

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 전남개발공사사장

건 명 : 해남땅끝호텔 매각을 위한 공급가격 산정

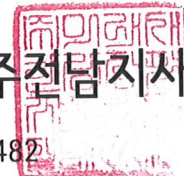
문 서 번 호 : 인사총무부-4647

감정 평가서 번호 : 미래새한 1810-51-11013호

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.

MS (주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

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



감정평가 심의인증서

제 출 처	전남개발공사		
발 의 처	광주전남지사	감정서번호	1810-51-11013
평가목적	매각	담당평가사	박정갑
물건소재지	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1 해남땅끝호텔		
감정평가액	₩ 6,634,152,600		

◆ 심의 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 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



(부동산)감정평가표


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

감정평가사
박정갑




(주)미래세한감정평가법인 광주전남지사
대표자 박정갑



감정평가액  육십육억삼천사백일십오만이천육백원정 (₩6,634,152,600.-)						
의뢰인	전남개발공사사장		감정평가목적	매각		
채무자	--		제출처	전남개발공사		
소유자 (대상업체명)	-- (인사총무부-4647)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2018. 10. 31	2018. 10. 11 ~ 2018. 10. 31	2018. 10. 31	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,209	토지	8,209	275,000	2,257,475,000
	건물	5,360.72	건물	5,360.72	-	4,328,187,600
	비품	-	비품	-	-	48,490,000
			이하	여백		
	합계					₩6,634,152,600.-

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

심사자
감정평가사






감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 '갈두마을' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 등)으로서, 전남개발공사에서 의뢰된 매각 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

전라남도 해남군 송지면										
일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	송호리 1227-1	8,209	8,209	대	계획 관리	상업용	소로 한면	부정형 완경사	104,900	-
합계	-	8,209	8,209	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1 (전라남도 해남군 송지면 땅끝해안로 1954)					
	주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			주용도	숙박시설	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		386.66	-	1,925.41	-	-1/8	2003.07.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1 (전라남도 해남군 송지면 땅끝해안로 1954)					
	주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			주용도	숙박시설	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	425.05	-	1,978.5	-	-1/8	2003.07.24	-
일련 번호	소재지	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1 (전라남도 해남군 송지면 땅끝해안로 1954)					
	주구조	철근콘크리트조 철골조 기타지붕(철골구조)			주용도	제2종근린생활시설	
다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	634.69	-	1,456.81	-	-/3	2003.07.25	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

작성시점 현재 공부상 제한사항은 농림지역, 보전관리지역, 배수시설(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>이나, 전라남도 고시 제2018-268호(2018.08.30)로 고시된 “2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정”에서 용도지역을 계획관리로 변경했고, 해남군에서 용도지역 변경 절차가 진행중이며, 귀 요청에 따라 “계획관리”로 평가함.(별첨 전남도보 참조.)

다. 주위 환경

본건 인근으로 각종 펜션 및 리조트, 해수욕장 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018년 10월 31일자를 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 있는 바, 본건은 2018년 10월 18일 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가), 제26조(그밖의물건의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 비품에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제28조 및 「감정평가 실무기준」에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 일부가 접도구역에 저촉되거나 저촉의 정도가 과소하여 이에 구애 없이 토지를 감정평가하였음.
2. 본건 건물 일련번호 가),나) 1,8층 기준부분이 증축되어 현황에 따라 일반건축물대장상 면적으로 감정평가하였음.
3. 본건 건물 일련번호 다)는 현재 미등기건물이나, 일반건축물대장상에 등재된 건물로서, 동대장상 구조 및 면적 등으로 감정평가하였음.
4. 본건 건물 일련번호 가)~다)는 2010년 07월경 리모델링 공사내역 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

전라남도 해남군 송지면

(공시기준일 : 2018.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	송호리 1061-4	7,551	대	계획 관리	콘도	소로 한면	사다리 완경사지	158,000

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
전라남도 해남군 '계획관리지역'	2018.01.01~2018.10.31	2.426	1.02426	2018년 09월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	상업용	소로한면	270,000~300,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	도로교통	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	송호리 1127-9	대	상업용	계획관리	소로각지	담보	2016.12.21	550,000	290,000	1.90
②	송호리 1176	대	상업용	계획관리	세로(가)	담보	2017.02.28	353,000	260,400	1.36

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	송호리 891-19	잡종지	상업용	계획관리	533	69,823,000	131,000	2017.03.21
㉡	통호리 653	전	전	계획관리	126.5	21,000,000	166,000	2016.12.27

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ②를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례②	353,000	1.05478	1.000	0.748	278,508	1.721
	표준지A)	158,000	1.02426	-	-	161,833	
비고	※시점수정: 전라남도 해남군 계획관리지역(2017.02.28~2018.10.31): 1.05478 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.10	가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.80	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.85	형상, 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치				0.748

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.70

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	158,000	1.02426	1.000	1.000	1.70	275,116	275,000	표준지 A

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	통호리 653	전	전	계획 관리	126.5	21,000,000	166,000	2016.12.27

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ☹	전라남도 해남군, 계획관리지역	2016.12.27~2018.10.31	1.05757

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.30	상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.50	인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.85	형상, 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.658	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	166,000	1.000	1.05757	1.000	1.658	291,073	291,000	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	275,000	291,000	275,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1	8,209	8,209	275,000	2,257,475,000	-
합 계		8,209	8,209	-	2,257,475,000	-

VI. 건물 산출근거

1. 제조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,161,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	968,000	50 (45~55)

(한국감정원 2017년도 건물신축단가표)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가),나)	1층~8층, 지하1층	숙박시설	1,050,000	중	-
다)	1층~3층	근린생활시설	900,000	중	-

나. 부대설비

구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비
가),나)	○	○	○	○	○	스프링클러 설비
다)	○	○	○	-	○	스프링클러 설비

다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가),나)	1층~8층, 지하1층	숙박시설	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000
다)	1층~3층	근린생활시설	900,000	표준단가에 포함	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 제조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 및 현상 등을 감안하여 적절한 감가수정을 행하되, 현상 및 관리상태, 장래사용가능년수 등을 고려하고 관찰감가를 병용하여 건물단가(원/㎡)을 결정하였음.

일련번호	층별	제조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가),나)	1층~8층, 지하1층	1,050,000	40	50	840,000	840,000	2003.07.24
다)	1층~3층	900,000	40	50	720,000	720,000	2003.07.25.

3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층~8층, 지하1층	1,925.41	1,925.41	840,000	1,617,344,400	관찰감가
나)	1층~8층, 지하1층	1,978.5	1,978.5	840,000	1,661,940,000	관찰감가
다)	1층~3층	1,456.81	1,456.81	720,000	1,048,903,200	관찰감가
합 계		5,360.72	5,360.72	-	4,328,187,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 감정평가하였음.

3. 비 품

본건 비품에 대한 감정평가는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 감정평가하였음.

4. 종합의견

대상물건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 '갈두마을' 북서측 근거리에 위치하는 부동산(토지 등)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물 및 비품은 관찰감가를 병용한 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,257,475,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	4,328,187,600	
비 품	43,500,000	
합 계	6,629,162,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1 가	전라남도 해남군 송지면 송호리 " [도로명주소] 전라남도 해남군 송지면 땅끝해안로 1954	1227-1	대	보전관리지역	8,209	8,209	275,000	2,257,475,000	
		1227-1	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층					
			관광호텔	1층	192.52	1,925.41	840,000	1,617,344,400	
			관광호텔	2층	240.51				
			관광호텔	3층	240.51				
			관광호텔	4층	240.51				
			관광호텔	5층	240.51				
			관광호텔	6층	240.51				
			관광호텔	7층	240.51				
			관광호텔	8층	240.51				
	기계실	지1층	49.32						
나	" 오메가		숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층					1,050,000 x 40/50 일반건축물 대장 기준 관찰감가
			관광호텔	1층	245.61	1,978.5	840,000	1,661,940,000	
			관광호텔	2층	240.51				
			관광호텔	3층	240.51				
			관광호텔	4층	240.51				
			관광호텔	5층	240.51				
			관광호텔	6층	240.51				
			관광호텔	7층	240.51				
			관광호텔	8층	240.51				
			기계실	지1층	49.32				

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
다	전라남도 해남군 송지면 송호리	1227-1 위지상	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 , 철골조 기타지붕 (철골구조) 3층						
				노래연습장	1층	316.05	1,456.81	720,000	1,048,903,200	900,000 x 40/50 일반건축물 대장 기준 관찰감가
				소매점 (편의점)	1층	120.97				
				일반음식점	2층	489.6				
				일반음식점	3층	530.19				
합계							₩6,585,662,600.-			
				이	하	여	백			

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
1	해남군 송지면 송호리	1227-1	냉방기	S-C081BDWK, 3.2Kw,벽걸이형	98 개	일괄	18,760,000	객실
2	"	"	냉장고	R-A054GDA	90 개			객실
3	"	"	화장대의자	610*620*785	64 개			객실
4	"	"	거실장겸화장 대(양실)	2000*600*720	90 개			객실
5	"	"	침대Q	1600*2200	33 개			객실
6	"	"	침대SS	1100*2200	41 개			객실
7	"	"	거실장	1900*508*342	8 개			객실
8	"	"	커피포트	세인스SS-2010	90 개			객실
9	"	"	헤어드라이기	UN-1015	90 개			객실
10	"	"	텔레비전	LN32C450E1D	98 개			객실
11	"	"	그림	추억	91 개	일괄	3,190,000	객실/로비
12?	"	"	가구외(노래방)		1 식	일괄	7,950,000	노래방
13	"	"	노래반주기		1 식			노래방
14	"	"	커피브로워	410*420*530	1 개	일괄	1,300,000	동백홀
15	"	"	소파테이블	1200*600*420	2 개			로비(연회장 하늘,노을채,창 고)

