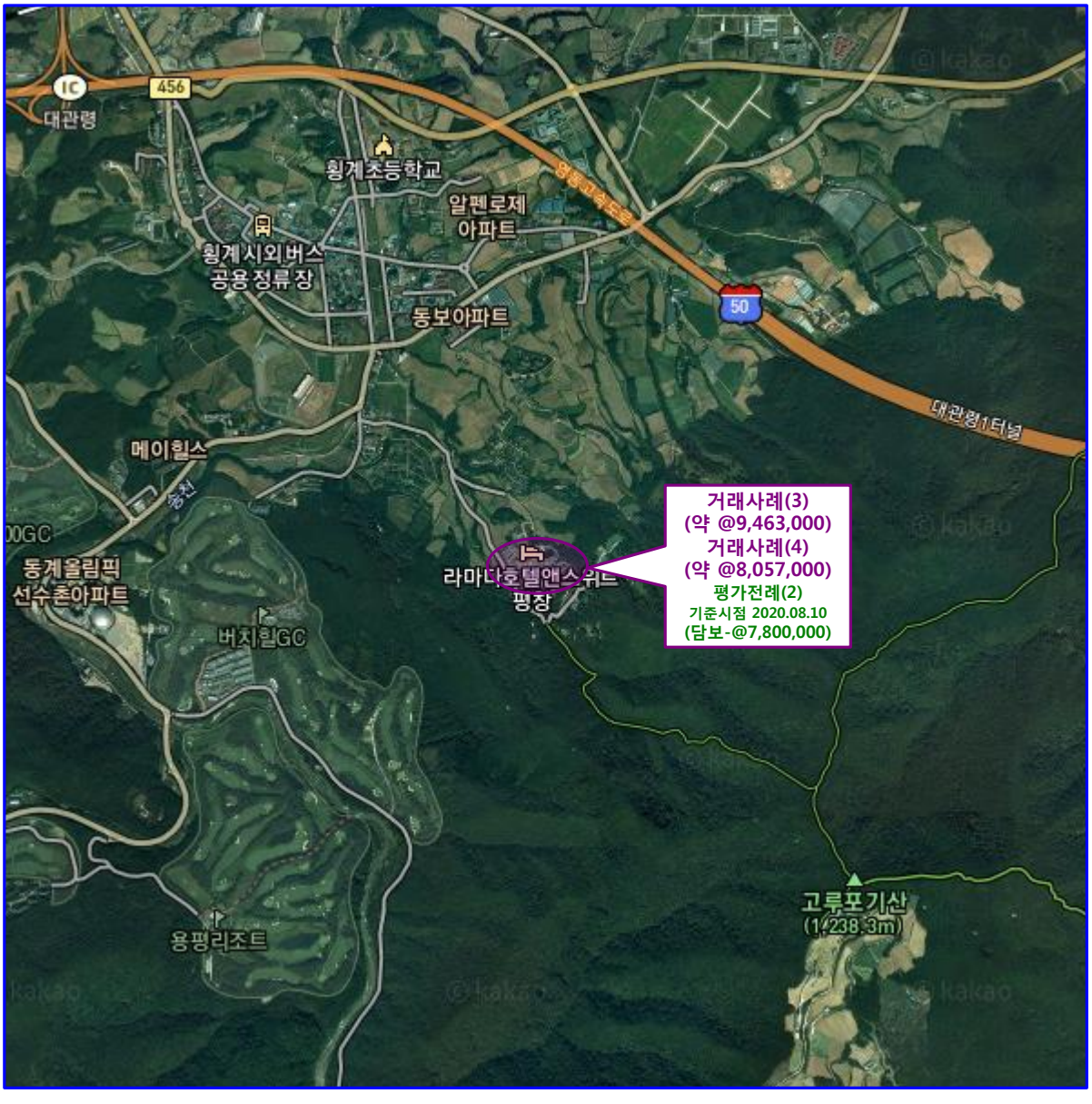


광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 평창군 대관령면 횡계리 일대

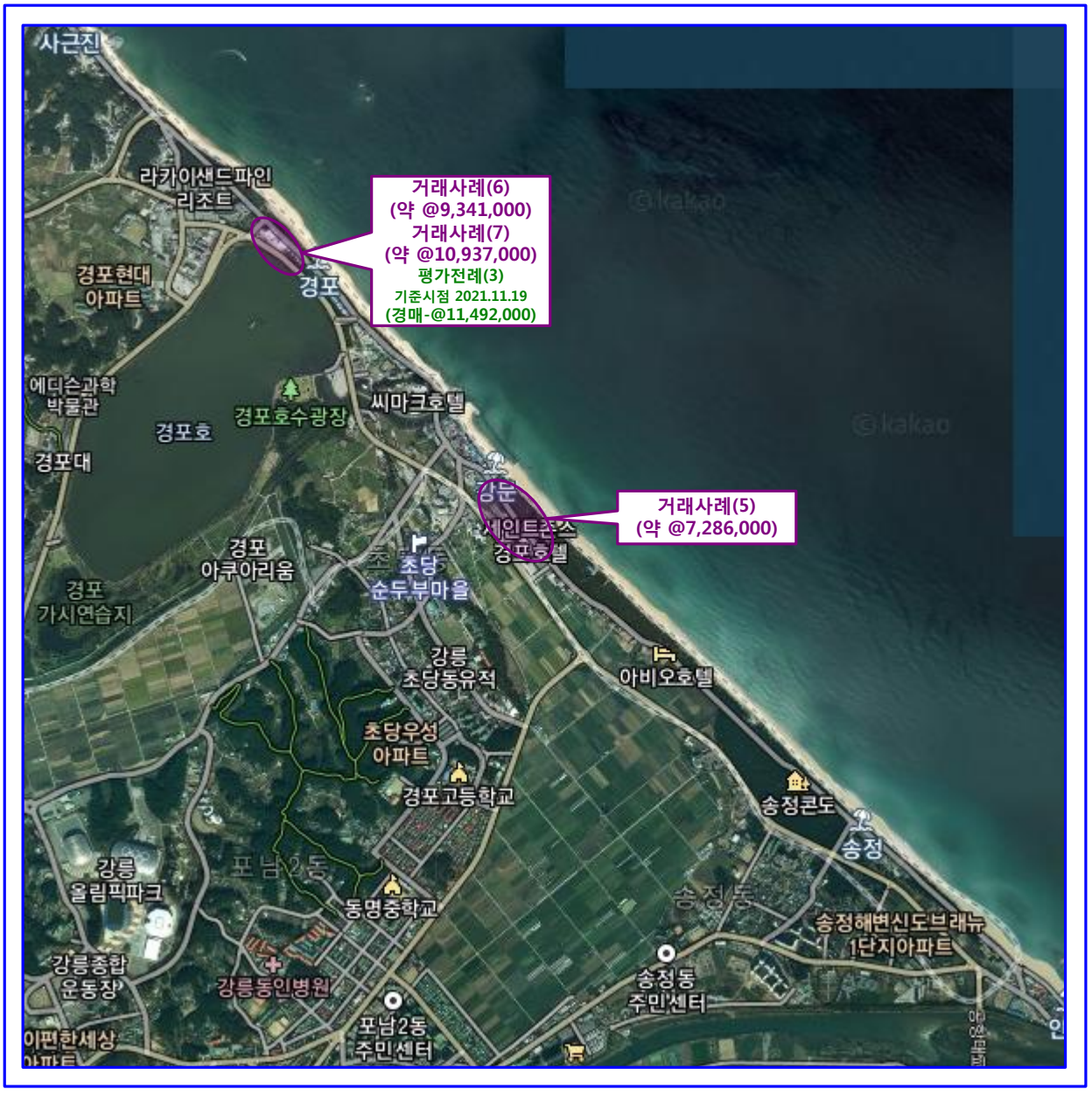


광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 