

# 감정평가서

## Appraisal Report

전라남도 여수시 화양면 나진리 5외 소재  
토지

NC2024-0415-0001

2024-04-17

주식회사하나자산신탁

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



## (토지) 감정평가표

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

감정평가사  
이재호

이재호 (인)

(주) 나라 감정평가법인  
본부장

경기지역본부  
김기현

(서명 또는 인)

감정평가액 이백오십억구백육만오천구백이십원정 (\25,509,065,920.-)						
의뢰인	주식회사하나자산신탁		감정평가목적	공매		
제출처	주식회사하나자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	주식회사하나자산신탁(수탁자)		감정평가조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 04. 16	2024. 04. 16	2024. 04. 17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	43,435	토지	43,435	-	25,509,065,920
		이	하	여	백	
합계						\25,509,065,920.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	杜原	(인)		

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	전라남도 여수시 화양면 나진리 5외		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	계획관리지역	이용상황	호텔사업부지 및 자연림, 도로 등
개별공시지가	-	도로조건	-

## 2. 감정평가액

구분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	43,435	-	25,509,065,920	100.0%
합계			₩25,509,065,920	100%

## 3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
계획관리지역	해안상가지대	호텔사업부지	소로한면	1,100,000 ~ 1,200,000/m <sup>2</sup>	실거래가자료 및 현장조사 등
	해안농경지대	농경지	세로(불)	180,000 ~ 210,000/m <sup>2</sup>	
	해안야산지대	자연림	맹지	45,000 ~ 50,000/m <sup>2</sup>	

## 4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 여수시 화양면 나진리 소재 "굴구지마을" 남동측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 주식회사하나자산신탁의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 임지상에 자생하는 소나무 등 활잡목은 토지와 일괄하여 거래되는 관행 등을 고려하여, 임야에 포함하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 04월 16일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 04월 16일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 04월 16일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 귀 제시목록상 기호(8) 건물(등기사항전부증명서 상 시멘트블럭조 스테이트지붕, 미역보관창고, 156.4m<sup>2</sup>)은 현황 멸실상태임.
- 2) 본건 기호(2),(4),(5),(7),(10),(12),(17),(19),(22) 토지는 여수 챌린지파크 관광단지내 오션포인트호텔예정부지로서 필지분할 전 매매지분으로 일단의 건축허가를 득한 상태로서 이를 감안하여 감정평가하되, 최근(2023년 12월 21일) 분할로 인해 호텔사업예정지에 편입되는 토지의 대지면적과 건축허가서상 대지면적에 차이가 있는 바, 공매진행시 재확인 바랍니다.
- 3) 본건 기호(20)~(22) 토지는 수인 공유지분으로 주식회사하나자산신탁지분만의 감정평가이며, 면적사정은 공부상 지분비율을 근거로 감정평가 하였음.
- 4) 본건 기호(1)~(7),(9)~(19) 토지는 등기사항전부증명서상 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구) 및 (근)저당권 및 전세권 등(을구)상 기록사항 없음.
- 5) 본건 기호(20)~(22) 토지는 등기사항전부증명서상 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)상 가압류 기록사항(2023년 12월 27일, 2024년 04월 04일) 있는 바, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

6) 본건 토지내 육안으로 확인된 유치권 행사 관련 표식(현수막 등) 없는 것으로 탐문조사되나, 공매진행시 재확인 바랍니다.

7) 전입세대 열람내역

도로명주소 부재로 해당사항 없음.

8) 등록사항 열람내역

위 발급대상에 상가건물이 소재하지 않아 상가건물임대차현황서 발급 대상이 아닌 것으로 세무서를 통하여 확인되었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건축법 시행규칙 (별지 제2호서식) <개정 2018.11.29.>

## 건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2022-허가민원과-신축허가-216 (2022-4810313-1101-216)
------	----	------	--

건축주	주식회사하나산신택
-----	-----------

대지위치	전라남도 여수시 화양면 나진리
------	------------------

지번	산 369 외 3필지
----	-------------

\* "지번"은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지번을 적으며 「공유수연의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수연의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

대지면적	13,817 m <sup>2</sup>
------	-----------------------

건축물명	여수 칠리사파크 오션포인트호텔A 신축공사	주용도	숙박시설(생활숙박시설, 근린생활시설, 운동시설)
------	------------------------	-----	----------------------------

건축면적	6,191.93 m <sup>2</sup>	건폐율	44.8139 %
------	-------------------------	-----	-----------

연면적 합계	45,291.56 m <sup>2</sup>	용적률	190.6989 %
--------	--------------------------	-----	------------

가설건축물 준치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )
1	주건축물제1동	45,291.56			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2022년 11월 03일

여수시장



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

# 첨부

## 건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번	지목
전라남도 여수시 화양면 나진리 산 368	임야
전라남도 여수시 화양면 나진리 산 371	임야
전라남도 여수시 화양면 나진리 산 372	임야



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 건축법 시행규칙 별지 제2호서식 <개정 2018.11.29>

## 건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2022-허가민원과-신축허가-217 (2022-4810313-1101-217)
건축주	주식회사하나자산신탁		
대지위치	전라남도 여수시 화양면 나진리		
지번	산 368 외 3필지		
* "지번"은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지번을 적으며, 「공유수연의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수연의 검용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 검용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.			
대지면적			8,369 m <sup>2</sup>
건축물명	여수 칠리리파크 오션포인트호텔B 신축공사	주용도	숙박시설(생활숙박시설, 근린생활시설)
건축면적	4,980.99 m <sup>2</sup>	건폐율	59.52 %
연면적 합계	21,988.1 m <sup>2</sup>	용적률	89.94 %

가설건축물 존치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )
1	주건축물제1동	21,988.1			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2022년 11월 03일

여수시장



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

# 첨부

## 건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번	지목
전라남도 여수시 화양면 나진리 5	대
전라남도 여수시 화양면 나진리 6-1	전
전라남도 여수시 화양면 나진리 6-2	대

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 사업의 개요

### 1. 여수 챌린지파크 관광단지 지정 및 조성계획

(전라남도 고시 제2024-3호, 2024.01.04., 변경(5차) 고시)

#### 가. 관광단지 지정

- 1) 관광단지명 : 여수챌린지파크 관광단지
- 2) 위 치 : 전남 여수시 화양면 나진리 산333-2번지 일원
- 3) 지 정 면 적 : 510,424㎡
- 4) 최초지정일 : 2019. 05. 17