물 건 평 가 조 서

페이지: 2

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
16	해남군 송지면 송호리	1227-1	협탁	600*600*500	2 개			로비 (사랑채)
17	"	"	소파	2600*850*900	8 개			객실(스위트)
18	"	"	소파테이블	1200*600*360	8 개			객실(스위트)
19	"	"	소파3인용(로 비)	1620*715*700	3 개			로비 (하늘,노을채, 창고)
20	"	"	소파테이블	1200*600*420	4 개			로비(연회장 하늘,노을채,창 고)
21	"	"	협탁	600*600*500	4 개			객실
22	"	"	LCDTV(벽걸이 용)	46인치	3 개			로비(사랑채 하늘채,노을채)
23	"	"	가습기	H-C976, 450mL/h, 6.5L	7 개	일괄	140,000	린넨실 (하늘채,창고)
24	"	"	오디오믹서	M1636F	1 개	일괄	370,000	방송실
25	"	"	이퀄라이즈	EQ2231	2 개			방송실
26	"	"	디지털카메라	Canon,JP/IXUS95, 1000만화소	1 개			사무실
27	"	"	지폐계수기	GC-815S,수표검지	1 개			사무실
28	"	"	사무용소프트 웨어	한글2010, License 10User 이상	8 개			사무실
29	"	"	유틸리티소프 트웨어	알집8.0, 2~99Users	10 개			사무실
30	"	"	사무용소프트 웨어	US/M50-P2007M, 5Copy이상	10 개			사무실

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
31	해남군 송지면 송호리	1227-1	보안소프트웨 어	바이로봇 Desktop5.5,31~49 9Users	10 개			사무실
32	"	"	전기설비브래킷 SET	KS100,스피커스탠 드용	1 식			사무실
33	"	"	LCD모니터	CN/LC1940R-ABG /KR, 48.3cm	10 개			사무실/프론트 노을채 프론트
34	"	"	개인컴퓨터	CN/DM-V190-PA1 3G, 3.0Ghz	10 개			사무실/프론트 시설 사무실
35	"	"	금고	ESD102T, 433*332*397	2 개			사무실/프론트
36	"	"	PC테이블	900*594*764	2 개	일괄	320,000	세미나실,노을 채
37	"	"	PC의자	600*525*835	2 개			세미나실
38	"	"	건식청소기	GD930	3 개			세미나실
39	"	"	대리석연마광 택기	Mustang20	1 개			세미나실
40	"	"	왁스머신	Mustang17	1 개			세미나실
41	"	"	청소용품카드	#6173	4 개			하늘채2개 노을채2개
42	"	"	자동바닥세정 기	Wrangler2008AB	1 개			세미나실
43	"	"	식탁(레스토랑)	1200*800*750	20 개	일괄	4,610,000	식당
44	"	"	의자	450*560*910	80 개			식당
45	"	"	식탁(대리석)	1300*800*720	2 개			식당

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
46	해남군 송지면 송호리	1227-1	의자	485*570*860	8 개			식당
47	"	"	테이블set	테이블1 + 의자4	3 개			식당
48	"	"	마이크장치 SET	안테나분배기 외	1 식			연회장
49	"	"	영사대	CS-L501,전동	1 개			연회장
50	"	"	영사용스크린	ES-150U,전동	1 개			연회장
51	"	"	마이크로폰	KND257S,701700 0Hz	2 개			연회장
52	"	"	마이크스탠드	KBMS3, 스탠드형	1 개			연회장
53	"	"	마이크스탠드	KTS01, 데스크형	1 개			연회장
54	"	"	비디오프로젝 터	NEC,CN/NP3250G H,5000ANSI	1 개			연회장
55	"	"	원형테이블	1800*720	14 개			연회장
56	"	"	원형테이블 의자		120 개			연회장
57	"	"	세미나테이블	450*1800*750	46 개			연회장
58	"	"	세미나테이블 의자	604*500*804	59 개			연회장
59	"	"	일체형DVD	ID/RC388,23W DVD레코더	2 개			연회장
60	"	"	스피커 SET	US/Zx-90B,600W	1 개			연회장

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
61	해남군 송지면 송호리	1227-1	오디오앰프	KA1000	4 개			연회장
62	"	"	플러그용잭	KSJB-1,스피커박스 1개	1 개			연회장
63	"	"	크램프 테스터(디지털)	일산교리스 2002PA	2 개			시설 사무실
64	"	"	디지털 테스터	태광 TK-3201	2 개			시설 사무실
65	"	"	냉장냉동겸용 장치	LD-1140RF2,1056 L	2 개	일괄	5,220,000	조리실
66	"	"	식기세척기	PSR-400,1탱크/13 00*700*1450	1 개			조리실
67	"	"	상업용레인지	GLR-7711,낮은레 인지1구,750*750* 450	1 개			노래방 앞 창고
68	"	"	음식쓰레기처 리대	SJSDT-97,900*75 0*800	1 개			조리실
69	"	"	가정용개수대	SJ1S-187,1조세정 대,1800*750*800	5 개			조리실4개 노래방 앞 창고1개
70	"	"	조리대	SJWT-77,고정식,7 50*750*800	12 개			조리실6개 연회장5개 노래방 앞 창고1개
71	"	"	(3단) 찬장	SJCS-157,식기선반 ,1500*750*1900	4 개			조리실2개 연회장2개
72	"	"	상업용그리들	GGD-0978,가스식, 900*750*800	2 개			노래방 앞 창고
73	"	"	상업용오븐	RSCO-060E,스팀,2 00인용	1 개			조리실
74	"	"	렉선반	1200*450*250	1 개			조리실
75	"	"	자동밥솥	55인용	1 개			조리실

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
76	해남군 송지면 송호리	1227-1	오븐다이	1000*1000*500	1 개			조리실
77	"	"	선반	1500*350*700	3 개			조리실
78	"	"	컵워머	400*650	1 개			조리실
79	"	"	2단상선반	210*460*620	1 개			조리실
80	"	"	디쉬워머	1500*600*800	1 개			조리실
81	"	"	냉장창고	2300*1700*2200	2 개			조리실
82	"	"	쥬스디스펜서	360*470*620,2탱크	1 개			조리실
83	"	"	제빙기	Day/100kg	1 개			조리실
84	"	"	세탁기	FR1226WC6,세탁12Kg/건조6.5Kg	2 개	일괄	1,260,000	세탁실
85	"	"	기능사다리	LS형4*6단	1 개			창고
86	"	"	가정용 사다리(A형)	A형3단	1 개			창고
87	"	"	광청소기	록스 10 Kg/cm ²	2 개			창고
88	"	"	양수펌프(엔진 용)	미쓰비시 4HP/SHE-50X	1 개			창고
89	"	"	절연저항 측정기	일산 교리스 KEW-3165	1 개			창고
90	"	"	에어 콤프레샤	대만/무소음/1HP	1 개			창고

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
91	해남군 송지면 송호리	1227-1	함마 드릴	계양 PHD-38	1 개			참고
92	"	"	공기호흡기 양압식	50분용(SG-750FS A)	2 개			참고
93	"	"	메가폰A급	마이크분리형	1 개			참고
94	"	"	비디오프로젝 터	CN/D-30P,3000A NSI	2 개			통신실
95	"	"	전원공급장치	PD2390, AC220/DC24V	2 개			통신실
96	"	"	통신케이블 어셈블리	KMEC-10	5 개			통신실
97	"	"	네트워크시스 템장비용렉	BP1100	1 식			통신실
98	"	"	무전기	모토로라 GP-2000S	8 개			통신실
99	"	"	호텔정보시스 템	ASP방식	1 개			프론트
100	"	"	영업장POS	ASP방식	2 개			프론트
101	"	"	신용카드기기	ASP방식	2 개			프론트
102	"	"	파라솔세트(의자 ,테이블,파라솔)	740*740*740	10 개	일괄	5,370,000	지하참고
103	"	"	파라솔세트(의자 ,테이블,파라솔)	740*740*741	11 개			동백홀 3 지하참고 3
104	"	"	파라솔세트(의자 ,테이블,파라솔)	740*740*742	12 개			노을채
105	"	"	파라솔세트(의자 ,테이블,파라솔)	740*740*743	13 개			연회장

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
106	해남군 송지면 송호리	1227-1	파라솔세트(의자 ,테이블,파라솔)	740*740*744	14 개			지하창고
107	"	"	대형선풍기	TKF-D1203	2 개			지하창고
108	"	"	커피워머기	210*460*620	2 개			동백홀
109	"	"	보온밥솥	CR-3521R	1 개			동백홀
110	"	"	토스트기	SUO7966-12002	2 개			동백홀
111	"	"	전기온장고	DS1001,1002,120 0	1 개			동백홀
112	"	"	빙삭기	DH961	1 개			동백홀
113	"	"	살균건조기	600*500*1240	1 개			동백홀
114	"	"	가스그릴	RSB-923N	1 개			동백홀
115	"	"	전자레인지	MR-287SF	1 개			동백홀
116	"	"	세미나테이블(자동)	440*1400*730	30 개			연회장
117	"	"	린넨카트(대)	1007*620*1300	2 개			하늘채 1 노을채 1
118	"	"	린넨카트(소)	500*800*670	2 개			하늘채
119	"	"	건습식청소기	BASW423	1 개			하늘채
120	"	"	객실스텐드(등 /소)	200*200*620	80 개			객실

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
121	해남군 송지면 송호리	1227-1	사무실책상	1560*1000*710	3 개			사무실
122	"	"	시설 캐비닛	790*400*1800	7 개			사무실
123	"	"	휠체어	600*700*900	1 개			노을채
124	"	"	무선마이크		4 개			연회장 방송실
125	"	"	사회석대(대형)		1 개			대연회장
126	"	"	사회석대(소형)		1 개			소연회장
127	"	"	스탠드 에어컨		1 개			동백홀 식당
128	"	"	HOT BOX		1 개			식당
129	"	"	산레모 커피머신	이태리	1 개			식당
130	"	"	상품판매 진열대	쇼케이스	7 개			사랑채 로비
131	"	"	상품판매 진열대	통진열장	5 개			사랑채 로비
132	"	"	예초기		1 개			하늘채 설비사무실
133	"	"	자동산소소생기(옥시라이프 II)	대당 2,036,160원	2 개			하늘채 설비사무실
134	"	"	인명구조기구	하늘채(로비), 노을채(로비)	4 개			하늘채, 노을채
	합 계						₩48,490,000.-	

토지 감정평가요항표

	기재항목	기재사항
1. 입 지 조 건	위 치	본건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 "갈두마을" 북서측 근거리에 위치함.
	교 통 상 황	본건까지 차량통행 가능하고, 국도변에 위치하며, 일반적인 대중교통사정은 보통시됨.
	주 위 환 경	본건 인근으로 각종 펜션 및 리조트, 해수욕장 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
2. 토 지 의 상 황	형 상	부정형의 완경사임.
	이 용 상 황	상업용(해남땅끝호텔) 건부지로 이용중임.
	접면 도로 상태	본건 동측으로 국도77호선의 왕복2차선 아스팔트 포장도로에 접함.
	토지이용 계획 및 공법상 제한사항	작성시점 현재 공부상 제한사항은 농림지역, 보전관리지역, 배수시설(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법> 이나, 전라남도 고시 제2018-268호(2018.08.30)로 고시된 "2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정"에서 용도지역을 계획관리로 변경했고, 해남군에서 용도지역 변경 절차가 진행중이며, 귀 요청에 따라 "계획관리"로 평가함.
3. 제 시 외 물 건	구조, 규모 및 이용상태	없 음.
	감정 물건에 미치는 영향	--
4. 기 타	임 대 사 항	--
	공부 와 차이 및 기 타	없 음.