강릉시 강문동 일대

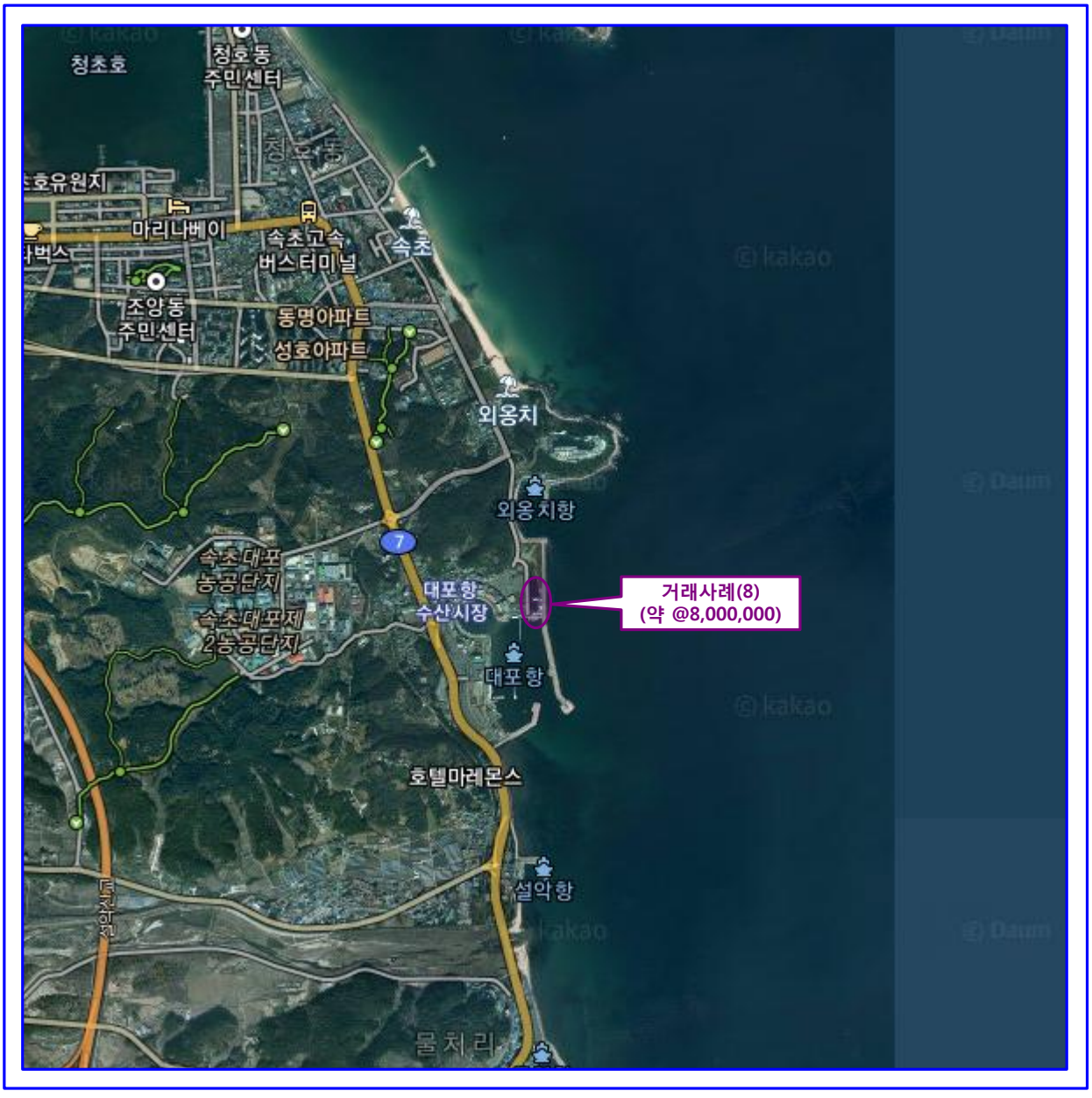


광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 속초시 대포동 일대

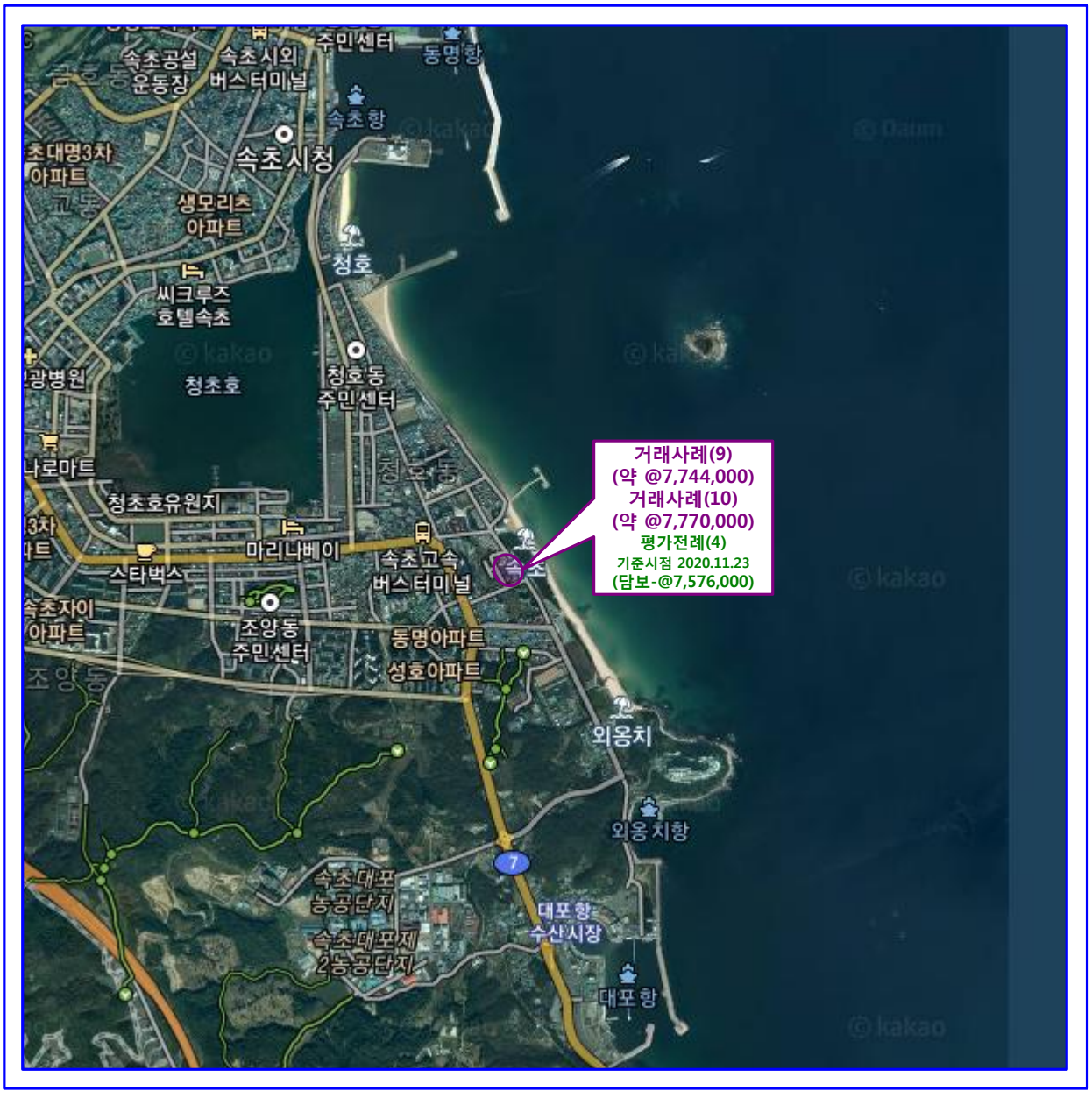


