

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	웰컴저축은행
건명	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2외 소재 부동산
감정평가서번호	D1234-011801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.



감정평가법인  
대일감정원 경인지사



21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터)  
TEL : (032)433-3900 | FAX : (032)442-3838 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

## (부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 황 용 택

황 용 택



(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

지 사 장 송 민 호



감 정 평 가 액	일천오백일십삼억삼천이백육십만팔천육백원정(W151,332,608,600.-)					
의 의 인	웰컴저축은행 대표이사		감정평가목적	구매		
제 출 처	웰컴저축은행		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지, 건물) 토지대장, 일반건축물대장		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타참고사항)	-		2023.02.03.	2023.02.02. ~ 2023.02.03.	2023.02.08.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	51,806	토지	51,806	-	10,223,460,000
	건물	56,064.191	건물	56,064.191	-	141,109,148,600
	합 계					W151,332,608,600.-
심 사 확 인	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		강	빈		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 "백길해변" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 웰컴저축은행의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2023.02.03.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.02.03.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 구조 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 토지 중 일련번호(1) ~ (11)은 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.
6. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 중 일련번호(10)은 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸친 토지이나 농림지역 면적이 미미한 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였음.
2. 본건은 기준시점 현재 호텔, 리조트 및 각종 부대시설이 정상적으로 운영중인바, 업무진행 시 참고바람.

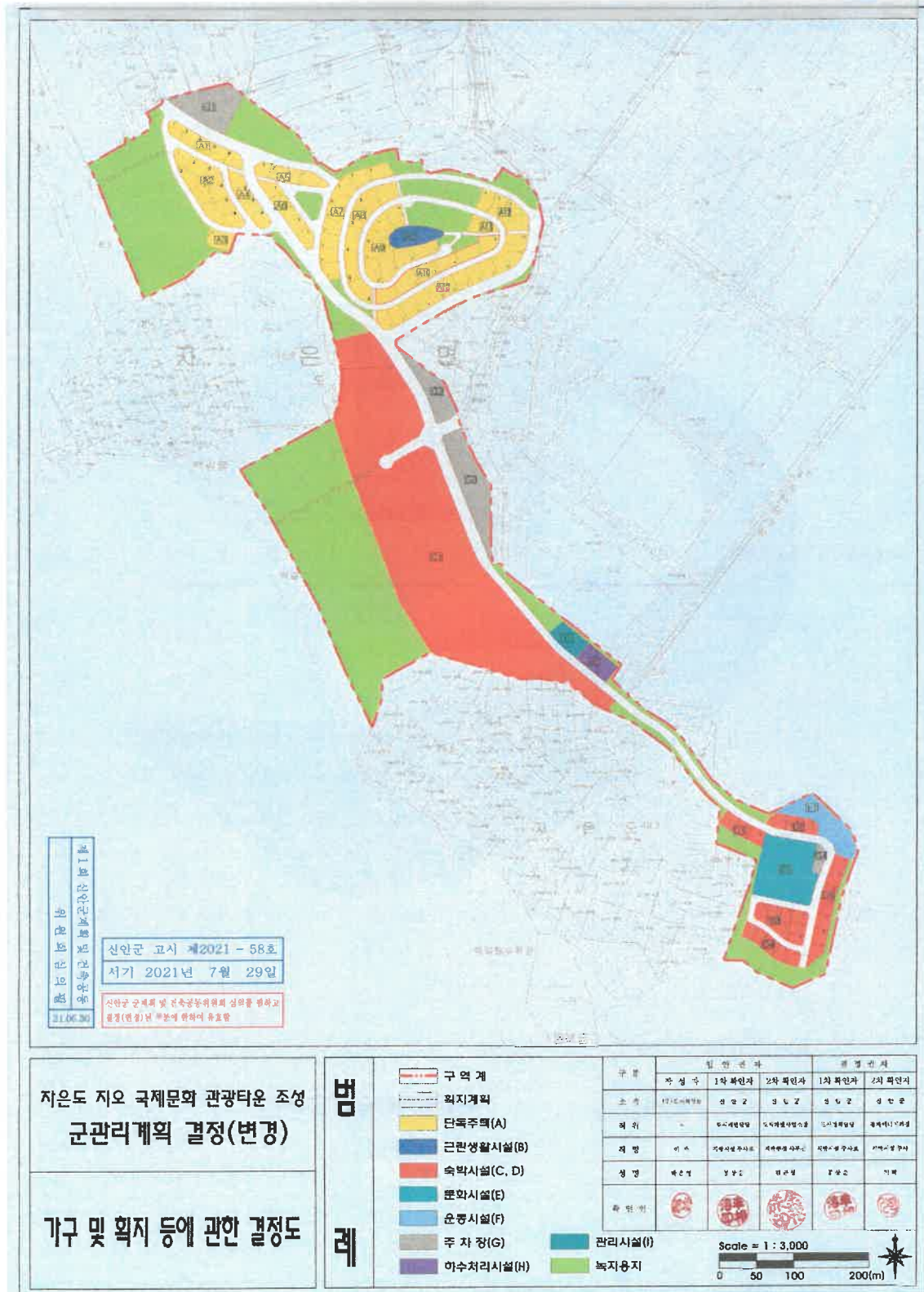
## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 본건 건물 지하1층은 남동측 지상도로로 진출입이 가능한 바, 업무진행시 참고바람.
4. 본건 토지 일련번호(13) 지상에 일반건축물대장상 등재되어 있으나, 등기사항전부증명서(건물)의 발급이 불가능한 타인소유건물(조적조, 가스공급설비, 44.64㎡)가 소재하고 있는바, 업무진행시 참고바람.
5. 본건이 소재한 유각지구단위계획구역 <신안군 2021-58호 고시> 내용은 다음과 같음.

도면 번호	위치 (가구번호)	구분		계획내용
C 숙박 시설	기정 (C1)  변경 (C1~C2)	용도	권장	- 관광진흥법 제3조 제1항 제2호 관광숙박업 - 건축법 시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 기숙사
			허용	- 관광진흥법 제3조 제1항 제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 관광사업을 영위하기 위하여 설치하는 시설 및 부대시설 - 불허용도 이외의 용도
			불허	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표20에 의한 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 - 신안군 도시계획 조례에 의한 당해 용도지역(계획관리지역)내 건축할 수 없는 건축물 - 건축법 시행령 별표1의 종교시설, 운수시설, 노유자시설, 수련시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장례시설
		건폐율		- 60% 이하
		용적률		- 200% 이하
		높이(층수)		- 10층 이하
		배치		- 채광, 일조, 쾌적성을 감안한 남향 배치
		형태		- 지붕 : 주변 환경과 조화되도록 조형적인 형태 권장 -담장 : 가로경관 형상을 위하여 생울타리 담장 또는 조경담장 권장
		색채		- 신안군 색채 디자인 가이드라인에 의거하여 계획 수립

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 본건이 소재한 유각지구단위계획구역 가구획지결정도 내용은 다음과 같음.





## (토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 신안군 자은면 유각리	931-2	전	계획관리지역	6,792	40,120	229,000	9,187,480,000	일단지
2	"	786-31	답	계획관리지역	2,053				
3	"	928	대	계획관리지역	942				
4	"	928-1	답	계획관리지역	297				
5	"	928-2	답	계획관리지역	3,619				
6	"	931-10	전	계획관리지역	1,826				
7	"	931-11	전	계획관리지역	261				
8	"	931-14	전	계획관리지역	422				
9	"	산237-4	임야	계획관리지역	532				
10	"	산237-5	임야	계획관리지역, 농림지역	23,335				
11	"	산242-1	임야	계획관리지역	41				



## (토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
가	전라남도 신안군 자은면 유각리  [도로명주소] 전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	931-2, 산237-4, 산237-5, 산242-1, 786-31, 928, 928-1, 928-2, 931-10, 931-11, 931-14 자은도 씨원 아일랜드 본동	숙박시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 9층					
				지1층	11,214.305	11,214.305	2,200,000	24,671,471,000	2,200,000 ×55/55
				1층	7,108.073	44,759.346	2,600,000	116,374,299,600	2,600,000 ×55/55
				2층	4,225.533				
				3층	5,042.935				
				4층	5,064.235				
				5층	5,064.235				
				6층	5,064.235				
				7층	5,064.235				
				8층	5,095.782				
				9층	3,030.083				
나	전라남도 신안군 자은면 유각리	931-2 부속건물	일반창고	일반철골조 슬라브지붕 단층	90.54	90.54	700,000	63,378,000	700,000 ×40/40
12	"	786-88	답	계획관리지역	4,222	4,222	97,000	409,534,000	
13	"	786-89	답	계획관리지역	1,228	1,228	98,000	120,344,000	
14	"	928-3	대	계획관리지역	108	108	34,000	3,672,000	현황 도로
15	"	928-4	답	계획관리지역	264	264	94,000	24,816,000	

## (토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
16	전라남도 신안군 자은면 유각리	928-5	답	계획관리지역	16	16	98,000	1,568,000	
17	"	931-16	전	계획관리지역	5,429	5,429	83,000	450,607,000	
18	"	931-19	전	계획관리지역	130	130	37,000	4,810,000	현황 도로
19	"	931-20	전	계획관리지역	1	1	37,000	37,000	현황 도로
20	"	931-21	전	계획관리지역	216	216	83,000	17,928,000	
21	"	931-22	전	계획관리지역	29	29	37,000	1,073,000	현황 도로
22	"	산237-6	임야	계획관리지역	40	40	37,000	1,480,000	현황 도로
23	"	산237-7	임야	계획관리지역	3	3	37,000	111,000	현황 도로
합 계							₩151,332,608,600.-		
- 이 하 여 백 -									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
1	유각리 931-2	전	6,792	계획관리 상업용 일단지	세로(가)	부정형 평지	7,690
2	유각리 786-31	답	2,053				6,440
3	유각리 928	대	942				9,780
4	유각리 928-1	답	297				7,870
5	유각리 928-2	답	3,619				7,870
6	유각리 931-10	전	1,826				11,100
7	유각리 931-11	전	261				8,080
8	유각리 931-14	전	422				10,700
9	유각리 산237-4	임야	532				2,680
10	유각리 산237-5	임야	23,335				1,730
11	유각리 산242-1	임야	41				1,550
12	유각리 786-88	답	4,222	계획관리 전기타	세로(불)	부정형 평지	미고시
13	유각리 786-89	답	1,228	계획관리 전기타	맹지	사다리형 평지	미고시
14	유각리 928-3	대	108	계획관리 도로	세로(불)	부정형 평지	미고시
15	유각리 928-4	답	264	계획관리 전기타	세로(불)	사다리형 평지	미고시
16	유각리 928-5	답	16	계획관리 전기타	맹지	부정형 평지	미고시
17	유각리 931-16	전	5,429	계획관리 전기타	맹지	사다리형 평지	미고시
18	유각리 931-19	전	130	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	미고시

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
19	유각리 931-20	전	1	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	미고시
20	유각리 931-21	전	216	계획관리 전기타	맹지	부정형 평지	미고시
21	유각리 931-22	전	29	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	미고시
22	유각리 산237-6	임야	40	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	미고시
23	유각리 산237-7	임야	3	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	미고시
합계			<b>51.806</b>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

### 2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	유각리 931-2외	철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층	숙박시설 (관광호텔, 휴양콘도미니엄)	55,973.651	2022.09.02	-
나	유각리 931-2외	일반철골구조 슬라브지붕 1층	창고	90.54	2022.09.02	-
합계				<b>56,064.191</b>		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
46910-1518(A)	유각리 724-1	1,085	대	계획관리	사다리	유각마을 서측	25,800
			상업용	소로한면	평지		
46910-1503(B)	유각리 193	1,289	전	계획관리	사다리	유각마을 남서 측인근	9,060
			전	맹지	평지		

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2023.01.01. ~ 2023.02.03.
- 대상지역 : 전라남도 신안군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.02.03.	$0.035\% \times 34/31$	12월 지가변동률 : 0.035%
누 계	0.038% (1.00038)	$(1+0.00035 \times 34/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2022년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

### 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획 지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

### - 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 11 (일단지)	(A)유각리 724-1	1.00	1.00	1.30	0.92	1.15	1.00	1.375
본건은 비교표준지와 비교하여 환경조건(자연환경 등), 행정적조건(유각지구단위계획 지정에 따른 건폐율, 용적률 완화 등)에서 우세하고, 획지조건(면적, 형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

### - 개별요인 비교항목 (농경지대(전))

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### - 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
12	(B)유각리 193	1.06	1.30	1.00	0.93	1.00	1.282
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						
13	(B)유각리 193	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.300
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(자연환경 등 등)에서 우세함.						
14	(B)유각리 193	1.06	1.30	0.33	1.00	1.00	0.455
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
15	(B)유각리 193	1.06	1.30	1.00	0.90	1.00	1.240
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						
16	(B)유각리 193	1.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.300
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.						
17	(B)유각리 193	1.00	1.30	1.00	0.85	1.00	1.105
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로, 주차장 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						
18	(B)유각리 193	1.15	1.30	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
19	(B)유각리 193	1.15	1.30	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
20	(B)유각리 193	1.00	1.30	1.00	0.85	1.00	1.105
	본건은 비교표준지와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로, 주차장 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
21	(B)유각리 193	1.15	1.30	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
22	(B)유각리 193	1.15	1.30	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						
23	(B)유각리 193	1.15	1.30	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.						

