

감정평가서

Appraisal Report


전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1395-96
소재 부동산

NA2024-1212-0022

2024-12-17
신영부동산신탁(주)



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:02)737-8871 전송:02)739-2871



(토지·건물) 감정평가표

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

감정평가사
길민수

길민수



(인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사

신재범



(서명 또는 인)

감정평가액	이백육십억칠천오백오십육만오백원정 (\26,075,560,500.-)					
의뢰인	신영부동산신탁(주)		감정평가 목적	공매		
제출처	신영부동산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	신영부동산신탁(주)		감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	토지등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—		2024. 12. 13	2024. 12. 13	2024. 12. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,612	토지	6,612	1,300,000	8,595,600,000
	건물	4,993.34	건물	4,993.34	—	17,479,960,500
		이	하	여	백	
	합계					\26,075,560,500.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	최충원			(인)

EXECUTIVE SUMMARY

1. 감정평가의 대상물건

소재지	전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1395-96		
물건종류	토지·건물	건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕
용도지역	자연녹지지역	이용상황	숙박시설(호텔) 외
개별공시지가	@310,000원/m ²	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	6,612	1,300,000	8,595,600,000	33.0%
건물	4,993.34	-	17,479,960,500	67.0%
합계			₩26,075,560,500.-	100.0%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
자연녹지	상업지대	상업용	세로(가)	@1,300,000원/m ² 내외	실거래가자료 및 현장조사등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	조사일 현재 임대관계 없이 소유자 직영 중임.			

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적 및 대상

- 본건은 전라남도 여수시 경호동 소재 “세이지우드CC여수경도” 남동측 원거리에 소재하는 노블루스트(숙박시설 / 토지 · 건물)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

- 감정평가조건 없음.

4. 감정평가 기준 및 방법

- 본건은 『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.
- 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 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.
- 본건 토지 일부(약 1㎡)는 도시계획시설도로(소로1류) 에 저축되어 있으나 저축 면적이 미미하여, 이에 구매됨 없이 감정평가하였음.
- 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였고, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

- 본건은 수익형부동산(숙박시설)로서, 수익방식에 의한 시산가액을 산정하여 주방식인 원가방식에 의해 산정된 가액의 합리성을 검토하여야 하나, 본건은 최근 사용승인(2024.04.30.)된 점 및 현황 영업중단된 상태인 점 등을 고려 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기준시점

- 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 단서에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 13일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 12일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 13일자로 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 참고사항

- 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없는 바, 업무진행시 참고바람.

2) 본건 건물 도급계약에 관한 사항

- 본건의 도급계약서상 계약금액은 ₩25,300,000,000 이며, 이는 부가가치세가 포함된 금액으로서 부가가치세를 포함하지 않은 도급계약금액은 ₩23,000,000,000임.

공사내역	도급 계약 금액(원)	비고
토목공사비	3,850,000,000	VAT포함
건축,기계,전기,소방공사	21,450,000,000	VAT포함
계	25,300,000,000	-

II. 대상 부동산의 개요

전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1395-96 노블루스트

토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	평사리 1395-96	대	6,612	상업용	자연녹지 지역	세로(가)	사다리형 완경사	310,000
합 계				6,612					

건물	기호	구조	총면적 (㎡)	용도	층수	사용승인일자
	가	철근콘크리트구조 슬래브지붕	957.27	숙박시설(호텔)	지하3층 /지상2층	2024.04.30
나	철근콘크리트구조 슬래브지붕	957.24	숙박시설(호텔)	지하3층 /지상2층	2024.04.30	
다	철근콘크리트구조 슬래브지붕	957.24	숙박시설(호텔)	지하3층 /지상2층	2024.04.30	
라	철근콘크리트구조 슬래브지붕	748.96	숙박시설(호텔)	지하2층 /지상2층	2024.04.30	
마	철근콘크리트구조 슬래브지붕	748.96	숙박시설(호텔)	지하2층 /지상2층	2024.04.30	
바	철근콘크리트구조 슬래브지붕	353.22	숙박시설(호텔), 로비 외	지하2층 /지상1층	2024.04.30	
사	철근콘크리트구조 슬래브지붕	270.45	기계실 외	지하3층 /지하1층	2024.04.30	
합 계			4,993.34			

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지현황

(1) 입지 요약표

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 전라남도 여수시 경호동 소재 "세이지우드CC여수경도" 남동측 원거리에 위치함.
간 선 도 로 상 황	본건은 서측 '물뚝병길' 및 북동측 '돌산로'와 연계되어, 제반 간선도로 상황 보통임.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 북동측 도보 약 10분 거리에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 동 유형의 중, 소규모 숙박시설, 근린생활시설 등이 밀집한 상업지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 광역위치도

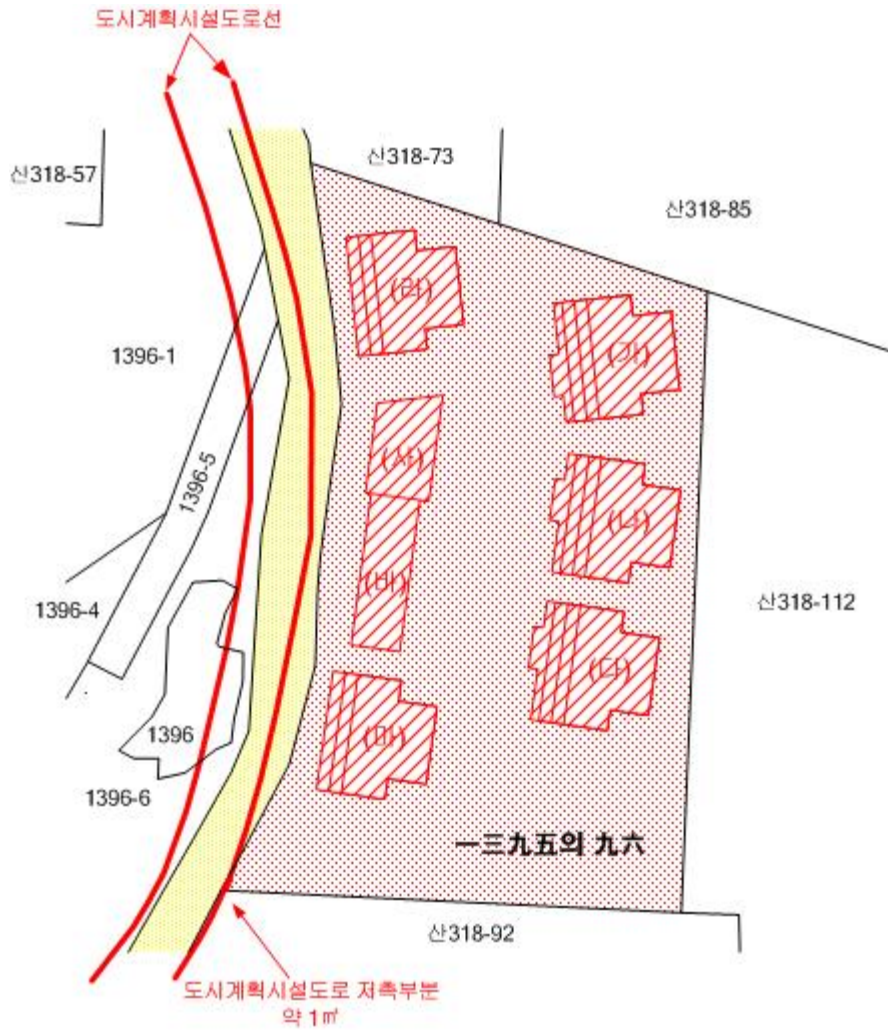


2. 토지현황

(1) 토지 요향표

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	서측으로 완만하게 하향하는 사다리형 토지임.
이 용 상 황	숙박시설(노블루스트)의 건부지로 이용 중임.
인접도로상태	본건 서측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로에 접함.
도시계획 및 기 타 공 법 관 계	자연녹지지역, 특화경관지구, 소로1류(폭 10m~12m)(저측), 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 200m), 가축사육제한구역(2019-05-23)(일부제한구역 500m), 준보전산지, 중점경관관리구역(2017-01-06).
제시외 물건	해당사항 없음.
공 부 와 의 차 이 기 타 사 항	해당사항 없음.

(2) 지적개황도



3. 건물현황

(1) 건물요항표

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	가)~사) : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하3층 지상2층 외 건으로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅마감 등, 내벽 : 내부 인테리어 마감 등, 바닥 : 타일 깔기 등, 창호 : 샷시 창호 마감 등임.						
이 용 상 황	가) ~ 마) : 숙박시설(노블루스트)로 이용 중, 바) : 숙박시설(노블루스트), 로비 외로 이용중, 사) : 기계실 외 로 이용 중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	○	○	-	○	-
부 합 물 및 종 물 관 계	해당 사항 없음.						
공부와외의 차이 및 그밖의사항	-						