건물 감정평가요항표(1)

기재항목	기재사항
1. 건물	<p>일련번호 가,나) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 건물로서, 외벽 : 드라이비트, 화강석붙이기 등 마감 내벽 : 벽지 및 몰탈위페인팅, 타일 등 마감 바닥 : 장판지깔기 및 화강석 물갈기, 타일 등 마감 창호 : 새시창호임. 일련번호 다) : 철근콘크리트조 및 철골조 기타지붕(철골구조) 3층 건물로서, 외벽 : 알루미늄 복합판넬, 복층유리 등 마감 내벽 : 벽지 및 내부인테리어 등 마감 바닥 : 타일, 화강석 물갈기 등 마감 창호 : 새시창호임.</p>
물	<p>일련번호 가,나) : 숙박시설(해남땅끝호텔 가: 45호실, 나: 45호실)임. 일련번호 다) : 제2종근린생활시설임.</p>
상	<p>급배수관계 : 일련번호 가,나,다) : 급배수설비 구비됨.</p> <p>냉난방시설 : 일련번호 가,나) : 전기보일러에 의한 난방설비 구비됨. 일련번호 다) : 시스템 냉·난방설비 구비됨.</p>
황	<p>기타설비 : 일련번호 가,나) : 일반적인 위생설비 및 승강기설비, 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 구비됨. 일련번호 다) : 일반적인 위생설비, 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 구비됨.</p>
공부	<p>공부와 차이 : 없 음.</p>



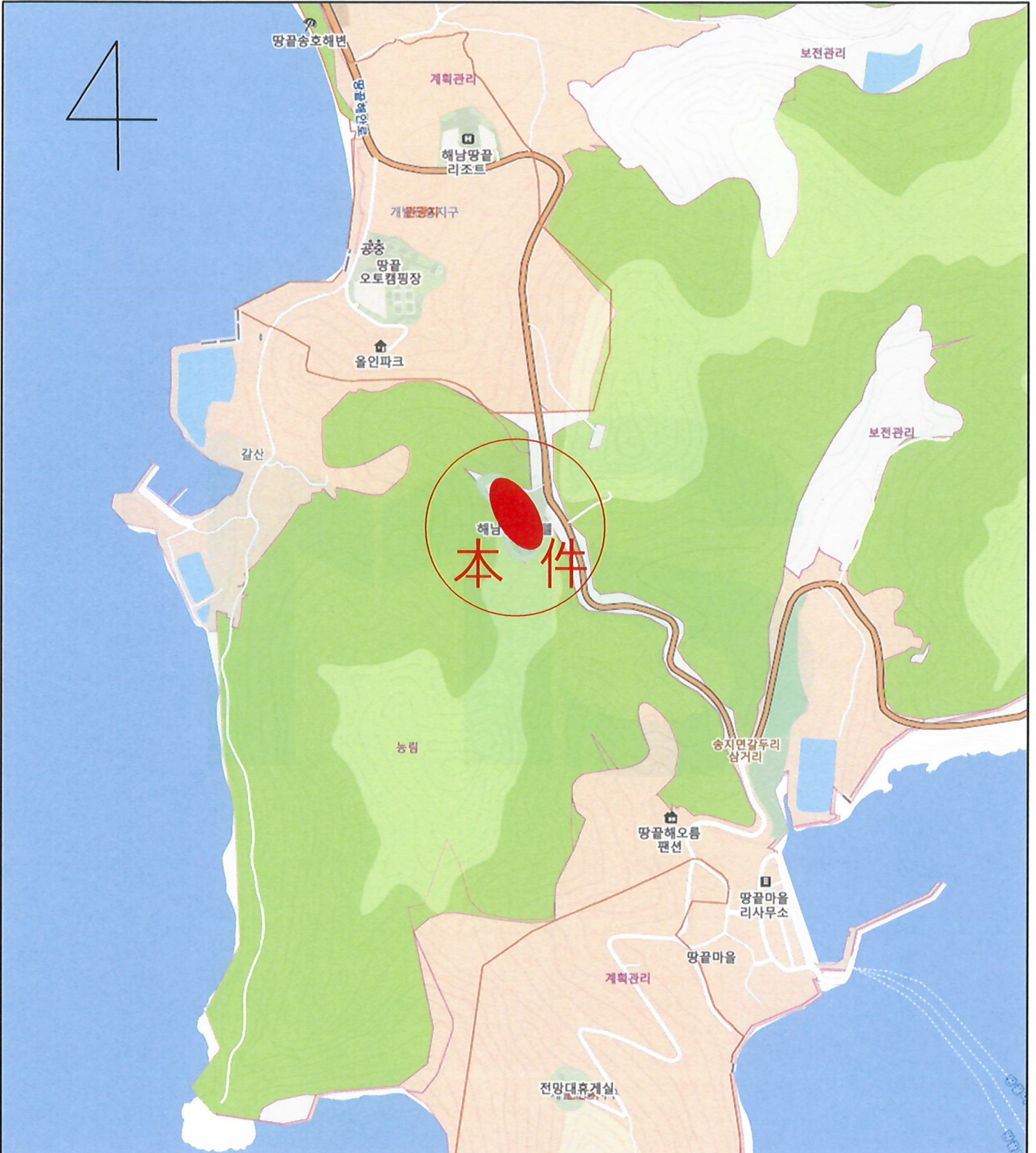
건물 감정평가요항표(2)

기재항목		기재사항
2. 부합물 및 종물관계	구조 및 용도	--
	감정평가 물건에 미치는영향	--
3. 기 타	임대사항	--
	권리관계	--
	기타	--



