

## 21세기를 선도하는 부동산 지식그룹

# 감정평가법인 대일감정원

우)137-940 서울시 서초구 양재동 275-1 상호물산빌딩 A동 2층 / 전화(02)2105-6500 / 전송(02)2105-6565

문서번호 DA124-101602

시행일자 2012. 10. 24.

경 유

받 음 대한토지신탁(주)

참 조

제 목 감정평가에 대한 회보

선 람			지 시	
선 람	일 자 간	· ·	결 재 · 공 람	
	번 호	:		
처 리 과				
담 당 자				
심 사 자			심 사 일	

1. 귀 사의 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2012. 10. 16. 자로 의뢰하신 『 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 1042 소재 부동산 』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제16조 제2항(법인의 전자세금 계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

별 첨 1. 감정평가서 3 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사 장 석 봉

# 청 구 서

대한토지신탁㈜

귀하

◆감정평가서번호 : DA124-101602  
◆채 무 자 : -  
◆평 가 금 액 : ₩64,810,232,840.-

아래의 평가보수를 『 감정평가업자의 보수에 관한 기준 』(국토해양부 공고 제2011-1093호, 2011.11.24)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩43,862,500.-(부가세 포함)

2. 평가보수산출내역

구분	산 출 내 역		금 액	비 고
평 가 수 수 료	일반	(평가금액×0.0005)+6,795,000	39,200,116	
	할인			
	평가수수료 계		39,200,116	
실 비	여비	홍성군 3일	567,000	
	물건조사비	건물 22동 ×@3,000	66,000	
	공부발급비		-	
	기타실비	사진21장(2,000원/장)	42,000	
	실비 계		675,000	
평가보수 계			39,875,000	천원이하 절사
부가가치세			3,987,500	
합 계			43,862,500	
착 수 금			-	
청 구 금 액			43,862,500	

3. 결 제 계 좌 : 신한은행 100-025-469918 예금주 : 감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호: 107-81-83669

2012년 10월 24일

감정평가법인 대일감정원  
대 표 이 사 장 석 봉

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건 명	충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 1042 소재 '부동산'
평가서번호	DA124-101602

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행 외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.



137-940 서울특별시 서초구 양재동 275-1 삼호물산빌딩 A동 2층  
TEL : 02-2105-6500 | Fax : 02-2105-6565 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# (구분상가) 감정평가표

이 감정평가서는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제32조 및  
『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 공정·성실하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사




 (인)

감정평가액		금육백사십팔억일천이십삼만이천팔백사십원정(₩64,810,232,840.-)				
평가 의뢰인	대한토지신탁(주)		평 가 목 적	일반거래(공매)		
채 무 자	—		제 출 처	대한토지신탁(주)		
소 유 자	수탁자 대한토지신탁주식회사		평 가 조 건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건물 토지대장 집합건축물대장		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2012. 10. 20.	2012. 10. 19~ 2012. 10. 20	2012. 10. 24.	
평 가 내 용	공 부		사 정		평 가 가 격	
	종 별	면 적(㎡)	종 별	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	금 액
	구분상가	22개호수	구분상가	22개호수	—	64,810,232,840
	합 계					<u>₩64,810,232,840.-</u>
						- 이 하 여 백 -
심 사 확 인	본인은 공정·성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함. 심 사 자 : 감 정 평 가 사   (인)					

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 소재 상업용부동산(리산인플렉스 및 여객터미널)에 대한 일반거래(구매)평가임.

## II. 감정평가의 근거

본건의 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 감정평가에 관한 규칙, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

## III. 감정평가의 방법 및 가격산출에 관한 의견

1. 본건은 토지공유지분과 건물을 일체로 하여 위치별, 층별로 구분된 대형 상업용 집합건물로서 비교방식에 의한 비준가격과 원가방식에 의한 적산가격 및 수익방식에 의한 수익가격을 산출한 후 시산가격의 조정을 통해 본건 부동산의 가격을 결정하였음.
2. 원가방식의 경우 본건 토지는 1) 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 가격시점까지 시점수정하고, 본건 토지가격에 영향을 미치는 지역요인, 개별요인을 비교, 기타요인 보정을 통해 평가하는 표준지 공시지가 기준 평가와 2) 본건 토지의 인근지역 내지 유사지역의 매매사례, 분양사례 등의 비교사례를 선정한 후, 본건과 가격형성의 지역요인, 개별요인 등 품등비교를 통하여 평가하는 비교방식에 의한 평가액을 각각 산정한 후 시산가격 조정을 통하여 평가하고, 건물은 구조, 용재, 시공정도, 관리상태, 부대설비 현상 등을 참작한 원가방식에 의해 산정한 후, 토지평가액과 건물평가액을 합하여 평가하였음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 비교방식의 경우 사업지를 중심으로 인근지역 내지 유사지역 상업시설의 평가선례, 가격 수준을 수집한 후, 용도·규모·접근성 등에서 본건과 비교가능성 있는 유사 사례를 선정하여, 입지조건, 접근성, 배후지의 양과질, 유동인구 등의 품등비교를 통하여 본건의 기준층, 기준호수에 대한 기준가격을 산정한 후 층별, 위치별 효용비를 적용하여 각각의 호수를 평가하였음.
4. 수익방식의 경우 시행자가 현재 임대차 협의 중인 상가의 임대료 수준과 인근지역 내지 유사지역 상업시설의 임대가격 수준, 보증금과 임대료의 비율, 관리비등 각종 경비자료를 수집한 후, 입지조건, 접근성, 배후지의 양 과 질, 유동인구 등의 품등비교를 통하여 본건이 장래 창출할 것으로 예상되는 순수익을 적정한 할인율로 할인하여 가격을 구하는 직접환원법을 적용하여 평가하였음.
5. 원가방식에 의한 평가 중 롯데마트가 임차중인 부분은 내부 구조물의 일부를 계약에 의거 롯데마트의 비용으로 시공하였으나, 건물에 화체되어 별도로 분리할 수 없는 부분은 건물에 포함하여 평가하였음.
6. 본건은 대형 상업용 건물로서 상가의 활성화 및 경기변동에 따라 상당한 수익성의 변동이 있을 수 있으며, 이에 따라 감정평가액의 변동이 있을 수 있음.
7. 본건의 수익방식에 의한 평가에 있어서 인용한 제반 수익자료(임대보증금, 월임대료, 매출수익 등)는 소유자(주식회사 리산)가 제시한 자료에 근거하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 홍성군 지역 개황