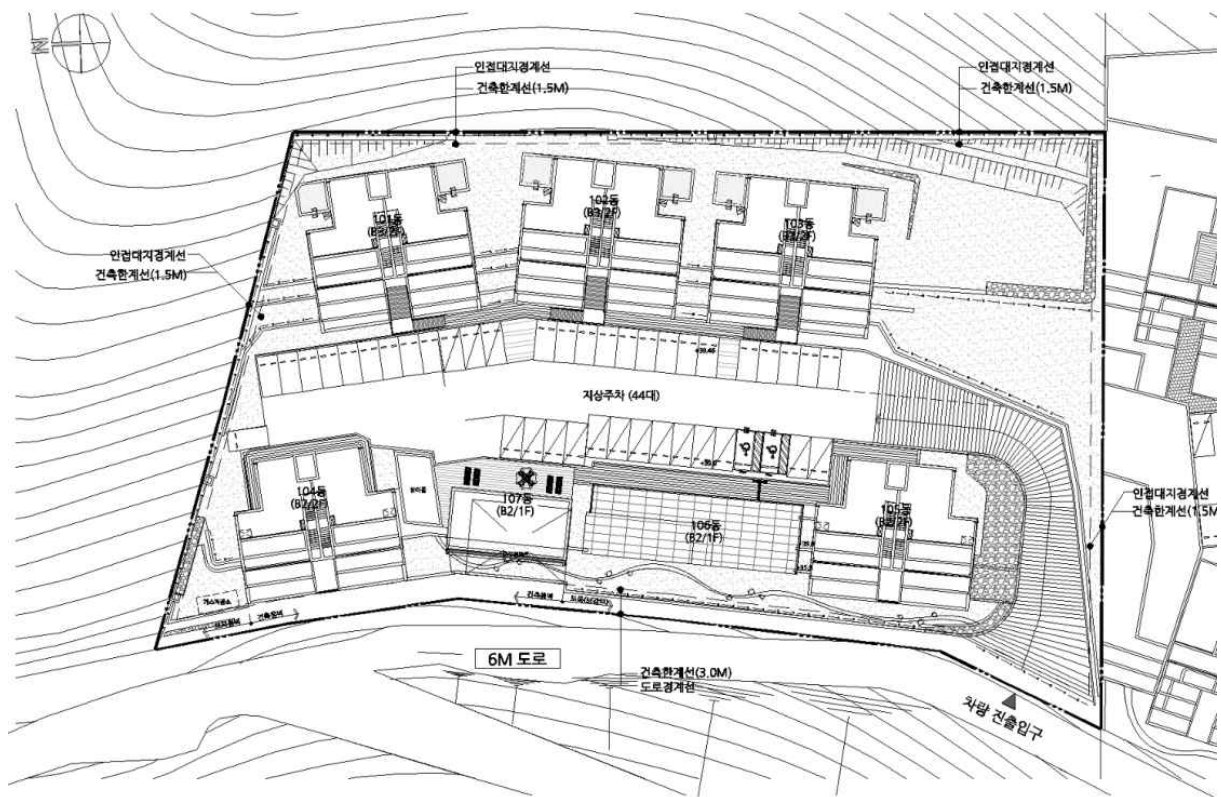
4. 본건 전경, 건축물 현황도, 사진

(1) 본건 전경



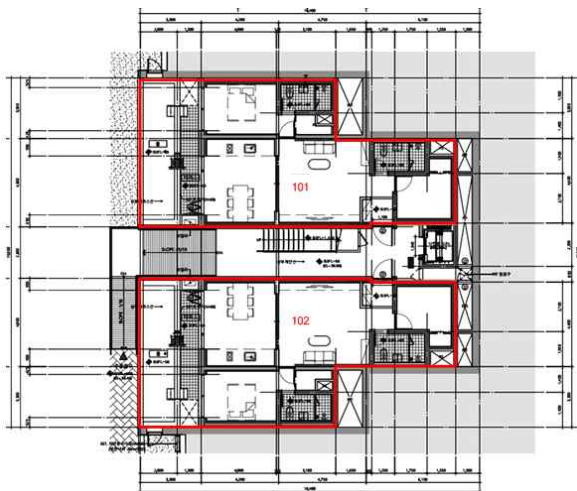
(2) 건축물 현황도

건축물 배치도

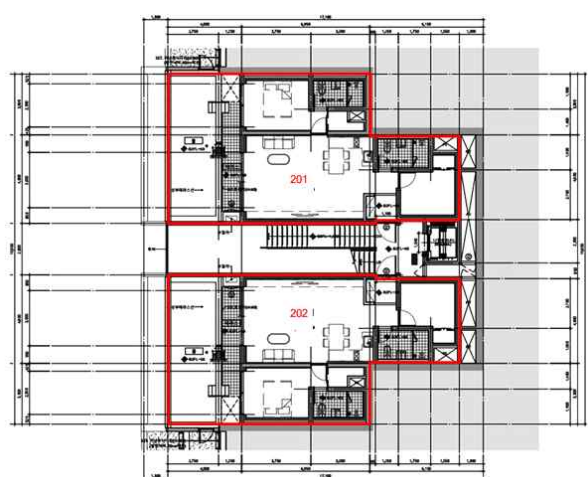


101동 평면도

지하3층 평면도

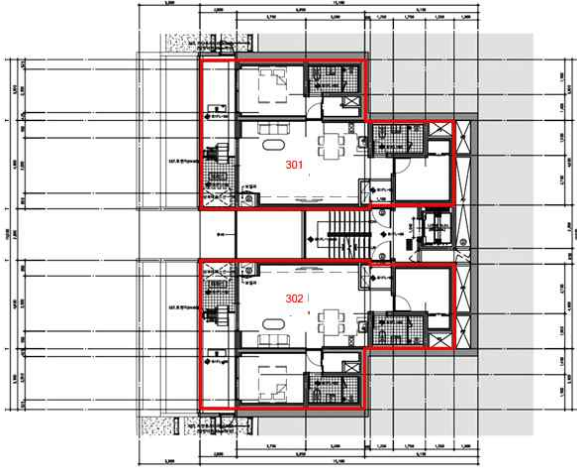


지하2층 평면도



101동 평면도

지하1층 평면도

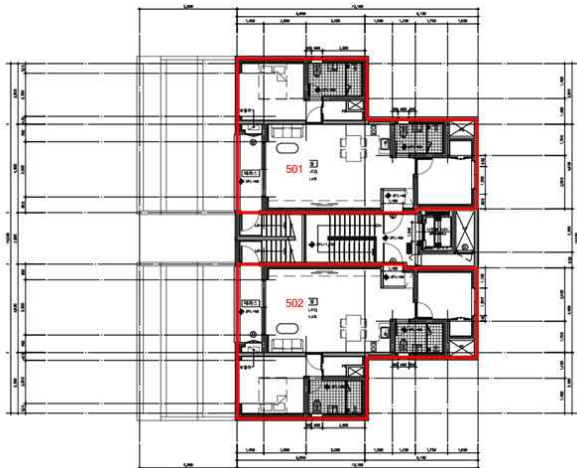


지상1층 평면도

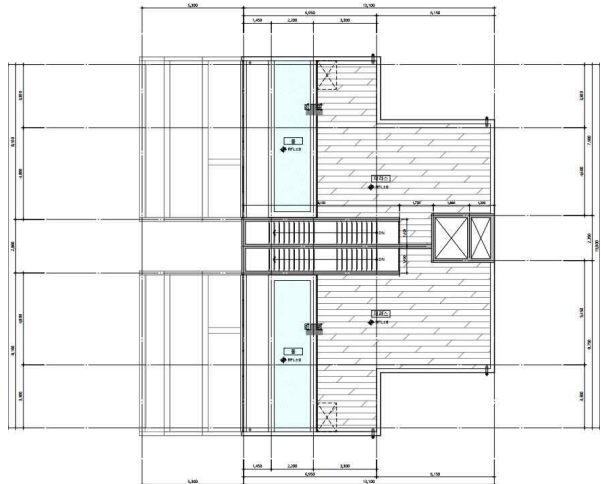


101동 평면도

지상2층 평면도

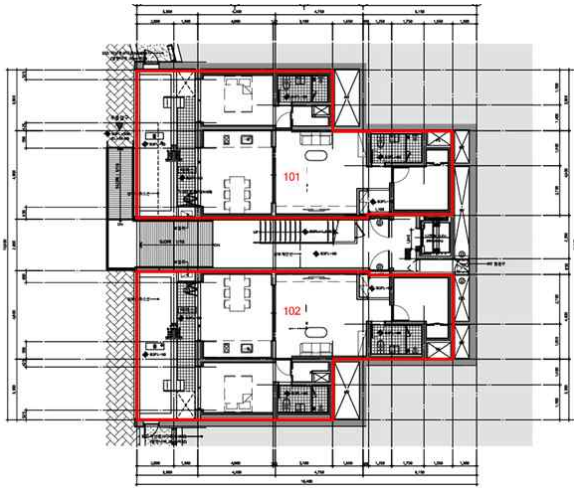


옥탑 평면도

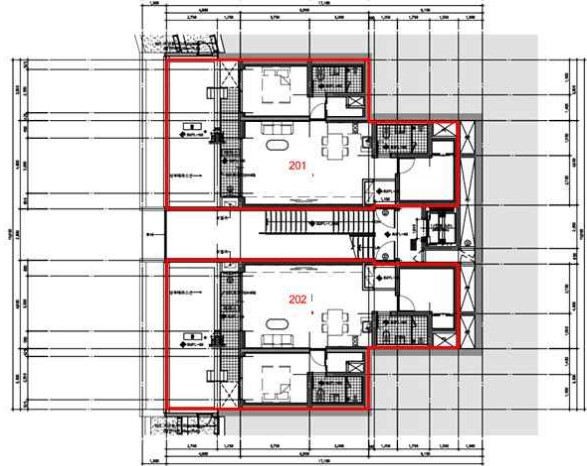


102동, 103동 평면도

지하3층 평면도

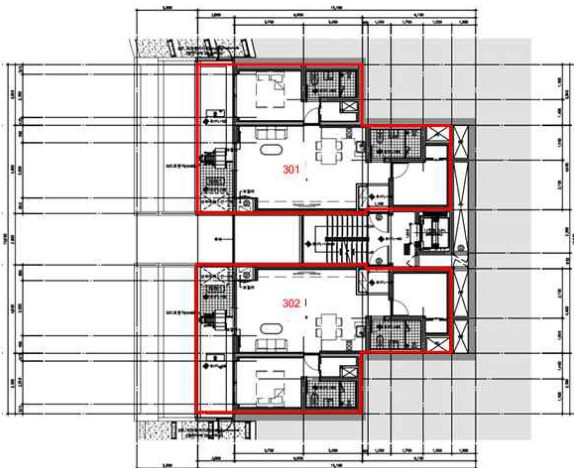


지하2층 평면도



102동, 103동 평면도

지하1층 평면도



지상1층 평면도

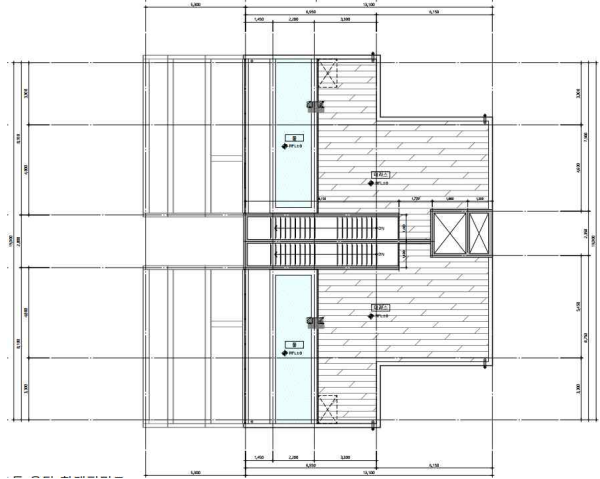


102동, 103동 평면도

지상2층 평면도

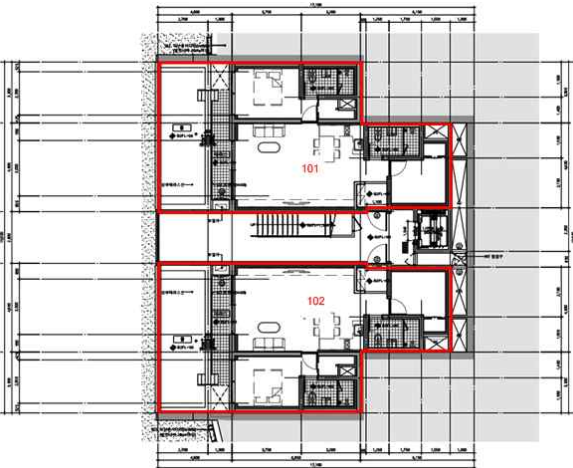


옥탑 평면도



104동, 105동 평면도

지하2층 평면도

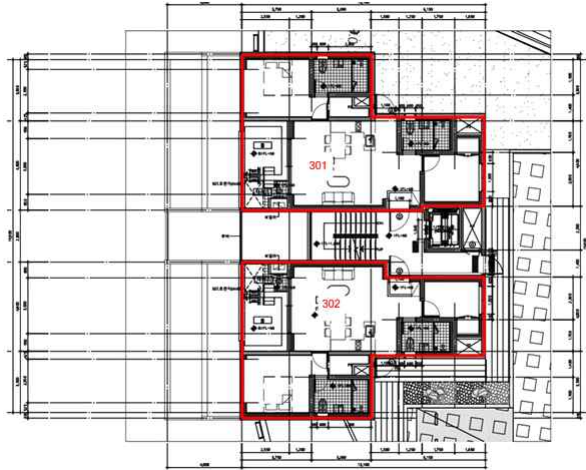


지하1층 평면도



104동, 105동 평면도

지상1층 평면도

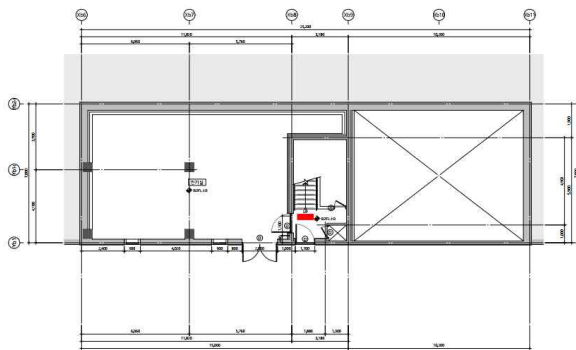


지상2층 평면도

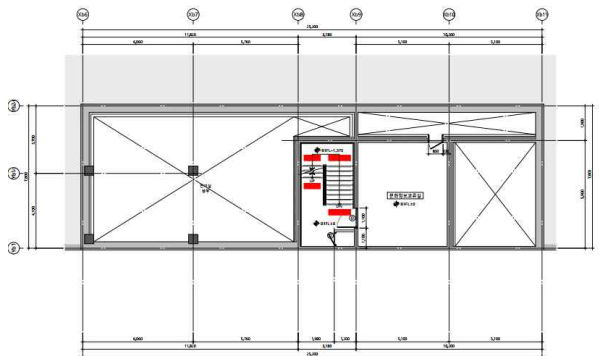


106동 평면도

지하2층 평면도

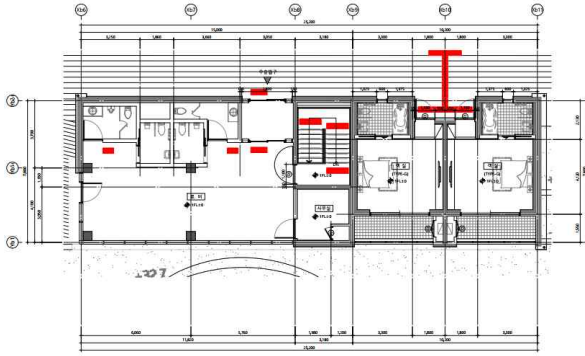


지하1층 평면도



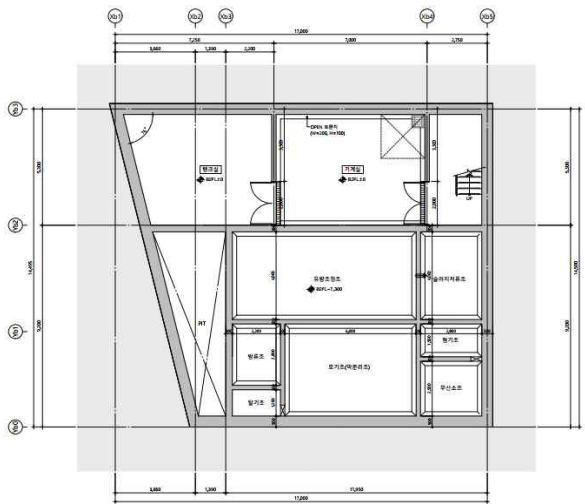
106동 평면도

지상1층 평면도

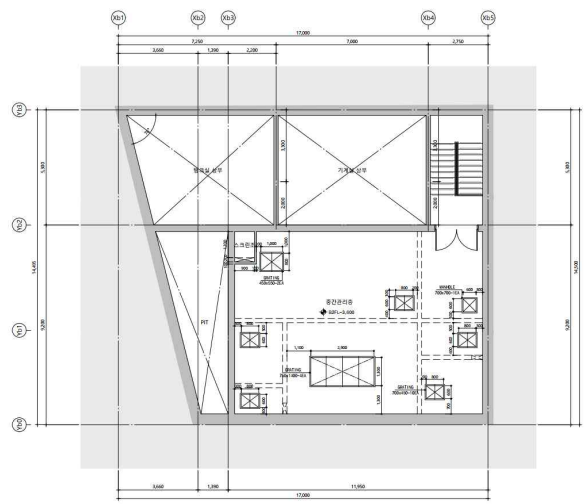


107동 평면도

지하3층 평면도

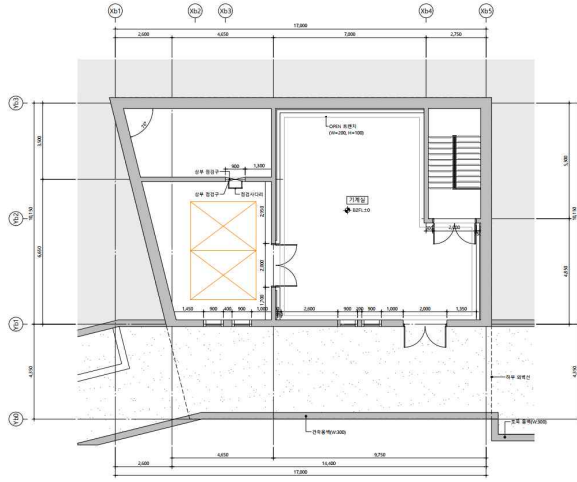


지하2층 평면도

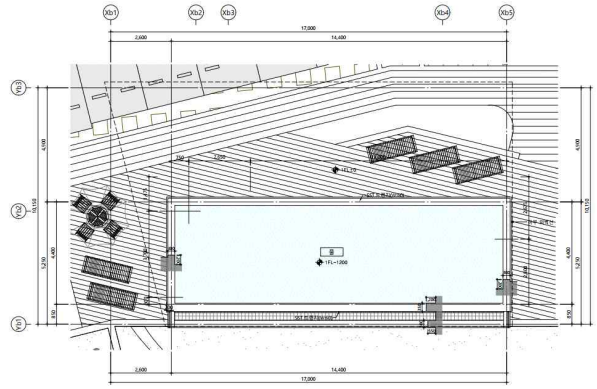


107동 평면도

지하1층 평면도



지붕층 평면도



(3) 사진



본건전경 (북서측촬영)



본건전경 (남서측촬영)



본건전경 (내부촬영)



본건전경 (내부촬영)



주위환경(남서측촬영)