광 역 (위 성) 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 속초시 조양동 일대



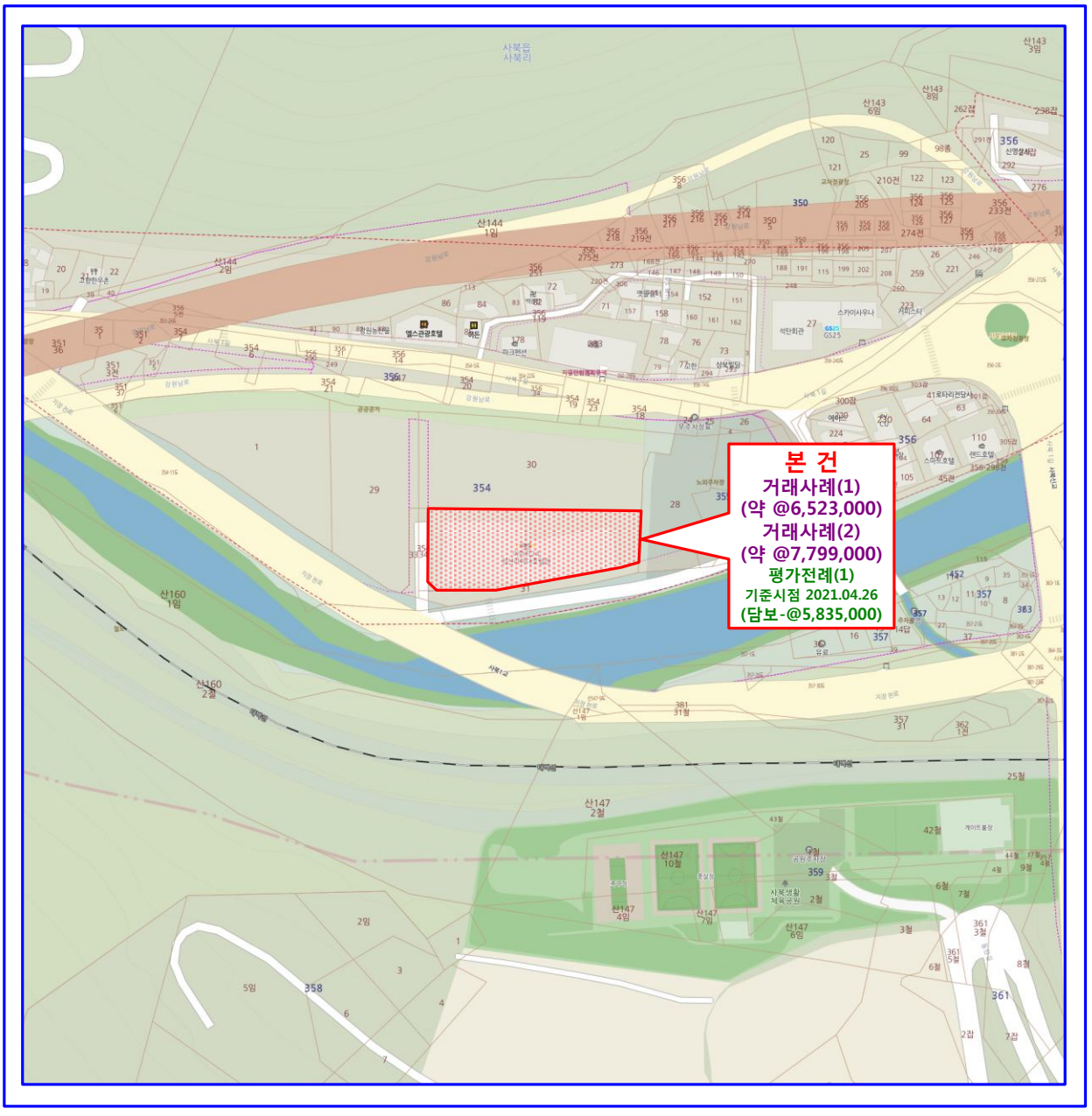
상 세 위 치 도

N

S

본건 소재지	강원도 정선군 사북읍 사북리 354-32번지

[본 건 명 : 라마다앙코르정선호텔 제4층 제418호 외]

