MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	북동신용협동조합 이사장
건 명	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외
감정평가서번호	미래새한 2606-51-02005호

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

미래새한감정평가법인 광주전남지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

미래새한감정평가법인

인증번호	2606-51-02005-0
[illegible]	2026-06-09

감정평가 심사인증서

제 출 처	북동신용협동조합		
발 의 처	광주전남지사	**감정서번호**	2606-51-02005
평가목적	공매	**담당평가사**	양용하
물건소재지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외		
감정평가액	₩ 2,058,000,000		

◈ 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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 양 용 하 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 양 용 하 (인)

감정평가액 **이십억오천팔백만원정 (₩2,058,000,000.-)**

의 뢰 인	북동신용협동조합 이사장	**감정평가 목적**	공 매
채 무 자	--	**제 출 처**	북동신용협동조합
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 유탑디앤씨 (수탁자 : 우리자산신탁 주식회사)	**기 준 가 치**	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	**기준시점**	2026-06-05
		조사기간	2026-06-05
		작 성 일	2026-06-05

	공부(의뢰) 종 류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종 류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단 가	감정평가액 금 액
감정평가내용	구분건물	14개호	구분건물	14개호	-	2,058,000,000
			이 하 여 백			
합 계						**₩2,058,000,000.-**

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

심 사 자 감정평가사 (인)

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 조천읍 조함해안로 502	1269-9 유탑 유블레스 호텔	숙박시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 8층				
				지2층	1,669.3288			
				지1층	1,758.0475			
				1층	1,327.7325			
				2층	1,378.0845			
				3층	1,499.0756			
				4층	1,499.0756			
				5층	1,499.0756			
				6층	1,425.8061			
				7층	1,425.8061			
				8층	1,425.7962			
1	"	1269-9	대	일반상업지역	2,180			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호	21.202	21.202	123,000,000	비준가액
				소유권	6.0809			
				1 ------- 대지권	2,180x---- 2,180	6.0809		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	36,900,000	
						건물 :	86,100,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	22.885	22.885	156,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	6.5636 2,180x---- 2,180	6.5636		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	54,600,000	
						건물 :	101,400,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	42.9031	42.9031	293,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	12.3049 2,180x---- 2,180	12.3049		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	102,550,000	
						건물 :	190,450,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제323호	21.445	21.445	127,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	6.1506 2,180x---- 2,180	6.1506		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	44,450,000	
						건물 :	82,550,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제324호	21.445	21.445	127,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	6.1506 2,180x---- 2,180	6.1506		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	44,450,000	
						건물 :	82,550,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제327호	19.6429	19.6429	116,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	5.6337 2,180x---- 2,180	5.6337		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	40,600,000	
						건물 :	75,400,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제339호	24.485	24.485	145,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	7.0225 2,180x---- 2,180	7.0225		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	50,750,000	
						건물 :	94,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제343호 소유권 1 ------- 대지권	17.4972 5.0183 2,180x---- 2,180	17.4972 5.0183	104,000,000 배분내역 토지 : 36,400,000 건물 : 67,600,000	비준가액
자				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제530호 소유권 1 ------- 대지권	34.5066 9.8967 2,180x---- 2,180	34.5066 9.8967	209,000,000 배분내역 토지 : 73,150,000 건물 : 135,850,000	비준가액
차				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제532호 소유권 1 ------- 대지권	24.485 7.0225 2,180x---- 2,180	24.485 7.0225	148,000,000 배분내역 토지 : 51,800,000 건물 : 96,200,000	비준가액

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
카				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제533호	24.485	24.485	148,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	7.0225 2,180x---- 2,180	7.0225		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	51,800,000	
						건물 :	96,200,000	
타				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제627호	19.6429	19.6429	119,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	5.6337 2,180x---- 2,180	5.6337		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	41,650,000	
						건물 :	77,350,000	
파				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제729호	19.5679	19.5679	118,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	5.6122 2,180x---- 2,180	5.6122		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	41,300,000	
						건물 :	76,700,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
하				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제825호	20.6716	20.6716	125,000,000	비준가액
				소유권 1 ------- 대지권	5.9288 2,180x---- 2,180	5.9288		
						토지·건물	배분내역	
						토지 :	43,750,000	
						건물 :	81,250,000	
	합 계						**₩2,058,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕해수욕장' 남서측 인근에 위치하는 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외 13개호로서, 북동신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소 재 지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 (제주특별자치도 제주시 조천읍 조함해안로 502)		
건물명 및 층·호수	유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외 13개호		
용도지역	일반상업지역		
주 용 도	숙박시설		
사용승인일자	2017-05-02		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-2/8	295/-/-	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	2,180	1,607.32	14,907.8285



