

감정평가서

APPRAISAL REPORT

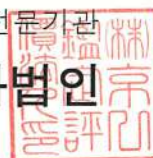
건명	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외 1건 (부동산)
의뢰인	웰컴저축은행(주)
감정평가서번호	경일10-230201-215

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

감정평가총괄표

총 평가가액 : 일천오백오억육천삼백칠만구천이백오십원정(W150,563,079,250.-)

평가 의뢰인 : 웰컴저축은행(주)

페이지: 1

일련번호	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외	149,548,798,250	숙박시설 부지
2	전라남도 신안군 자은면 유각리 786-88 외	1,014,281,000	잔여 부지
	이 하 여 백		
합계		150,563,079,250	

(1)

전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

배태성

배태성



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	일천사백구십오억사천팔백칠십구만팔천이백오십원정 (₩149,548,798,250.-)				
의뢰인	웰컴저축은행(주)	감정평가 목적	구매		
채무자	-	제출처	웰컴저축은행(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2023.02.07	2023.02.02 - 2023.02.07	2023.02.08	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량 (㎡)	종류	면적 또는 수량 (㎡)	단가
	토지	40,120	토지	40,120	234,000
	건물	56,064.191	건물	56,064.191	-
	이	하	여	백	
	합계				
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 배지영				



CONTENTS

Executive Summary

I. 감정평가개요	1
1. 감정평가의 목적	
2. 기준가치	
3. 기준시점 결정 및 그 이유	
4. 실지조사 실시기간 및 내용	
5. 감정평가의 조건	
6. 감정평가의 기준 및 방법	
7. 그 밖의 사항	
II. 대상 부동산 현황	4
1. 토지 현황	
2. 건물 현황	
3. 도면	
4. 현장사진	
III. 시장 분석	31
1. 국내 경기 동향	
2. 상업용 부동산 시장 동향	
3. 한국 호텔 투자시장 전망	
IV. 지역분석 (전라남도 신안군)	57
1. 사회적요인	
2. 경제적요인	
3. 행정적요인	
4. 지가동향 분석	
V. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견	66
1. 토지의 감정평가액 산출	
2. 건물의 감정평가액 산출	
3. 대상물건의 감정평가액	

Executive Summary

1. 감정평가개요
2. 대상물건현황
3. 대상물건의 감정평가액

1. 감정평가 개요

■ 감정평가 목적

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 '백길해변수립대 생태공원' 북서측 인근에 위치하는 숙박시설(명칭: "자은도 씨원아일랜드", 전체 11 필지, 대지면적: 40,120 m², 연면적 56,064.191 m²)의 공매 목적의 감정평가입니다.

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2023 년 02 월 07 일 입니다.

■ 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2023 년 02 월 02 일 ~ 2023 년 02 월 07 일 입니다.

■ 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

■ 감정평가의 기준 및 방법

(1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지와 건물이 일체적인 효용을 나타내는 상업용 부동산(숙박시설)로 비용성, 시장성, 수익성을 감안한 감정평가 3방법을 적용하여 감정평가액을 결정하는 것이 합리적이나, 본건의 경우 유사한 부동산의 시장자료와 수익자료를 포착하기 어려운 바 비용성을 고려한 원가법만을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다. 원가법은 토지와 건물의 감정평가액을 각각 산정하며 방법은 아래와 같습니다.

(3) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(4) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

■ 그 밖의 사항

(1) 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니 공매 진행시 필히 참고바랍니다.

(2) 본건 토지 기호(1)~(11) 지상에 등기사항전부증명서상 건물이 소재하고 있어 일단으로 이용되고 있는 바, 이를 일괄하여 감정평가하였습니다

(3) 본건 토지 기호(8)~(10)는 토지이용계획확인서 상 도시계획도로에 저축되나 그 면적이 전체 면적 대비 미미하여 이에 구매됨 없이 평가하였습니다.

(4) 본건 토지 기호(10)은 2개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나 농림지역의 면적비율이 전체면적 대비 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였습니다.

(5) 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액이 달라질 수 있습니다.

2. 대상물건 현황

■ 토 지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2022)	비고
1	유각리 931-2	6,792	12,221	전	세로(가)	부정형 평지	상업용 (숙박시설)	계획관리	7,690	-
2	유각리 786-31	2,053	7,503	답				계획관리	6,440	-
3	유각리 928	942	1,050	대				계획관리	9,780	-
4	유각리 928-1	297	561	답				계획관리	7,870	-
5	유각리 928-2	3,619	3,635	답				계획관리	7,870	-
6	유각리 931-10	1,826	1,957	전				계획관리	11,100	-
7	유각리 931-11	261	477	전				계획관리	8,080	-
8	유각리 931-14	422	451	전				계획관리	10,700	-
9	유각리 산 237-4	532	572	임야				계획관리	2,680	-
10	유각리 산 237-5	23,335	23,338	임야				계획관리 농림지역	1,730	-
11	유각리 산 242-1	41	22,017	임야				계획관리	1,550	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	40,120	-

■ 건 물

- 전체 건물개요

구 분	내 용	비 고
위 치	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외	-
대지 면적	40,120 m ²	-
지역/지구	계획관리지역, 지구단위계획구역	-
주 용 도	숙박시설(호텔-162 실, 리조트-245 실) 및 근린생활시설	-
규모	지하 1 층, 지상 9 층	-
연 면 적	56,064.191 m ²	-
건 폐 율	24.14%	-
용 적 율	111.79%	-
주 용 도	숙박시설(호텔-162 실, 리조트-245 실) 및 근린생활시설	-
주차 대수	자주식 옥외: 403 대	-
구 조	철근콘크리트구조	-
높 이	38.1m	-
준공 년도	2022.09.02	-

※ 일반건축물대장 및 귀 제시자료

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	평가금액(원)	비 고
토지의 시산가액	9,388,080,000	-
건물의 시산가액	140,160,718,250	-
합 계	149,548,798,250	-

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적
2. 기준가치
3. 기준시점 결정 및 그 이유
4. 실지조사 실시기간 및 내용
5. 감정평가의 조건
6. 감정평가의 기준 및 방법
7. 그 밖의 사항

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 '백길해변수림대 생태공원' 북서측 인근에 위치하는 숙박시설(명칭: "자은도 씨원아일랜드", 전체 11 필지, 대지면적: 40,120 m², 연면적 56,064.191 m²)의 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023 년 02 월 07 일 입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2023 년 02 월 02 일 ~ 2023 년 02 월 07 일 입니다.

5. 감정평가의 조건

-

6. 감정평가의 기준 및 방법

(1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지와 건물이 일체적인 효용을 나타내는 상업용 부동산(숙박시설)로 비용성, 시장성, 수익성을 감안한 감정평가 3방법을 적용하여 감정평가액을 결정하는 것이 합리적이나, 본건의 경우 유사한 부동산의 시장자료와 수익자료를 포착하기 어려운 바 비용성을 고려한 원가법만을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다. 원가법은 토지와 건물의 감정평가액을 각각 산정하며 방법은 아래와 같습니다.

(3) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(4) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니 공매 진행시 필히 참고바랍니다.

(2) 본건 토지 기호(1)~(11) 지상에 등기사항전부증명서상 건물이 소재하고 있어 일단으로 이용되고 있는 바, 이를 일괄하여 감정평가하였습니다

(3) 본건 토지 기호(8)~(10)는 토지이용계획확인서 상 도시계획도로에 저촉되나 그 면적이 전체 면적 대비 미미하여 이에 구매됨 없이 평가하였습니다.

(4) 본건 토지 기호(10)은 2개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 소재하나 농림지역의 면적비율이 전체면적 대비 과소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되는 바, 주된 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였습니다.

(5) 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액이 달라질 수 있습니다.

Ⅱ. 대상 부동산 현황

1. 토지 현황
2. 건물 현황
3. 도면
4. 현장사진

1. 토지 현황

(1) 대상토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2022)	비고
1	유각리 931-2	6,792	12,221	전	세로(가)	부정형 평지	상업용 (숙박시설)	계획관리	7,690	-
2	유각리 786-31	2,053	7,503	답				계획관리	6,440	-
3	유각리 928	942	1,050	대				계획관리	9,780	-
4	유각리 928-1	297	561	답				계획관리	7,870	-
5	유각리 928-2	3,619	3,635	답				계획관리	7,870	-
6	유각리 931-10	1,826	1,957	전				계획관리	11,100	-
7	유각리 931-11	261	477	전				계획관리	8,080	-
8	유각리 931-14	422	451	전				계획관리	10,700	-
9	유각리 산 237-4	532	572	임야				계획관리	2,680	-
10	유각리 산 237-5	23,335	23,338	임야				계획관리 농림지역	1,730	-
11	유각리 산 242-1	41	22,017	임야				계획관리	1,550	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	40,120	-	

(2) 위치 및 부근의 상황

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 "백길해변수림대 생태공원" 북서측 인근 계획관리지역에 위치합니다. 본건은 해안가에 인접하며 주위에 전, 답, 임야 등이 혼재하고 있는 등 주위환경은 보통입니다.

(3) 교통상황 및 도로조건

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 내륙에서 “천사대교” 및 “은암대교”를 통해 차량으로 진입이 가능합니다. 본건 북측으로 폭 약 10 미터 내외의 포장도로에 접합니다.

(4) 형상 및 지세, 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 일단으로 상업용(숙박시설) 건부지로 이용 중 입니다.

(5) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호	소재지 지번	내용
1	유각리 931-2	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(접합), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
2	유각리 786-31	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한 구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
3	유각리 928	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한 구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
4	유각리 928-1	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한 구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
5	유각리 928-2	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
6	유각리 931-10	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획 구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(접합), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.

기호	소재지 지번	내용
7	유각리 931-11	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 종로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(접합), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
8	유각리 931-14	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 종로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10)(저축), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재해방지보호구역(산림보호구역)<산림보호법>.
9	유각리 산 237-4	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 종로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10)(저축), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>.
10	유각리 산 237-5	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 농림지역(2019-11-07)(농림지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 종로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터 이상)<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>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>.
11	유각리 산 242-1	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 지구단위계획 결정 사항(신안군 고시 제2021-58호)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구역명	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
유각 지구단위계획	자은면 유각리 산 239 번지 일원	243,767	증)20,589	264,356	주거형(111,618 m ²) 관광휴양형(152,738 m ²)

2) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

위치	면적(m ²)	변경사유
자은면 유각리 산 239 번지 일원	264,356	급격히 증가하는 관광수요를 고려하여 숙박시설, 기반시설 등의 확충을 위한 지구단위계획구역 변경

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

- 관광휴양형 지구단위계획(변경)

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획지			비고	
				획지번호	위치	면적(m ²)		
합계		기정	59,764	-	-	기정	59,764	
		변경	75,717	-	-	변경	75,717	
C 숙박시설	C1	기정	40,518	1	유각리 산 237-5 임 일원	기정	40,518	
		변경	54,985	1	유각리 924-3 임 일원	변경	2,739	
				2	유각리 933 전 일원		52,246	
D 숙박시설	소계	기정	9,935	-	-	기정	9,935	
		변경	9,680	-	-	변경	9,680	
	D1	기정	1,267	1	유각리 산 243-1 임 일원	기정	439	
				2	유각리 산 243-1 임 일원		400	
				3	유각리 산 243-1 임 일원		428	
		변경	1,258	1	유각리 산 243-1 임 일원	변경	430	
				2	유각리 산 243-1 임 일원		400	
				3	유각리 산 243-1 임 일원		428	
	D2	기정	1,523	1	유각리 산 244 임	기정	323	
				2	유각리 산 244 임		400	
3				유각리 산 244 임	400			

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		획지				비 고
				획지번호	위치	면적(m ²)		
D 숙박시설	D2	기정	1,523	4	유각리 산 244 임	기정	400	-
		변경	1,277	1	유각리 산 244 임	변경	437	-
				2	유각리 산 244 임		420	-
				3	유각리 산 244 임		420	-
	D3	2,568	1	유각리 산 244 임	426	-		
			2	유각리 산 244 임	330	-		
			3	유각리 산 244 임	330	-		
			4	유각리 산 244 임	324	-		
			5	유각리 산 244 임	330	-		
			6	유각리 산 244 임	310	-		
			7	유각리 산 244 임	518	-		
	D4	1,707	1	유각리 산 244 임	348	-		
			2	유각리 산 244 임	341	-		
			3	유각리 산 244 임	341	-		
			4	유각리 산 244 임	341	-		
			5	유각리 산 244 임	336	-		
	D5	2,870	1	유각리 산 244 임	412	-		
			2	유각리 산 244 임	400	-		
			3	유각리 산 244 임	400	-		
			4	유각리 산 244 임	400	-		
			5	유각리 산 244 임	400	-		
			6	유각리 산 244 임	400	-		
			7	유각리 산 244 임	458	-		
E 문화시설	E1	6,376		-	유각리 산 244 임	6,376		-
F 운동시설	F1	기정	2,935	-	유각리 산 244 임	기정	2,935	-
		변경	3,442	-	유각리 산 244 임	변경	3,442	-
I 관리시설	I1	1,234		-	유각리 786-31 답	1,234		신설

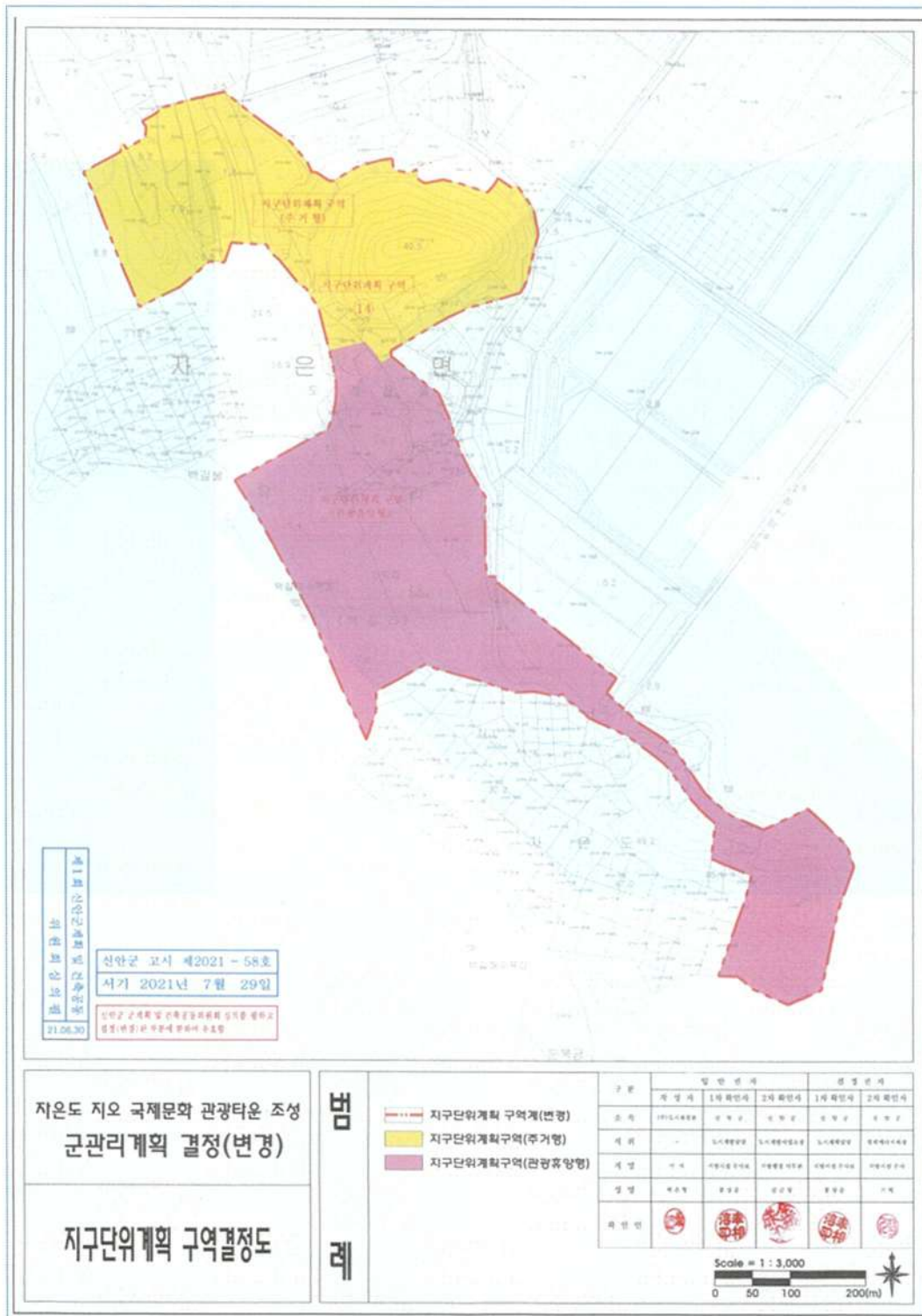
4) 건물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

- 관광휴양형 지구단위계획(변경)

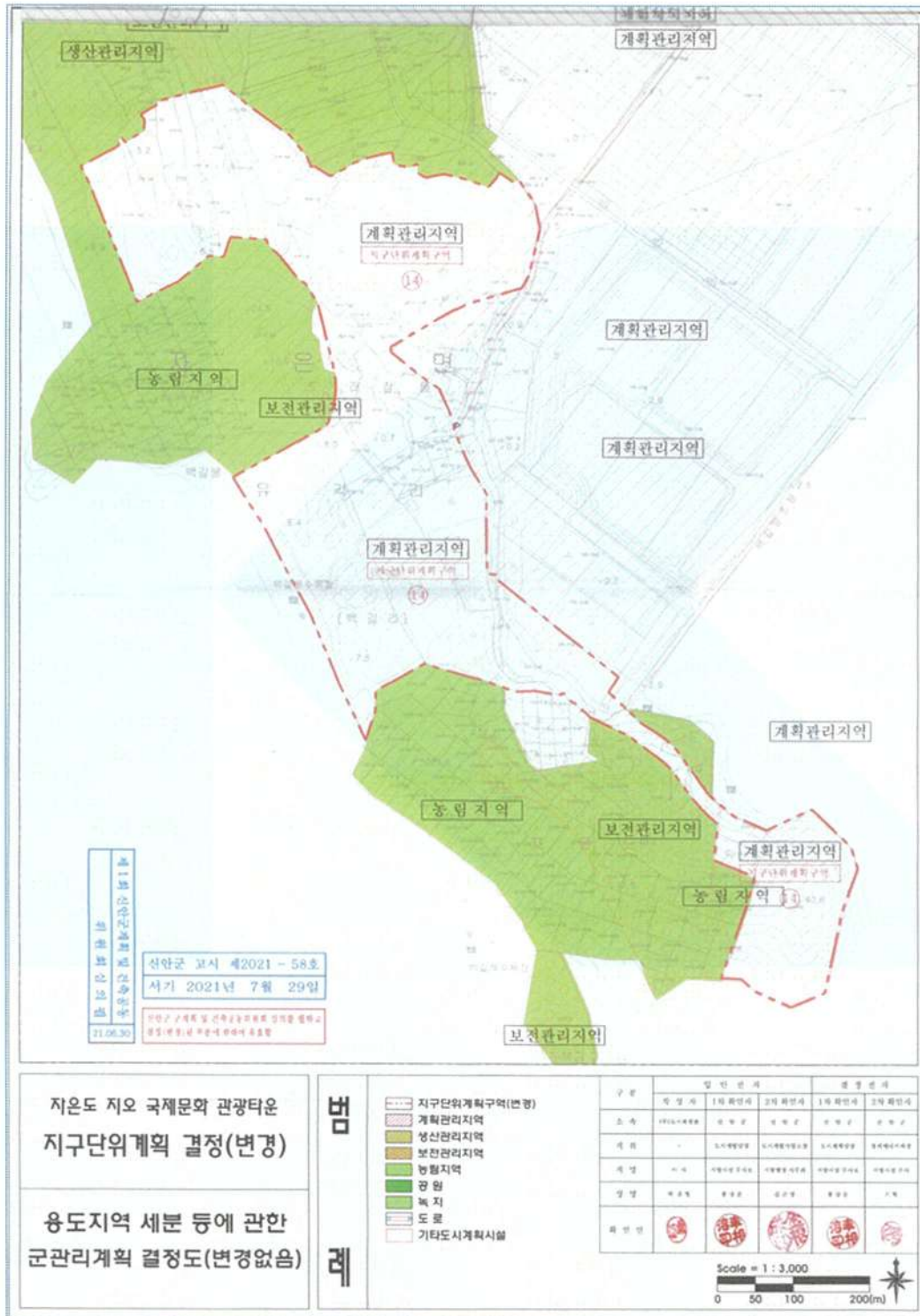
도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
C 숙박시설	기정(C1) 변경(C1~C2)	용도	권장	· 관광진흥법 제 3 조 제 1 항 제 2 호 관광숙박업 · 건축법 시행령 별표 1 의 제 2 호 공동주택 중 기숙사
			허용	· 관광진흥법 제 3 조 제 1 항 제 2 호부터 제 7 호까지의 규정 에 따른 관광사업을 영위하 기 위하여 설치하는 시설 및 부 대시설 · 불허용도 이외의 용도
			불허	· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 20 에 의한 계획관리지역안에서 건 축할 수 없는 건축물 · 신안군 도시계획 조례에 의한 당해 용도지역(계획관리지역) 내 건축할 수 없는 건 축물 · 건축법 시행령 별표 1 의 종교시설, 운수시설, 노유자시설, 수련시설, 공장, 창고시 설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동 차 관련시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순 환 관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 장 례시설
		건폐율	· 60% 이하	
		용적률	· 200% 이하	
		높이(층수)	· 10 층 이하	
		배치	· 채광, 일조, 쾌적성을 감안한 남향 배치	
		형태	· 지붕 : 주변 환경과 조화되도록 조형적인 형태 권장 · 담장 : 가로경관 형상을 위하여 생울타리 담장 또는 조경 담장 권장	
		색채	· 신안군 색채 디자인 가이드라인에 의거하여 계획 수립	
		건축선	-	

5) 관련도면

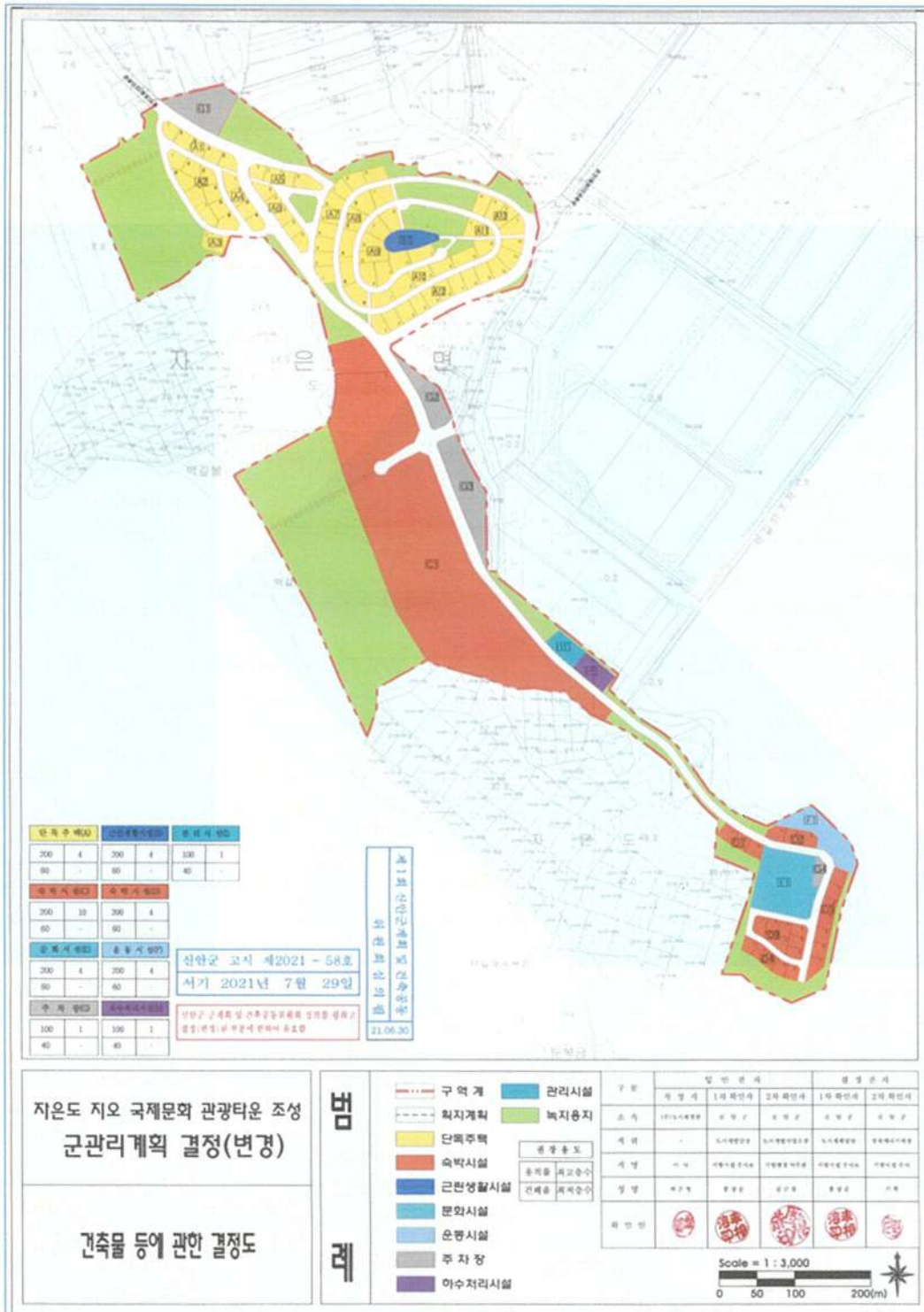
- 지구단위계획 구역결정도(변경)