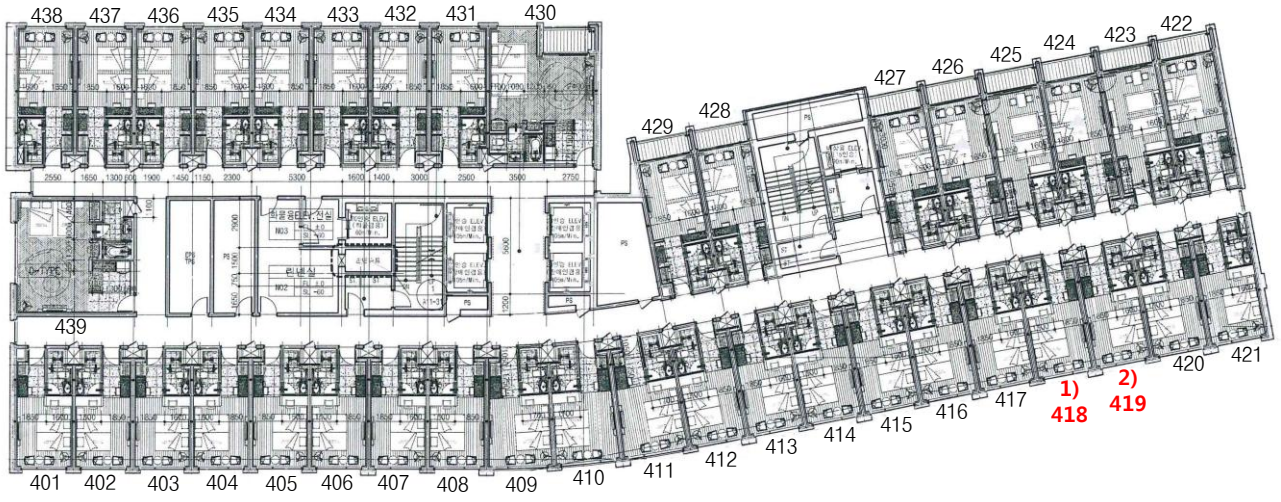


호 별 배 치 도

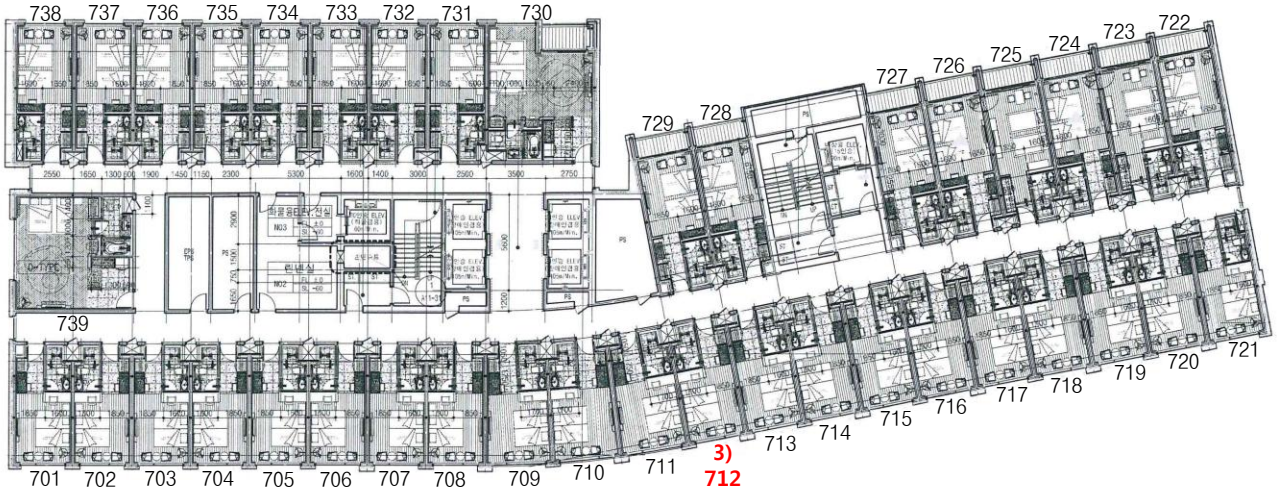
N

S

4, 7 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[4층]



[7층]