가. 지역요인 개요

1) 사회적 요인

가) 자연환경

### Ⅰ 위 치

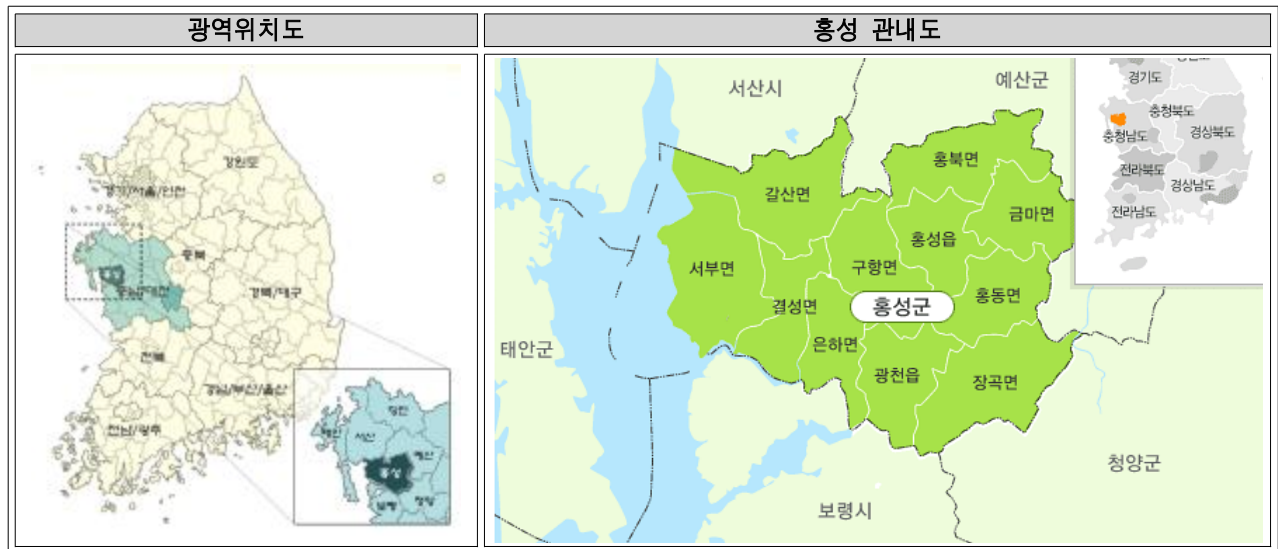
한반도의 중서부 서해안에 근접해 위치하며, 동으로는 대전권, 서로는 서해안, 남으로는 군장공업권, 북으로는 서울(수도권)과 연계되어 있으며 서산시, 보령시, 예산군, 청양군과 접해있으며, 주요 도시와의 공간적 위치로는 중부권의 중심도시인 대전과는 약 70km, 서산 및 보령에서 각각 25km의 공간거리를 유지하고 있음.

홍성군의 교통상 위치는 장항선철도 및 국도 21호선이 보령과 천안을, 국도 29호선은 서산과 청양을 연결하고 있으며, 지방도 및 군도가 인접도시의 도로에 연결되고 있음.



군청소재지	면 적 (km <sup>2</sup> )	해안선 (km)	경 도			위 도		
			방 위	지 명	동 경	방 위	지 명	경 도
홍성군 홍성읍 오관리 98번지	443.94	22.9	동 단	장곡면 천태리	126도 49분 38초	남 단	광천읍 옹암리	36도 27분 24초
			서 단	서부면 궁 리	126도 27분 24초	북 단	홍북면 갈산리	36도 30분 10초

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



## ② 지 세

홍성군은 충청남도 서해안의 중앙에 위치하여 동편에 예산군, 북서편은 서산시 그리고 남쪽에 청양군, 보령시와 접하고 있으며, 대체적으로 산악과 구릉으로 연결된 지대이며 다만 금마천 연변의 평지만이 군내 유일한 미곡산지가 되고 기타는 산악이 기록된 사이에 좁은 들판을 이루고 있음.

광천읍 남동방에 우뚝 솟아있는 오서산은 차령산맥의 지맥으로 해발 797m이며 홍성, 청양, 보령 3개 시·군의 경계를 이루고, 이 산을 근원으로 하여 하천의 분수령을 이루고 있으며, 옛날부터 서해안을 향해하는 선박의 나침반의 역할이 되고 있음.

오서산에 근원을 둔 광천천은 광천읍 중앙을 관류하여 천수만에 이르고, 용봉산, 봉수산을 분수령으로 흐르는 금마천은 홍성, 홍북, 금마, 홍동 4개읍면을 거쳐 흐르는 도중 기타 지류와 합쳐 삽교천에 합류하고 다시 무한천을 이루어 아산만에 흐르고 있음.

와룡천은 덕숭산에서 흐르는 도중 발원 10km지점에서 구항, 갈산천의 지류와 합류하여 천수만으로 흐르고 있음.

해안선의 길이가 30km이며 11개의 도서(유인도 1개, 무인도 10개)가 분포하고 있음.



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ③ 기상개황

기온 : 평균기온 12.2℃, 최고37.1℃, 최저-13.2℃.

강수량 : 965.0mm

상대습도 : 평균 73.3%

일기일수 ;

i) 맑은 날 : 247

ii) 흐린 날 : 105

iii) 강수(0.1mm이상) : 85

iv) 서리 : 56

v) 안개 : 50

vi) 눈 : 22

vi) 뇌전 : 15

vii) 폭풍 : -

기상개황은 온대지역의 전형적인 기상상태를 보여주고 있으며, 온난 다습하여 농업의 영위에 적당함.

## ④ 면 적

총 면적은 444.03km<sup>2</sup>이며, 주 지목인 전은 59.84km<sup>2</sup> (13.5%), 답은 102.06km<sup>2</sup> (23%), 임야 203.78km<sup>2</sup> (45.9%), 대지 13.98km<sup>2</sup> (3.1%), 공장 1.76km<sup>2</sup> (0.4%), 기타 62.61km<sup>2</sup> (14.1%)로 사용중이며, 토지이용상황은 농업을 주로 하는 전형적인 농군(農郡)모습을 보여주고 있고, 수도권 외곽지역에 위치하여, 주로 하청 생산 및 농수산 가공을 위주로 하는 공장이 입지하는 경우가 점진적으로 많아지고 있음.

전.답은 161.9km<sup>2</sup> (36.5%)로 충남 평균 30.4%보다 다소 높은 편으로 농업이 주된 경제활동분야이고, 그외 일부 토지의 용도가 주거지역 및 상업지역의 대지로 사용되고 있으며, 공업용 토지는 홍성읍 대교리 준공업지역 및 광천읍 신진농공단지, 구항농공단지, 은하농공단지 등에 소재하고, 최근 갈산면의 홍성일반산업단지를 조성하고 있으나 그 면적(약1.0km<sup>2</sup>)은 미미한 편임.

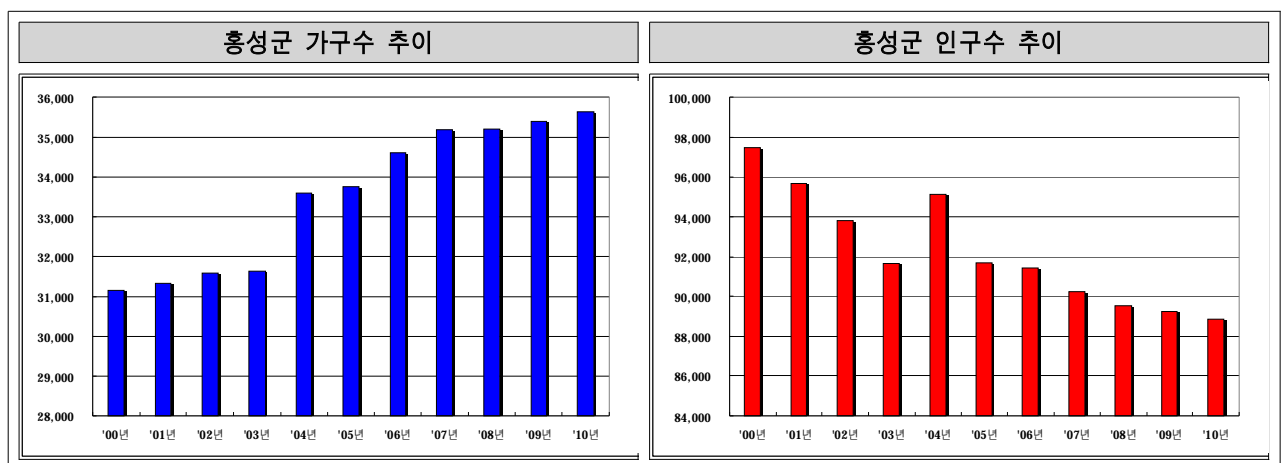
나) 인문환경

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ① 인구 가구수 및 그 추이

년 도	가 구 수	증감율(%)	인 구 수	증감율(%)
2000	31,148	100.0%	97,472	100.0%
2001	31,321	100.6%	95,660	98.1%
2002	31,577	101.4%	93,790	96.2%
2003	31,628	101.5%	91,652	94.0%
2004	33,598	107.9%	95,117	97.6%
2005	33,763	108.4%	91,699	94.1%
2006	34,610	111.1%	91,432	93.8%
2007	35,177	112.9%	90,242	92.6%
2008	35,196	113.0%	89,539	91.9%
2009	35,397	113.6%	89,231	91.5%
2010	35,634	114.4%	88,865	91.2%

( 자료 : 2011. 홍성군청 )



농촌인구의 이농현상 등으로 인구는 다소 감소세를 보이고 있으나, 핵가족의 영향으로 가구 수는 증가 추세에 있음.