#### 나. 조성계획 승인

- 1) 조성면적 : 510,424㎡
- 2) 사업기간 : 2018년 ~ 2025년
- 3) 총사업비 : 230813백만원 (공공 - , 민간 230,813)
- 4) 시 행 자 : 여수챌린지파크관광 주식회사 윤중섭
- 5) 관광지 조성계획  
가) 토지이용계획 총괄(변경)

시설지구	면적(㎡)	시설내용	구성비(%)	비고
합 계	510,424		100.0	
공공편익	64,267	챌린지프라자, 광장, 주차장, 도로 등	12.1	
숙 박	73,561	호텔, 아트타운, 드림타운, 풀빌라 등	11.3	
휴양.문화	14,093	컨벤션센터, 청소년수련시설	3.5	
운동오락	90,508	챌린지파크, 루지, 짚라인	18.9	
기 타	267,995	조성녹지, 원형보전녹지	54.2	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시설배치계획도(변경)



다) 시설 배치계획(변경)

구 분				부지면적(㎡)			시설규모										비고
							건축면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(층)		실수실		동수(동)		
자구명	번호	기정	변경	기정	(증감)	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합계				510,424	-	510,424	27,038	38,811	123,247	153,513	-	-	698	723	50	91	
공공 편의 시설 지구	소계			59,398	▲4,869	64,267	881	2,017	16,271	10,912	-	-	-	-	2	2	
	1-1	챌린지 프라자	챌린지 프라자	7,598	▼3,610	3,988	881	606	15,659	-	지하3, 지상2	-	-	-	2	-	
	1-2	대형주차장	대형주차장	5,615	▼2,449	3,166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	주차장1	-	1,679	▼1,679	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	주차장2	-	2,515	▼2,515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분				부지면적(m <sup>2</sup> )			시설규모										비고
							건축면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수(층)		실수실		동수(동)		
지구명	번호	기정	변경	기정	(증감)	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
	1-3	-	소형주차장	-	▲12,318	12,318	-	65	-	8,220	-	2	-	-	-	-	
	-	전랑대광장	-	2,380	▼2,380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	창고	-	80	▼80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	산책로	산책로	3,362	▼135	3,227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	도로	도로	34,112	▼6,369	27,743	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1-4	습지	습지1	1,587	▼665	922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1-5	-	습지2	-	▲870	870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1-6	오수처리장	오수처리장1	470	▲3,056	3,526	-	333	612	666	-	2	-	-	-	-	
	1-7	-	오수처리장2	-	▲2,693	2,693	-	1,013	-	2,026	-	2	-	-	-	-	
	1-8	-	가스저장소	-	▲1,066	1,066	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1-9	-	챠린지광장	-	▲4,728	4,728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
숙박 시설 지구	소계			57,950	▲15,611	73,561	19,791	28,755	88,400	120,440	-	-	616	631	44	84	
	2-1	컨퍼런스 호텔	컨퍼런스 호텔	13,356	▼946	12,410	3,066	5,200	12,869	12,869	5	5	116	116	1	1	
	2-2	아트타운A	아트타운A	3,864	▼17	3,847	785	1,770	1,547	7,078	2	2	8	11	8	11	
	2-3	아트타운B	아트타운B	2,671	▲924	3,595	667	1,309	1,353	5,235	2	2	7	10	7	10	
	2-4	드림타운	드림타운	4,528	▲1,335	5,863	992	2,263	1,660	9,052	2	2	10	15	10	15	
	2-5	오션포인트 호텔A	오션포인트 호텔A	13,817	-	13,817	6,500	6,192	43,873	45,292	10	10	378	358	1	1	
	2-6	오션포인트 호텔B	오션포인트 호텔B	8,369	-	8,369	5,021	4,961	22,855	21,968	4	4	81	76	1	1	
	2-7	풀빌라	풀빌라	11,345	▲14,315	25,660	2,740	7,041	4,244	18,926	2	2	16	45	16	45	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

휴양 문화 시설 지구	소계		17,633	▼3,540	14,093	5,664	7,026	17,894	19,336	-	-	82	92	2	2		
	-	컨벤션센터	-	8,353	▼8,353	-	3,275	-	10,438		2	-	-	-	1	-	
	3-1	-	복합문화 시설	-	▲6,431	6,431	-	3,266	-	8,360	-	3	-	-	-	1	
	3-2	청소년 수련시설	청소년 수련시설	9,280	▼1,618	7,662	2,409	3,763	7,456	10,976	3	3	82	92	1	1	
운동 오락 시설 지구	소계		89,656	▲852	90,508	682	1,011	682	2,825	1	-	-	-	2	5		
	4-1	루지	루지	63,852	▲1,093	64,945	682	1,011	682	2,825	1	지하층 / 지상2층	-	-	2	5	회장실, 탑승장 케노피, 매표소 및 관리실, 휴게 음식점
	4-2	챌린지파크	챌린지파크	25,176	-	25,176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	4-3	짚라인	짚라인	628	▼241	387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
기타 시설 지구	소계		265,787	▼17,792	267,995	-	-			-	-	-	-	-	-		
	5-1	조성녹지	조성녹지	89,437	▲3,857	93,294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5-2	원형보전 녹지	원형보전 녹지	196,350	▼21,649	174,701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 건축물에 대한 용도.건폐율.높이.배치.형태.색채.건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서


-숙박시설용지(B)

도면 번호	위치	구분	계획내용
B	5 (오션 포인트 호텔A)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령 별표1</li> </ul> </li> <li>· 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>· 제4호의 제2종 근린생활시설</li> <li>· 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>· 제13호의 운동시설</li> <li>· 제15호의 숙박시설</li> <li>· 제16호의 위락시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 불허용도 : 허용용도외의 용도</li> </ul>
		건폐율	60%이하
		용적률	200%이하
		높이	10층 이하
		배치	◦ 도면참조
		형태	◦ 트윈타워형
		색채	◦ 밝은흰색계열, 브라운 및 그레이계열
	6 (오션 포인트 호텔B)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 시행령 별표1</li> </ul> </li> <li>· 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>· 제4호의 제2종 근린생활시설</li> <li>· 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>· 제13호의 운동시설</li> <li>· 제15호의 숙박시설</li> <li>· 제16호의 위락시설</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 불허용도 : 허용용도외의 용도</li> </ul>
		건폐율	60%이하
		용적률	200%이하
		높이	5층 이하
		배치	◦ 도면참조
		형태	◦ 테라스형
		색채	◦ 밝은흰색계열, 브라운 및 그레이계열

