

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가의뢰인 : 전남개발공사장

건 명 : 운영시설 감정평가

문서 번호 : 신성장사업부-249

감정평가서 번호 : 미래새한 1505-51-06010호

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 : (062)364-0006 FAX : (062)362-1482

지사장 박 형 순 (인)



감정평가 심의인증서

제 출 처	전남개발공사		
발 의 처	광주전남지사	감정서번호	1505-51-06010
평가목적	매각	담당평가사	박정갑
물건소재지	전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1 해남땅끝호텔		
감정평가액	₩ 6,665,645,670		

◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 채규정과의 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)미래새한감정평가법인



(주) 미 래 새 한 감 정 평 가 법 인

(TEL : (062)364-0006 FAX : (062)362-1482)

미래새한 제1505-51-06010호

작성일 : 2015. 06. 09

수 신 : 전남개발공사장

발 신 : (주)미래새한감정평가법인
광주전남지사장

【 감 정 평 가 서 】

제 목	운영시설 감정평가		
감정평가액	金六拾六億六仟五百六拾四萬五仟六百七拾圓整 (W6,665,645,670.-)		
의 회 자	전남개발공사장	의뢰문서번호	신성장사업부-249
감정평가목적	매 각	제 출 기 한	—
의 회 일 자	2015. 05. 06.	평가실시기간	2015. 05. 07. ~ 2015. 06. 09.
기 준 시 점	2015. 06. 01.	물건표시근거	귀 제시목록
기 준 가 치	시장가치		
평 가 명 세	별 첨 : 1. 토지와 건물감정평가명세표 2. 물건평가조서		
평 가 의 견	" 별 첨 "		
산 출 개 요 평 가 방 법 기타 평가에 참고한 사항	" 별 첨 "		
명 칭	(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사	평 가 자	감정평가사 박 영 기 (인)
지사장	감정평가사 박 항 순 (인)	심 사 자	감정평가사 김 창 현 (인)
소 재 지	전라남도 화순군 화순읍 진각로 144 (이지오피스텔 3층 300호)		감정평가사 박 항 순 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:1

I. 대상물건 개요

본건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 “갈두마을” 북서측 근거리에 위치한 부동산으로서, 매각목적을 위한 감정평가건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

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 하였음.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015년 06월 01일을 기준시점으로 정함.

3. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:2

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

2. 감정평가방법의 선택

가. 본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.

나. 본건 토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 강정정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:3

다. 본건 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 건물만에 귀속되는 수익가치의 산출이 어려워 원가법 외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

라. 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.

3. 그 밖의 사항(감정평가시 고려사항)

가. 감정평가시 고려사항

- 1) 본건 토지 일부가 접도구역에 저촉되나 저촉의 정도가 과소하여 이에 구애 없이 토지를 감정평가하였음.
- 2) 본건 건물 기호 가), 나) 1,8층 기준부분이 증축되어 현황에 따라 일반건축물대장상 면적으로 감정평가하였음.
- 3) 본건 건물 기호 다)는 현재 미등기건물이나, 일반건축물대장상에 등재된 건물로서, 동대장상 구조 및 면적 등으로 감정평가하였음.
- 4) 본건 건물 기호 가)~다)건물은 2010년 07월경 리모델링 공사를 시행한 점을 감안하여 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하였음.

나. 기타

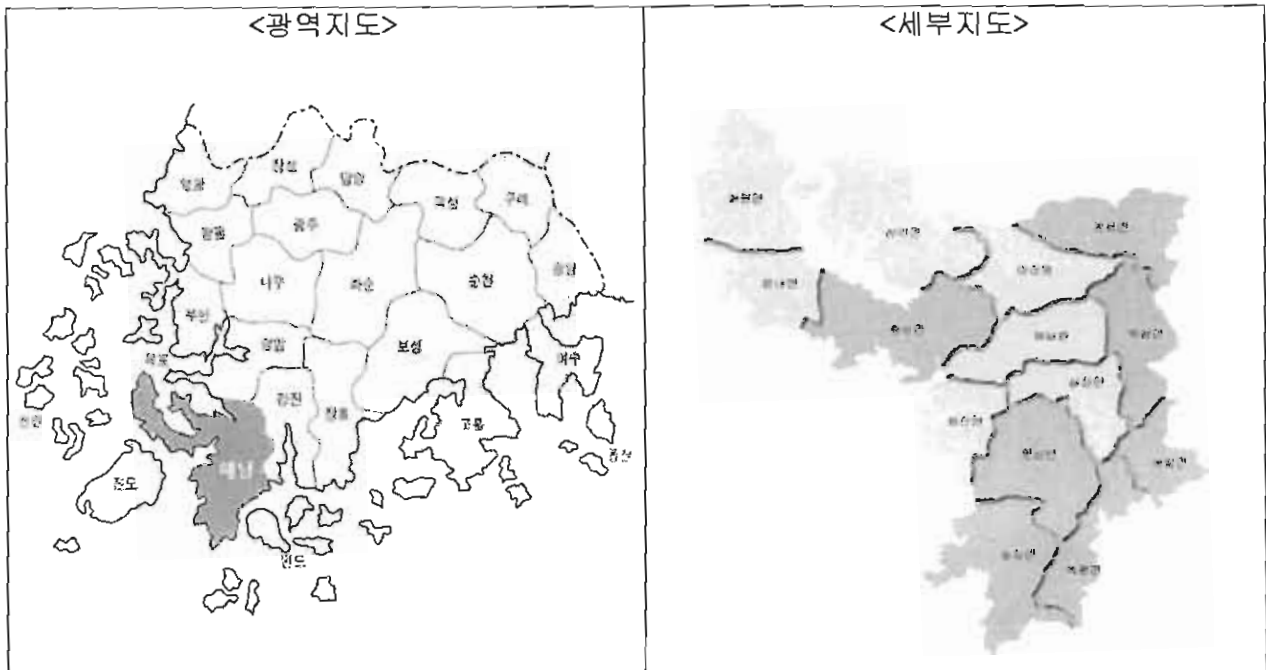
—

IV. 지역요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:4

IV. 지역요인



1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 해남군의 위치는 한반도 최남단의 서남 해안에 돌출한 형상으로 자리 잡아 3면이 바다로 둘러싸여 반도를 이루고 있으며, 동쪽 및 동북쪽만이 강진과 접하고 북쪽으로 영암과 연결된 육지이고 서북쪽으로 목포시와 동남쪽으로 완도와 서남쪽으로 진도를 연결하고 있음. 서울로부터 410km, 광주와는 92km, 목포 57km, 여수 155km, 완도 55km 거리에 위치하고 있음.
- 해남군의 해안선의 길이는 302.40km로 총 9개면(화산면, 현산면, 송지면, 북평면, 북일면, 황산면, 산이면, 운내면, 화원면)에 걸쳐진 리아스식 해안선을 보임
- 해남군의 지형지세는 두륜산 도립공원을 중심으로 북쪽에는 가학산이 있고, 동남쪽으로 내려오는 능선이 형성되어 있으며, 서쪽은 낮은구릉지와 평탄한 지형을 이루고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:5



태백산맥 지맥의 마지막에 위치하여 동부와 북부, 그리고 중부지역은 산악이 많지만 그 이외 지역은 완만한 구릉지와 평야지대로 이루어져 있으며 상면이 바다에 접한 리아스식 해안으로 풍치가 우수하며 해양성기후로 기후가 온화하여 농업과 어업을 하기에 적절함. 또한, 조수간만의 차가 심한 간척지가 널리 분포하고 있고, 특히 화원반도를 중심으로 리

아스식의 긴 해안선을 갖고 있으며 서남해안의 맑고 청정한 바다를 이용한 각종 수산 양식업을 비롯하여 영산강지구와 고천암 간척사업 등을 통하여 많은 농경지가 확보되어 수산업, 농업 분야 등에서 특화 가능지역임.

- 해남군의 하천은 동북부가 산악지형, 서남부는 구릉평야와 간척평야가 분포하여 산 능선과 바다의 거리가 짧고 지표경사가 급해서 큰 하천이 없는 반면에 소하천들이 광범위하게 분포하고 있음. 지방2급 하천이 총 30개, 유로연장 143.6km이며 개수율은 57.92%임. 주요하천으로는 동북부측으로 계곡천(11.23km)과 옥천천(15.79km)이 있으며, 중앙부에는 삼산천(16.87km)과 해남천(10.34km)이 있고, 남부에는 현산천(12.38km)과 송지천(6.75km)이 있음
- 해남군의 기후는 한반도의 서남해안에 위치하여 삼면이 바다와 접하고 있는 지리적 조건에 따라 겨울철에는 대륙성 기후, 여름철에는 해양성 기후의 특성을 보이며, 겨울과 여름의 기온차가 심하지 않음. 황해 및 동부 해류의 영향을 받아 우리나라 기후 중 가장 따뜻한 편임. 연평균 기온은 13.5℃로 온난한 기후이며 연평균 강수량은 1,394.3mm으로 남해안 다우 지역에 속하며, 계절적으로 우기인 6월과 8월사이에 51.9%를 차지하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:6

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

(2015.01 안전행정부 주민등록인구통계)

연도별 \ 구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2012	35,488	0.39	78,150	- 0.25	2.20
2013	35,438	- 0.14	77,684	- 0.60	2.19
2014	35,344	- 0.27	76,981	- 0.91	2.18

주)외국인 제외,

나) 읍면동별 인구변동추이

(2015.01 안전행정부 주민등록인구통계)

구분	2014년 인구변화		
	세대수	인구수	인구증감률(%)
합계	-94	-703	-0.90
해남읍	113	-52	-0.21
삼산면	-22	-99	-2.89
화산면	1	-14	-0.36
현산면	-4	-38	-1.09
송지면	-10	-76	-1.08
북평면	-30	-30	-0.92
북일면	-5	7	0.30
옥천면	-34	-85	-2.38
계곡면	-17	-16	-0.63
마산면	8	12	0.42
황산면	-47	-104	-1.72
산이면	-25	-133	-2.77
운내면	-10	-14	-0.29
화원면	-12	-61	-1.37

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:7

다) 전출입현황

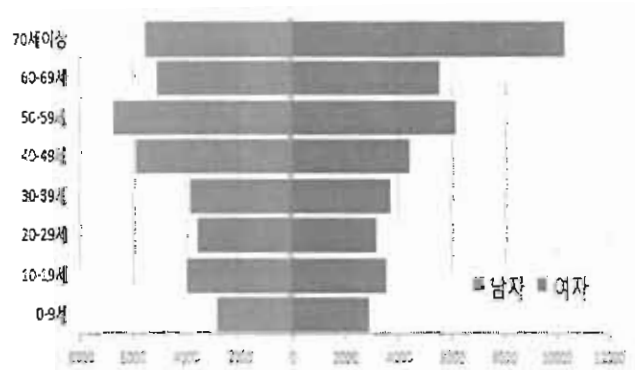
(2014년 누계, 국가통계포탈)

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2014	6,811	7,436	1,540	1,778	3,372	3,841	-625

라) 연령별 인구구조(인구피라미드)

(2015.01, 안전행정부 주민등록 인구통계)

연도	연령	연령별 인구(명)	남자(명)	여자(명)
2014	합계	76,981	37,415	39,566
	0~9세	5,718	2,834	2,884
	10~19세	7,445	3,907	3,538
	20~29세	6,734	3,579	3,155
	30~39세	7,501	3,824	3,677
	40~49세	10,198	5,844	4,354
	50~59세	12,943	6,802	6,141
	60~69세	10,660	5,096	5,564
	70세이상	15,782	5,529	10,253



2) 주택 수 및 보급률

(2013. 해남군 통계연보)

계	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률(%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2010	35,400	31,209	26,657	75	108	3,447	313	609	88.2
2011	35,660	31,350	26,632	83	174	3,521	313	627	87.9
2012	35,366	31,235	26,447	83	214	3,521	313	657	88.3

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:8

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2014. 11 국민건강보험공단)

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건기관	계
2013	2	2	35	12	-	17	17	85

나) 학교현황

(2014 전라남도 교육청)