향후 홍성읍 개발상황에 따라 인구는 유동적으로 조사되나 향후 행정복합도시 건설, 내포 신도시건설 및 인근 서산, 당진의 개발 등에 따라 그 영향을 받을 것으로 예상됨.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 의료, 교육, 교통 등 서비스시설의 현황 및 그 추이

### 의료시설 현황

구분	종합 병원	병원	특수 병원	의원	요양 병원	치과 병원	한방 병원	한의원	부속 의원	보건소 보건지소	계
병원수	1	2	-	38	2	20	1	14	1	25	79

( 자료 : 2011 홍성군청)

홍성에는 종합병원 1개를 비롯하여 병원 2, 의원 38개 등 비교적 양호한 의료기관을 갖추고 있으며, 교육시설도 대학교 3, 대학원 1개 등 홍성 주위 인구를 흡수할 교육시설을 갖추고 있음.

### 학교현황

구 분	개 소 수	비 고
계	83	
유치원	31	공립25, 사립 6
초등학교	26	공립25, 사립 1
중학교	12	공립 9, 사립3
고등학교	8	공립 5, 사립 3
대학교	3	혜전대학교, 청운대학교, 홍성기능대
대학원	1	청운대학교 정보산업대학원
기타학교	2	고등기술학교, 방송통신교

( 자료 : 2011. 홍성군청)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

도로현황(단위 : km)

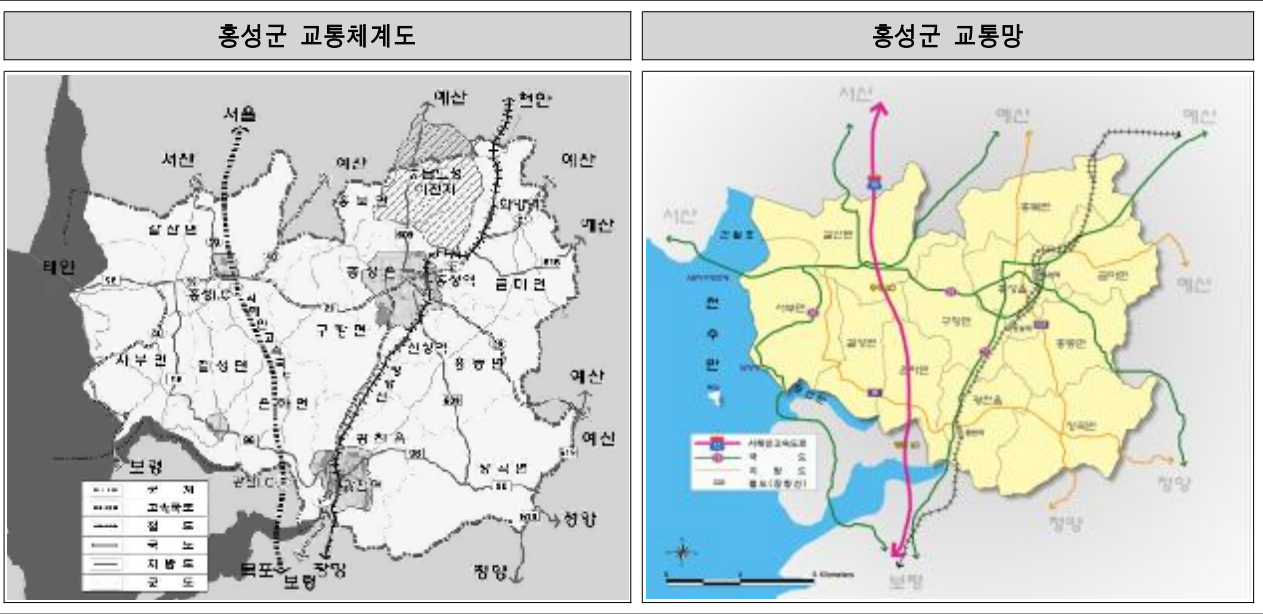
총연장	일반국도	고속도로	지방도	군 도	포장율	비 고
313.6	66.8	15.6	77.7	153.5	86.5%	

( 자료 : 2011. 홍성군청)

서해안고속도로가 남북방향으로 통과하고 있으며, 홍성IC와 광천IC가 홍성군내의 국도, 지방도와 연결되어있음.

국도는 남북으로 21호선과 40호선, 동서로 29호선이, 지방도는 국지도 96호선, 609호선, 616호선, 619호선이 서로 연계되어 간선도로의 역할을 하며 각 지역의 접근도로로 이용되고 있음.

예산과 장항을 연결하는 국도 21호선이 홍성의 주교통축인 남북 교통축을 형성하고 있으며, 국도 40호선은 서부면과 해안면을 경유하고 있으며, 동서로는 청양·부여와 서산·태안반도로 이어지는 국도 29호선을 중심으로 동서 교통축을 형성하고 있음.  
 철도시설은 천안에서 군산·장항으로 이어지는 장항선 철도가 통과하고 있으며, 화양·홍성·신성·광천에 4개의 철도역사가 입지하고 있음.