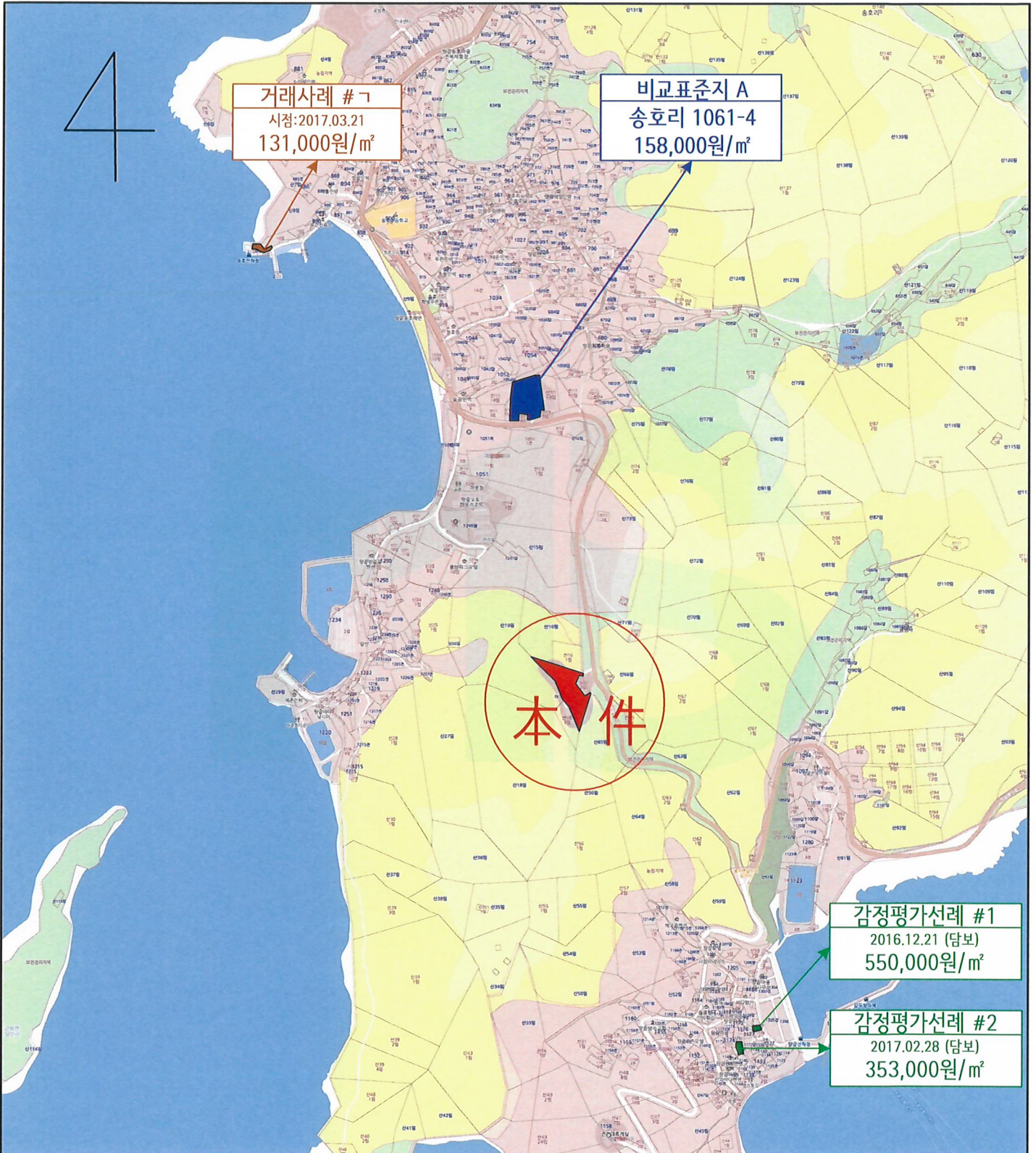
광역위치도

소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1번지



상 세 위 치 도

소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1번지



상세위치도

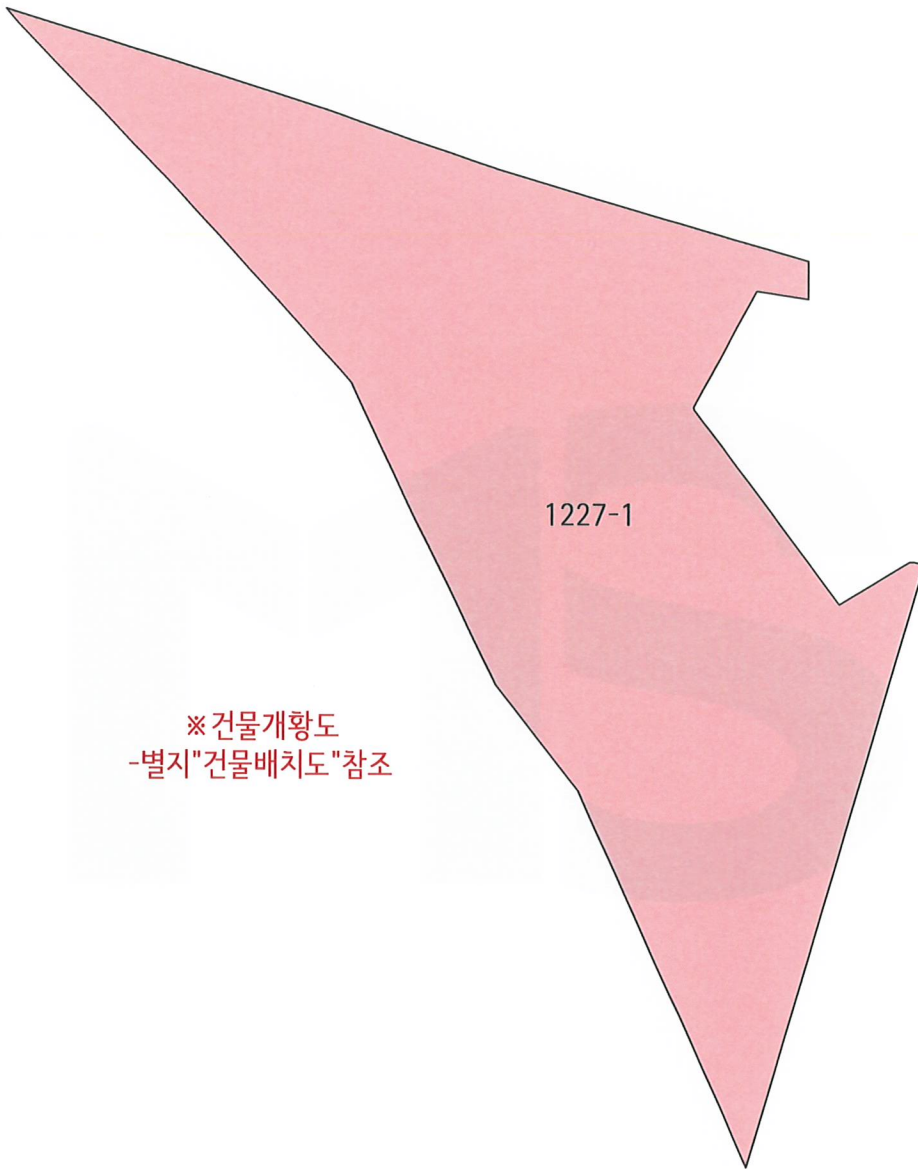
소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1번지












지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4

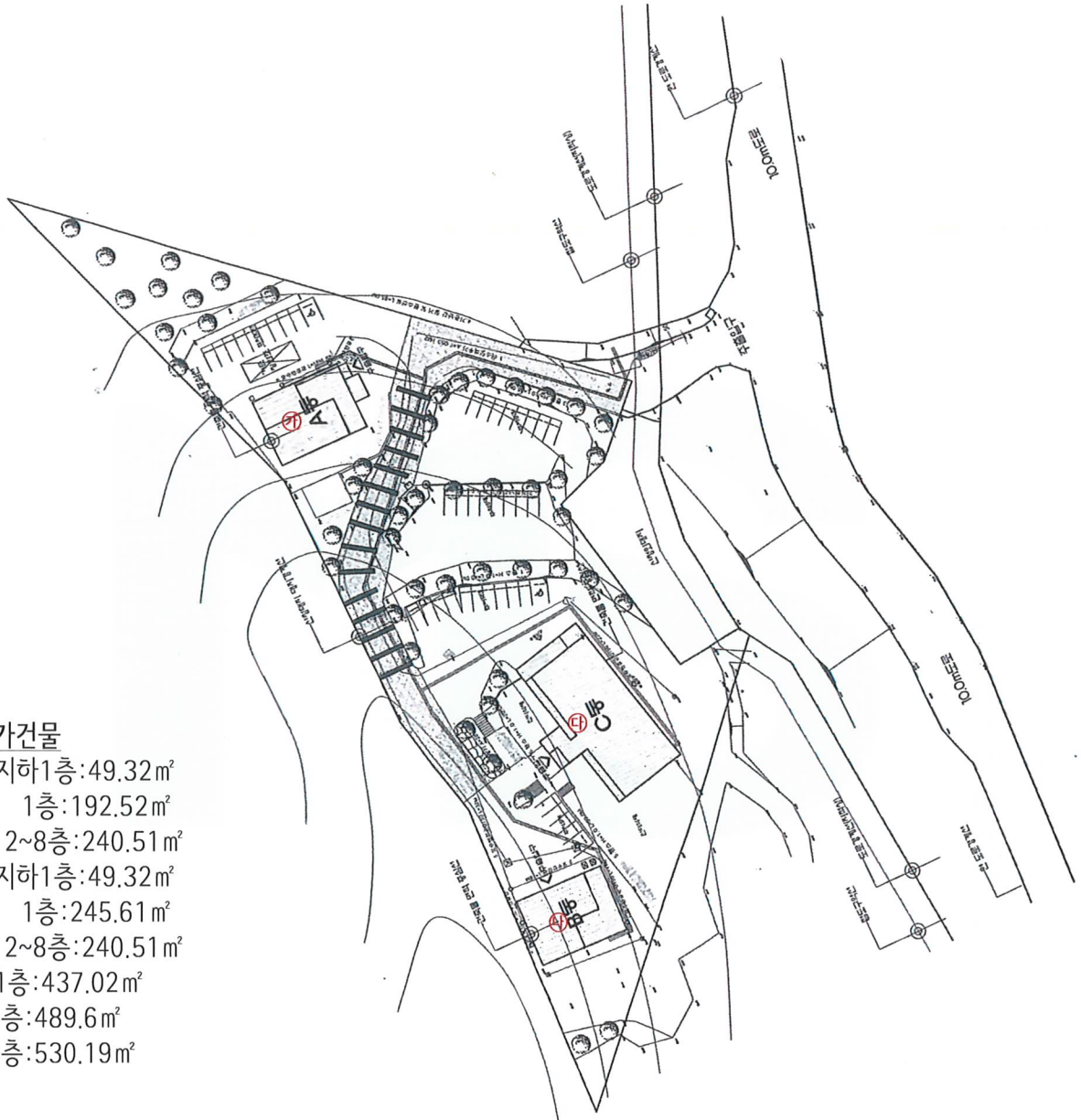


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 배치도

S = 1 : 1,200










4



평가건물

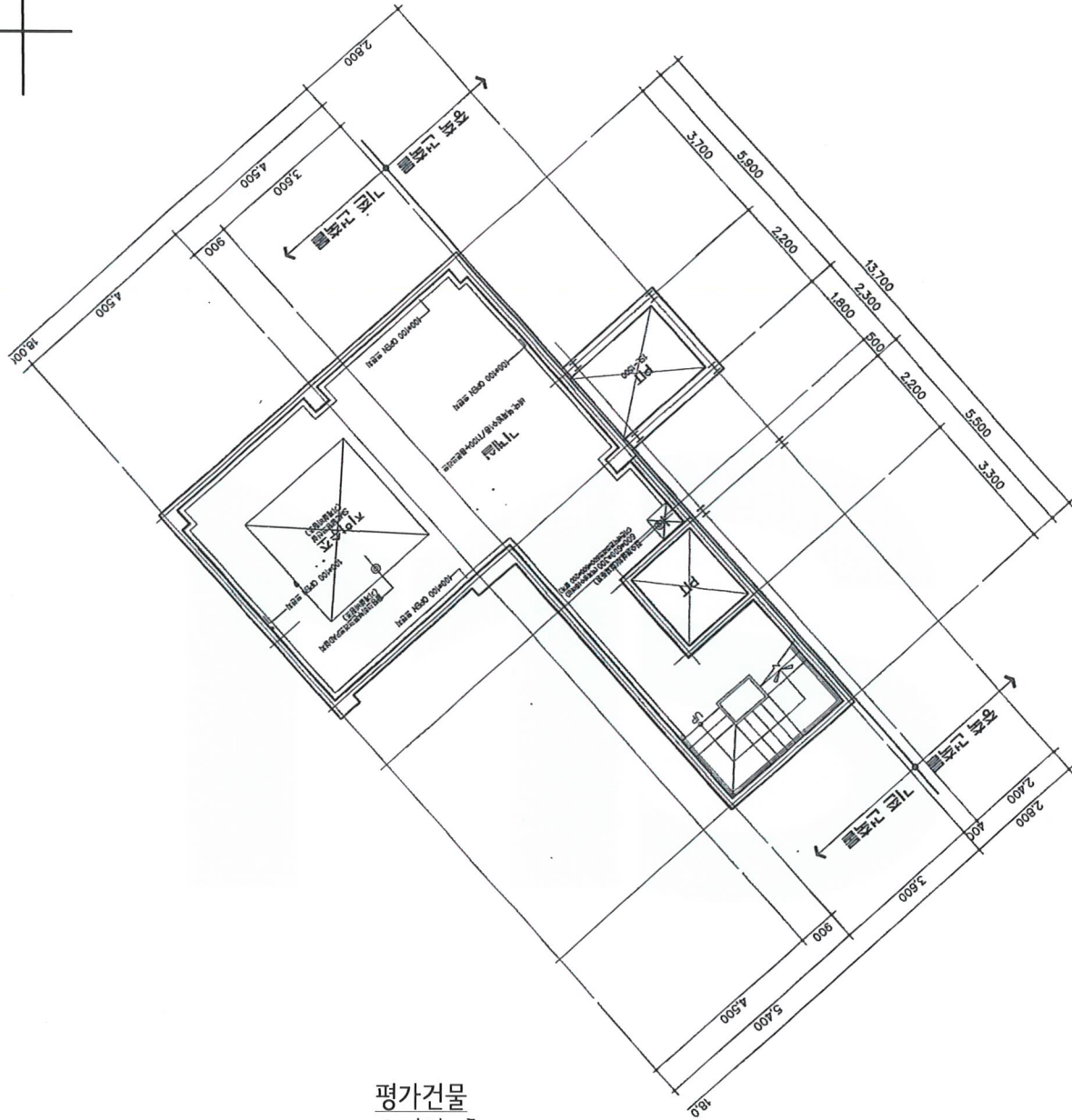
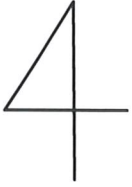
- ㉓ 지하1층: 49.32㎡
1층: 192.52㎡
2~8층: 240.51㎡
- ㉔ 지하1층: 49.32㎡
1층: 245.61㎡
2~8층: 240.51㎡
- ㉕ 1층: 437.02㎡
2층: 489.6㎡
3층: 530.19㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