연도	유치원	초등학교	중학교 (공립)	중학교 (사립)	일반계고교 (국공립)	일반계고교 (사립)	전문계고교 (국공립)	누계
2014	23	17(5)	15	0	1	1	3	64(5)

* ()는 분교수 학교수에 미포함

다) 주택건설실적(준공기준, '14년 누계)

(2015.01, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	543,782	43,565	130,261	82,879	9,407	277,670
지방	335,375	35,550	103,255	16,194	6,286	174,090
전남	19,374	4,231	2,778	507	668	11,190

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:9

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황

- 해남군 산업별 사업체수 및 종사자수 분석은 다음과 같음

(2013, 해남군 통계연보)

연도별 사업별	구분	사업체수	비중	종사자수	비중
2010		5,117	100.0%	19,367	100.0%
2011		5,219	100.0%	20,062	100.0%
2012		5,390	100.0%	20,328	100.0%
농업, 임업, 어업		32	0.6%	245	1.2%
광업		26	0.5%	219	1.1%
제조업		491	9.1%	3,254	16.0%
전기, 가스, 증기 및 수도사업		9	0.2%	91	0.4%
하수폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업		10	0.2%	82	0.4%
건설업		193	3.6%	994	4.9%
도매 및 소매업		1,571	29.1%	3,627	17.8%
운수업		359	6.7%	687	3.4%
숙박 및 음식점업		1,130	21.0%	2,523	12.4%
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업		25	0.5%	221	1.1%
금융 및 보험업		73	1.4%	854	4.2%
부동산업 및 임대업		51	0.9%	108	0.5%
전문, 과학 및 기술 서비스업		61	1.1%	208	1.0%
사업시설관리 및 사업지원 서비스업		24	0.4%	77	0.4%
공공행정, 국방 및 사회보장 행정		62	1.2%	1,624	8.0%
교육 서비스업		194	3.6%	1,612	7.9%
보건업 및 사회복지 서비스업		199	3.7%	2,089	10.3%
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업		94	1.7%	348	1.7%
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업		786	14.6%	1,465	7.2%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 10

- 종사자수를 기준하여 해남군에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도매 및 소매업과 숙박/음식업 분야로서 (전체의 50%), 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 대문으로 분석되며 개인 서비스 및 공공서비스 분야의 취업자 비율이 증가하고 있는 추세에 있음.
- 해남군 주요산업별 경제현황을 살펴보면 농림/어업의 경우 주로 쌀, 배추, 고구마 등의 재배가 이루어지고 있으며, 종사자 수 및 전체 농경지의 비중으로 보아 해남군은 농경지를 통한 농식품 생산활동이 주를 이루고 있고, 해안지역의 경우 전복 또는 김 양식업 등을 중심으로 어업이 활성화 되어 있음. 광공업의 경우 기존의 음식 관련 제조업체 종사자수가 많은 비중을 차지하고 있었으나, 최근 해남군의 농공단지 신축, 관광레저산업 등의 진행으로 인하여 지역 내의 비금속공업, 화학 관련 취업자 수가 증가한 것으로 판단됨.

나. 경제환경 변화

해남군의 경제환경은 서남해안관광레저형 기업도시, 화원지방산업단지 등의 개발사업 지역을 중심으로 영향을 받을 것으로 판단되며, 국내외경기의 지속적인 성장, 개발사업의 진행에 따라 발전이 가능할 것으로 보임. 다만, 그 규모는 개발사업지역 및 그 주변지역으로 제한될 것으로 판단됨. 전반적으로는 농업채산성 악화, 지속적인 인구감소라는 인문적 요인으로 인하여 농업의 경제적 환경이 완만하게 후퇴할 것으로 판단되며, 인근 개발사업으로 인하여 광공업의 경제적 여건이 좋아질 것으로 판단됨.

다. 경제적요인 분석

농업기반약화로 도농간 소득격차의 확대, 고령화와 함께 해남군 전체 인구감소세가 당분간 지속될 것으로 예상되고, 외부 환경 역시 세계경기둔화에 따른 국내경기 침체로 인하여 토지의 외지인 투자수요는 미비함. 그러나 구성지구의 보상진행단계의 구체화 그리고 주택 건설자재등 물가상승요인, 저금리 기조에 의한 현금유동성 등의 가격 상승요인도 복합작용하는 시장으로 예상되고 있어 부동산 가격은 전반적으로 보합세를 보일 것으로 판단됨. 그러나 국지적으로 개발지 및 그 연접지와 도로망 확충에 의한 접근성 개선지역, 지역농산물 특화용 농지가능 토지 등은 강보합세를 보일것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 11

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

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.

가. 대상 토지의 현황

(전라남도 해남군 송지면)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2014년 기준
1	송호리 1227-1	8,209	대	상업용 (호텔)	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	84,800

나. 비교표준지의 선정

1) 인근지역 표준지 공시지가

(전라남도 해남군)

(공시기준일: 2015. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	현산면 읍호리 417-3	1,699.0	대	상업용	보전 관리	소로 한면	부정형 평 지	49,000	-
B	송지면 송호리 1061-4	7,551.0	대	콘도	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	157,000	-
C	송지면 송호리 1181-3	205.0	대	상업용	계획 관리	소로 한면	사다리 완경사	255,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 12

2) 비교표준지 선정 및 그 사유

대상토지는 보전관리지역내 상업용(호텔)이나, 인근에 소재하는 상업용 표준지는 모두 계획관리지역으로 용도지역이 상이하여 제외하고, 동일수급권내 유사지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 도로교통 및 주변환경 등이 동일·유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 가까운 상기 표준지 기호 A)를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

다. 시점수정

1) 지가변동률

① 산정기간 : 2015.01.01 ~ 2015.06.01

② 비교표준지 지역 : 전라남도 해남군

③ 적용변동률 : 용도지역별(보전관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2015.01.01 ~ 2015.04.30	-0.290	2015년 04월 누계
2015.04.01 ~ 2015.04.30	0.027	2015년 04월 변동률
2015.01.01 ~ 2015.06.01	-0.261	$(1-0.00290) \times (1+0.00027 \times 32/30) \approx 0.99739$

※ 2015.04.01.~ 2015.06.01.까지의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로 2015년 04의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

2) 시점수정

시점수정	0.99739
------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 13

라. 지역요인 비교

본건 대상토지가 소재하는 지역과 비교표준지가 소재하는 지역간 지역요인 비교항목은 다음과 같으며, 지역요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후, 비교치를 산정하였음.

1) 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태와 계통 및 연속성, 가구(block)의 상태
접근 조건	인근교통시설의 편의성, 주차시설의 정비, 관공서 등 공공시설과의 접근성 등
환경 조건	전국규모의 상가 및 사무소의 수와 연면적, 기타 고객유인시설 등, 배후지의 범위 등 상업 및 업무시설의 배치상태
	상가의 전문화와 집산화 등 경쟁의 정도 및 경영자의 능력
	고객의 통행량, 상가의 연립성 등 변화성 정도, 자연환경
행정적조건	용도지역, 지구, 구역 등 행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

2) 비교치 산정

기호	비교 표준지	비 교 항 목	격차율	개 별 요 인 비 교
1	A	가로조건	1.00	유사함.
		접근조건	0.95	해남읍과의 접근성에서 대상 지역이 다소 열세임.
		환경조건	2.50	대상지역은 역사적, 지리적으로 우리나라 땅끝이라는 고유지명도가 높을뿐 아니라, 인근에 송호리 해수욕장, 땅끝전망대, 땅끝마을 선착장 등 고객유인시설이 소재하여 상업적 환경조건이 매우 우세하며, 남·서측에 다도해 해상국립공원을 조망할 수 있는 해안지역으로 자연환경 조건도 우세함.
		행정·기타조건	1.00	유사함.
계			2.375	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 14

마. 개별요인 비교

본건 감정평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

1) 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목
가로 조건	폭,포장,보도,계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심과의접근성,인근교통시설과의거리및편의성
환경 조건	고객의유동성과의적합성,인근환경,자연환경
획지 조건	면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로
행정·기타조건	행정상규제,장래동향,기타

2) 비교치 산정

기호	비교 표준지	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적, 기타조건		
1	A	1.00	0.96	1.35	0.97	1.00	1.257	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건 및 획지조건에서 열세이나, 환경조건에서 우세하여 종합적으로 우세함.

바. 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 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 15

2) 인근지역의 지가수준

구 분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	보전관리	상업용	국도변 상가지대	소로한면	230,000 내외

3) 인근 지역의 감정평가 선례

(출처 : 협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	송지면 송호리 1061-4	계획 관리	대	상업용	2012.09.18	담보	161,000	160,000	-
2	송지면 송호리 1191	계획 관리	대	상업용	2013.04.22	담보	340,000	235,000	-

4) 인근지역의 거래사례

(전라남도 해남군)

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	송지면 송호리 891-5	대	상업용	계획 관리	160,200	2013.05.06	-
나	송지면 송호리 1158-3	대	상업용	계획 관리	341,200	2014.06.05	-

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 선례 및 사례 선정

본건 인근에 본건과 동일한 용도지역의 상업용 거래사례가 없어 대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 감정평가선례 기호 2)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 16

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 대상지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준 대상지의 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

구 분	본건 토지 기호	단 가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치 (선례기준/ 공시지가기준)
감정평가선례 (기호 2)	1	340,000	1.02154	1.00	0.653	226,802	1.554 (적용 : 1.55)
지가변동률 : 2013.04.22 ~ 2015.06.01 : 1.02154 (전남 해남군 계획관리지역) 지 역 요 인 : 유사항. 개 별 요 인 : 본건은 선례 대비 접근조건(0.85), 획지조건(0.96), 행정적조건(0.80)에서 열세함.(0.653)							
비교표준지 (기호 A)	1	49,000	0.99739	2.375	1.257	145,902	

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 감정평가선례, 거래사례 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 55% 증액 보정함.(1.55)

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	49,000	0.99739	2.375	1.257	1.55	226,147	226,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 17

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 감정평가방법 개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 선정하는 바, 본건 인근에 본건과 동일한 용도지역의 상업용 거래사례가 없어 대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 것으로 판단되는, 상기 V.1.바.4) ‘인근지역의 거래사례’ 중 기호 나)를 거래사례비교법 적용을 위한 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
나	송지면 송호리 1158-3	대	상업용	계획 관리	341,200	2014.06.05	-

다. 거래사례비교법에 의한 토지 단가

본건 기호	적용 거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	나	341,200	1.000	1.01766	1.000	0.660	229,169	229,000
산정내역	사정보정	상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)						
	시점수정	2014.06.05~ 2015.06.01 (전남 해남군 계획관리지역 :1.01766)						
	지역요인	거래사례는 본건 인근지역에 소재하는 바 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	비교치
		1.00	0.85	1.00	0.97	0.80	1.00	0.660
	본건은 거래사례 대비 접근조건, 획지조건, 행정조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지: 18

3. 각 방법에 의해 산정된 시산단가(試算單價)

구 분	토지단가(원/㎡)	비 고
공시지가기준법	226,000	-
거래사례비교법	229,000	-

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 단가를 기준으로 한 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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.

5. 토지 감정평가 결정

기 호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	토지결정단가(원/㎡)
1	226,000	229,000	226,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지 : 19

VI. 건물 산출근거

1. 대상 건물의 개요

구분	구 조	용 도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일자	비고
가	철근콘크리트조 슬래브지붕	숙박시설	1,925.41	8 / 1	2003.07.24	2010.07.12 증축 1층 : 123.56㎡ 8층 : 92.4㎡
나	철근콘크리트조 슬래브지붕	숙박시설	1,978.5	8 / 1	2003.07.24	2010.07.12 증축 1층 : 176.65㎡ 8층 : 92.4㎡
다	철근콘크리트조 및 철골조 기타지붕 (철골구조)	제2종 근린생활 시설	1,456.81	3 / 1	2003.07.25	-

2. 건물 신축 단가 예시

(한국감정원 발행 2014년 건물신축단가표)

분류번호	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
7-2-5-1	철근콘크리트조 슬래브지붕	호텔	3	1,151,000	50 (45~55)
4-1-5-7	철근콘크리트조 슬래브지붕	점포 및 상가	3	867,000	50 (45~55)

3. 부대설비

구분	난방 설비	위생 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	스프링클러 설비	비 고
가, 나	○	○	○	○	○	○	-
다	-	○	○	-	○	○	시스템 냉·난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:20

4. 건물단가산정

상기에 예시된 “건물 신축단가”를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하여 재조달원가를 산정한 후, 경제적 내용년수, 경과년수 및 현상 등을 감안하고, 본건의 객실 점유율 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하므로서, 물리적 경과년수를 4년 차감하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

구분	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
가,나	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000	43	50	903,000	잔존년수 4년 중
다	900,000	표준단가에 포함	900,000	43	50	774,000	잔존년수 4년 중

Ⅶ. 비품산출 근거

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.