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ③ 읍, 면별 지역특성

지 역	내 역
홍성읍	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦동, 서, 남, 북으로 연결되는 교통의 요지로서 관공서(법원, 검찰청, 한국은행)가 고루 입지하고 있고, 정부 산하 및 각종 공공기관이 산재해 있음.</li> <li>◦유동인구는 많으나 거주인구가 적어 아파트 분양 등은 저조한 편이었으나 옥암리 코오롱아파트, 오관리 세광아파트 등의 입주 및 남장 택지개발지구, 고암리 및 오관리 일부 지역의 APT 공급 등으로 주택공급은 원활한 편임.</li> </ul>
광천읍	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦예전에는 바다와 연결되어 어업이 활발하였으나 지금은 새우젓 등 각종 젓갈류로 명맥을 유지하는 정도이며, 별다른 유치시설이 없어 인구는 감소추세이고 홍성~광천간 도로확장 및 서해안 고속도로 개통, 광천 I.C 확장 등으로 교통시설이 발달되는 등 광천읍을 재건하려는 주민의 의지에도 불구하고 인구 및 경제력은 계속 약화되어 가고 있음.</li> </ul>
서부면	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦바다와 접하고 있는 서부면은 대하로 유명한 남당리, 어사리, 궁리 등 어촌이 소재하고 있으며, 서산시와 연결도로인 서산 A지구가 본 면에 위치하고 있음.</li> <li>◦면세가 빈약하여 인구증가는 없으나 서해안 고속도로 및 안면도 꽃 박람회 도로의 편리성으로 관광 인구가 증가되고 있으며, 임해 관광도로가 완공되어 관광지로서의 개발이 남당리에서 어사리, 궁리 등으로 더욱 확대될 것으로 보임.</li> </ul>
홍북·금마면	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦예산과 접하고 있는 홍북, 금마면의 경우, 홍북면은 충남도청 청사건축(내포신도시)과 단지 기반공사의 가시화에 따른 외부인의 토지매수 증가로 인한 가격 상승요인이 발생하였으며, 이는 홍성군의 전체적인 가격상승을 견인하고 있는 추세이며, 금마면은 대전-당진간 고속도로 IC건설 수혜로 인하여 21번 국도변을 중심으로 가격 상승요인이 내재되어 있음.</li> </ul>
기타면	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍성군의 기타 면지역은 대체로 농업중심의 농경지가 대부분을 차지하고 있으며 은하면, 결성면의 경우 현실적으로 지가상승은 미미한 편임.</li> <li>◦갈산면 일대는 최근 서해안고속도로 홍성IC 인근의 홍성일반산업단지 등의 개발로 인하여 지가상승이 이루어지고 있으며, 최근 자연환경보전지역의 해제로 인하여 지역개발의 가능성이 증대되고 있음.</li> <li>◦홍동면, 장곡면, 구항면 등의 경우 특별한 개발 및 공공시설의 부재로 인하여 수년간 가격변동요인은 별무한 것으로 사료됨.</li> </ul>

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 경제적 요인

### 가) 지역경제 현황

#### ① 산업별 사업체수

(단위: 개소, 명)

구분	합계		농업 임업		광업		제조업		금융 보험업		건설업		도소매등		숙박 음식점		기 타	
	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사 자수	사업 체수	종사자 수
내역	6,524	23,789	16	183	4	47	446	3,091	89	1,283	225	1,281	1,974	4,603	1,343	3,139	2,427	10,162

( 자료 : 2011. 홍성군청 )

홍성군은 농업이 주 경제활동 분야로서 일반 주민이 경작자이고, 기업적인 영농사업체는 그 숫자가 적으며 2차 산업 역시 큰 제조업체 없이 소규모공장 등이 대부분이고, 3차 산업은 교통중심지인 홍성군답게 각종 관공서, 숙박시설 도소매업이 주가 됨.

홍성군 경제의 중심은 농축산업분야로서 군 경제전체가 영농분야와 관련된 산업으로 구성되어 있음. (농업, 축산업, 임업, 어업, 제조업, 서비스업 등)

홍성군은 공업시설 및 상업시설이 대체로 빈약한 편이고, 각 면 지역에서는 농업시설, 축산시설이 주류를 이루고 있으며, 특히 양돈은 전국 최고 수준의 생산량을 갖고 있음. 광천읍에 신진공단, 구항면에 청광공단, 은하면에 은하공단 등 공업단지가 소재하나, 소규모로서 대단위공장은 없는 상태임.

▶ 제조업의 경우 큰 제조업이나 공장이 거의 없고, 구항면에 소재한 청광농공단지 및 광천읍에 신진농공단지가 있으며, 최근 은하면 장척리에 은하농공단지 조성사업이 완료되었으며, 금마면 화양역 부근으로 제조업체가 수개 소재하고, 갈산면에 갈산일반산업단지가 조성중에 있는 등, 추후 공단 입주가 완료되면 홍성군 경기부양에 도움이 될 것으로 보임.

제3차 산업은 온천시설, 용봉산 도립공원, 홍주의총, 숙박업 등이 있으나 홍성 온천은 예산군 덕산온천보다 다소 지명도가 낮아 외지인보다는 홍성읍내 주민들이 주로 이용하고 있으며, 다만, 광천 오서산 정상 갈대밭 등산 여행객 및 광천새우젓 관광객 등과 서부면 일대 바닷가먹거리 여행객은 다소 증가 추세임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 농업 현황

(단위: ha)

구 분	경 지 면 적			가 구 당 경지면적
	소계	논	밭	
2010	14,494	10,631	3,863	134.3(a)

( 자료 : 2011. 홍성군청 )

농업 분야는 군 전체 토지의 약 32.8%에 해당하는 약 14,494ha가 경작대상 토지이며, 대부분의 전, 답이 전통작물인 수도작과 보통작물 재배지로 이용되고 있고, 특히 최근 경지정리작업을 통한 농경지 정비 및 소하천 정비공사를 통하여 농업용지의 효율도 증진에 노력하고 있음.

축산업은 충남도내 제일의 축산단지(한우 55.7천두, 돼지 479.7천두)가 위치하고 있으며, 축산물종합가공처리장을 유치하여 현재 마무리단계까지 진행되어 홍성군 축산업 발전에 큰 도움이 될 것으로 보였으나, 2011년 초 전국적인 구제역의 발생으로 인하여, 상당수가 매몰되었으나 하반기 들어 회복되는 추세임.

임업의 경우 대부분 자연림상태로 타 군에 비해 큰 산림이나 조림이 없어 관련 실적은 저조하나 일반적인 임산물의 취득, 판매는 무난하게 이루어지고 있음.

어업의 경우 홍성군 서부면 등을 중심으로 어항시설 4개소가 궁리, 어사, 남당, 판교에 소재하여 어업에 종사하고 있으나, 어선의 경우 현재 205척에 불과하고, 대부분 소형(5톤미만)으로 생산량이 미약하여 관광객 위주의 소규모 판매가 주를 이루고 있음. 남당1종항 건설공사와 남당항 관광지 개발사업이 완료 또는 추진되고 일부지역에는 신규 도로 개설 공사가 이루어지고 있음. 지역 차원에 긍정적인 영향을 미치고 있으나 최근 경기 불황의 여파와 천수만 수산업 작황이 좋지 못해 그 영향이 미미한 편임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ③ 홍성군 주요이슈사업 - “내포신도시건설사업(충남도청이전신도시개발사업)”


### □ 개요

- ▶ 배경 및 필요성 : 21세기 세계화, 정보화시대의 불균형적인 지역발전 및 양극화로 지역주민 삶의 질 향상이 필요하고 지역의 역사, 문화 정체성이 결여되어 지역균형발전을 위한 도청이전 신도시 조성의 필요성이 대두됨
- ▶ 목적 : 자족적이고 균형있는 도시건설, 역사, 문화를 계승한 도시적 맥락형성, 지속가능한 도시 패러다임 구축, 지역균형발전 및 국가경쟁력 강화, 도민통합과 지역발전선도를 위한 환황해권 교두보를 구축하고 21세기 충남발전을 선도하는 목적이 있음.
- ▶ 사업명 : 내포신도시 건설사업
- ▶ 위 치 : 홍성군 홍북면, 예산군 삽교읍 일원
- ▶ 규 모 : 9,950천㎡
- ▶ 기 간 : 2007년~2020년
- ▶ 사업비 : 1조9,859억원(충남개발공사: 8,755억원, 36%)
- ▶ 계획인구 : 100,000명(38,500가구(2.6인/가구당), 인구밀도 100인/ha)
- ▶ 시행기관 : 충남개발공사, 한국토지주택공사




## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

항공사진



광역위치도



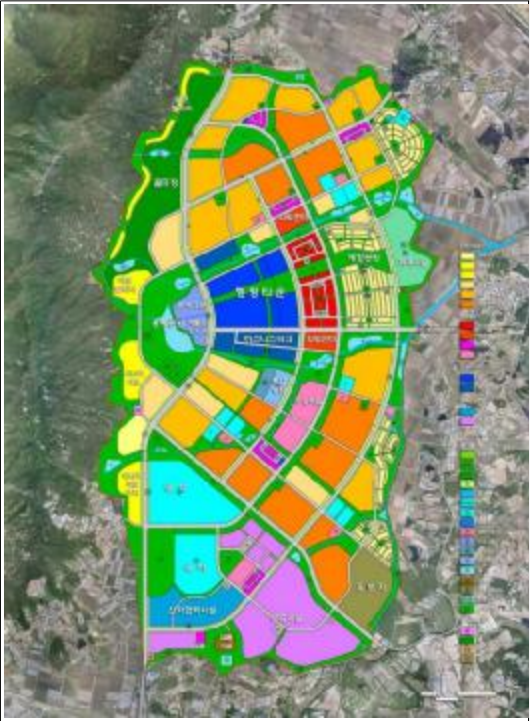
## □ 단계별 추진계획

구분	년도	개발목표 및 방향
1단계 (조성단계)	2009 ~2015년	<p>도청 및 유관기관 이전</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정타운(도청 및 유관기관) 집중개발</li> <li>- 교육, 문화등 공공편익시설 및 도시기반시설 공급</li> <li>- 대학 및 산학협력시설 개발</li> </ul>
2단계 (발전단계)	2016 ~2020년	<p>도청 및 유관기관 조기 정착 유도</p> <p>대학 및 산업단지 유치</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인구유입에 따른 주거용지 개발</li> <li>- 자족기능 활성화를 위한 산업용지 중심으로 개발</li> </ul>



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## □ 인구 및 주택공급 계획

구분	면적 (천㎡)	수용호수	수용인구	용적률
계	2,903	38,500	100,000	-
단독주택	600	2,002	5,205	-
공동주택	2,171	33,678	87,471	100~225
주상복합	132	2,820	7,324	250



## □ 교통처리계획

광역교통	지구내 교통
<p>고속국도 : 서해안(해미LC), 북부권(수덕사LC), 금강권(예산LC)</p> <p>일반국도 : 수도권(국도21호, 45호), 대전권(국도21호, 예산LC)</p>	<p>주간선도로 : 33- 39m(6차로)</p> <p>보조간선도로 : 25- 30m(4차로)</p> <p>집.분산도로 : 20m내외(2- 4차로)</p>
	



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 내포신도시 토지이용계획

구 분	면적(천㎡)	구성비
합 계	9,938	100
주거용지	2,771	27.9
상업용지	368	3.7
업무시설용지	462	4.6
산업시설용지	715	7.2
도시기반시설용지	5,071	51.1
공원녹지	2,598	26.2
기타시설용지	550	5.5

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## □ 내포신도시 특화방안

도시가 숲이 되는 GREEN CITY	자연지형을 최대한 활용한 부지조성과 용봉산과 수암산의 녹지를 5개의 하천축과 연계하여 도시내부까지 연결함으로써 녹지율이 50%이상이 될 수 있는 도시를 조성할 계획
자연이 에너지가 되는 탄소중립도시	신.재생 에너지(태양열, 태양광, 지열, RDF 등)를 적극 도입할 계획
쾌적한 도시환경을 창출하는 5무(無)도시	5무란 전신주, 육교, 쓰레기, 담장, 입식광고판이 없는 도시로 조성할 계획
자전거 이용이 자유로운 자전거 천국도시	신도시 전체를 20분 이내에 자전거 통행이 가능토록 할 계획
감각적이고 세련된 공공디자인도시	지역의 정체성과 역사성의 기초하에 가로등, 쉼터, 가로시설물, 보도, 광고물 등에 공공디자인을 도입해 간결하면서도 정결한 도시이미지를 창출할 계획
교육경쟁력이 확보되는 교육특화도시	교육특구로 지정하여 경쟁력 있는 교육환경을 조성할 계획
일상에 불편함이 없는 안전도시	장애인 및 노약자가 일상생활에 불편함이 없는 무장애 도시로 조성할 계획
지역정체성이 살아 숨쉬는 창조도시	행정타운을 지역정체성이 창출될 수 있도록 조성하여 16개 지자체를 상징할 수 있도록 테마광장 등을 조성할 계획

## [ 서해선(홍성~송산) 복선전철 건설 ]

## □ 개요

<p>▶사업내용 : 충청남도 홍성군~경기도 화성시 89.2km 복선전철 건설(정거장 6개소, 차량기지 1개소 신설 포함)</p> <p>▶사업기간 : 2009~2018</p> <p>▶총사업비 : 39,284억원</p> <p>▶사업시행방식 : 100% 국고 부담</p> <p>▶사업시행자 : 한국철도시설공단</p>
---

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

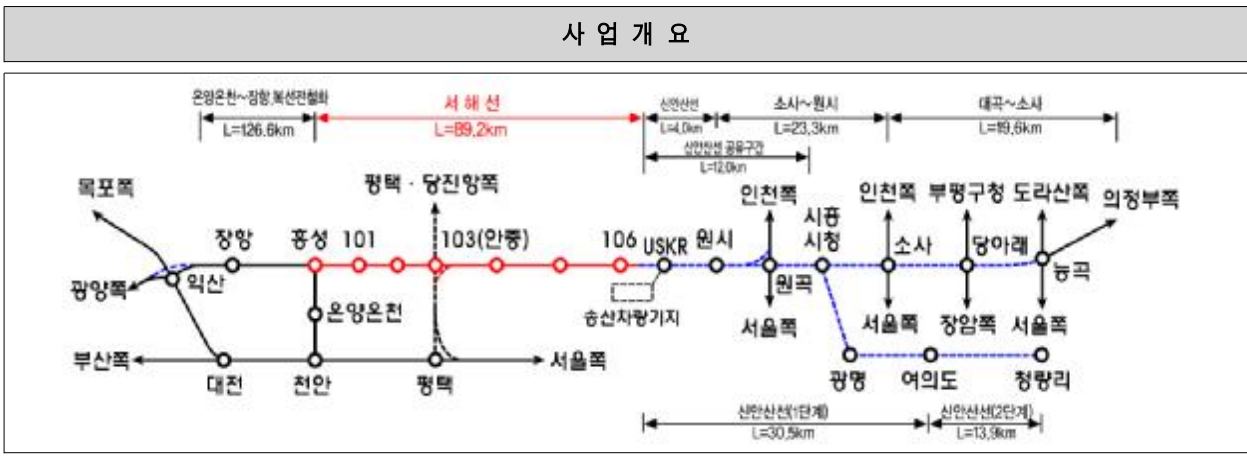
## □ 기본계획 수립의 경위

- ▶ 06.3 : 『국가철도망구축계획(06~15)』 상반기(06~10) 착수사업으로 반영
- ▶ 07.8 : 예비타당성조사(B/C=0.95, AHP=0.539로 타당성 확보)
- ▶ 09.3~10.10 : 타당성조사 및 기본계획 수립 용역 시행
- ▶ 10.8~10.12 : 관계기관 협의(총사업비 협의 포함)
- ▶ 10.12.24 : 『서해선(홍성~송산) 복선전철 건설사업』에 대해 기본계획을 수립·고시