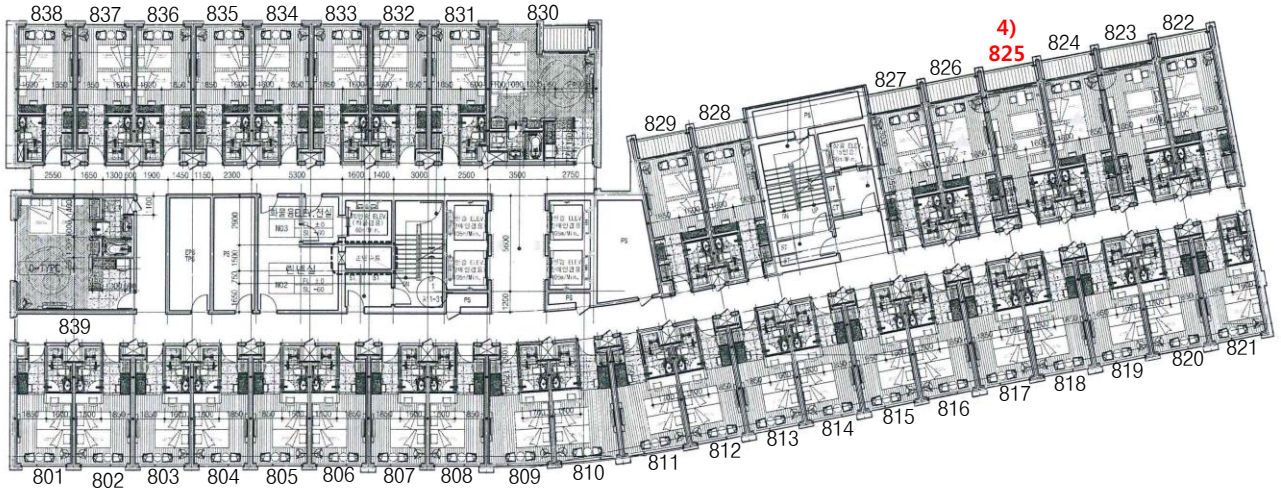
【 라마다앙코르정선호텔 제4층 제418호 외 】

호 별 배 치 도

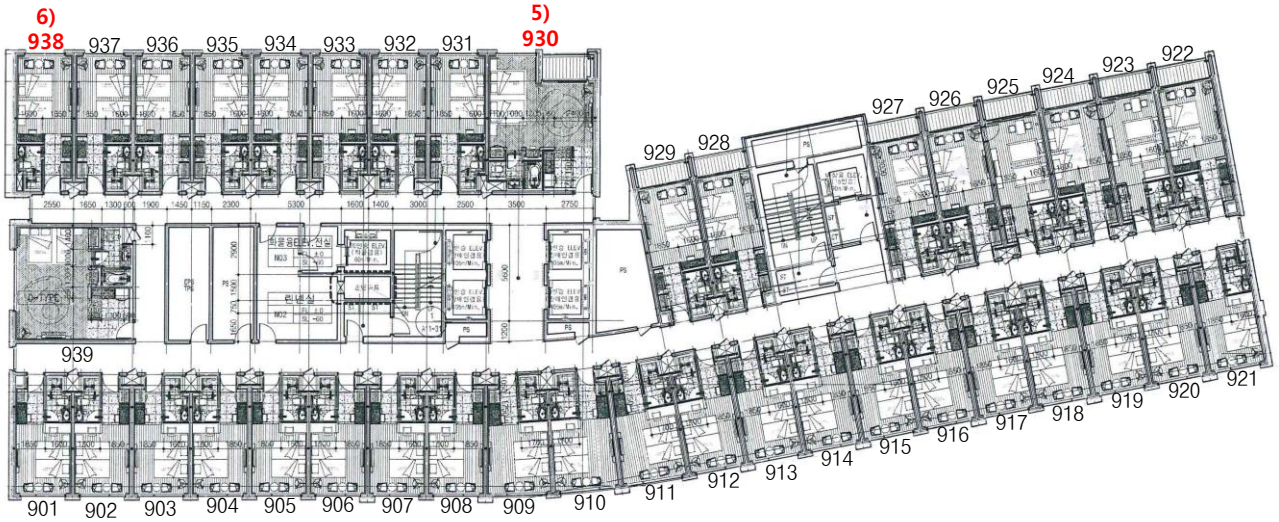
N

S

8, 9 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



[8층]