Ⅷ. 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, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

페이지:21

2. 건 물

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

3. 비 품

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

3. 종합의견

본건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 “갈두마을” 북서측 근거리에 위치한 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기 준법, 건물은 원가법으로 가격 결정하였음.

토지와 건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 해남군 송지면 송호리	1227-1	대	보전관리지역	8,209	8,209	226,000	1,855,234,000	
가	" [도로명주소] 전라남도 해남군 송지면 땅끝해안로 1954	1227-1 위지상 알파	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층					
				1층 (여관)	192.52	1,925.41	903,000	1,738,645,230	1,050,000
				2층 (여관)	240.51				x 43/50
				3층 (여관)	240.51				일반건축물
				4층 (여관)	240.51				대장 면적
				5층 (여관)	240.51				
				6층 (여관)	240.51				
				7층 (여관)	240.51				
				8층 (여관)	240.51				
				지층 (기계실)	49.32				
나	"	" 오메가	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 8층					
				1층 (여관)	245.61	1,978.5	903,000	1,786,585,500	1,050,000
				2층 (여관)	240.51				x 43/50
				3층 (여관)	240.51				일반건축물
				4층 (여관)	240.51				대장 면적
				5층 (여관)	240.51				
				6층 (여관)	240.51				
				7층 (여관)	240.51				
				8층 (여관)	240.51				
				지층 (기계실)	49.32				
다	"	"	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 철골조 기타지붕 (철골구조)					
				1층 (노래연습장, 소매점(편의점))	437.02	1,456.81	774,000	1,127,570,940	900,000
									x 43/50
									일반건축물
									대장 면적

물 건 평 가 조 서

페이지: 1

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-C0818DWK, 3.2Kw, 벽걸이형	98	일괄	76,360,000	
2	"	"	냉장고	R-A05460A	92			
3	"	"	화장대의자	610*620*785	83개			
4	"	"	거실장경화 장대(양실)	2000*600*720	100개			
5	"	"	침대Q	1600*2200	46개			
6	"	"	침대SS	1100*2200	41개			
7	"	"	거실장	1900*508*342	8개			
8	"	"	커피포트	세인스SS-2010	92개			
9	"	"	헤어드라이 기	UN-1015	92개			
10	"	"	텔레비전	LN32C450E10	98개			
11	"	"	그림	추억	94개	일괄	3,190,000	
12	"	"	가구외		1식	일괄	19,880,000	
13	"	"	노래반주기		1식			
14	"	"	노래방 인테리어 공사비		1식	-	건물에 포함	
15	"	"	커피브로워	210*460*620	2개	일괄	4,960,000	

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	소파(3인용)	1620*715*700	2개			
17	"	"	소파(1인용)	640*715*700	4개			
18	"	"	소파테이블	1200*600*420	2개			
19	"	"	협탁	600*600*500	2개			
20	"	"	소파	2600*850*900	8개			
21	"	"	소파테이블	1200*600*360	8개			
22	"	"	쇼파1인용(로비)	640*715*700	5개			
23	"	"	소파3인용(로비)	1620*715*700	4개			
24	"	"	소파테이블	1200*600*420	4개			
25	"	"	협탁	600*600*500	4개			
26	"	"	LCDTV(벽걸이용)	46인치	2개			
27	"	"	가습기	H-C976, 450mL/h, 6.5L	4	일괄	750,000	
28	"	"	청소기	IT/NT 48/1	3			
29	"	"	오디오믹서	M1636F	1개	일괄	14,270,000	
30	"	"	이퀄라이즈	EQ2231	2개			

물 건 평 가 조 서

페이지: 3

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	디지털카메 라	Canon, JP/IXUS9 5, 1000만화소	1			
32	"	"	지폐계수기	GC-815S, 수표검 지	1개			
33	"	"	사무용소프 트웨어	한글2010, License 10User 이상	8개			
34	"	"	유틸리티소 프트웨어	알집8.0, 2~99Users	10개			
35	"	"	사무용소프 트웨어	US/MSO-P2007M, 5Copy이상	10개			
36	"	"	보완소프 트웨어	바이로봇 Desktop5.5, 31~ 499Users	10개			
37	"	"	전기설비브 래킷SET	KS100, 스피커스 탠드용	1식			
38	"	"	LCD모니터	CN/LC1940R-ABG /KR, 48.3cm	10			
39	"	"	개인컴퓨터	CN/DM-V190-PA1 3G, 3.0Ghz	10			
40	"	"	금고	ESD102T, 433*332*397	2개			
41	"	"	공기순환기	WK-150S	4개	일괄	3,600,000	
42	"	"	PC테이블	900*594*764	2개			
43	"	"	PC의자	600*525*835	2개			
44	"	"	건식청소기	GD930	3개			
45	"	"	대리석연마 광택기	Mustang20	1개			

물 건 평 가 조 서

페이지: 4

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	왁스머췌	Mustang17	1개			
47	"	"	청소용품카 트	#6173	1개			
48	"	"	자동바닥세 정기	Wrangler2008AB	1개			
49	"	"	식탁(레스 토랑)	1200*800*750	20개	일괄	14,060,000	
50	"	"	의자	450*560*910	80개			
51	"	"	식탁(대리 석)	1300*800*720	2개			
52	"	"	의자	485*570*860	8개			
53	"	"	테이블set	테이블1 + 의자4	3개			
54	"	"	노트북컴퓨 터	CN/NT-R480-PS3 LG, 330M,2.13GHz	2			
55	"	"	마이크장치 SET	안테나분배기 외	1식			
56	"	"	영사대	CS-L501,전동	1			
57	"	"	영사용스크 린	ES-150U,전동	1			
58	"	"	마이크로폰	KND257S,701700 0Hz	2			
59	"	"	마이크스탠 드	KBMS3, 스탠드형	1			
60	"	"	마이크스탠 드	KTS01, 데스크형	1			

물 건 평 가 조 서

페이지 : 5

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
61	해남군 송지면 송호리	1227-1	비디오프로 젝터	NEC,CN/NP3250G H,5000ANSI	1개			
62	"	"	원형테이블	1800*720	15개			
63	"	"	원형테이블 의자		120개			
64	"	"	세미나테이 블	1400*500*720	30개			
65	"	"	세미나테이 블 의자	604*500*804	60개			
66	"	"	일체형DVD	ID/RC388, 23W DVD레코더	2개			
67	"	"	스피커 SET	US/Zx-90B, 600W	1식			
68	"	"	오디오앰프	KA1000	4개			
69	"	"	플러그용접	KSJ8-1, 스피커 박스1개	1식			
70	"	"	크래프 테스터(디 지탈)	일산교리스 2002PA	2개			
71	"	"	디지털 테스터	태광 TK-3201	2개			
72	"	"	냉장냉동겸 용장치	LD-1140RF2, 105 6L	2개	일괄	17,240,000	
73	"	"	식기세척기	PSR-400, 1탱크/ 1300*700*1450	1개			
74	"	"	상업용레인 지	GLR-7711, 낮은 레인지1구, 750* 750*450	2개			
75	"	"	음식쓰레기 처리대	SJSDT-97, 900*7 50*800	2개			

물 건 평 가 조 서

페이지: 6

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
76	해남군 송지면 송호리	1227-1	가정용개수 대	SJ1S-187, 1조세 정대, 1800*750* 800	5개			
77	"	"	조리대	SJWT-77, 고정식 , 750*750*800	12개			
78	"	"	(3단) 찬장	SJCS-157, 식기 선반, 1500*750* 1900	4개			
79	"	"	상업용그리 들	GGD-0978, 가스 식, 900*750*800	2개			
80	"	"	상업용오븐	RSC0-060E, 스팀 , 200인용	1개			
81	"	"	랙선반	1200*450*250	1개			
82	"	"	자동밥솥	55인용	1개			
83	"	"	오븐다이	1000*1000*500	1개			
84	"	"	선반	1500*350*700	2개			
85	"	"	컵워머	400*650	1개			
86	"	"	2단상선반	210*460*620	1개			
87	"	"	디쉬워머	1500*600*800	1개			
88	"	"	냉장창고	2300*1700*2200	2개			
89	"	"	가스튀김기	450*600*800	1개			
90	"	"	쿨드테이블	1500*700*800	1개			

물 건 평 가 조 서

페이지: 7

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	연 적 및 수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
91	해남군 송지면 송호리	1227-1	쥬스디스펜 서	360*470*620, 2 탱크	1개			
92	"	"	제빙기	Day/100kg	1개			
93	"	"	세탁기	FR1226WC6, 세탁 12Kg/건조6.5Kg	2	일괄	3,300,000	
94	"	"	기능사다리	LS형4*6단	1개			
95	"	"	가정용 사다리(A형)	A형3단	1개			
96	"	"	광청소기	록스 10 Kg/cm ²	2개			
97	"	"	양수펌프(엔진용)	미쓰비시 4HP/SHE-50X	1개			
98	"	"	절연저항 측정기	일산 교리스 KEW-3165	1개			
99	"	"	에어 컴프레샤	대만/무소음/1H P	1개			
100	"	"	함마 드릴	계양 PHD-38	1개			
101	"	"	공기호흡기 양압식	50분용(SG-750F SA)	2개			
102	"	"	메가폰A급	마이크분리형	1개			
103	"	"	비디오프로 젝터	CN/D-30P, 3000A NSI	2개			
104	"	"	전원공급장 치	PD2390, AC220/DC24V	2개			
105	"	"	통신케이블 어셈블리	KMEC-10	5개			

물 건 평 가 조 서

일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구 조 및 규 격	면 적 및 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
106	해남군 송지면 송호리	1227-1	네트워크시 스템장비용 렉	8P1100	1식			
107	"	"	무전기	모토로라 GP-2000S	8개			
108	"	"	호텔정보시 스템	ASP방식	1개			
109	"	"	영업장POS	ASP방식	2개			
110	"	"	신용카드기 기	ASP방식	2개			
	합 계						₩157,610,000.-	
			이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 접면도로 상태 | 7. 임대사항 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 전라남도 해남군 송지면 송호리 소재 “갈두마을” 북서측 근거리에 위치하며, 주변은 자연마을 및 펜션, 각종 상업용 점포 등이 혼재하는 국도변상가지대로서, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량통행 가능하고, 국도변에 위치하며, 일반적인 대중교통사정은 보통시됨.

3. 형상 및 이용상황

부정형의 완경사로서, 상업용(해남땅끝호텔)건부지로 이용중임.

4. 접면도로 상태

본건 동측으로 국도77호선의 왕복2차선 아스팔트 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

보전관리지역, 접도구역임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 임대사항

--

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 기타 참고사항

--

건물 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|---------------|-----------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기타설비 | 7. 공부와의 차이 및 기타 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 임대사항 | |

1. 건물의 구조

기호 가), 나) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 건물로서,

외벽 : 드라이비트, 화강석붙이기 등 마감

내벽 : 벽지 및 몰탈위페인팅, 타일 등 마감

바닥 : 장판지 깔기 및 화강석 물갈기, 타일 등 마감

창호 : 새시창호임.

기호 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.

2. 이용상태

기호 가), 나) : 숙박시설(해남땅꿀호텔 가: 45호실, 나: 45호실)임.

기호 다) : 제2종근린생활시설임.

3. 위생 및 냉난방설비

기호 가), 나) : 일반적인 위생설비 및 급배수설비, 전기보일러에 의한 난방설비 구비됨.