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (2) 평가사례 및 거래사례

##### (가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	평가목적 기준시점
1	유각리 931-12	전	399.75	계획관리 전	67,957,500	170,000	시가참고 2022.01.27
2	구영리 390-1	대	331	계획관리 주상용	128,593,500	388,000	협의보상 2022.04.08
3	구영리 178-1	대	276	계획관리 주거용	59,064,000	214,000	기타소송 2022.08.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
4	백산리 883-4외	대	2,581	계획관리 상업용	358,820,000	139,000	담보 2020.07.15
5	백산리 814-2	도로	138	계획관리 도로	19,044,000	138,000	취득처분 2022.03.25
6	면전리 415-2	임야	1,084	계획관리 허가지	147,424,000	136,000	담보 2019.11.19
7 (본건)	유각리 931-2외	전	40,120	계획관리 상업용	9,187,480,000	229,000	자산재평가 2022.12.15

### (나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	백산리 625-21	대	372	계획관리	68,500,000	152,000	2021.06.10
		건물	59.4	주거용			1985.12.28
	건물가액 산정 : $59.4 \times 200,000(900,000 \times 10/45) = 11,880,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 68,500,000 - 11,880,000 = 56,620,000 \} \div 372.0 = 152,000\text{원/㎡}$						
2	유각리 931-1	대	472	계획관리	85,680,000	181,000	2022.08.10
		-	-	주거나지			-
3	유각리 924-10외	대	3,723	계획관리	563,100,000	151,000	2021.02.20
		-	-	주거나지			-
4	유각리 산236-6	임야	2,546	계획관리	385,100,000	151,000	2021.05.17
		-	-	자연림			-
5	구영리 227-1	대	544	계획관리	170,000,000	187,000	2022.04.25
		건물	99.75	주거용			2004.11.18
	건물가액 산정 : $99.75 \times 684,000(1,100,000 \times 28/45) = 68,229,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 170,000,000 - 68,229,000 = 101,771,000 \} \div 544.0 = 187,000\text{원/㎡}$						
6	구영리 201	대	317	계획관리	125,000,000	239,000	2021.09.16
		건물	68	주거용			2012.11.16
	건물가액 산정 : $68.0 \times 720,000(900,000 \times 32/40) = 48,960,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 125,000,000 - 48,960,000 = 76,040,000 \} \div 317.0 = 239,000\text{원/㎡}$						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
7	구영리 212-1외	대	1,678	계획관리	350,000,000	208,000	2022.12.16
		-	-	주거용			-
8	백산리 786-1외	대	893	계획관리	260,000,000	249,000	2020.04.27
		건물	165.58	주거용			1971.05.01
	건물가액 산정 : 165.58 × 225,000(900,000×10/40) = 37,255,500원 토지거래단가 산정 : { 260,000,000 - 37,255,500 = 222,744,500 } ÷ 893.0 = 249,000원/㎡						
9	한운리 445-5	대	542	계획관리	100,000,000	184,000	2021.02.05
		-	-	주거나지			-
10	유각리 108-2	전	657	계획관리	50,000,000	76,000	2021.03.11
		-	-	전			-
11	유각리 742	전	3,211	계획관리	242,750,000	75,000	2022.05.03
		-	-	전			-

※거래사례(1),(5),(6),(8)은 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서, 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※거래사례(2),(3),(4),(7),(9),(10),(11)은 토지만의 거래사례임.

### (3) 기타 참고자료

#### (가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

구분	현지 가격조사내용	비고 (㎡)
본건	본건 및 인근 부동산의 경우 위치 등에 따라 차이는 있으나, 상업용 부동산의 경우 220,000원/㎡ ~ 240,000원/㎡ 전, 답의 경우 80,000원/㎡ ~ 100,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	유각리 931-2	전	6,792	7,690	52,230,480
2	유각리 786-31	답	2,053	6,440	13,221,320
3	유각리 928	대	942	9,780	9,212,760
4	유각리 928-1	답	297	7,870	2,337,390
5	유각리 928-2	답	3,619	7,870	28,481,530
6	유각리 931-10	전	1,826	11,100	20,268,600
7	유각리 931-11	전	261	8,080	2,108,880
8	유각리 931-14	전	422	10,700	4,515,400
9	유각리 산237-4	임야	532	2,680	1,425,760
10	유각리 산237-5	임야	23,335	1,730	40,369,550
11	유각리 산242-1	임야	41	1,550	63,550
12	유각리 786-88	답	4,222	-	미고시
13	유각리 786-89	답	1,228	-	미고시
14	유각리 928-3	대	108	-	미고시
15	유각리 928-4	답	264	-	미고시
16	유각리 928-5	답	16	-	미고시
17	유각리 931-16	전	5,429	-	미고시
18	유각리 931-19	전	130	-	미고시
19	유각리 931-20	전	1	-	미고시

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
20	유각리 931-21	전	216	-	미고시
21	유각리 931-22	전	29	-	미고시
22	유각리 산237-6	임야	40	-	미고시
23	유각리 산237-7	임야	3	-	미고시
합계			<u>51,806</u>		<u>174,235,220</u>

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : [www.ggi.co.kr](http://www.ggi.co.kr)]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
전남 신안군	최근1년	숙박	56.51	1	총 7건 중
		대지	129.39	18	총 25건 중
		답	97.44	30	총 79건 중
		전	78.02	63	총 197건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

거래사례기준  
대상토지가액 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

공시지가기준  
대상토지가액 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1),(10)을 선택하였음.

### (다) 거래사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 11 (일단지)	1	152,000	1.00	1.04789	1.00	1.444	229,999
12	10	76,000	1.00	1.05956	1.00	1.209	97,356

#### ㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

#### ㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021.06.10. ~ 2023.02.03.	전라남도 신안군 계획관리지역	4.789% (1.04789)
거래사례 #10	2021.03.11. ~ 2023.02.03.	전라남도 신안군 계획관리지역	5.956% (1.05956)

#### ㉢ 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

#### ㉣ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 11 (일단지)	1	1.05	1.00	-	1.30	0.92	1.15	1.00	1.444
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(자연환경 등), 행정적 조건(유각지구단위계획 지정에 따른 건폐율, 용적률 완화 등)에서 우세하고, 획지조건(면적, 형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.									



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
12	10	-	1.00	1.30	-	1.00	0.93	1.00	1.209
본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설도로 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.									

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 11 (일단지)	A	25,800	1.00038	1.00	1.375	35,488
12	B	9,060	1.00038	1.00	1.282	11,619

(마) 거래사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	거래사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액(원/㎡)	산출 보정치
1 ~ 11 (일단지)	229,999	35,488	6.481
12	97,356	11,619	8.379

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인으로 일련번호(1 ~ 11) : 6.48, 일련번호(12 ~ 23) : 8.37의 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 11 (일단지)	(A)25,800	1.00038	1.00	1.375	6.48	229,965	229,000
12	(B)9,060	1.00038	1.00	1.282	8.37	97,254	97,000
13	(B)9,060	1.00038	1.00	1.300	8.37	98,619	98,000
14	(B)9,060	1.00038	1.00	0.455	8.37	34,517	34,000
15	(B)9,060	1.00038	1.00	1.240	8.37	94,068	94,000
16	(B)9,060	1.00038	1.00	1.300	8.37	98,619	98,000
17	(B)9,060	1.00038	1.00	1.105	8.37	83,826	83,000
18	(B)9,060	1.00038	1.00	0.493	8.37	37,399	37,000
19	(B)9,060	1.00038	1.00	0.493	8.37	37,399	37,000
20	(B)9,060	1.00038	1.00	1.105	8.37	83,826	83,000
21	(B)9,060	1.00038	1.00	0.493	8.37	37,399	37,000
22	(B)9,060	1.00038	1.00	0.493	8.37	37,399	37,000
23	(B)9,060	1.00038	1.00	0.493	8.37	37,399	37,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 11 (일단지)	40,120	229,000	9,187,480,000	-
12	4,222	97,000	409,534,000	-
13	1,228	98,000	120,344,000	-
14	108	34,000	3,672,000	-
15	264	94,000	24,816,000	-
16	16	98,000	1,568,000	-
17	5,429	83,000	450,607,000	-
18	130	37,000	4,810,000	-
19	1	37,000	37,000	-
20	216	83,000	17,928,000	-
21	29	37,000	1,073,000	-
22	40	37,000	1,480,000	-
23	3	37,000	111,000	-
합계	<u>51,806</u>		<u>10,223,460,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
5	구영리 227-1	대	544	계획관리	170,000,000	2022.04.25
		건물	99.75	주거용		2004.11.18
11	유각리 742	전	3,211	계획관리	242,750,000	2022.05.03
		-	-	전		-

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(5),(11)을 비교 사례자료로 채택함.

### 다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

#### (1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
5	99.75	1,100,000	28/45	684,000	68,229,000

### (3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
5	170,000,000	68,229,000	101,771,000

### (4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
5	544	101,771,000	187,000	-

### 라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 11 (일단지)	5	187,000	1.00	1.01592	1.00	1.226	232,000
12	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.282	97,000
13	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.300	98,000
14	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.455	34,000
15	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.240	94,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉠</sup> 보정	시점 <sup>㉡</sup> 수정	지역 <sup>㉢</sup> 요인	개별 <sup>㉣</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
16	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.300	98,000
17	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.105	84,000
18	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.493	37,000
19	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.493	37,000
20	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	1.105	84,000
21	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.493	37,000
22	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.493	37,000
23	11	75,000	1.00	1.01536	1.00	0.493	37,000

### ㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

### ㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #5	2022.04.25. ~ 2023.02.03.	전라남도 신안군 계획관리지역	1.592% (1.01592)
거래사례 #11	2022.05.03. ~ 2023.02.03.	전라남도 신안군 계획관리지역	1.536% (1.01536)

### ㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	자연조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 ~ 11 (일단지)	5	1.05	0.92	-	1.20	0.92	1.15	1.00	1.226
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(자연환경 등 우세, 고객 유동성과의 적합성 등 열세, 종합 우세), 행정적조건(유각지구단위계획 지정에 따른 건폐율, 용적률 완화 등)에서 우세하고, 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등 열세), 획지조건(면적, 형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
12	11	-	1.06	1.30	-	1.00	0.93	1.00	1.282
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
13	11	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.								
14	11	-	1.06	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.455
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
15	11	-	1.06	1.30	-	1.00	0.90	1.00	1.240
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
16	11	-	1.00	1.30	-	1.00	1.00	1.00	1.300
	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세함.								
17	11	-	1.00	1.30	-	1.00	0.85	1.00	1.105
	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로, 주차장 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
18	11	-	1.15	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
19	11	-	1.15	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	자연 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
20	11	-	1.00	1.30	-	1.00	0.85	1.00	1.105
	본건은 거래사례와 비교하여 자연조건(자연환경 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 도시계획시설 도로, 주차장 저촉)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								
21	11	-	1.15	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
22	11	-	1.15	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								
23	11	-	1.15	1.30	-	0.33	1.00	1.00	0.493
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상, 이용상황 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(자연환경 등)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.								