- 용도지역 세분 등에 관한 결정도(변경)

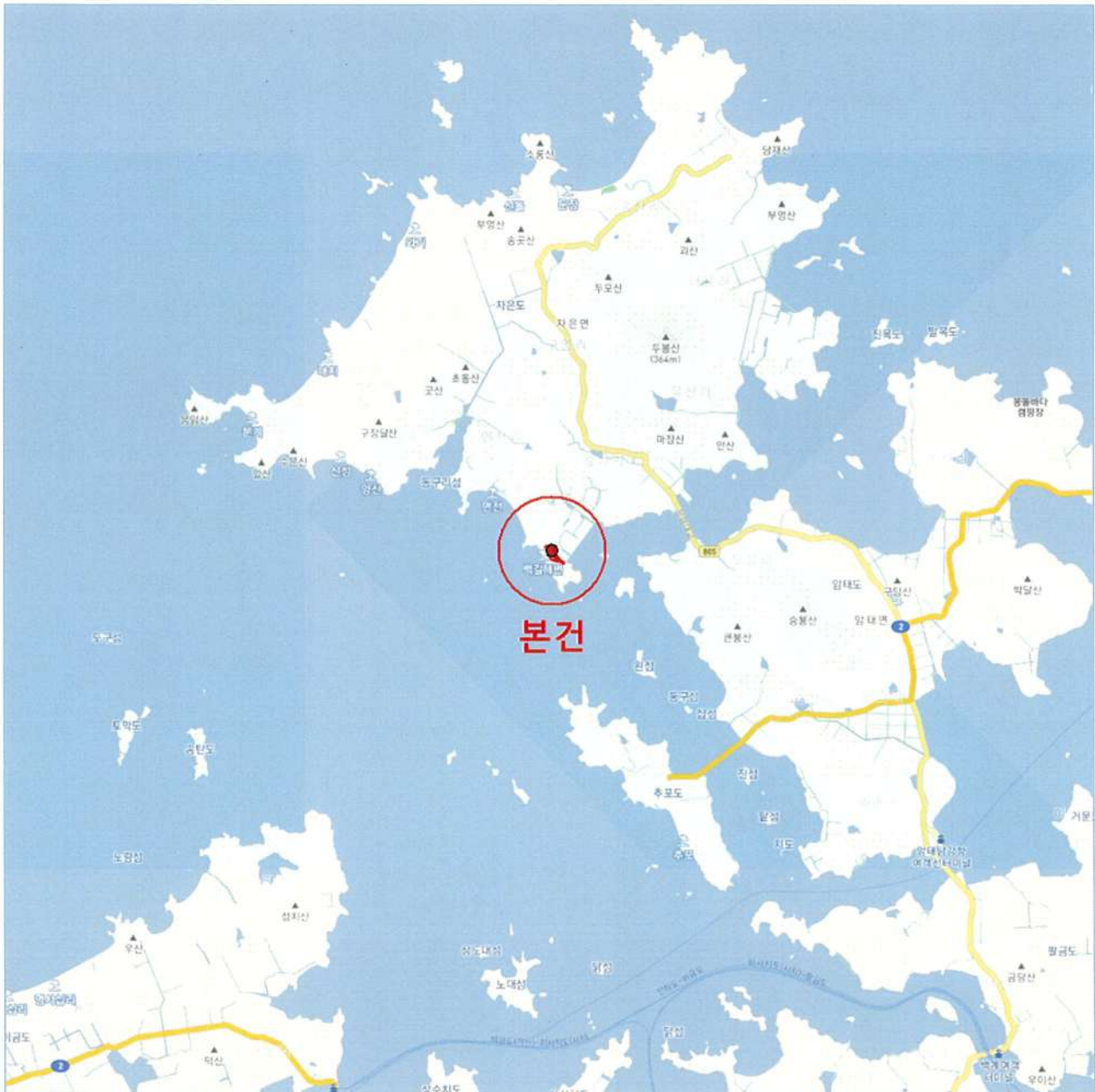


- 건축물 등에 관한 결정도(변경)



(7) 위치도

1) 광역위치도



※ 출처: 담스 GIS

2) 상세위치도



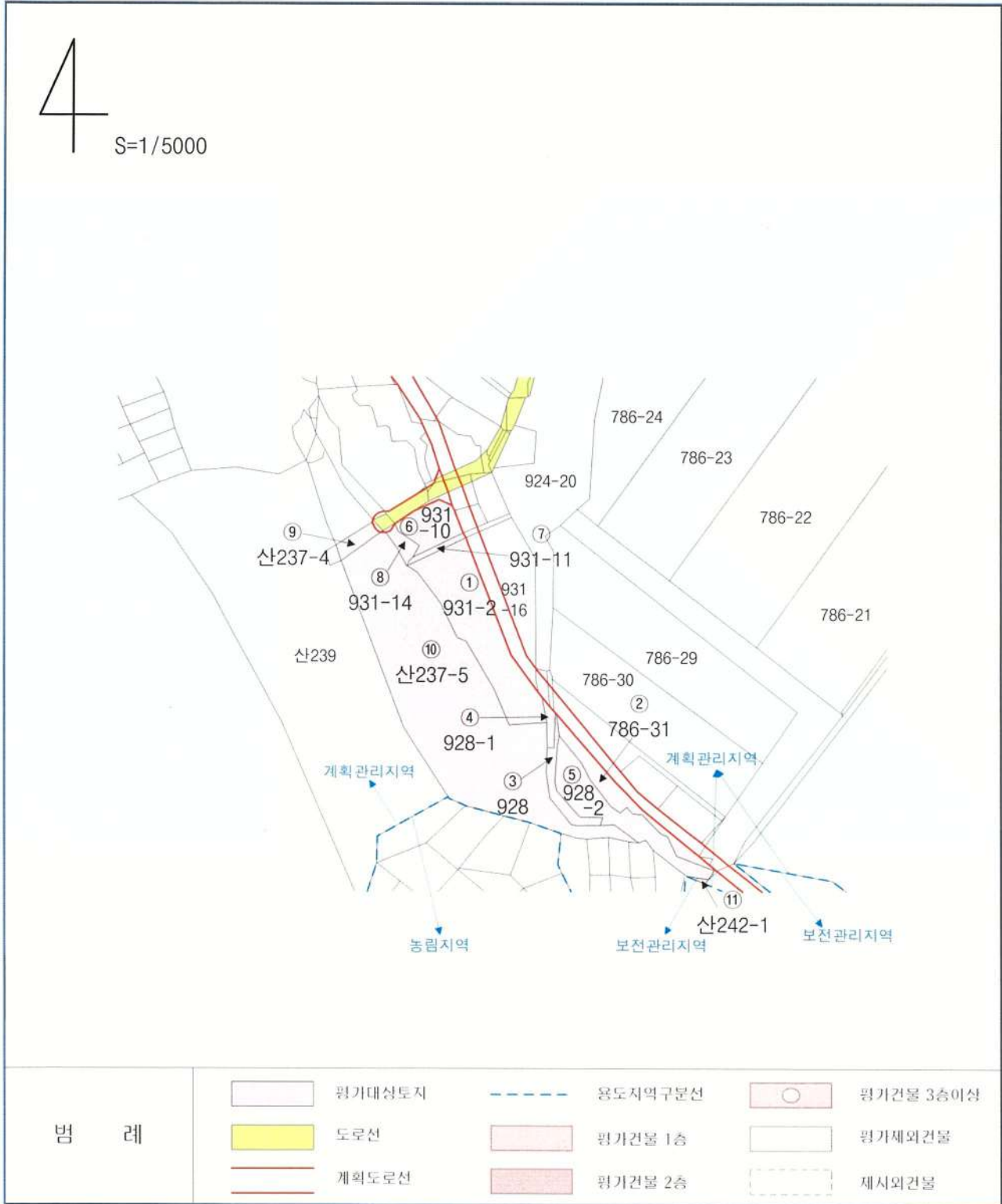
※ 출처: 담스 GIS

3) 위성지도



※ 출처: 담스 GIS

4) 지적개황도



2. 건물 현황

(1) 건축개요

구분	내용	비고
위치	전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외	-
대지면적	40,120 m ²	-
지역/지구	계획관리지역, 지구단위계획구역	-
주용도	숙박시설(호텔-162실, 리조트-245실) 및 근린생활시설	-
규모	지하 1층, 지상 9층	-
연면적	56,064.191 m ²	-
건폐율	24.14%	-
용적율	111.79%	-
주용도	숙박시설(호텔-162실, 리조트-245실) 및 근린생활시설	-
주차대수	자주식 옥외: 403대	-
구조	철근콘크리트구조, 일반철골조	-
높이	38.1m	-
준공년도	2022.09.02	-

※ 일반건축물대장 및 귀 제시자료

(2) 층별 면적

- 기호(가)

층구분	층별	용도	연면적(m ²)
지하	지 1층	휴양콘도미니엄(부대시설-실내수영장)	2,443.544
		휴양콘도미니엄(부대시설-마트)	254.355
		기계실,전기실,발전기실,린넨실,계단실,홀,복도,화장실, 캐노피,코인세탁실	5,965.131
		관광호텔(부대시설-휘트니스,컨벤션)	2,057.698
		관광호텔(부대시설-노래방)	218.086
		회의실,비즈니스센터,프론트	275.491
소계			11,214.305
지상	1층	관광호텔(부대시설-컨벤션,뷔페,주방,간이카페)	1,065.122

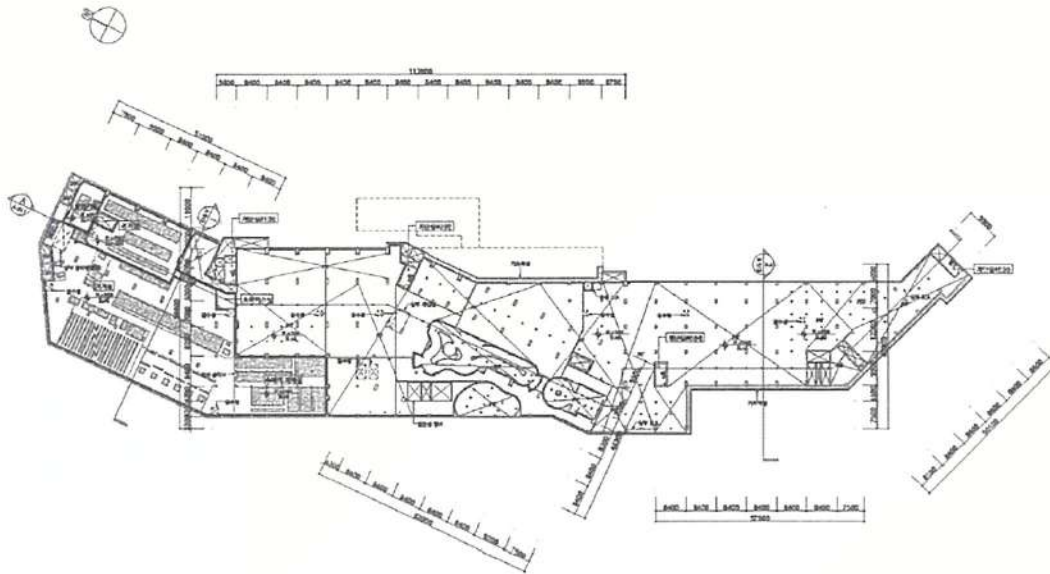
층구분	층별	용도	연면적(m ²)
		관광호텔	1,442.435
		휴양콘도미니엄(부대시설-실내수영장,베이커리)	1,070.057
		MDF 실,부속시설,직원식당,직원숙소,프론트,린넨실, 계단실,홀,복도,화장실,캐노피,필로티	3,530.459
	2 층	근린생활시설	1,111.940
		관광호텔	760.011
		사무실,라운지,용역휴게실,계단실,홀,복도,화장실	1,525.514
		관광호텔(부대시설-인피니티풀)	152.618
		관광호텔(부대시설-한식당)	675.450
	3 층	관광호텔	2,012.852
		휴양콘도미니엄	3,030.083
	4 층	관광호텔	2,034.152
		휴양콘도미니엄	3,030.083
	5 층	관광호텔	2,034.152
		휴양콘도미니엄	3,030.083
	6 층	휴양콘도미니엄	3,030.083
		관광호텔	2,034.152
	7 층	휴양콘도미니엄	3,030.083
		관광호텔	2,034.152
	8 층	관광호텔	2,065.699
		휴양콘도미니엄	3,030.083
	9 층	휴양콘도미니엄	3,030.083
소계			44,759.346
합계			55,973.651

※ 일반건축물대장

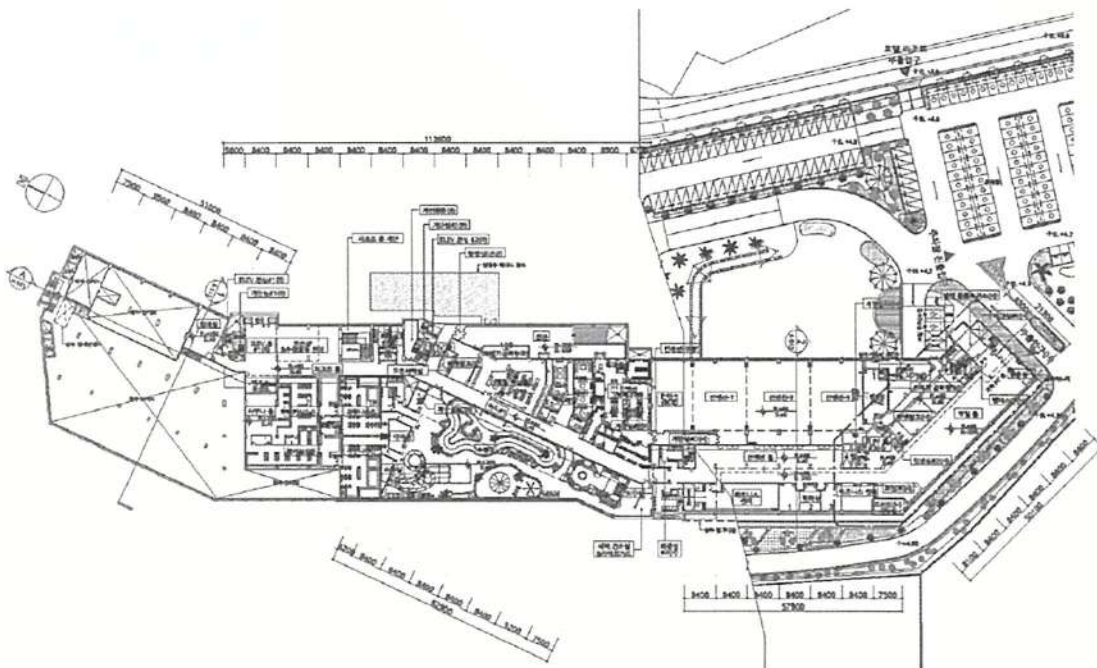
- 기호(나)

층구분	층별	용도	연면적(m ²)
지상	1 층	일반창고	90.54

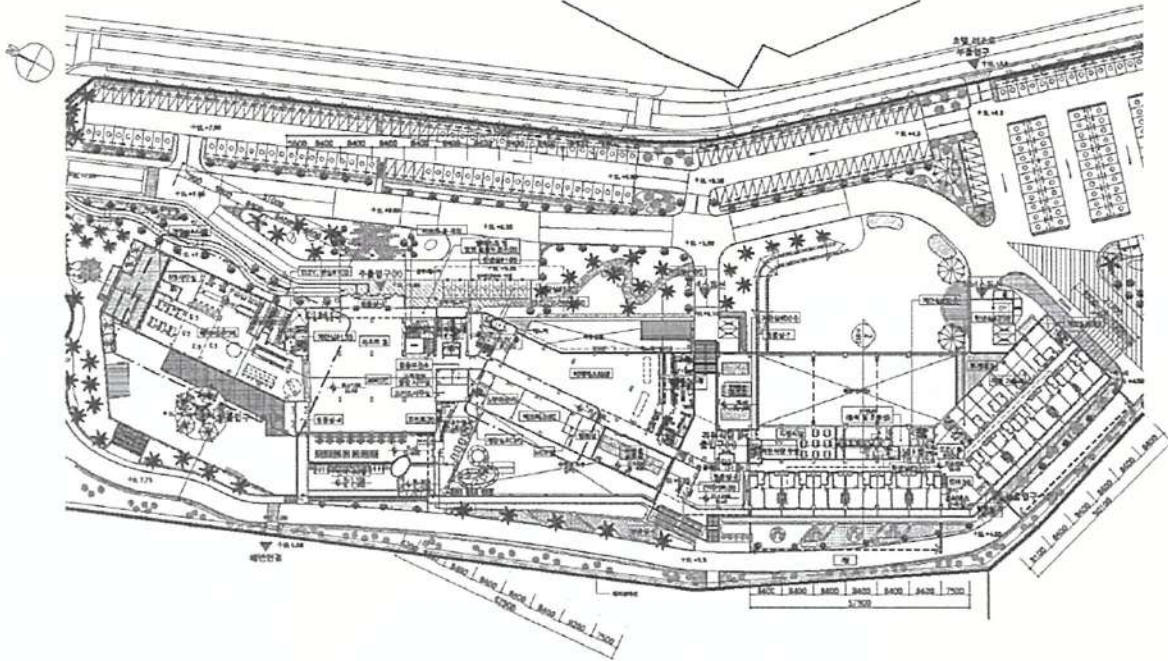
3. 도면



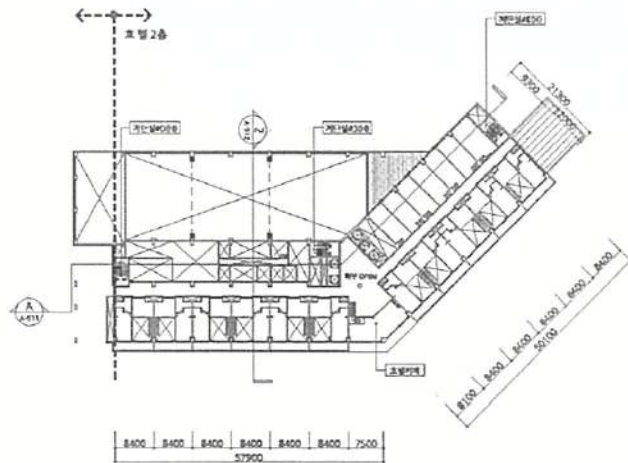
[기호(가) 지하1층 PIT층]



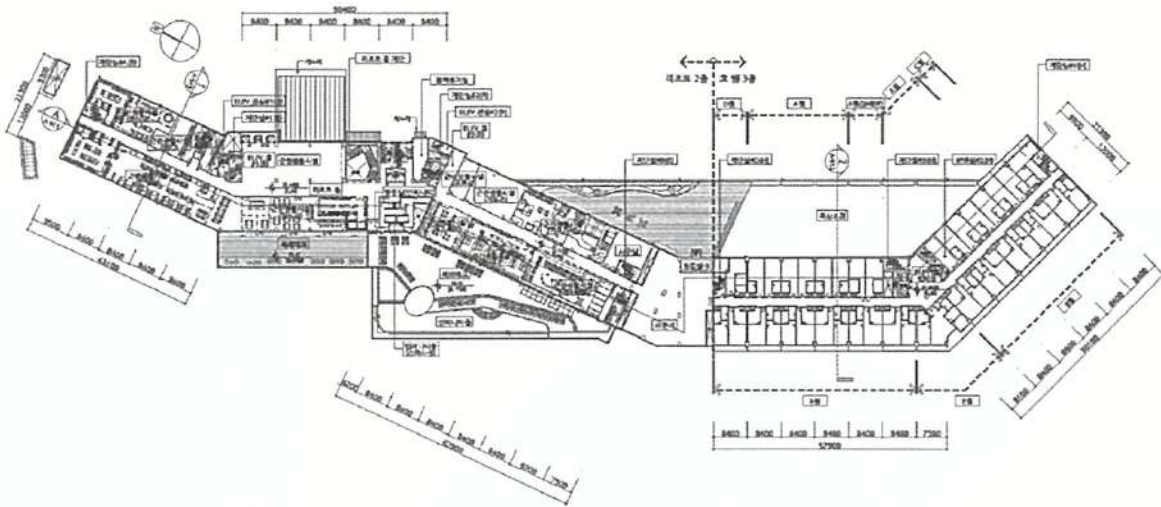
[기호(가) 지하1층]



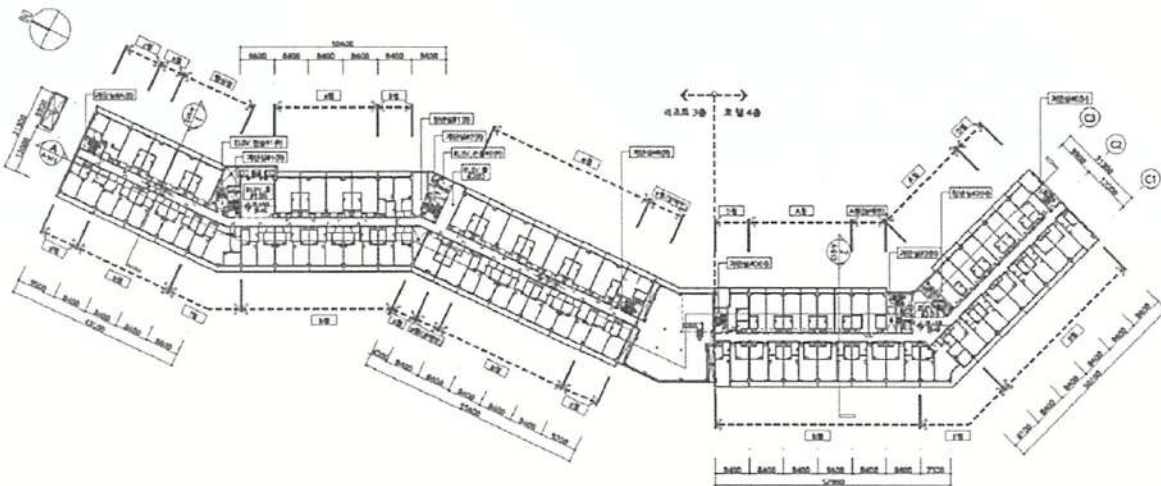
[기호(가) 지상1층]