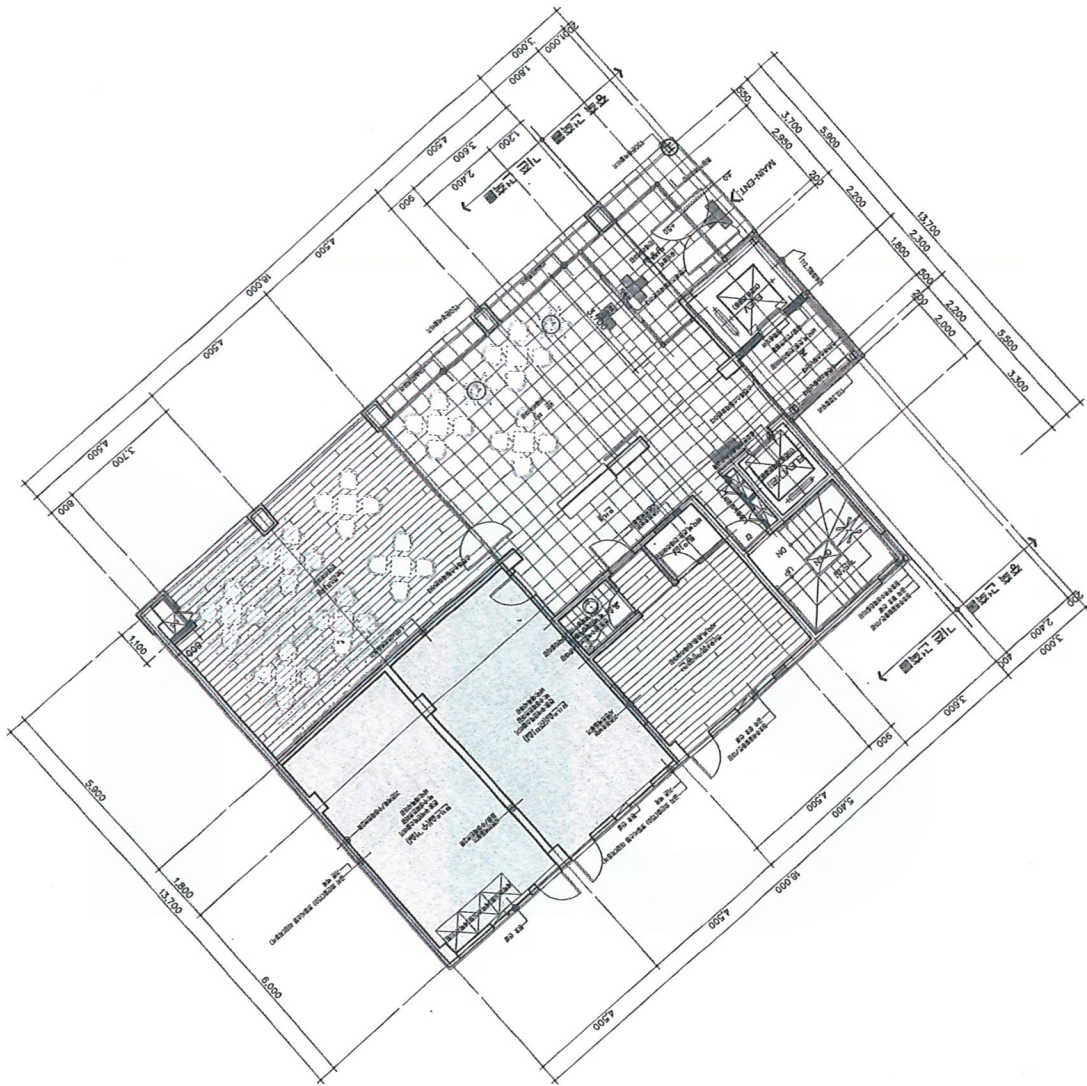
평가건물
 ㉠지하1층: 49.32㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물










지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



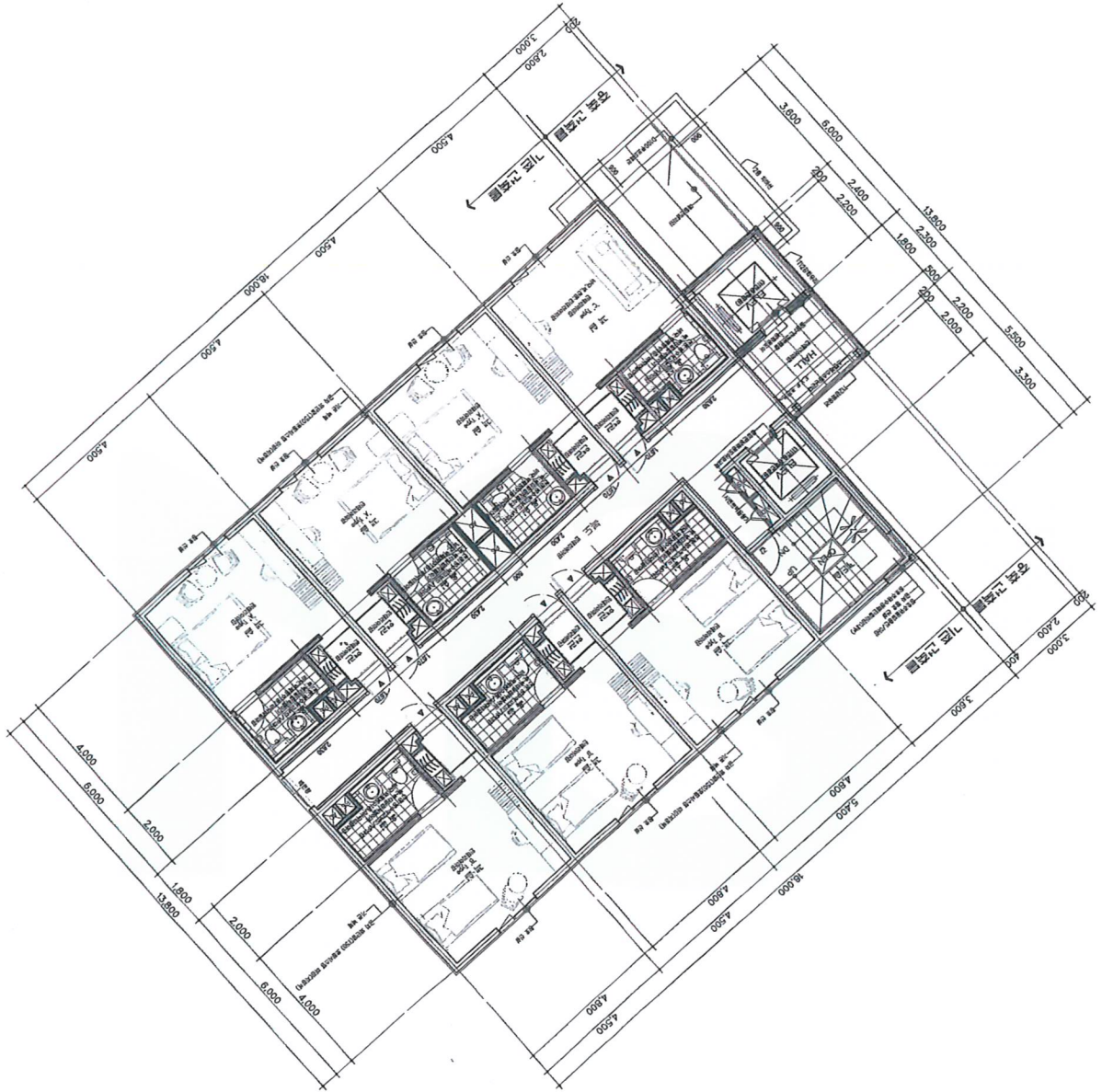
평가건물
 ①1층: 192.52㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물










