감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 로고스대부(주)

건 명 : 경상남도 거제시 연초면 오비리 1001 정담채 1층 101호 외

발송 2022.10.12 (주)미래새한감정평가법인 부산지사

감정 평가서 번호 : 미래새한 2209-61-28020호

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)미래새한감정평가법인 부산지사
TEL : (051)853-3800 FAX : (051)853-3801

미래새한감정평가법인

인증번호	2209-61-28020-0
심사일자	2022-10-11

감정평가 심사인증서

제 출 처	우리자산신탁 부산지사		
발 의 처	부산지사	**감정서번호**	2209-61-28020
평가목적	공매	**담당평가사**	전종문
물건소재지	경상남도 거제시 연초면 오비리 1001 정담채 1층 101호 외		
감정평가액	₩ 2,736,000,000		

◈ 심사 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며. 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인

2209-61-28020

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 종 문 (인)

(주)미래새한감정평가법인 부산지사
대표자 민 광 선 (인)

감 정 평 가 액	이십칠억삼천육백만원정 (₩2,736,000,000.-)			
의 뢰 인	로고스대부(주)	감정 평가 목적	공매	
채 무 자	--	제 출 처	우리자산신탁 부산지사	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	국제자산신탁(주)	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	평가의견란 참조	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022. 09. 30	2022. 09. 30	2022. 10. 04

	공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감 정 평 가 내 용	구분건물	24개호	구분건물	24개호	-	2,736,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩2,736,000,000.-

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 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경상남도 거제시 연초면 오비리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 오비1길 3-21	1001 정담채	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
1	경상남도 거제시 연초면 오비리	1001	대	자연녹지지역	2,281			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가격 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0417 2,281x----- 2,281	95.0417		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ----	95.0417 2,281x-----	95.0417		
				대지권	2,281			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ----	95.0417 2,281x-----	95.0417		
				대지권	2,281			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ----	95.0417 2,281x-----	95.0417		
				대지권	2,281			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ----	95.0417 2,281x-----	95.0417		
				대지권	2,281			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ----	95.0417 2,281x-----	95.0417		
				대지권	2,281			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호 소유권 1. ---- 대지권	57.4992 95.0417 2,281x----- 2,281	57.4992 95.0417	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	57.4992	57.4992	114,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상: 92.0575㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	95.0409 2,281x----- 2,281	95.0409		
	합 계						₩2,736,000,000.-	
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 거제시 연초면 오비리 소재 '신우마리나타운아파트' 북동측 인근에 위치하는 정담채 제1층 제101호 외 23개호로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">경상남도 거제시 연초면 오비리 1001
(경상남도 거제시 연초면 오비1길 3-21)</td></tr>
<tr><td>건물명 및
층•호수</td><td colspan="5">정담채 제1층 제101호 외 23개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의
개 황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td>층수(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td>자연녹지지역</td><td>2,281</td><td>2,209.38</td><td>-1/4</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td>주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td>공동주택</td><td colspan="2">2017.04.17</td></tr>
</table>

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co ,Ltd

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
(1)	1/101	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	공동주택 (연립주택)
(2)	1/102	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(3)	1/103	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(4)	1/104	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(5)	1/105	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(6)	1/106	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(7)	2/201	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(8)	2/202	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(9)	2/203	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(10)	2/204	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(11)	2/205	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(12)	2/206	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(13)	3/301	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(14)	3/302	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(15)	3/303	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(16)	3/304	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(17)	3/305	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(18)	3/306	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(19)	4/401	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(20)	4/402	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(21)	4/403	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(22)	4/404	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(23)	4/405	57.4992	34.5583	92.0575	95.0417	
(24)	4/406	57.4992	34.5583	92.0575	95.0409	
합 계		1,379.9808	829.3992	2,209.38	2,281.0000	-

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,Ltd.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 자연녹지지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

주위는 저층 공동주택, 단독주택 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 09월 30일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022년 09월 30일에 실지조사를 실시하였음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 건축물현황도에 의하였으며, 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무취급 시 유의하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 본 평가에 있어서는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거하여 시산가격 조정을 생략하였으며, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 소유자표시는 2017년 5월 1일자로 '대유건설(주)에서 '국제자산신탁(주)로 신탁되어 수탁자인 '국제자산신탁(주)로 표기하였으니 업무취급시 참고하시기 바람.

2. 본건은 현장조사시 유치권에 관련한 표식이 되어 있는 바, 업무취급 시 유의하시기 바람.