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 11 (일단지)	40,120	232,000	9,307,840,000	-
12	4,222	97,000	409,534,000	-
13	1,228	98,000	120,344,000	-
14	108	34,000	3,672,000	-
15	264	94,000	24,816,000	-
16	16	98,000	1,568,000	-
17	5,429	84,000	456,036,000	-
18	130	37,000	4,810,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
19	1	37,000	37,000	-
20	216	84,000	18,144,000	-
21	29	37,000	1,073,000	-
22	40	37,000	1,480,000	-
23	3	37,000	111,000	-
합계	<u>51,806</u>		<u>10,349,465,000</u>	

### 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	10,223,460,000	-
거래사례비교법	10,349,465,000	-

#### 나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	10,223,460,000
------------	----------------

## III. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건물신축단가표(표준단가)

[출처 : 한국부동산원, 2022년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,077,000	50 (45~55)
7-2-7-2	호텔	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,464,000	50 (45~55)
7-3-5-2	콘도미니엄	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형골	1	1,803,000	50 (45~55)
4-3-5-1	목욕장	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,948,000	45 (40~50)
10-1-6-1	수영장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기	4	1,864,000	45 (40~50)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지1층	11,214.305	부대시설, 실내수영장, 컨벤션 기계실, 전기실 등	철근콘크리트구조	1,700,000
	1층 ~ 9층	44,759.346	객실, 부대시설, 실내수영장 등	철근콘크리트구조	2,000,000
나	1층	90.54	창고	철골조	700,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

### 다. 건물신축단가표(보정단가)

#### ㉠ 전기설비

[출처 : 한국부동산원, 2021년, 단위:원/㎡]

건물용도	화재탐지설비	방송설비	TV공시청설비	DATA설비
호텔	20,000 ~ 29,000	4,000 ~ 9,000	7,000 ~ 17,000	16,000 ~ 46,000
콘도미니엄	14,000 ~ 15,000	7,000 ~ 8,000	3,000 ~ 4,000	6,000 ~ 12,000

#### ㉡ 위생설비, 급배수, 급탕설비

[출처 : 한국부동산원, 2021년, 단위:원/㎡]

건물용도	보정단가	비고
호텔	84,000 ~ 127,000	-
콘도미니엄, 여관	56,000 ~ 85,000	-
고급 목욕장 (사우나시설포함)	93,000 ~ 134,000	-
목욕장 (사우나시설포함)	109,000 ~ 138,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ㉔ 냉·난방설비

[출처 : 한국부동산원, 2021년, 단위:원/㎡]

건물용도	난방시설		냉난방시설					
	온수식 (유류)	증기식 (유류)	수방식	공기수방식				바닥공조 방식
			팬코일 유닛	정풍량 단일덕트	가변풍량 단일덕트	이중덕트	덕트비용	
호텔, 콘도미니엄, 오피스텔	-	-	136,000~ 163,000	186,000~ 213,000	192,000~ 220,000	200,000~ 228,000	214,000~ 254,000	234,000~ 279,000
수영장, 목욕장, 고급목욕장	83,000~ 125,000	-	118,000~ 157,000	144,000~ 209,000	150,000~ 214,000	158,000~ 223,000	195,000~ 235,000	214,000~ 257,000

### ㉕ 소화설비

[출처 : 한국부동산원, 2021년]

설비명	단위	보정단가	비고
옥내소화전설비	원/개소	4,700,000 ~ 6,100,000	-
스프링쿨러설비	원/헤드 (1헤드/약10㎡ 당)	204,000 ~ 243,000	-
포말소화설비	원/헤드	293,000 ~ 359,000	-
탄산가스소화설비	원/병(68L/45kg)	821,000 ~ 958,000	-
하론가스소화설비	원/병(68L/50kg)	3,700,000 ~ 4,700,000	-
NAFS-3	원/병(68L/50kg)	4,100,000 ~ 5,500,000	-
FM-200	원/병(200Lb/50kg)	7,500,000 ~ 8,500,000	-
INERGEN	원/병(90L)	3,400,000 ~ 4,100,000	-
FE-13	원/병(200Lb/50kg)	5,500,000 ~ 6,200,000	-
연결살수설비	원/헤드	301,000 ~ 411,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 보정단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	설비명	내역	보정단가 (원/㎡)	비고
가	지1층 ~ 9층	55,973.651	전기설비	TV공시청, 방송, CCTV, 수변전설비 등	100,000	-
	지1층	11,214.305	위생설비	보일러, 수전 등	100,000	-
	1층 ~ 9층	44,759.346			150,000	
	지1층 ~ 9층	55,973.651	냉·난방설비	시스템 냉·난방설비 등	200,000	-
	지1층 ~ 9층	55,973.651	소방설비	옥내소화전, 스프링클러 등	80,000	-
	지1층 ~ 9층	55,973.651	승강기설비	승객용10대 비상용2대	20,000	-
	1층 ~ 9층	44,759.346	객실관리설비	객실관리시스템	50,000	-

※ 기본적인 전기설비 및 상기 보정요인 이외의 기타설비는 표준단가에 포함하여 산정하였음.

### 마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지1층	11,214.305	1,700,000	500,000	2,200,000
	1층 ~ 9층	44,759.346	2,000,000	600,000	2,600,000
나	1층	90.54	700,000	-	700,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	지1층	부대시설, 실내수영장, 컨벤션, 기계실, 전기실 등	철근콘크리트구조	55	-	55/55	신축
	1층 ~ 9층	객실, 부대시설, 실내수영장 등	철근콘크리트구조	55	-	55/55	신축
나	1층	창고	철골조	40	-	40/40	신축

### 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	지1층	11,214.305	2,200,000	55/55	2,200,000	24,671,471,000
	1층 ~ 9층	44,759.346	2,600,000	55/55	2,600,000	116,374,299,600
나	단층	90.54	700,000	40/40	700,000	63,378,000
합계		<u>56,064.191</u>				<u>141,109,148,600</u>

## IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	51,806	-	10,223,460,000	-
건물	56,064.191	-	141,109,148,600	-
합계			<u>151,332,608,600</u>	



# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## I. 입 지 조 건

### 1. 지리적 위치

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 "백길해변" 동측 인근에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 주위는 전, 답, 임야 및 숙박시설 등이 혼재하고 있음.

### 3. 교통상황

본건까지 차량진입이 용이하며, 제반 교통상황은 보통임.

### 4. 기타사항

해당사항 없음.

## II. 토 지 상 황

### 1. 지세 및 형상

일련번호(1) ~ (11) : 본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.

일련번호(12),(14),(16),(18) ~ (23) : 본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.

일련번호(13),(15),(17) : 본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## 2. 이용상황

일련번호(1) ~ (11) : 본건은 11필 일단의 상업용 건부지로 이용중임.

일련번호(12),(13),(15),(16),(17),(20) : 본건은 공히 전기타로 이용중임.

일련번호(14),(18),(19),(21),(22),(23) : 본건은 현황 도로임.

## 3. 접면도로 상황

일련번호(1) ~ (11) : 북측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접함.

일련번호(12) : 북서측으로 노폭 약 3m의 도로에 접함.

일련번호(13) : 본건은 현황 맹지임.

일련번호(14) : 북측으로 노폭 약 3m의 도로에 접함.

일련번호(15) : 남동측으로 노폭 약 3m의 도로에 접함.

일련번호(16) : 본건은 현황 맹지임.

일련번호(17) : 본건은 현황 맹지임.

일련번호(18),(19) : 본건은 북측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접함.

일련번호(20) : 본건은 현황 맹지임.

일련번호(21),(22),(23) : 본건은 북측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접함.



# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

## 4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(접합), 중로2류(폭  
15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(접합), 가축사육제한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴,  
양, 염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육  
제한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률> 임.

일련번호(2) ~ (4) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-  
29)(유각지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(접합), 가축사육제  
한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨  
의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염  
소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

일련번호(5) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 가축사육제한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소\_배출시설면  
적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든가축제  
한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률> 임.

일련번호(6) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(접합), 중로2류(폭  
15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10)(접합), 가축사육제한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴,  
양, 염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육  
제한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률> 임.

일련번호(7) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(접합), 가축사육제한구역  
(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리  
및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼  
지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(8) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10)(저축), 가축사육제한구역  
(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 재해방지보호구역(산림보호구역)<산림보호법> 임.

일련번호(9) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10)(저축), 가축사육제한구역  
(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법> 임.

일련번호(10) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 농림지역(2019-11-07)(농림지역),  
지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중  
로3-10)(저축), 가축사육제한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소\_배출시설면적  
2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든가축제한  
구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>

일련번호(11) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지  
, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호(12) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유  
각지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(저축), 하수도(2021-07-  
29)(하수처리시설-05)(저축), 가축사육제한구역(1000m제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소\_배  
출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모  
든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이  
용에 관한 법률>임.

일련번호(13), (16) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-  
29)(유각지구단위계획구역), 소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(저축), 가축사육제  
한구역(모든가축제한구역\_소, 젖소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관  
리 및 이용에 관한 법률>임.

## 토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(14),(15) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(저축),가축사육제한구역(1000m제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(17) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),노외주차장(2021-07-29)(주차장-35)(저축),소로1류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로1-89)(저축),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(저축),가축사육제한구역(1000m제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(18) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(저축),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10)(저축),가축사육제한구역(1000m제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

일련번호(19) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

일련번호(20) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),노외주차장(2021-07-29)(주차장-35)(저축),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로2-218)(저축),가축사육제한구역(1000m제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소\_배출시설면적2,645제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(21) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역),중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10),가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,재해방지보호구역(산림보호구역)<산림보호법>임.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(22), (23) : 계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로3-10), 가축사육제한구역(모든가축제한구역\_소, 젓소, 말, 사슴, 양, 염소, 개, 돼지, 닭, 오리, 메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>임.

## 5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

## 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 7. 기타사항

해당사항 없음.

# 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## 1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하1층/지상9층 건물로서, (사용승인일 : 2022.09.02.)

외벽 : 석재타일 붙임 마감 등,

내벽 : 내부 인테리어 마감 등,

창호 : 시스템 창호임.

일련번호(나) : 일반철골조 슬라브지붕 지상1층 부속건물로서, (사용승인일 : 2022.09.02.)

외벽 : 판넬 마감 등,

내벽 : 판넬 마감 등,

창호 : 하이샤시 창호임.

## 2. 이용상태

일련번호(가) : 관광호텔 등으로 이용중이며 관리상태 보통임.

지1층 : 로비, 부대시설, 수영장, 컨벤션, 기계실, 전기실 등

1층 : 로비, 부대시설, 수영장 등

2층 : 부대시설, 근린생활시설, 수영장, 객실 등

3층 ~ 9층 : 객실 등

일련번호(나) : 창고로 이용중이며 관리상태 보통임.

1층 : 창고

## 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(가) : 전기설비, 위생설비, 시스템 냉·난방설비, 소방설비, 승강기설비, 객실관리설비 등 되어 있음.



# 건 물 감 정 평 가 요 항 표

## 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 6. 기타사항

해당사항 없음.

# 광역위치도

소재지

전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2외



## 상 세 위 치 도

구 분	목적	소재지	지번	단가(원/㎡)	기준시점
표준지A	-	유각리	724-1	25,800	2023.01.01
표준지B	-	유각리	193	9,060	2023.01.01
본건	공매(이전)	유각리	931-2외	229,000	2023.01.20
비교거래사례	매매	백산리	625-21	152,000	2021.06.10
거래사례	매매	유각리	931-1	181,000	2022.08.10
거래사례	매매	유각리	924-10외	151,000	2021.02.20
거래사례	매매	유각리	산236-6	151,000	2021.05.17
비교거래사례	매매	구영리	227-1	187,000	2022.04.25
거래사례	매매	구영리	201	239,000	2021.09.16
거래사례	매매	구영리	212-1외	208,000	2022.12.16
거래사례	매매	백산리	786-1외	249,000	2020.04.27
거래사례	매매	한운리	445-5	184,000	2021.02.05
비교거래사례	매매	유각리	108-2	76,000	2021.03.11
비교거래사례	매매	유각리	742	75,000	2022.05.03
평가사례	시가참고	유각리	931-12	170,000	2022.01.27
평가사례	협의보상	구영리	390-1	388,000	2022.04.08
평가사례	기타소송	구영리	178-1	214,000	2022.08.23
평가사례	담보	백산리	883-4외	139,000	2020.07.15
평가사례	취득처분	백산리	814-2	138,000	2022.03.25
평가사례	담보	면전리	415-2	136,000	2019.11.19
평가사례	자산재평가	유각리	931-2외	229,000	2022.12.15