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련번호	건물명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	유탑유블레스 호텔	2	217	21.202	21.5081	42.7101	6.0809	49.6	호텔
나	유탑유블레스 호텔	3	310	22.885	23.2154	46.1004	6.5636	49.6	호텔
다	유탑유블레스 호텔	3	316	42.9031	43.5226	86.4257	12.3049	49.6	호텔
라	유탑유블레스 호텔	3	323	21.445	21.7546	43.1996	6.1506	49.6	호텔
마	유탑유블레스 호텔	3	324	21.445	21.7546	43.1996	6.1506	49.6	호텔
바	유탑유블레스 호텔	3	327	19.6429	19.9265	39.5694	5.6337	49.6	호텔
사	유탑유블레스 호텔	3	339	24.485	24.8385	49.3235	7.0225	49.6	호텔
아	유탑유블레스 호텔	3	343	17.4972	17.7498	35.247	5.0183	49.6	호텔
자	유탑유블레스 호텔	5	530	34.5066	35.0048	69.5114	9.8967	49.6	호텔
차	유탑유블레스 호텔	5	532	24.485	24.8385	49.3235	7.0225	49.6	호텔
카	유탑유블레스 호텔	5	533	24.485	24.8385	49.3235	7.0225	49.6	호텔
타	유탑유블레스 호텔	6	627	19.6429	19.9265	39.5694	5.6337	49.6	호텔
파	유탑유블레스 호텔	7	729	19.5679	19.8504	39.4183	5.6122	49.6	호텔
하	유탑유블레스 호텔	8	825	20.6716	20.9701	41.6417	5.9288	49.6	호텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "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 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 06월 05일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 06월 05일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 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 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」**

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 일반건축물대장 건축물 현황도 및 호별 식별번호 등을 기준으로 하였으며, 일부 호실(객실)의 경우 투숙객의 재실 상태로서, 내부 출입이 제한됨에 따라 외부 관찰, 관계인 탐문 등을 통해 일반적인 이용 상태를 기준으로 평가하였는 바, 공매 진행시 참고 바람.

나. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 호텔임.

다. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 의뢰인 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였는 바, 공매 진행시 참고 바람.

라. 대상물건의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 건물명은 '유탑유블레스호텔'이나, 기준시점 현재 '글로스터호텔 함덕'으로 상호 변경하여 운영 중인 바, 공매 진행시 참고 바람.

마. 대상물건은 등기사항전부증명서상 "약정/금지사항/환매특약"이 설정되어 있으니 업무에 참고하시기 바람.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

제주특별자치도 제주시 조천읍

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 4/437	호텔	2023-05-03 / 2017-05-02	24.485	6,330,000	154,900,000	-
㉡	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 6/620	호텔	2023-12-18 / 2017-05-02	21.445	6,300,000	135,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

제주특별자치도 제주시 조천읍

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	함덕리 1010 외	제주비치 5/540	생활숙박시설	2026-03-10 / 2015-10-27	24.5	5,880,000	144,000,000	시가참고
②	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 2/231	호텔	2025-10-29 / 2017-05-02	24.485	5,880,000	144,000,000	시가참고
③	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 3/335	호텔	2025-10-29 / 2017-05-02	24.485	5,920,000	145,000,000	시가참고
④	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 4/435	호텔	2025-10-29 / 2017-05-02	24.485	6,000,000	147,000,000	시가참고
⑤	함덕리 1269-19	골든튤립 제주함덕호텔 6/640	호텔	2025-08-19 / 2015-08-10	25.24	5,860,000	148,000,000	공매
⑥	함덕리 1269-19	골든튤립 제주함덕호텔 8/816	호텔	2025-08-19 / 2015-08-10	25	5,880,000	147,000,000	공매

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 내	호텔	6,000,000 ~ 7,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 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.