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 여수 챌린지파크 오션포인트호텔A,B 신축공사

### 가. 사업의 개요

구분	내용		
사업명	여수 챌린지파크 오션포인트(A, B) 호텔 개발사업		
위치	전라남도 여수시 화양면 나진리 산 333-2 일원		
업종	생활형숙박시설, 근린생활시설		
용도지역	계획관리지역, 관광단지		
착공/준공	2022.11 / 2025.01		
구분	오션포인트A	오션포인트B	계
대지면적	13,817.0 m <sup>2</sup> (4,179.6py)	8,369.0 m <sup>2</sup> (2,531.6py)	22,186.0 m <sup>2</sup> (6,711.3py)
건축면적	6,191.9 m <sup>2</sup> (1,873.1py)	4,970.1 m <sup>2</sup> (1,503.4py)	11,162.0 m <sup>2</sup> (3,376.5py)
연면적	45,291.6m <sup>2</sup> (13,700.7py)	21,890.9m <sup>2</sup> (6,622.0py)	67,182.5m <sup>2</sup> (20,322.7py)
지하	18,942.7m <sup>2</sup> (5,730.2py)	9,593.1m <sup>2</sup> (2,901.9py)	-
지상	26,348.9m <sup>2</sup> (7,970.5py)	12,297.8m <sup>2</sup> (3,720.1py)	-
용적률산정	26,348.9m <sup>2</sup> (7,970.5py)	7,478.4m <sup>2</sup> (2,262.2py)	-
건폐율	44.81% (법정 60%)	59.39% (법정 60.0%)	-
용적률	190.70% (법정 200%)	89.36% (법정 200.0%)	-
규모	B3/10F	B2/4F	-
객실수	358실	76실	434실
주차대수	471대 (법정 297대)	159대 (법정 120대)	630대
도입시설	생활형숙박시설(434 실), 부대시설, 근린생활시설		
조감도			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ◇ 시설조감도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 개요

전라남도 여수시 화양면 나진리 5외									
토 지	기호	지번	지목	사정 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	나진리 5	대	92	제외지 (부속토지)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	30,500
	2	나진리 5-1	대	483	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	3	나진리 6-1	전	2,129	제외지 (부속토지)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	30,500
	4	나진리 6-3	전	1,566	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	5	나진리 6-4	전	252	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	6	나진리 6-2	대	285	제외지 (부속토지)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	30,500
	7	나진리 6-5	대	112	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	9	나진리 산368	임야	744	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	5,370
	10	나진리 산368-2	임야	4,930	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	11	나진리 산368-3	임야	2,713	도로	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	12	나진리 산368-4	임야	5,832	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 전라남도 여수시 화양면 나진리 5외

토 지	기호	지번	지목	사정 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	13	나진리 산368-5	임야	723	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	-
	14	나진리 산368-6	임야	342	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	-
	15	나진리 산368-7	임야	881	도로	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	16	나진리 산369	임야	6,861	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	5,310
	17	나진리 산369-2	임야	5,309	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	18	나진리 산372	임야	6,746	제외지 (부속토지)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	5,310
	19	나진리 산372-5	임야	649	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-
	20	나진리 산371	임야	958.39	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	5,310
	21	나진리 산371-1	임야	910.05	제외지 (자연림)	계획 관리	맹지	부정형 완경사	-
22	나진리 산371-2	임야	917.56	사업부지 (토목공사 중단상태)	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	-	
<b>합 계</b>				<b>43,435</b>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 현황

기재항목	기재사항
지리적 위치	본건은 전라남도 여주시 화양면 나진리 소재 "굴구지마을" 남동측 원거리에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 주변 교통시설과의 연결 및 이용이 보통임.
전철역과의 거리	--
버스정류장과의 거리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
주위 환경	본건 주위는 농경지와 주택, 자연림 등이 혼재하는 해안지대임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	(1)~(7),(9)~(15),(17)~(19),(22) : 남하향의 부정형 완경사지. (16),(20),(21) : 북하향의 부정형 완경사지.
이 용 상 황	(2),(4),(5),(7),(12) : 일단의 호텔사업부지로 토목공사진행중단상태임. (10),(17),(19),(22) : 일단의 호텔사업부지로 토목공사진행중단상태임. (1),(3),(6) : 부속토지, (9),(13),(14),(16),(18),(20),(21) : 자연림. (11),(15) 현황 비포장 도로임.
인접도로 상태	남서측으로 노폭 약6미터의 왕복2차선 포장도로를 이용중임.
도시계획 및 기타 공법관계	(1)~(7) 계획관리지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 2000m). (9),(10),(13)~(22) 계획관리지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 2000m), 임업용산지(보전산지). (11),(12) 계획관리지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 2000m), 임업용산지(보전산지), 준보전산지.
제시외 물건	--
공부와의 차이 그 밖의 사항	없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【전라남도 여수시 화양면】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	나진리 436-4	대	159.4	상업용	계획관리	소로각지	사다리 평 지	412,300
#B	나진리 32	답	1,177	답	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	31,000
#C	나진리 산357	임야	6,347	자연림	계획관리	맹지	부정형 급경사	5,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A~C】**를 비교표준지로 선정함.