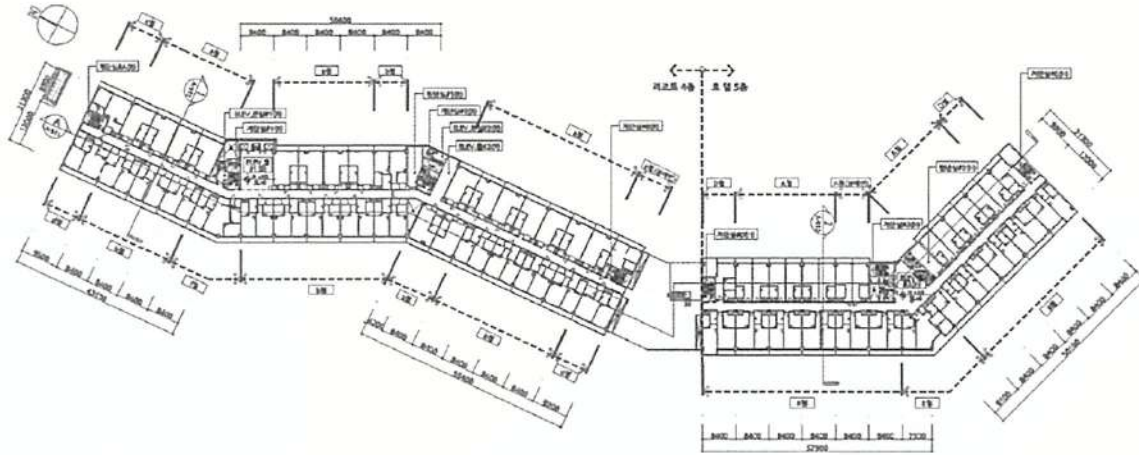
[기호(가) 지상1-1층]



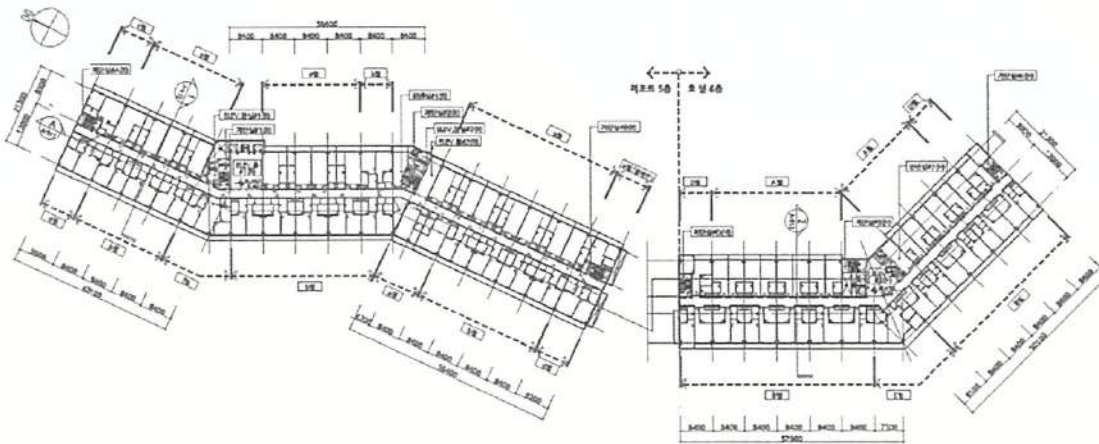
[기호(가) 지상2층]



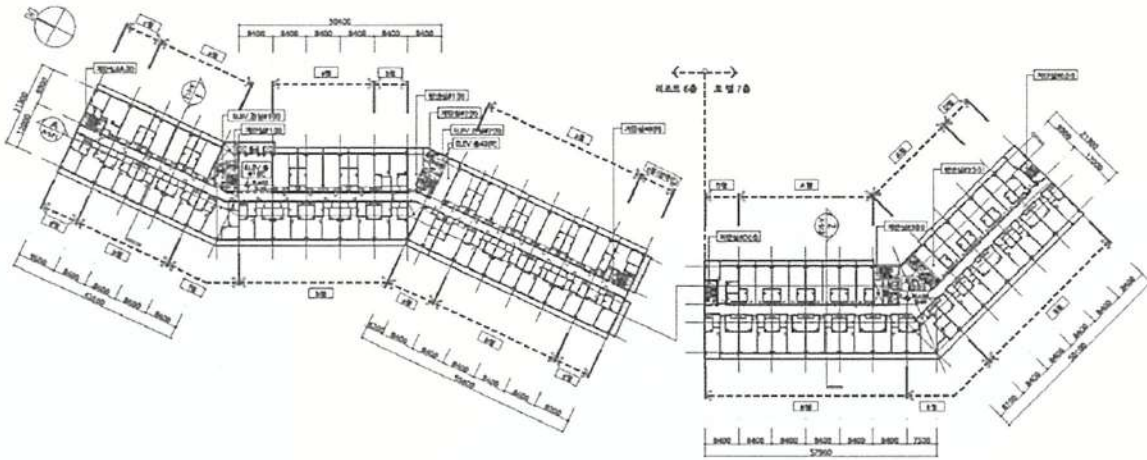
[기호(가) 지상3층]



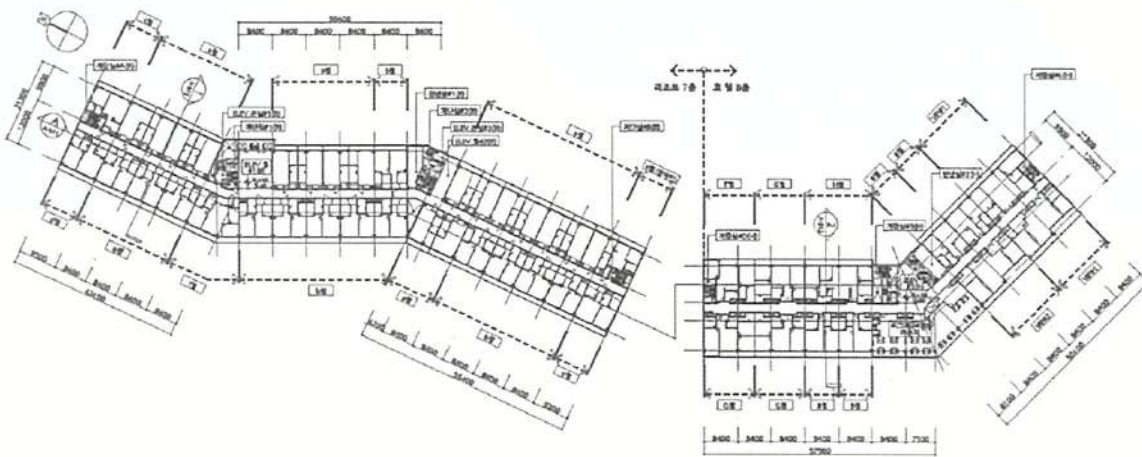
[기호(가) 지상4층]



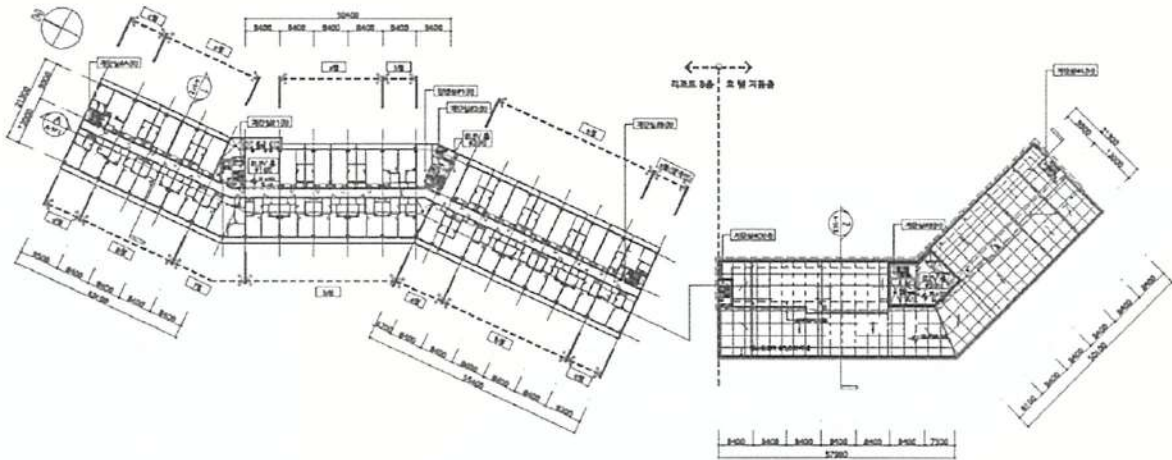
[기호(가) 지상5층]



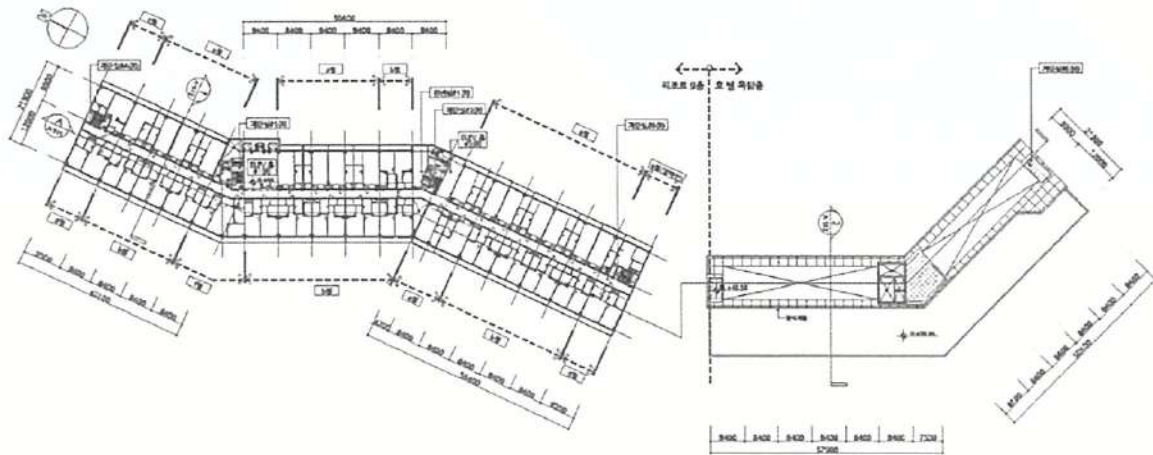
[기호(가) 지상6층]



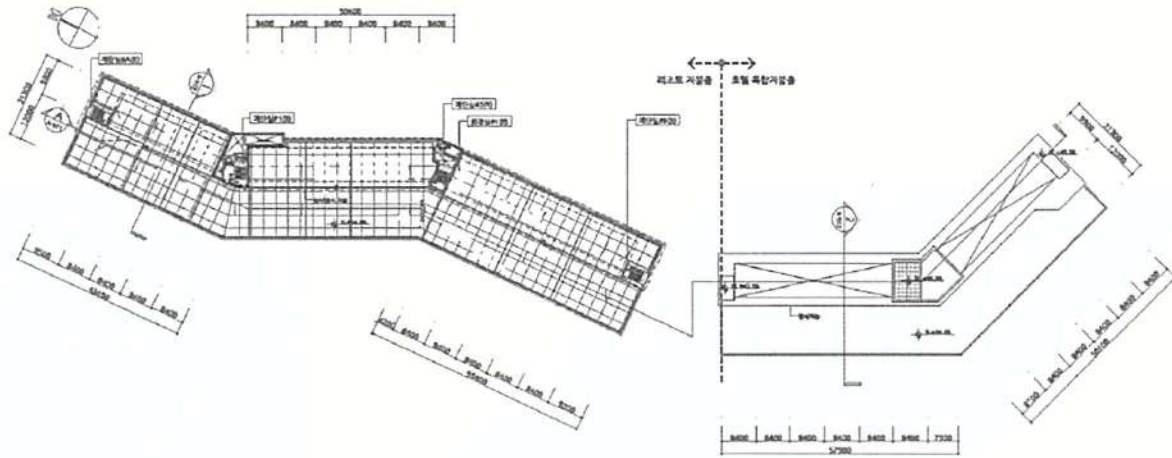
[기호(가) 지상7층]



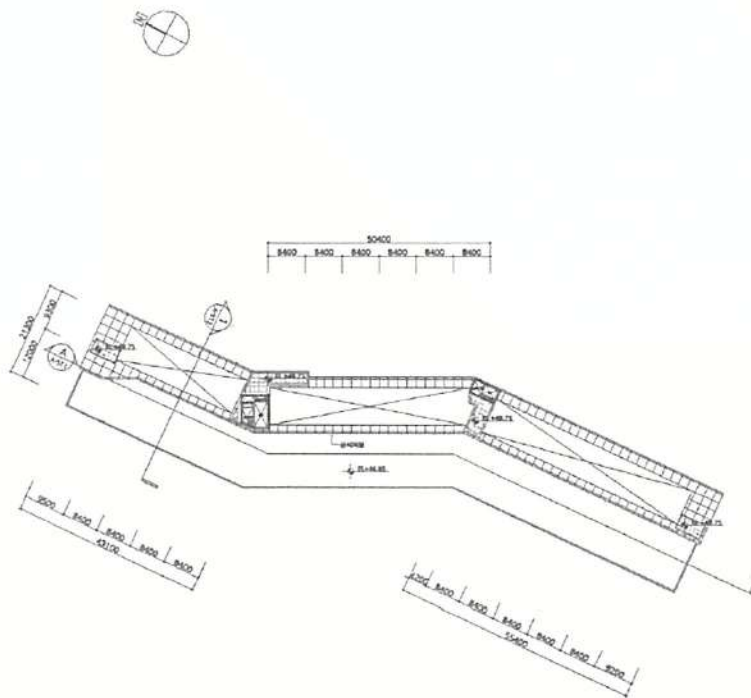
[기호(가) 지상8층]



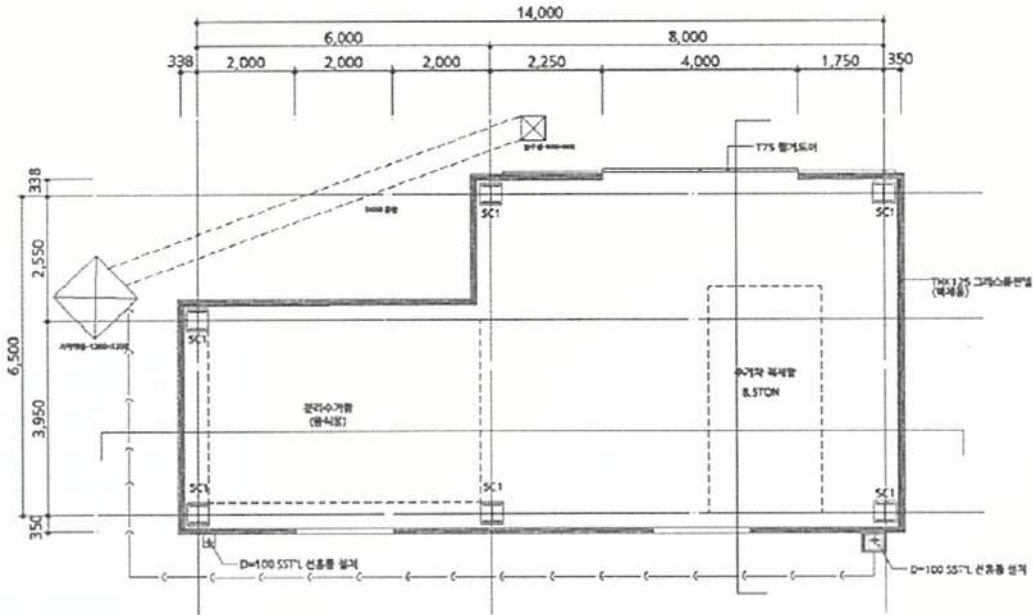
[기호(가) 지상9층]



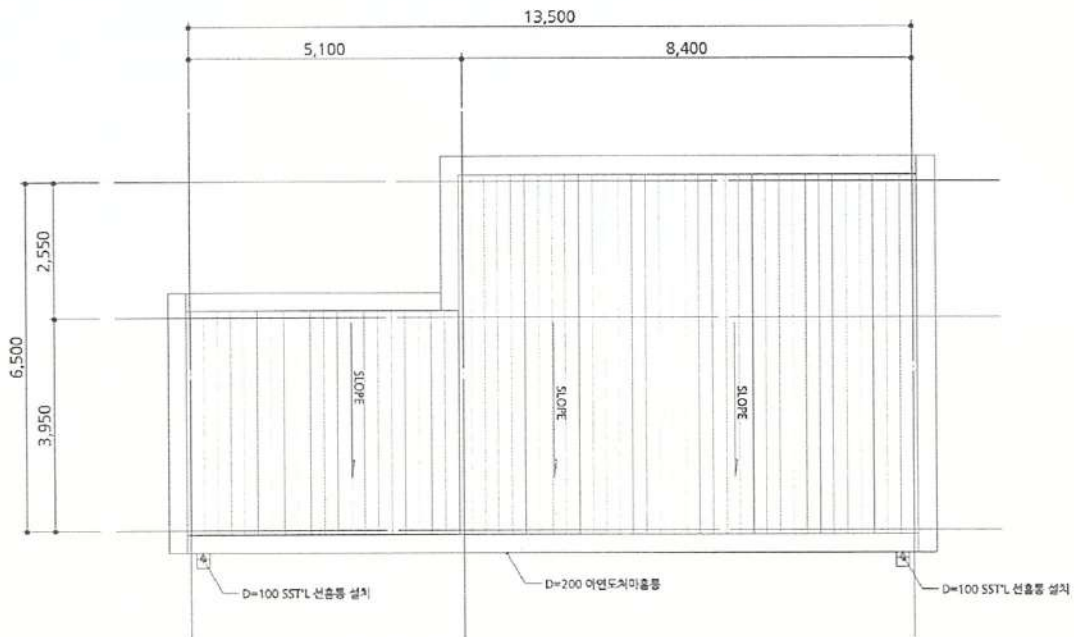
[기호(가) 지붕층]



[기호(가) 옥탑층]



[기호(나) 1층]



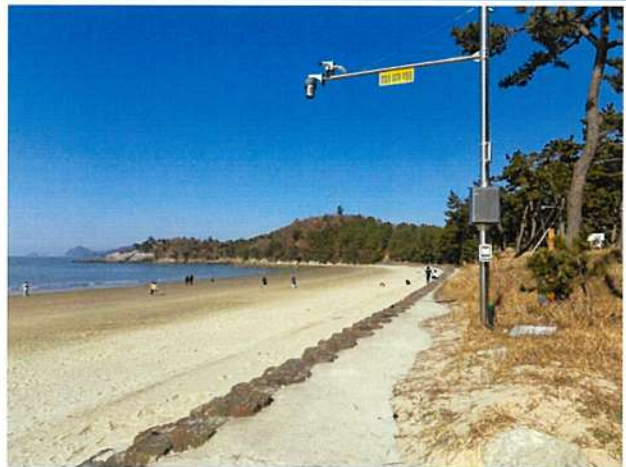
[기호(나) 지붕층]

※출처: 일반건축물대장 건축물현황도

4. 현장사진



[주위전경(진입로)]



[주위전경(백길 해변)]



[외부 주차장]



[기호(가) 본건전경]



[기호(가) 본건전경(후면)]



[기호(나) 본건전경]



[기호(가) 호텔 로비]



[기호(가) 콘도미니엄 로비]



[기호(가) 객실내부]



[기호(가) 지 1층 부대시설(컨벤션홀)]



[기호(가) 지 1층 부대시설(마트)]



[기호(가) 지 1층 콘도미니엄 홀]



[기호(가) 지 1 층 실내수영장]



[기호(가) 1 층 실외수영장]



[기호(가) 1 층 레스토랑]



[기호(가) 1 층 카페]

Ⅲ. 시장 분석

1. 국내경기 동향
2. 상업용 부동산 시장 동향
3. 한국 호텔 투자시장 전망

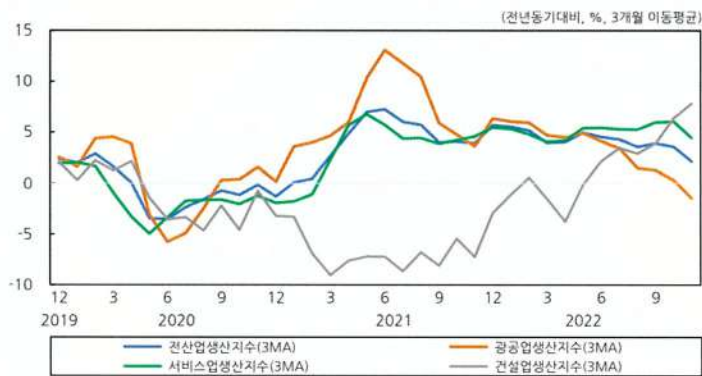
1. 국내경기 동향

(1) 실물경제

1) 경기

서비스업 증가세가 완만해진 가운데 반도체를 중심으로 제조업의 감소폭이 확대되면서 경기가 둔화되는 모습을 보였습니다. 11 월 전산업생산은 전월(2.7%)보다 낮은 0.6%의 증가율을 기록하였고, 전월대비(계절조정)로는 0.1% 증가를 기록하였습니다. 제조업은 평균가동률(72.5% → 73.1%)이 낮은 수준에 정체된 가운데, 재고율(127.6%)은 전월(122.8%)에 비해 대폭 상승하며 제조업의 부진을 시사하였습니다.

산업별 생산지수



출처: KDI 경제동향(2023.01)

11 월 동행지수 순환변동치(102.4 → 101.7)가 큰 폭으로 하락하였으며, 선행지수 순환변동치(99.2 → 99.0)도 하락세를 지속하였습니다. 지정학적 위험이 장기화된 가운데 주요국의 긴축 기조가 지속되면서 기업 심리지수가 낮은 수준을 기록하고, 수출이 부진해지면서 경기가 둔화되는 모습을 보였습니다.

경기종합지수 순환변동치와 산업별 업황BSI 전망



출처: KDI 경제동향(2023.01)

2) 소비

소매판매의 감소세가 확대되고, 서비스업생산의 회복세도 완만해졌습니다. 11 월 소매판매는 준내구재를 중심으로 전월(-0.7%)보다 감소세가 확대된 -2.2%의 증가율을 기록하였습니다. 서비스업생산은 대면서비스업의 회복세가 다소 제약되며 전월(4.8%)에 비해 낮은 2.6%의 증가율을 기록하였습니다. 한편, 12 월 소비자심리지수는 89.9 를 기록하며 전월(86.5)에 이어 기준치(100)를 하회하였습니다.

소매판매액지수 및 소비자심리지수



※ 출처: KDI 경제동향(2023.01)

3) 건설투자

건설투자의 증가폭이 확대되고 있으나, 관련 선행지표는 부진한 흐름을 지속하였습니다. 11 월 건설기성(불변)은 전월(8.9%)에 이어 10.2%의 높은 증가율을 기록하였으나, 토목부문의 기저효과를 감안하면 개선 속도는 제한적인 것으로 판단됩니다. 한편, 미분양 주택 수가 빠르게 증가하고, 착공도 큰 폭의 감소세가 지속되는 등 주택 시장의 침체는 더욱 심화되는 모습을 보였습니다.

건설기성



출처: KDI 경제동향(2023.01)

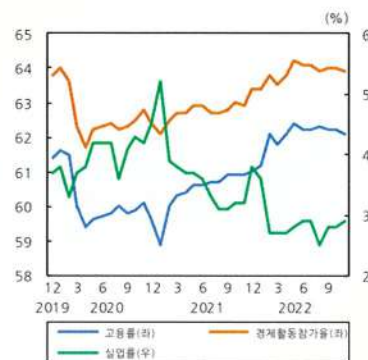
4) 고용

노동시장은 대면서비스업의 강한 회복세가 이어졌으나, 제조업을 중심으로 고용 증가세가 둔화되었습니다. 11 월 취업자 수는 제조업의 고용 둔화에 주로 기인하여 전월(67.7 만명)보다 증가폭이 축소된 전년동월대비 62.6 만명 증가하였습니다. 계절조정 고용률은 전월보다 0.1%p 하락한 62.1%를 기록하였고, 실업률은 전월보다 0.1%p 상승한 2.9%를 기록하였습니다. 취업자 수가 계절조정 기준으로 3 개월째 감소하고 고용률도 완만한 하락세를 보이고 있어 2022 년 들어 강한 호조세를 보이던 노동시장이 조정되고 있음을 시사하였습니다.