비준가액 ≒ **거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치**

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가~하	거래사례 ㉡

기호	소재지	건물명 및 층 / 호수	이용상황	거래시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉡	함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔 6/620	호텔	2023-12-18 2017-05-02	21.445	6,300,000	135,000,000

다. 사정보정

사정보정이란 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 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '자본수익률'을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 자본수익률

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	기 간	자본수익률(%)
가~하	㉡	제주	집합상가	2023년 04분기	-0.02
				2024년 01분기	-0.2
				2024년 02분기	-0.41
				2024년 03분기	-0.41
				2024년 04분기	-0.47
				2025년 01분기	-0.49
				2025년 02분기	-0.48
				2025년 03분기	-0.51
				2025년 04분기	-0.4
				2026년 01분기	-0.37
				2026년 02분기	-

■ 산정방법 : 기준시점 현재 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 최종 조사 · 발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
가~하	㉡	제주(집합상가) (2023-12-18 ~ 2026-06-05)	(1-0.0002×14/92)×(1-0.002)× (1-0.0041)×(1-0.0041)×(1-0.0047)× (1-0.0049)×(1-0.0048)×(1-0.0051)× (1-0.004)×(1-0.0037)×(1-0.0037×66/90) ≒ 0.96057	0.96057

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉡

조 건	상 업 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 계통, 접면)			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성			
		인근 이용상황과의 관계성			
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성			
		상권의 역동성			
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	1.00	대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 (승강기, 에스컬레이터 등)			
		층간 이동경로의 편의성			
	건물의 노후도 및 관리상태				
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별요인	층별 효용		1.00	0.96	층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)			
		주출입구와의 접근성			
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성			
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 나,다 / 비교사례 ㉡

조 건	상 업 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 계통, 접면)			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성			
		인근 이용상황과의 관계성			
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성			
		상권의 역동성			
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	1.00	대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 (승강기, 에스컬레이터 등)			
		층간 이동경로의 편의성			
	건물의 노후도 및 관리상태				
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별요인	층별 효용		1.00	1.13	층별 효용 등에서 열세하나, 조망 등에서 우세하여 종합 우세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)			
		주출입구와의 접근성			
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성			
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			1.130		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 라~아 / 비교사례 ㉡

조 건	상 업 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 계통, 접면)			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성			
		인근 이용상황과의 관계성			
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성			
		상권의 역동성			
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	1.00	대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 (승강기, 에스컬레이터 등)			
		층간 이동경로의 편의성			
	건물의 노후도 및 관리상태				
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별요인	층별 효용		1.00	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)			
		주출입구와의 접근성			
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성			
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 자~하 / 비교사례 ㉡

조 건	상 업 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 계통, 접면)			
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)			
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성			
		인근 이용상황과의 관계성			
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성			
		상권의 역동성			
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	1.00	1.00	대등함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태 (승강기, 에스컬레이터 등)			
		층간 이동경로의 편의성			
	건물의 노후도 및 관리상태				
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률			
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등			
호별요인	층별 효용		1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)			
		주출입구와의 접근성			
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성			
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			1.000		

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.960	5,809,527	21.202	123,173,591	123,000,000
나	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.130	6,838,297	22.885	156,494,427	156,000,000
다	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.130	6,838,297	42.9031	293,384,140	293,000,000
라	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.980	5,930,559	21.445	127,180,838	127,000,000
마	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.980	5,930,559	21.445	127,180,838	127,000,000
바	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.980	5,930,559	19.6429	116,493,377	116,000,000
사	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.980	5,930,559	24.485	145,209,737	145,000,000
아	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	0.980	5,930,559	17.4972	103,768,177	104,000,000
자	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	34.5066	208,819,830	209,000,000
차	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	24.485	148,173,206	148,000,000
카	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	24.485	148,173,206	148,000,000
타	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	19.6429	118,870,797	119,000,000
파	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	19.5679	118,416,928	118,000,000
하	㉡	6,300,000	1.000	0.96057	1.000	6,051,591	20.6716	125,096,069	125,000,000
합 계							-	-	**2,058,000,000**