### 3. 시점수정

【전라남도 여수시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.511	2024년 02월 누계
2024.02.01 ~ 2024.02.29	0.242	2024년 02월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.04.16)	<b>0.905</b>	$(1 + 0.00511) * (1 + 0.00242 * 47/29) \approx 1.00905$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조  
 ※ 2024년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	<b>1.00</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### 【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 【농경지대】

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**【임야지대】**

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,6	0.75	0.90	1.20	0.50	1.00	1.00	<b>0.405</b>
2,4,5,7,10, 12,17,19,22	0.91	0.95	1.20	0.90	1.20	1.00	<b>1.120</b>
11,15	0.91	0.95	1.20	0.90	0.33	1.00	<b>0.308</b>

<b>결정 의견</b>	<p>-본건 기호(1),(2),(4)~(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 비교표준지 #A 대비 도로 폭 및 포장상태 등 가로조건 열세임.</p> <p>-본건 기호(1),(2),(4)~(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 비교표준지 #A 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근조건 열세임.</p> <p>-본건 기호(1),(2),(4)~(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 비교표준지 #A 대비 조망, 경관 등의 자연환경, 인근환경 등 환경조건 우세함.</p> <p>-본건 기호(1),(2),(4)~(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 비교표준지 #A 대비 토지의 형상 및 면적, 경사도 등 획지조건 열세임.</p> <p>-본건 기호(2),(4),(5),(7),(10),(12),(17),(19),(22)는 지구단위계획구역 내 숙박시설예정부지로 건축허가를 득하였으며 건폐율(60%이하) 및 용적율(200%이하) 등 비교표준지 #A 대비 행정적조건 우세함.</p> <p>-본건 기호(11),(15)는 현황 도로 로서 비교표준지 #A 대비 행정적조건 열세임.</p>
--------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	0.90	1.20	1.00	1.00	1.00	<b>1.080</b>
<b>결정 의견</b>	-본건 기호(3)은 비교표준지 #B 대비 도로 폭 및 포장상태 등 접근조건 열세임. -본건 기호(3)은 비교표준지 #B 대비 조망, 경관 등의 자연환경, 인근환경 등 자연조건 우세함.					

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
9,13,14, 16,18,20,21	1.15	1.00	1.00	1.00	<b>1.150</b>
<b>결정 의견</b>	본건 기호(9),(13),(14),(16),(18),(20),(21)은 비교표준지 #C 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세함.				

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가격자료

### (1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	본 건	대외	계획관리	소로한면	1,150,000	25,513,900,000	담보
		22,186	허가지	부정형/완경사	(-)		2023.01.06
#2	소호동 945외	잡종지외	계획관리	중로한면	1,220,000	23,932,740,000	일반거래
		19,617	주상용	사다리/완경사	(-)		2021.07.05
#3	소호동 1159-2	대	계획관리	소로한면	958,000	3,523,524,000	담보
		3,678	상업용	사다리/완경사	(102,200)		2023.11.10
#4	소호동 1138	대	계획관리	소로한면	998,000	1,007,980,000	담보
		1,010	상업용	사다리/평지	(470,600)		2021.07.09
#5	평사리 36-9	대	계획관리	소로한면	859,000	1,836,542,000	담보
		2,138	상업용	부정형/저지	(180,800)		2023.10.17
#6	율림리 3	대	계획관리	소로한면	1,160,000	929,160,000	담보
		801	주상용	부정형/평지	(439,400)		2022.04.04
#7	나진리 248	답	계획관리	세로(불)	141,000	128,592,000	일반거래
		912	농경지	부정형/완경사	(30,900)		2021.06.23
#8	나진리 산361	임야	계획관리	맹지	44,000	287,980,000	경매
		6,545	자연림	부정형/급경사	(5,370)		2024.03.20

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
전라남도 여수시 화양면 나진리 5, 5-1	475	2022.02.23	1,566,000,000	3,300,000	지분 575m <sup>2</sup> 중 475m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 6-1, 6-3, 6-4	1,783	2022.02.23	5,970,000,000	3,350,000	지분 3,947m <sup>2</sup> 중 1,783m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 6-2, 6-5	117	2022.02.23	1,080,000,000	9,230,000	지분 397m <sup>2</sup> 중 117m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 산368, 산368-2~산368-7	10,636	2022.02.23	8,796,000,000	827,000	지분 16,165m <sup>2</sup> 중 10,636m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 산369, 산369-2	5,760	2022.02.23	4,764,000,000	827,000	지분 12,170m <sup>2</sup> 중 5,760m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 산371, 산371-1, 산371-2	2,786	2022.11.18	2,304,000,000	827,000	지분 8,529m <sup>2</sup> 중 2,786m <sup>2</sup>
전라남도 여수시 화양면 나진리 산372, 산372-5	629	2022.02.23	520,000,000	827,000	지분 7,395m <sup>2</sup> 중 629m <sup>2</sup>
합 계	22,186	-	25,000,000,000	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

거래 사례 #1	소재지	전라남도 여수시 화양면 용주리 478-6外						
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)		
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점		
	토 지	계획관리	대	397	136,700	550,000,000		
건 물	주거용		93.79	2019.04.11	2022.04.28			
토지단가	$[550,000,000 - 145,468,290] / 397 \approx @1,010,000\text{원/m}^2$ [거래가격 - 건물가격] / 토지면적 = 토지 거래단가							
토지특성	세장형 완경사, 세로(가), 도로일부 포함							
건물가격	구분	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	건물가격(원)
				잔존	총			
	1층	주택	1,650,000	47	50	1,551,000	93.79	145,468,290
건물구조	철근콘크리트구조				합계	93.79	145,468,290	
거래 사례 #2	소재지	전라남도 여수시 화양면 나진리 529-6						
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)		
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점		
	토 지	계획관리	전	3,917	44,300	750,000,000		
건 물	-		-	-	2023.09.07			
토지단가	$750,000,000 / 3,917 \approx @191,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가							
토지특성	부정형 완경사, 맹지							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #3	소재지	전라남도 여수시 화양면 나진리 산374				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	1,587	4,990	72,000,000
	건 물	-		-	-	2022.09.19
토지단가	$72,000,000 \quad / \quad 1,587 \quad \Rightarrow \quad @45,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 급경사, 맹지					

- ※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
계획관리 지역	해안상가지대	호텔 사업부지	소로한면	1,100,000 ~ 1,200,000/m <sup>2</sup>	실거래가자료 및 현장조사 등
	해안농경지대	농경지	세로(불)	180,000 ~ 210,000/m <sup>2</sup>	
	해안야산지대	자연림	맹지	45,000 ~ 50,000/m <sup>2</sup>	

## (5) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

## 3) 보정치 산정

### (1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

### (2) 사례 선정

선정사례	감정평가사례 #2, #7, #8
선정의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 격차율 산정