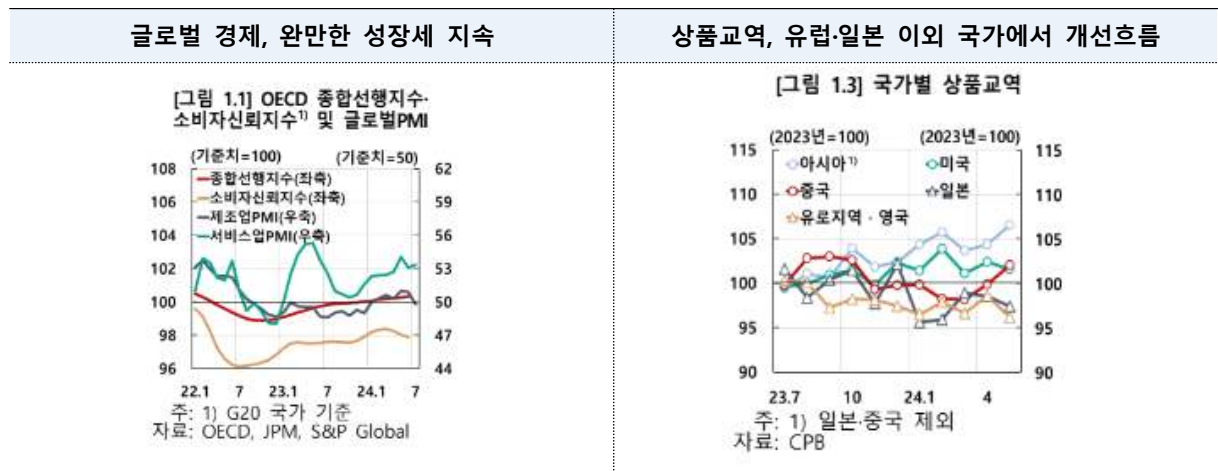
주위환경(서측촬영)

IV. 거시경제 및 숙박시설 관련 시장 동향

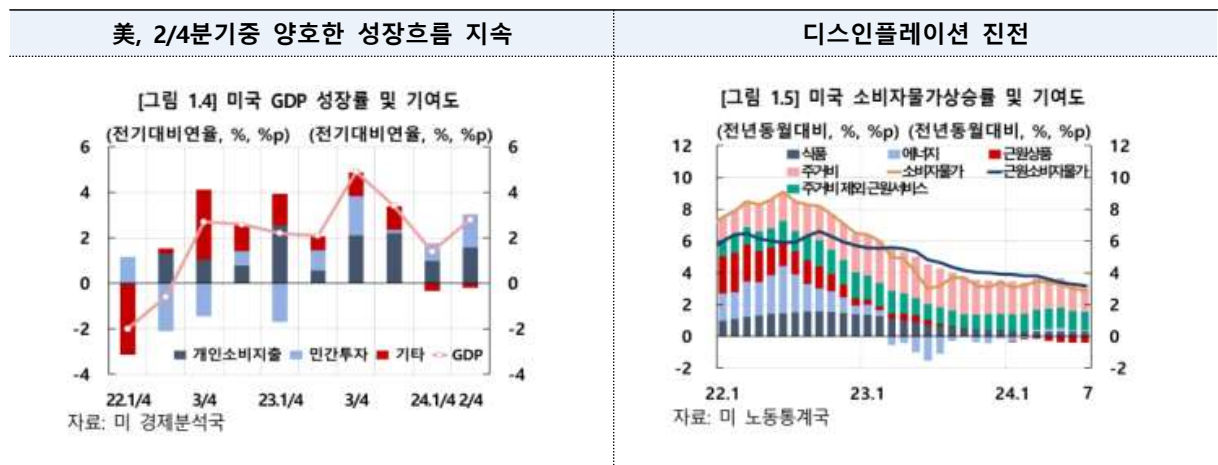
1. 거시경제 동향(출처: 한국은행 경제전망 보고서 2024.08)

(1) 대외여건

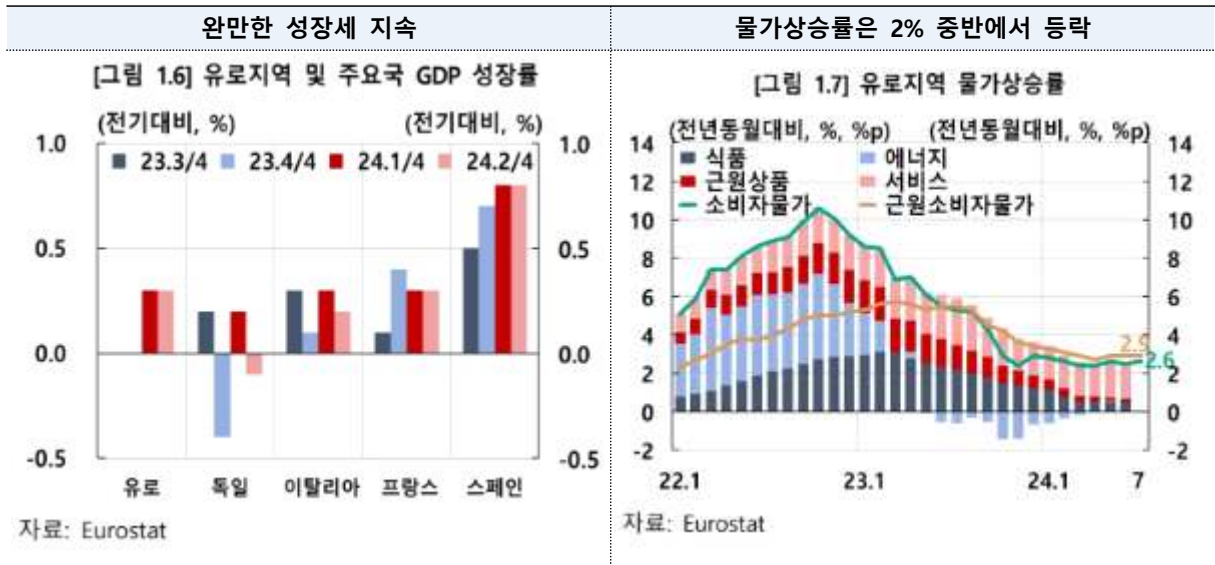
- 세계교역은 글로벌 금리인하 움직임과 함께 상품교역을 중심으로 완만한 증가흐름을 나타낼 전망이다. 다만 최근까지 유럽, 일본 등의 상품교역 부진이 글로벌 교역을 제약해 온데다 주요국 간 무역갈등 등을 감안할 때 개선 속도는 당초 전망 보다 더딜 것으로 예상된다.



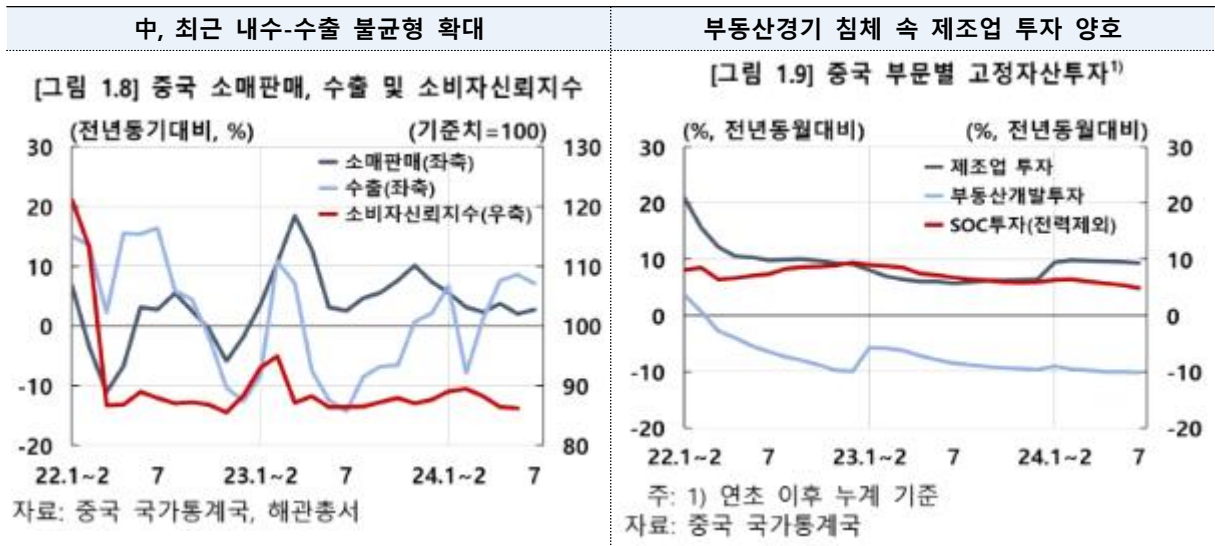
- 주요국별로 보면, 미국경제는 양호한 성장세를 이어가겠으나 노동시장의 점진적인 균형 수렴 등으로 완만하게 둔화될 전망이다.



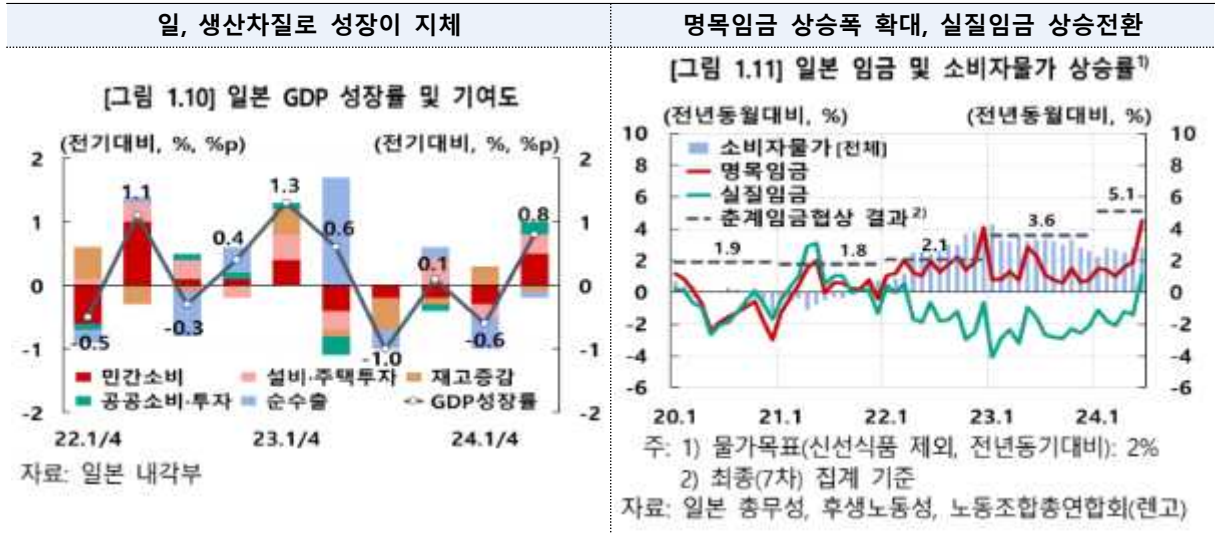
- 유로경제는 가계 실질구매력 향상 등에 힘입어 소비를 중심으로 완만한 개선세를 이어갈 전망이다.



- 중국경제는 IT중심으로 양호한 수출 증가세가 이어지는 가운데 경기부양책에 힘입어 내수부진도 점차 완화되면서 금년중 4%대 후반의 성장률을 나타낼 것으로 예상됨.



- 일본경제는 자동차 생산차질 등의 영향으로 성장이 정체되었으나, 향후 소비 부진 완화와 설비투자 확대에 힘입어 완만하게 회복될 전망이다.

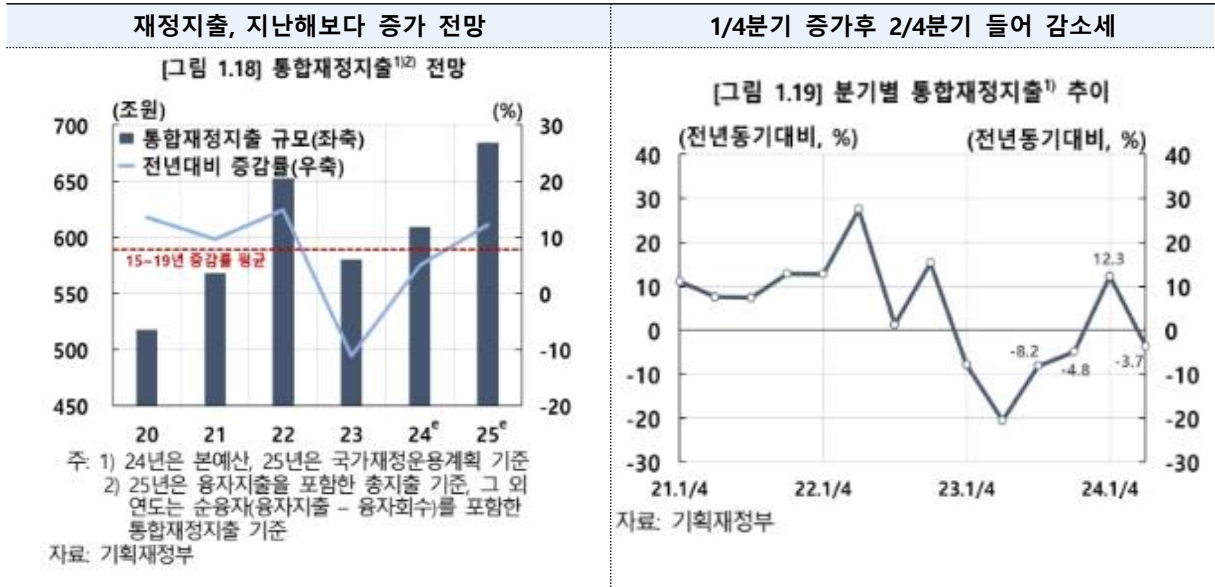


- 국제유가는 중동지역의 긴장 지속에도 원활한 원유 생산, 주요국 수요 둔화 가능성 등을 고려할 때 지난 전망에 비해 하향 안정된 흐름이 예상된다.