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	2	217	21.202	5,809,527	123,000,000
나	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	310	22.885	6,838,297	156,000,000
다	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	316	42.9031	6,838,297	293,000,000
라	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	323	21.445	5,930,559	127,000,000
마	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	324	21.445	5,930,559	127,000,000
바	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	327	19.6429	5,930,559	116,000,000
사	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	339	24.485	5,930,559	145,000,000
아	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	3	343	17.4972	5,930,559	104,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	건물명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
자	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	5	530	34.5066	6,051,591	209,000,000
차	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	5	532	24.485	6,051,591	148,000,000
카	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	5	533	24.485	6,051,591	148,000,000
타	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	6	627	19.6429	6,051,591	119,000,000
파	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	7	729	19.5679	6,051,591	118,000,000
하	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9	유탑유블레스호텔	8	825	20.6716	6,051,591	125,000,000
합 계				**14개호**	-	-	**2,058,000,000**

구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건 (주 위 환 경)	
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕해수욕장' 남서측 인근에 위치하는 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외 13개호로서, 주위는 숙박시설 및 상업용 부동산 등으로 형성된 해안 상가지대임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 제반 교통여건은 보통임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■건물의 구조 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하2층/지상8층 건물 내 제2층 제217호 외 13개호로서, 외벽 : 치장석재, 미장스톤, 강화유리 등 마감 내벽 : 타일 및 벽지, 몰탈위페인팅, 개별인테리어 등 마감 바닥 : 타일, 강화마루, 카펫 등 마감 창호 : 새시창호임. ■이용상태 일련번호 가~하 : 호텔(객실)로 이용 중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 시스템 냉·난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 호텔 건부지로 이용 중임.
접 면 도 로 상 황	동측 및 북측으로 왕복 2차로 아스팔트 포장도로와 각각 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-01-09)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>, <추가기재>지적재조사 지구지정임.
공 부 와 의 차 이	--
임 대 관 계 및 기 타 사 항	대상물건의 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 건물명은 '유탑유블레스호텔'이나, 기준시점 현재 '글로스터호텔 함덕'으로 상호 변경하여 운영 중임.

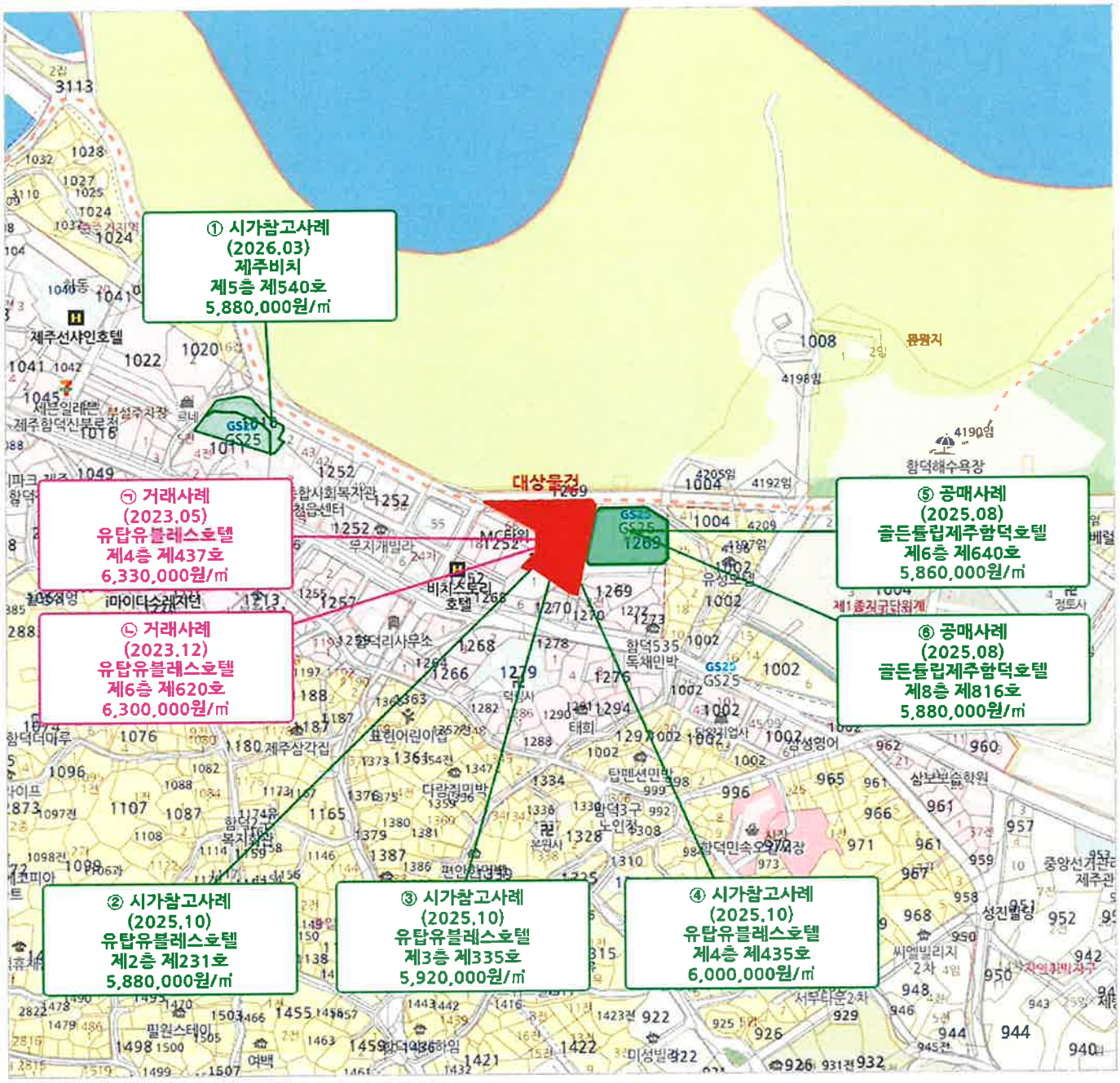
광 역 위 치 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외