주요 산업별 취업자 증감



주요 고용지표(계절조정)

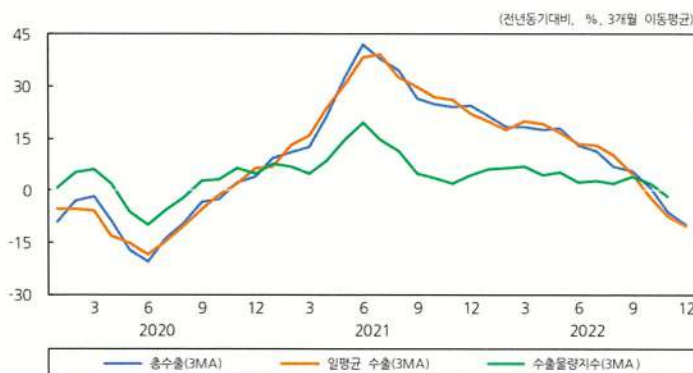


※ 출처: KDI 경제동향(2023.01)

(2) 수출

글로벌 경기가 위축되면서 수출도 반도체를 중심으로 부진이 심화되고 있습니다. 12 월 수출은 -9.5%의 증가율을 기록하며 전월(-14.0%)에 이어 큰 폭의 감소세를 지속하였습니다. 수입은 주요 에너지원(20.8% → 18.8%)의 증가폭이 축소되고 이를 제외한 부문(-3.5% → -9.8%)의 감소폭은 확대되어 전월(2.7%)의 증가에서 -2.4%의 감소로 전환되었습니다. 11 월 교역조건은 전월(-7.5%)보다 개선된 -4.9%의 상승률을 기록하였고, 12 월 무역수지(-69.9 억달러 → -46.9 억달러)는 적자폭이 축소되었습니다.

총수출, 일평균 수출 및 수출물량지수



※ 출처: KDI 경제동향(2023.01)

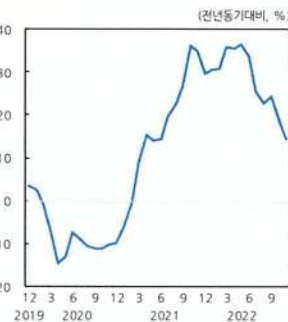
(3) 물가

소비자물가 상승률이 하락하는 추세를 보이고 있으나, 공공요금의 인상은 향후 물가상승세의 완화를 제약할 것으로 판단됩니다. 12월 소비자물가는 전월과 동일한 5.0%의 상승률을 기록한 가운데, 물가의 구조적인 흐름이 반영된 근원물가(식료품 및 에너지 제외) 상승률은 전월보다 소폭 하락하였습니다. 수입물가 상승폭의 축소와 경기둔화에 따른 수요압력 약화는 물가상승세를 완화하는 요인이나, 공공요금 인상 등으로 높은 물가상승세는 당분간 지속될 가능성이 있습니다.

소비자물가와 근원물가



수입물가(원화 기준) 추이



※ 출처: KDI 경제동향(2023.01)

(4) 금융시장

외환시장이 안정세를 보이는 가운데 회사채시장과 단기자금시장의 신용불안이 다소 완화되는 모습을 보였습니다. 12월 국고채 금리(3년)는 전월 말(3.69%)과 유사한 3.72%를 기록한 가운데, 원/달러 환율은 전월 말(1,318.8 원)보다 하락한 1,264.5 원을 기록하고 변동폭도 축소되며 외환시장이 안정되고 있음을 시사하였습니다. 채권시장안정펀드와 국책은행의 CP 매입프로그램이 지속됨에 따라 신용 스프레드와 CP(91일물)금리가 하락하였습니다. 종합주가 지수는 경기둔화 우려로 전월 말(2,472.5)보다 하락한 2,236.4를 기록하였습니다. 고금리가 지속됨에 따라 11월 가계대출은 신용대출 및 2금융권 대출 위주로 감소세가 확대된 반면 기업대출은 증가세를 유지하였습니다.

금리 및 환율



※ 출처: KDI 경제동향(2023.01)

2. 상업용 부동산 시장 동향

(1) 공급동향

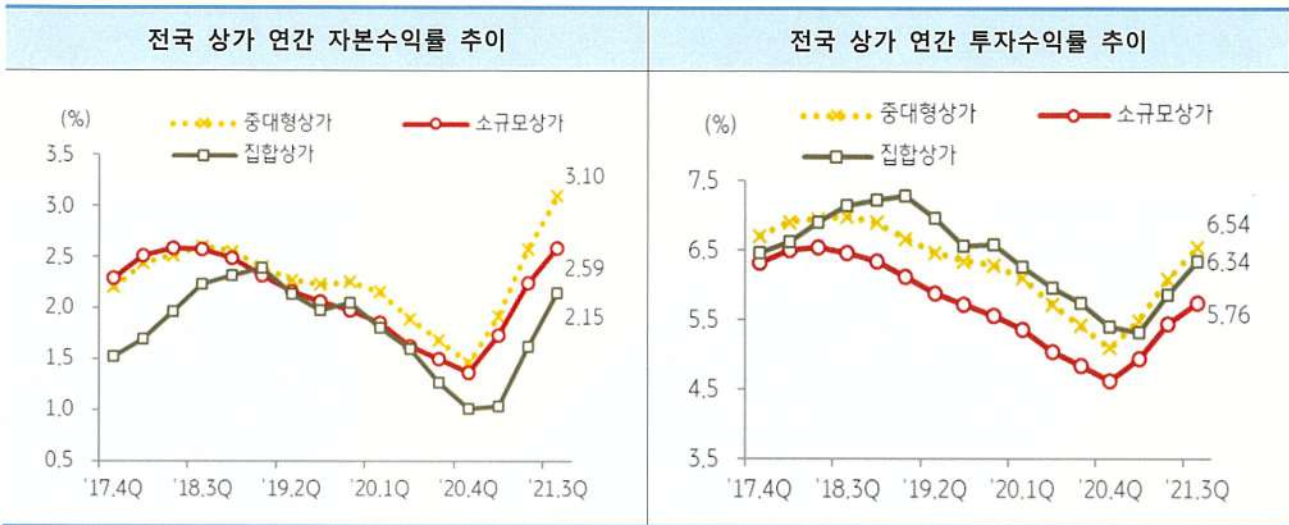
점포수를 기준으로 전국 점포 공급은 2016년 ~ 2018년까지 유사한 수준을 유지하였고, 2019년 점포 공급량이 12,271개로 큰 감소를 보였습니다. 최근 2020, 2021년 점포 공급량은 각각 24,224개, 26,908개로 회복세를 보이고 있습니다.

(단위: 개)

지역	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
전국	18,100	21,503	21,802	12,271	24,224	26,908
서울특별시	1,661	2,116	2,220	1,371	2,919	3,297
경기도	7,959	8,676	13,308	7,166	12,407	12,066
부산광역시	1,114	752	449	652	1,156	533
대구광역시	390	305	565	360	696	1,063
인천광역시	1,821	3,931	2,495	1,444	3,975	4,309
광주광역시	195	310	170	80	208	281
대전광역시	192	50	25	22	463	400
울산광역시	215	424	216	91	444	173
강원도	324	318	397	99	185	151
경상남도	1,193	1,030	225	88	209	1,075
경상북도	425	158	52	116	137	120
전라남도	333	194	86	75	89	276
전라북도	450	508	134	7	417	39
충청남도	727	699	438	86	409	1,819
충청북도	232	294	154	56	424	609
제주도	33	15	93	121	11	127
세종특별시	512	1,718	760	437	39	570

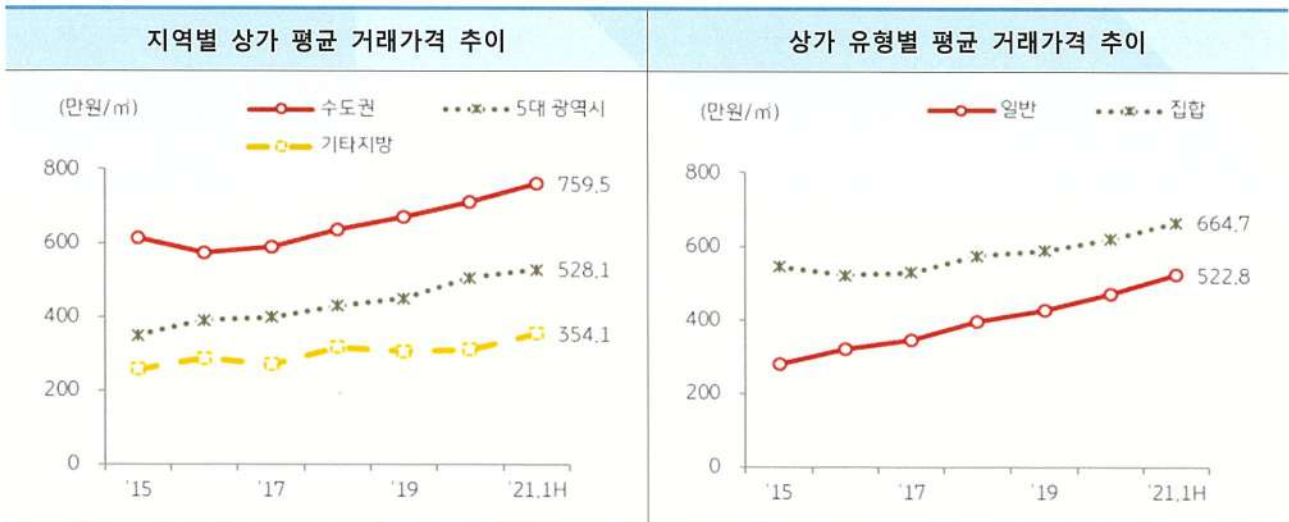
※ 출처: REPS 자료 재구성

최근 상가 시장의 가장 큰 특징은 임대 여건이 악화에도 투자수익률은 3 분기 연속 상승 흐름을 지속하고 있다는 것입니다. 임대료 하락과 공실 증가 등으로 소득수익률은 하락세를 지속하고 있으나, 자본수익률이 코로나 19 이후 가장 높은 수준을 기록하며 투자수익률 상승세를 견인하였습니다.



※ 출처: KB 부동산시장 리뷰(2021.11)

평균 거래가격의 경우, 수도권에서 일반상가를 중심으로 상승 흐름이 지속되었습니다. 전년 말 대비 평균 거래가격 상승률은 기타지방, 수도권, 5 개광역시 순으로 높게 나타났으며, 상가 유형별로는 일반상가가 집합상가 대비 높은 상승률을 기록하였습니다. 2021 년 1 분기를 기준으로 수도권의 평균 거래가격은 759.5 만원/m², 5 대 광역시는 528.1 만원/m², 기타지방은 354.1 만원/m²으로 나타났습니다.



※ 출처: KB 부동산시장 리뷰(2021.10)

(2) 상가 분양가격 동향

2021년 공급된 1층 상가의 전국 평균 분양가는 1,084만원/m²으로 나타났습니다. 지역별로는 서울이 1,499만원/m²으로 가장 높았고, 이어 대구 1,141만원/m², 경기 1,123만원/m², 부산 1,042만원/m², 인천 1,080만원/m² 순으로 나타났습니다.

(단위: 만원/m²)

지역	항목*	층	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
전국	전체	1F	819	912	1,332	1,071	1,087
서울특별시	전체	1F	1,055	1,274	1,282	1,583	1,499
경기도	전체	1F	901	933	1,701	1,064	1,123
부산광역시	전체	1F	818	895	1,048	1,211	1,042
대구광역시	전체	1F	866	860	1,148	770	1,141
인천광역시	전체	1F	741	801	540	1,047	1,080
광주광역시	전체	1F	402	661	632	730	709
대전광역시	전체	1F	695	801	196	690	472
울산광역시	전체	1F	544	913	1,258	1,285	-
강원도	전체	1F	492	790	559	650	519
경상남도	전체	1F	645	636	779	870	628
경상북도	전체	1F	738	1,016	651	322	-
전라남도	전체	1F	-	608	1,171	835	-
전라북도	전체	1F	694	613	-	568	630
충청남도	전체	1F	636	785	817	628	816
충청북도	전체	1F	681	765	838	742	529
제주도	전체	1F	559	1,351	432	-	-
세종특별시	전체	1F	983	810	-	470	555

*상가항목은 근린상가, 단지내상가, 복합상가, 테마상가, 오피스상가, 기타상가를 포함하고 있습니다.

※ 출처: REPS 자료 재구성

(3) 상가 임대 동향

1) 중대형 상가 현황

① 임대가격 지수

2022년 3분기 중대형 상가의 임대가격지수는 서울·대구·충남·제주에서 상승, 울산에서 보합세를 보였으며, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 강원, 전북, 전남 순으로 하락하였습니다. 제주는 코로나 19 이후 내국인 관광객 유입 지속에 따른 상권 활성화 기대감으로 전 분기 대비 0.34% 상승하였습니다. 강원은 삼척중앙시장·태백중앙시장 상권에서 인구유출 지속 및 공실 장기화로 더딘 상권 회복세를 보이며 전 분기 대비 0.38% 하락하였습니다.

[지역별 중대형 상가 임대가격지수(단위: %, %p)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감 ^주
전국	100.0	99.74	99.53	99.29	99.08	99.87	99.91	99.87	-0.04
서울	100.0	99.59	99.54	99.40	99.15	99.96	100.12	100.23	0.12
부산	100.0	99.61	99.25	99.04	98.81	99.86	100.06	100.04	-0.02
대구	100.0	100.01	99.82	99.63	99.41	99.86	99.76	99.86	0.10
인천	100.0	99.24	98.60	98.50	98.51	99.96	99.92	99.90	-0.02
광주	100.0	99.73	99.21	98.92	98.54	99.76	99.65	99.58	-0.07
대전	100.0	100.01	99.87	99.68	99.30	99.81	99.65	99.61	-0.04
울산	100.0	99.84	99.61	99.49	99.49	100.05	100.07	100.08	0.00
세종	100.0	99.84	99.84	99.58	99.37	99.89	99.87	99.75	-0.12
경기	100.0	99.82	99.58	99.38	99.20	99.79	99.89	99.77	-0.12
강원	100.0	99.90	99.77	99.22	99.03	99.73	99.67	99.30	-0.38
충북	100.0	99.69	99.52	98.71	98.50	99.88	99.87	99.73	-0.14
충남	100.0	99.85	99.60	99.00	98.69	99.87	99.93	100.09	0.16
전북	100.0	99.87	99.67	99.37	99.15	99.87	99.34	99.09	-0.26
전남	100.0	99.83	99.74	99.62	99.45	99.80	99.76	99.55	-0.22
경북	100.0	99.70	99.39	99.12	98.94	99.90	99.81	99.63	-0.19
경남	100.0	99.68	99.62	99.40	99.19	99.88	100.21	100.12	-0.09
제주	100.0	99.96	99.77	99.67	99.63	99.98	100.03	100.37	0.34

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

② 임대료

2022년 3분기 기준 중대형 상가의 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며 전국 평균 중대형상가 1층 임대료는 25.6 천원/㎡로 2022년 2분기 대비 40 원/㎡ 하락한 것으로 나타났습니다. 1층 임대료는 서울이 51.8 천원/㎡로 가장 높고 전남이 11.6 천원/㎡로 가장 낮았습니다.



[지역별 중대형 상가 임대료(단위: 천원/㎡)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	26.3	25.6	25.5	25.4	25.4	25.5	25.5	25.6	-0.04
서울	54.2	52.3	52.1	51.9	51.7	51.5	51.6	51.8	0.12
부산	30.0	29.7	29.6	29.5	29.5	29.1	29.1	29.1	-0.02
대구	21.1	21.1	21.1	21.1	21.1	21.7	21.7	21.8	0.10
인천	27.0	25.9	25.8	25.8	25.8	25.3	25.2	25.3	-0.02
광주	20.9	21.0	20.9	20.8	20.7	20.8	20.8	20.7	-0.07
대전	17.3	17.0	17.0	16.9	16.9	17.8	17.8	17.8	-0.04
울산	17.8	17.6	17.6	17.6	17.6	17.1	17.1	17.1	0.00
세종	12.6	12.7	12.7	12.7	12.7	14.6	14.7	14.6	-0.12
경기	26.8	26.2	26.3	26.3	26.2	26.6	26.6	26.6	-0.12
강원	15.1	15.4	15.4	15.3	15.3	15.5	15.0	15.0	-0.38
충북	19.4	17.6	17.6	17.5	17.4	16.4	16.4	16.3	-0.14
충남	13.5	13.7	13.6	13.5	13.5	13.5	13.5	13.5	0.16
전북	14.2	13.5	13.4	13.4	13.4	14.5	14.4	14.4	-0.26
전남	12.2	11.7	11.7	11.6	11.6	11.7	11.7	11.6	-0.22
경북	13.3	12.6	12.6	12.6	12.5	12.8	12.7	12.8	-0.19
경남	14.4	14.4	14.3	14.3	14.3	15.4	15.5	15.5	-0.09
제주	13.8	13.7	13.6	13.6	13.6	14.3	14.3	14.3	0.34

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

③ 공실률

2022년 3분기 중대형 상가 공실률은 세종, 울산, 경북 등이 전국 평균(13.1%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 제주, 서울, 경기 등이 낮은 공실률을 나타냈습니다. 경북은 포항도심·영일대해수욕장 상권에서 구도심 상권 노후화에 따른 유동인구 감소로 이면도로 점포를 중심으로 공실이 증가하여 공실률 19.1%를 나타냈습니다. 제주는 미루었던 결혼식 진행 등 꾸준한 내국인 관광객 유입에 따른 상권 활성화 기대감으로 8.9%의 비교적 낮은 공실률을 나타냈습니다.



[지역별 중대형 상가 공실률(단위: %, %p)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	12.7	13.0	13.1	13.3	13.5	13.2	13.1	13.1	0.0
서울	8.8	8.9	9.5	9.7	10.0	9.5	9.5	9.1	-0.4
부산	13.5	13.5	14.0	14.1	15.0	15.2	15.1	15.4	0.2
대구	16.8	17.4	16.6	15.0	14.5	14.3	14.2	14.0	-0.3
인천	13.8	14.5	14.7	15.2	15.2	14.3	14.0	13.3	-0.6
광주	15.0	14.0	13.4	14.1	14.6	15.5	15.3	14.5	-0.8
대전	13.8	13.9	14.3	14.6	14.7	14.4	14.7	14.3	-0.4
울산	15.6	20.4	20.9	21.1	21.4	21.2	21.4	21.5	0.0
세종	18.6	18.3	20.1	20.3	18.0	20.3	20.2	21.7	1.4
경기	9.6	9.9	10.2	10.6	11.0	11.4	10.8	10.7	-0.1
강원	14.2	13.9	14.1	14.3	13.6	13.6	13.2	13.9	0.7
충북	17.0	16.9	17.7	18.8	18.7	16.3	16.9	17.6	0.7
충남	14.2	15.6	15.2	14.9	14.7	14.5	13.8	15.1	1.2
전북	17.0	17.4	16.8	16.6	16.9	16.0	16.5	17.4	0.9
전남	11.3	11.3	10.5	11.0	11.4	10.9	11.4	12.2	0.8
경북	19.0	18.9	18.8	19.3	18.5	18.4	18.7	19.1	0.4
경남	14.7	14.9	15.3	15.3	16.0	14.8	15.1	14.8	-0.3
제주	6.7	8.1	8.4	8.5	8.5	8.6	8.3	8.9	0.6

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

④ 투자수익률

2022년 3분기 중대형상가 투자수익률은 1.32%로 나타난 가운데, 지역별로 서울, 경기, 대전 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전북·전남·경북, 경남, 제주는 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈습니다. 서울은 독점·동교/연남·이태원 등 이색 상점 및 팝업스토어 입점을 통한 특색 있는 상권변화가 진행 중인 상권을 중심으로 젊은 층 유동인구가 유입되며 투자수익률 1.48%를 나타냈습니다. 전북은 김제시장·정읍중심 상권에서 지역경기 침체 장기화 및 더딘 상권회복으로 투자수요가 감소하여 투자수익률 1.00%를 나타냈습니다.



[지역별 중대형 상가 투자수익률(단위: %, %p)]

구분	20.연간		20.연간	21.연간				21.연간	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
	20.3Q	20.4Q		21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q					
전국	1.14	1.38	5.10	1.69	1.75	1.57	1.83	7.02	1.68	1.59	1.32	-0.28
서울	1.28	1.53	6.06	1.81	2.03	1.78	2.06	7.90	1.80	1.77	1.48	-0.28
부산	1.45	1.54	5.34	1.63	1.69	1.64	1.80	6.93	1.70	1.63	1.30	-0.33
대구	1.22	1.41	5.18	1.78	1.83	1.78	2.21	7.81	1.96	1.68	1.34	-0.34
인천	0.93	1.12	4.72	1.14	1.05	1.22	1.70	5.20	1.55	1.47	1.36	-0.10
광주	1.03	1.63	5.42	1.74	1.68	1.51	1.69	6.79	1.59	1.48	1.26	-0.22
대전	1.38	1.64	5.53	2.03	2.00	1.61	1.92	7.77	1.71	1.73	1.43	-0.30
울산	0.83	0.89	3.40	1.51	1.60	1.54	1.86	6.67	1.58	1.57	1.29	-0.28
세종	1.31	0.98	4.49	2.09	1.85	1.64	1.88	7.67	1.69	1.35	1.20	-0.15
경기	1.37	1.45	5.87	1.89	1.87	1.71	1.90	7.57	1.77	1.70	1.44	-0.26
강원	0.93	1.28	4.55	1.68	1.69	1.43	1.74	6.70	1.63	1.51	1.21	-0.30
충북	1.12	1.42	4.78	1.86	1.88	1.26	1.90	7.08	1.86	1.70	1.41	-0.30
충남	0.99	1.18	4.14	1.73	1.57	1.41	1.50	6.36	1.60	1.42	1.27	-0.15
전북	0.93	1.16	4.39	1.50	1.65	1.37	1.65	6.32	1.45	1.36	1.00	-0.36
전남	1.02	1.48	5.23	1.54	1.51	1.28	1.30	5.76	1.34	1.27	1.00	-0.26
경북	0.68	1.34	3.79	1.45	1.35	1.21	1.48	5.60	1.44	1.21	1.00	-0.21
경남	0.61	0.81	2.85	1.24	1.40	1.22	1.48	5.44	1.43	1.44	1.02	-0.42
제주	0.35	0.49	1.58	0.69	1.27	1.70	1.54	5.30	1.44	1.32	1.08	-0.14

주 1: 투자수익률=소득수익률+자본수익률 / - 소득수익률=순영업소득/기초자산가격 /- 자본수익률=(기말자산가격-기초자산가격)/기초자산가격, 주 2: 증감은 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)임

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

2) 소규모 상가 현황

① 임대가격 지수

2022 년 3 분기 소규모 상가 임대가격지수는 서울·대구·인천·울산·충남·제주에서 상승, 강원에서 보합세를 나타냈으며, 그 외 시도는 모두 하락한 가운데 광주, 전남, 세종·충북 순으로 하락하였습니다. 서울은 용산역 상권에서 용산공원 일부 개방에 따른 관심 증가 및 신사역 상권에서 신분당선 개통에 따른 유동인구 증가로 전분기 대비 0.14% 상승하였습니다. 전남은 목포구도심·순천원도심 상권에서 신시가지로 상권이 이동함에 따라 장기 공실 및 매출 하락하여 전분기 대비 0.25% 하락하였습니다.