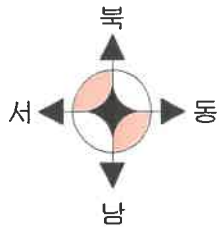




## 상세위치도

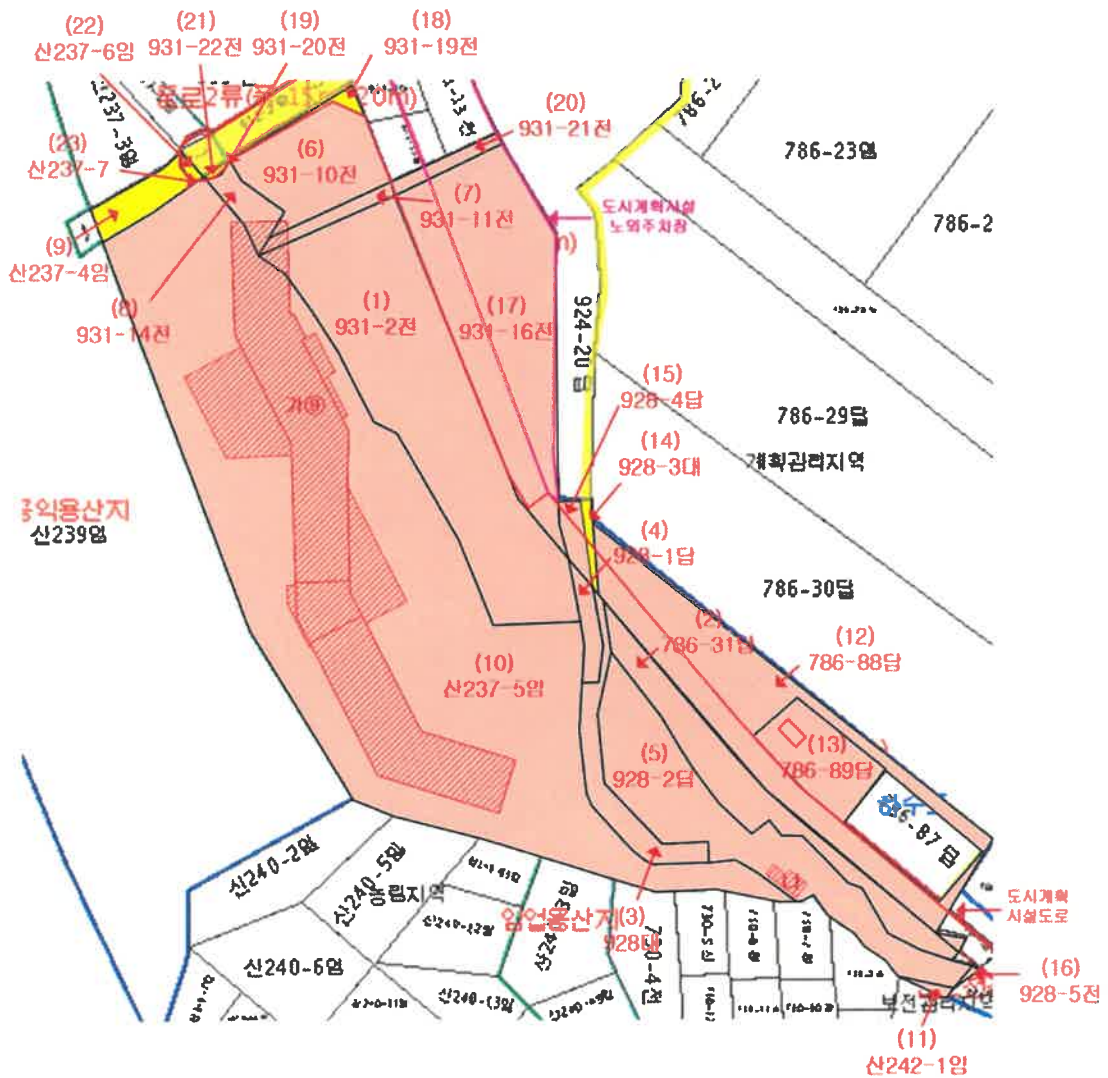


# 지적 및 건물개황도



## < 지적 개 황 도 >

축척 : 1 / 3000



★ 범례



본건  
(토지)