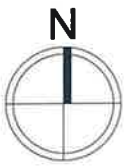
상 세 위 치 도

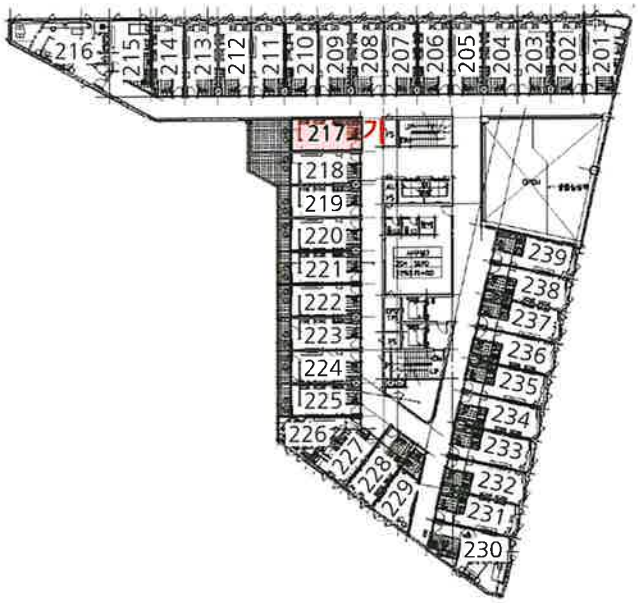
소 재 지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외



호별배치도 및 내부개황도

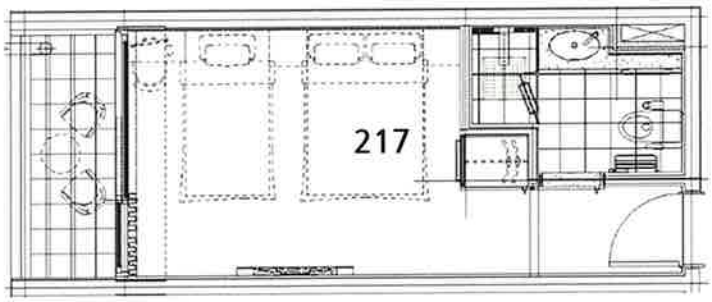
호별배치도(축척없음)