-비교표준지 #A

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례#2	1,220,000	1.00	1.11247	1.00	0.757	1,027,411	<b>2.470</b>
#A	412,300	—	1.00905	—	—	416,031	
<b>사정보정</b>	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
<b>시점수정</b>	【전라남도 여수시 계획관리지역】 2021.07.05 ~ 2024.04.16						
<b>지역요인</b>	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
<b>개별요인</b>	<b>가로 조건</b>	<b>접근 조건</b>	<b>환경 조건</b>	<b>획지 조건</b>	<b>행정적 조건</b>	<b>기타 조건</b>	<b>개별요인 비교치</b>
	0.85	0.90	0.90	1.10	1.00	1.00	<b>0.757</b>
	-비교표준지 #A는 감정평가사례 #2 대비 도로 폭 및 포장상태 등 가로조건 열세임. -비교표준지 #A는 감정평가사례 #2 대비 상업지역중심과의 접근성 등 접근 조건 열세임. -비교표준지 #A는 감정평가사례 #2 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건 열세임. -비교표준지 #A는 감정평가사례 #2 대비 토지의 면적 등 획지조건 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-비교표준지 #B

사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차
표준지 기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
감정평가 사례 #7	141,000	1.00	1.11462	1.00	1.150	180,736	<b>5.778</b>
#B	31,000	-	1.00905	-	-	31,281	
<b>사정보정</b>	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
<b>시점수정</b>	【전라남도 여수시 계획관리지역】 2021.06.23 ~ 2024.04.16						
<b>지역요인</b>	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
<b>개별요인</b>	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.150</b>	
비교표준지 #B는 감정평가사례 #7 대비 도로 폭 및 포장상태, 취락과의 접근성 등 접근조건 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-비교표준지 #C

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가 사례 #8	44,000	1.00	1.00234	1.000	0.850	37,488	6.880
#C	5,400	—	1.00905	—	—	5,449	
사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【전라남도 여수시 계획관리지역】 2024.03.20 ~ 2024.04.16						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치		
	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850		
비교표준지 #C는 운동오락시설지구에 포함되는 감정평가사례 #8 대비 행정적조건 열세임.							

#### (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #A) 2.47, 비교표준지 #B) 5.77, 비교표준지 #C) 6.88
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1,6	412,300	1.00905	1.00	0.405	2.47	416,177	<b>416,000</b>
2,4,5,7,10, 12,17,19,22	412,300	1.00905	1.00	1.120	2.47	1,150,909	<b>1,150,000</b>
11,15	412,300	1.00905	1.00	0.308	2.47	316,499	<b>316,000</b>
3	31,000	1.00905	1.00	1.080	5.77	194,928	<b>195,000</b>
9,13,14, 16,18,20,21	5,400	1.00905	1.00	1.150	6.88	43,111	<b>43,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	92	416,000	38,272,000	-
2	483	1,150,000	555,450,000	-
3	2,129	195,000	415,155,000	-
4	1,566	1,150,000	1,800,900,000	-
5	252	1,150,000	289,800,000	-
6	285	416,000	118,560,000	-
7	112	1,150,000	128,800,000	-
9	744	43,000	31,992,000	-
10	4,930	1,150,000	5,669,500,000	-
11	2,713	316,000	857,308,000	-
12	5,832	1,150,000	6,706,800,000	-
13	723	43,000	31,089,000	-
14	342	43,000	14,706,000	-
15	881	316,000	278,396,000	-
16	6,861	43,000	295,023,000	-
17	5,309	1,150,000	6,105,350,000	-
18	6,746	43,000	290,078,000	-
19	649	1,150,000	746,350,000	-
20	958.39	43,000	41,210,770	(주)하나자산신탁지분
21	910.05	43,000	39,132,150	(주)하나자산신탁지분
22	917.56	1,150,000	1,055,194,000	(주)하나자산신탁지분
<b>합계</b>	<b>43,435</b>	-	<b>25,509,065,920</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	전라남도 여수시 화양면 용주리 478-6外						
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)		
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점		
	토 지	계획관리	대	397	136,700	550,000,000		
건 물	주거용		93.79	2019.04.11	2022.04.28			
토지단가	$[550,000,000 - 145,468,290] / 397 \approx @1,010,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \text{건물가격}] / \text{토지면적} = \text{토지 거래단가}$							
토지특성	세장형 완경사, 세로(가), 도로일부 포함							
건물가격	구분	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	건물가격(원)
				잔존	총			
	1층	주택	1,650,000	47	50	1,551,000	93.79	145,468,290
건물구조	철근콘크리트구조				합계	93.79	145,468,290	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #2	소재지	전라남도 여수시 화양면 나진리 529-6				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	전	3,917	44,300	750,000,000
	건 물	-		-	-	2023.09.07
토지단가	$750,000,000 / 3,917 \approx @191,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 완경사, 맹지					

거래 사례 #3	소재지	전라남도 여수시 화양면 나진리 산374				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	1,587	4,990	72,000,000
	건 물	-		-	-	2022.09.19
토지단가	$72,000,000 / 1,587 \approx @45,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	부정형 급경사, 맹지					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	---



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

## 4. 시점수정

-거래사례 #1

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
전라남도 여수시 계획관리지역	2022.04.28 ~ 2024.04.16	5.551	1.05551

-거래사례 #2

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
전라남도 여수시 계획관리지역	2023.09.07 ~ 2024.04.16	1.939	1.01939

-거래사례 #2

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
전라남도 여수시 계획관리지역	2022.09.19 ~ 2024.04.16	3.311	1.03311

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

## 6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,6	0.80	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	<b>0.400</b>
2,4,5,7,10,12,17,19,22	1.05	1.00	1.00	0.90	1.20	1.00	<b>1.134</b>
11,15	1.05	1.00	1.00	0.90	0.33	1.00	<b>0.312</b>

결정의견	<p>-본건 기호(1),(6)은 거래사례 #1 대비 도로 폭 및 포장상태 등 가로조건 열세임.</p> <p>-본건 기호(2),(4),(5),(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 거래사례 #1 대비 도로 폭 및 포장상태 등 가로조건 우세함.</p> <p>-본건 기호(1),(2),(4)~(7),(10)~(12),(15),(17),(19),(22)는 거래사례 #1 대비 토지의 형상 및 면적, 경사도 등 획지조건 열세임.</p> <p>-본건 기호(2),(4),(5),(7),(10),(12),(17),(19),(22)는 지구단위계획구역 내 숙박시설예정부지로 건축허가를 득하였으며 건폐율(60%이하) 및 용적율(200%이하) 등 거래사례 #1 대비 행정적조건 우세함.</p> <p>-본건 기호(11),(15)는 현황 도로로서 거래사례 #1 대비 행정적조건 열세임.</p>
------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	0.85	1.20	1.00	1.00	1.00	<b>1.020</b>
<b>결정의견</b>	-본건 기호(3)은 거래사례 #2 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세임. -본건 기호(3)은 거래사례 #2 대비 조망, 경관 등의 자연환경, 인근환경 등 자연조건 우세함.					