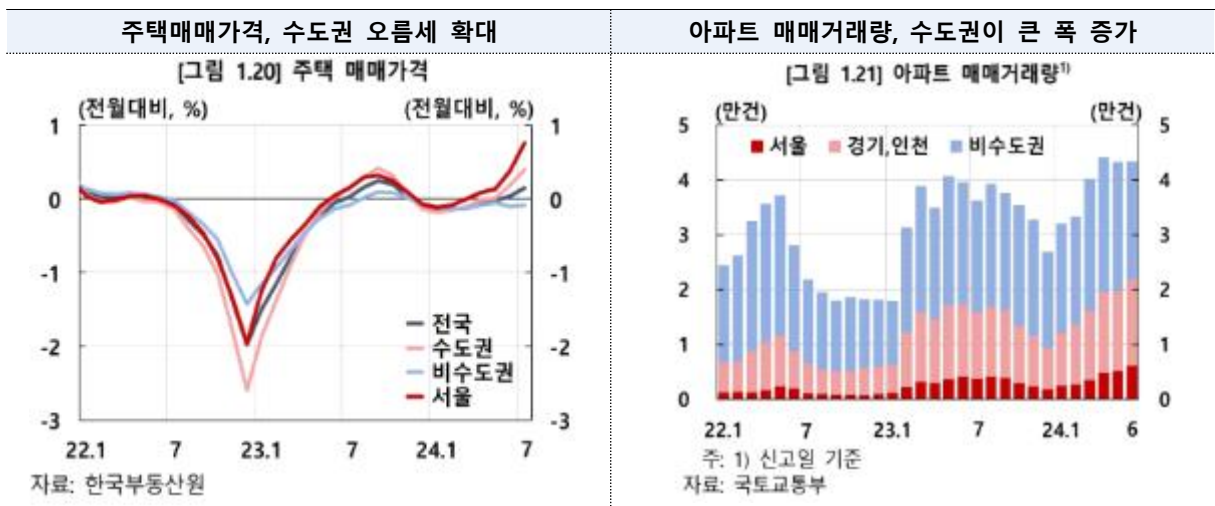


(2) 대내여건

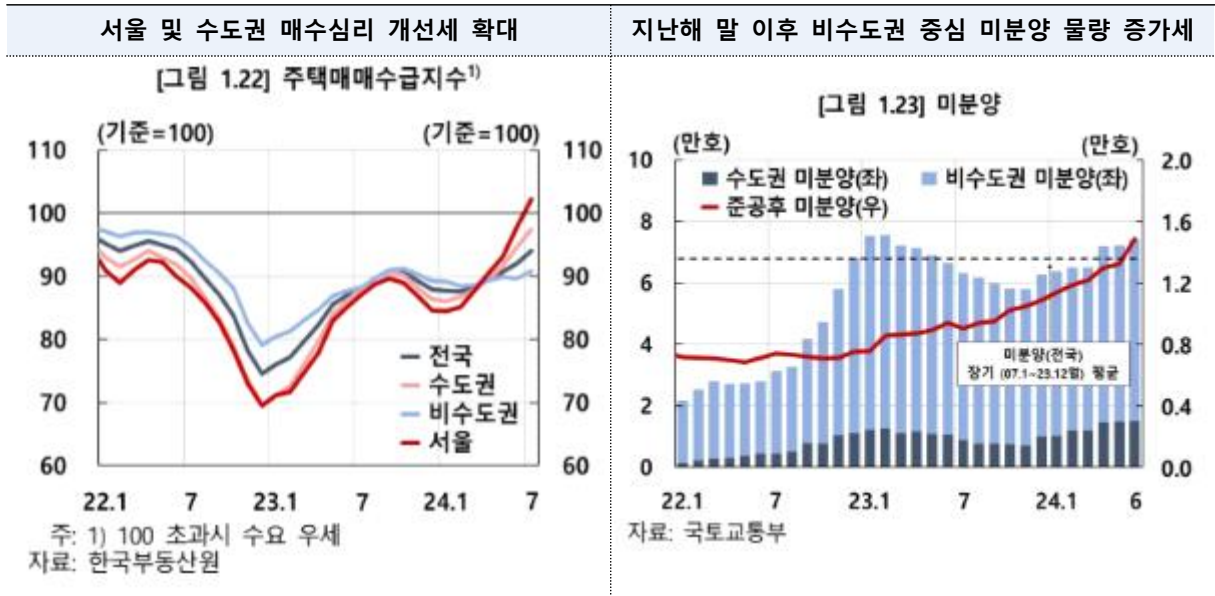
- 중앙정부 통합재정지출은 지난해보다 증가할 전망이다.



- 주택매매가격은 서울을 중심으로 수도권 외 오름세가 확대되면서 6월 들어 상승세로 전환한 이후 7월에는 증가폭이 확대되었음. 최근 수도권 아파트 가격은 대출금리 하락세, 서울 아파트 공급부족 우려, 빌라연립·다세대주택 수요 위축 영향 등으로 상승세가 확대되었음. 특히 서울의 아파트는 6월 이후 거래량이 장기평균 수준으로 회복되고 가격 상승폭도 확대되었음.. 반면, 비수도권 아파트는 공급 과잉 우려로 가격 하락세가 지속되었음. 전세가격은 빌라 전세 사기 여파 등에 따라 아파트를 중심으로 상승세가 이어지고 있음.



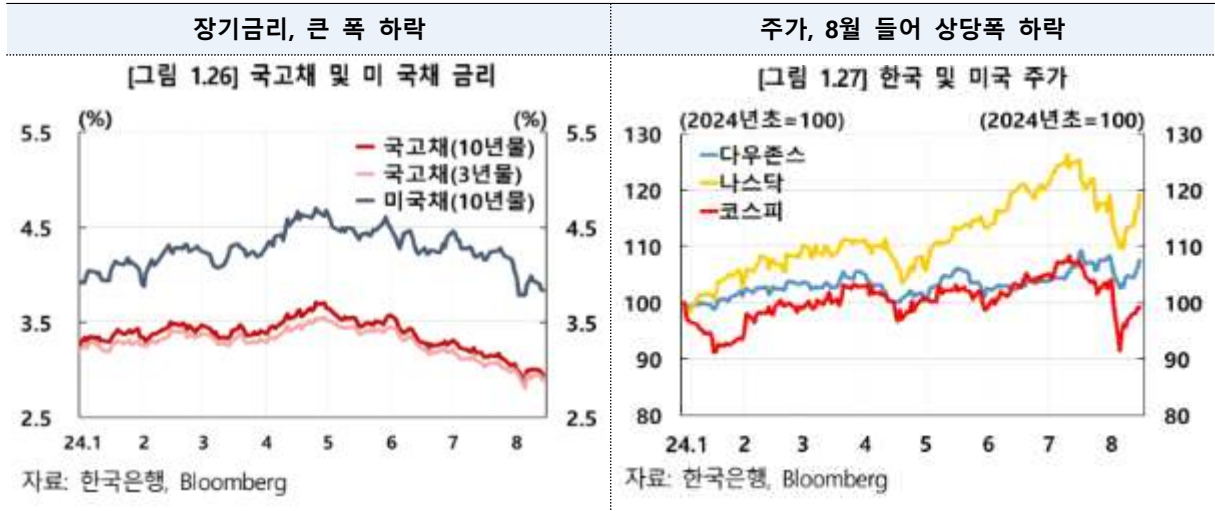
- 주택가격은 상하방 요인이 혼재되어 있어 불확실성이 높은 상황으로 평가됨. 최근의 매수 심리 개선세와 금융여건 완화 기대 등이 주택가격 상승 요인으로 작용하겠으나, 정부의 8.8 공급대책 및 스트레스 DSR 2단계 도입(9월 예정) 등은 하방 압력으로 작용할 것으로 보임.



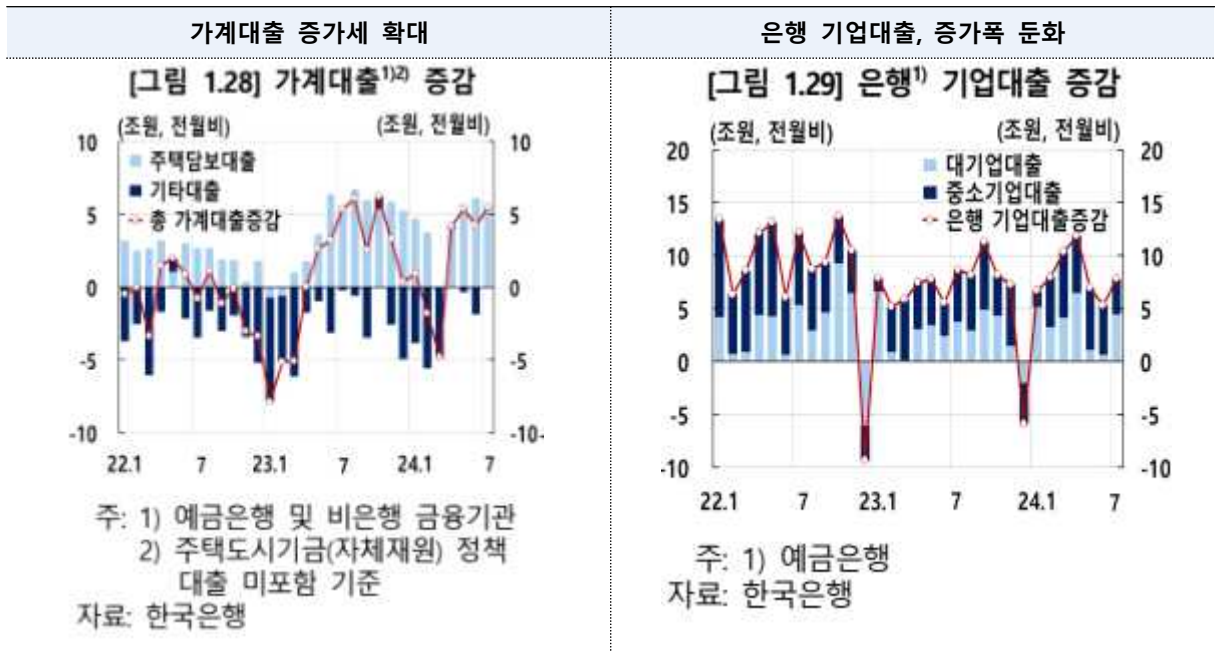
- 명목임금은 기업실적 개선에 따른 특별급여 증가에 힘입어 지난해보다 높은 상승률을 나타낼 전망이다.



- 5월 전망 이후 장기시장금리는 국내외 통화정책 기조 전환 기대가 선반영됨에 따라 큰 폭 하락 하였음.



- 가계대출은 주택담보대출을 중심으로 증가세가 확대되었으며, 기업 자금조달은 5월 이후 증가세가 둔화되는 모습을 보임. 가계대출은 수도권 중심의 주택매매거래 확대, 대출금리 하락 등으로 주택담보대출을 중심으로 월 5조원 수준의 증가세를 이어감. 늘어난 주택거래는 시차를 두고 영향을 미치면서 당분간 가계대출 증가 압력으로 작용할 것으로 예상됨.



2. 관광숙박업 관련 시장 분석

(1) 관광숙박시설의 개요

1) 숙박시설의 분류

- 「건축법 시행령」 별표에 따르면 숙박시설은 ①일반숙박시설 ②생활숙박시설 ③관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양콘도미니엄) 및 다중생활시설(제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)으로 분류되고 있으며 각 숙박시설에 따라 구체적인 개별법이 상이함.

2) 관광숙박시설

- 관광숙박시설은 「관광진흥법」의 규제를 받으며, 관광객을 위하여 운송·숙박·음식·운동·오락·휴양 또는 용역을 제공하거나 그 밖에 관광에 딸린 시설을 갖추어 이를 이용하게 하는 업인 관광사업 중 관광숙박업을 영위하기 위하여 필요한 시설임. 관광숙박업은 호텔업과 휴양콘도미니엄업으로 대별할 수 있으며 호텔업은 다시 관광호텔업, 수상관광호텔업, 한국전통호텔업, 가족호텔업, 호스텔업, 소형호텔업 및 의료관광호텔업 등으로 세분됨.

분류	내용
관광호텔업	관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설(이하 "부대시설")등을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
호텔업	수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 매어놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
	한국전통호텔업
가족호텔업	가족단위 관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
호스텔업	배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화·정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 업

분류	내용
소형호텔업	관광객의 숙박에 적합한 시설을 소규모로 갖추고 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업
의료관광호텔업	의료관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추거나 숙박에 딸린 음식·운동 또는 휴양에 적합한 시설을 함께 갖추어 주로 외국인 관광객에게 이용하게 하는 업
휴양콘도미니엄업	관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

3) 관광호텔 등급

- 「관광진흥법」 및 동 시행령(법 제19조 및 시행령 제22조)에 따라 문화체육관광부장관은 관광숙박시설 이용자의 편의를 돕고, 관광숙박시설 및 서비스의 수준을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 관광숙박업에 대한 등급을 정할 수 있음.
- 호텔산업의 등급은 5성급, 4성급, 3성급, 2성급, 1성급으로 구분하는데, 대체로 2014년 법 개정 이전의 관광호텔 분류 등급인 특1급, 특2급, 1등급, 2등급 및 3등급과 유사하며, 예전 무궁화 분류체계에서는 무궁화 6개에서 2개까지 표시하여 나타냄.
 - 특1급 예 : CONRAD SEOUL, 그랜드 하얏트, 호텔롯데, 호텔신라, 르메르디앙호텔 등
 - 특2급 예 : 노보텔엠베서더 독산, 롯데시티호텔 마포, 코리아나 호텔, 홀리데이인 서울 성북
 - 1급 예 : 호텔이비스 서울, 베스트웨스턴 뉴서울 등
- 호텔 등급의 결정은 「관광진흥법 시행규칙」 제25조 제3항에 따라 서비스 상태, 객실 및 부대시설의 상태, 안전 관리 등에 관한 법령 준수 여부 등의 요소를 평가하여야 하며 호텔 신규 등록의 경우 등록을 한 날부터 60일 이내에 등급결정을 신청하도록 규정되어 있음.

(2) 전국 관광숙박업 등록 현황

- 2023년 12월 말 기준으로 관광숙박업의 등록 현황은 전국 2,591개 업체에 219,183실이며, 전남 지역의 경우 387개 업체에 9,309실이 등록되어 있음.