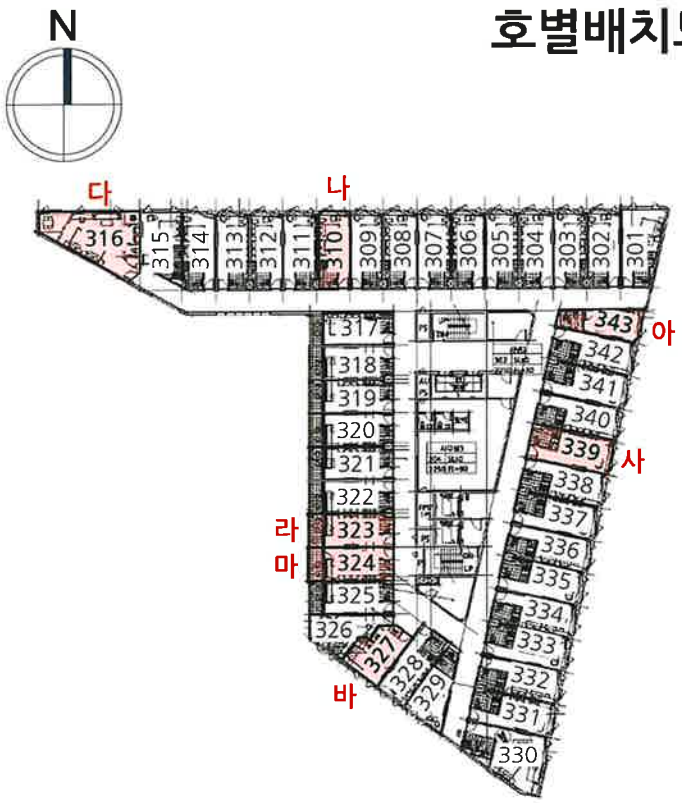
일련번호 가 : 유탑유블레스호텔 제2층 제217호

내부개황도(축척없음)



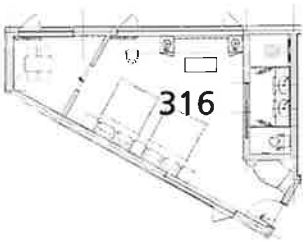
호별배치도 및 내부개황도

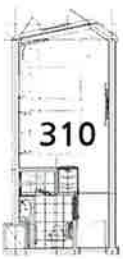
호별배치도(축척없음)

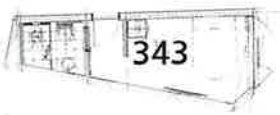


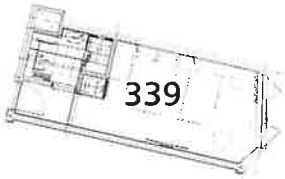
일련번호 나 : 유탑유블레스호텔 제3층 제310호
일련번호 다 : 유탑유블레스호텔 제3층 제316호
일련번호 라 : 유탑유블레스호텔 제3층 제323호
일련번호 마 : 유탑유블레스호텔 제3층 제324호
일련번호 바 : 유탑유블레스호텔 제3층 제327호
일련번호 사 : 유탑유블레스호텔 제3층 제339호
일련번호 아 : 유탑유블레스호텔 제3층 제343호

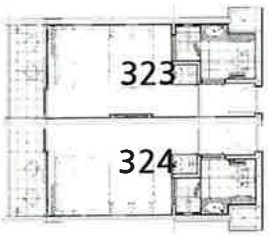
내부개황도(축척없음)







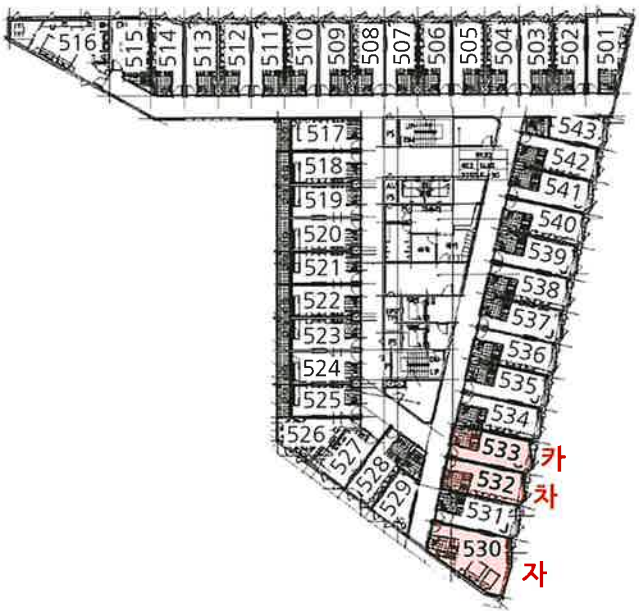






호별배치도 및 내부개황도

호별배치도(축척없음)