도로

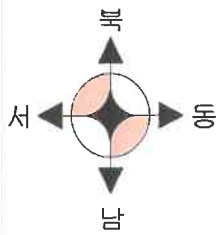


건물



제외건물  
부합물 및 총물

# 지적 및 건물개황도

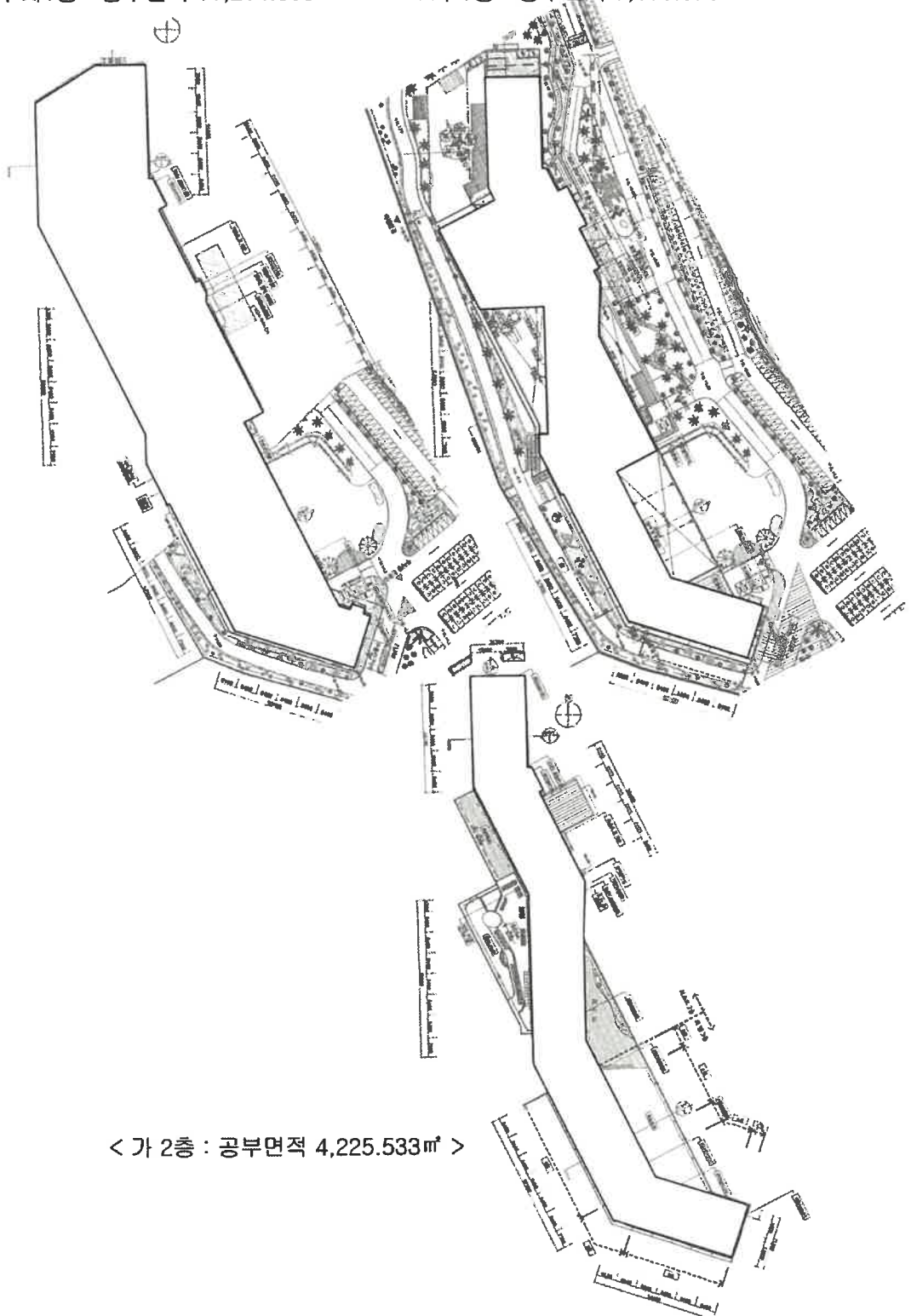


## < 건물 개 황 도 >

축 척 : 1 / 2600

< 가 지 1층 : 공부면적 11,214.305㎡ >

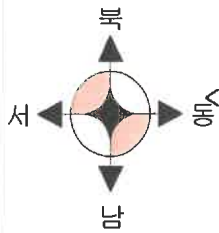
< 가 1층 : 공부면적 7,108.073㎡ >



< 가 2층 : 공부면적 4,225.533㎡ >



# 지적 및 건물개황도

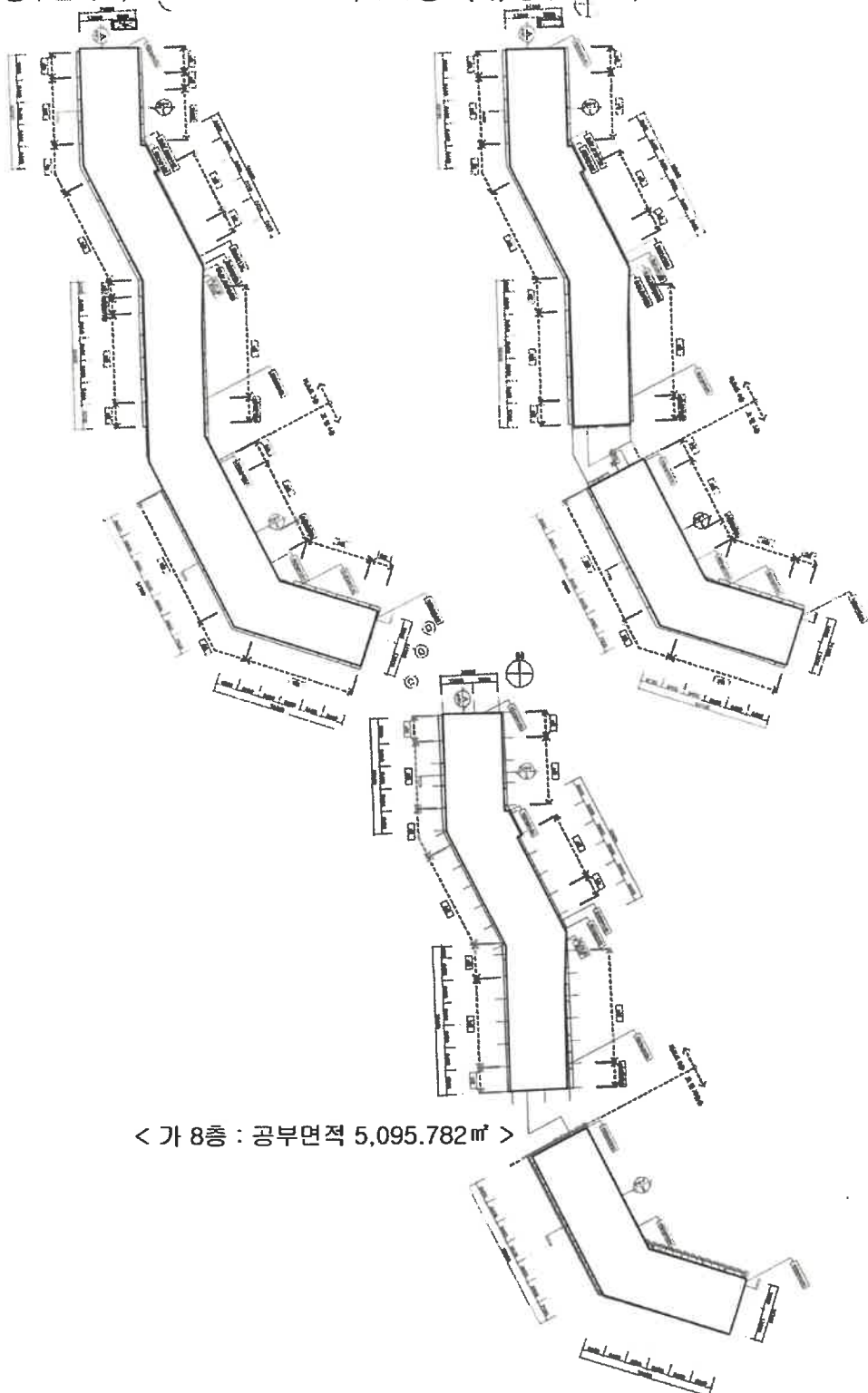


## < 건물 개 황 도 >

축 척 : 1 / 2600

< 가 3층 : 공부면적 5,042.935㎡ >

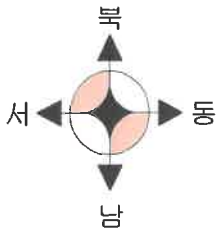
< 가 4~7층 : (각) 공부면적 5,064.235㎡ >



< 가 8층 : 공부면적 5,095.782㎡ >

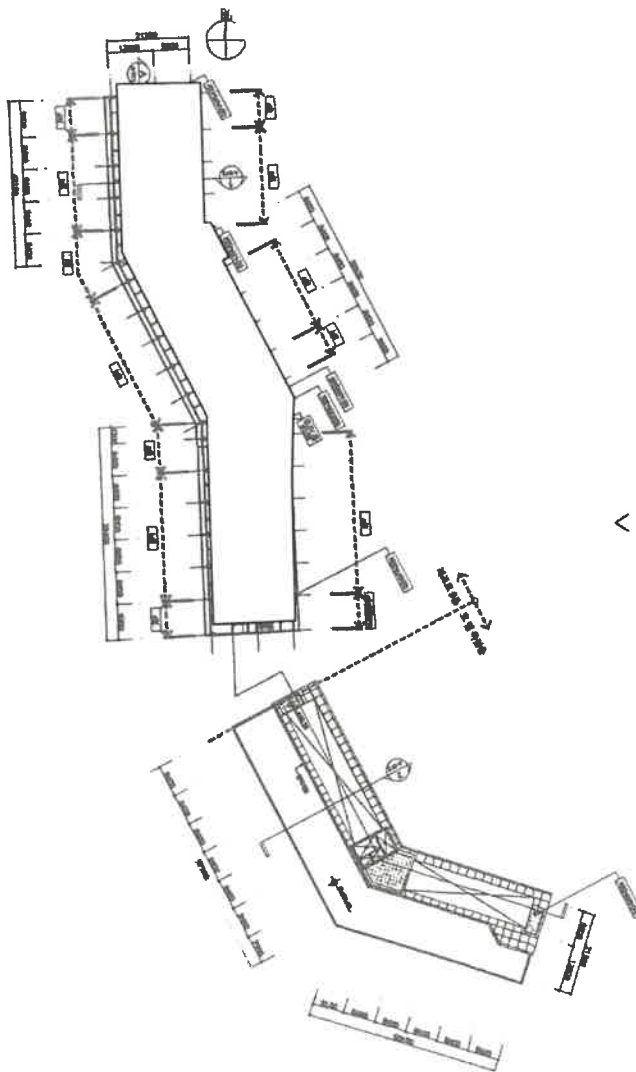


# 지적 및 건물개황도



## < 건물 개 황 도 >

축 척 : 1 / 2000

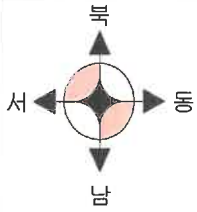


15.038 6.838

< 나 1층 : 공부면적 90.54㎡ >

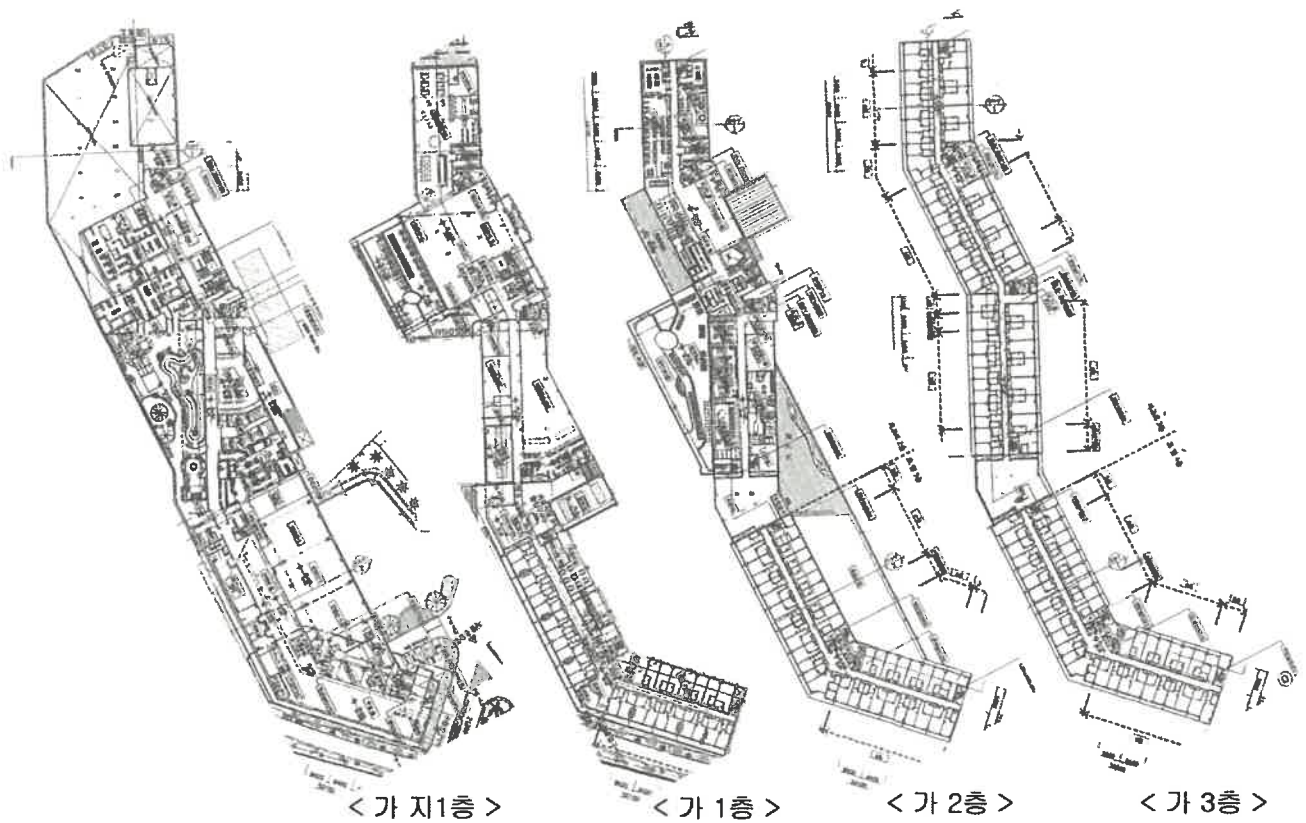
< 가 9층 : 공부면적 3,030.083㎡ >

# 건물이용상태

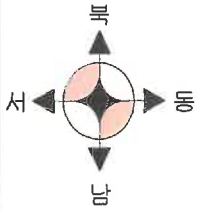


## < 건물 내부 구조도 >

축척 : 1 / 2600

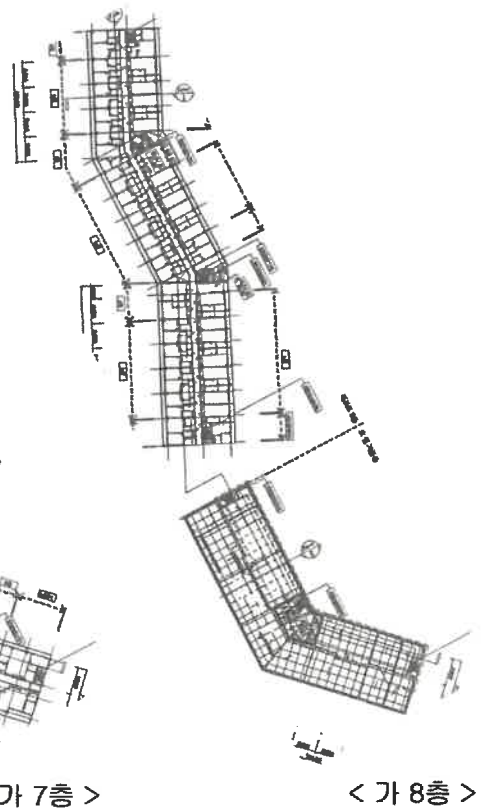
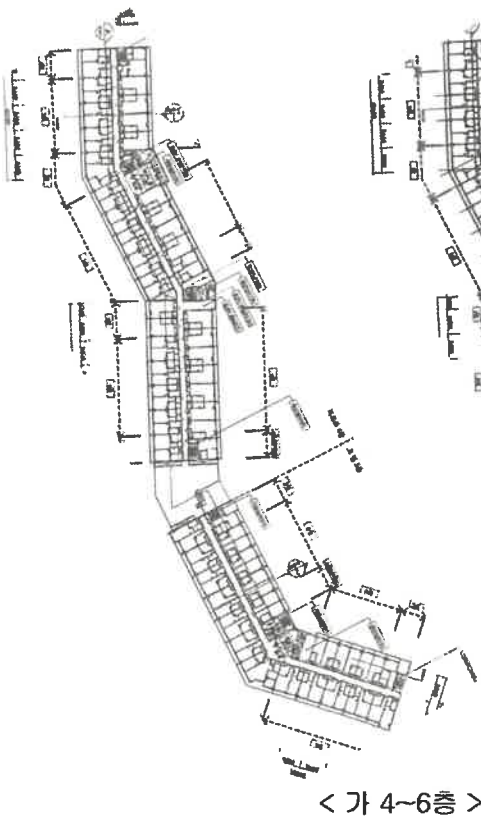


# 건물이용상태



## < 건물 내부 구조도 >

축척 : 1 / 2600



참고  
< 나 1층 >

## 현 황 사 진



본건 전경  
(일련번호(1)~(11))



본건 전경  
(일련번호(1)~(11))



본건 전경  
(일련번호(12)~(23))



본건 전경  
(일련번호(12)~(23))



## 현 황 사 진



주위 환경  
(본건 북동측에서 촬영)



주위 환경  
(본건 남서측 백길 해변)



일련번호(가)  
지1층 로비



일련번호(가)  
지1층 회의실

# 현황 사진



일련번호(가)  
1층 부대시설



일련번호(가)  
1층 식당



일련번호(가)  
1층 수영장



일련번호(가)  
2층 부대시설

## 현 황 사 진



일련번호(가)  
객실 내부



일련번호(가)  
객실 내부



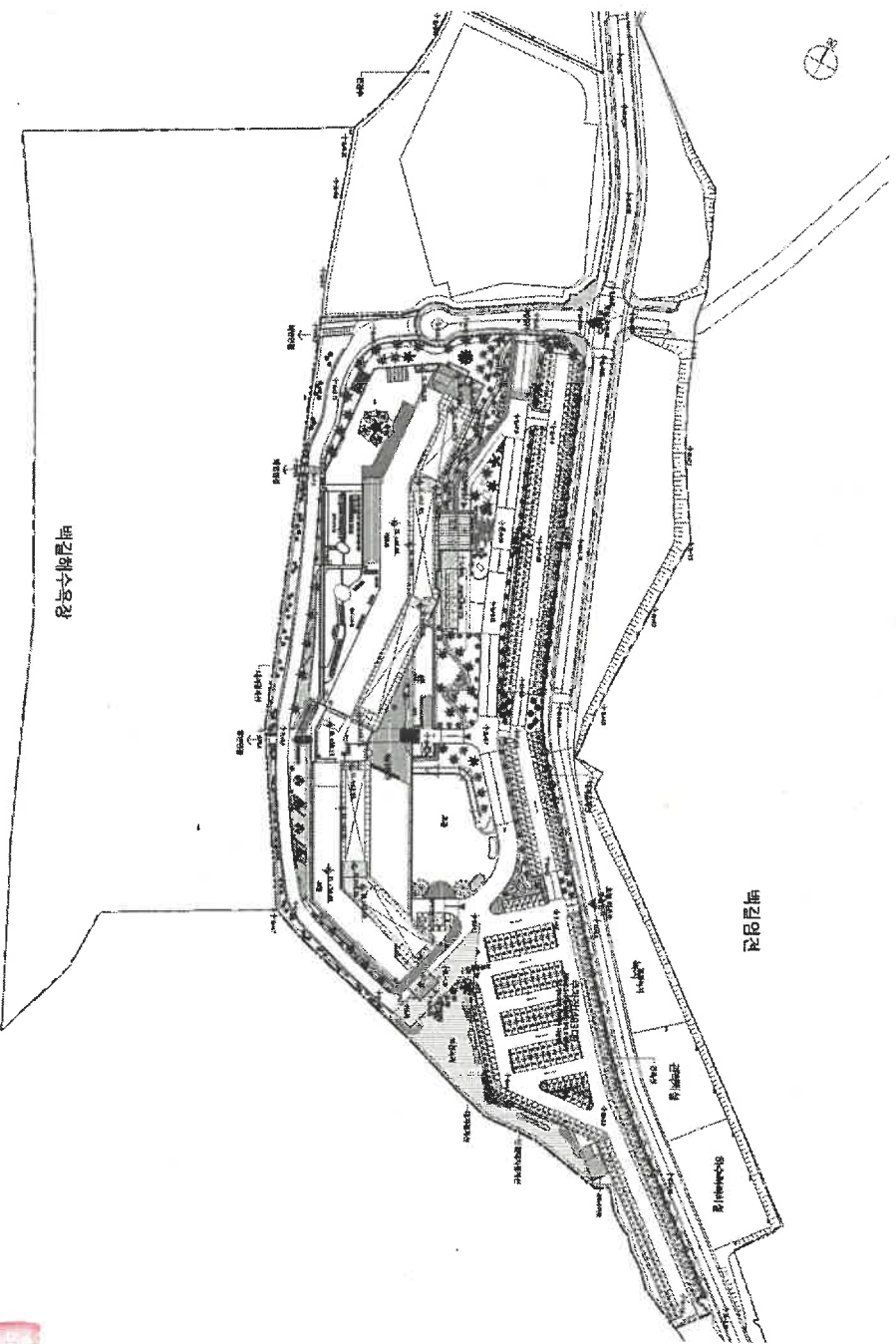
일련번호(나)