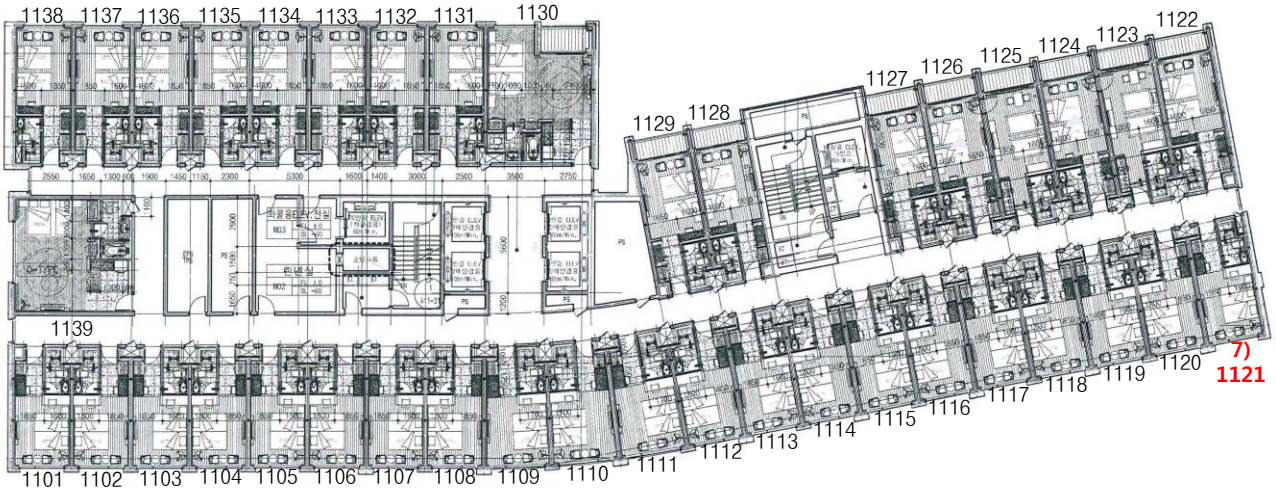


[9층]

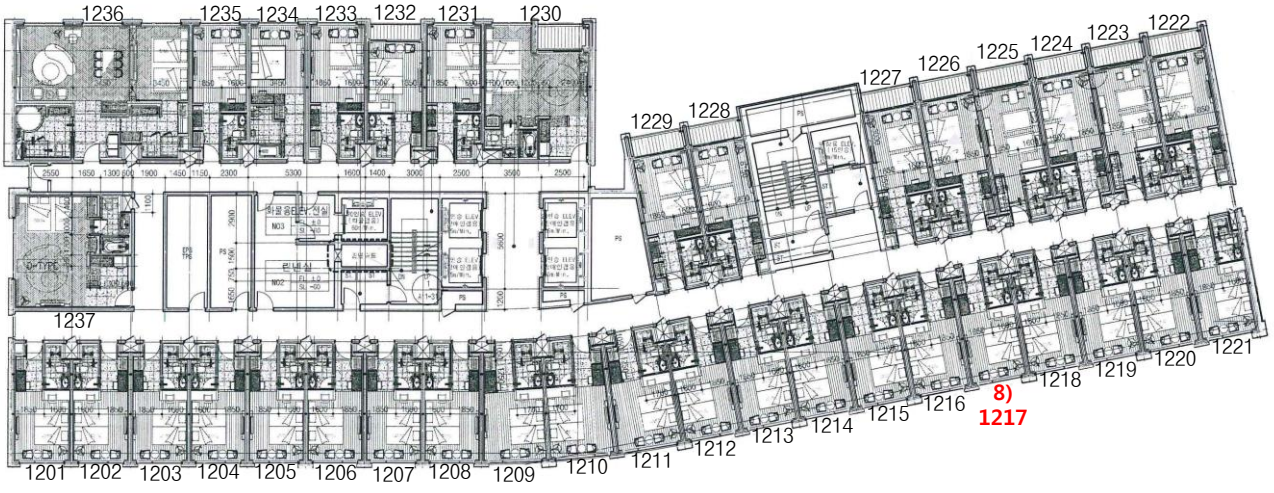
【 라마다앙코르정선호텔 제8층 제825호 외 】

호 별 배 치 도

11, 12 층 호 별 배 치 도
(None Scale)



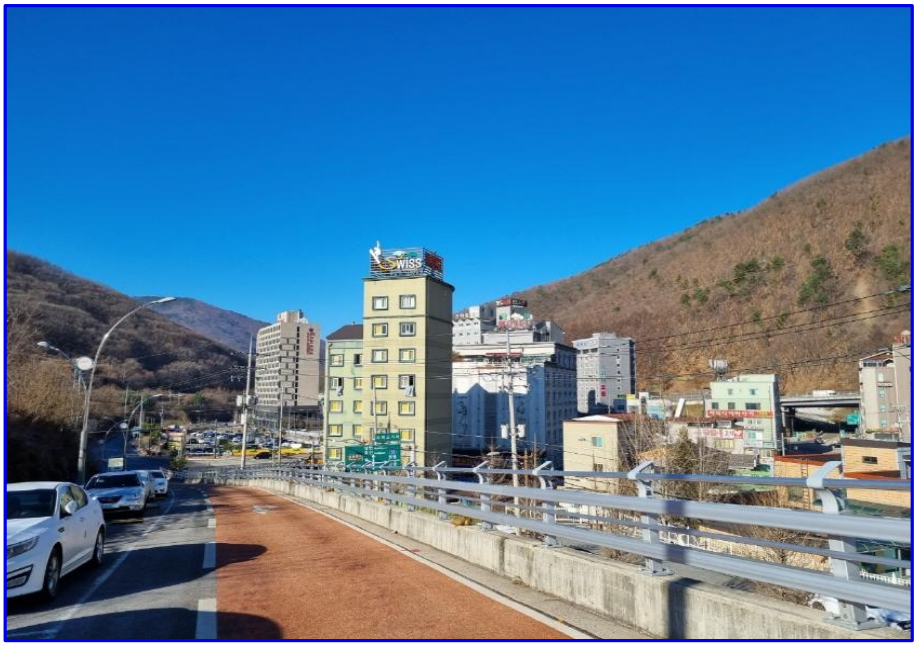
[11층]