기호 다) : 일반적인 위생설비 및 급배수설비, 시스템 냉·난방설비 구비됨.

4. 기타설비

기호 가), 나) : 승강기설비, 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 구비됨.

기호 다) : 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 구비됨.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 1. 건물의 구조
2. 이용상태
3. 위생 및 냉난방설비 | 4. 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 임대사항 | 7. 공부와의 차이 및 기타 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

6. 임대사항

—

7. 공부와의 차이 및 기타

—

상세위치도

소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1번지



광역위치도

소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 1227-1번지



광역위치도

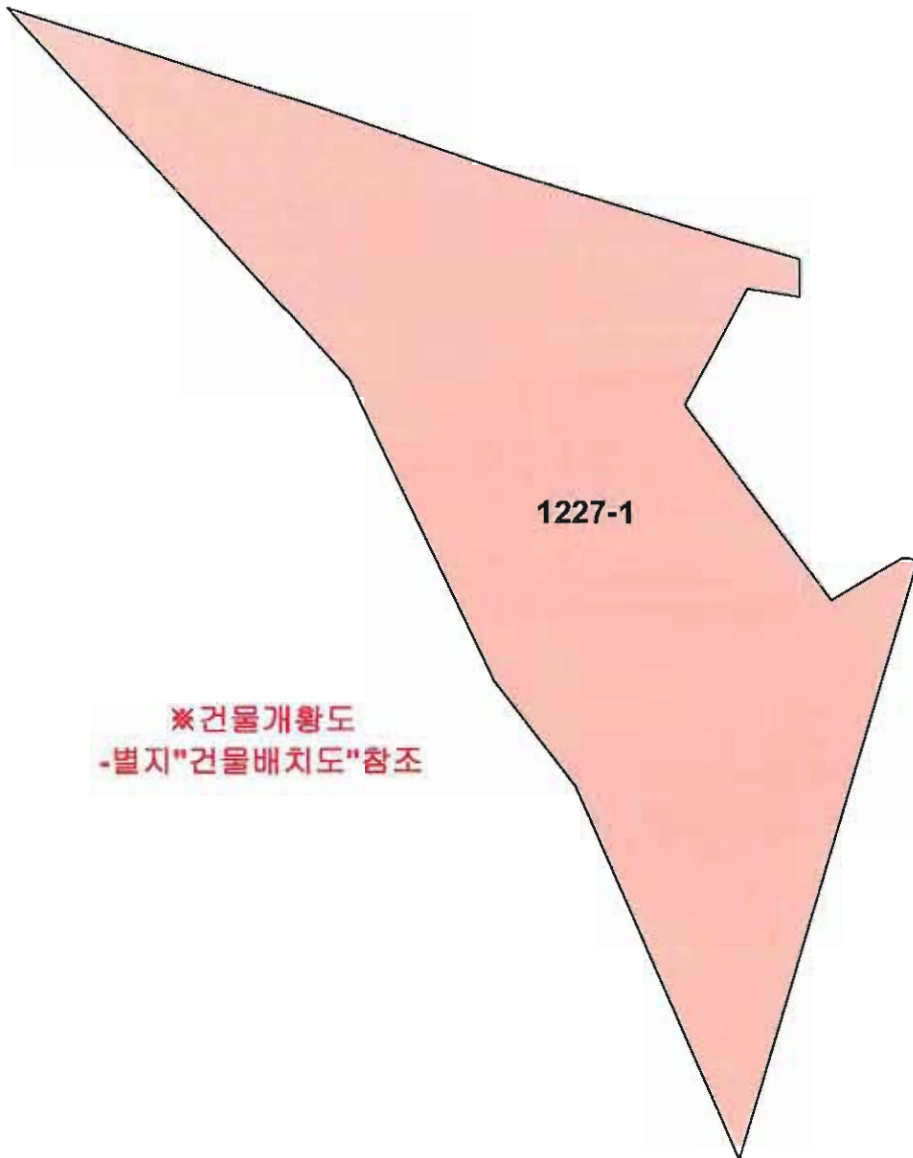
소재지 : 전라남도 해남군 송지면 송호리 891-5번지



지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



범례

평가대상토지
도로
도시계획선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외건물

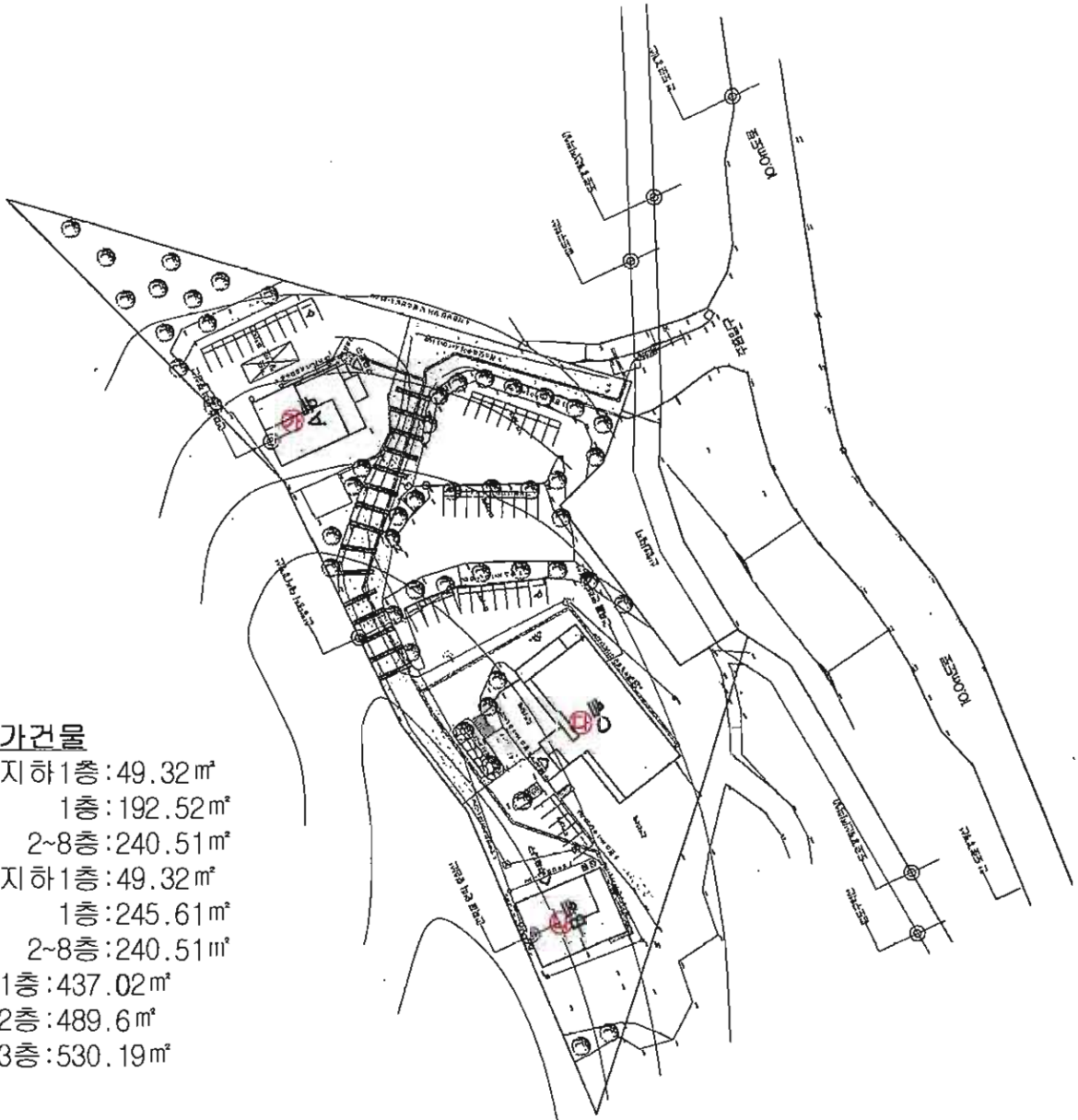
건물 배치도

S = 1 : 1,200

4

평가건물

- ㉠ 지하1층: 49.32㎡
1층: 192.52㎡
2~8층: 240.51㎡
- ㉡ 지하1층: 49.32㎡
1층: 245.61㎡
2~8층: 240.51㎡
- ㉢ 1층: 437.02㎡
2층: 489.6㎡
3층: 530.19㎡