지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



평가건물
④2~6층: 240.51㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도










S = 1 : 1,200

4



평가건물
⑦7층:240.51m²

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도










S = 1 : 1,200

4



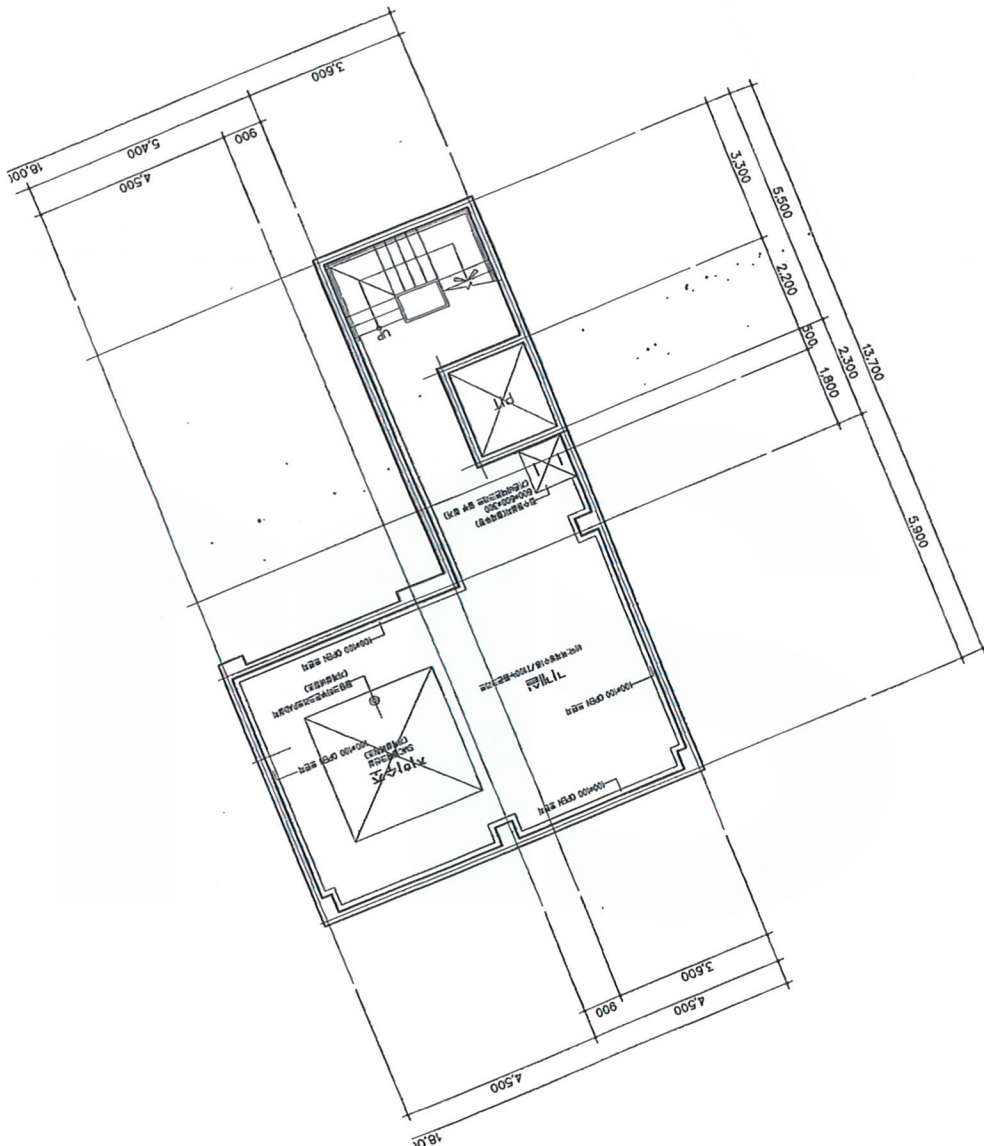
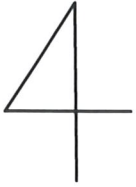
평가건물
①8층:240.51㎡

범례










	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

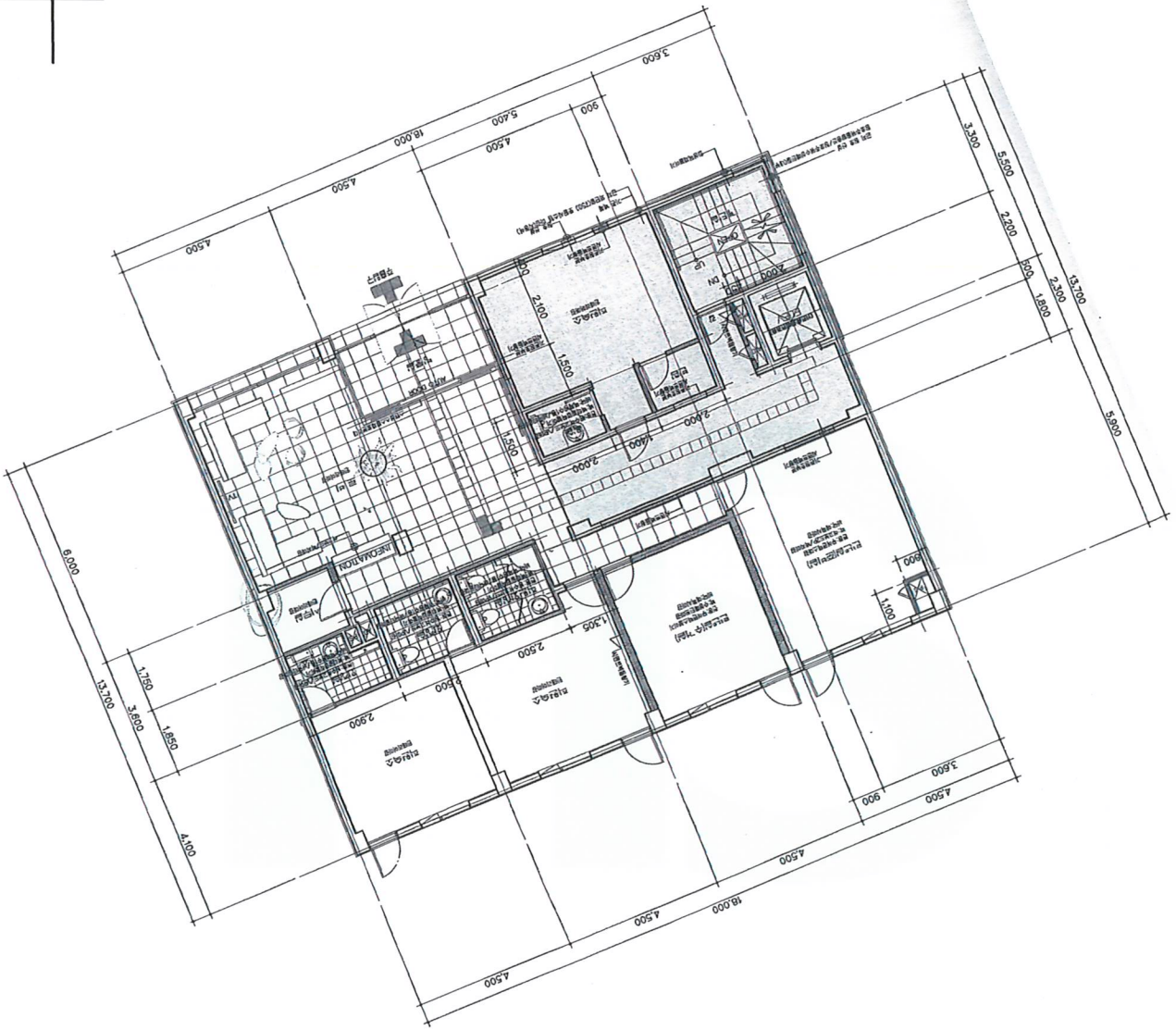
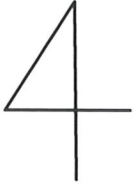


평가건물
 ⊕지하1층: 49.32㎡










범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

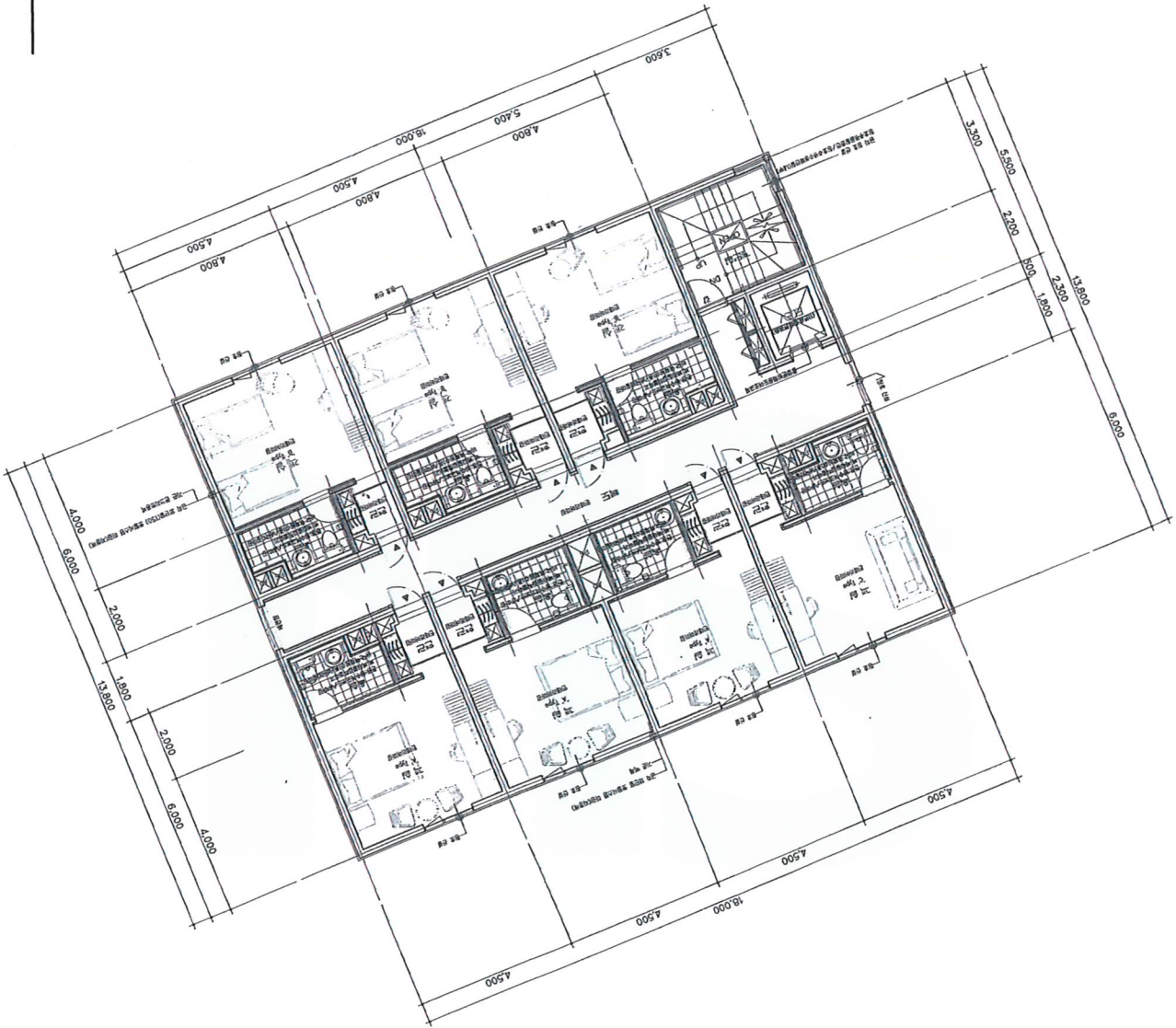
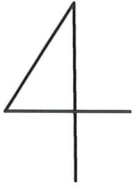