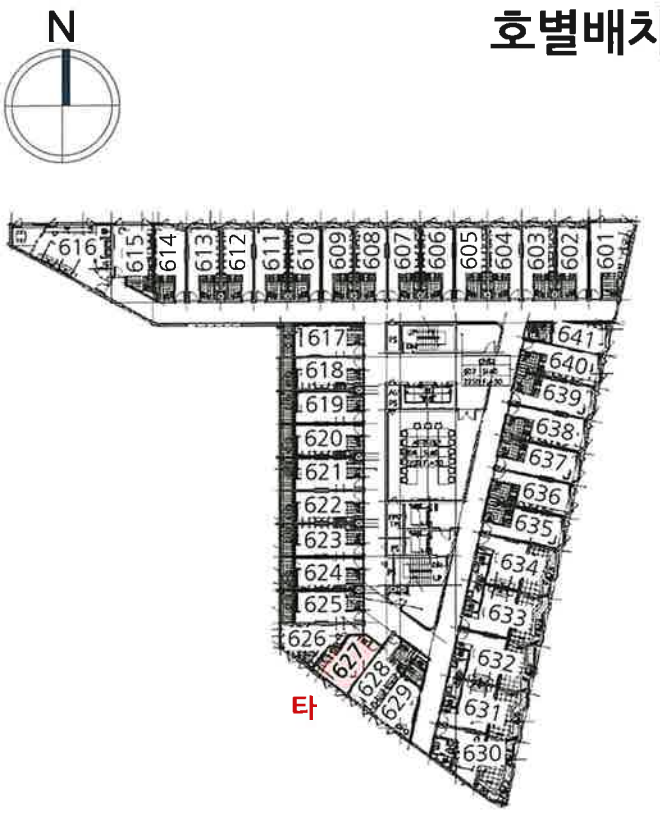
일련번호 자 : 유탑유블레스호텔 제5층 제530호
일련번호 차 : 유탑유블레스호텔 제5층 제532호
일련번호 카 : 유탑유블레스호텔 제5층 제533호

내부개황도(축척없음)



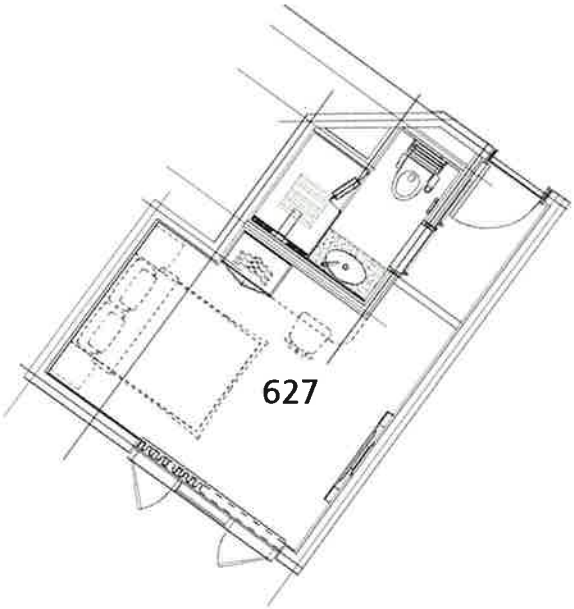
호별배치도 및 내부개황도

호별배치도(축척없음)



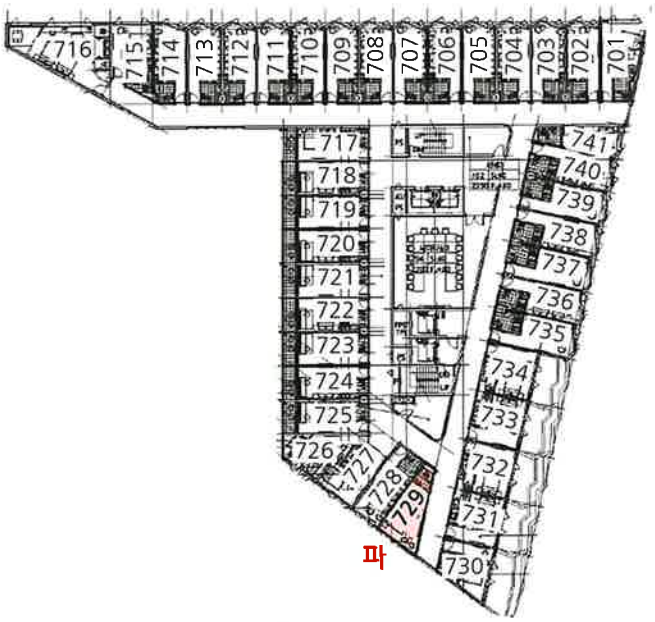
일련번호 타 : 유탑유블레스호텔 제6층 제627호

내부개황도(축척없음)