범례

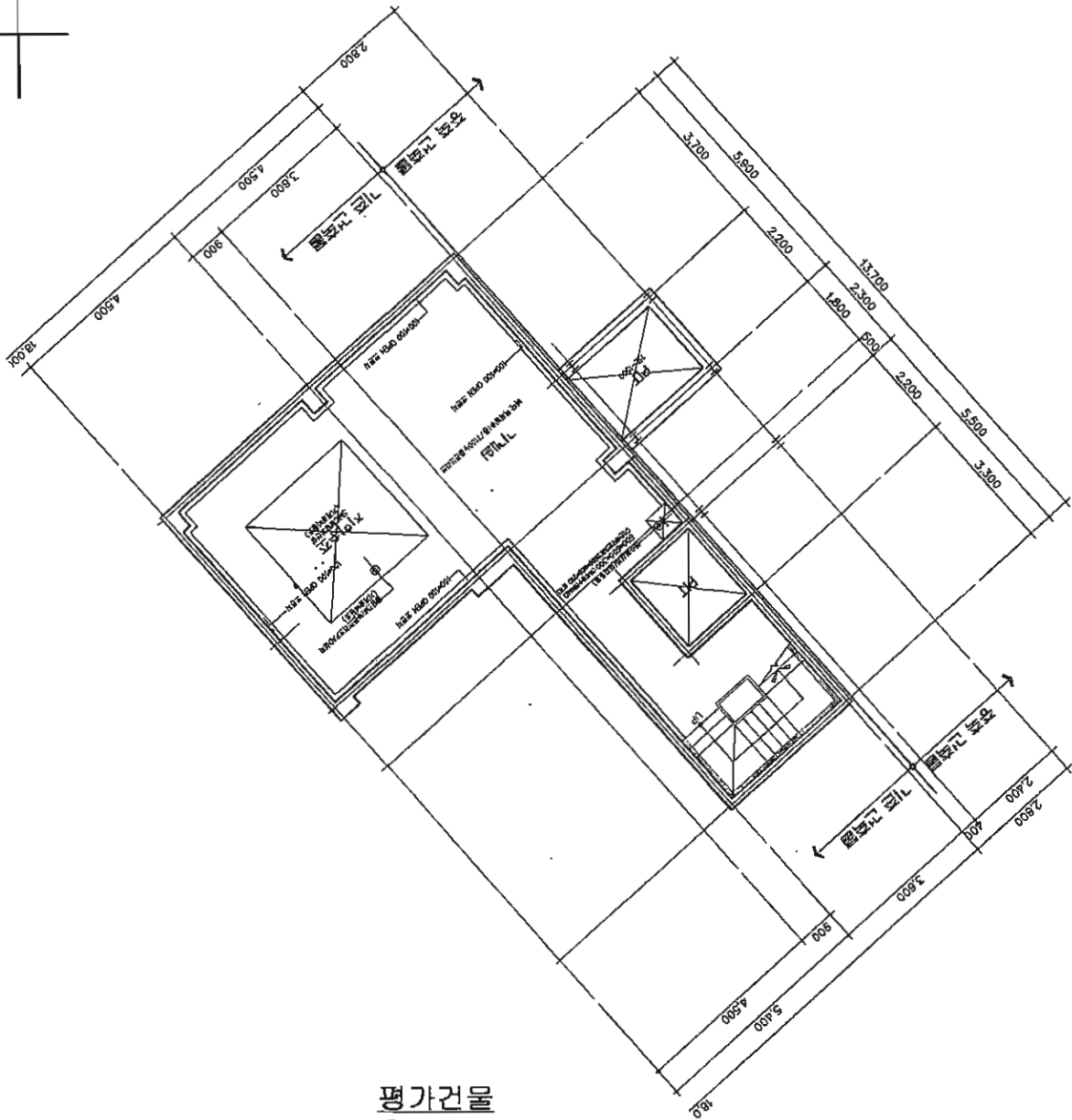
- 평가대상토지
- 도로
- 도시계획선

- 용도지역구분선
- 평가건물 1층
- 평가건물 2층

- 평가건물 3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



범례

평가대상토지
도로
도시계획선

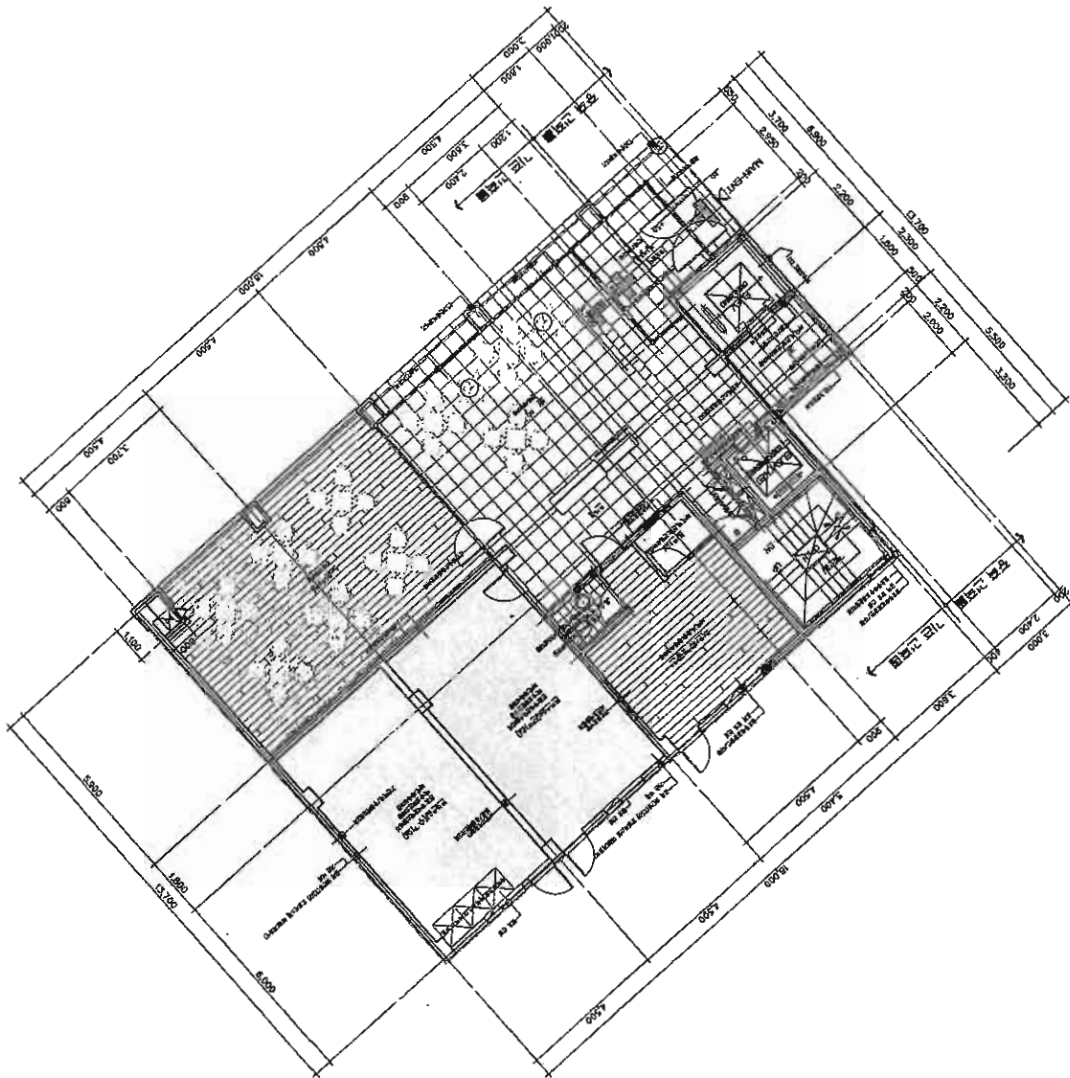
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층 이상
평가제외건물
제시외건물

지적 및 건물개황도

4

S = 1 : 1,200

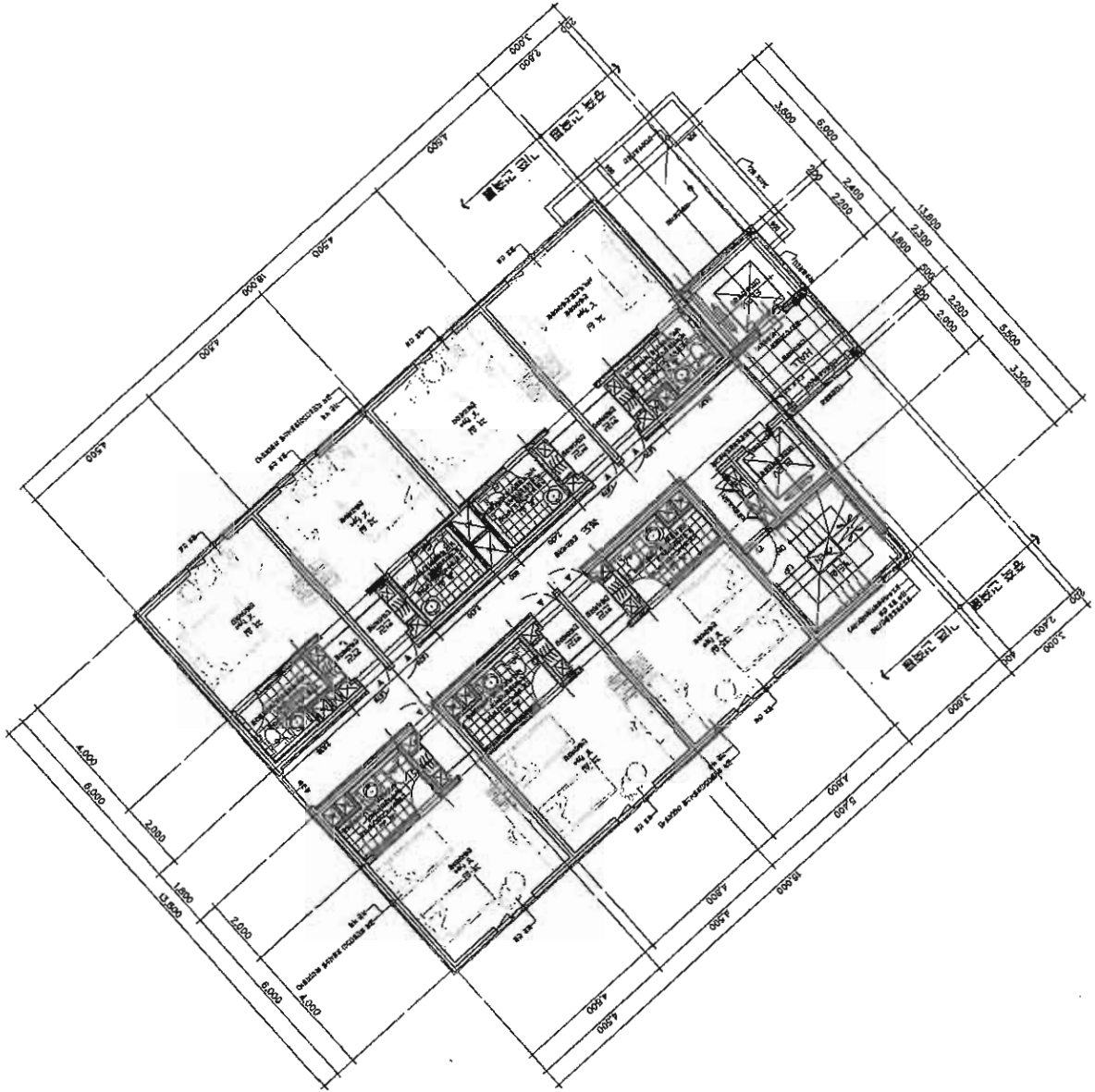


평가건물
①1층: 192.52㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		세시외건물

S = 1 : 1,200

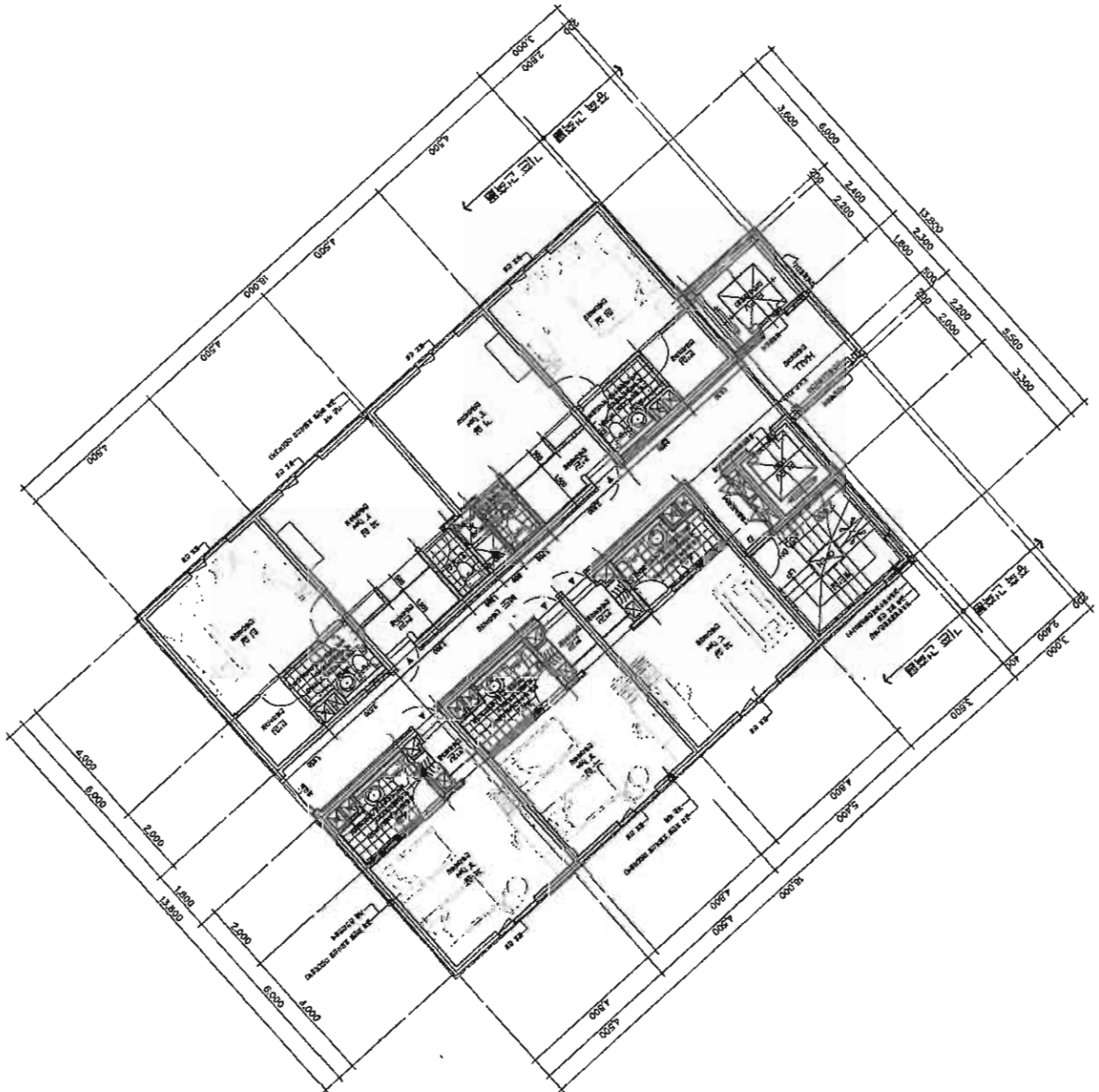


평가건물

가2~6층: 240.51㎡

방 례		평 가 대 상 토 지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로		평 가 건 물 1 층		평 가 제 외 건 물
		도 시 계 획 선		평 가 건 물 2 층		제 시 외 건 물