평가건물
①1층: 245.61㎡










범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가 제외 건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외 건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

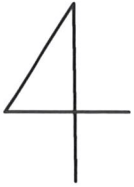


평가건물
 ㉠2~6층:240.51㎡










범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



평가건물
 ⊕7층:240.51㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물










지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4

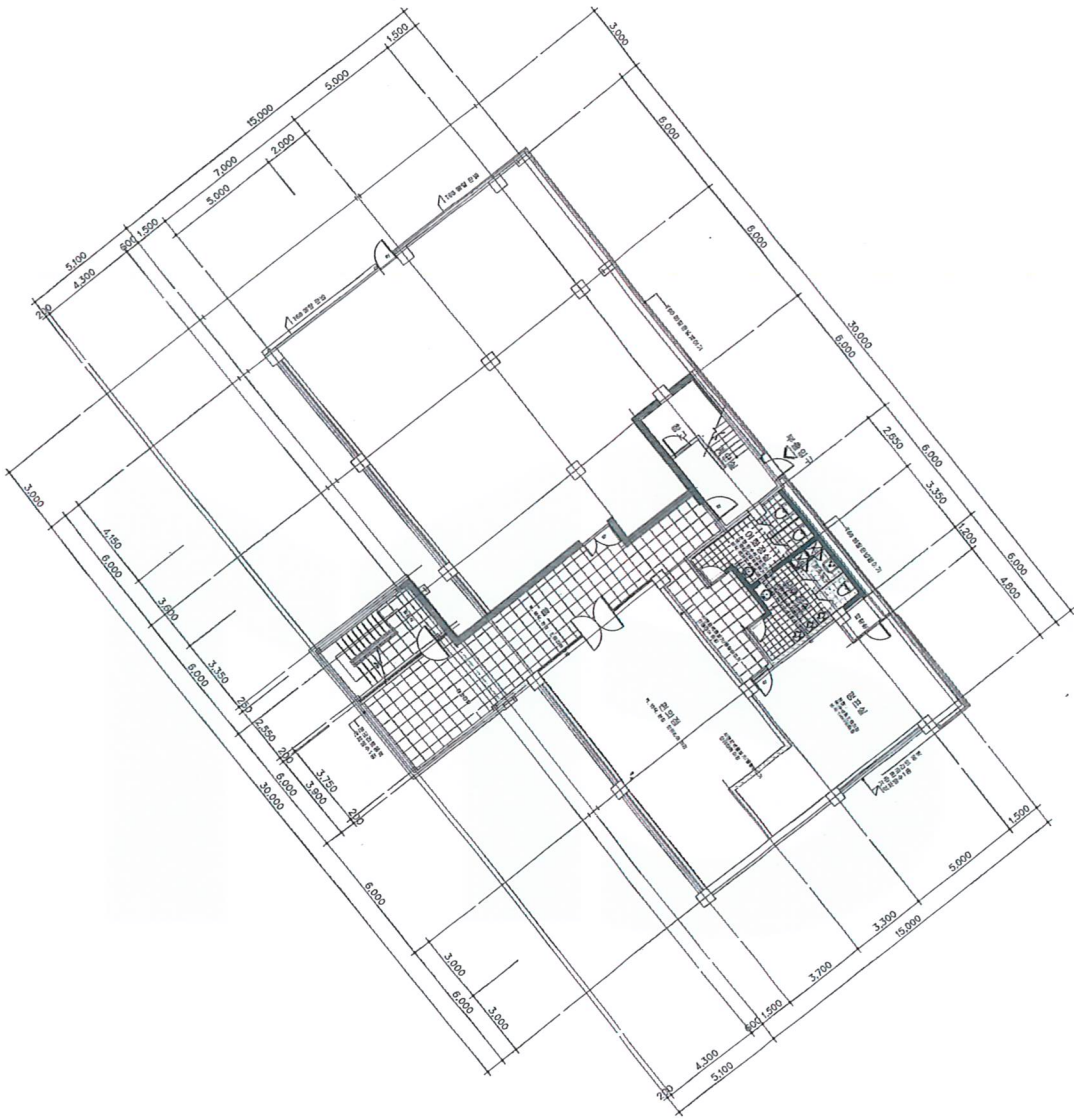
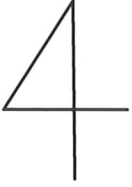


평가건물
⊕8층:240.51㎡










범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

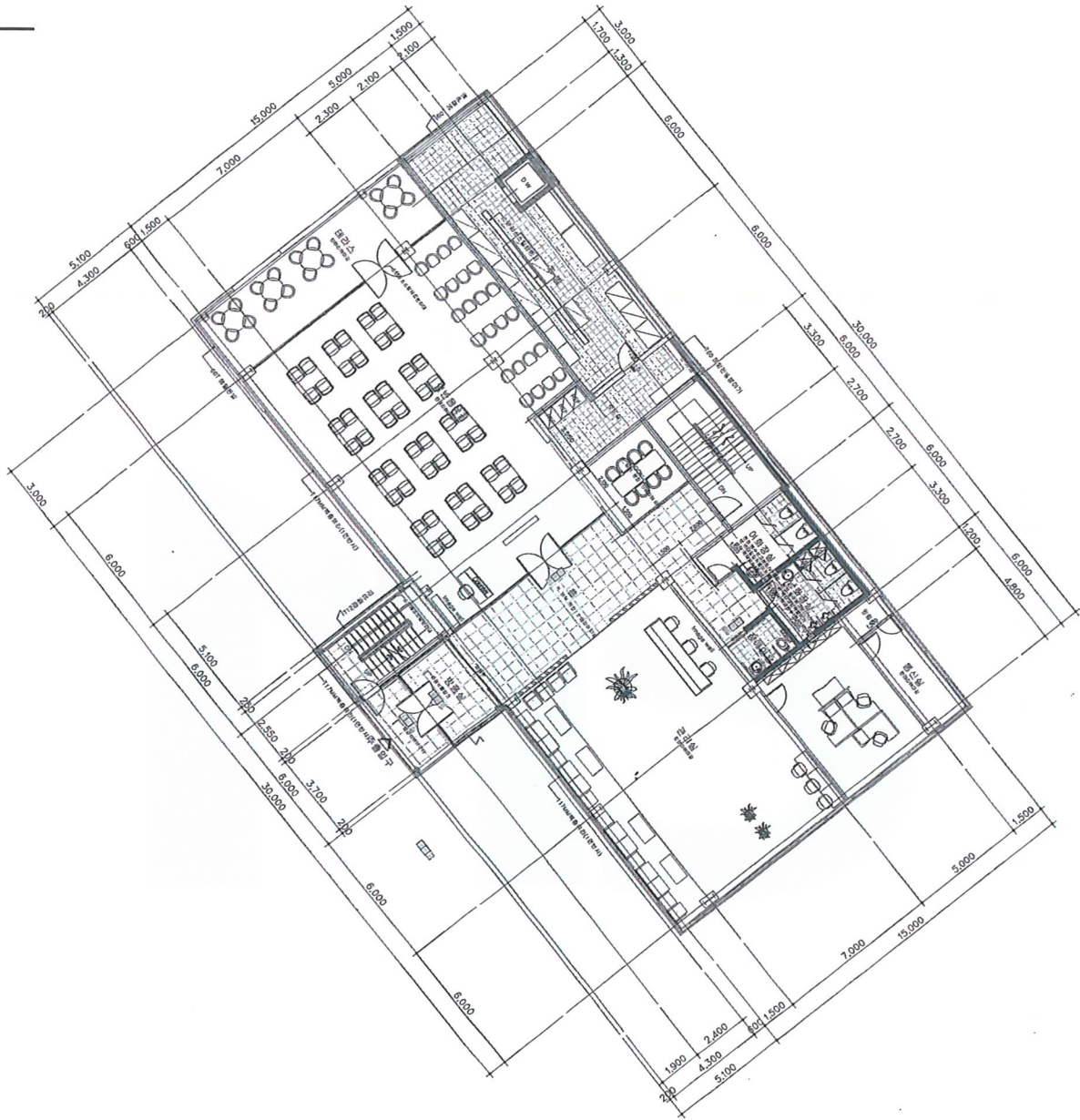
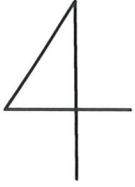