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨월아일랜드 본동	호수/기구수/세대수	0호/0기/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



0035

남동구

100원

도민의증서

NH2D04

2023.2.8

증서발행사구

1031-52-227

건축

인원광학사

남동구청장

도면 작성자

(주)다지인그림공성건축사사무소 건축사 오종열 (서명 또는 인)

1 : 2600

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

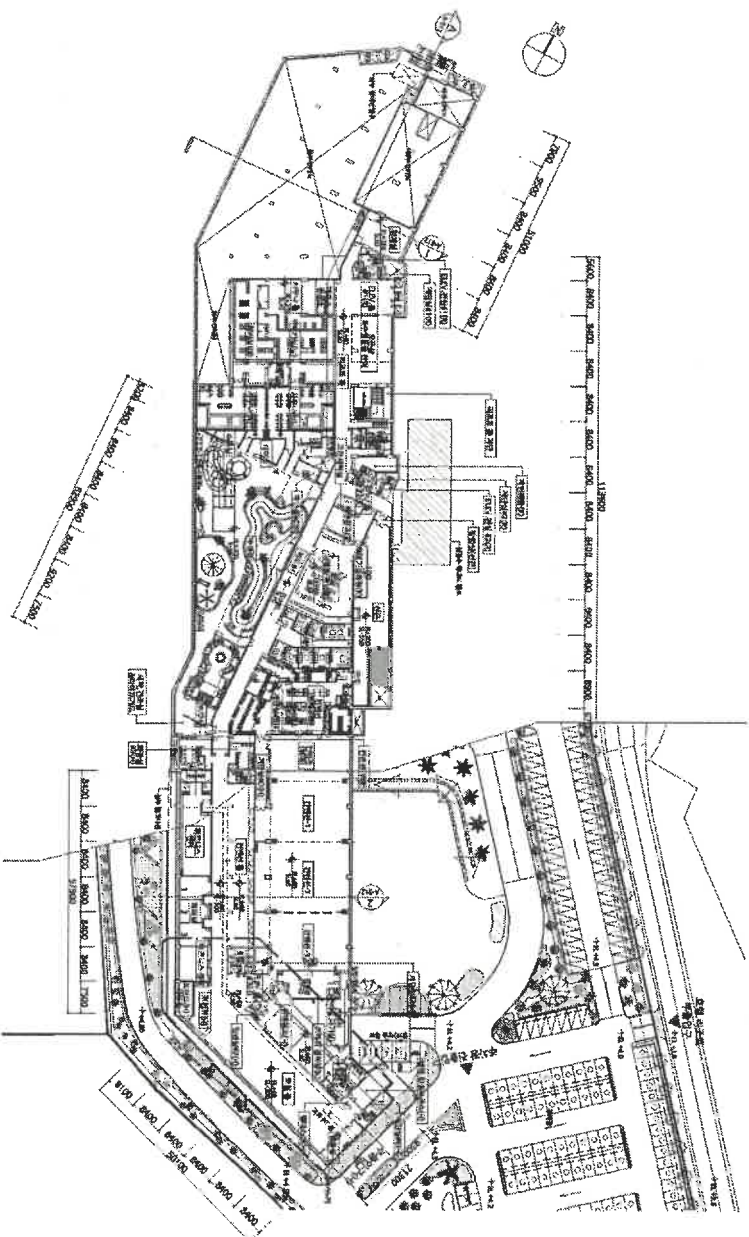
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인쇄 : 김신유 / 노현2동 (2023-02-08 10:31:48)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자운도 씨원아일랜드 본동		호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자운면 유각리		지번	931-2외10필지		도로명주소	전라남도 신안군 자운면 자운서부1길 163-101



도도의 중2023.2.8

남동구 NH2D04

남동구 100원

인척평안초 남동구청장

축척

1 : 1200

도면 작성자

(주)디자인그림공성건축사사무소 건축사 오종열 (서명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

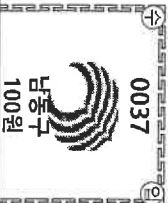
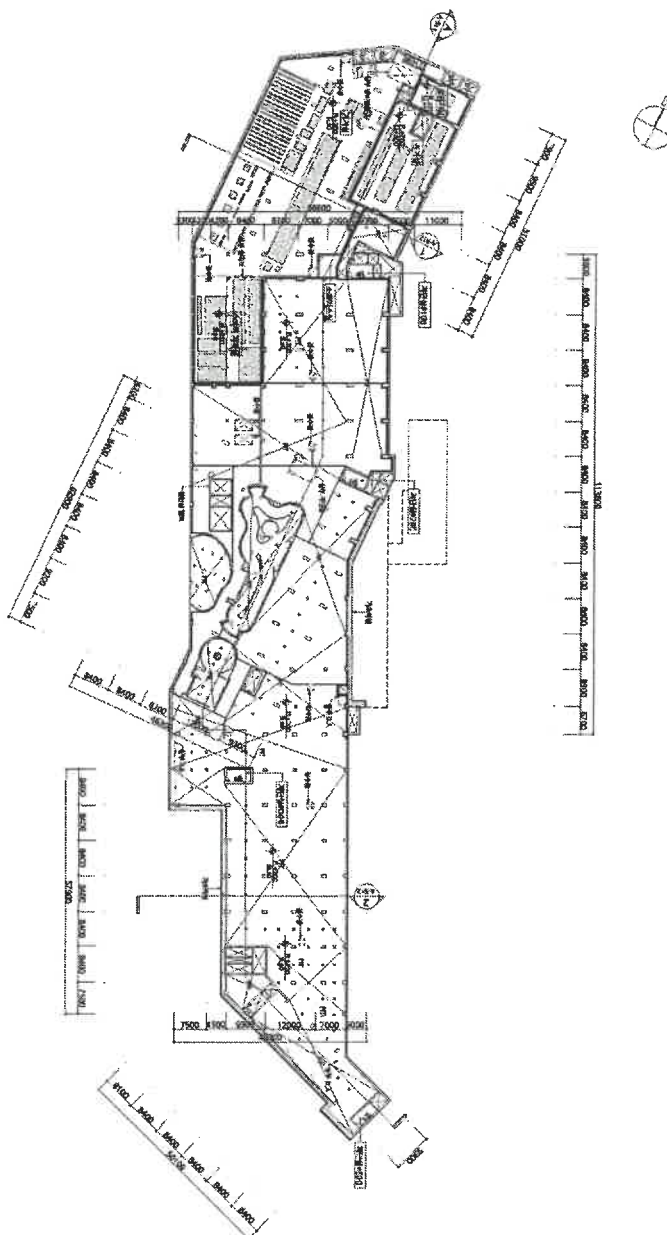
인쇄 : 김신유 / 논현2동 (2023-02-08 10:32:41)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨월아일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유격리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도면의 중 2023.2.8  
NH2D04  
남동구  
100원  
중지발행사: 1033041106

건축물현황도  
남동구청장  
축척 1:1200  
도면 작성자 (주)다자인그림공정건축사사무소 건축사 오종열 (서명 또는 인)  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)  
인쇄 : 김신유 / 논현2동 (2023-02-08 10:32:41)  
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

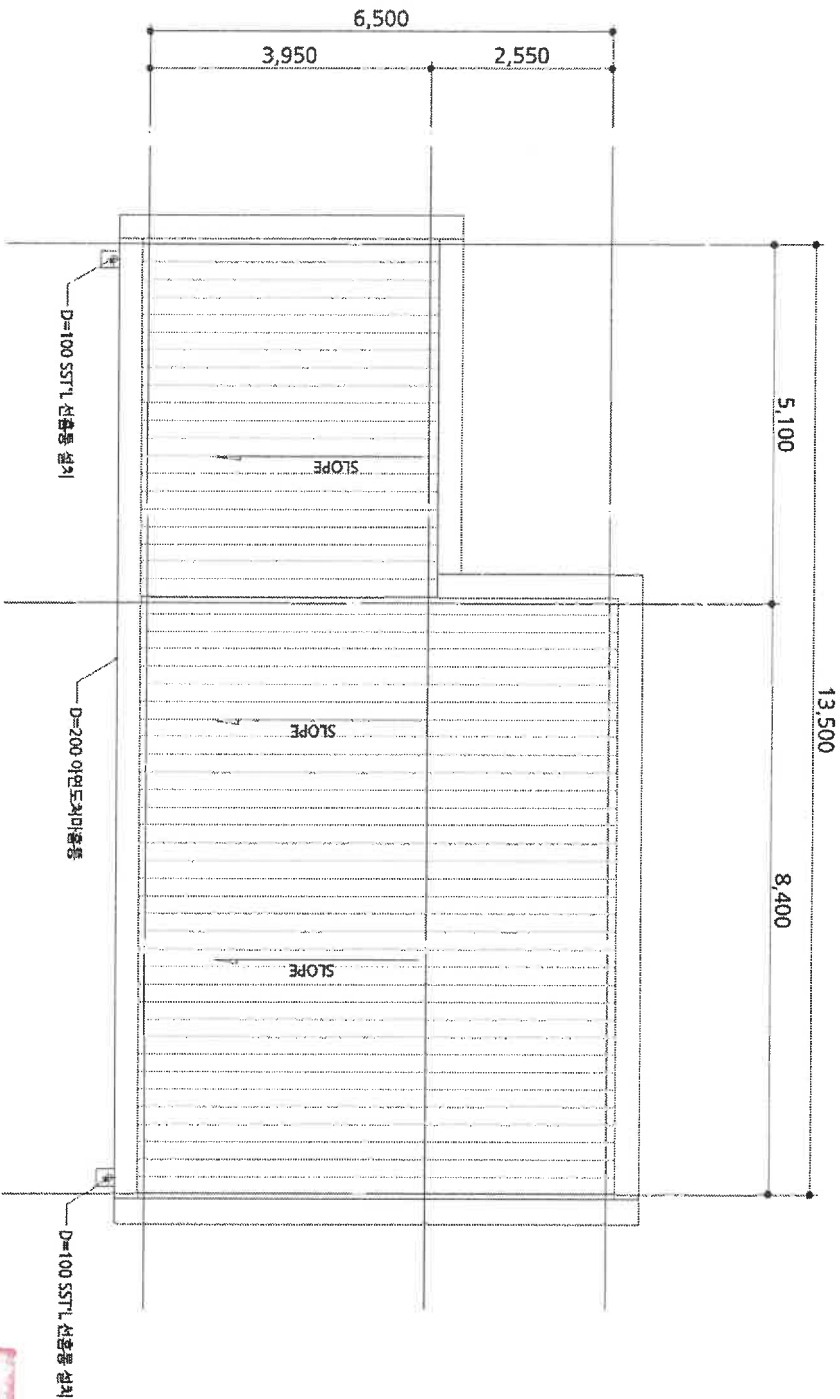




건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨월아일랜드 부1동	호수/기구수/세대수	0호/0기/구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2와10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도면의 중	2023.2.8	남동구청장	축척	1 : 100	도면 작성자	(주)디자인그림건축공사사무소 건축사 요종범 (서명 또는 인)
-------	----------	-------	----	---------	--------	-----------------------------------