S = 1 : 1,200



평가건물

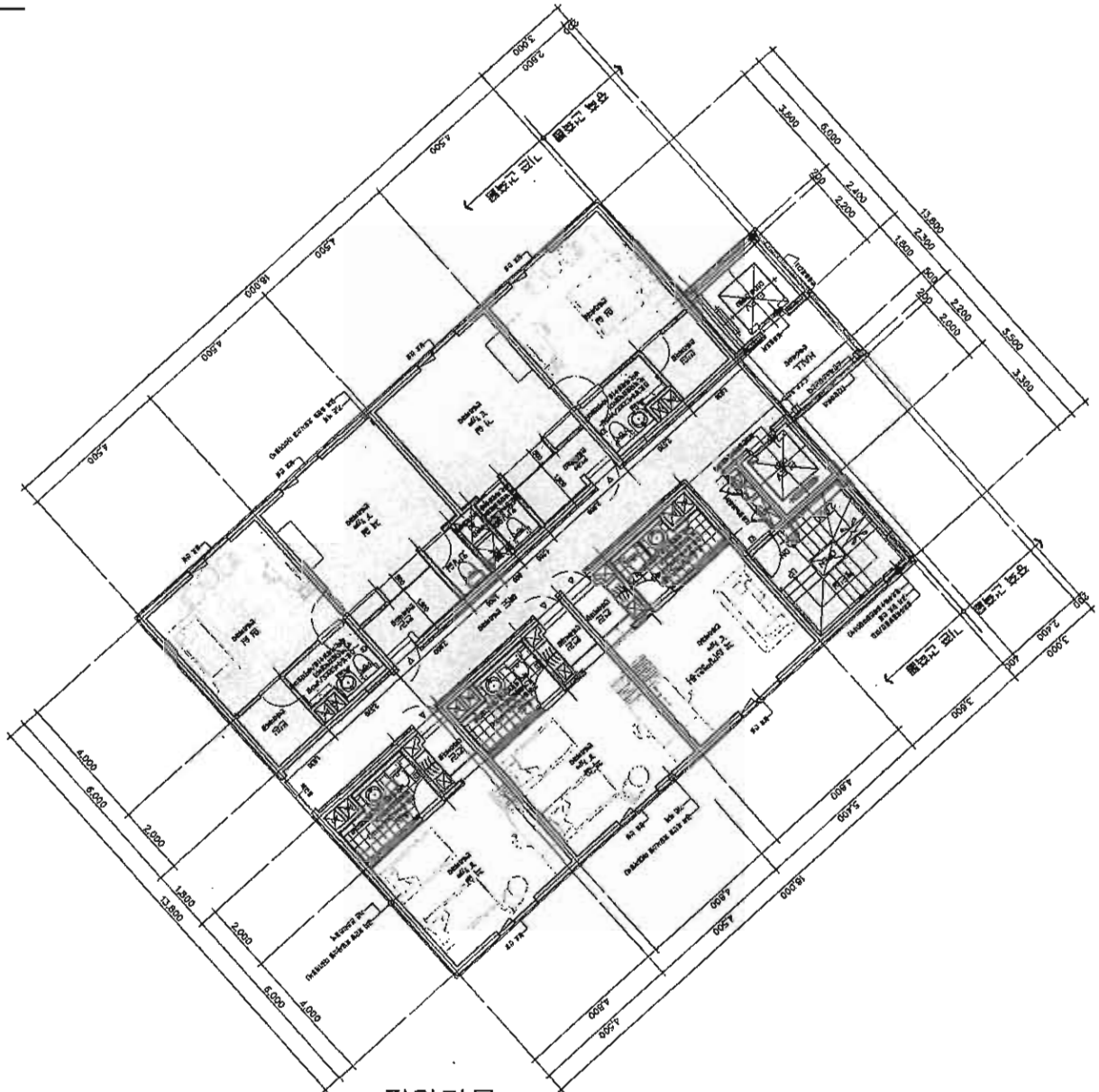
⑦7층: 240.51㎡

50 231

 평 가 대 상 토 지
  용도지역구분선
  평가건물3층이상
 도 로
  평 가 건 물 1 층
  평 가 제 외 건 물
 도 시 계 획 선
  평 가 건 물 2 층
  제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



평가건물
①8층:240.51㎡

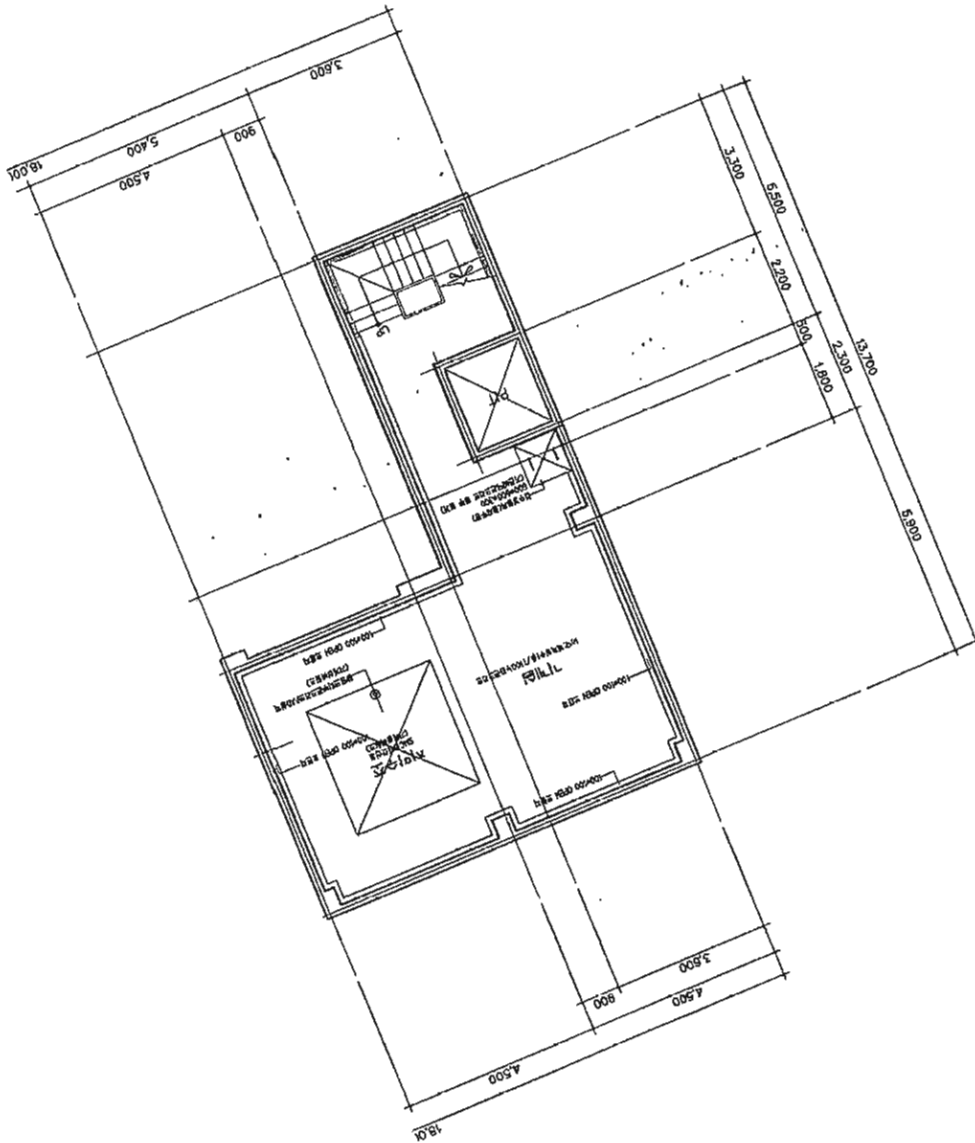
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



평가건물

㉠지하1층:49.32㎡

병례

평가대상토지
도로
도시계획선

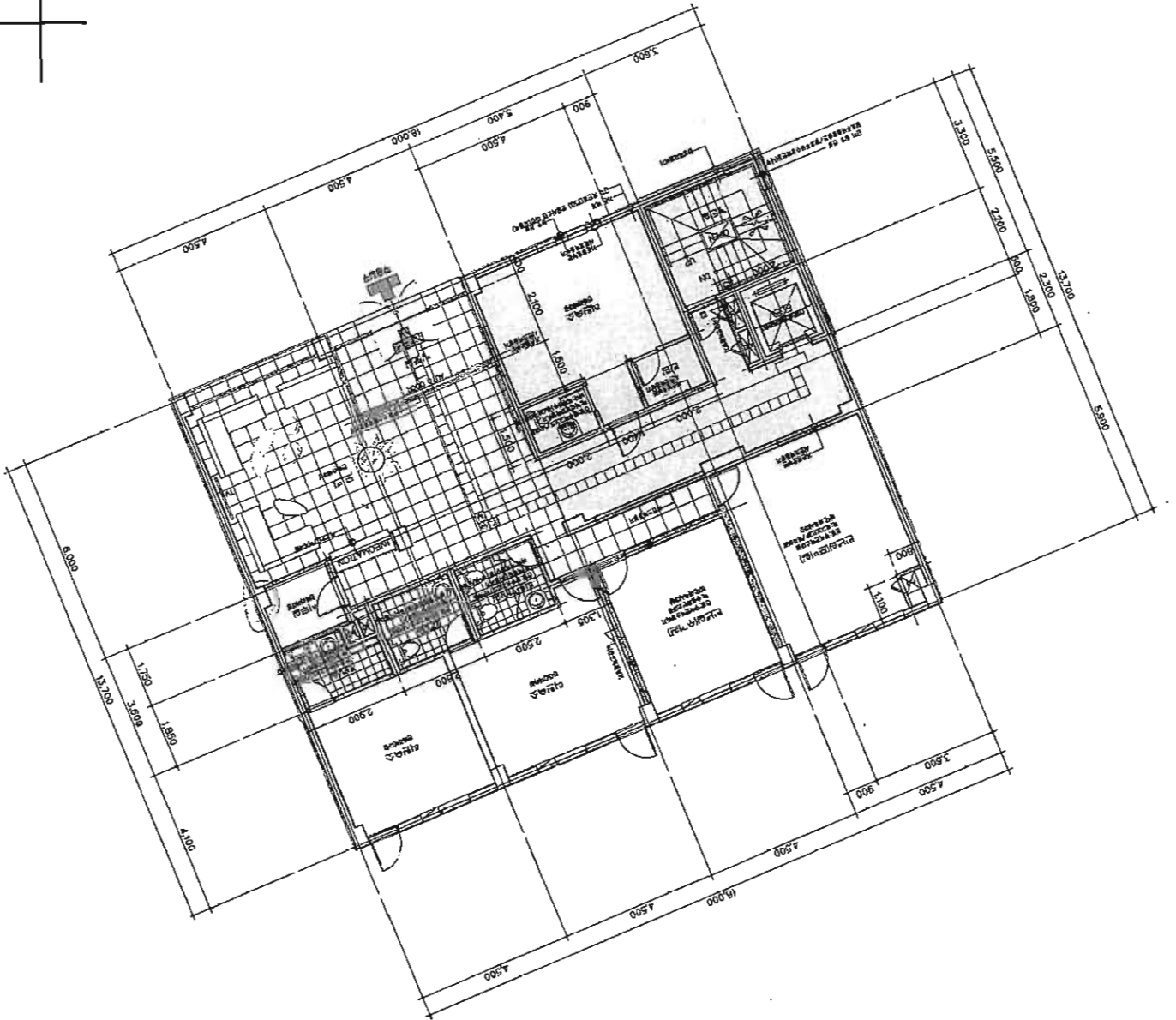
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