[지역별 소규모 상가 임대가격 지수(단위: %, %p)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	100.0	99.78	99.57	99.28	99.06	99.85	99.80	99.73	-0.08
서울	100.0	99.69	99.57	99.28	98.96	100.00	100.17	100.31	0.14
부산	100.0	99.85	99.63	99.59	99.37	99.79	99.91	99.90	-0.01
대구	100.0	99.78	99.50	99.23	99.02	99.91	99.97	100.20	0.23
인천	100.0	98.83	98.11	98.04	98.18	100.02	99.93	100.08	0.15
광주	100.0	99.64	99.58	99.29	98.99	99.71	99.62	99.16	-0.47
대전	100.0	100.02	99.91	99.54	99.16	99.89	99.65	99.54	-0.11
울산	100.0	99.76	99.51	99.43	99.45	99.93	100.02	100.03	0.01
세종	100.0	100.00	100.00	99.80	99.37	100.00	99.66	99.46	-0.20
경기	100.0	99.79	99.60	99.34	99.09	99.76	99.64	99.50	-0.13
강원	100.0	99.92	99.73	99.18	98.89	99.89	99.81	99.80	0.00
충북	100.0	99.45	99.43	98.55	98.28	99.91	99.76	99.56	-0.20
충남	100.0	99.87	99.60	99.32	99.07	99.86	99.81	99.91	0.10
전북	100.0	99.77	99.51	99.17	98.95	99.81	99.62	99.45	-0.18
전남	100.0	99.89	99.76	99.64	99.57	99.74	99.67	99.42	-0.25
경북	100.0	99.86	99.67	99.48	99.29	99.92	99.91	99.89	-0.02
경남	100.0	99.89	99.59	99.26	98.93	99.93	100.04	99.92	-0.12
제주	100.0	99.96	99.77	99.37	99.30	99.90	100.09	100.22	0.12

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

② 임대료

2022년 3분기 소규모 상가 임대료 수준은 서울, 부산, 경기 순으로 나타났으며, 전국 평균 소규모 상가 1층 임대료는 19.4 천원/㎡로 2022년 2분기 대비 50 원/㎡ 하락하였고, 1층 임대료는 서울이 49.1 천원/㎡으로 가장 높고 전남이 9.8 천원/㎡으로 가장 낮았습니다.



[지역별 소규모 상가 임대료(단위: 천원/㎡)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	19.6	19.1	19.1	19.0	19.0	19.4	19.4	19.4	-0.08
서울	50.3	49.8	49.7	49.4	49.2	49.0	49.1	49.2	0.14
부산	26.2	26.2	26.1	26.2	26.1	27.0	27.0	27.0	-0.01
대구	19.8	20.8	20.8	20.7	20.7	20.9	20.9	20.8	0.23
인천	21.5	21.3	21.2	21.2	21.2	21.7	21.6	21.7	0.15
광주	16.2	16.3	16.2	16.2	16.1	16.3	16.2	16.1	-0.47
대전	12.8	13.1	13.1	13.1	13.0	13.3	13.3	13.3	-0.11
울산	13.5	14.0	13.9	13.9	13.9	14.1	14.2	14.2	0.01
세종	14.9	15.1	15.1	15.1	15.0	15.0	14.7	14.7	-0.20
경기	22.8	22.5	22.5	22.4	22.4	22.7	22.8	22.7	-0.13
강원	12.8	12.5	12.5	12.4	12.4	12.7	12.6	12.6	0.00
충북	11.9	12.3	12.3	12.5	12.4	12.9	12.9	12.8	-0.20
충남	12.6	12.1	12.1	12.1	12.0	12.5	12.5	12.5	0.10
전북	10.2	10.0	10.0	10.0	9.9	10.1	10.1	10.1	-0.18
전남	9.7	9.6	9.6	9.6	9.6	9.8	9.8	9.7	-0.25
경북	12.8	12.4	12.4	12.3	12.3	12.7	12.7	12.7	-0.02
경남	13.1	12.9	12.9	12.8	12.8	12.7	12.7	12.7	-0.12
제주	12.3	12.7	12.6	12.7	12.6	14.1	14.2	14.2	0.12

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

③ 공실률

2022년 3분기 소규모 상가 공실률은 세종, 전북, 충북 등이 전국 평균(6.8%) 대비 높은 공실률을 나타냈고 울산, 제주, 부산 등이 낮은 공실률을 나타냈습니다. 충북은 충북대학교·청주성안길 상권에서 대학가 방학기간에 따른 유동인구 감소 및 비대면 업종 증가로 8.0%의 공실률을 나타냈습니다. 울산은 삼산동·신정동 상권에서 엔데믹 기대감에 따른 상권회복 움직임과 오피스 등 업무시설 및 대규모 주거단지를 배후 수요로 안정적인 공실을 유지하며 3.6%의 공실률을 나타냈습니다.



[지역별 소규모 상가 공실률(단위: %, %p)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	7.1	6.4	6.4	6.5	6.8	6.4	6.6	6.8	0.2
서울	7.5	6.5	6.5	6.7	6.7	6.2	6.1	6.3	0.2
부산	5.0	4.4	4.8	4.6	4.8	4.8	5.3	5.6	0.3
대구	7.1	6.0	6.0	6.7	8.2	8.1	9.3	7.8	-1.4
인천	6.2	5.2	4.4	4.6	5.7	5.6	5.2	5.9	0.7
광주	6.3	6.0	5.6	5.7	4.9	4.0	5.3	6.3	1.0
대전	9.4	7.4	7.5	8.2	9.7	8.5	8.1	7.6	-0.5
울산	5.1	6.7	5.6	4.4	4.6	3.2	3.2	3.6	0.4
세종	11.9	10.9	10.9	10.4	12.4	12.2	13.1	10.9	-2.2
경기	5.1	5.0	5.0	5.4	6.4	5.9	6.0	5.7	-0.3
강원	6.6	6.6	7.0	6.9	7.8	7.3	7.4	7.8	0.4
충북	7.8	6.6	6.1	5.5	6.6	7.4	7.6	8.0	0.4
충남	7.4	6.9	6.6	6.2	6.1	6.4	6.4	6.5	0.1
전북	12.2	11.1	11.3	11.7	11.3	10.0	10.0	10.1	0.1
전남	6.8	5.7	6.3	6.1	6.1	5.9	6.5	7.7	1.2
경북	7.5	6.9	6.3	6.4	7.4	6.6	7.0	6.7	-0.3
경남	8.2	6.4	6.5	7.4	6.5	6.1	6.7	6.8	0.1
제주	1.7	2.1	2.1	2.1	2.1	2.5	2.5	4.4	1.8

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

④ 투자수익률

2022년 3분기 소규모 상가 투자수익률은 1.20%로 나타난 가운데, 서울, 인천, 강원 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 전북, 경남, 경북은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈습니다. 인천은 부평, 석남/가정중앙시장 상권에서 많은 유동인구 및 지하철 7호선 연장 등 교통호재에 따른 자산가치 상승으로 투자수익률 1.35%를 나타냈습니다. 경남은 거제옥포, 거제고현 상권에서 조선업 수주 실적이 개선되었으나, 장기간 이어온 불황에 따른 인력난 및 상권회복 부진으로 투자수익률 0.98%를 나타냈습니다.



[지역별 소규모 상가 투자수익률(단위: %, %p)]

구분	20.연간		21.연간				21.연간	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주	
	20.3Q	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q						
전국	1.08	1.21	4.62	1.48	1.56	1.38	1.56	6.12	1.47	1.43	1.20	-0.24
서울	1.16	1.35	5.51	1.55	1.76	1.53	1.76	6.76	1.50	1.61	1.37	-0.24
부산	1.43	1.43	5.26	1.42	1.59	1.48	1.63	6.26	1.52	1.57	1.19	-0.39
대구	1.24	1.27	5.02	1.56	1.65	1.53	1.77	6.68	1.65	1.52	1.28	-0.24
인천	0.92	0.99	4.67	1.06	0.98	1.12	1.53	4.78	1.52	1.44	1.35	-0.08
광주	1.20	1.38	5.42	1.56	1.62	1.48	1.47	6.28	1.45	1.37	1.21	-0.17
대전	1.34	1.49	5.13	1.79	1.77	1.49	1.67	6.88	1.49	1.38	1.27	-0.11
울산	0.76	0.78	2.62	1.42	1.58	1.37	1.64	6.16	1.34	1.48	1.23	-0.25
세종	1.74	1.14	4.85	2.08	1.84	1.53	1.85	7.5	1.74	1.37	1.27	-0.09
경기	1.40	1.34	5.84	1.68	1.76	1.64	1.77	7.02	1.68	1.56	1.30	-0.26
강원	1.00	1.22	4.30	1.68	1.83	1.31	1.62	6.6	1.58	1.50	1.32	-0.18
충북	1.14	1.18	4.20	1.60	1.76	1.25	1.60	6.35	1.60	1.56	1.31	-0.24
충남	1.12	1.16	4.36	1.61	1.54	1.39	1.35	6.02	1.47	1.40	1.25	-0.15
전북	0.95	1.12	4.13	1.47	1.51	1.24	1.42	5.76	1.33	1.29	0.95	-0.34
전남	1.11	1.39	5.11	1.46	1.45	1.32	1.35	5.71	1.33	1.23	1.04	-0.19
경북	0.81	1.30	4.10	1.33	1.31	1.10	1.43	5.27	1.37	1.26	1.03	-0.23
경남	0.64	0.74	2.95	1.23	1.32	1.17	1.40	5.21	1.26	1.28	0.98	-0.30
제주	0.30	0.46	1.28	0.59	1.08	1.57	1.44	4.76	1.29	1.33	1.08	-0.26

주 1: 투자수익률=소득수익률+자본수익률 / - 소득수익률=순영업소득/기초자산가격 /- 자본수익률=(기말자산가격-기초자산가격)/기초자산가격, 주 2: 증감은 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)임

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

3) 집합 상가 현황

① 임대가격 지수

2022 년 3 분기 집합 상가의 임대가격지수는 서울·부산·인천·대전·강원·충남·제주에서 상승이 있었고, 그 외시도는 하락한 가운데 전남, 세종, 광주 순으로 하락하였습니다. 부산은 명지국제도시 상권에서 대규모 아파트 단지를 배후수요로 매출액 증가 및 공실 감소가 있었고, 광안리 상권에서 해안가 상가의 임차수요 지속으로 전 분기 대비 0.12% 상승하였습니다. 전남은 광주전남혁신도시 상권에서 상가공급 과잉 및 인구 유입 정체에 따른 장기 공실로 전 분기 대비 0.89% 하락하였습니다.

[지역별 집합 상가 임대가격지수(단위: %, %p)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	100.0	99.80	99.65	99.42	99.21	99.86	99.87	99.81	-0.06
서울	100.0	99.75	99.77	99.56	99.29	99.90	99.90	99.92	0.02
부산	100.0	99.90	99.75	99.63	99.40	99.83	99.78	99.89	0.12
대구	100.0	99.95	99.66	99.53	99.23	99.98	99.92	99.86	-0.07
인천	100.0	99.24	98.74	98.67	98.63	99.89	99.84	99.91	0.07
광주	100.0	99.73	99.24	99.06	99.00	99.83	99.99	99.85	-0.14
대전	100.0	99.93	99.91	99.87	99.75	99.98	99.90	99.93	0.03
울산	100.0	99.85	99.76	99.63	99.61	99.96	100.03	100.02	-0.01
세종	100.0	99.95	99.44	98.91	98.37	99.49	99.15	98.98	-0.18
경기	100.0	99.87	99.74	99.45	99.22	99.83	99.87	99.75	-0.12
강원	100.0	99.90	99.80	99.60	99.39	99.95	99.96	99.98	0.03
충북	100.0	99.79	99.37	98.55	98.41	99.90	99.85	99.73	-0.12
충남	100.0	99.98	99.68	99.41	99.23	99.85	99.92	99.95	0.03
전북	100.0	100.00	99.95	99.09	98.58	99.95	99.70	99.57	-0.13
전남	100.0	99.92	99.76	99.65	99.41	99.67	99.64	98.75	-0.89
경북	100.0	99.88	99.68	99.63	99.48	99.93	99.88	99.84	-0.05
경남	100.0	99.73	99.72	99.69	99.56	99.83	100.07	100.02	-0.02
제주	100.0	99.92	99.91	98.78	98.65	100.10	100.10	100.32	0.22

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

② 임대료

2022년 3분기 기준 집합 상가 임대료 수준은 서울, 경기, 부산 순으로 나타났으며, 전국 평균 집합 상가 1층 임대료는 26.8 천원/㎡로 2022년 2분기 대비 10 원/㎡ 상승하였습니다. 1층 임대료는 서울이 46.8 천원/㎡로 가장 높았고 제주가 11.2 천원/㎡로 가장 낮았습니다.



[지역별 집합 상가 임대료(단위: 천원/㎡)]

구분	20.4Q	21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감주
전국	27.6	27.1	27.0	27.0	26.9	26.9	26.8	26.8	-0.06
서울	51.3	47.1	47.2	47.1	47.0	47.1	46.8	46.9	0.02
부산	29.2	29.6	29.6	29.5	29.5	29.3	28.7	28.7	0.12
대구	24.0	22.9	22.9	22.8	22.8	22.9	22.9	22.9	-0.07
인천	26.9	28.2	28	28.0	28.0	27.8	27.8	27.8	0.07
광주	22.3	21.5	21.4	21.4	21.4	21.3	21.3	21.3	-0.14
대전	23.3	22.7	22.7	22.7	22.7	23.0	23.0	23.0	0.03
울산	20.3	21.2	21.2	21.2	21.2	21.0	21.0	21.0	-0.01
세종	27.8	23.3	23.2	23.1	22.9	21.6	21.5	21.5	-0.18
경기	31.0	30.9	30.9	30.9	30.8	30.8	30.8	30.7	-0.12
강원	18.9	18.7	18.7	18.6	18.6	18.6	18.6	18.6	0.03
충북	15.5	15.5	15.4	15.3	15.3	15.1	15.0	15.0	-0.12
충남	15.5	15.7	15.6	15.6	15.5	15.8	15.8	15.8	0.03
전북	20.9	20.2	20.2	20.1	20.0	19.8	19.8	19.7	-0.13
전남	17.1	15.5	15.5	15.5	15.5	15.4	15.4	15.4	-0.89
경북	16.3	15.6	15.6	15.6	15.5	15.8	15.7	15.7	-0.05
경남	20.4	19.5	19.5	19.5	19.5	19.3	19.4	19.4	-0.02
제주	10.9	10.9	10.9	10.8	10.8	11.2	11.2	12.0	0.22

주: 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)이며 21.1Q 부터 신표본 적용

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

③ 투자수익률

투자수익률은 3개월간의 부동산 보유에 따른 투자성과를 나타내며 소득수익률과 자본수익률을 합산하여 산출합니다. 2022년 3분기 투자수익률은 1.39%로 나타난 가운데, 부산, 인천, 대구 등의 순으로 높은 수익률을 나타냈으며, 세종, 전남, 전북 등은 상대적으로 낮은 수익률을 나타냈습니다. 부산은 부전시장 상권에서 대단지 아파트 입주에 따라 배후수요가 증가하고, 해운대 상권에서 상업용지 부족 및 내국인 방문객의 꾸준한 유입에 따른 관심증가로 투자수익률 1.60%를 나타냈습니다. 세종은 나성한솔동·세종정부청사 상권에서 상가 공급 과잉 및 매출 부진 등에 따른 임대료 하방압력 등으로 투자수익률 0.40%를 나타냈습니다.



[지역별 집합 상가 투자수익률^{주1}(단위 : %, %p)]

구분	20.연간		20.연간	21.연간				21.연간	22.1Q	22.2Q	22.3Q	증감 ^{주2}
	20.3Q	20.4Q		21.1Q	21.2Q	21.3Q	21.4Q					
전국	1.15	1.44	5.40	1.38	1.78	1.61	1.66	6.58	1.55	1.54	1.39	-0.15
서울	1.31	1.48	5.96	1.43	1.80	1.78	1.70	6.88	1.51	1.56	1.42	-0.14
부산	1.09	1.58	4.99	1.30	1.87	1.61	1.90	6.86	1.60	1.67	1.60	-0.07
대구	1.07	1.48	5.23	1.39	2.02	1.38	1.98	6.94	2.08	1.79	1.44	-0.35
인천	0.87	1.08	5.01	1.13	1.10	1.12	1.57	5.01	1.64	1.59	1.50	-0.09
광주	1.16	1.39	5.51	1.60	1.77	1.51	1.43	6.47	1.66	1.62	1.43	-0.19
대전	1.23	1.76	5.23	1.57	1.87	1.46	1.36	6.41	1.43	1.37	1.40	0.04
울산	0.61	1.00	3.55	1.44	1.82	1.88	2.13	7.47	1.49	1.49	1.30	-0.20
세종	0.57	0.63	1.85	1.10	0.51	0.47	0.76	2.86	0.58	0.48	0.40	-0.08
경기	1.16	1.55	5.83	1.47	1.98	1.75	1.63	7.00	1.57	1.54	1.42	-0.12
강원	0.91	1.13	4.30	1.33	1.27	1.06	1.24	4.99	1.24	1.24	1.17	-0.07
충북	0.79	1.20	4.09	0.95	1.69	1.19	1.53	5.46	1.49	1.38	1.20	-0.18
충남	0.86	1.16	3.63	1.13	1.81	1.14	1.53	5.73	1.45	1.55	1.27	-0.28
전북	1.08	1.11	4.81	1.14	1.60	1.52	1.47	5.84	1.40	1.33	0.99	-0.34
전남	1.12	1.31	5.36	1.22	1.46	1.22	1.23	5.23	1.25	1.20	0.97	-0.24
경북	0.68	1.60	4.51	1.41	1.40	1.15	1.46	5.54	1.56	1.32	1.18	-0.14
경남	1.10	1.28	4.41	1.15	1.75	1.56	1.63	6.22	1.49	1.53	1.25	-0.27
제주	0.64	0.84	2.58	1.03	1.24	1.44	1.70	5.52	1.42	1.34	1.28	-0.06

주 1: 투자수익률=소득수익률+자본수익률 / - 소득수익률=순영업소득/기초자산가격 /- 자본수익률=(기말자산가격-기초자산가격)/기초자산가격, 주 2: 증감은 증감은 전 분기 대비 증감폭 (22.3Q - 22.2Q)임

※ 출처: 한국부동산원 (상업용부동산 임대동향 조사)

3. 한국 호텔 투자시장 전망 (※ 출처 : 2022|2023 한국 호텔 투자시장 전망, JLL 호텔그룹, 2022.03)

(1) 개요

한국은 지난 10년간 세계 최고의 관광지 중 하나로 급부상하였으며, 해외 입국자 자가격리가 면제되는 2022년 3월 말 이후 국내 호텔 시장이 급속하게 회복될 것으로 전망됩니다. 완화되는 입국허가 요건과 더욱 높아진 한류열풍에 힘입어 방문객수와 호텔업체 매출은 2024년과 2025년에 역대 최고치를 경신할 것으로 예측됩니다.

코로나 팬데믹의 영향으로 한국의 호텔산업은 큰 어려움을 겪었지만, 이 시기에 호텔 시장은 한국경제 및 관광산업의 회복력을 바탕으로 재정비하는 시간을 가졌습니다. 팬데믹 기간 동안 누적된 여행 수요와 성장한 한류의 국제적 인기는 세계 여러나라에서 한국으로의 여행 수요를 폭발적으로 증가시킬 것입니다.

또한 2020년과 2021년, 여러 건의 용도변경을 위한 호텔 매각으로 야기된 총 객실 수의 감소는 향후 유리한 수요-공급 환경을 제공할 것입니다. 이와 더불어 해외기업의 국내 방문 및 출장 수요의 회복이 한국의 호텔 시장의 재도약을 가속화할 것으로 예상됩니다.

상대적으로 앞선 입국 규제 완화, 한국 호텔 시장의 뛰어난 회복력, 한류문화로 인한 여행 수요 기대감, 그리고 높은 코로나 백신 접종률에 힘입어 한국 호텔산업은 2022년에 본격적으로 회복될 것으로 전망됩니다. JLL은 2022년 및 2023년에 아래와 같은 다섯 개의 트렌드가 시장의 회복을 주도할 것으로 예상합니다.

- ① 중국 관광객의 방한 수요는 줄어들 것이나 이를 상회하는 다양한 국가의 관광객 수요를 유지할 것입니다.
- ② 누적된 관광 수요로 인해 럭셔리 호텔 부문이 단기적으로 호텔 시장의 회복을 주도할 것입니다.
- ③ 코로나 시기에는 지방 숙박 시장이 강세를 보인 반면, 포스트 코로나 시기에는 서울 내 호텔들이 해외 관광의 재개에 힘입어 더 빠르게 회복할 것입니다.
- ④ 용도변경 및 재개발 추세로 미래 공급이 제한되어 유리한 수요-공급 환경이 형성될 것입니다.
- ⑤ 호텔 투자에 대한 증가하는 관심이 호텔 자산 거래 시장을 활발하게 육성할 것입니다.

(2) 해외 관광객 수요 회복 전망

한국은 아시아를 넘어 국제적으로 가장 인기 있는 여행지 중 하나로 급부상하였습니다. 2019 년 한국에 입국한 해외 방문객 수는 2009 년 대비 약 3 배가 증가한 1,750 만 명을 기록했습니다.

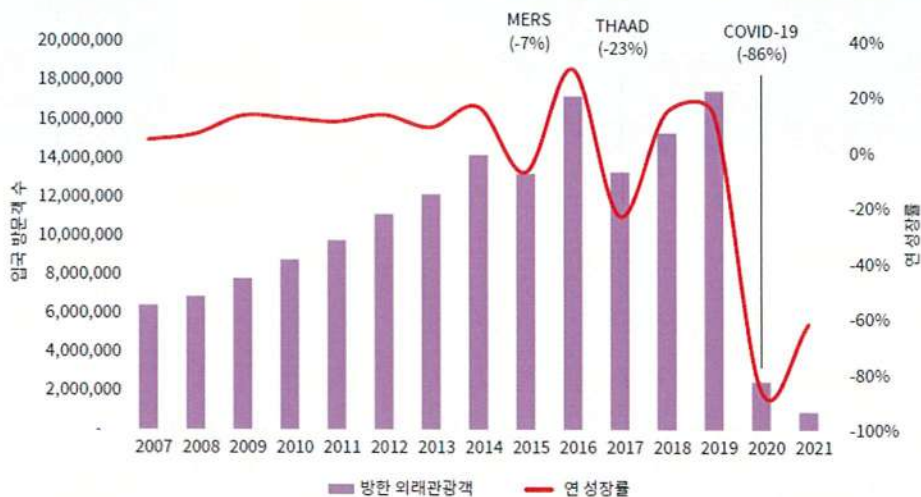
한국의 관광사업이 급격히 성장할 수 있었던 요인 중 하나는 한류의 세계적 대중화입니다. 한국관광공사의 설문조사에 따르면 2019 년 한국을 방문하는 관광객 중 23%가 주요 방문 목적을 "K-Pop 과 한류 경험"으로 꼽았으며 전 세계적으로 한류 및 K-Pop 팬들과 팬클럽의 수는 지속적으로 증가하는 추세입니다.

하지만 성장세였던 한국 관광산업도 세계적으로 호텔산업에 타격을 주었던 코로나 팬데믹을 피할 수는 없었습니다. 한국은 코로나 초기부터 적극적으로 역학조사, 검사 및 봉쇄 조치를 취했으나 2021 년 해외 방문객 수는 967,000 명으로, 2019 년 고점에 비하면 6%에 불과했습니다.

관광객 수의 급격한 감소 추세는 한국의 가장 중요한 방한국 중 하나인 중국 방문객 수치에서 드러납니다. 2007 년 중국인 방문객은 약 110 만 명으로 총 방문객의 20%를 차지했지만, 2019 년에는 관광객 수가 600 만 명으로 5 배 이상 성장하여 총 관광객의 34%를 차지했습니다. 하지만 코로나의 출현으로 중국 본토에서의 방문객 입국이 전면 중단된 후 2021 년에는 연간 방문자 수가 2019 년 기준의 3%에 그치는 20 만 명 이하로 감소하였습니다.