시도별 관광숙박업 현황

구분		서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	소계
5성급 특1급	업체수	26	9	2	6	-	1	1	-	2	4	-	-	-	1	2	0	18	72
	객실수	10,717	2,993	515	3,759	-	171	200	-	1,258	1,329	-	-	-	311	754	0	6,881	28,888
4성급 특2급	업체수	46	6	4	6	3	1	2	1	15	11	-	-	5	4	4	5	15	128
	객실수	12,760	2,005	535	1,531	420	306	403	281	3,640	2,053	-	-	664	537	1,027	830	2,396	29,388
3성급 1등급	업체수	80	18	7	9	5	5	5	-	16	14	6	3	4	9	10	10	26	227
	객실수	15,151	2,580	399	1,148	382	470	1,162	-	2,499	1,104	850	536	444	657	774	1,052	2,180	31,388
관광호텔업 2성급 2등급	업체수	66	47	11	32	4	4	4	1	36	7	6	1	8	12	13	24	10	286
	객실수	5,328	3,840	762	2,461	220	199	496	31	2,313	384	448	52	387	603	648	1,102	482	19,756
1성급 3등급	업체수	24	7	2	25	-	-	1	-	7	1	2	0	1	6	3	10	6	95
	객실수	1,166	279	114	1,322	-	-	44	-	376	35	96	0	65	287	118	498	436	4,836
등급없음	업체수	71	149	6	6	3	6	7	-	46	8	3	12	13	12	12	12	43	409
	객실수	7,395	3,198	510	517	205	643	468	-	3,509	683	197	875	832	1,055	666	644	3,146	24,543
소계	업체수	313	236	32	84	15	17	20	2	122	45	17	16	31	44	44	61	118	1,217
	객실수	52,517	14,895	2,835	10,738	1,227	1,789	2,773	312	13,595	5,588	1,591	1,463	2,392	3,450	3,987	4,126	15,521	138,799
수상관광호텔업	업체수	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	객실수	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
전통호텔업	업체수	-	-	-	2	-	-	-	-	1	2	-	-	1	2	1	-	1	10
	객실수	-	-	-	74	-	-	-	-	9	18	-	-	20	61	16	-	26	224
가족호텔업	업체수	19	-	-	2	-	1	-	-	15	15	2	4	7	10	3	10	61	149
	객실수	3,025	-	-	462	-	80	-	-	876	985	102	211	2,220	608	150	653	3,965	13,337
호스텔업	업체수	119	-	7	88	-	-	5	-	25	78	7	4	23	317	35	38	168	914
	객실수	3,756	-	129	975	-	-	33	-	895	662	108	26	315	3,476	493	496	4,268	15,632
소형호텔업	업체수	10	-	-	3	-	-	-	-	11	7	-	1	5	2	4	4	5	52
	객실수	256	-	-	69	-	-	-	-	275	170	-	23	102	55	95	94	115	1,254
의료관광호텔업	업체수	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	객실수	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
소계 (관광호텔업외)	업체수	149	0	7	95	0	1	5	0	52	102	9	9	36	331	43	52	235	1,126
	객실수	7,077	0	129	1,580	0	80	33	0	2,055	1,835	210	260	2,657	4,200	754	1,243	8,374	30,487
호텔업 합계	업체수	462	236	39	179	15	18	25	2	174	147	26	25	67	375	87	113	353	2,343
	객실수	59,594	14,895	2,964	12,318	1,227	1,869	2,806	312	15,650	7,423	1,801	1,723	5,049	7,650	4,741	5,369	23,895	169,286
휴양콘도업 합계	업체수	1	8	-	1	-	-	-	1	20	78	8	16	5	12	16	17	65	248
	객실수	334	1,960	-	184	-	-	-	55	3,430	21,163	2,125	2,892	637	1,659	3,302	2,805	9,351	49,897
총계	업체수	463	244	39	180	15	18	25	3	194	225	34	41	72	387	103	130	418	2,591
	객실수	59,928	16,855	2,964	12,502	1,227	1,869	2,806	367	19,080	28,586	3,926	4,615	5,686	9,309	8,043	8,174	33,246	219,183

자료 : 한국호텔업협회, 2023년 12월 31일 기준

(3) 본건 대체상품으로서 호텔의 특징

1) 경험재 특성

- 호텔은 소비자가 주거지를 떠나 여행할 때 필요한 제품으로, 제품에 대한 정보의 비대칭성이 크고, 제품을 소비한 후에야 품질을 알 수 있는 경험재의 특성을 가지고 있음.
- 인지도가 높은 브랜드는 정보의 비대칭성으로 인하여 소비자가 느끼는 제품에 대한 불확실성을 경감시키는 효과가 크기 때문에, 글로벌 호텔기업의 입장에서는 이러한 이점을 시장 확대에 적용하여 체인 호텔이 발달하게 되었음.
- 국내에서 운영하는 외국계 체인 호텔로는 ① 스타우드 계열의 W, 웨스틴, 웨라톤, ② 메리어트 계열의 JW 메리어트, 르메르디앙호텔, 르네상스, ③ 아코르 계열의 노보텔, 이비스, ④ 하얏트 계열의 그랜드 하얏트, 파크 하얏트, ⑤ 힐튼 계열의 그랜드 힐튼, 콘래드 힐튼, ⑥ 인터컨티넨탈 계열의 그랜드 인터컨티넨탈, 홀리데이 인 등이 있음. 이들 호텔기업은 국내 기업과 매니지먼트 또는 프랜차이즈 계약을 맺고 있으며, 드물지만 해외 호텔기업이 직접 소유하여 운영하는 경우도 있음. 국내 주요 호텔 브랜드로는 호텔신라, 호텔롯데 등이 있음.
- 체인 멤버가 아닌 호텔은 통상 독립호텔(independent)이라 칭하며, 국내 독립 중저가 호텔들을 한국관광공사는 베니키아라는 브랜드로 가맹점화하여 운영하고 있으나, 프랜차이즈 수수료를 지불하는 프랜차이즈 체인과는 달리 공동 브랜드를 사용하면서 공동 판매함.

2) 입지의 중요성

- 호텔의 입지적 특성은 호텔의 경쟁력을 결정짓는 중요 요인 중의 하나로 꼽히고 있으며, 개별 호텔이 입지한 위치는 주요 관광, 상업 및 문화, 교통시설에 대한 접근성 등에서 모방할 수 없는 고유성을 가지므로 주어진 위치에 대해 호텔은 일정 부분 독점적 지위를 차지하게 됨.

3) 공공 인프라의 역할

- 호텔은 공공재가 아니면서도 국제회의, 올림픽·월드컵 등 국제 스포츠 이벤트에 필수적인 인프라의 역할을 담당하며, 관광 및 연계 산업의 원활한 발전에 필요한 공공 자원으로써의 의의도 가지고 있음. 그러나 수요 변동에 따라 공급이 탄력적으로 이루어질 수 없는 특성을 가지므로 정책적 개입을 통한 공급 지원 또는 규제가 이루어져 왔음.

(4) 호텔 산업의 특성

1) 장기의 자본회수 기간

- 호텔산업은 초기 투자 비용이 높고 자본회수에 장기간이 소요되는 특성이 있음.
 - 호텔의 입지에 적합한 지역일수록 토지 비용이 높고, 건물의 신축, 부대시설(식음업장, 연회장, 피트니스 시설 등), 인테리어, 가구, 전자제품 등에 대한 투자 자본규모가 큼.
 - 일반 상업용 부동산이나 주거용 부동산은 대규모 초기 투자 이후 분양을 통하여 투자금을 회수하고, 개발자가 이를 재투자하여 새로운 수익을 창출할 수 있는 데 비하여 호텔산업은 영업 개시 이후 발생하는 현금흐름을 통하여 투자 원금이 장기간에 걸쳐 회수되는 사업구조를 가지고 있음.

2) 높은 고정비 비중

- 운영에 있어서는 매출에 관계없이 고정적으로 발생하는 인건비, 전력 요금, 시설 및 설비의 유지 및 보수·감가상각비 등 고정비의 비중이 높으므로, 손익분기점 또한 높게 나타남.
 - 관광호텔의 등급은 3년마다 재심사를 받도록 「관광진흥법」에 규정되어 있으므로, 등급 유지를 위해서 주기적으로 시설에 대한 투자가 필요함.

3) 높은 수요 변동성과 비탄력적 공급

- 호텔 객실은 당일 판매되지 않은 부분에 대하여 저장하였다가 차후 판매할 수 없는 특성을 가지고 있으므로(perishability), 높은 고정비 부담(operating leverage) 및 수요의 변동성에 대하여 영업 이익 및 현금흐름의 변동성이 더욱 확대되는 경향이 있음.
- 또한, 호텔은 일단 건축되면 객실 수가 수요에 관계없이 고정되어 있으므로(fixed capacity), 성수기에 초과 수요가 있더라도 최대 판매 가능한 객실 이상을 판매할 수 없으며, 비수기에 수요가 저조하더라도 판매해야 하는 객실 수의 조정이 불가능하므로 호텔들은 매출 극대화를 위하여 다양한 가격 차별화, 마케팅 전략을 적용하고 있음.

4) 독점적 경쟁구조

- 일반적으로 호텔산업은 다수 기업이 존재하고 있으나, 전체 시장에서 특정 기업의 시장 지배도가 높지 않고 다수의 중소 규모 호텔이 존재하며, 기업들이 차별화된 제품을 통하여 경쟁하고 있으므로 일반적으로 독점적 경쟁(monopolistic competition) 구조를 나타내는 것으로 인식되고 있음.

- 이론적으로 독점적 경쟁시장에서는 수요가 지속적으로 뒷받침되지 않는 이상 장기적으로 높은 이익을 유지하는 것은 어려움.
- 국내 주요 호텔은 자금 조달력과 연관기업군을 통한 안정적인 수요 창출의 여력을 가진 대기업들이 운영하고 있음.
 - 삼성그룹 : 호텔신라, 신라제주
 - 롯데그룹 : 롯데 서울, 잠실, 제주, 울산, 부산, 롯데시티 마포 등
 - GS그룹 : 그랜드 인터컨티넨탈, COEX 인터컨티넨탈, 나인트리
 - SK그룹 : 웨라톤 워커히, W 호텔
 - 신세계그룹 : 웨스틴 조선 서울, 부산
 - 현대산업개발 : 파크하얏트 서울, 부산

(5) 호텔 수요의 특성

1) 수요의 경기 의존성

- 호텔이 소재한 위치에 따라서는 경기 변동에 관계없이 꾸준한 수요 패턴을 나타내기도 하나, 일반적으로 여행 등은 필수재가 아니기 때문에 경기 여건에 따라 수요의 변동성이 매우 크게 나타남.
 - 호텔은 관광 및 전시, 회의산업(MICE: Meeting, Incentive, Conference, and Exhibition)과 밀접하게 연계되어 경기가 호황일 때는 여행 및 레저활동 증가, 연회 및 식음 업장 등 부대시설의 매출 확대, 기업의 연회 및 회의 수요 증가로 매출이 증가하나 경기가 불황일 때는 이러한 수요가 전체적으로 저조함에 따라 매출이 매우 부진하게 됨.
- 호텔이 소재한 위치의 특성에 따라 성수기와 비수기, 또는 주중과 주말 매출에 뚜렷한 패턴을 나타냄.

2) 호텔산업에 대한 인식의 변화

- 국내 호텔산업은 1990년대 초반까지 호화 사치업종이라는 인식이 있었으나 국민 소득 증가, 여가활동 확대, 주5일 근무 및 각종 국제대회, 행사 개최 등과 함께 산업에 대한 인식이 변화해 왔음. 또한, 한국의 국력 향상과 한류 확산으로 방문 매력도의 상승 등으로 인한 외래 관광객 증가와 관광산업의 중요성에 대한 인식과 맞물려 호텔의 역할도 재조명되고 있음.

(6) 전라남도 및 여수지역 호텔업 운영현황(자료 : 2021~2022년 호텔업운영현황)

구분	2021				2022			
	객실 숙박객 수	판매객실 평균요금 (원, ADR)	객실이용률 (%, OCC)	객실당수입 (원, RevPAR)	객실 숙박객 수	판매객실 평균요금 (원, ADR)	객실이용률 (%, OCC)	객실당수입 (원, RevPAR)
전체	2,171,361	176,127	46.35	81,639	1,871,544	138,083	53.24	73,514
관광	1,278,965	169,149	53.51	90,510	-	-	-	-
5성	230,690	194,535	81.55	158,647	227,375	220,838	80.12	176,939
4성	517,585	215,023	64.45	138,577	203,091	152,299	74.03	112,749
3성	254,870	107,742	51.69	55,687	312,487	117,664	57.22	67,328
2성	141,795	100,689	37.11	37,368	121,718	99,269	45.62	45,287
1성	89,900	79,723	32.03	25,533	107,416	73,925	49.31	36,451
미등급	44,125	194,280	30.21	58,695	107,196	95,619	30.32	28,992
가 족	76,507	94,455	39.78	37,577	-	-	-	-
전 통	41,010	173,518	61.41	106,558	-	-	-	-
호스텔	748,179	204,408	34.58	70,677	792,261	143,033	50.66	72,459
소형호텔	26,700	226,867	41.34	93,798	-	-	-	-
전체	1,234,688	185,302	44.65	82,746	1,283,177	159,738	58.29	93,112
관광	559,405	155,330	51.58	80,122	-	-	-	-
5성	230,690	194,535	81.55	158,647	227,375	220,838	80.12	176,939
4성	97,175	149,982	61.77	92,638	90,948	197,036	71.19	140,273
3성	118,838	91,794	45.51	41,773	163,356	122,584	52.13	63,902
2성	47,577	133,004	28.64	38,092	68,508	97,416	55.66	54,218
1성	29,000	82,758	22.21	18,378	34,855	96,140	64.58	62,085
미등급	36,125	216,332	37.32	80,744	41,612	111,387	64.05	71,341
호스텔	24,948	170,875	56.96	97,328	656,523	157,637	52.62	82,948

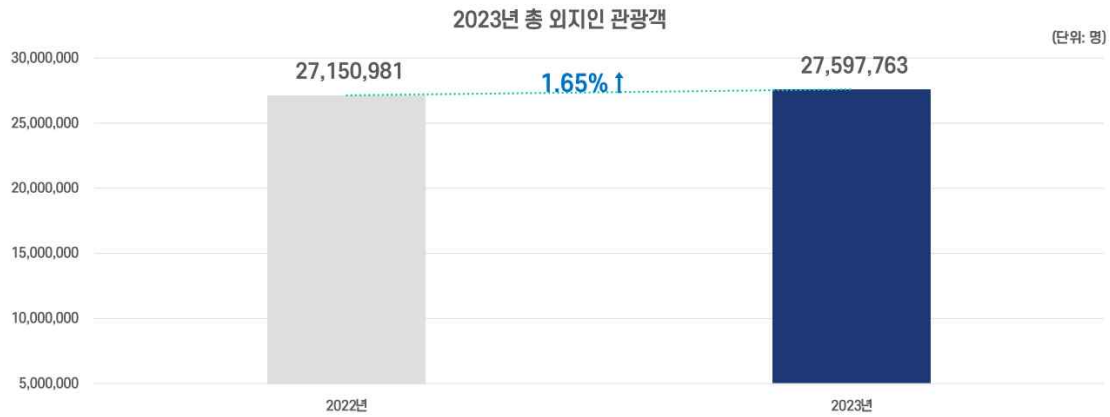
- 전라남도의 총 객실숙박객수가 2021년 대비 2022년 에 감소한 가운데 여수의 경우 오히려 증가하였음. 3성급 ~ 5성급의 판매객실평균요금 증가로, 객실당 수입 또한 2021년 대비 증가 하였음.