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

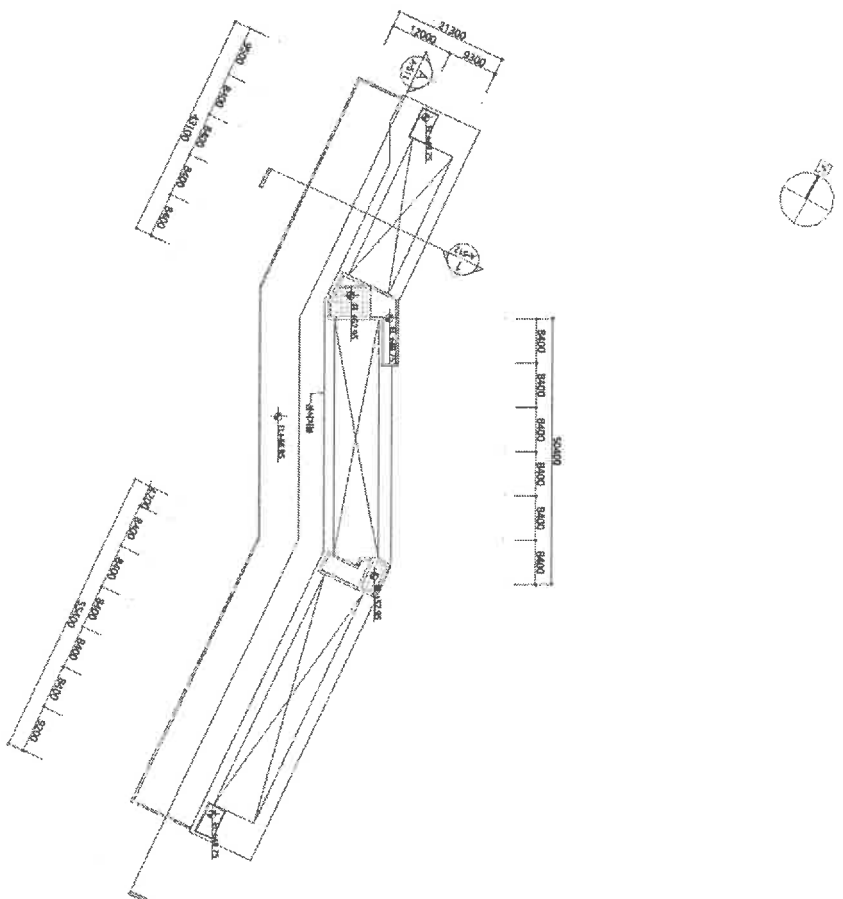
인쇄 : 김신유 / 논현2동 (2023-02-08 10:33:03)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨월아일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도민의 중2023.2.8  
NH2D04  
남동구  
100원  
중지발행사각 103533429

건축물현황도  
인척  
1 : 1100  
도면 작성자 (주)다자인그림  
소 건축사 오종열 (서명 또는 인)

인척 : 김신유 / 본현2동 (2023-02-08 10:35:03)

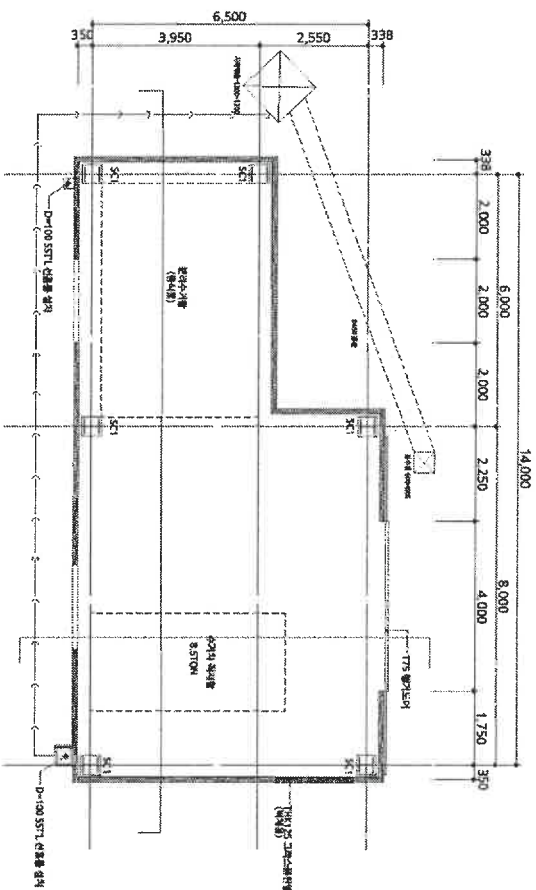
297mm×210mm(백상지 80g/㎡)





(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨원아일랜드 부1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2 외 10필지			
			도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101		



0042



남동구  
100원

도민의 뜻 2023.2.8  
NH2D04

중지발령사각. 10:35:33.431

12/11

인천광역(人天廣域) 남동구청장

(수요증서가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보지할 수 없습니다)

인쇄 : 김신우 / 노원2동 (2023-02-08 10:35:03)

1:100

도면 작성자

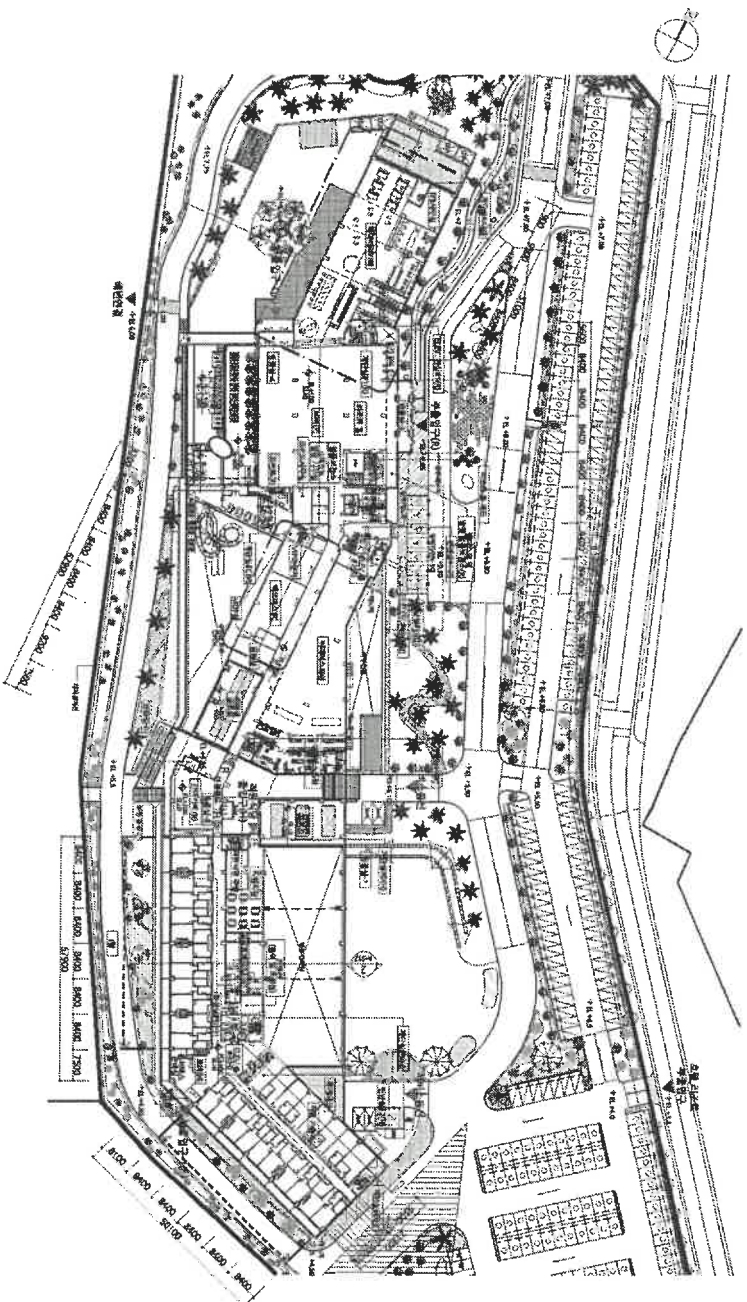
(주)디자인그림공생건축사사무소 건축사 오종열 (서명 또는 인)

297mm×210mm[책의 크기 80g/m<sup>2</sup>]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨원아일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유곡리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



0043

남동구  
100원

도도의 중 2023.2.8  
NH2D04  
증서발행일자: 103505300

축척

1 : 1200

도면 작성자

(주)디자인 그림공방 건축사무소  
소건축사 오종열 (사명 또는 인)

인척

김신유 / 본원2동 (2023-02-08 10:35:03)

인척

김신유 / 본원2동 (2023-02-08 10:35:03)

인척

김신유 / 본원2동 (2023-02-08 10:35:03)

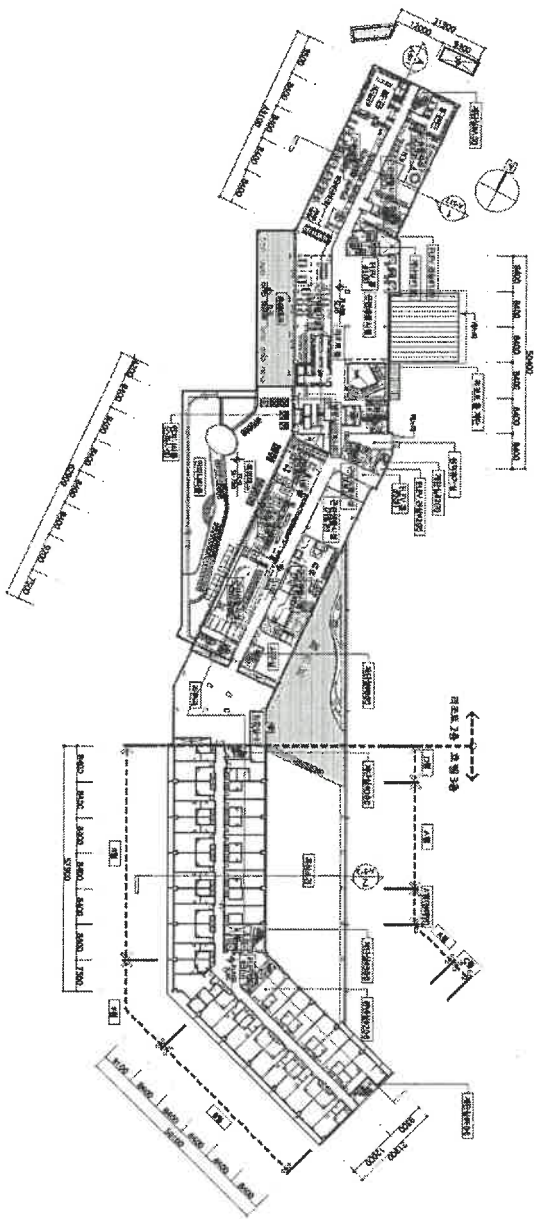
297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

교유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨원이일랜드 본동	호수/가구속세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도면의 중 2023.2.8  
NH2D04  
남동구  
100월  
중지발행일자: 1030415340

건축물현황도  
인원관리  
남동구청장  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)  
인쇄 : 김신유 / 논현2동 (2023-02-08 10:37:58)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

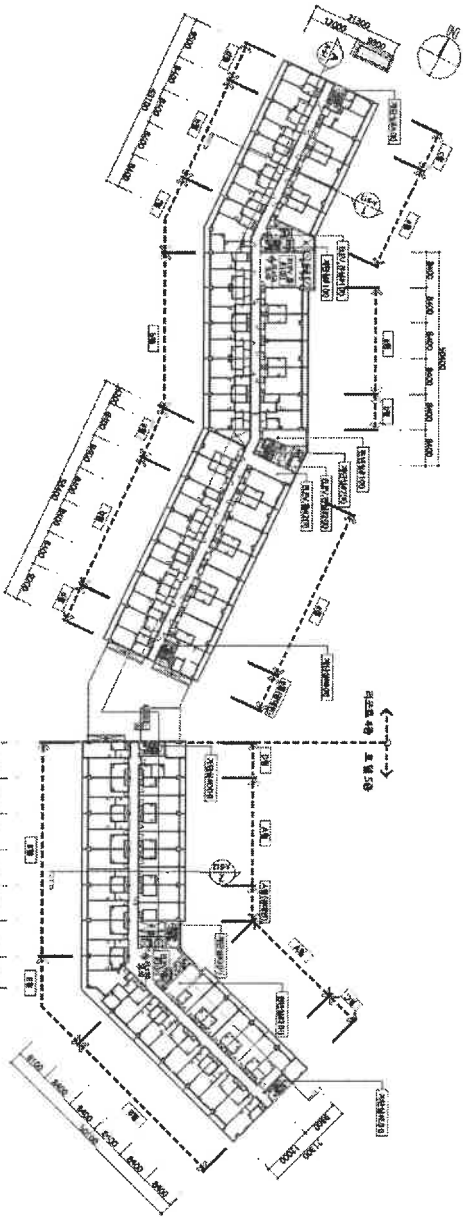




건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨원이일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유거리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