## □ 사업내용

- ▶ 노선은 지난 9월 1일 정부에서 발표한 「KTX 고속철도망 구축전략」에 부합하도록 설계속도 230km/h의 고속화 철도로 계획하였으며, 향후 시스템을 개량할 경우 270km/h까지 속도향상이 가능하도록 노선계획 수립
- ▶ 서해안권의 지역발전을 촉진시키고 경부선에 집중된 물동량을 분산처리하기 위해 추진하는 서해선은 홍성역에서는 장항선과, 송산역에서는 신안산선과 직결됨.
- ▶ 국토해양부는 서해선이 개통되면 230km/h급의 급행EMU(Electric Multiple Unit ; 간선형 전동차)를 투입하여 28분만에 충남 홍성에서 경기 송산까지 이동이 가능함.
- ▶ 서해선은 현재 개량중인 장항선, 전라선과 함께 수도권과 서해안권의 접근시간을 크게 단축시킬 것이며, 하루 24,314명(2021년 기준, 왕복)의 이용객이 이용할 것으로 예측되어 도로수요의 분산을 통해 서해안 고속도로의 상습 정체를 해소하는데 기여할 것으로 기대됨.
- ▶ 또한 서해선(홍성~송산) 복선전철 건설사업은 전국적으로 5조 8,665억원의 생산유발효과와 33,792명의 고용을 창출할 것으로 분석되어 지역경제 활성화 기대

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견





서해선 홍성~송산 복선전철 노선도

서해선 홍성~송산 복선전철

홍성~송산  
L=89km239.04

홍성 (Hongseong)

장래신설역 (Future New Station)

101, 102, 103, 104, 105, 106

서해 (Sehae)

송산 (Songshan)

경부고속철도 (Gyeongbu Expressway)

서해선 (Sehae Line)

남양선 (Namsang Line)

서해선 홍성~송산 복선전철 노선도

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나) 경제환경변화

홍성군은 충남 중북부 지방의 중심지로 동으로는 예산군, 남측으로는 청양군과 보령시, 서측으로는 서해, 북측으로는 서산시와 만나 지리적으로 충남 중북부지방의 교통중심지 역할을 수행하고 있으며, 이러한 지리적 여건에 의해 홍성군 대부분의 지역이 농림 및 관리지역의 전, 답, 임야이며, 그 외 상업용 등의 토지는 교통중심지인 홍성군에 유치된 관공서 및 관광객의 임시휴식처로 제공되고 있는 숙박시설부지로서 홍성읍내 오관리, 대교리를 중심으로 소재하고 있음.

충청남도 종합개발계획안에는 도내 전지역이 농업, 산업, 관광기능 등 8개 기능별 특화개발이 전개되도록 되어 있으며, 홍성군지역은 농업기능이 중심역할을 수행하도록 되어 있음.

### 1 개발계획 및 개발현황

현재 홍성군의 가장 대표적인 사업으로는 충청남도 도청이전사업(내포신도시)으로 홍북면과 예산군 삽교읍 일원에 약 300만평규모의 도시개발사업이 진행 중에 있으며, 현재 도시개발구역지정이후 토지매입을 위한 1차 협의보상완료후 2012.12월 충청남도의 준공을 목표로 골조공사 및 토목공사가 진행되고 있으며 향후 지역개발에 대한 기대심리가 상승하고 있는 실정임.

또한, 서해측으로의 산업입지 강화 및 개발계획에 따른 갈산, 서부면의 자연환경보전지역의 해제로 인하여 관련계획이 수립되고 있으며, 갈산일반산업단지 조성 및 입주와 최근 발표한 서해안선(홍성~송산) 복선 전철 개발과 관련하여 수도권으로의 접근성이 개선됨으로 인해 홍성군 지역개발에 대한 기대가 고조되고 있음.

홍성읍 용도지역의 분포는 읍소재지 중심을 위주로 한 상업지역과 주위의 주거지역, 외곽지역의 자연녹지지역 및 농림, 관리지역 등이 고루 분포되어 있으며, 홍성읍 월산리에 8만5천평 규모의 공영개발 방식의 택지개발이 추진되어 임대아파트 등 약1500세대가 입주해 있으며, 2005년에는 법원, 검찰청 등의 관공서가 이전한 상태임. 또한, 남장리 일원에 약 76,000평 규모의 남장지구 택지개발사업이 진행되고 있으며, 오관리 구주택지에 오관구역 주거환경정비사업이 계획되어있음.

광천읍의 용도지역은 읍세와 균형있게 분포되어 있으며, 외곽도로의 개통으로 다소 발전을 기대하였으나 상주인구의 감소로 상권이 점차적으로 쇠퇴하고 여타 개발계획은 미미함.



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 홍성군 개발사업 현황 및 분석

사 업 명	영향권	사업기간	사업면적	총사업비	추진현황	주택가격에 미치는 영향
내포신도시 건설사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍북면 신경, 대동, 봉신, 상하리 일대</li> <li>◦예산군 삽교읍 신리, 목리, 이리, 촌리 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2007~2008: 준비 단계 용지매입등</li> <li>◦2010~2012: 건설 단계 부지조성, 청사건축등</li> <li>◦2012. 말~: 도청 등 이전, 택지분양 및 민간주택 건설</li> </ul>	◦9,950,521㎡ (예산군포함)	◦1조 9,859억	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2009.06 내포신도시 기공식 이후 토목공사 진행중(공정율 38%)이며,</li> <li>2012.12년 완공 목표:</li> <li>2012.02 현재 공정율 60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦최근 수년간 인근지역을 중심으로 급격한 가격상승을 이끌었으나, 보상완료 이후 보합 또는 강보합세를 유지하며, 사업가시화에 따라 향후 재차 가격상승에 영향을 줄 것으로 판단됨.</li> </ul>
오관구역 주거환경 정비사업	◦홍성읍 오관리	◦홍성군청, 한국토지주택공사 (07.12~ )	◦141,350㎡	-	◦2007.12기본계획 수립 후 현재 사업보류중임.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍성읍내 낙후된 기존주거지역 등의 가격상승에 선반영되어, 향후 가격변동은 별무할 것으로 전망됨.</li> </ul>
홍성지역 종합개발 지구	◦홍성읍 및 인접지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍성군청</li> <li>◦사업기간 (06.10~14.12)</li> </ul>	◦1,258km²	◦4000억원 예상	◦주민공람 후 계획수립단계로서 당초 세웠던 사업규모보다 다소 축소될 것으로 예상됨.	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍성읍 및 인접지역 가격에 긍정작용 예상되나 해당지역 주민들의 반발로 실 사업 착수 시기는 불투명함.</li> </ul>
홍성일반 산업단지 조성사업	◦갈산면 동성리, 취생리, 기산리, 부기리 일원	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦홍성군청</li> <li>◦사업기간 (08~12)</li> </ul>	◦1,162,376㎡	◦1,397억원	◦2009.01 산업단지 지정(개발계획)고시, 보상후 토목공사 진행중	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦인근 농지 및 공장용지 등의 가격에 영향을 미칠 수 있으며, 차후 활성화 여부에 따라 인근 주택가격에 영향을 미칠 것으로 예상됨.</li> </ul>
남장지구 택지개발	◦홍성 남장	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦한국토지주택공사</li> <li>◦04~12</li> </ul>	◦251,240㎡	-	◦토목공사 완료 후 건축공사 공정 80%	◦남장리 일원 주거지역 및 녹지지역을 중심으로 가격상승이 예상됨.
청양~홍성 국도29 확·포장 공사	◦홍성, 홍동, 장곡면 일원	◦국토관리청 ◦03~	◦24km	◦2,350억원	◦현재 토목공사 진행중	◦도로변 건축가능 토지의 가격 상승이 예상된다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사업명	영향권	시행청 사업기간	사업 면적	총사업비	추진현황	주택가격에 미치는 영향
갈산~해미간 도로 확포장 (국도29호)	◦갈산 상촌~ 서산 고북	◦국 토 관 리 청 ◦04~	◦11.8km ◦B= 20m	◦820억원	◦보상완료후 공사중으 로 공정률 약 85% 임.	◦도로변 건축가능 토지 의 가격 상승이 예상 됨.
남당관광지 개발사업	◦서부면 남 당리 남당 항 일대	◦홍성군청 ◦ 2 0 0 5 년 ~ 2013 년	◦ 남 당 리 160- 13번 지 일원 166,200㎡	◦360억원	◦2007년 9월 조성계 획승인을 받은 상태 로 현재 일부 조성 중임.	◦남당항 일대의 가격상 승에 영향을 미쳤으며 향후 사업이 구체화 되면서 재차 가격상승 의 영향을 미칠 것으 로 예상됨.
지방도 609호선 확포장사업	◦홍성 홍북~ 예산 덕산	◦충청남도 ◦03~	◦L= 4.3km ◦B= 18.5m	◦335억원	◦시공 중으로 약 70% 공정률 보이고, 홍성 구간은 미착공 상태 임.	◦도로변 건축가능 토지 의 가격 상승이 예상 됨.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 행정적 요인