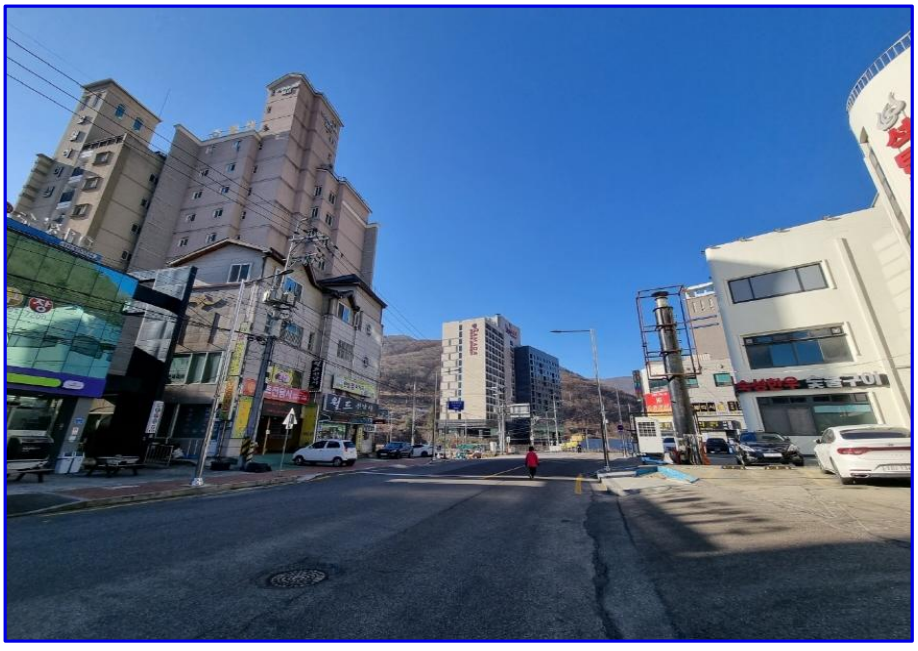
[12층]

【 라마다앙코르정선호텔 제11층 제1121호 외 】

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 동측 인근에서	2021. 12. 06.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북동측 인근에서	2021. 12. 06.

사 진 용 지

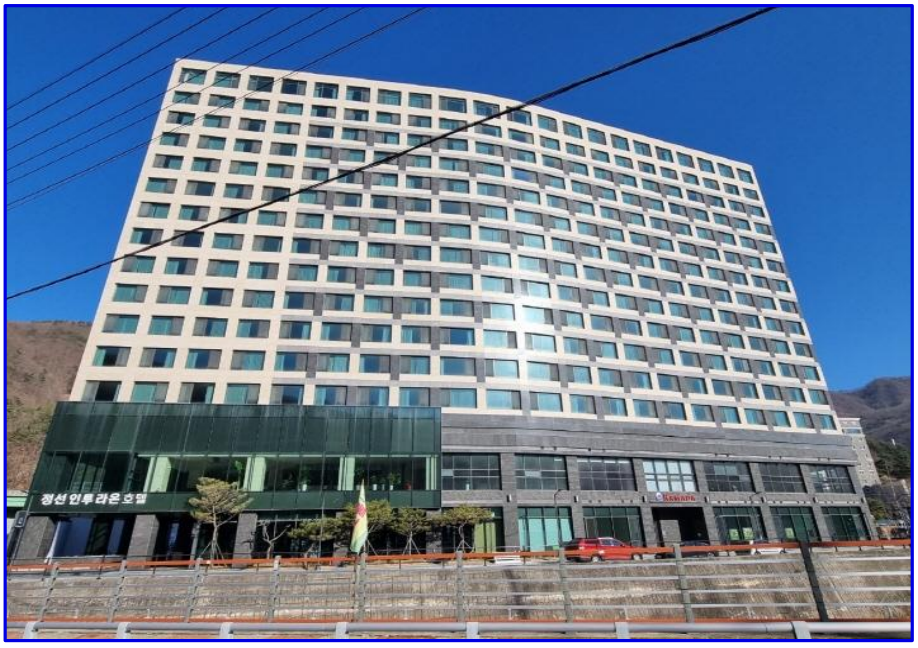


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
주위 환경	본건 북서측 인근에서	2021. 12. 06.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 서측 인접필지상에 신축 공사중인 정선대원칸타빌 생활숙박시설	2021. 12. 06.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남측 인근에서	2021. 12. 06.