현재 중국 정부의 "제로 코로나" 정책과 지정학적 긴장이 고조되는 점을 고려할 때 단기적으로 중국인 방문객 수는 코로나 이전 수치를 하회할 것으로 예상됩니다. 궁극적으로는 중국인 여행객들이 한국으로 돌아올 것이라 예상되지만 2024 년 또는 2025 년까지 다른 시장 대비 느린 속도로 회복될 것으로 전망됩니다.

방한 외래관광객 규모



※ 출처: 한국관광공사, JLL Korea

중국인 관광객 수요의 더딘 회복 전망에도 불구하고 한국의 관광산업은 빠르게 반등할 것으로 예상됩니다. 해외여행이 정상화되면서 그간 누적된 한국 문화 및 한류에 대한 수요가 다양한 국가로부터 관광객을 유도할 것으로 전망됩니다. 과거 한류문화의 수요가 높았던 일본, 인도네시아 등 아시아 국가들은 지속적으로 중요한 시장으로 남아 있으며 새로이 북미, 유럽에서 한류에 대한 관심이 급증하여 방문객 공급 시장의 다양화에 기여할 것으로 보입니다.

이에 따라 대규모 단체관광 수요에 대한 의존도가 낮아질 것으로 예상되며, 2019 년에 비해 객실점유율은 낮아지지만 객실 단가(ADR)는 상승될 것으로 예상됩니다. 그로 인해 앞으로는 부대시설과 주차공간이 저조한 중저가 호텔보다는 해외운영사 및 브랜드를 갖춘 호텔들이 더욱 인기가 많을 것으로 예상됩니다. 공급시장 다양화는 호텔산업에 긍정적인 영향을 끼칠 것으로 보이지만 코로나 이전 수준의 성장세를 달성하기 위해서는 중국 관광객의 귀환이 필수적일 것으로 예상됩니다.

연기된 출장 수요는 완화되는 입국규제와 함께 다시 증가될 것으로 전망됩니다. 코로나 이전의 비즈니스 방문객은 전체 방한 수요의 20% 미만을 차지하는 것으로 분석되었습니다. 그러나 한류의 열풍과 세계 10 위 경제 대국으로의 성장은 비즈니스 수요 시장을 활성화시킬 것으로 예상됩니다. 한국은 현재 관광과 비즈니스 시장을 유지하기 위한 기반을 정비하고 있으며 총 386,000m² 이상의 첨단 컨벤션 공간을 건설하였습니다.

(3) 럭셔리&중저가 호텔 부문별 영업 회복 전망

코로나가 호텔 시장에 끼친 경제적 악영향은 2022 년 및 2023 년에도 지속될 것으로 예상되지만 2022 년 초부터 미약한 회복의 기미를 찾아볼 수 있습니다. 하지만 이 회복 시기에 럭셔리 호텔 부문(Luxury & upperupscale) 과 중저가 호텔 부문(Midscale & Economy)의 양극화가 이루어지면서 불균형한 회복의 추세가 확인되고 있습니다.

2019 년 대비 월간 RevPAR 회복 추세



※ 출처: STR © 2022 CoStar Group, JLL Korea

2021 년 연말부로 럭셔리 호텔 부문의 RevPAR 는 2019 년 대비 86%까지 회복된 반면, 중저가 호텔 부문은 2019 년 수치의 66%까지밖에 회복되지 못했습니다. 럭셔리 호텔의 점유율 회복에 있어, 다양한 부대시설(피트니스, 수영장 및 스파)과 식음료 매장을 선호하는 스테이케이션 ("staycation")과 호캉스 수요가 중요한 동력이 되었습니다. 반면 비즈니스 및 단체 여행에 더 의존했던 중저가 부문 호텔들은 더욱 심각하게 코로나의 영향을 받았습니다.

포스트 코로나 시기에도 단기적으로 여가 수요가 회복을 주도할 전망입니다. STR 의 설문조사에 따르면, 관광객들은 코로나의 영향이 지속됨에도 불구하고 2022 년에 해외여행을 계획 중이라고 답변했지만 해외 출장은 코로나 이전 수치에 비해 감소했습니다. 이러한 결과는 그동안 누적되어 온 관광 수요가 출장에 대한 필요를 추월한다는 점을 입증합니다. 비록 고가 및 중저가 호텔 부문 모두 코로나 전 대비 저조한 성과를 보이고 있지만 2022 년 3 월 말부로 재개되는 해외여행 및 높은 백신 접종률로 인해 뛰어난 회복세를 기대할 수 있을 것입니다.

(4) 서울&지방 호텔 지역별 영업 회복 전망

코로나 시기에 폐쇄된 국경으로 인해 해외여행 수요가 국내 여행 수요로 전환되면서 국내 관광시장이 수혜를 받아왔습니다. STR 에서 한국 호텔 시장을 추적하기 시작한 이후 2021 년 3 월 최초로 지역 관광지(서울 및 인천 제외 시장)에서 객실 점유율 수치가 인천 및 서울 지역의 객실 점유율을 앞질렀습니다. 또한 STR 의 연구에 따르면 지방 관광지의 럭셔리 호텔들은 국내 여행 수요에 힘입어 서울 내 호텔들보다 코로나 이전 수준으로 더 빠르게 회복하였습니다.

반대로 서울의 호텔 시장은 코로나의 영향을 더 직접적으로 받았는데, 이는 해외 단체 및 해외 관광객에 의존하는 중저가 호텔들이 지방에 비해 더 많았기 때문입니다.

하지만 해외여행이 곧 가능해지는 현시점에서 서울 내 호텔들이 더욱 강력한 회복세를 보일 것으로 전망됩니다. 해외 방문객의 대다수는 타지역을 방문하지 않고 서울 및 인천지역에 남습니다. 반면 국경이 열리면 지방 시장들의 회복을 이끈 국내여행객들은 괌, 사이판, 필리핀, 베트남과 같은 주변 해외 관광지로 유출되어 지방 호텔 시장은 코로나 이전의 수준으로 돌아갈 것으로 보입니다. 추가적으로 지방 관광지에 계획된 새로운 호텔 증설은 장기적으로 지방시장의 미래 실적에 영향을 미칠 것으로 예상됩니다.

수도권 및 지방의 RevPAR 회복 그래프
 (2019 년 대비, 주간 평균 RevPAR)



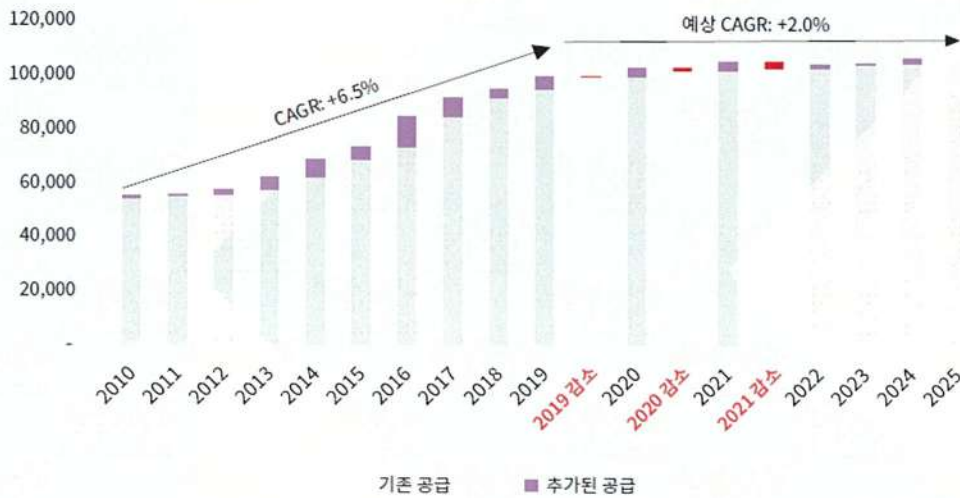
※ 출처: STR © 2022 CoStar Group, JLL Korea

(5) 장래 호텔 수요-공급 전망

2012년부터 2020년까지 한국의 호텔 객실 수는 거의 두 배 증가했으며, 이는 대부분 2014년 아시안 게임과 2018년 겨울 올림픽 등 주요 이벤트 준비를 위해 객실 수가 추가되었습니다. 이 시기의 호텔 증설은 높은 용적률과 낮은 주차 요건을 허용하는 관광진흥법으로 인해 가속화되었습니다.

정책 완화로 박차가 가해진 호텔 시장의 증설은 대부분 저가부문의 "관광호텔"로 구성되어 있던 반면, 신규 증설 예상 호텔들은 럭셔리 부문의 호텔로 구성될 전망입니다.

한국의 기존 호텔 공급 및 파이프라인



※ 출처: STR © 2022 CoStar Group, JLL Korea

포스트 코로나 시기 호텔 공급 성장은 감속할 것으로 전망되며 긍정적인 수요-공급 환경이 마련될 것으로 예상됩니다. 토지매입비용 증가와 호텔 개발 인센티브 감소로 인해 공급 성장은 과거에 비해 둔화될 것입니다. 또한 최근 거래된 호텔들의 큰 비중이 용도변경(예: 거주 또는 상업용) 또는 재개발을 통해 기존 호텔 객실의 공급을 감축시켰습니다.

2019년에는 110여 개의 호텔 객실이 용도변경을 위한 매각을 통해서 감소되었으나, 연당 감소되는 객실 수는 2020년에는 755실, 2021년에 2,160실까지 증가하였습니다. 용도변경을 목적으로 매각된 호텔의 사례로는 르메르디앙 서울, 웨라톤 서울 팰리스 강남, 한강관광호텔, 해운대그랜드호텔 등이 있습니다.

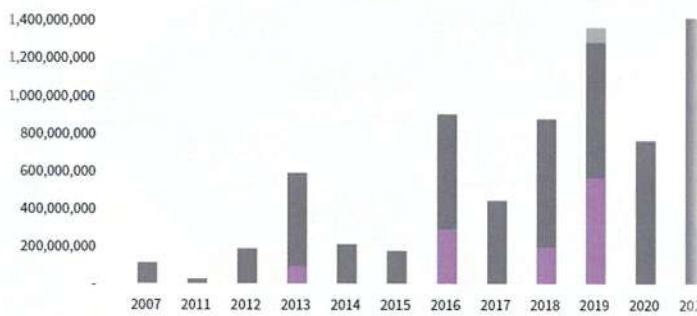
(6) 한국 호텔 투자시장 전망

2021 년, 한국은 역사상 가장 높은 1.7 조 원의 호텔 거래 규모를 기록하면서 2019 년 이후 최고점을 새로 달성하였습니다. 거래의 상당 부분은 300 억 원 미만의 소규모 호텔 및 모텔이었으나 르메르디앙 서울처럼 용도변경을 위한 대규모 거래또한 2021 년을 장식하였습니다. 이는 한국 역사상 최대판매가이자 2021 년 아시아 태평양 최대 거래 규모였습니다.

그 외 주요 거래로는 머큐어 앰배서더 홍대(Mercure Ambassador Hongdae), 포 포인츠 바이 웨라톤 서울 구로(Four Points by Sheraton Guro), 디큐브시티 웨라톤 (D-Cube City Sheraton)이 있습니다.

2022 년에도 2021 년의 상승세를 이어서 활발한 호텔 투자가 시행될 것을 기대하며 약 1.2 조 원의 거래 규모를 상회할 것으로 예상하고 있습니다.

한국 호텔 투자금(USD)



※ 출처: JLL Korea

한국 호텔 투자시장 고려 요인

긍정적인 요인	위험·불확실한 요인
① 국내외 투자자들은 한국 호텔 시장의 긍정적인 동향과 입증된 회복력에 관심을 기울이고 있습니다. 국내 부동산 투자자들은 용도변경 투자기회를 모색하는 반면 해외 기관 투자자들은 아시아의 최대 수도 중 하나인 서울에서 다양한 부동산 투자 기회를 찾고 있습니다. ② 국내 부동산 시장은 임대 호텔(마스터 리스)에 투자할 수 있는 기회들을 제공합니다. ③ 국내 부동산 시장에서는 다양한 금융 서비스 기관들의 매각 후 임대(sale lease back) 및 지분 거래(share deal) 등 다양한 딜 구조를 상대적으로 저렴한 비용으로 도입할 수 있습니다.	① 호텔 외 토지 및 모든 부동산 부문의 가격이 인상되는 상황에서 향후 시장 변동의 위험요소가 있습니다. ② 국내 투자자들은 아직도 용도변경 외 호텔 투자를 단기적으로 꺼려 하고 있지만 국내외 관광 수요가 성장함에 따라 투자자들의 관심도 회복할 것입니다. ③ 아직 코로나로 인한 불확실성 때문에 매각가에 대한 매도자와 매수자의 의견이 상반되지만 향후 회복 시기에는 매각가에 대한 기대치가 합의에 가까워질 것으로 예상됩니다.

IV. 지역분석 (전라남도 신안군)

1. 사회적요인
2. 경제적요인
3. 행정적요인
4. 지가동향 분석

1. 사회적 요인

< 광역지도 >	< 세부지도 >
	

(1) 자연환경

신안군은 국토 서남단 다도해상에 위치하며, 유인도 72 개, 무인도 932 개 등 약 1,004 개의 크고 작은 도서로 형성된 군으로서 우리나라 서남단 무안반도와 인접하여 위치하고 있습니다. 해안에는 해변의 굴곡이 심하여 리아스식 해안(1,734.74km)과 암벽 등의 절경이 조화를 이루어 해상 특유의 자연적인 경관을 간직하고 있어 관광지로서의 장점을 가지고 있습니다. 또한 갯벌의 면적이 약 331.1 km²로서 전국 갯벌 면적의 약 13.8%를 차지하고 있습니다.

신안군 특유의 연안 해변은 굴곡이 심하여 천해 간석지가 광활하고 물이 얇아 대형 선박이 자유로이 왕래할 수 없는 곳이 많으며, 크고 작은 도서로 둘러싸여 파도의 영향을 적게 받는 내해쪽은 갯벌이 광범위하게 분포하고 있어 일찍부터 대규모 간척사업을 추진하여 염전 및 농경지 등으로 활용되고 있습니다.

홍도 부근에는 적갈색의 규암과 규암질 사암이 분포하며, 파도의 침식에 의해 형성된 해식애, 해식동 등 갖가지 지형이 아름다운 절경을 형성하고 있습니다. 또한 지질, 지형학적으로 보전가치가 뛰어나 천연기념물 제 170 호(홍도천연보호구역)로 지정되어 있습니다.

인근 목포시, 무안군, 해남군, 진도군 영광군 등이 인접하나 이들 시·군과 생활권이 분리되어 있으며, 도서지역의 특성상 지역의 중심성과 통합성이 다소 결여된 상태입니다. 우수한 관광자원을 보유한 지역이 외해에 위치하여 접근성이 다소 떨어지고 연간 항해가능일수가 2/3 수준으로서 결항 비율이 높아 관광자원으로서 활용이 저조한 상태입니다. 계절적 관광객 변동에 의한 시장 불안정성이 크고 국립공원구역으로 지정되어 개발행위가 제약받는 현실입니다.

(2) 인문환경

1) 인구변동분석

① 시군구 단위 인구변동 추이

(2022.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

구 분	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	21,827	0.42	38,938	-3.32	2
2021	21,843	0.07	38,217	-1.85	2
2022.12	21,816	-0.12	37,858	-0.94	2

② 읍면동별 인구변동추이

(2022.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

구 분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	37,849	21,824	1.73	-0.96
지도읍	4,222	2,469	1.71	0.57
지도읍선도출장소	227	151	1.50	-2.99
압해읍	5,549	2,771	2.00	-2.17
압해읍매화출장소	239	165	1.45	5.75
압해읍고이도출장소	214	128	1.67	-1.38
증도면	1,433	891	1.61	-1.51
증도면병풍출장소	306	184	1.66	-1.92
임자면	3,146	1,792	1.76	-1.38
자은면	2,254	1,288	1.75	-1.36
비금면	3,465	1,919	1.81	0.17
도초면	2,447	1,432	1.71	-0.81
도초면우이도출장소	216	144	1.50	-1.37
흑산면	2,139	1,373	1.56	-1.56

구분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
흑산면가거도출장소	403	286	1.41	-5.40
흑산면태도출장소	190	128	1.48	-1.55
흑산면흥도출장소	440	256	1.72	-1.79
흑산면대둔도출장소	289	192	1.51	-3.67
하의면	1,662	1,002	1.66	-2.18
신의면	1,509	809	1.87	-1.31
장산면	1,502	941	1.60	-1.18
안좌면	2,827	1,653	1.71	2.73
안좌면자라출장소	290	161	1.80	1.75
팔금면	949	597	1.59	-2.06
암태면	1,931	1,092	1.77	-2.92

③ 전출입현황

연도	총 이동		구간 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	3,337	3,153	1,643	1,635	1,323	1,147	184

(2022.10 KOSIS)

2) 주택 수 및 보급률

구분	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2018	21,883	21,919	21,811	265	19	32	57	0	100.10
2019	21,736	22,163	22,055	273	19	32	57	0	101.90
2020	21,827	22,356	22,248	308	19	32	57	0	102.40

(2021, 신안통계연보)

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

① 의료기관 현황

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원
2020	-	4	12	4	-	6	1	14	-
	-	338	29	-	-	-	-	-	-

(2021, 신안통계연보)

② 학교현황

년 도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	21	19	12	6	-	-	-	-

(2021, 신안통계연보)

③ 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국(22.12)	521,791	44,244	4,039	33,397	12,461	427,650
수도권	190,833	12,577	1,603	30,110	6,128	140,415
전남	22,761	4,067	145	151	1,522	16,876

(2023.02, 국토교통통계누리, 단위: 호)

④ 미분양현황

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
전남	2,219	2,250	2,410	2,371	2,327	2,585	2,534	2,503	2,627	2,797	2,925	3,029
신안군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(2023.02, 국토교통통계누리, 단위: 호)

2. 경제적 요인

(1) 지역경제 현황

1) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 신안 압해 신장-복용 도로시설개량공사

① 목적

- 압해대교 개통에 따른 인구와 물류이동의 급증에 대비
- 국도 77 호선 연육교 개설로 교통수요 급증 반영

② 사업개요

사업기간	2018.03.19~2023.10.31
사업규모 (면적/사업비 등)	- L=10.71 km, B=11.5m, 2 차로 시설개량, V=60km/h - 전체 65,875 백만원
추진현황 및 일정	공정율: 77.03%

③ 관련자료(도면 등)

노선도



(2) 경제환경 변화

신안군의 지역 경제기반은 주민의 대부분이 종사하고 있는 농,어업 중심의 1 차 산업에 편중되어있고, 농,수산물 가공업을 위주로 하는 제조업 기반은 다른 지역에 비하여 미약하며, 상업은 읍,면소재지 일부 상가지대에 서 원주민을 중심으로 영위되고 있는 실정입니다.

자금난 등으로 일부 도로개설사업 등을 제외한 각종 개발사업 등이 장기간 보류 되고 있는 상태로 지역의 경제에 활력을 불어 넣을 만한 경제환경 변화는 보이지 않는 상태입니다.

도서로 이루어진 지역 특성상 농,수산물 가공업 이외의 제조시설의 입지조건이 타지역에 비해 불리하여 1 차 산업 중심의 산업구조는 당분간 지속될 것으로 예상되며, 대부분의 개발사업이 연육교 및 연도교 사업으로 연육교와 연도교의 추진상황에 따라 지역의 자연환경 및 문화재를 기반으로 한 관광산업이 활성화 될 것으로 기대됩니다.

2021.03 월에 완공된 지도-임자간 연도교(임자 1 대교,임자 2 대교) 개통에 따라 임자면으로의 관광객 유입이 증가할 것으로 기대됩니다.

3. 행정적 요인

(1) 용도지역별 개별지 분포현황

(2022.01, 감정평가정보체계)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	293,985	769	297	52	2,129	-	207,438	75,935	7,365
비율(%)	100	0.3	0.1	0.1	0.7	0	70.5	25.8	2.5

(2) 토지용도별 개별지 분포현황

(2022.01, 감정평가정보체계)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	293,985	31,615	2,622	916	160,112	41,404	57,316
비율(%)	100	10.8	0.9	0.3	54.4	14.1	19.5

(3) 공부상 지목별 개별지 분포현황

(2022.01, 감정평가정보체계)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	293,985	30,361	95,776	68,493	196	47,271	51,888
비율(%)	100	10.3	32.6	23.3	0.1	16.1	17.6

4. 지가동향 분석

(1) 지가변동률 현황표

(2023.02, 부동산통계시스템)

구분	'20 년 누계	'21 년 누계	'22 년 누계
전국	3.678	4.173	2.733
전라남도	3.322	3.671	2.671
신안군	3.652	3.740	2.161

(2) 거래동향 추이(시군구 기준)

구 분		2021	2022
전국	거래금액	787,452.1억원	453,944.6억원
	거래건수	183,004건	105,746건
전라남도	거래금액	14,977.8억원	12,108.6억원
	거래건수	8,466건	6,438건
신안군	거래금액	177.5억원	184.5억원
	거래건수	289건	217건

(3) 지역 가격동향 분석

과거 2 년간 유지되었던 공시지가 상승률은 마이너스로 전환되었고, 2021 년 대비 거래건수는 약 25% 감소하였으나 동일 기간 전체 거래금액은 약 4% 증가하였습니다.