### 가) 개 요

홍성군은 2읍 9개면으로 구성되어 있으며, '90년이후 행정구역의 개편은 없음.

읍 : 홍성읍, 광천읍

면 : 홍북면, 홍동면, 금마면, 장곡면, 구항면, 갈산면, 은하면, 결성면, 서부면

### 나) 용도지역의 변경현황

2011년 12월 12일(홍성 군관리계획(관리지역 추가세분 등) 결정(변경) 고시)로 홍성군 전체지역중 일부 농림지역이 관리지역으로 변경되었음.

용도지역 결정조서(홍성군 고시 제2011-141호)

(단위: km<sup>2</sup>)

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		443,959,297	-	443,959,297	100.0	
도시지역		36,093,190	-	36,093,190	8.1	
관 리 지 역	계	207,408,493	증)13,402,404	220,810,897	49.7	100.0
	계획관리지역	96,728,565	증)345,137	97,073,702	21.8	2.6
	생산관리지역	59,166,628	증)9,148,405	68,315,033	15.4	68.2
	보전관리지역	51,513,300	증)3,908,862	55,422,162	12.5	29.2
농림지역		200,129,220	감)13,402,404	186,726,816	42.1	
자연환경보전지역		328,394	-	328,394	0.1	

2010년 11월 02일(홍성군 관리계획 결정 지형도면고시) 현재, 홍성군 일대(갈산면, 서부면, 홍성읍 등) 지역의 자연환경보전지역이 관리 및 농림지역 등으로 변경되었으며, 갈산면 일대지역의 용도미지정지역이 공업지역으로 변경됨.

용도지역의 현황표(홍성군 도시건축과-24326, 2010. 11. 02 지형도면고시)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(단위: km<sup>2</sup>)

구분	계	도시지역	관리지역				농림지역	자연환경 보전지역
			소계	보전	생산	계획		
기정	443.959	36.093	185.006	46.540	46,307	92,159	182.665	40.196
변경	-	-	+ 22.403	+ 4.974	+ 12.860	4.569	+ 17.464	- 39.867
변경후	443.959	36.093	207.408	51.513	59.167	96.729	200.129	0.328
비율	100%	8.1%	46.7%	11.6%	13.3%	21.8%	45.1%	0.1%

( 자료 : 2010. 11. 홍성군관리계획(자연환경보전지역) 결정조서 )

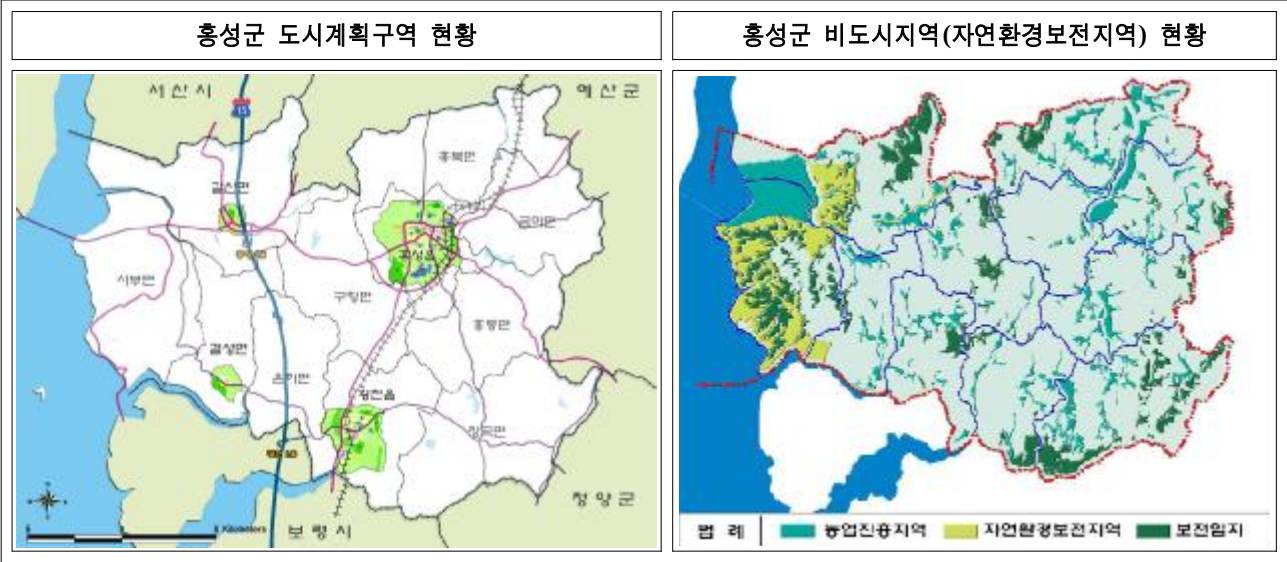
용도지역의 현황표(도시계획면적 기준)

(단위 : km<sup>2</sup>)

읍 면 별	계	주 거	상 업	공 업	녹 지	미지정
홍성읍	15.584	3.108	0.260	0.119	12.097	-
광천읍	9.400	1.545	0.160	0.093	7.602	-
결성면	1.933	0.247	0.017	-	1.669	-
서부면	1.200	-	-	-	-	1.200
갈산면	1.733	0.205	0.022	-	1.506	-
홍북면	6,266	-	-	-	-	6,266

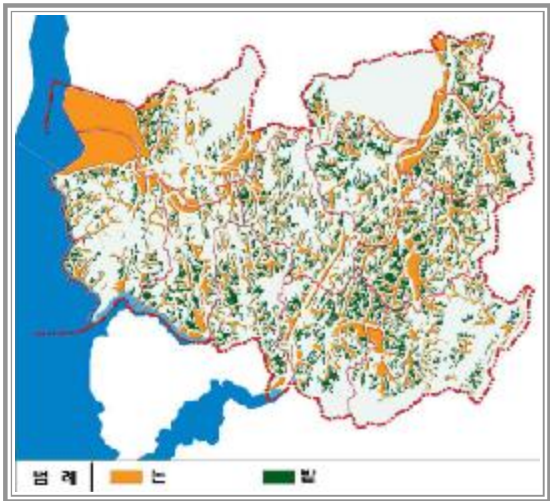
( 자료 : 2011. 홍성군청)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



(홍성군청, 홍성군도시기본계획, 2007)

다) 지목별 현황표



홍성군의 토지이용은 전, 답, 임야와 같은 농업적 토지이용이 365.7㎢로 전체면적의 82.4%를 차지한 반면 대지, 공장, 도로 등 도시적 토지이용은 29.9 ㎢로 6.7%에 불과함.