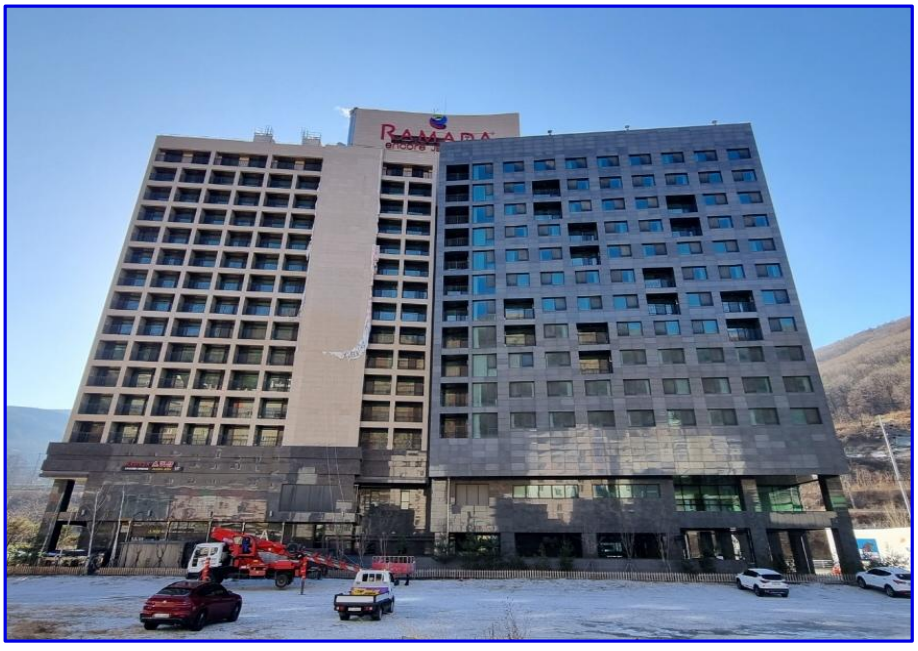


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2021. 12. 06.

사 진 용 지

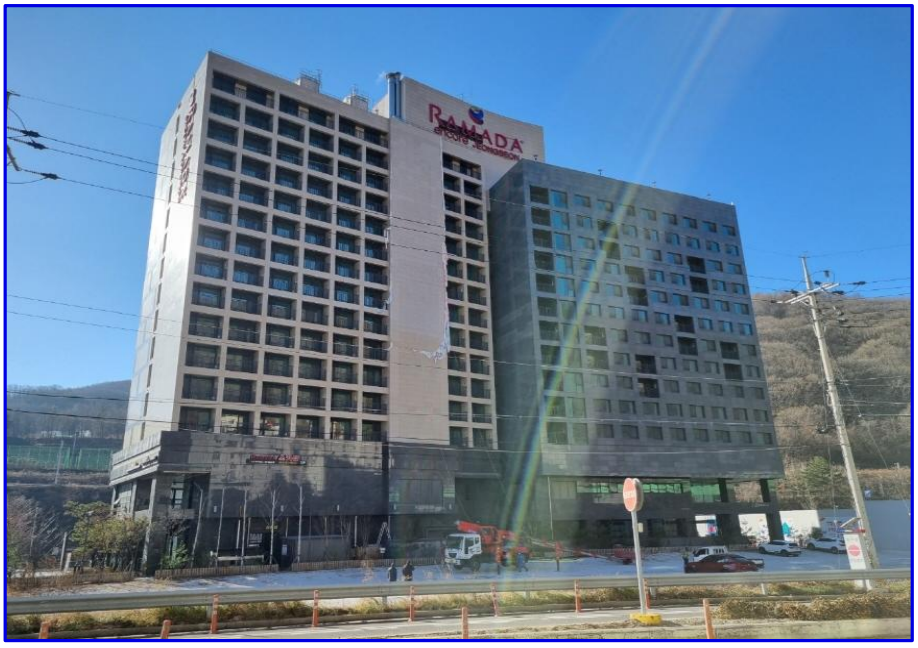


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 남서측 인근에서	2021. 12. 06.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북측 인근에서	2021. 12. 06.

사 진 용 지

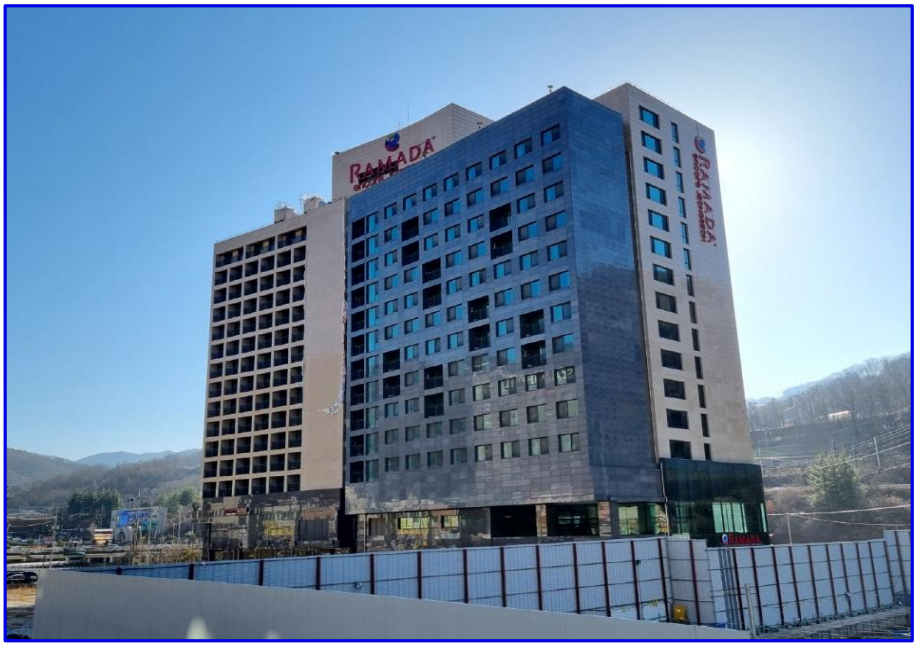


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2021. 12. 06.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2021. 12. 06.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 전경	본건 북서측 인근에서	2021. 12. 06.