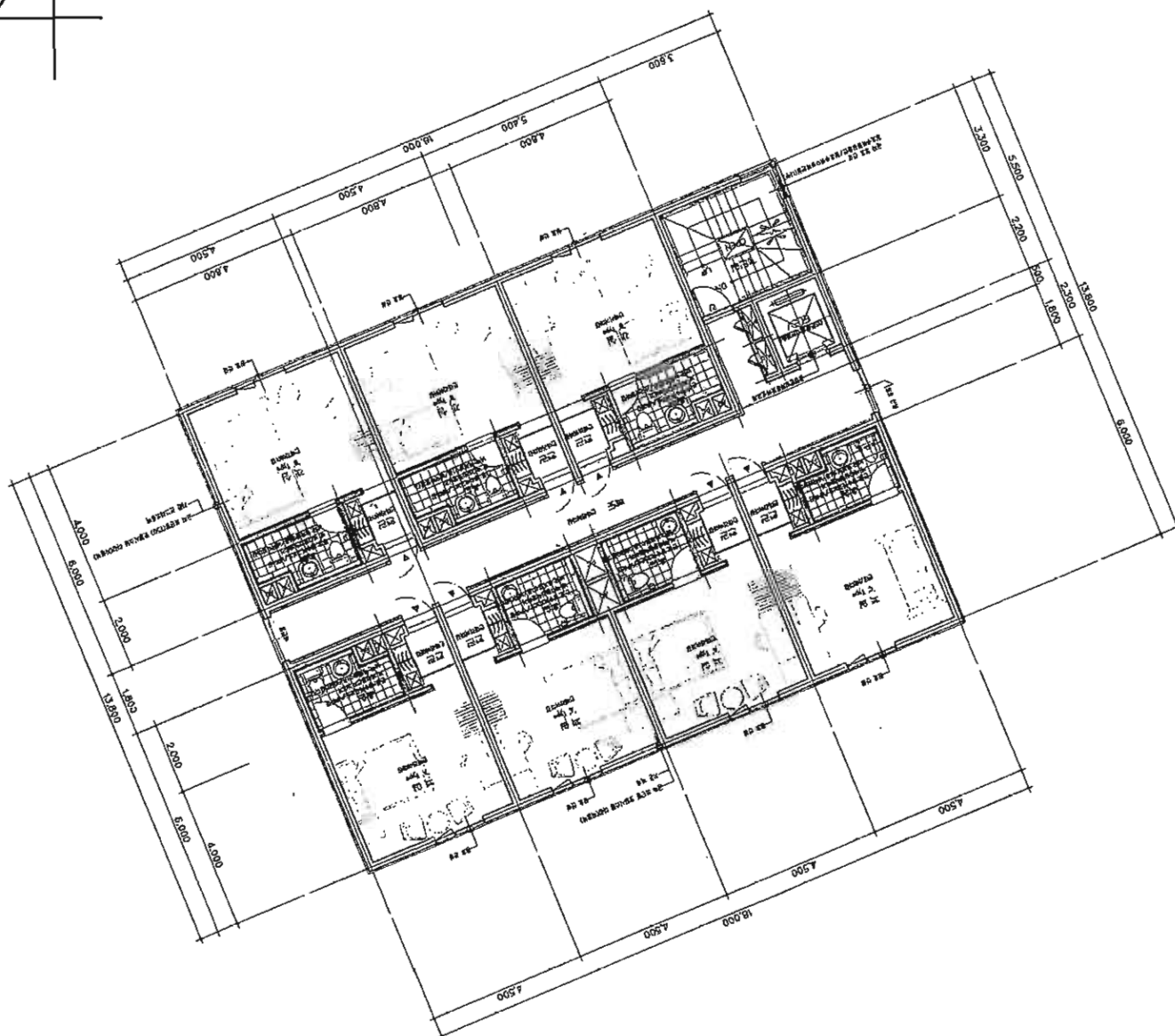
평가건물

①1층: 245.61㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

S = 1 : 1,200



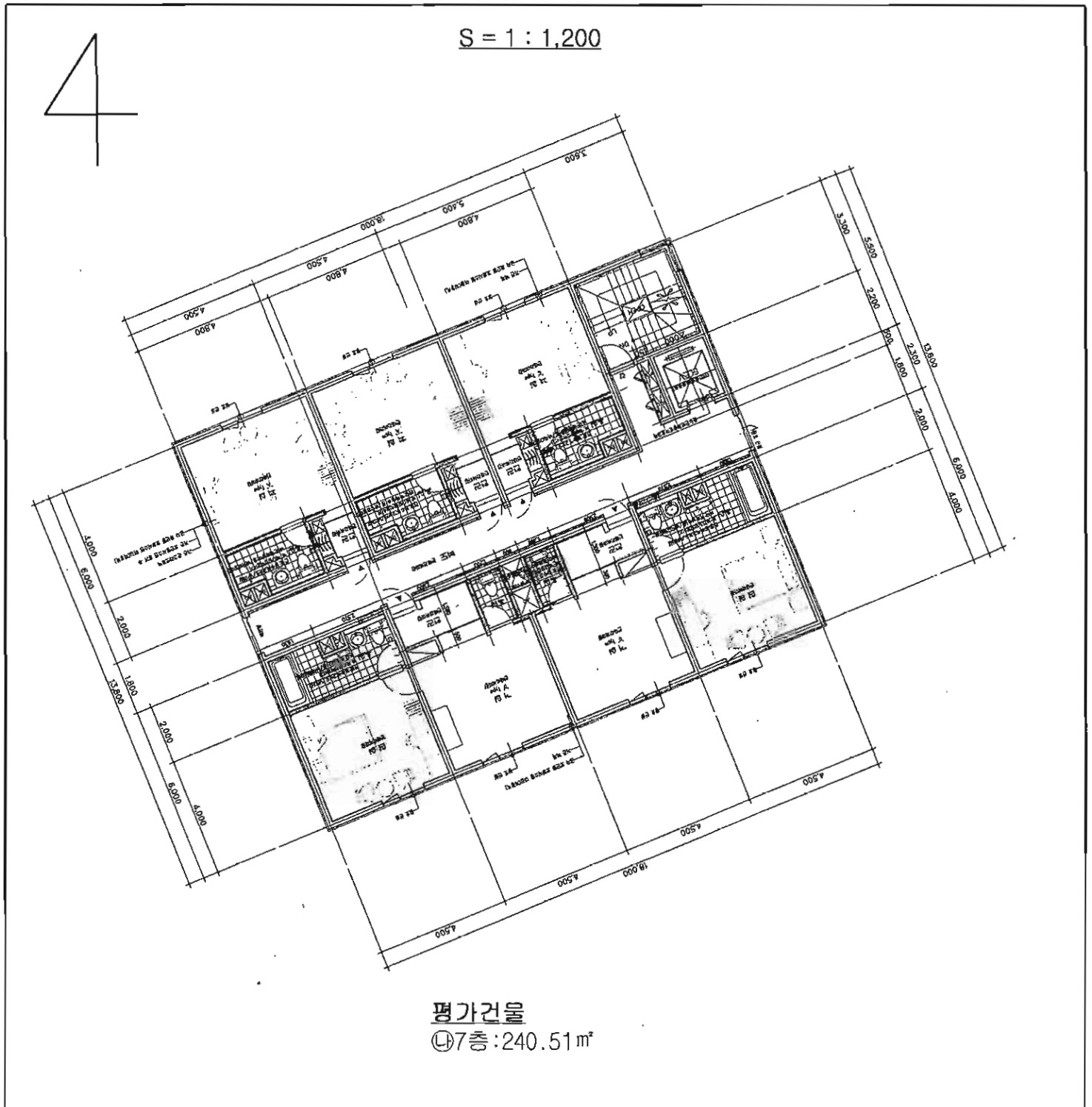
평가건물

㉔2~6층: 240.51 m²

50 23

 평 가 대 상 토 지
  용도지역구분선
  평가건물3층이상
 도
  평 가 건 물 1 층
  평 가 제 외 건 물
 도 시 계 획 선
  평 가 건 물 2 층
  제 시 외 건 물