3. 본건 주소지에 전입되어 있는 세대주는 아래와 같이 조사되었으니 업무취급 시 참조하시기 바람.
   순번: 1, 세대주: 정**, 전입일자: 2019.06.27
   순번: 2, 세대주: 조**, 전입일자: 2017.08.23
   순번: 3, 세대주: 배**, 전입일자: 2021.08.05
   순번: 4, 세대주: 이**, 전입일자: 2017.09.25
   (후첨 '전입세대열람내역' 참조)

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	거래시점(계약일 기준)	단가(원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	오비리 108-5 외 1필지 파인리치빌	1/102	66.4791	2021.11.03	1,500,000	100,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	기준시점	단가(원/전유면적㎡)	감정평가액(원)	감정평가목적
①	오비리 108-5외 1필지 파인리치빌	2/204	73.7375	2022.09.20	1,650,000	122,000,000	경매
②	연사리 429-1	1/103	40.48	2020.09.08	2,030,000	82,000,000	경매
③	오비리 1001 정담채(본건)	1/101 외 23개호	57.4992 외	2017.04.25	-	3,408,000,000	담보
④	오비리 1001 정담채 (본건)	1/101 외 23개호	57.4992 외	2020.03.04	-	2,712,000,000	공매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
연립주택	전유면적당: 1,900,000~2,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경남			거제시			연초면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/연립	65.12	64.75	70	55.96	52.72	9	43.00	43.00	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	오비리 108-5 외 1필지 파인리치빌	1/102	66.4791	2021.11.03	1,500,000	100,000,000	등기사항 전부증명서 참조

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,Ltd

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

- 연립·다세대 매매가격지수(경남 지역)

2021.10월 연립·다세대 매매가격지수 : 100.8

2022.8월 연립·다세대 매매가격지수 : 101.5

상승률 : $\frac{101.5}{100.8}$ ≒ 1.00694 (약 0.694% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
(1)~(24)	1.00694

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,Ltd.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 (1)~(24)

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 (1)~(24)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.20	주도로와의 접근성 및 자연환경(조망,경관) 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.10	노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.320	-

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co ,Ltd

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(2)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(3)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(4)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(5)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(6)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(7)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(8)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(9)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(10)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(11)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(12)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(13)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(14)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(15)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(16)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(17)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(18)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(19)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(20)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(21)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(22)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(23)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000
(24)	1,500,000	1.000	1.00694	1.320	1,993,741	1,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
(1)	1/101	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(2)	1/102	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(3)	1/103	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(4)	1/104	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(5)	1/105	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(6)	1/106	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(7)	2/201	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(8)	2/202	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(9)	2/203	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(10)	2/204	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(11)	2/205	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(12)	2/206	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(13)	3/301	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(14)	3/302	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(15)	3/303	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(16)	3/304	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(17)	3/305	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(18)	3/306	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(19)	4/401	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(20)	4/402	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(21)	4/403	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(22)	4/404	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(23)	4/405	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
(24)	4/406	57.4992	1,990,000	114,423,408	114,000,000
합 계		1,379.9808	-	-	2,736,000,000

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,Ltd

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 거제시 연초면 오비리 소재 '신우마리나타운아파트' 북동측 인근에 위치하는 정담채 제1층 제101호 외 23개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	1/101	57.4992	1,990,000	114,000,000
(2)	1/102	57.4992	1,990,000	114,000,000
(3)	1/103	57.4992	1,990,000	114,000,000
(4)	1/104	57.4992	1,990,000	114,000,000
(5)	1/105	57.4992	1,990,000	114,000,000
(6)	1/106	57.4992	1,990,000	114,000,000
(7)	2/201	57.4992	1,990,000	114,000,000
(8)	2/202	57.4992	1,990,000	114,000,000
(9)	2/203	57.4992	1,990,000	114,000,000
(10)	2/204	57.4992	1,990,000	114,000,000
(11)	2/205	57.4992	1,990,000	114,000,000
(12)	2/206	57.4992	1,990,000	114,000,000
(13)	3/301	57.4992	1,990,000	114,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(14)	3/302	57.4992	1,990,000	114,000,000
(15)	3/303	57.4992	1,990,000	114,000,000
(16)	3/304	57.4992	1,990,000	114,000,000
(17)	3/305	57.4992	1,990,000	114,000,000
(18)	3/306	57.4992	1,990,000	114,000,000
(19)	4/401	57.4992	1,990,000	114,000,000
(20)	4/402	57.4992	1,990,000	114,000,000
(21)	4/403	57.4992	1,990,000	114,000,000
(22)	4/404	57.4992	1,990,000	114,000,000
(23)	4/405	57.4992	1,990,000	114,000,000
(24)	4/406	57.4992	1,990,000	114,000,000
합 계	-	1,379.9808	-	2,736,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경