평가건물
 ㉠1층:437.02㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



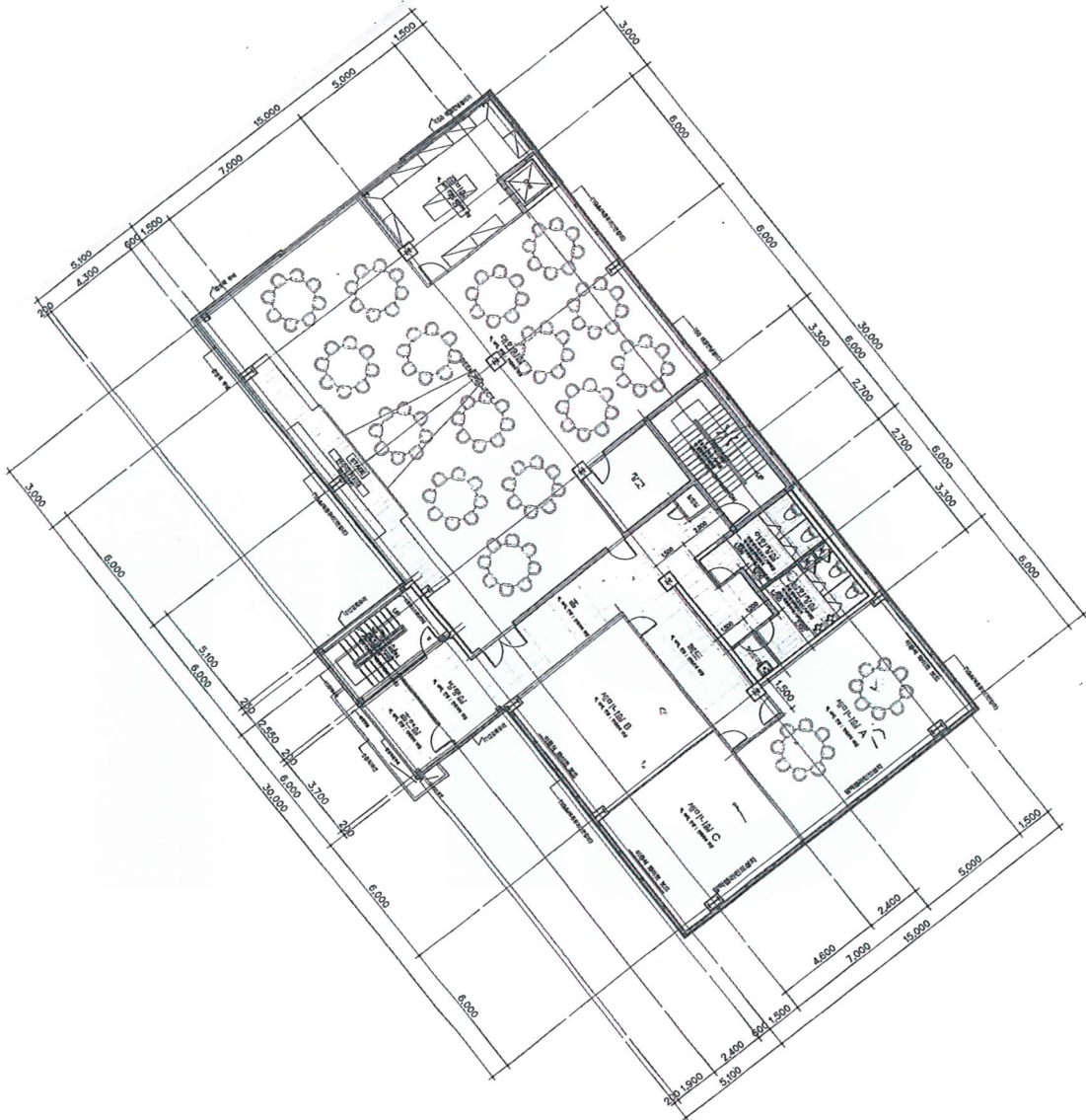
평가건물
 ㉠2층:489.6㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물










지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



평가건물
 ㉠3층: 530.19㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물 1층		평가 제외 건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시 외 건물

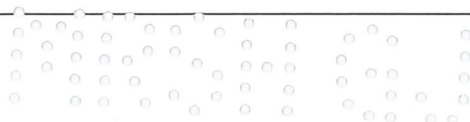
사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】



사 진 용 지



【 가 】



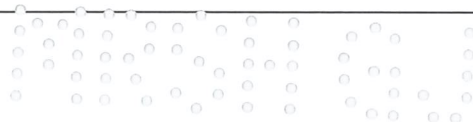
【 내부 】



【 내부 】



【 내부 】



사 진 용 지



【 나) 】



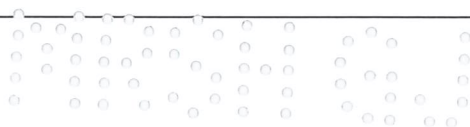
【 내부 】



【 내부 】



【 내부 】



사 진 용 지



【 다) 】



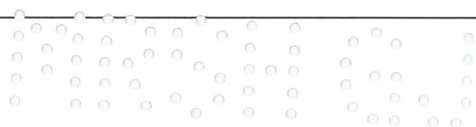
【 1층내부 】



【 2층내부 】



【 3층내부 】





전라남도 도보는 공문서로서의 효력을 갖습니다.

제 2018-40호 2018년 8월 30일 (목)

발행 : 전라남도 / 편집 : 대변인실
홈페이지 www.jeonnam.go.kr



목 차

◆ 고 시

전라남도 고시 제2018-262호	공공하수도 폐지 인가 고시
전라남도 고시 제2018-267호	임자 독우지구 신규마을 마을정비구역 지정 및 지형도면 고시
전라남도 고시 제2018-268호	2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경) 고시
전라남도 고시 제2018-270호	택시자율감차 보상사업 추진계획 변경 고시(7차)
전라남도 고시 제2018-272호	「2018년 받기반 정비사업」 착수지구 시행계획 승인 고시

◆ 공 고

전라남도 공고 제2018-697호	통행 제한 공고
전라남도 공고 제2018-707호	공인 등록 공고
전라남도 공고 제2018-708호	공인 폐기 공고
전라남도 공고 제2018-709호	입법 예고 공고
전라남도 공고 제2018-714호	정보통신공사업 신규등록 공고
전라남도 공고 제2018-715호	정보통신공사업 신규등록 공고

◆ 시군 행정

목포시 고시 제2018-119호	목포 도시계획시설(유달근린공원/조각공원 휴게소)사업 실시계획(변경)인가 고시
목포시 고시 제2018-121호	목포 도시계획시설(소로1-15호선)사업 실시계획(변경)인가 고시
목포시 고시 제2018-122호	목포 대양일반산업단지 실시계획 변경 및 목포 도시관리계획 결정(변경) 지형도면 승인 고시
목포시 고시 제2018-123호	목포 도시계획시설(고하도유원지)사업 실시계획(변경)인가 고시
목포시 고시 제2018-124호	목포 도시계획시설(소로1-322호선)사업 실시계획인가 고시
목포시 공고 제2018-1104호	목포 도시계획시설(시장/원예공판장)사업 공사완료 공고
여수시 고시 제2018-269호	여수 죽림1지구 도시개발 구역지정 및 개발계획 수립에 따른 지형도면 고시
여수시 공고 제2018-1899호	여수 도시계획시설(도로)사업 실시계획(변경)인가를 위한 사전 열람 공고
순천시 고시 제2018-128호	순천 도시계획시설(도로)사업 실시계획인가(변경) 고시
나주시 공고 제2018-833호	나주시 도시교통정비 중기계획·연차별시행계획(안) 공람 공고
담양군 공고 제2018-911호	담양 군계획시설(유원지)사업 분할시행(변경) 및 실시계획인가(변경) 사전 열람 공고

전라남도 고시 제2018-268호

2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경) 고시

2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조의 규정에 따라 아래와 같이 결정(변경)하고 고시합니다.

2018. 8. 30

전라남도지사

1. 2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경)
 - 계 획 명 : 2025년 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경)
 - 계획범위 : 해남군 행정구역 전역 (1,013.2km²)
2. 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경) 주요내용
 - 용도지역·지구 지정 및 변경에 관한 사항
 - 군계획시설의 변경에 관한 사항
3. 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경) 조서 : 다 음
4. 해남 군관리계획(재정비) 결정(변경) 도면 : 게재생략
5. 관계도서는 해남군 지역개발과(061-530-5914)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
[12]	해남읍 구교리 303-1전일원	제2종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	1,439	200	• 자연녹지지역과 1종일반 주거지역 사이의 도로부분 용도지역 정형화에 따른 변경
[13-2]	해남읍 고도리 467-2도일원	생산녹지지역	자연녹지지역	32,860	100	• 건축물의 입지에 의한 생산성 저하로 인하여 주변 자연녹지지역으로 변경
[16]	삼산면 구림리 산28-9임일원	농림지역	계획관리지역	833	100	• 건축물 입지 등 여건 변화를 반영하여 주변 계획관리지역으로 변경
[17-1]	현산면 덕흥리 525전일원	보전관리지역	생산관리지역	8,672	80	• 농업생산을 위한 영농 조합시설부지 주변 여건을 고려하여 주변 생산관리지역으로 변경
[18-1]	해남읍 신안리 17-2대일원	보전관리지역	계획관리지역	1,896	100	• 건축물 입지 등 여건 변화를 반영하여 주변 계획관리지역으로 변경
[18-2]	해남읍 북평리 898답일원	보전관리지역	계획관리지역	12,166	100	
[18-4]	송지면 송호리 1227-1대일원	보전관리지역	계획관리지역	8,089	100	• 건축물 입지(땅끝호텔) 등 여건 변화를 반영하여 계획관리지역으로 변경
[20]	산이면 대진리 산3-3도일원	계획관리지역	보전관리지역	2,466	80	• 기업도시 경계부 용도지역 환원
[21-1]~[21-30]	해남군 행정구역내 일원	관리지역	농림지역	1,326	80	• 농지법에 의한 농업진흥지역 및 산지관리법에 의한 보전산지로 지정 고시된 지역으로서 농림지역으로 변경
[22-1]~[22-11]		보전관리지역	농림지역	776	80	
[22-13]~[22-17]		"	"	407	"	
[22-19]~[22-57]		"	"	863	"	
[22-59]~[22-266]		"	"	44,411	"	
[22-268]~[22-313]		"	"	40,453	"	
[22-315]~[22-350]		"	"	2,229	"	
[22-352]~[25-354]		"	"	59	"	
[22-357]~[22-536]		"	"	256,056	"	