지적 및 건물개황도

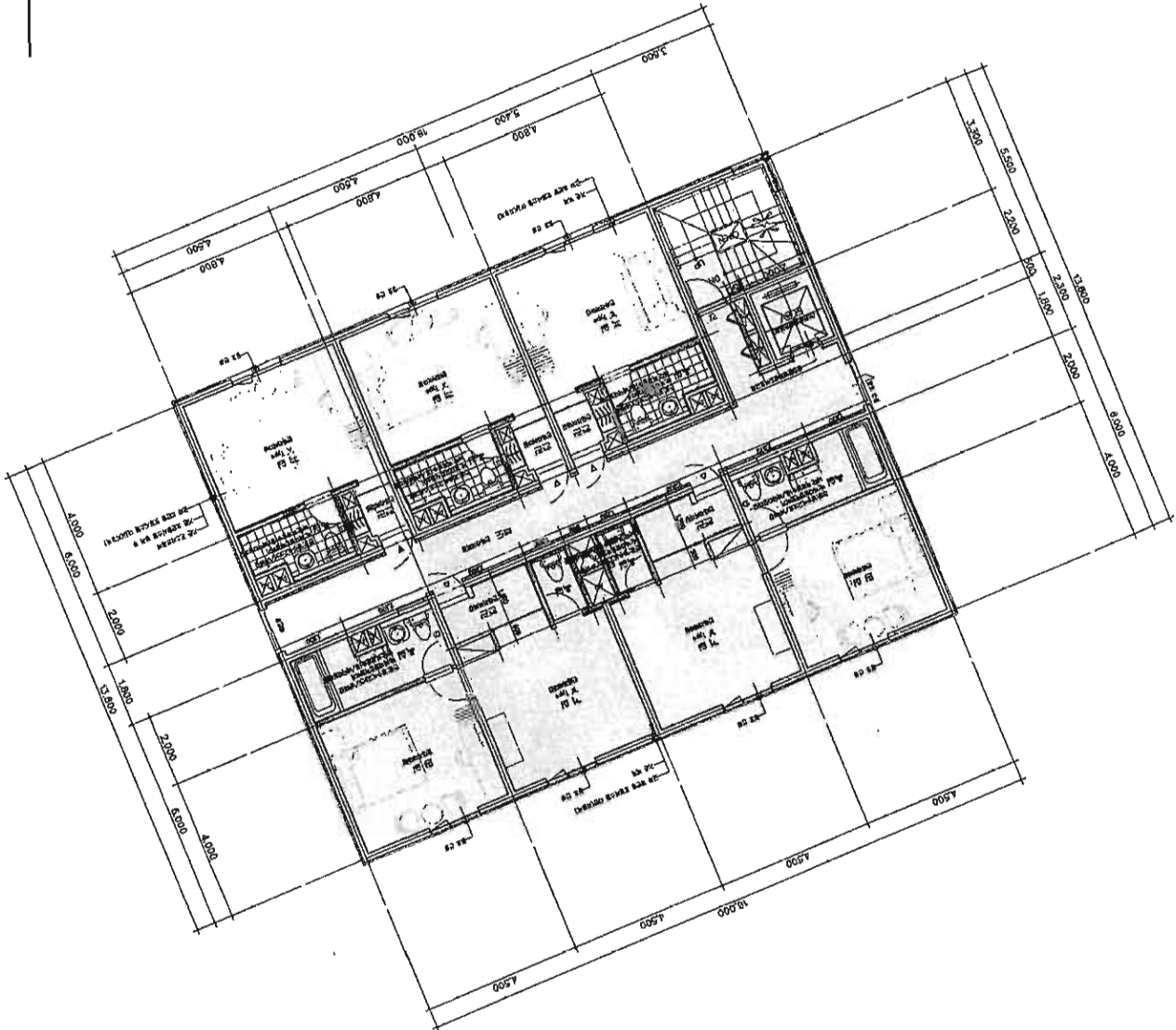


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도

4

S = 1 : 1,200



평가건물
⑨8층:240.51㎡

범례

평가대상토지
도로
도시계획선

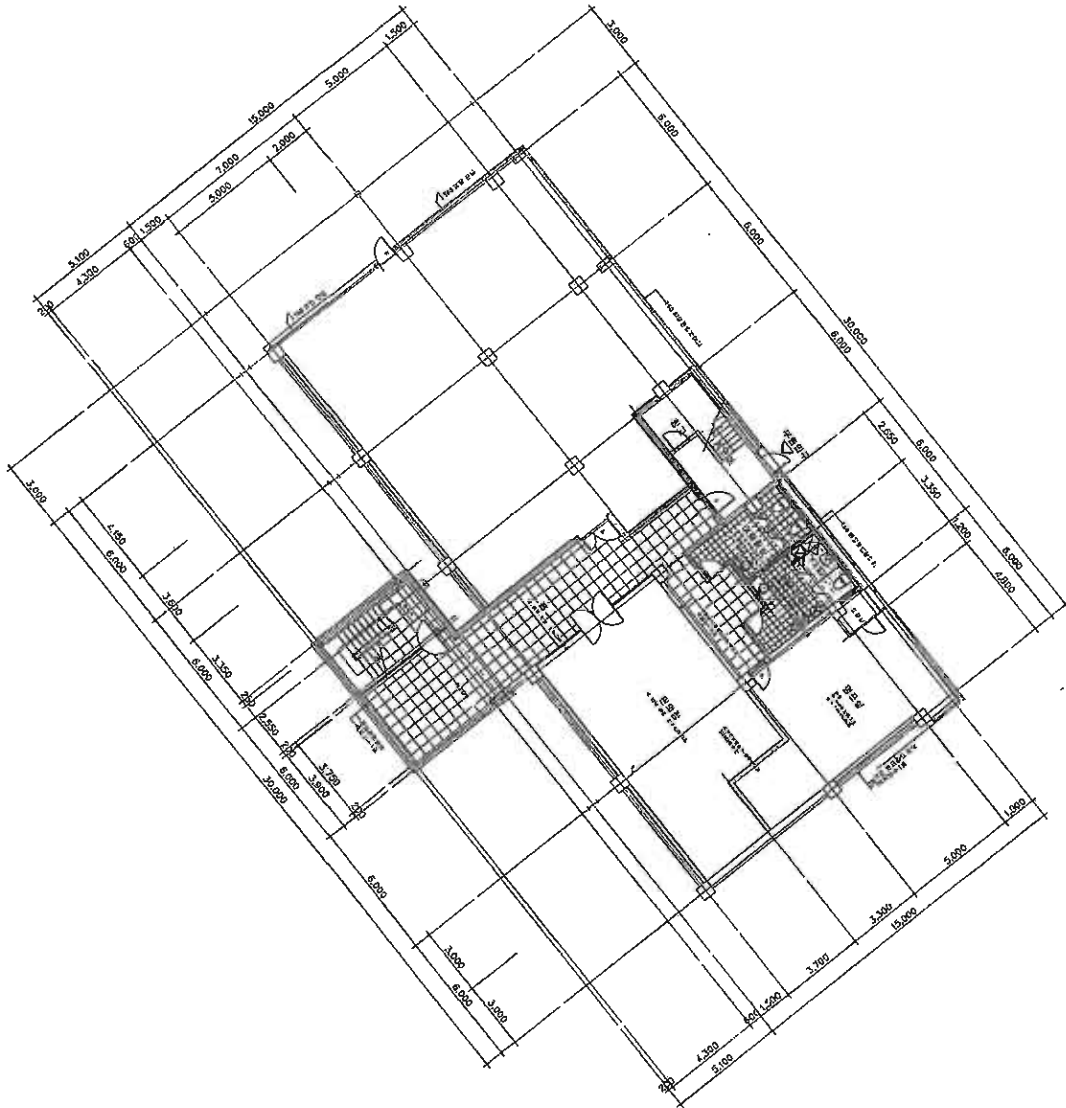
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층 이상
평가제외건물
제시외건물

지적 및 건물개황도

4

S = 1 : 1,200



평가건물

⊙1층:437.02㎡

비례

평가대상토지
도로
도시계획선

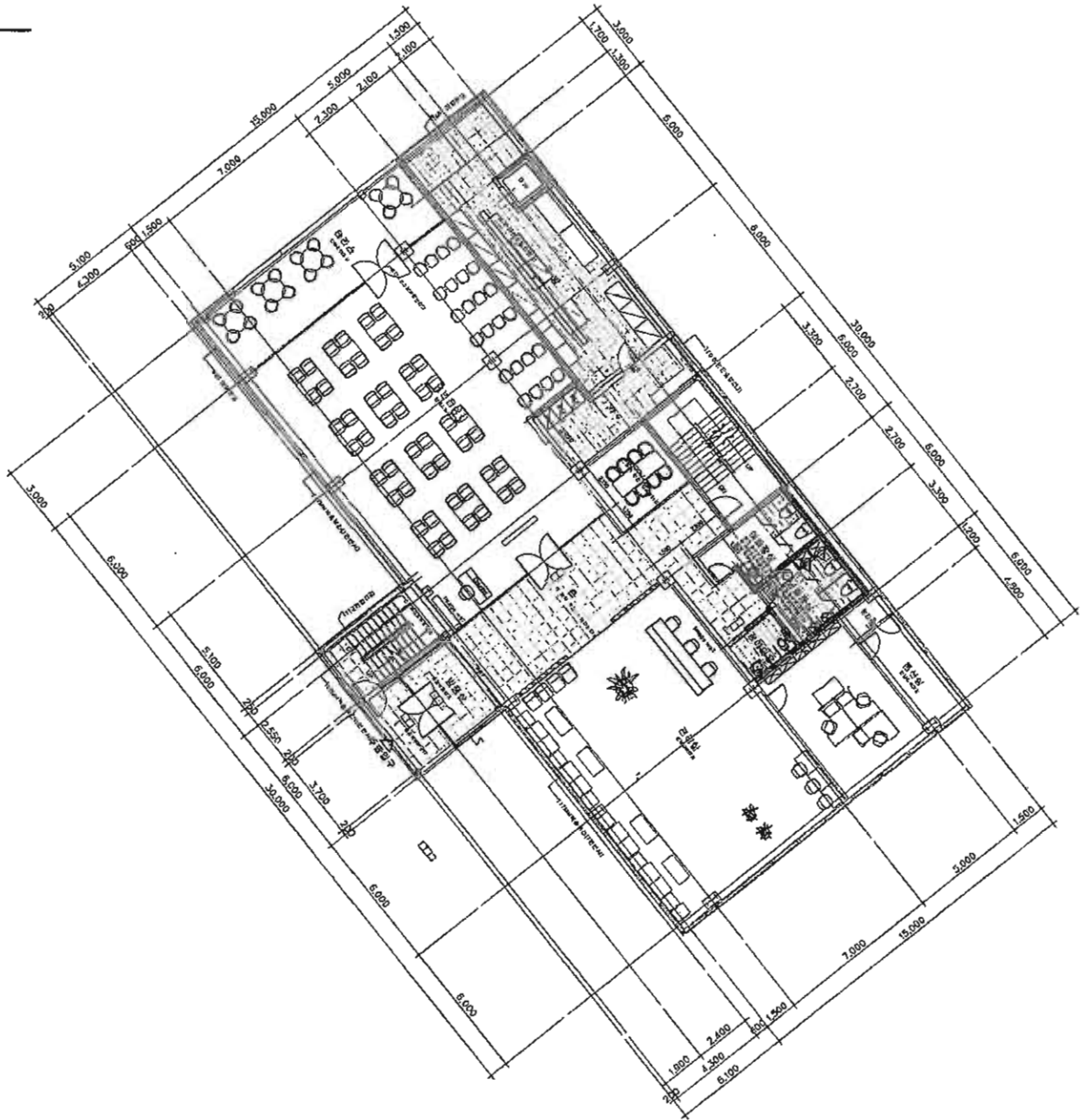
용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200

4



평가건물

②2층 : 489.6㎡

범례

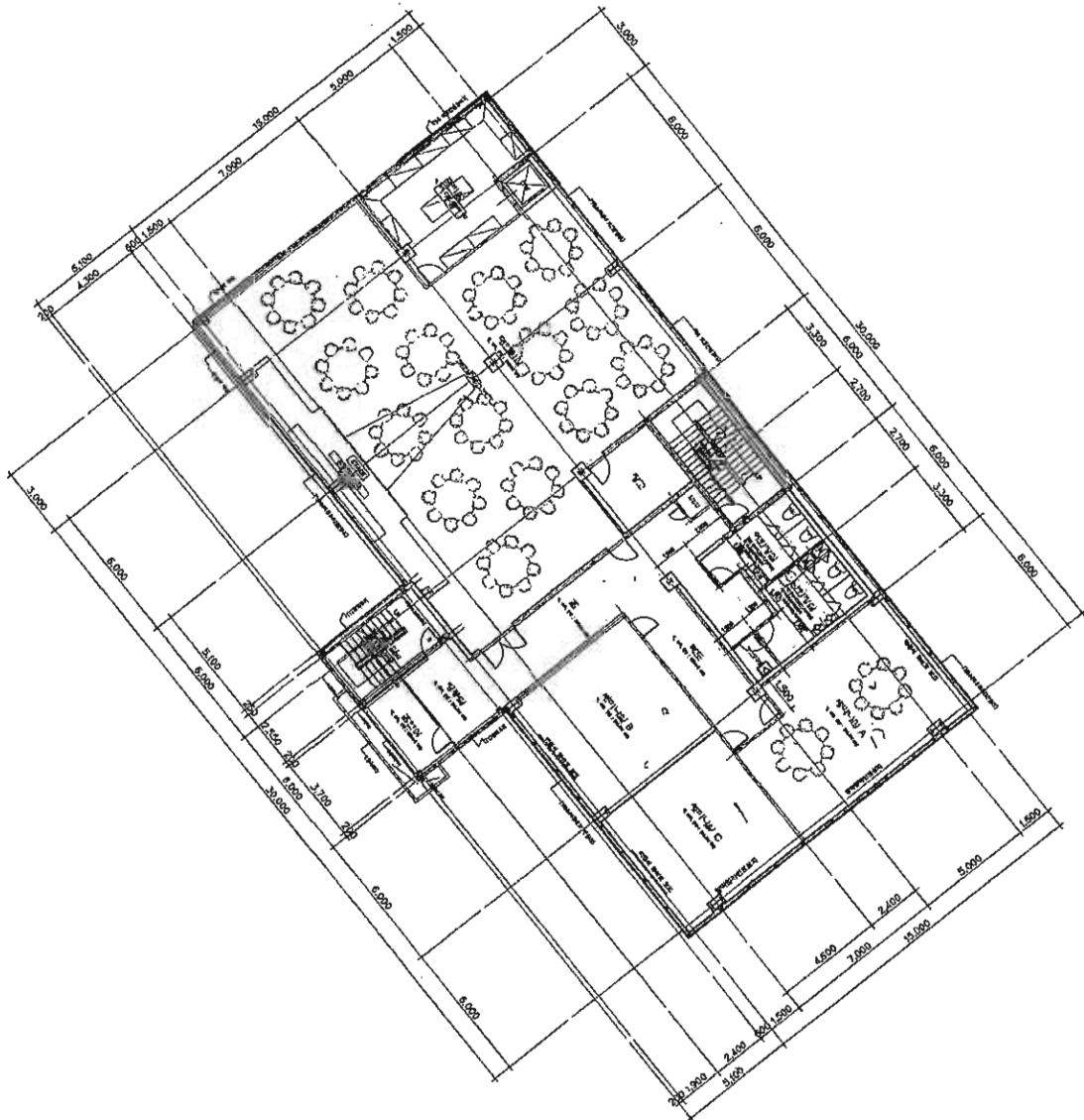
평가대상토지
도로
도시계획선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물 3층 이상
평가제외건물
제시외건물

지적 및 건물개황도

S = 1 : 1,200



평가건물
③3층 : 530.19㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건전경 】

사 진 용 지



【 기호(가) 】



【 기호(가)1층내부 】



【 기호(가)객실내부 】



【 기호(가)객실내부 】

사 진 용 지



【 기호(가)객실내부 】



【 기호(가)기계실내부 】



【 기호(나) 】



【 기호(나)1층내부 】

사 진 용 지



【 기호(나)객실내부 】



【 기호(나)객실내부 】



【 기호(나)객실내부 】



【 기호(나)기계실내부 】

사 진 용 지



【 기호(다) 】



【 기호(다)1층내부 】



【 기호(다)1층내부 】



【 기호(다)2층내부 】

사 진 용 지



【 기호(다)2층내부 】



【 기호(다)3층내부 】



【 기호(다)3층내부 】



【 기호(다)기계실내부 】