기 호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
9,13,14,16,18,20,21	1.05	1.00	1.00	1.00	<b>1.050</b>
<b>결정의견</b>	본건 기호(9),(13),(14),(16),(18),(20),(21)은 거래사례 #3 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세함.				

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,6	1,010,000	1.00	1.05511	1.00	0.400	426,264	<b>426,000</b>
2,4,5,7,10,12,17,19,22	1,010,000	1.00	1.05511	1.00	1.134	1,208,460	<b>1,210,000</b>
11,15	1,010,000	1.00	1.05511	1.00	0.312	332,486	<b>332,000</b>
3	191,000	1.00	1.01939	1.00	1.020	198,598	<b>199,000</b>
9,13,14,16,18,20,21	45,000	1.00	1.03311	1.00	1.050	48,814	<b>49,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	92	426,000	39,192,000	-
2	483	1,210,000	584,430,000	-
3	2,129	199,000	423,671,000	-
4	1,566	1,210,000	1,894,860,000	-
5	252	1,210,000	304,920,000	-
6	285	426,000	121,410,000	-
7	112	1,210,000	135,520,000	-
9	744	49,000	36,456,000	-
10	4,930	1,210,000	5,965,300,000	-
11	2,713	332,000	900,716,000	-
12	5,832	1,210,000	7,056,720,000	-
13	723	49,000	35,427,000	-
14	342	49,000	16,758,000	-
15	881	332,000	292,492,000	-
16	6,861	49,000	336,189,000	-
17	5,309	1,210,000	6,423,890,000	-
18	6,746	49,000	330,554,000	-
19	649	1,210,000	785,290,000	-
20	958.39	49,000	46,961,110	(주)하나자산신탁지분
21	910.05	49,000	44,592,450	(주)하나자산신탁지분
22	917.56	1,210,000	1,110,247,600	(주)하나자산신탁지분
<b>합계</b>	<b>43,435</b>	-	<b>26,885,596,160</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1~7,9~22	25,509,065,920	26,885,596,160	-

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	토지가액(원)	비 고
1	92	416,000	38,272,000	-
2	483	1,150,000	555,450,000	-
3	2,129	195,000	415,155,000	-
4	1,566	1,150,000	1,800,900,000	-
5	252	1,150,000	289,800,000	-
6	285	416,000	118,560,000	-
7	112	1,150,000	128,800,000	-
9	744	43,000	31,992,000	-
10	4,930	1,150,000	5,669,500,000	-
11	2,713	316,000	857,308,000	-
12	5,832	1,150,000	6,706,800,000	-
13	723	43,000	31,089,000	-
14	342	43,000	14,706,000	-
15	881	316,000	278,396,000	-
16	6,861	43,000	295,023,000	-
17	5,309	1,150,000	6,105,350,000	-
18	6,746	43,000	290,078,000	-
19	649	1,150,000	746,350,000	-
20	958.39	43,000	41,210,770	(주)하나자산신탁지분
21	910.05	43,000	39,132,150	(주)하나자산신탁지분
22	917.56	1,150,000	1,055,194,000	(주)하나자산신탁지분
<b>합계</b>	<b>43,435</b>	-	<b>25,509,065,920</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	43,435	-	25,509,065,920	-
합 계			₩25,509,065,920	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 여수시 화양면 나진리 5	대	계획관리지역	92	92	416,000	38,272,000	
2	전라남도 여수시 화양면 나진리 5-1	대	계획관리지역	483	483	1,150,000	555,450,000	
3	전라남도 여수시 화양면 나진리 6-1	전	계획관리지역	2,129	2,129	195,000	415,155,000	
4	전라남도 여수시 화양면 나진리 6-3	전	계획관리지역	1,566	1,566	1,150,000	1,800,900,000	
5	전라남도 여수시 화양면 나진리 6-4	전	계획관리지역	252	252	1,150,000	289,800,000	
6	전라남도 여수시 화양면	대	계획관리지역	285	285	416,000	118,560,000	



## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
7	나진리 6-2  전라남도 여수시 화양면 나진리 6-5	대	계획관리지역	112	112	1,150,000	128,800,000	
8	전라남도 여수시 화양면 나진리 6-2 (위지상)	미역보관창고	시멘블럭조 스레이트지붕	156.4	-	-	-	현황 멸실
9	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368	임야	계획관리지역	744	744	43,000	31,992,000	
10	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-2	임야	계획관리지역	4,930	4,930	1,150,000	5,669,500,000	
11	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-3	임야	계획관리지역	2,713	2,713	316,000	857,308,000	

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
12	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-4	임야	계획관리지역	5,832	5,832	1,150,000	6,706,800,000	
13	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-5	임야	계획관리지역	723	723	43,000	31,089,000	
14	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-6	임야	계획관리지역	342	342	43,000	14,706,000	
15	전라남도 여수시 화양면 나진리 산368-7	임야	계획관리지역	881	881	316,000	278,396,000	
16	전라남도 여수시 화양면 나진리 산369	임야	계획관리지역	6,861	6,861	43,000	295,023,000	
17	전라남도 여수시	임야	계획관리지역	5,309	5,309	1,150,000	6,105,350,000	