(7) 전라남도 여수시 관광업 분석

(출처 : 여수시&와이즈파트너즈, 2023 여수 관광 빅데이터 총괄분석 보고서, 2024.02)

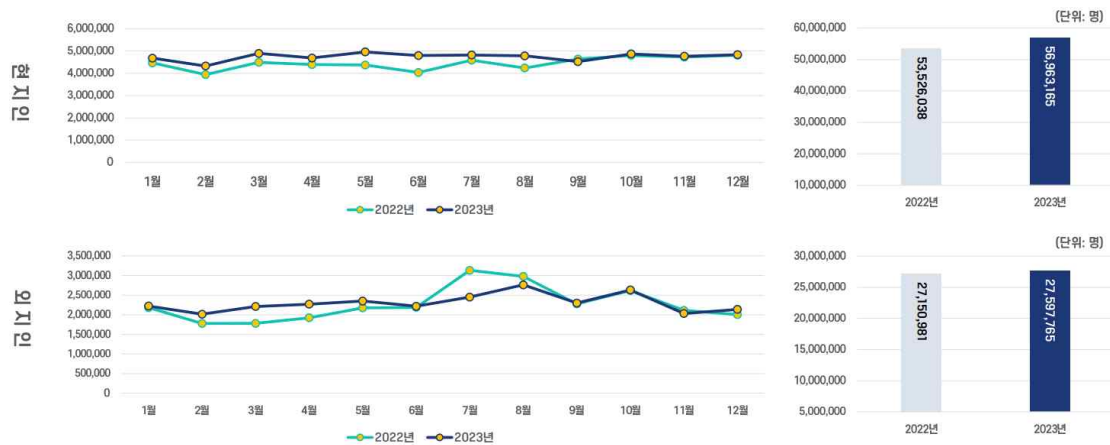
1) 여수시 외지인 관광객 추이 (단위 : 명)

연도	2020	2021	2022	2023
외지인 관광객 수	23,361,408	24,306,305	27,150,981	27,597,763
전년 대비 증감률	-	+4.0%	+11.7%	+1.6%



- 전라남도 여수시 의 총 외지인 관광객 수는 2020년부터 꾸준히 증가세를 보이고 있으며, 2022년 대비 2023년에 1.6%의 증가세를 보임.

2) 여수시 월별 관광객 현황



- 전라남도 여수시 월별 외지인 관광객 현황으로 7, 8월 여름이 상대적으로 높은 편으로 나타났음.

3) 여수시 요일별 관광객 현황



(단위: 명)

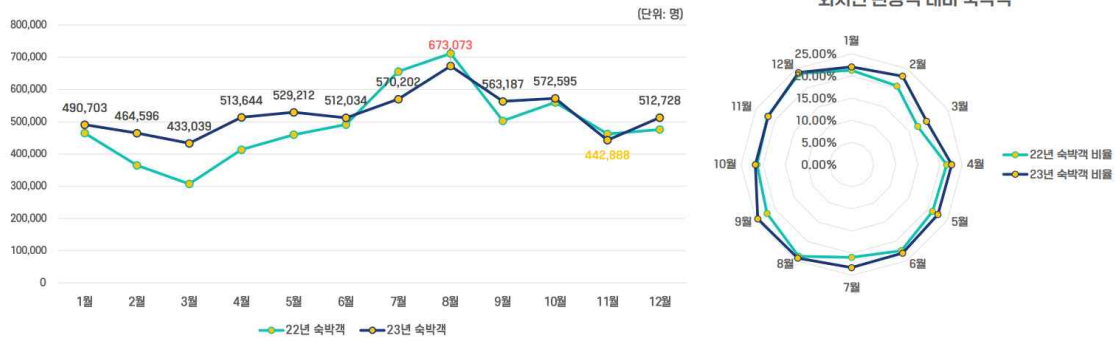
	월요일	화요일	수요일	목요일	금요일	토요일	일요일	평일 평균	주말 평균
내지인 관광객 수	158,117	159,874	161,840	160,792	160,704	148,501	142,872	160,265	145,686
외지인 관광객 수	68,128	62,544	59,928	63,655	75,534	102,945	96,143	65,958	99,544

4) 여수시 연령별 관광객 현황



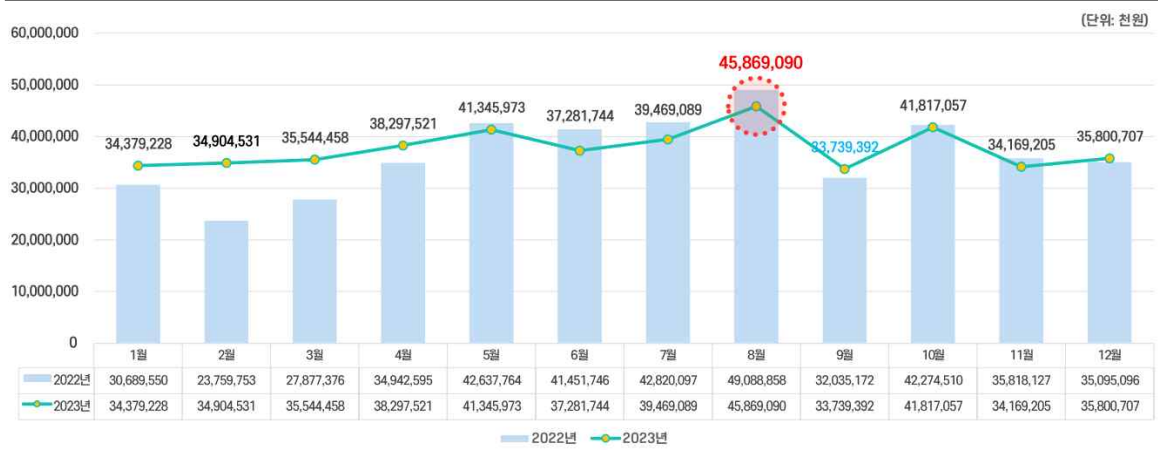
- 전라남도 여수시의 관람객 연령대는 50대가 가장 많았으며, 이후로 20대, 30대, 40대 순으로 나타났음.

5) 여수시 월별 숙박객 현황

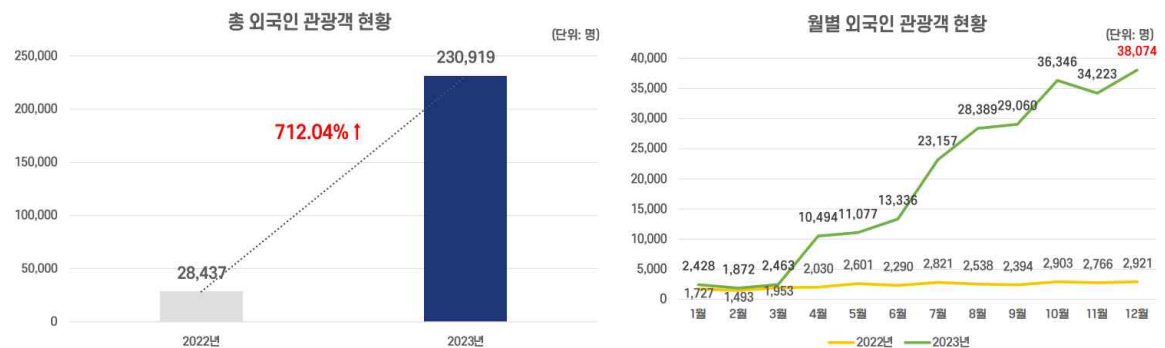


- 전라남도 여수시의 월별 숙박객 현황은 월별 외지인 관광객 현황과 비슷하게 나타났으며, 7월 및 8월 여름시즌이 상대적으로 높은 수준으로 나타났음.

6) 여수시 월별 소비현황



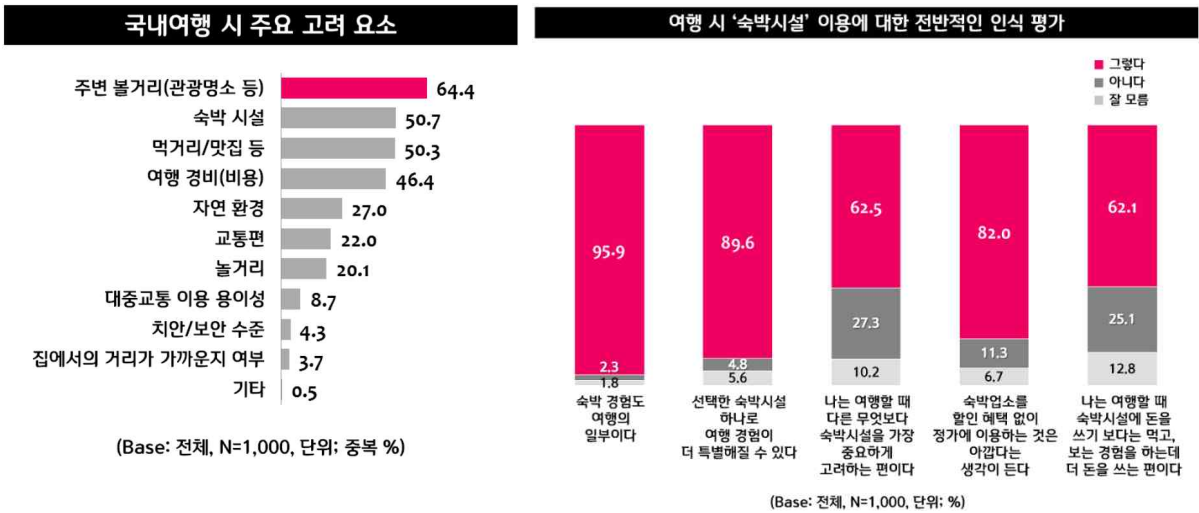
7) 여수시 외국인 관광객 현황



- 전라남도 여수시의 2023년 외국인 관광객은 2022년 대비 712.04%증가한 230,919명으로 나타났음.

(8) 관광 고려요소 중 숙박시설의 중요성

- 시장조사전문기업 엠브레인 '트렌드모니터'에 따르면 국내 여행시 여행객들이 가장 많이 고려하는 요소로 관광명소와 같은 주변 볼거리(64.4%, 중복응답) 다음으로 숙박시설(50.7%)을 꼽는 사람들이 많은 것으로 조사됨. 대부분의 응답자들은 숙박시설을 그저 '잠을 자는 공간'으로만 여기지 않고, 여행의 한 부분이라고 생각하는 것으로 나타남. 전체 응답자의 95.9%가 숙박경험도 여행의 일부라고 바라봤으며, 그만큼 여행지에서 편히 쉬고, 잘 수 있는 숙박시설의 중요성을 높게 평가하는 것으로 나타남.



V. 지역분석

1. 사회적 요인 분석

(1) 자연환경

- 여수시는 남해안 중앙의 여수반도에 위치하고 있어 동쪽은 경상남도 남해군과 바다를 사이에 두고 접함.
- 서쪽은 순천만을 끼고 고흥반도의 동남쪽, 남쪽은 남해, 북쪽은 순천시와 접함.

<광역지도>



<세부지도>



(2) 인문환경

1) 인구변동분석

- 시군구 단위 인구변동 추이

(2023.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도별	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021		128,169	0.93	276,762	-1.24	2
2022		128,720	0.43	274,765	-0.72	2
2023.12		128,733	0.01	271,696	-1.12	2

● 읍면동별 인구변동 추이

(2023.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

행정동명	인구변화		
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)
합계	271,949	128,765	2.11
돌산읍	2,431	1,418	1.71
돌산읍우두출장소	8,082	4,180	1.93
돌산읍죽포출장소	1,830	1,048	1.75
소라면	21,859	9,621	2.27
울촌면	5,907	3,201	1.85
화양면	6,154	3,435	1.79
남면	2,714	1,723	1.58
화정면	1,296	804	1.61
화정면개도출장소	772	480	1.61
삼산면	2,002	1,246	1.61
동문동	4,183	2,366	1.77
한려동	2,763	1,632	1.69
중앙동	3,884	2,160	1.80
충무동	3,555	2,087	1.70
광림동	5,510	3,066	1.80
서강동	3,797	2,083	1.82
대교동	4,754	2,769	1.72
국동	10,408	5,097	2.04
월호동	7,187	3,137	2.29
여서동	16,511	7,635	2.16
문수동	19,343	9,073	2.13
미평동	11,313	5,927	1.91
둔덕동	9,593	4,108	2.34
만덕동	10,233	4,514	2.27
쌍봉동	31,862	13,906	2.29
시전동	43,186	16,767	2.58
여천동	19,826	10,355	1.91
주삼동	7,779	3,129	2.49
삼일동	2,104	1,219	1.73
묘도동	1,111	579	1.92

● 전출입현황

(2023.11, KOSIS)

연도	총이동		구내 이동	구간 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	-	전입	전출	전입	전출	
2023	여수시	25,507	27,226	2,715	3,479	6,655	7,610	-1,719

2) 주택 수 및 보급률

(여수시 2021 통계연보)

연도	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	123,677	127,499	49,716	9,016	68,377	1,592	889	6,925	103.10
2020	126,988	130,701	50,659	9,877	70,532	1,624	948	6,938	102.90
2021	128,169	135,221	51,199	10,579	73,549	2,481	1,043	6,949	105.50

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

● 의료기관 현황

(여수시 2021 통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2021	3	7	156	87	2	56	1	12	2	11
	974	931	523	-	124	91	-	-	-	2,505

● 학교현황

(여수시 2021 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2023	66	58	25	15	1	1	1	1

● 주택건설실적

(2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
전남	17,358	2,596	69	42	255	14,396

● 미분양현황

(2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
전남	2,884	2,869	2,819	3,029	3,021	3,560	3,517	3,591	3,600	3,585	3,774	-
여수시	114	114	115	115	115	116	115	239	313	313	513	-

2. 경제적 요인 분석

(1) 지역경제 현황

1) 일반 현황

- 산업별 사업체수 및 종사자수 분석은 다음과 같음.