V. 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 토지의 감정평가액 산출
2. 건물의 감정평가액 산출
3. 대상물건의 감정평가액

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법

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 산정하였습니다.

$$\text{공시지가기준법} = \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인의 보정}$$

2) 비교표준지의 선정(2023. 01. 01. 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 1 호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 <표준지(가)>를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	유각리 724-1	1,085	대	계획관리	상업용	소로한면	사다리 평 지	25,800



3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	0.043 (1.00043)	$(1 + 0.00035 \times 38/31)$ ≈ 1.00043

4) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

5) 개별요인 비교

[본건 기호(1)~(11)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	본건은 표준지 대비 면적 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.20	본건은 지구단위계획구역 내에 위치하여 건폐율(본건 60%, 표준지 40%) 및 용적률(본건 200%, 표준지 100%) 등 행정적 요인에서 우세합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.425	

6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항, 대법원판례 " 2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고) ", " 2002 두 5054(2003.7.25 선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

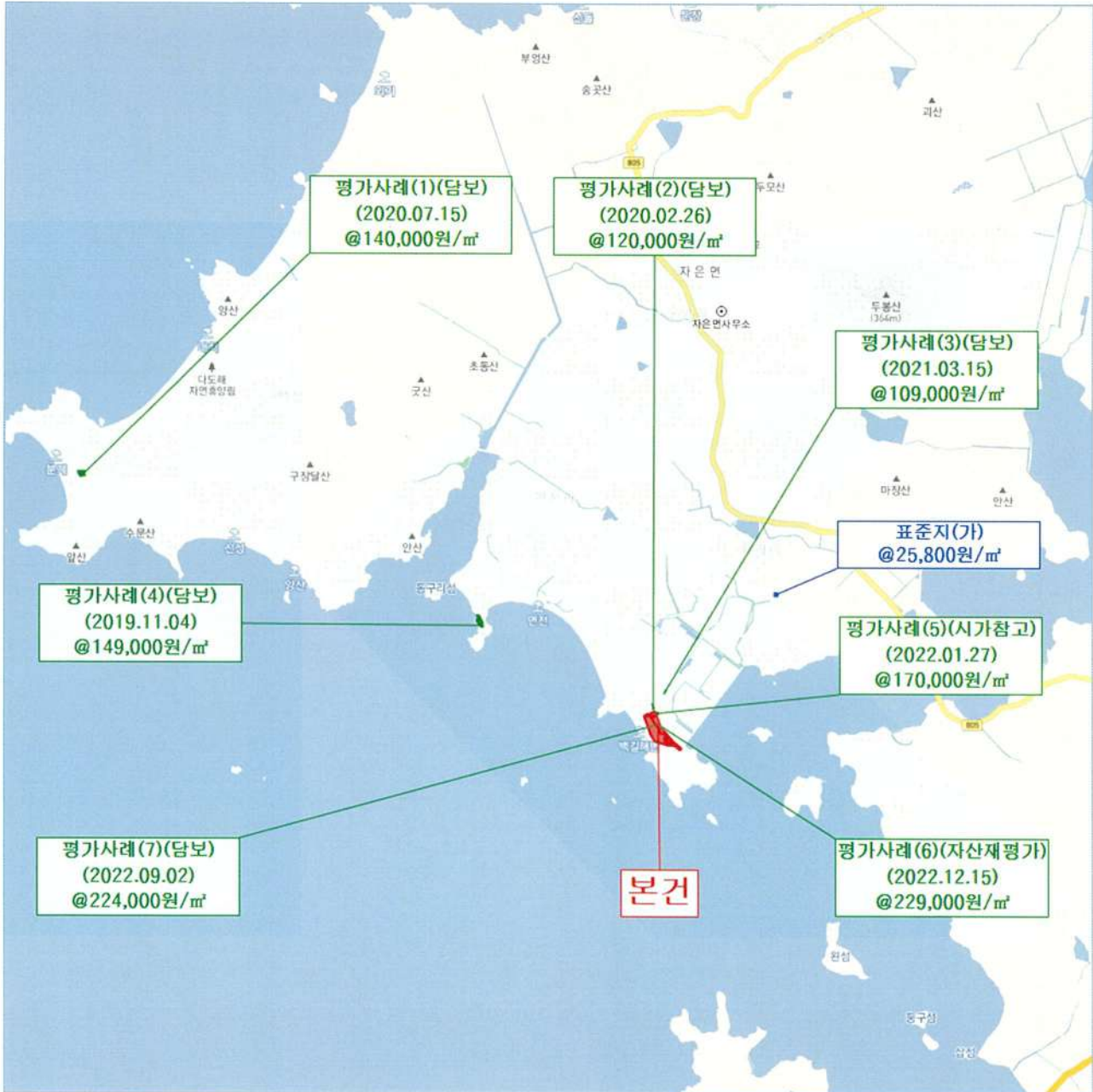
② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

㉠ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	백산리 883-4 외	1,384	대	계획관리 상업용	부정형 세로(가)	2020.07.15	담보	140,000 (-)
2	유각리 931	1,988	전	계획관리 전	부정형 맹지	2020.02.26	담보	120,000 (6,310)
3	유각리 923	259	답	계획관리 답	부정형 맹지	2021.03.15	담보	109,000 (5,570)
4	면전리 415-2 외	1,084	임야	계획관리 자연림(건축허가부지)	부정형 맹지	2019.11.04	담보	149,000 (1,450)
5	유각리 931-12	533	전	계획관리 주거기타	부정형 세로(불)	2022.01.27	시가참고	170,000 (9,780)
6	유각리 931-2 외	12,221	전	계획관리 전	부정형 맹지	2022.12.15	자산 재평가	229,000 (7,690)
7	유각리 931-2 외	12,221	전	계획관리 전	부정형 맹지	2022.09.02	담보	224,000 (7,690)

※ 출처: 감정평가정보센터 KAPA HUB

※ 평가사례 위치도



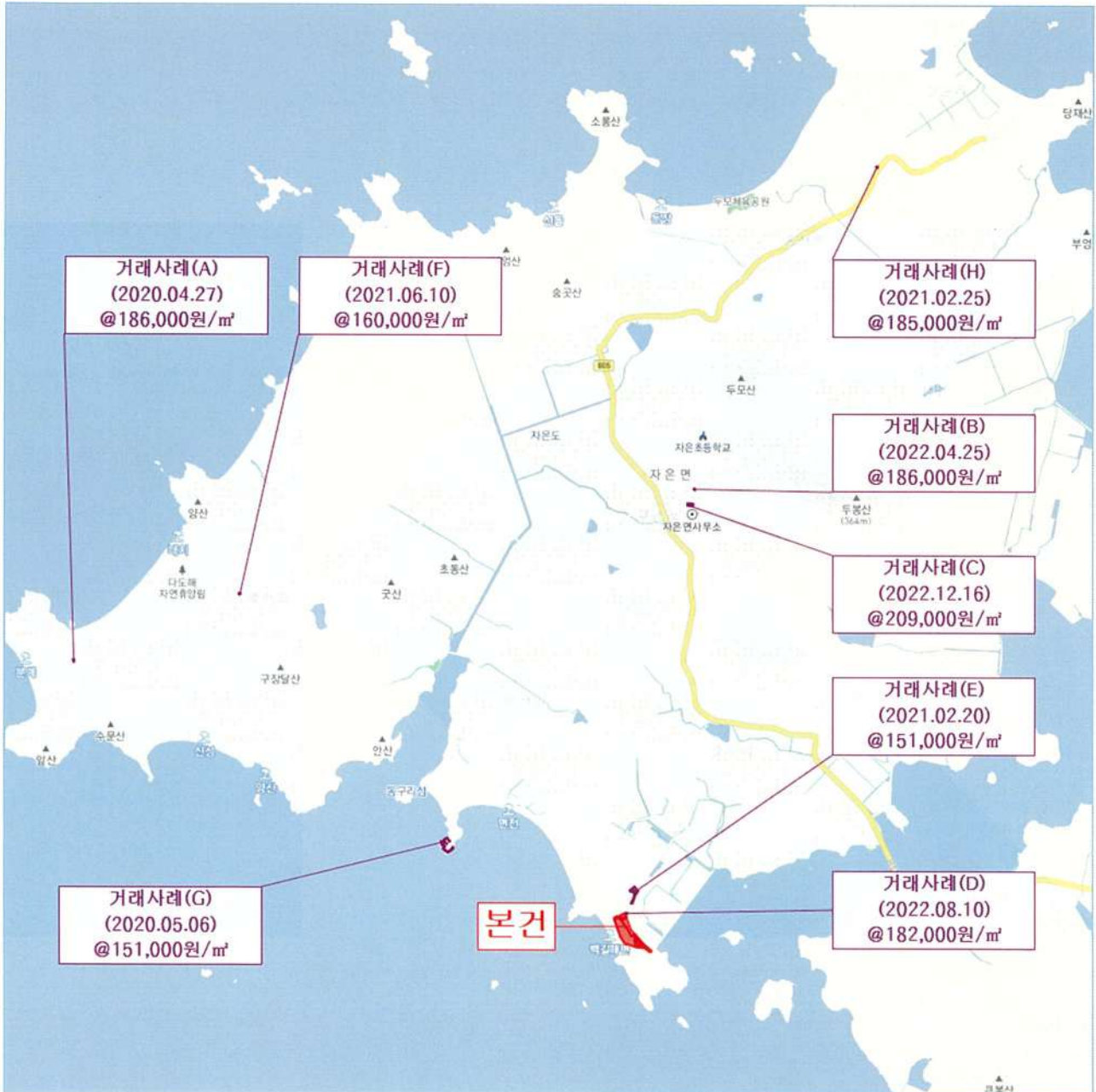
※ 출처: 감정평가정보센터 KAPA HUB

㉠ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	백산리 786-1	1,399	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2020.04.27	260,000,000 (건물포함)	186,000 (8,920)
비고	- 건물노후화로 토지만의 거래사례로 판단하였습니다. - 토지가격 : 260,000,000 원 / 1,399 ㎡ ≒ 186,000 원/㎡							
B	구영리 227-1	544	대	계획관리 단독주택	부정형 세각(가)	2022.04.25	170,000,000 (건물포함)	186,000 (21,200)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 블록구조(사용승인일 : 2004.11.18), 면적 : 99.75 ㎡ 건물단가 : 1,200,000 원/㎡×23/40≒690,000 원/㎡ 건물가격 : 690,000 원/㎡×99.75 ㎡≒68,827,500 원 토지가격 : 170,000,000 원-68,827,500 원≒101,172,500 원 토지단가 : 101,172,500 원/544 ㎡≒186,000 원/㎡							
C	구영리 212-1 외	1,678	대	계획관리 단독주택	세장형 세로(가)	2022.12.16	350,000,000	209,000 (20,600)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 350,000,000 원 / 1,678 ㎡ ≒ 209,000 원/㎡							
D	유각리 931-1	472	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2022.08.10	85,680,000	182,000 (11,900)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 85,680,000 원 / 472 ㎡ ≒ 182,000 원/㎡							
E	유각리 924-10 외	3,723	대	계획관리 전	부정형 맹지	2021.02.20	563,100,000	151,000 (7,140)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 563,100,000 원 / 3,723 ㎡ ≒ 151,000 원/㎡							
F	백산리 625-21 외	372	대	계획관리 단독주택	가장형 세로(불)	2021.06.10	68,500,000 (건물포함)	160,000 (9,470)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 블록구조(사용승인일 : 1985.12.28), 면적 : 59.4 ㎡ 건물단가 : 1,200,000 원/㎡×5/40≒150,000 원/㎡ 건물가격 : 150,000 원/㎡×59.4 ㎡≒8,910,000 원 토지가격 : 68,500,000 원-8,910,000 원≒59,590,000 원 토지단가 : 59,590,000 원/372 ㎡≒160,000 원/㎡							
G	면전리 415-11 외	3,550	임야	계획관리 자연림	부정형 맹지	2020.05.06	536,935,000	151,000 (1,520)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 536,935,000 원 / 3,550 ㎡ ≒ 151,000 원/㎡							
H	한운리 445-5	542	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2021.02.25	100,000,000	185,000 (11,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 100,000,000 원 / 542 ㎡ ≒ 185,000 원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 KAIS

※ 거래사례 위치도



※ 출처: 감정평가정보센터 KAPA HUB

㉔ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근 상업용	세로(가)	185,000~240,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/m ²)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	186,000	1.09808	1.000	0.803	164,007		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/m ²)	6.354	6.35
	25,800	1.00043	-	-	25,811		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "거래사례(1)" 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.04.27 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	9.808	1.09808	2022년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.05	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	0.803

표준지가 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 접근조건(인근 해변으로의 접근성 등) 및 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~11	25,800	1.00043	1.000	1.425	6.35	233,558	234,000	일단지

8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~11	40,120	234,000	9,388,080,000	일단지
합 계	40,120	-	9,388,080,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례 (B)"를 "기호(1)~(11)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
B	구영리 227-1	544	대	계획관리 단독주택	부정형 세각(가)	2022.04.25	170,000,000 (건물포함)	186,000 (21,200)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 블록구조(사용승인일 : 2004.11.18), 면적 : 99.75 ㎡ 건물단가 : 1,200,000 원/㎡ × 23/40 = 690,000 원/㎡ 건물가격 : 690,000 원/㎡ × 99.75 ㎡ = 68,827,500 원 토지가격 : 170,000,000 원 - 68,827,500 원 = 101,172,500 원 토지단가 : 101,172,500 원 / 544 ㎡ = 186,000 원/㎡							

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.04.25 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	1.597	1.01597	2022년 12월 연장적용

4) 개별요인 비교

[본건 기호(1)~(11)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.90	본건은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.20	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 다소 열세하나 자연환경 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	0.95	본건은 사례 대비 면적 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.18	본건은 지구단위계획구역 내에 위치하며 사례는 자연취락지구 내에 위치합니다. 건폐율(본건 60%, 사례 60%)은 동일하나 용적률(본건 200%, 표준지 100%) 등에서 본건이 우세합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치				1.271

5) 거래사례비교법에 의한 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1~11	186,000	1.000	1.01597	1.000	1.271	240,181	240,000	일단지

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~11	40,120	240,000	9,628,800,000	일단지
합 계	40,120	-	9,628,800,000	-

7) 합리성 검토

거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준으로 직접 가액을 산출함에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있습니다. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됩니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	9,388,080,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	9,628,800,000원

(3) 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 1 항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	9,388,080,000	-

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소재지		전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외 10 필지 (전라남도 신안군 자은면 자은서부 1 길 163-101)							
구조		철근콘크리트조 슬라브지붕							
용도	공부	숙박시설							
	현황	숙박시설							
연면적(m ²)		55,973.651	층 수 (지하/지상)	-1/9 층	사 용 승인일	2022.09.02			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	○	○	○	○	○	-	발전기, 방송설비 등

- 기호(나)

소재지		전라남도 신안군 자은면 유각리 931-2 외 10 필지 (전라남도 신안군 자은면 자은서부 1 길 163-101)							
구조		일반철골조 슬라브지붕							
용도	공부	창고시설							
	현황	창고시설							
연면적(m ²)		90.54	층 수 (지하/지상)	-1 층	사 용 승인일	2022.09.02			
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	○	○	○	○	○	-	-

(2) 재조달원가

재조달원가란 대상부동산을 기준시점에서 재조달할 것을 상정한 경우에 필요한 적정한 원가총액으로서 직접 법과 간접법에 의하여 산정할 수 있으며, 본건에는 용도 및 구조에 따른 표준단가에 부대설비 등 보정단가를 고려하여 산정하는 간접법을 적용하였습니다.

1) 표준단가 자료 (한국부동산연구원 발행 2021년 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조 /평지붕	1	1,970,000	50 (45 ~ 55)
			2	1,702,000	50 (45 ~ 55)
			3	1,545,000	50 (45 ~ 55)
07-02-05-09	콘도미니엄	철근콘크리트조 /평지붕	1	1,619,000	50 (45 ~ 55)
			2	1,430,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조 /평지붕	2	1,253,000	50 (45 ~ 55)
			3	1,142,000	50 (45 ~ 55)
09-01-07-09	수영장	철골철근콘크리트조 /트러스지붕	3	1,776,000	55 (50 ~ 60)
03-03-05-09	대중목욕탕	철근콘크리트조 /평지붕	1	2,171,000	45 (40 ~ 50)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널	2	708,000	35 (30 ~ 40)

위에서 제시한 표준단가의 경우 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비(전등, 전열 공사비) 등이 포함된 금액이며, 기타 부대설비는 별도의 보정을 요합니다.

2) 부대설비 보정

- 본건 부대설비 내역

구 분	주요설비
기계설비	시스템에어컨 실내기, 시스템에어컨 실외기, 제습공조기, 공기조화기, 온수보일러, 환기설비 등 냉난방설비 및 급배수설비, 저수조, 급탕탱크, 가스저장탱크, 팽창탱크, 위생시설 등
전기설비	발전설비 등
소화설비	소화배관, 옥내&옥외소화전배관, 스프링클러 설비, 알람벨브, 자동소화장치 등
승강설비	엘리베이터 12 대(승객용 10 대, 화물용 2 대)
기타설비	정보통신설비, TV 설비, 방송설비, CCTV 설비, 객실관리 등

- 숙박시설(호텔) 부대설비 단가(한국부동산연구원 발행 2021년 건축물 재조달원가 자료집)

구 분	호텔(원/㎡)	
전기설비	화재탐지설비	32,000 ~ 47,000
	방송설비	8,000 ~ 15,000
	CCTV 설비	10,000 ~ 16,000
	피뢰침/접지 설비	1,000 ~ 4,000
	방범 설비	2,000 ~ 7,000
	정보통신 설비	17,000 ~ 36,000
	홈네트워크	9,000 ~ 17,000
위생설비	급수급탕오배수	55,000 ~ 71,000
	위생기구	24,000 ~ 30,000
냉난방설비, 소화설비 등	장비 및 난방설비 (장비+기계실)	110,000 ~ 140,000
	냉난방설비 (공조배관)	53,000 ~ 70,000
	옥내소화전설비	4,140,000~5,960,000 원/개소
	스프링클러	170,000 ~ 210,000 원/헤드 (10㎡ 당 1개 헤드 설치)
승강기 설비	승객용 - 90m/min 10층 11인승 대당 79,000,000~83,000,000 원 화물용- 60m/min 8층 1,000kg 대당 78,000,000~83,000,000 원	

상기의 본건 부대설비 내역 및 숙박시설(호텔) 부대설비 단가(한국부동산연구원 발행 2021년 건축물재조달원가 자료집) 등을 참조하여 부대설비 보정금액은 호텔의 경우 500,000원/㎡, 부대시설의 경우 250,000원/㎡, 실내수영장의 경우 300,000원/㎡으로 결정하였습니다.

3) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 마감, 이용, 자재의 질, 부대설비 내역 등 특성을 고려하여 건축물 표준단가 및 부대설비 보정 비율을 적용하여 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	지하1층	1,900,000	300,000	2,200,000	50	실내수영장
	지하1층	1,700,000	250,000	1,950,000	50	부대시설, 기계실, 전기실 등
	1층~2층	1,900,000	250,000	2,150,000	50	부대시설, 로비 등
	1층~9층	2,250,000	500,000	2,750,000	50	객실 등
나	1층	800,000	-	800,000	40	참고
특이사항						

(4) 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수를 기준으로 실제경과연수를 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	지하1층	2,200,000	2022.09.02	50	50	2,200,000	실내수영장
	지하1층	1,950,000		50	50	1,950,000	부대시설, 기계실, 전기실 등
	1층~2층	2,150,000		50	50	2,150,000	부대시설, 로비 등
	1층~9층	2,750,000		50	50	2,750,000	객실 등
나	1층	800,000		40	40	800,000	참고

(5) 건물가액의 결정

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	지하1층	2,443.544	2,200,000	5,375,796,800	실내수영장
	지하1층	8,770.761	1,950,000	17,102,983,950	부대시설, 기계실, 전기실 등
	1층~2층	9,131.16	2,150,000	19,631,994,000	부대시설, 로비 등
	1층~9층	35,628.186	2,750,000	97,977,511,500	객실 등
나	1층	90.54	800,000	72,432,000	창고
합 계				140,160,718,250	-

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	평가금액(원)	비 고
토지의 시산가액	9,388,080,000	-
건물의 시산가액	140,160,718,250	-
합 계	149,548,798,250	-

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 신안군 자은면 유각리	931-2	전	계획관리	6,792	40,120	234,000	9,388,080,000	일단지
2	"	786-31	답	계획관리	2,053				
3	"	928	대	계획관리	942				
4	"	928-1	답	계획관리	297				
5	"	928-2	답	계획관리	3,619				
6	"	931-10	전	계획관리	1,826				
7	"	931-11	전	계획관리	261				
8	"	931-14	전	계획관리	422				
9	"	산237-4	임야	계획관리	532				
10	"	산237-5	임야	계획관리 농림지역	23,335				
11	"	산242-1	임야	계획관리	41				
가	[도로명] 전라남도 신안군 자은면 자은서부1길 163-101	931-2 외 위지상 자은도 씨원 아일랜드 본동	숙박시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 9층 지1층	11,214.305	2,443.544 8,770.761	2,200,000 1,950,000	5,375,796,800 17,102,983,950	2,200,000 x 50/50 (실내수영장) 1,950,000 x 50/50 (부대시설등)

토지와 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
나	"	931-2외 위지상 부속건물	일반창고	일반철골조 슬라브지붕 단층	1층	7,108.073	9,131.16	2,150,000	19,631,994,000	2,150,000 x 50/50 (로비 등)
					2층	4,225.533				
					3층	5,042.935	35,628.186	2,750,000	97,977,511,500	2,750,000 x 50/50 (객실 등)
					4층	5,064.235				
					5층	5,064.235				
					6층	5,064.235				
					7층	5,064.235				
					8층	5,095.782				
					9층	3,030.083				
					1층	90.54	90.54	800,000	72,432,000	800,000 x 40/40
합 계						₩149,548,798,250.-				
				이	하	여	백			

(2)

전라남도 신안군 자은면 유각리 786-88 외

(토지)감정평가표

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

감정평가사

배태성

배태성



(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	일십억일천사백이십팔만일천원정(₩1,014,281,000.-)					
의뢰인	웰컴저축은행(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	웰컴저축은행(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.02.07	2023.02.02 - 2023.02.07	2023.02.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	11,686	토지	11,686	-	1,014,281,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,014,281,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		배지영			

CONTENTS

I. 감정평가개요	1
1. 감정평가의 목적	
2. 기준가치	
3. 기준시점 결정 및 그 이유	
4. 실지조사 실시기간 및 내용	
5. 감정평가의 조건	
6. 감정평가의 기준 및 방법	
7. 그 밖의 사항	
II. 대상 부동산 현황	4
1. 토지 현황	
2. 도면	
3. 현장사진	
III. 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견	13
1. 토지의 감정평가액 산출	
2. 대상물건의 감정평가액	

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적
2. 기준가치
3. 기준시점 결정 및 그 이유
4. 실지조사 실시기간 및 내용
5. 감정평가의 조건
6. 감정평가의 기준 및 방법
7. 그 밖의 사항

1. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 '백길해변수림대 생태공원' 북서측 인근 위치하는 부동산으로 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 " 시장가치 " 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023 년 02 월 07 일 입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2023 년 02 월 02 일 ~ 2023 년 02 월 07 일 입니다.

5. 감정평가의 조건

-

6. 감정평가의 기준 및 방법

(1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지 기호(1),(2)(4),(5)는 토지이용계획확인서 상 일부가 도시계획도로에 저촉되어 그 정도를 감안하여 평가하였으며, 기호(7),(8), (10),(11),(12)는 전체 도시계획도로이자 현황도로로 공법상의 제한 정도 등을 감안하여 평가하였습니다.
- (2) 본건 기호(3)은 토지이용계획확인서 상 도시계획도로에 일부 저촉되었으나, 전체 현황도로로 이를 감안하여 평가하였습니다.
- (3) 본건 토지 기호(6),(9)는 토지이용계획확인서 상 도시계획도로 및 노외주차장에 저촉되어 있어 공법상의 제한 정도 등을 감안하여 평가하였습니다.
- (4) 본건 토지 기호(2) 지상 위에 타인소유의 건물(구조: 조적조, 주용도: 액화석유가스저장소, 연면적: 44.64㎡)이 소재하고 있으며 일반건축물대장에 기재되어 있으나 미등기되어 있으니 공매 진행시 필히 참고바랍니다.
- (5) 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액이 달라질 수 있습니다.

Ⅱ. 대상 부동산 현황

1. 토지 현황
2. 도면
3. 현장사진

1. 토지 현황

(1) 대상토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2022)	비고
1	유각리 786-88	4,222	4,222	답	세로(불)	부정형 평지	전기타	계획관리	-	-
2	유각리 786-89	1,228	1,228	답	맹지	사다리 평지	전기타	계획관리	-	-
3	유각리 928-3	108	108	대	세로(불)	사다리 평지	도로 등	계획관리	-	-
4	유각리 928-4	264	264	답	세로(불)	부정형 평지	전기타	계획관리	-	-
5	유각리 928-5	16	16	답	맹지	사다리 평지	전기타	계획관리	-	-
6	유각리 931-16	5,429	5,429	전	맹지	부정형 평지	전기타	계획관리	-	-
7	유각리 931-19	130	130	전	세로(가)	부정형 평지	도로 등	계획관리	-	-
8	유각리 931-20	1	1	전	세로(가)	부정형 평지	도로 등	계획관리	-	-
9	유각리 931-21	216	216	전	맹지	사다리 평지	전기타	계획관리	-	-
10	유각리 931-22	29	29	전	세로(가)	부정형 평지	도로 등	계획관리	-	-
11	유각리 산 237-6	40	40	임야	세로(가)	부정형 평지	도로 등	계획관리	-	-
12	유각리 산 237-7	3	3	임야	세로(가)	부정형 평지	도로 등	계획관리	-	-

(2) 위치 및 부근의 상황

본건은 전라남도 신안군 자은면 유각리 소재 "백길해변수립대 생태공원" 북서측 인근 계획관리지역에 위치합니다. 본건은 해안가에 인접하며 주위에 전, 답, 임야 등이 혼재하고 있는 등 주위환경은 보통입니다.

(3) 교통상황 및 도로조건

본건까지 인접필지 등을 이용하여 차량의 출입이 가능하며, 내륙에서 "천사대교" 및 "은암대교"를 통해 차량으로 진입이 가능합니다. 기호(1),(3),(4)는 폭 약 3 미터 내외의 비포장도로에 접하고, 기호(7),(8),(10),(11),(12)는 폭 약 10 미터 내외의 포장도로에 접하며, 기호(2),(5),(6),(9)는 맹지입니다.