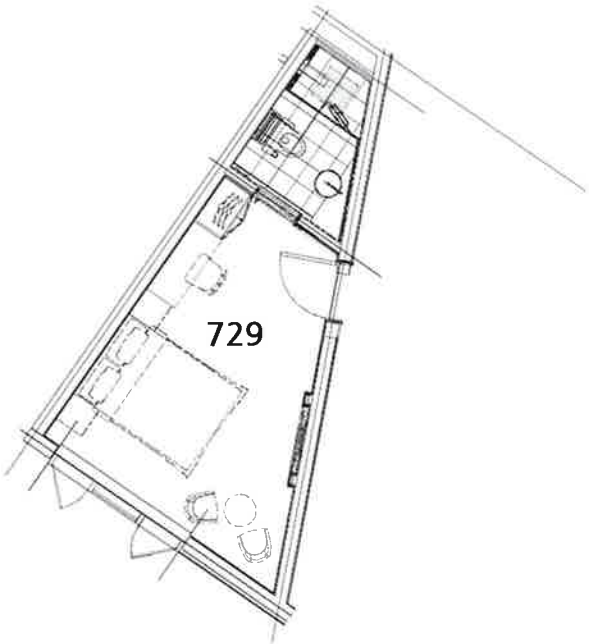
호별배치도 및 내부개황도

호별배치도(축척없음)



일련번호 파 : 유탑유블레스호텔 제7층 제729호

내부개황도(축척없음)



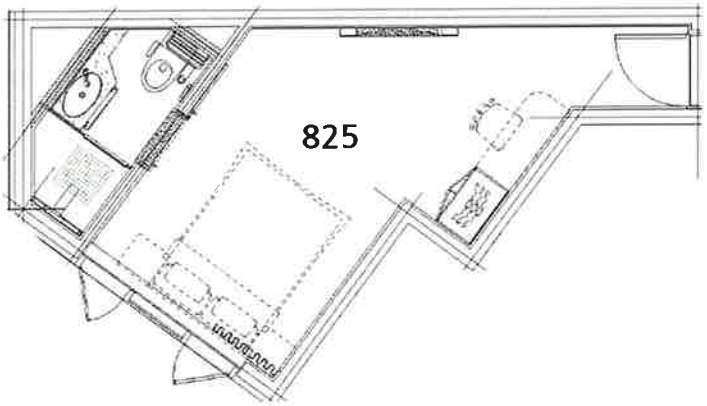
호별배치도 및 내부개황도

호별배치도(축척없음)



일련번호 하 : 유탑유블레스호텔 제8층 제825호

내부개황도(축척없음)



사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경



대상물건 전경



일련번호 가

사 진 용 지



일련번호 가 내부



일련번호 나



일련번호 다



일련번호 다 내부

사 진 용 지



일련번호 라



일련번호 라 내부



일련번호 마



일련번호 바

사 진 용 지



일련번호 사



일련번호 아



일련번호 아 내부



일련번호 자

사 진 용 지



일련번호 자 내부



일련번호 차



일련번호 차 내부



일련번호 카

사 진 용 지



일련번호 타



일련번호 파



일련번호 하



일련번호 하 내부

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2606-51-02005

북동신용협동조합 이사장 귀하

이백일십만팔천칠백원정 (₩2,108,700.-)

2026-06-02 자 로 의뢰하신『제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-9 유탑유블레스호텔 제2층 제217호 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정평가법인등의 보수에 관한 기준에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

[청 구 내 역]

과 목		금 액	비 고
수 수 료		1,683,120	
실비	여 비	154,050	* 물건조사비 : 1동 x 10,000원 * 할인율 적용내역(80% 적용) 1,006,000+(1,058,000,000x8/10,000x0.8) ≒1,683,120
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	22,500	
	기 타 실 비	48,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	234,550	
합 계(공급가액)		**₩1,917,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		₩191,700.-	
총 계		**₩2,108,700.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩2,108,700.-**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【260602005】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 410-85-16540】

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 북동신협 : 131-022-887614 예금주 : (주)미래새한감정평가법인 광주

㈜미래새한감정평가법인 광주전남지사장

TEL. (061)332-7475 FAX. (061)332-1482