(제25회 여주시 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2020	2021	비중	2020	2021	비중
합계	33,780	33,046	100	144,584	144,928	100
건설업	2,687	2,588	8	21,609	25,862	15
공공행정,국방및사회보 장행정	129	127	0	4,335	4,200	3
광업	5	6	0	43	50	0
교육서비스업	1,207	1,184	4	7,523	7,663	5
금융 및 보험업	298	312	1	3,259	3,193	2
농업, 임업 및 어업	70	70	0	1,706	1,124	1
도매 및 소매업	8,293	8,416	25	17,045	16,913	12
보건업 및 사회복지서비스업	867	791	2	12,443	12,329	9
부동산업	837	826	3	2,759	2,658	2
사업시설관리 및 사업지원 및 임대서비스업	755	728	2	7,629	6,759	5
수도,하수 및 폐기물처리, 원료재생업	130	129	0	1,727	1,860	1
숙박 및 음식점업	6,948	6,793	21	15,361	14,552	11
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	797	775	2	2,202	2,099	2
운수 및 창고업	4,308	4,095	13	10,961	9,995	8
전기,가스,증기 및 공기조절공급업	417	380	1	1,205	1,275	1
전문,과학 및 기술서비스업	609	595	2	3,201	3,151	2
정보통신업	162	150	0	900	912	1
제조업	1,907	1,858	6	25,341	24,955	18
협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스업	3,354	3,223	10	5,335	5,378	4

- 여수시의 사업체는 2021년 기준 총 33,780개 로서 건설업이 2,687개소, 21,609명의 종사자를 보유하며 전체 사업체 종사자 중 약 14.95%를 차지하여 고용유발효과가 가장 큰 것으로 나타남.
- 이는 죽림1지구 도시개발사업 착공, 2026 여수세계섬박람회 개최에 따른 각종 기반시설 공사, 소제지구 택지개발이 진행되고 있기 때문인 것으로 분석됨.
- 농업, 광업, 제조업, 전기, 수도업, 건설업 등을 제외한 3차산업의 전체 종사자수가 92,953명으로 전체 종사자 중 약 64.29%를 차지하여 서비스업이 종사자 수에서 차지하는 비중이 가장 높은 것으로 분석됨.
- 여수시의 사업체별 산업구조 현황은 1차 산업이 0.21%, 2차 산업이 15.23%, 3차 산업이 84.56%로 나타나 서비스업종의 업체수가 많은 것으로 분석됨.
- 3차 산업인 서비스업 중에서는 도매 및 소매업과 숙박 및 음식점업이 전체 사업체 수 의 약 24.55% 와 20.57%를 차지하여 높은 비중을 보이고 있음.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

나. 만흥지구 택지개발사업

① 목적

- 복합 주거기능을 겸비한 도농복합형 청정택지로 개발
- 국가산단 확장, 관광시설 등 각종 개발사업에 따른 이주민 주거단지 조성

② 사업 개요

사업기간	2019~2024																																																
사업규모(면적/사업비 등)	<ul style="list-style-type: none"> ○사업규모 : 택지개발 406천㎡(123천평) ○계획인구 : 6,225명(2,888세대) ○개발방식 : 공영개발(민자개발) ○사업비 : 3,110억원 ○사업기간 : 2019~2024 ○사업시행자 : 한국토지주택공사(LH) 																																																
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 만흥지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 승인(전남도) : '15. 12. 10. ※ 민간투자자(세미콘라이트) 투자협약('16.12.15.) 및 협약종료('18.10.19.) ○ 공급촉진지구 지정제안(LH→국토부) : '19. 4. 25. ○ 지구지정과 사업인정에 관한 주민 등의 의견 청취 공고: '19. 5. 30. ○ 공공지원 민간임대주택 공급 촉진지구 지정: '19. 12. 30. ○ 보상설명회(만덕동주민센터/190명 참석) : '20. 10. 30. ○ 지구계획 수립신청(LH→국토부) : '20. 12. 30. ○ 관계기관 협의의견 회신(1차/3.12.) 및 자문의견 제출: '21. 4. 7. ○ 환경영향평가 완료: '22. 3. 3 																																																
영향권	여수시 만흥동(평촌마을) 일원																																																
지가수준에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> - 여수시가 만흥동 평촌마을 일원에 도농복합형 청정택지로 개발을 추진중으로 국가산단 확장 및 관광시설 등 각종 개발사업에 따른 이주민의 주거단지 조성을 위하여 2019년 지구지정 하였음. -향후 개발사업 진척도에 따라 만흥동(평촌마을) 일원의 표준지공시지가를 견인할 것으로 예상됨. 																																																
관련 사진	<p>김소모재해변 여수만(상리) 관광공정개발지구 택지개발 계획도</p> <table border="1"> <tr><td>국유지</td><td>190,012㎡</td><td>29.21%</td></tr> <tr><td>민자유지</td><td>20,777㎡</td><td>3.74%</td></tr> <tr><td>도시개발구역</td><td>20,414㎡</td><td>3.52%</td></tr> <tr><td>공공주택</td><td>82,121㎡</td><td>17.21%</td></tr> <tr><td>공공주택</td><td>28,747㎡</td><td>6.03%</td></tr> <tr><td>상업용지</td><td>88,000㎡</td><td>12.10%</td></tr> <tr><td>주거시설용지</td><td>210,790㎡</td><td>25.01%</td></tr> <tr><td>공공시설</td><td>2,240㎡</td><td>0.34%</td></tr> <tr><td>학교</td><td>21,433㎡</td><td>4.46%</td></tr> <tr><td>문화시설</td><td>15,880㎡</td><td>2.33%</td></tr> <tr><td>공원</td><td>28,880㎡</td><td>4.05%</td></tr> <tr><td>녹지</td><td>22,781㎡</td><td>4.77%</td></tr> <tr><td>역전</td><td>3,200㎡</td><td>0.69%</td></tr> <tr><td>문화시설</td><td>57,200㎡</td><td>11.09%</td></tr> <tr><td>도로</td><td>88,847㎡</td><td>18.64%</td></tr> <tr><td>주거용지</td><td>8,710㎡</td><td>1.81%</td></tr> </table>	국유지	190,012㎡	29.21%	민자유지	20,777㎡	3.74%	도시개발구역	20,414㎡	3.52%	공공주택	82,121㎡	17.21%	공공주택	28,747㎡	6.03%	상업용지	88,000㎡	12.10%	주거시설용지	210,790㎡	25.01%	공공시설	2,240㎡	0.34%	학교	21,433㎡	4.46%	문화시설	15,880㎡	2.33%	공원	28,880㎡	4.05%	녹지	22,781㎡	4.77%	역전	3,200㎡	0.69%	문화시설	57,200㎡	11.09%	도로	88,847㎡	18.64%	주거용지	8,710㎡	1.81%
국유지	190,012㎡	29.21%																																															
민자유지	20,777㎡	3.74%																																															
도시개발구역	20,414㎡	3.52%																																															
공공주택	82,121㎡	17.21%																																															
공공주택	28,747㎡	6.03%																																															
상업용지	88,000㎡	12.10%																																															
주거시설용지	210,790㎡	25.01%																																															
공공시설	2,240㎡	0.34%																																															
학교	21,433㎡	4.46%																																															
문화시설	15,880㎡	2.33%																																															
공원	28,880㎡	4.05%																																															
녹지	22,781㎡	4.77%																																															
역전	3,200㎡	0.69%																																															
문화시설	57,200㎡	11.09%																																															
도로	88,847㎡	18.64%																																															
주거용지	8,710㎡	1.81%																																															

다. 소제지구 택지개발사업

① 목적

- 복합 주거기능을 겸비한 자연 친화적인 신시가지 개발
- 국가산단 확장, 관광시설 등 각종 개발사업에 따른 이주민 주거단지 조성

② 사업 개요

사업기간	2016~2025
사업규모(면적/사업비 등)	<ul style="list-style-type: none"> ○위 치: 여수시 소호동 소제마을 일원 ○사 업 량: 면적418천㎡, 계획인구3,084세대(7,711명) ○사 업 비: 2,150억원 (보상비1,324, 공사비513, 기타313)
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 만흥지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 승인(전남도) : '15. 12. 10. ※ 민간투자자(세미콘라이트) 투자협약('16.12.15.) 및 협약종료('18.10.19.) ○ 공급촉진지구 지정제안(LH→국토부) : '19. 4. 25. ○ 지구지정과 사업인정에 관한 주민 등의 의견 청취 공고: '19. 5. 30. ○ 공공지원 민간임대주택 공급 촉진지구 지정: '19. 12. 30. ○ 보상설명회(만덕동주민센터/190명 참석) : '20. 10. 30. ○ 지구계획 수립신청(LH→국토부) : '20. 12. 30. ○ 관계기관 협의의견 회신(1차/3.12.) 및 자문의견 제출: '21. 4. 7. ○ 환경영향평가 완료: '22. 3. 3
영향권	여수시 소호동 일원
지가수준에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> - 본 사업지구내 거주하고 있는 소제마을(97세대) 및 승소마을(24세대) 주민에게는 사업지구내 블럭형 단독주택을 공급할 예정지로서, 주변 인구 분산 및 인접지역으로의 개통성이 양호해 질 것으로 예상되며, 이에 소호동 표준지공시지가는 강보합세를 유지할 것으로 예상됨.
관련 사진	

(2) 경제환경 변화

- 여수시는 여수항이 소재한 중앙동, 교동 등의 구 상권과 여수시청이 소재한 구 여천시 일원 학동 주변의 상업·업무지역 및 대부분이 1차산업인 농·어업에 종사하는 면 지역 및 도서지역으로 지역경제가 크게 분화된 양상을 보이고 있음.
- 전체적으로는 여수시의 기존 중심상권인 중앙동과 교동 일원이 학동 및 안산동, 여서동 지역으로 이동하였으며, 이에 따라 화장지구, 장성지구, 웅천지구 등의 택지개발 인근지역의 활성화가 예상됨.
- 한편 여수국가산업단지 주변마을 이주에 따른 주택수요의 증가와 웅천지구 및 소라면 죽림지구 택지개발에 따른 택지공급으로 아파트 및 단독주택지 공급에 따른 수요·공급의 변화, 각종 소방도로의 개설, 주거환경개선사업 및 아파트 신축 등으로 인한 주거환경의 변화 등이 주택가격에 긍정적 영향을 줄 것으로 판단됨.

VI. 원가방식에 의한 시산가액

1. 토지가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항에 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) 비교표준지의 선정

가. 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 공시지가 중에서 대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

나. 표준지공시지가

【전라남도 여수시 돌산읍】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
#A	평사리 1405-179	대	490	주상용	자연녹지	세로(가)	사다리 완경사	306,900
#B	평사리 1385-6	대	1,298	주상용	자연녹지	중로한면	가장형 평지	385,300

다. 비교표준지 선정

비교표준지 선정	【표준지 #A】
선정 의견	상기 표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하며 비교성이 있다고 판단되는 위 표준지를 선정함.

3) 시점수정

【전라남도 여수시 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.523	2024년도 10월 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.108	2024년도 10월
누 계 (2024.01.01.~2024.12.13)	1.675	$(1 + 0.01523) \times (1 + 0.00108 \times 43/31) \approx 1.01675$

- ※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조
- ※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

5) 개별요인 비교 (상업지대)

가. 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.029

결정 의견 본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 등) 열세하나, 환경조건(바다 조망 등) 우세하여 개별요인 대체로 우세함.

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『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 2002두5054 외)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.

나. 가격자료

① 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(m ²)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/m ²)		기준시점
#1	평사리 산318-92	임야	자연녹지	세로(가)	1,100,000	10,909,800,000	담보
		9,918	토지임야	부정형 /완경사	(63,300)		2023.11.22
#2	평사리 1404-1	대	자연녹지	소로한면	1,520,000	24,747,120,000	자산재평가
		16,281	상업용	사다리 /완경사	(340,600)		2024.05.31
#3	평사리 1395-53	대	자연녹지	세로(가)	1,140,000	2,359,800,000	담보
		2,070	상업용	사다리 /완경사	(306,900)		2024.04.15
#4	평사리 1292-73	대	자연녹지	세로(가)	1,430,000	1,748,890,000	담보
		1,223	상업용	사다리 /완경사	(320,400)		2024.03.11
#5	평사리 1292-34	대	자연녹지	세로(가)	1,670,000	3,803,350,200	담보
		2,016	상업용	사다리 /완경사	(320,400)		2024.03.12
#6	평사리 1405-50	전	자연녹지	세로(가)	1,280,000	6,332,160,000	담보
		4,947	상업용	사다리 /완경사	(195,500)		2023.05.30
#7	평사리 1273-26 외	대	자연녹지	세로(가)	1,590,000	13,934,760,000	담보
		8,764	상업용	부정형 /완경사	(317,100)		2023.12.08
#8 (본건)	평사리 산318-91 외	임야	자연녹지	세로(가)	934,000	6,175,608,000	자산재평가
		6,612	토지임야	사다리 /완경사	(64,500)		2023.12.31

※ 감정평가사례#8은 본건의 등록전환 및 허가지(조성중)상태의 토지만의 감정평가사례임.

	소재지	전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1405-7				
거래 사례	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
#1	토지	자연녹지	임야	1,000	237,800	1,000,000,000
	건물	—		—	—	2022.06.24
토지단가		$1,000,000,000 / 1,000 \approx @1,000,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		사다리 완경사, 세로(가)				
건물구조		토지만의 거래임.				

	소재지	전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1395-39				
거래 사례	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
#2	토지	자연녹지	대	720	237,800	1500000000
	건물	주상용		415.44	2020.12.29	2022.10.06
토지단가		$[1,500,000,000 - \{(1,700,000 \times 49/50) \times 415.44\}] / 720 \approx @1,120,000\text{원}/\text{m}^2$ [거래가격-{(재조달원가×잔존연수/내용연수)×건물면적}]/토지면적 =토지거래단가				
토지특성		사다리 평지, 소로한면				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

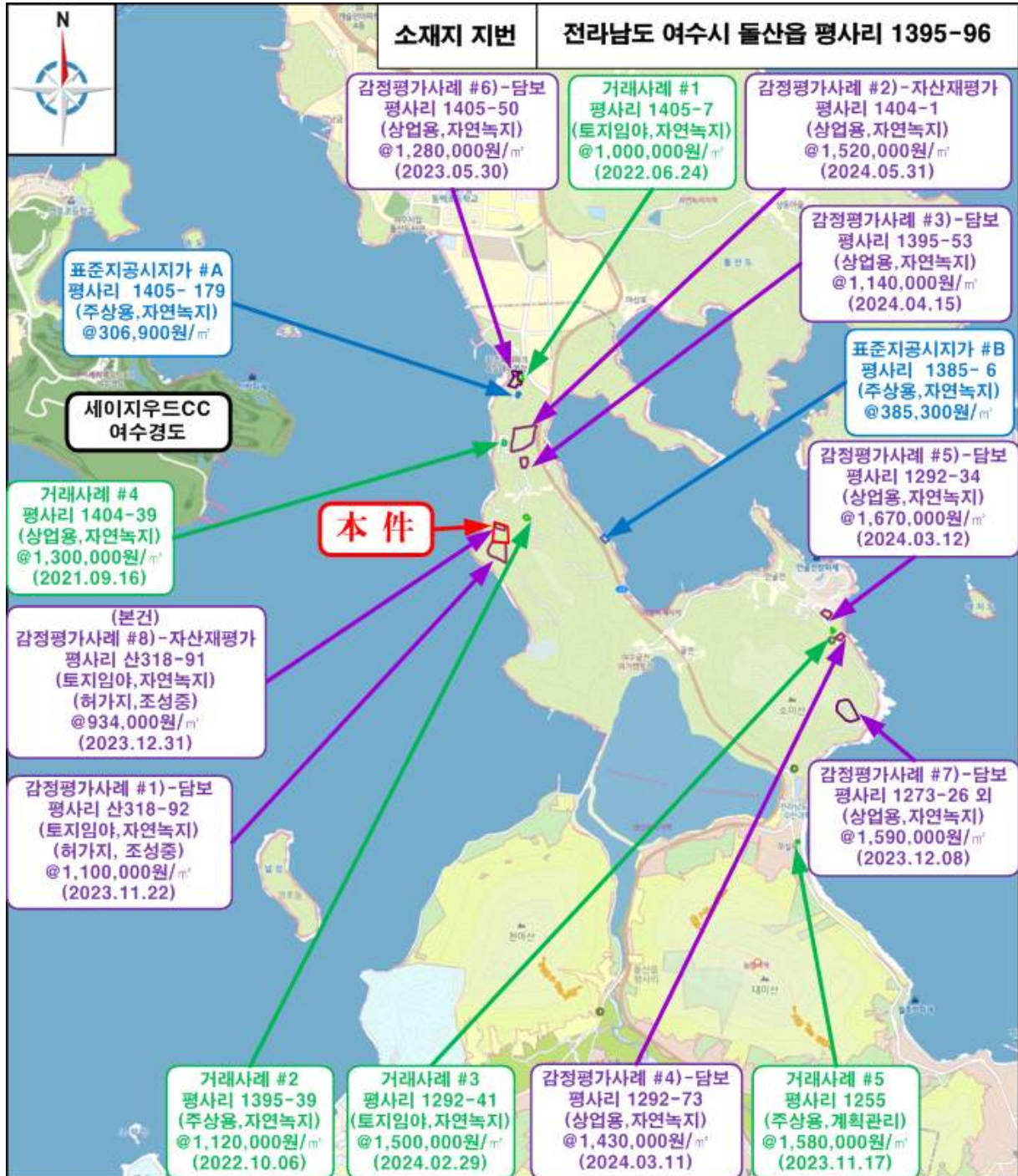
	소재지	전라남도 여수시돌산읍 평사리 1292-41				
거래 사례	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
#3	토지	자연녹지	임야	422	237,800	635,000,000
	건물	—		—	—	2024.02.29
토지단가		$635,000,000 / 422 \approx @1,500,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		부정형 완경사, 세로(가)				
건물구조		토지만의 거래임.				