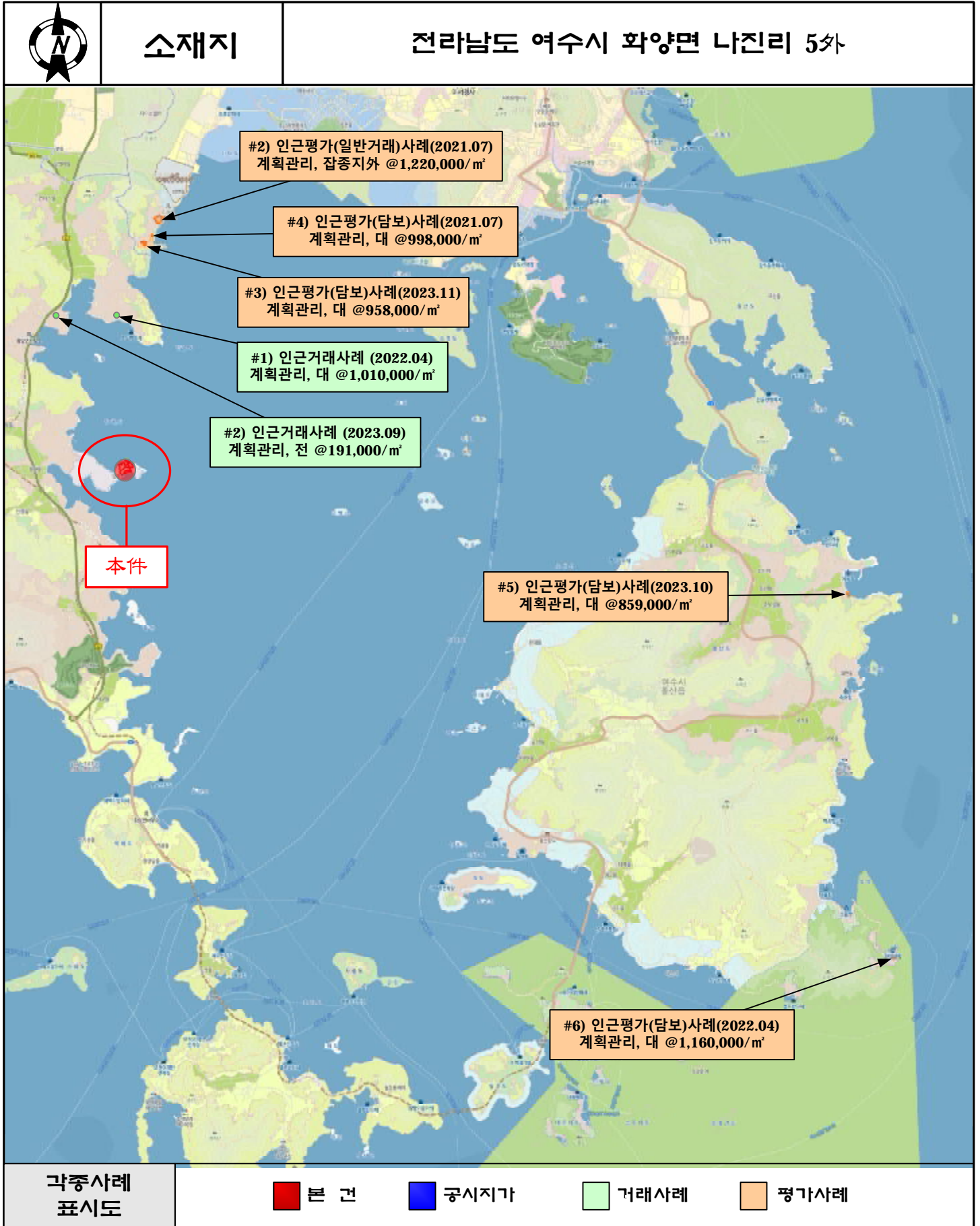
## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
18	화양면 나진리 산369-2  전라남도 여수시 화양면 나진리 산372	임야	계획관리지역	6,746	6,746	43,000	290,078,000	
19	전라남도 여수시 화양면 나진리 산372-5	임야	계획관리지역	649	649	1,150,000	746,350,000	
20	전라남도 여수시 화양면 나진리 산371	임야	계획관리지역	2,786 2,934x---- 8,529	958.39	43,000	41,210,770	주식회사 하나자산 신탁지분
21	전라남도 여수시 화양면 나진리 산371-1	임야	계획관리지역	2,786 2,786x---- 8,529	910.05	43,000	39,132,150	주식회사 하나자산 신탁지분
22	전라남도 여수시 화양면 나진리 산371-2	임야	계획관리지역	2,786 2,809x---- 8,529	917.56	1,150,000	1,055,194,000	주식회사 하나자산 신탁지분

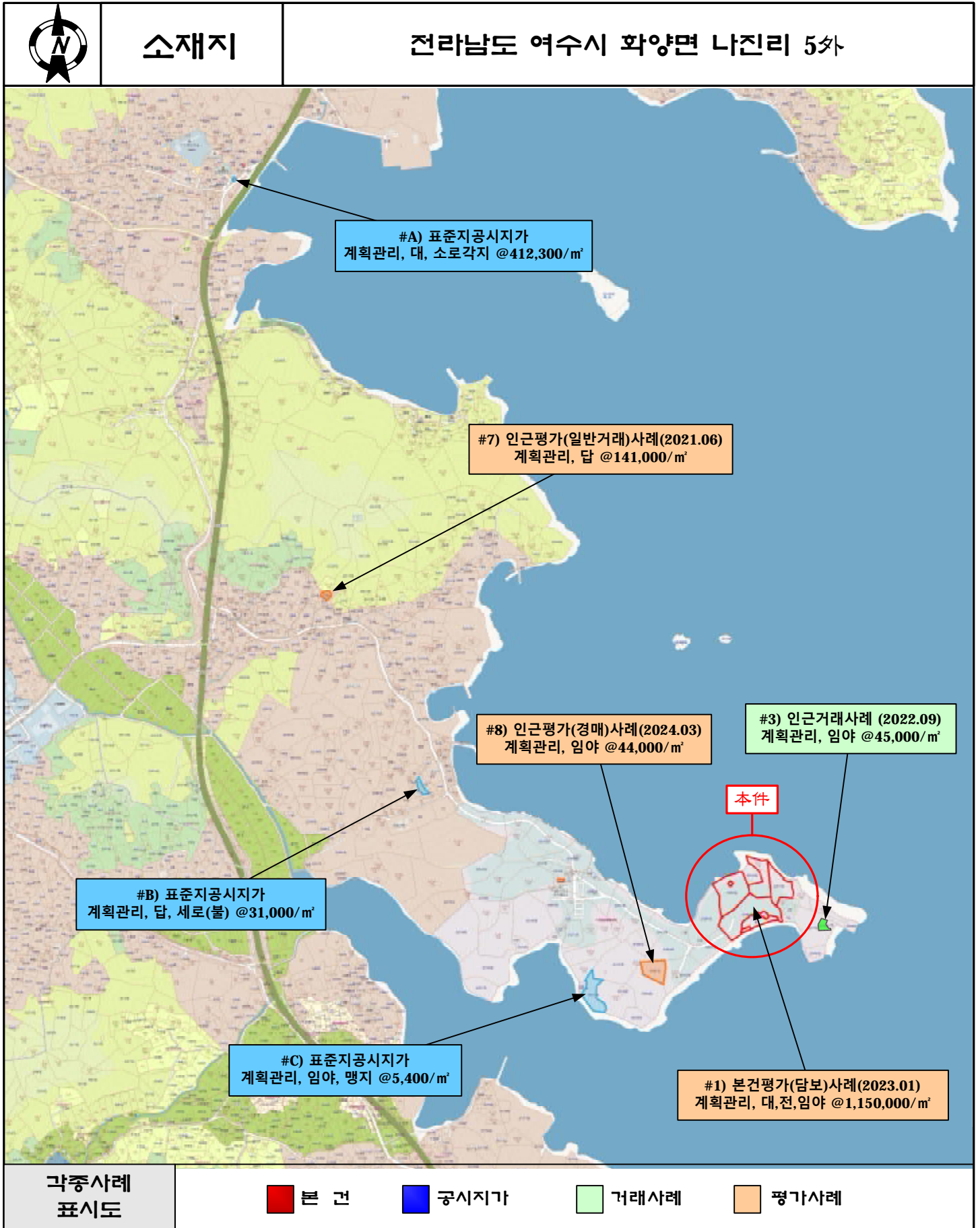
## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
	합계	이	하	여	백	\25,509,065,920.-		