(4) 형상 및 지세, 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리 및 부정형 토지로서, 기호(1),(2),(4),(5),(6),(9)는 잡석 등이 덮고 있는 휴경지 상태이며, 기호(3),(7),(8),(10),(11),(12)는 도로로 이용 중 입니다.

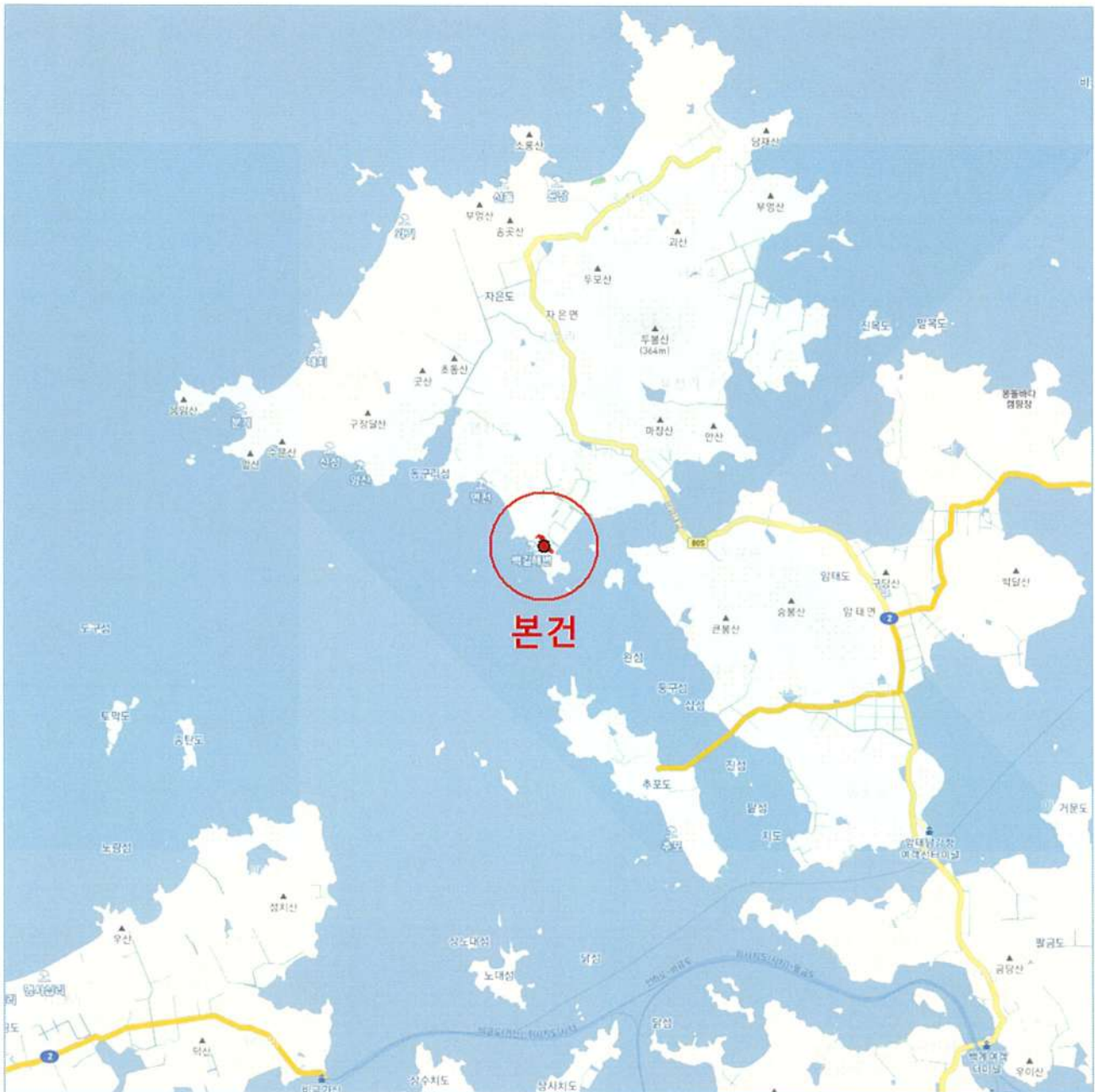
(5) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호	소재지 지번	내용
1	유각리 786-88	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 하수도(2021-07-29)(하수처리 시설-05)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
2	유각리 786-89	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
3	유각리 928-3	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
4	유각리 928-4	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
5	유각리 928-5	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
6	유각리 931-16	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역), 지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 노외주차장(2021-07-29)(주차장-35)(저축), 소로 1 류(폭 10m~12m)(2021-07-29)(소로 1-89)(저축), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젖소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호	소재지 지번	내용
7	유각리 931-19	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(저축), 중로 2 류(폭 15m~20m) (2021-07-29)(중로 3-10)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<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>.
8	유각리 931-20	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
9	유각리 931-21	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 노외주차장(2021-07-29)(주차장-35)(저축), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 2-218)(저축), 가축사육제한구역(1000m 제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소_배출시설면적 2,645 제곱미터이상)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
10	유각리 931-22	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재해방지보호구역(산림보호구역)<산림보호법>.
11	유각리 산 237-6	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>.
12	유각리 산 237-7	계획관리지역(2021-07-29)(계획관리지역),지구단위계획구역(2021-07-29)(유각지구단위계획구역), 중로 2 류(폭 15m~20m)(2021-07-29)(중로 3-10), 가축사육제한구역(모든가축제한구역_소,젓소,말,사슴,양,염소,개,돼지,닭,오리,메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지(보전산지)<산지관리법>.

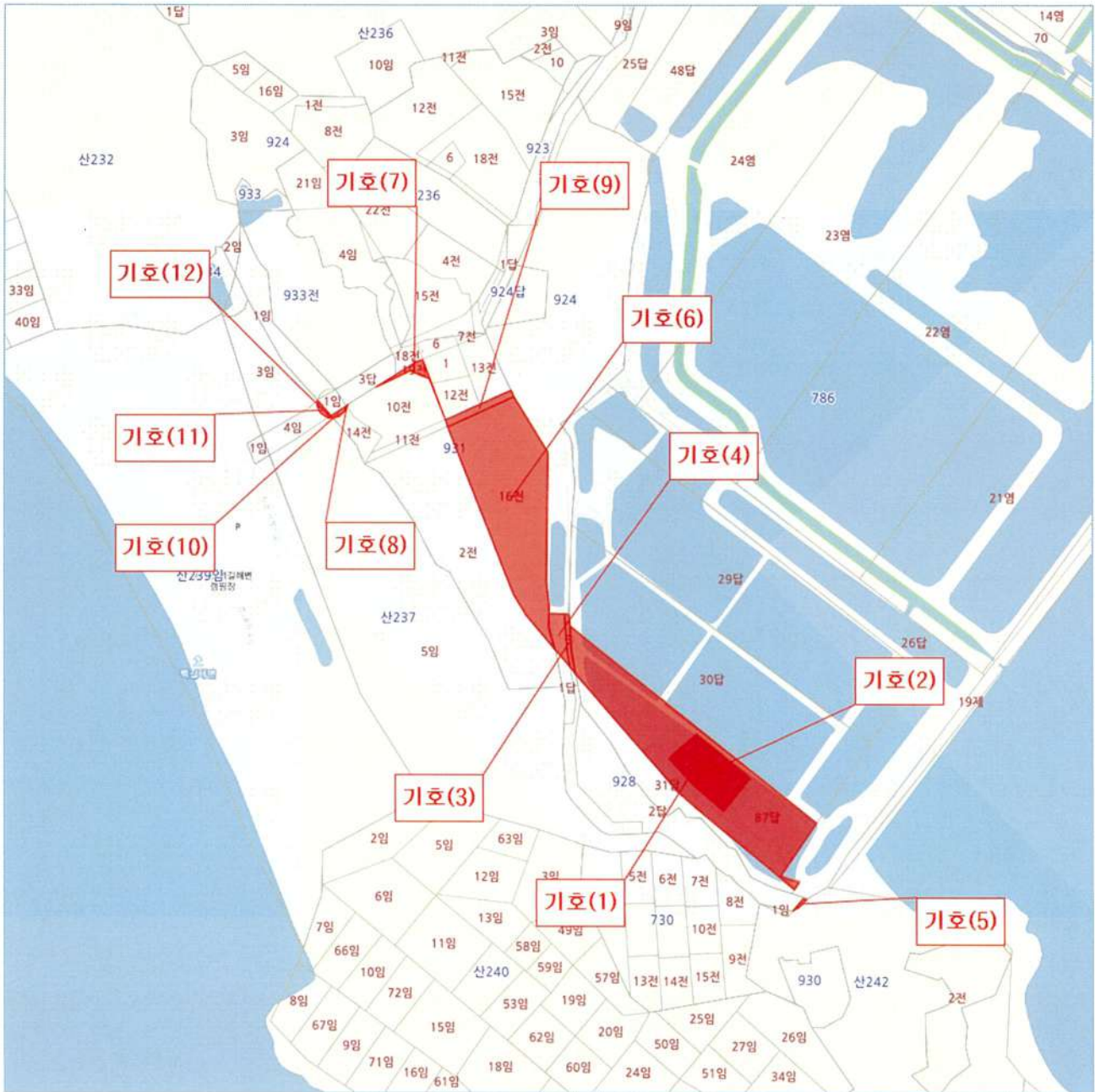
(7) 위치도

1) 광역위치도



※ 출처: 담스 GIS

2) 상세위치도



※ 출처: 담스 GIS

2. 도면



3. 현장사진



[본건전경 기호(6) 외]



[본건전경 기호(8) 외]

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 토지의 감정평가액 산출
2. 대상물건의 감정평가액

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법

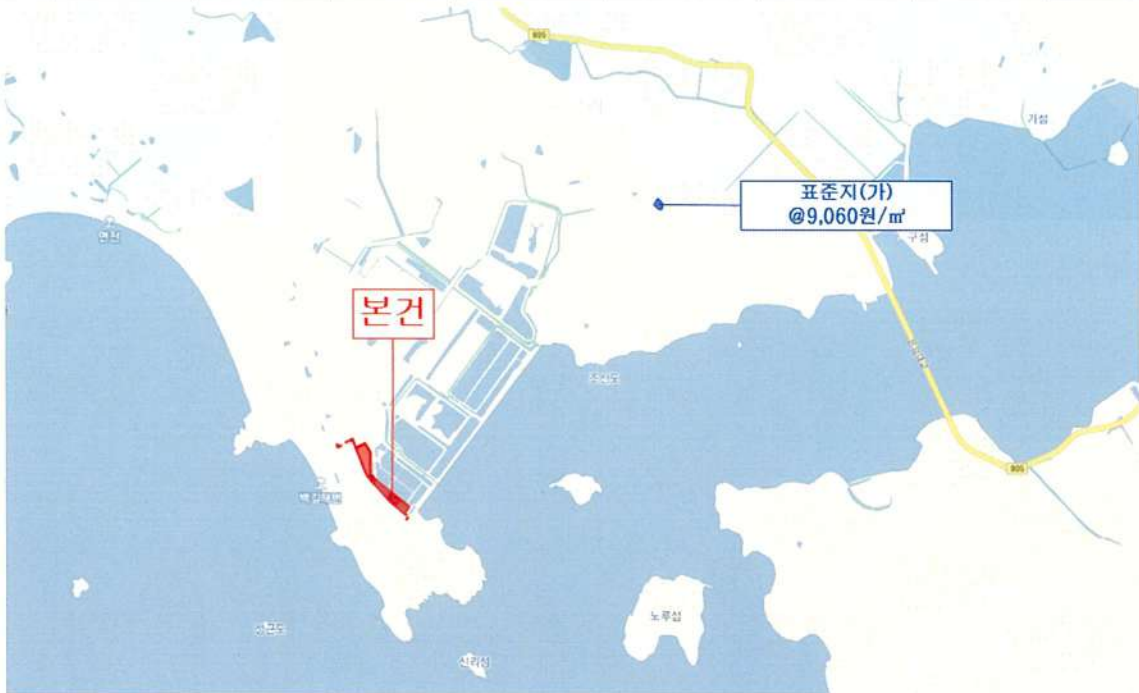
감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

공시지가기준법 = 표준지공시지가 x 시점수정 x 지역요인 비교 x 개별요인 비교 x 그 밖의 요인의 보정

2) 비교표준지의 선정(2023. 01. 01. 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 1 호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 <표준지(가)>를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	유각리 193	1,289	전	계획관리	전	맹지	사다리 평 지	9,060



3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	0.043 (1.00043)	$(1 + 0.00035 \times 38/31)$ ≈ 1.00043

4) 지역요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건을 종합하여 검토한 바, 본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

5) 개별요인 비교

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.93	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로)에 저촉되어 표준지 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.221	

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(2),(5)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.250	

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(3)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.33	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.433	

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(4)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.90	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로)에 저촉되어 표준지 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.181	

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(6),(9)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.85	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로) 및 노외주차장에 저촉되어 표준지 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.063	

■ 농경지대(전)

[본건 기호(7)~(8),(10)~(12)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.25	본건은 표준지 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.33	본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.474	

6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항, 대법원판례 " 2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고) ", " 2002 두 5054(2003.7.25 선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

㉠ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	유각리 931	1,988	전	계획관리 전	부정형 맹지	2020.02.26	담보	120,000 (6,310)
2	유각리 923	259	답	계획관리 답	부정형 맹지	2021.03.15	담보	109,000 (5,570)
3	유각리 924-18	2,405	전	계획관리 전	부정형 맹지	2019.08.05	담보	116,000 (6,090)

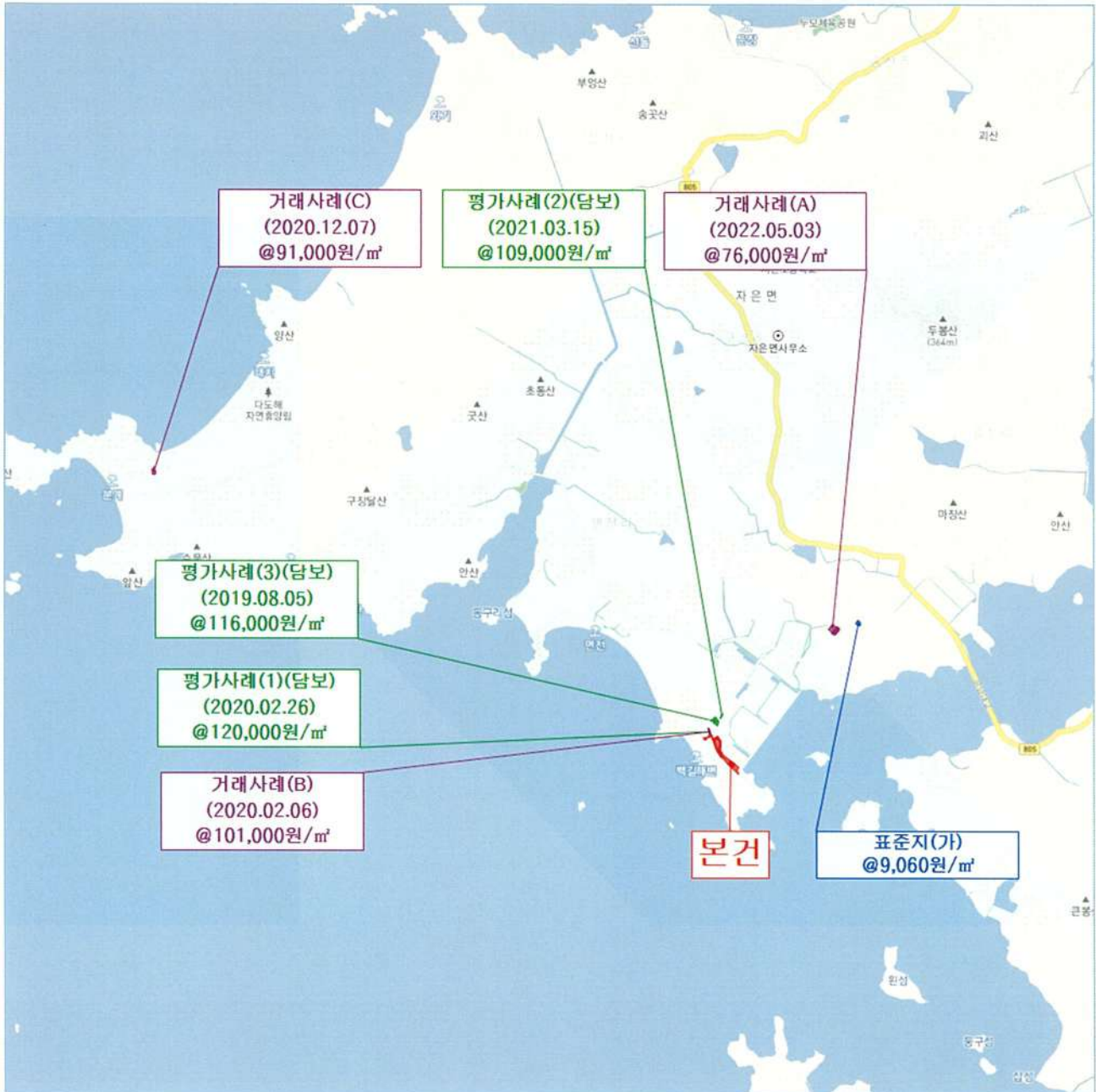
※ 출처: 감정평가정보센터 KAPA HUB

㉠ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
A	유각리 742외	3,211	전	계획관리 전	사다리 세로(가)	2022.05.03	242,750,000 (건물포함)	76,000 (9,250)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 242,750,000원 / 3,211㎡ ≒ 76,000원/㎡							
B	유각리 931	1,988	전	계획관리 전	부정형 맹지	2020.02.06	200,000,000 (건물포함)	101,000 (6,310)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 200,000,000원 / 1,988㎡ ≒ 101,000원/㎡							
C	백산리 766-2	1,488	전	계획관리 전	부정형 맹지	2020.12.07	135,000,000 (건물포함)	91,000 (6,750)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 135,000,000원 / 1,488㎡ ≒ 91,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 KAIS

※ 사례 위치도



※ 출처: 감정평가정보센터 KAPA HUB

㉔ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근 상업용	세로(가)	100,000~120,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	사정보정 ^{※2}	시점수정 ^{※3}	지역요인 ^{※4}	개별요인 ^{※5}	산출단가(A) (원/m ²)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	76,000		1.01541	1.000	1.000	77,171		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/m ²)	8.514	8.51
	9,060		1.00043	-	-	9,064		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "거래사례(A)" 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

※3 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.05.03 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	1.541	1.01541	2022년 12월 연장적용

※4 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※5 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지가 사례는 제요인 대체로 유사합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	9,060	1.00043	1.000	1.221	8.51	94,180	94,000	-
2	9,060	1.00043	1.000	1.250	8.51	96,417	96,000	-
3	9,060	1.00043	1.000	0.433	8.51	33,399	33,000	-
4	9,060	1.00043	1.000	1.181	8.51	91,095	91,000	-
5	9,060	1.00043	1.000	1.250	8.51	96,417	96,000	-
6	9,060	1.00043	1.000	1.063	8.51	81,993	82,000	-
7	9,060	1.00043	1.000	0.474	8.51	36,561	37,000	-
8	9,060	1.00043	1.000	0.474	8.51	36,561	37,000	-
9	9,060	1.00043	1.000	1.063	8.51	81,993	82,000	-
10	9,060	1.00043	1.000	0.474	8.51	36,561	37,000	-
11	9,060	1.00043	1.000	0.474	8.51	36,561	37,000	-
12	9,060	1.00043	1.000	0.474	8.51	36,561	37,000	-

8) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,222	94,000	396,868,000	-
2	1,228	96,000	117,888,000	-
3	108	33,000	3,564,000	-
4	264	91,000	24,024,000	-
5	16	96,000	1,536,000	-
6	5,429	82,000	445,178,000	-
7	130	37,000	4,810,000	-
8	1	37,000	37,000	-
9	216	82,000	17,712,000	-
10	29	37,000	1,073,000	-
11	40	37,000	1,480,000	-
12	3	37,000	111,000	-
합 계	11,686	-	1,014,281,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례 (B)"를 "기호(1)~(12)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
C	백산리 766-2	1,488	전	계획관리 전	부정형 맹지	2020.12.07	135,000,000 (건물포함)	91,000 (6,750)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 135,000,000원 / 1,488㎡ ≈ 91,000원/㎡							

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2020.12.07 ~ 2023.02.07 (전라남도 신안군 계획관리지역)	7.138	1.07138	2022년 12월 연장적용

4) 개별요인 비교

▪ 농경지대(전)

[본건 기호(1)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 사례 대비 농로의 상 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.93	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로)에 저촉되어 사례 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.006	

■ 농경지대(전)

[본건 기호(2),(5)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.030	

■ 농경지대(전)

[본건 기호(3)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 사례 대비 농로의 상 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.33	본건은 현황 도로로서 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치				0.357

■ 농경지대(전)

[본건 기호(4)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.05	본건은 사례 대비 농로의 상 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.90	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로)에 저촉되어 사례 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.973	

■ 농경지대(전)

[본건 기호(6),(9)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	대체로 유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.85	본건은 토지이용계획확인원 상 도시계획시설(도로) 및 노외주차장에 저축되어 사례 대비 행정적 조건에서 열세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.876	

■ 농경지대(전)

[본건 기호(7)~(8),(10)~(12)/사례기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	본건은 사례 대비 농로의 상 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 사례 대비 자연환경 등에서 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.33	본건은 현황 도로로서 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.391	

5) 거래사례비교법에 의한 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	91,000	1.000	1.07138	1.000	1.006	98,081	98,000	-
2	91,000	1.000	1.07138	1.000	1.030	100,420	100,000	-
3	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.357	34,806	35,000	-
4	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.973	94,863	95,000	-
5	91,000	1.000	1.07138	1.000	1.030	100,420	100,000	-
6	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.876	85,406	85,000	-
7	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.391	38,121	38,000	-
8	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.391	38,121	38,000	-
9	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.876	85,406	85,000	-
10	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.391	38,121	38,000	-
11	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.391	38,121	38,000	-
12	91,000	1.000	1.07138	1.000	0.391	38,121	38,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	4,222	98,000	413,756,000	-
2	1,228	100,000	122,800,000	-
3	108	35,000	3,780,000	-
4	264	95,000	25,080,000	-
5	16	100,000	1,600,000	-
6	5,429	85,000	461,465,000	-
7	130	38,000	4,940,000	-
8	1	38,000	38,000	-
9	216	85,000	18,360,000	-
10	29	38,000	1,102,000	-
11	40	38,000	1,520,000	-
12	3	38,000	114,000	-
합 계	11,686	-	1,054,555,000	-

7) 합리성 검토

거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준으로 직접 가액을 산출함에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있습니다. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됩니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,014,281,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,054,555,000원

2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 1 항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,014,281,000	-

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전라남도 신안군 자은면 유각리	786-88	답	계획관리	4,222	4,222	94,000	396,868,000	
2	"	786-89	답	계획관리	1,228	1,228	96,000	117,888,000	
3	"	928-3	대	계획관리	108	108	33,000	3,564,000	
4	"	928-4	답	계획관리	264	264	91,000	24,024,000	
5	"	928-5	답	계획관리	16	16	96,000	1,536,000	
6	"	931-16	전	계획관리	5,429	5,429	82,000	445,178,000	
7	"	931-19	전	계획관리	130	130	37,000	4,810,000	
8	"	931-20	전	계획관리	1	1	37,000	37,000	
9	"	931-21	전	계획관리	216	216	82,000	17,712,000	
10	"	931-22	전	계획관리	29	29	37,000	1,073,000	
11	"	산237-6	임야	계획관리	40	40	37,000	1,480,000	
12	"	산237-7	임야	계획관리	3	3	37,000	111,000	
합 계								₩1,014,281,000.-	
				이 하		여	백		