위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 거제시 연초면 오비리 소재 '신우마리나타운아파트' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 저층 공동주택, 단독주택 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반주위환경은 보통시 됨.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통시 되며, 본건 건물 남측으로 노폭 약 4~6미터 내외의 도로와 접함.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상4층 건물 내 제1층 제101호 외 23개호로서, 공동주택임. 외벽: 인조석 및 드라이비트 마감 등 창호: 하이샷시 창문임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	미 상.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 연초면 오비리 1001 정담채 제1층 제101호 외 23개호



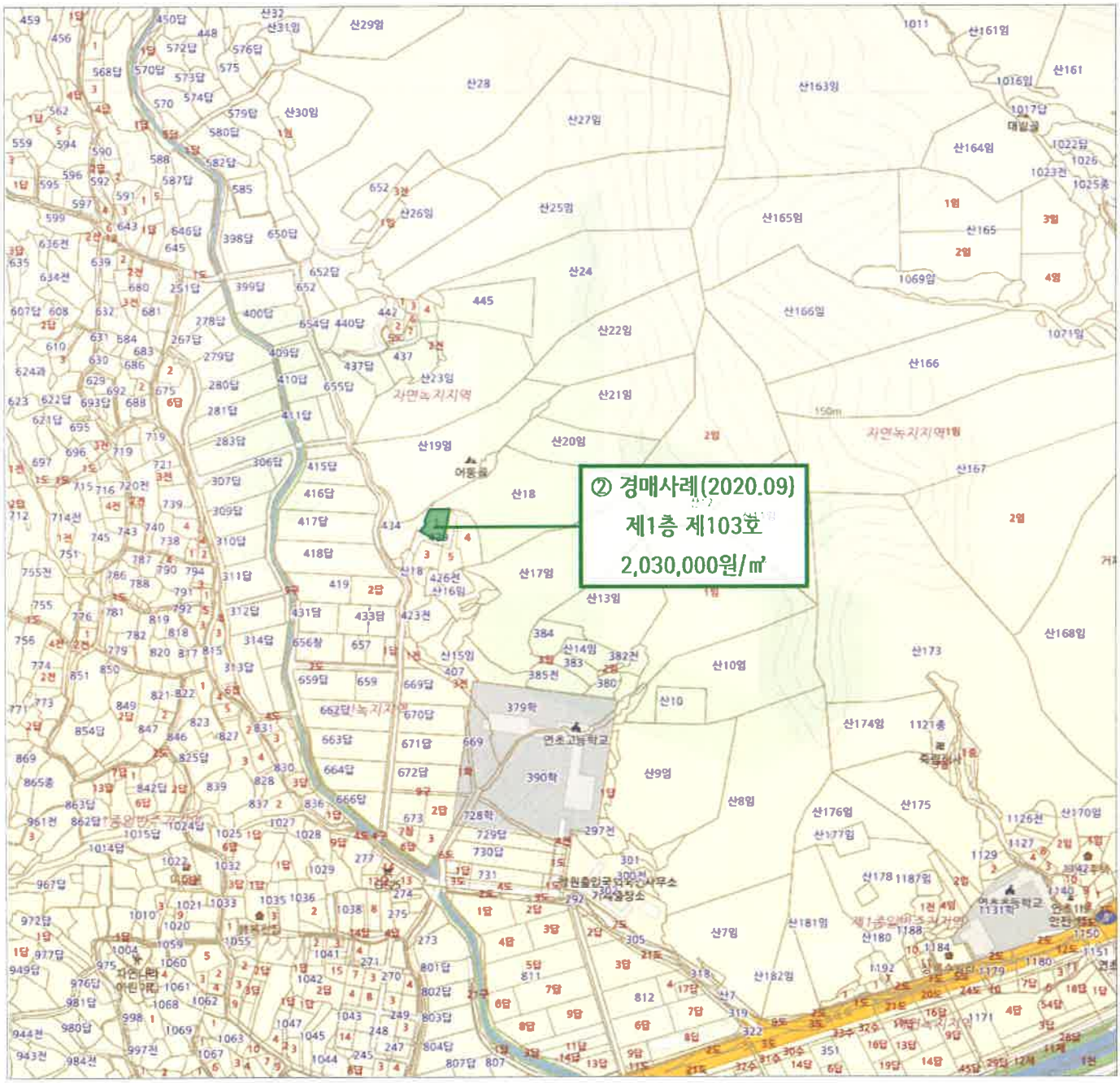
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 연초면 오비리 1001 정담채 제1층 제101호 외 23개호

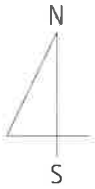


상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 연초면 오비리 1001 정담채 제1층 제101호 외 23개호



호 별 배 치 도



S = NO SCALE

정담채 제1~4층 호별배치도