# 위치도

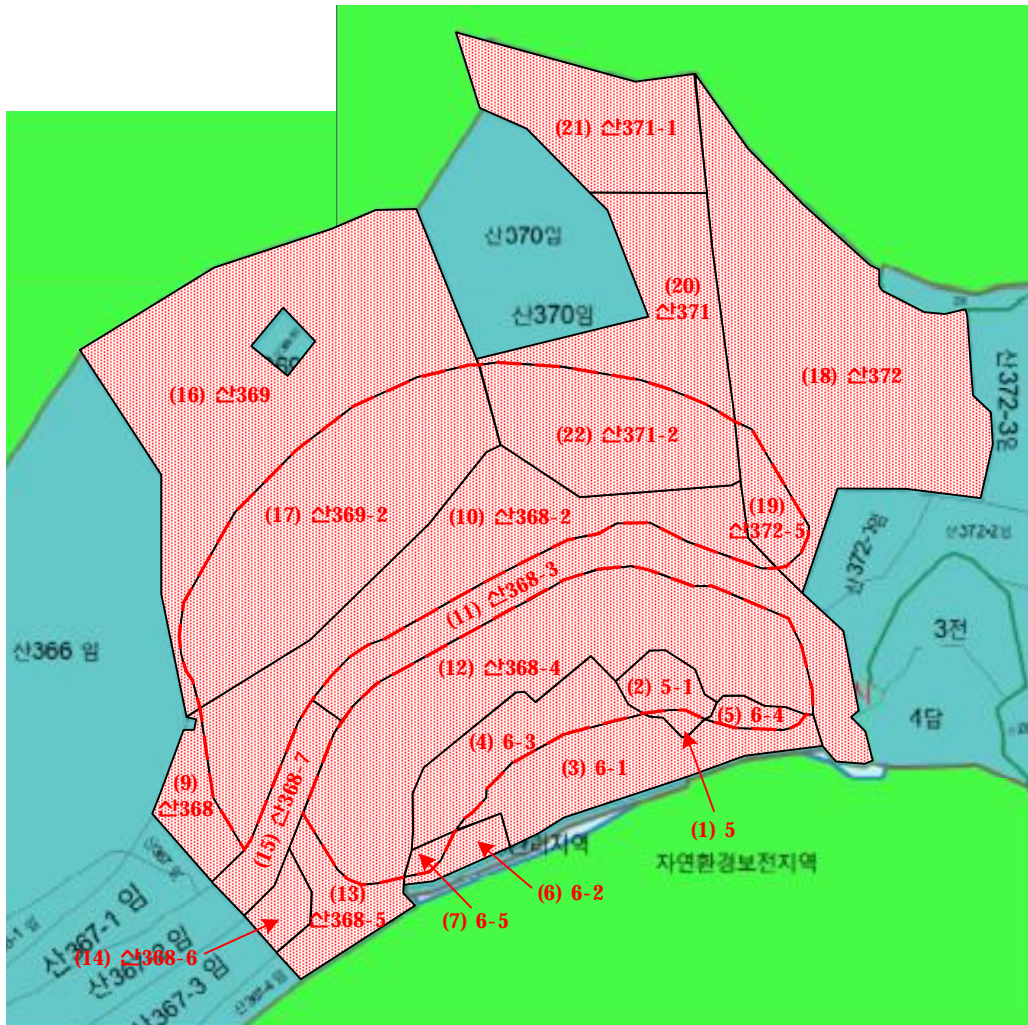


# 위치도



# 지적개황도

지적개황도 S = 1 : 2,500



# 사진용지

## 본건전경



## 기호 (1)~(22)



# 사진용지

## 본건전경



## 기호 (1)~(22)

# 사진용지

## 본건전경



## 기호 (1)~(22)

# 사진용지

## 본건전경



## 기호 (1)~(22)

# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)  
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2024-0415-0001

시행일자 : 2024-04-17

수 신 : 주식회사하나자산신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-04-15자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『전라남도 여수시 화양면 나진리 5 외 소재 토지』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부  
감정평가 보수료 청구서 1부  
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경기지역본부 본부장 김 기 현

# 감정평가 보수료 청구서

주식회사하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2024-0415-0001

一금일천구백오십육만일천삼백원整 (\19,561,300.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2024-04-15

건명 : 전라남도 여수시 화양면 나진리 5 외 소재 토지

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	17,400,285	①기초수수료 : $((25,509,065,920 \times 6/10,000) \times 1.0) + 1,845,000 = 17,150,439$ ②= $① \times 24,765,835,000 / (25,509,065,920) + ① \times 1.5 \times 743,230,920 / (25,509,065,920) = 17,400,285$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	0
	여비교통비	335,000
	공부발급비	42,000
	특별용역비	0
	기타 실비	6,000
	실비 소계	383,000
소계	17,783,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	1,778,300	소계 금액의 10%
합계	19,561,300	
기납부착수금	0	
정산청구액	19,561,300	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0415-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행. 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인  
경기지역본부 본부장 김기현