소재지		전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1404-39				
거래 사례	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
#4	토지	자연녹지	대	257	285,500	500,000,000
	건물	상업용		90.32	2017.07.07	2021.09.16
토지단가		$\frac{[500,000,000 - \{(2,000,000 \times 46/50) \times 90.32\}]}{257} \div \frac{[거래가격 - \{(재조달원가 \times 잔존연수 / 내용연수) \times 건물면적\}]}{토지면적} = 토지거래단가$ <p style="text-align: center;">@1,300,000원/m²</p>				
토지특성		사다리 완경사, 세로(가)				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

소재지		전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1255				
거래 사례	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
#5	토지	계획관리	대	285	237,800	740,000,000
	건물	주상용		284.68	2012.05.18	2023.11.17
토지단가		$\frac{[740,000,000 - \{(1,300,000 \times 39/50) \times 284.68\}]}{285} \div \frac{[거래가격 - \{(재조달원가 \times 잔존연수 / 내용연수) \times 건물면적\}]}{토지면적} = 토지거래단가$ <p style="text-align: center;">@1,580,000원/m²</p>				
토지특성		사다리 평지, 소로한면				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서(#1, #4, #5), 감정평가정보체계(KAIS)(#2, #3)

위치도



다. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비 고
자연녹지	상업지대	상업용	세로(가)	@1,300,000원/m ² 내외	실거래가자료 및 현장조사등

라. 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m ²)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

마. 그 밖의 요인 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

선정 사례	【 표준지#A : 감정평가사례 #2 】
선정 의견	상기 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차율 산정

감정평가 사례기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
감정평가 사례 #2	1,520,000	1.00	1.00775	1.000	0.825	1,263,719	4.05
#A	306,900	—	1.01675	—	—	312,041	
사정보정	감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【전라남도 여수시 녹지지역】 2024.05.31 ~ 2024.12.13						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.92	0.92	0.92	1.06	1.00	1.00	0.825
비교표준지는 사례 대비 획지조건(면적 등) 우세하나, 가로조건(가로의 폭, 계통성 등), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(바다 조망 등) 열세하여 개별요인 대체로 열세함.							

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치

【 표준지#A : 4.05 】

결정 의견

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 **305%** 상향 보정함.

7) 토지 시산가액 산정

가. 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	306,900	1.01675	1.000	1.029	4.05	1,300,413	1,300,000

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	6,612	1,300,000	8,595,600,000	-
합 계	6,612	-	₩8,595,600,000.-	-

(2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산출

1) 감정평가개요

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

2) 거래사례 선정

	소재지	전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1405-7				
거래 사례 #1	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	자연녹지	임야	1,000	237,800	1,000,000,000
	건물	—		—	—	2022.06.24
토지단가	$1,000,000,000 / 1,000 = @1,000,000\text{원}/\text{m}^2$ 거래가격/토지면적=토지거래단가					
토지특성	사다리 완경사, 세로(가)					
건물구조	토지만의 거래임.					

거래사례 선정의견 위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정치

1.00

결정 의견

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정치
전라남도 여수시 녹지지역	2022.06.24 ~ 2024.12.13	4.47	1.04469

5) 지역요인 비교

사정보정치

1.000

결정 의견

본건과 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.

6) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.15	1.10	1.00	1.265

결정 의견

본건은 사례 대비 획지조건(대지의 조성정도 등), 행정적조건(사례는 건축허가 득하지 않은 상태에서 거래) 우세하여 개별요인 대체로 우세함.

7) 토지 시산가액 산정

가. 토지 단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,000,000	1.00	1.04469	1.000	1.265	1,321,533	1,320,000

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	6,612	1,320,000	8,727,840,000	-
합 계	6,612	-	₩8,727,840,000.-	-

(3) 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	8,595,600,000	8,727,840,000	-

2) 토지가액의 결정

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

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	6,612	1,300,000	8,595,600,000	-
합 계	6,612.0	-	₩8,595,600,000.-	-

2. 건물가액의 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

- 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

(2) 본건 인근 유사 건물의 감정평가사례

1) 본건 인근 유사 건물의 감정평가사례

기호	#1	#2
소재지	평사리 1274-1, 1274-24	평사리 1396-2
사진		
건물명	엘라이즈 풀빌라&리조트	마리에타 리조트
유형	숙박시설	숙박시설
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
기준시점	2023.10.17	2023.06.08
준공일	2023.10.10	2022.12.20
연면적(m ²)	2,019.9	4,860.04
재조달원가(원/m ²)	3,600,000	3,300,000 / 2,850,000
적용단가(원/m ²)	3,600,000	3,300,000 / 2,850,000

기호	#3	#4
소재지	평사리 36-9	평사리 1383
사진		
건물명	블루망고 풀빌라&리조트	하플로스 키즈앤풀빌라
유형	숙박시설	숙박시설
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
기준시점	2023.10.17	2022.10.17
준공일	2020.05.04	2022.10.07
연면적(m ²)	1,783.06	940
재조달원가(원/m ²)	3,400,000	3,000,000
적용단가(원/m ²)	3,190,000	3,000,000

기호	#5	#6
소재지	평사리 312-14, -15	평사리 1273-25, -26, -29
사진		
건물명	밀로스풀빌라	모아핀스카이
유형	숙박시설	근린생활시설
구조	철근콘크리트조	철근콘크리트조
기준시점	2023.10.20	2023.12.08
준공일	2023.09.21	2023.11.24
연면적(m ²)	531.06	2,686.32
재조달원가(원/m ²)	3,300,000	3,900,000
적용단가(원/m ²)	3,300,000	3,900,000

2) 본건 인근 유사 숙박시설의 감정평가사례 위치도



(3) 본건 도급계약금액

1) 본건 건물 도급계약금액

본건의 도급계약서상 계약금액은 ₩25,300,000,000 이며, 이는 부가가치세가 포함된 금액으로서 부가가치세를 포함하지 않은 도급계약금액은 ₩23,000,000,000임.

공사내역	도급 계약 금액(원)	비고
토목공사비	3,850,000,000	VAT포함
건축,기계,전기,소방공사	21,450,000,000	VAT포함
계	25,300,000,000	-

(4) 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

가. 한국부동산 연구원 건물신축단가표 [2023년 1월 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 /평지붕	1	3,341,000	50 (45~55)
07-03-07-09	호텔	철골철근콘크리트조 /평지붕	1	2,807,000	50 (45~55)
07-02-05-06	콘도미니엄 (빌라형)	철근콘크리트조/박공지붕 /아스팔트싱글	1	2,080,000	50 (45~55)

나. 한국부동산원 건물신축단가표 [2023년 1월 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
1-2-3-1	고급주택	조적조(연와)/슬래브위 천연슬레이트잇기	1	3,792,000	50 (45~55)
1-2-3-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌) /슬래브위 동싱글	2	3,622,000	50 (45~55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 /슬래브지붕	1	2,204,000	50 (45~55)
7-3-5-2	콘도미니엄 (빌라형)	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트싱글	1	1,895,000	50 (45~55)

다. 표준단가 결정

- 상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	공부상 용도
가 지하3층~지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,650,000	숙박시설(호텔)
나 지하3층~지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,650,000	숙박시설(호텔)
다 지하3층~지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,650,000	숙박시설(호텔)
라 지하2층~지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,650,000	숙박시설(호텔)
마 지하2층~지상2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,650,000	숙박시설(호텔)
바 지하2층~지상1층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	3,150,000	숙박시설(호텔), 로비 등
사	지하3층~지하2층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	기계실 등
	지하1층	철근콘크리트구조 슬래브지붕	기계실, 수영장 등

※ 본건 기호 가)~다) 의 지하3층, 기호 라), 마)의 지하2층, 기호 사)의 지하1층은 현황 1층에 해당함.

2) 부대설비 보정단가

- 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

기 호	보정단가(원/㎡)	비 고
가~사	-	표준단가에 포함.

3) 재조달원가 산정

- 상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 및 부대설비 보정단가 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고	
가 지하3층~ 지상2층	3,650,000	-	3,650,000	숙박시설(호텔)	
나 지하3층~ 지상2층	3,650,000	-	3,650,000	숙박시설(호텔)	
다 지하3층~ 지상2층	3,650,000	-	3,650,000	숙박시설(호텔)	
라 지하2층~ 지상2층	3,650,000	-	3,650,000	숙박시설(호텔)	
마 지하2층~ 지상2층	3,650,000	-	3,650,000	숙박시설(호텔)	
바 지하2층~ 지상1층	3,150,000	-	3,150,000	숙박시설(호텔), 로비 등	
사	지하3층~ 지하2층	1,400,000	-	1,400,000	기계실 등
	지하1층	1,800,000	-	1,800,000	기계실, 수영장 등

(5) 감가수정 및 건물단가의 결정**1) 감가수정 방법의 결정**

- 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존연수 결정

구 분	사용승인일자	내용연수	경과연수	잔존연수	비 고
가	2024.04.30	50	0	50	-
나	2024.04.30	50	0	50	-
다	2024.04.30	50	0	50	-
라	2024.04.30	50	0	50	-
마	2024.04.30	50	0	50	-
바	2024.04.30	50	0	50	-
사	2024.04.30	50	0	50	-

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	제조달원가 (원/m ²)	잔존 연수	내용 연수	적용단가 (원/m ²)	비고
가	숙박시설(호텔)	3,650,000	50	50	3,650,000	-
나	숙박시설(호텔)	3,650,000	50	50	3,650,000	-
다	숙박시설(호텔)	3,650,000	50	50	3,650,000	-
라	숙박시설(호텔)	3,650,000	50	50	3,650,000	-
마	숙박시설(호텔)	3,650,000	50	50	3,650,000	-
바	숙박시설(호텔), 로비 등	3,150,000	50	50	3,150,000	-
사	지하3층~ 지하2층	1,400,000	50	50	1,400,000	-
	지하1층	1,800,000	50	50	1,800,000	-

(6) 건물가액 결정

구 분	사정면적	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비고
가	957.27	3,650,000	3,494,035,500	-
나	957.24	3,650,000	3,493,926,000	-
다	957.24	3,650,000	3,493,926,000	-
라	748.96	3,650,000	2,733,704,000	-
마	748.96	3,650,000	2,733,704,000	-
바	353.22	3,150,000	1,112,643,000	-
사	171.97	1,400,000	240,758,000	지하3층~ 지하2층
	98.48	1,800,000	177,264,000	지하1층
합 계	4,993.34	-	17,479,960,500	-

VII. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	6,612	1,300,000	8,595,600,000	-
건 물	4,993.34	-	17,479,960,500	-
합 계			₩26,075,560,500.-	-

2. 결정의견

- 상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지·건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1 가 나	전라남도 여수시 돌산읍 평사리 1395-96 (위지상) 노블루스트 101동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	대	자연녹지지역	6,612	6,612	1,300,000	8,595,600,000	
			철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			지3층	219.89	957.27	3,650,000	3,494,035,500	
			지2층	186.79				
			지1층	173.81				
	1층	188.41						
	2층	188.37						
	(위지상) 노블루스트 102동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	숙박시설 (호텔)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			지3층	219.88	957.24	3,650,000	3,493,926,000	
			지2층	186.78				
지1층			173.8					
1층			188.41					
2층	188.37							

토지·건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
				공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
다	(위지상) 노블루스트 103동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	숙박시설 (호텔)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			지3층	219.88	957.24	3,650,000	3,493,926,000	3,650,000 × 50/50
			지2층	186.78				
			지1층	173.8				
			1층	188.41				
2층	188.37							
라	(위지상) 노블루스트 104동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	숙박시설 (호텔)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			지2층	198.38	748.96	3,650,000	2,733,704,000	3,650,000 × 50/50
			지1층	173.8				
			1층	188.41				
			2층	188.37				
마	(위지상) 노블루스트 105동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	숙박시설 (호텔)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층					
			지2층	198.38	748.96	3,650,000	2,733,704,000	3,650,000 × 50/50
			지1층	173.8				
			1층	188.41				
			2층	188.37				

토지·건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고	
				공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)		
바	(위지상) 노블루스트 106동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	숙박시설 (호텔),	철근콘크리트구조 슬래브지붕 1층					3,150,000 × 50/50	
			지2층	112.86	}	353.22	3,150,000		1,112,643,000
			지1층	47.65					
			1층	192.71					
사	(위지상) 노블루스트 107동 [도로명 주소] 전라남도 여수시 돌산읍 물동병길 63	기계실	철근콘크리트구조 슬래브지붕					1,400,000 × 50/50	
			지3층	53.14	}	171.97	1,400,000		240,758,000
			지2층	118.83					
			지1층	98.48					
합계		이	하	여	백	₩26,075,560,500.-			