0047

남동구

100원

도민의 중 2023.2.8  
NH2D04  
중지발생사과. 103030972

축척

인척판영역

남동구청장

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림금성건축사사무소 건축(오종열 (서명 또는 인))

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

(수일증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

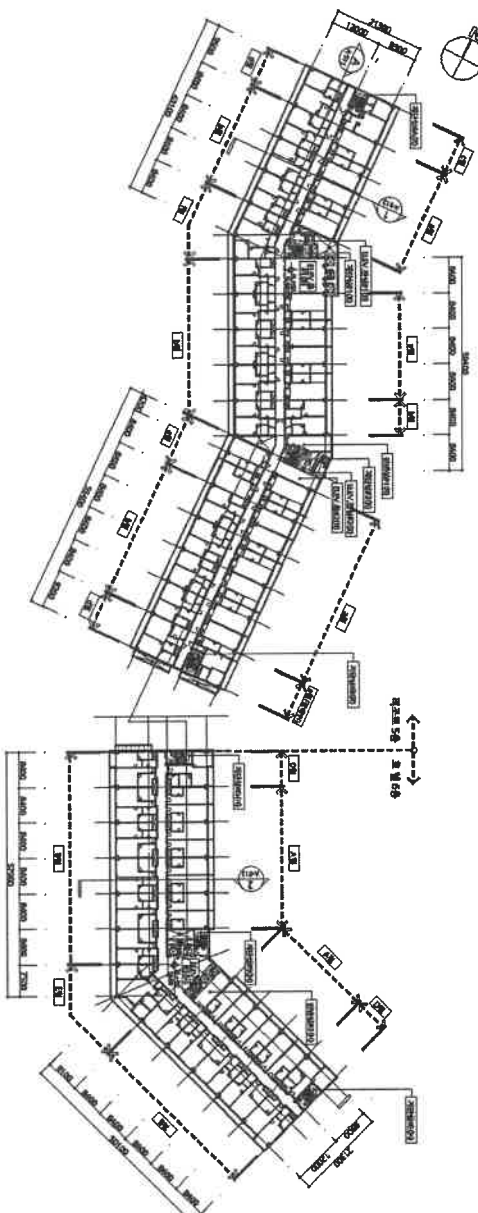
인쇄 : 김신유 / 논현2동 (2023-02-08 10:38:23)



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	자은도 씨원아일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도면의 중첩도 23.2.8

증서발행일자: 10:37:27

축척

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림건축공사

소건축사 오종길 (서명 또는 인)

인천광학사 남동구청장

(수입증지가 인명이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

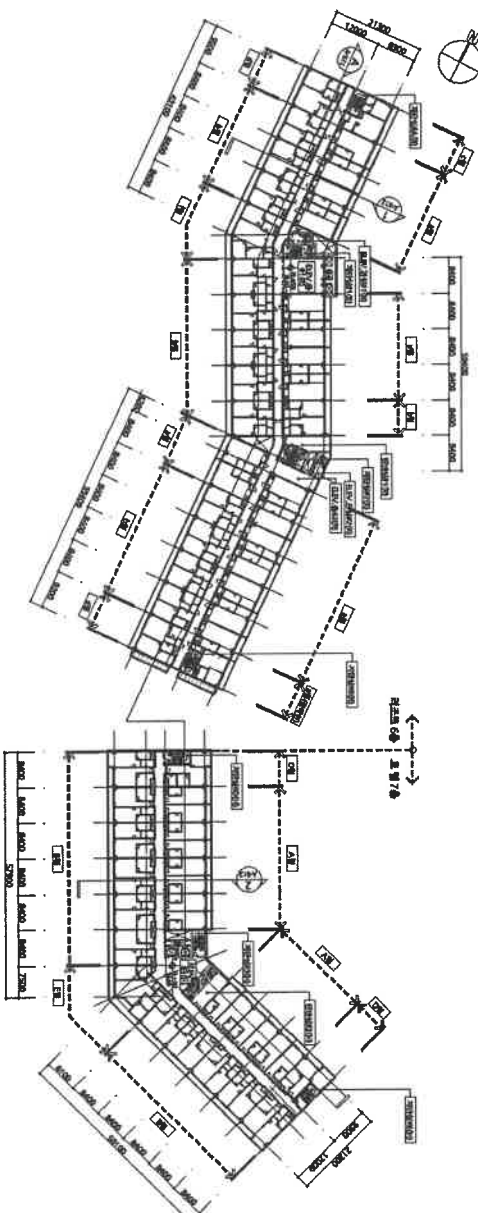
인쇄 : 김은지 / 논현2동 (2023-02-08 10:37:27)

297mmx210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	지은도 씨원아일랜드 본동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	



도면의 중첩 2023.2.8  
남동구 NH2D01  
증서발행일자: 1057가13112

축척

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림공성건축사사무소 건축사 오종열 (서명 또는 인)

인원 현황도 남동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

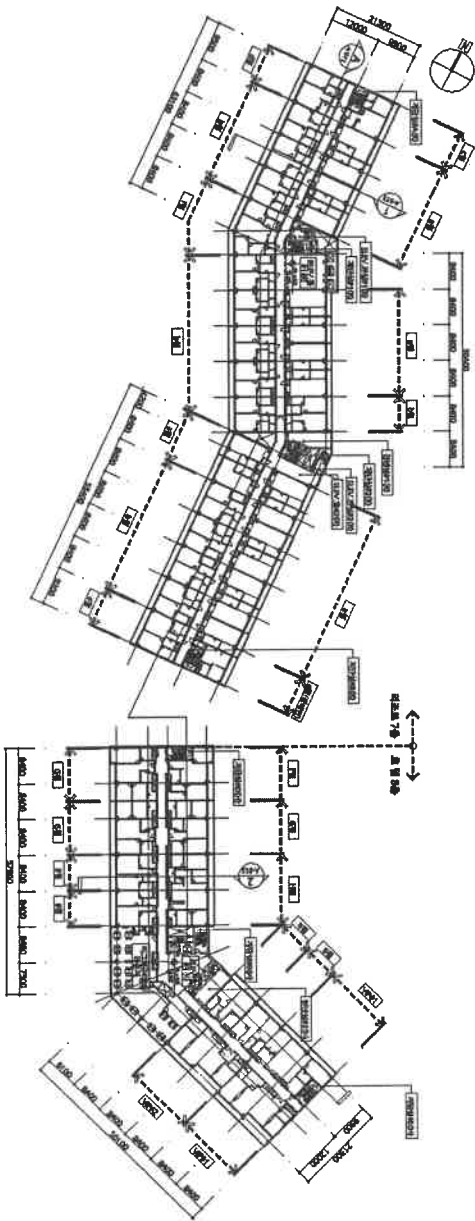
인쇄 : 김은지 / 인쇄2동 (2023-02-08 10:37:07)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	도로명주소	자은도 씨원아일랜드 본동 0호/07가구/0세대
			931-2외10필지	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101



축척

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림건축공사  
소건축사 오종필 (서명 또는 인)

인천광업회사 남동구청장

(수일증지가 인명이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

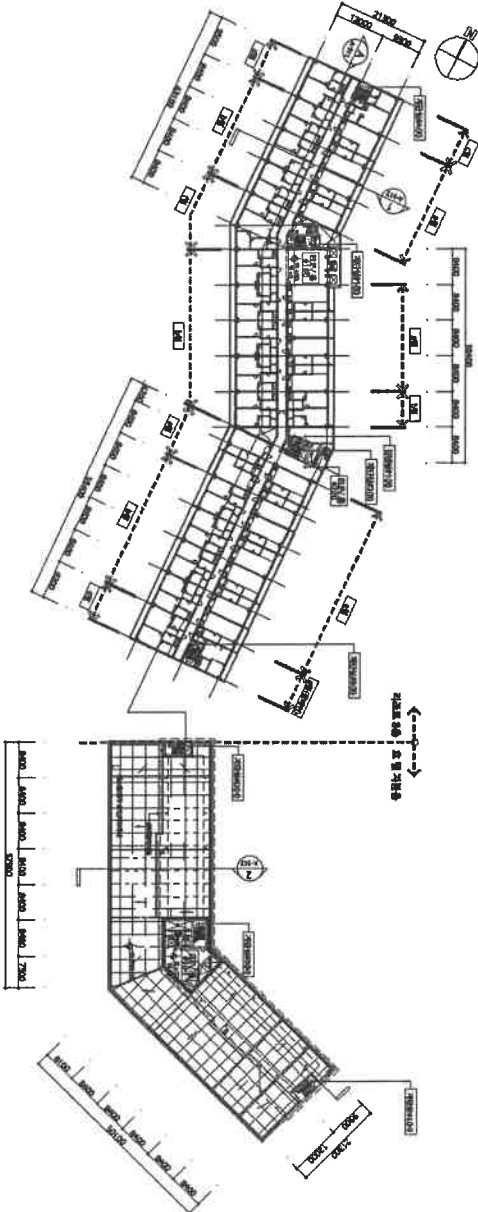
인쇄 : 김은지 / 논현2동 (2023-02-08 10:36:49)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	호수가구수/세대수
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2외10필지	자은도 씨월아일랜드 본동 0호/07가구/0세대
			도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101



도면의 중 2023.2.8  
NH2D01

축척

인천광역시 남동구청장

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림공성건축사사무소 건축사 오종렬 (서명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

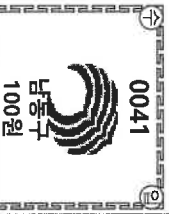
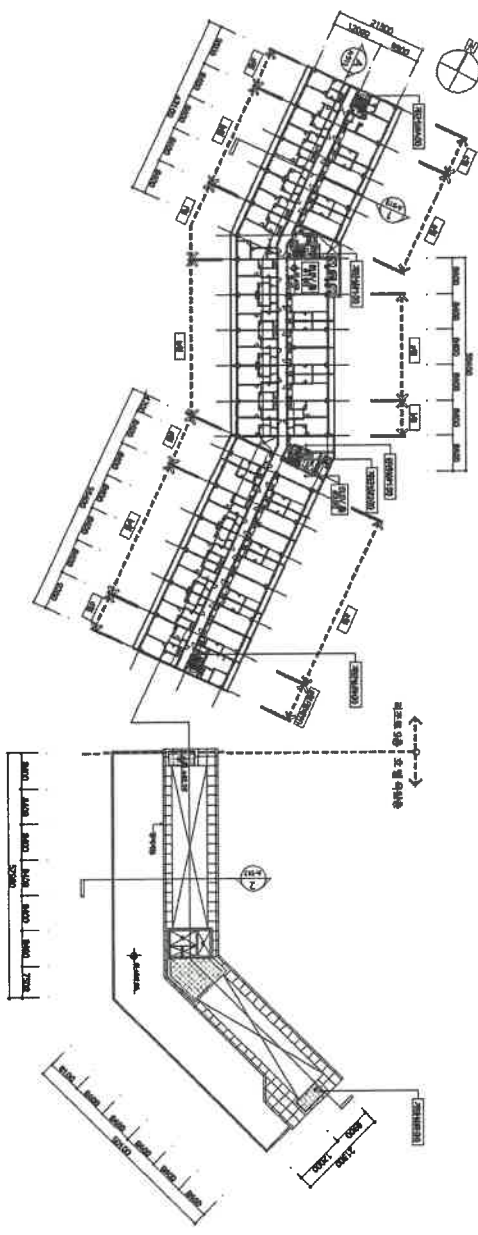
인쇄 : 김은지 / 논현2동 (2023-02-08 10:36:32)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4691033025-1-09310002		명칭	호수/가구숙세대수	
				자은도 씨원아일랜드 본동 0호/0가구/0세대	
대지위치	전라남도 신안군 자은면 유각리	지번	931-2와10필지	도로명주소	전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101



도대의 중 2023.2.8  
NH2D01  
중지발행일자: 10:36:14, 789

축적

1 : 1100

도면 작성자

(주)디자인그림건축공사사무소 건축사 오충렬 (서명 또는 인)

인천광역시 남동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인쇄 : 김은지 / 논현2동 (2023-02-08 10:36:09)

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]