농업적 토지이용에서는 임야가 203.8㎢(55.7%)로 절대적인 비중을 차지하며 도시적 토지이용에서는 대지가 약14.0㎢(44.6%), 도로용지가 14,4㎢(45.9%)로 높은 비중을 차지함.

토지이용 중 대지는 전체면적의 약 3.1%로 대부분 기존 시가지에 분포되어 있고 농어촌지역은 취락지이며, 내륙산지는 대부분 농경지 및 임야로 형성되어 있음.

농경지 중 답은 주로 천수만 A지구(갈산면, 서부면 일부)에 주로 집중적으로 위치하며, 전은 내륙부분에 산재하여 분포하고 있음.

(단위 : ㎢)

구분	계	전	답	대	임야	공장	기타
면적	444,031	59,840	102,058	13,979	203,783	1,763	62,608
비율	100.0%	13.5%	23.0%	3.1%	45.9%	0.4%	14.1%

( 자료 : 2011. 홍성군청)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 지가동향분석

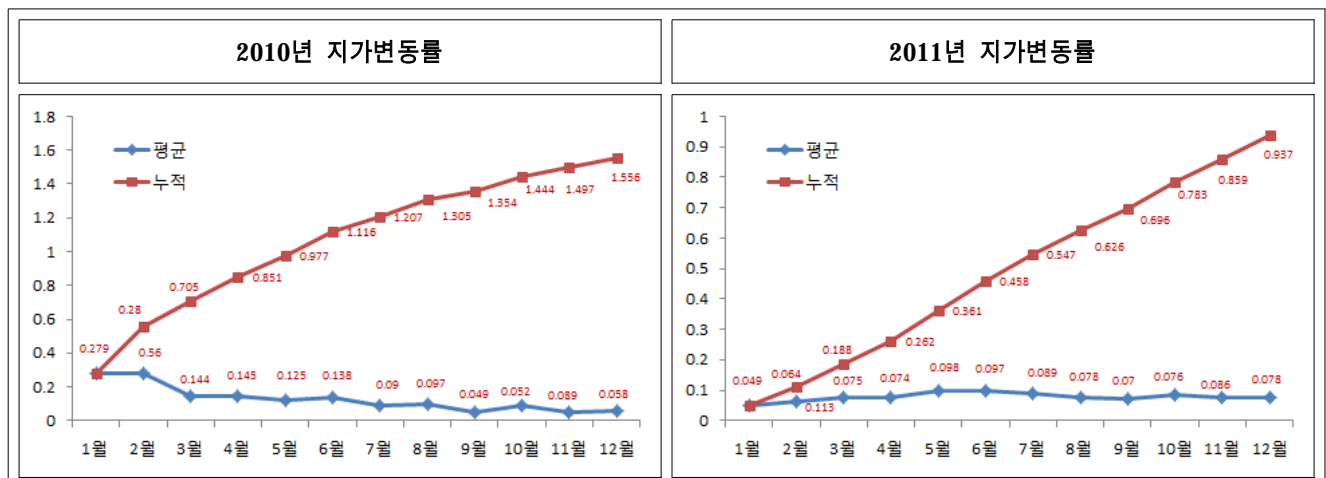
### 1) 개황

홍성군은 충남도청 이전지역으로 개발기대심리 및 자본유입증가로 인해 지가의 상승세를 유지하다, '08년도 4/4분기부터 글로벌 금융위기로 인한 실물경기침체로 인해 지가가 하락세를 보이다, '09년도 2/4분기부터 금융위기 극복을 위한 정책당국의 적극적인 지원으로 인해 실물경기가 빠르게 회복되고 있으며 하락세를 보이던 지가도 반등하여 상승세를 유지하였으나, 전 세계적인 경기침체로 인해 전국적인 지가수준은 약보합세이나, 홍성군 지역은 각종 개발사업의 가시화 및 용도지역의 변경 등으로 인하여 강보합세를 나타내고 있음.

지가변동률 현황표

구 분		2010년도											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
홍성 군	평균	0.279	0.280	0.144	0.145	0.125	0.138	0.090	0.097	0.049	0.089	0.052	0.058
	누적	0.279	0.560	0.705	0.851	0.977	1.116	1.207	1.305	1.354	1.444	1.497	1.556

구분		2011년도											
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
홍성 군	평균	0.049	0.064	0.075	0.074	0.098	0.097	0.089	0.078	0.070	0.086	0.076	0.078
	누적	0.049	0.113	0.188	0.262	0.361	0.458	0.547	0.626	0.696	0.783	0.859	0.937



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 지역지가동향

홍성군 지역은 충남도청 이전지역으로 충남도청 이전신도시 개발사업(내포신도시)의 기공식이 이루어지고 토지거래허가구역 지정 해제와 금융위기 극복을 위한 정책당국의 적극적인 지원으로 인해 실물경기가 회복되고 외지인들의 토지매수에 따른 외부자본이 증가하여 2010년 이후 부동산시장은 점차 안정을 찾아가고 있는 상태임.

또한, 서해측으로의 산업입지 강화 및 개발계획에 따른 갈산, 서부면의 자연환경보전지역의 해제, 갈산일반산업단지 조성 및 최근 개발계획수립고시한 서해안선(홍성~송산) 복선 전철 개발과 관련하여 수도권으로의 접근성이 개선됨으로 인해 홍성군 지역개발에 대한 기대심리가 상승하고 있음.

홍성읍 지역은 오관리의 구 주택지의 주거환경개선사업지구와 관련하여 2종 일반주거지역에서 3종 일반주거지역으로 용도지역이 변경된후 개발사업이 정체되어 지가상승에 영향은 미미하며, 외곽 녹지지역을 중심으로 지정된 5개 종합개발지구도 개발계획의 정체 및 취소로 인하여 가격에는 큰 영향을 미치지 못하고 있는 것으로 판단됨. 국도 21호선 및 지방도 609호선간 도로공사가 진행되어 공사가 완료되면 홍성읍 남부지역의 동서간 소통이 원활해져서 고암리 및 남장리의 가격상승이 예상됨.

광천읍의 경우 시내 중심부에 도시계획시설 도로사업(가로망 확장사업)에 대한 기대로 심리적인 가격상승의 기대를 가지고 있으나 사업계획이 구체화되지 않은 상태로서 매도 호가만 상승세로 유지되고 있는 상황임.

갈산면은 기산리, 취생리, 동성리 일원에 조성되는 홍성일반산업단지 개발사업이 진행되고 있어 이로 인한 보상 및 대토에 의한 토지수요에 의해 국지적으로 지가 상승이 있으며 향후 산업단지의 입주가 진행되면서 주변지역에 지가상승이 다소 영향을 미칠것으로 판단됨. 홍성군 내에서 장곡면, 구항면, 결성면, 은하면 등 지역은 특별한 개발호재가 없는 지역으로서 토지거래허가구역 지정 해제 이후에도 거래량은 별다른 변화를 보이고 있지 않음. 서부면은 남당리 관광지 개발사업의 호재가 있으나 이미 지가에 반영되어 있으며 남당1종합개발사업은 주민간 이해관계로 인해 사업이 지연되고 있는 상황이며 향후 실물경기의 회복과 남당리 관광지 개발사업이 가시화 되는 경우 지가에 영향을 미칠 것으로 판단됨. 서부면, 갈산면 등 지역에서는 개발 가능성 증대 등으로 지역 지가의 상승이 예상되며, 2011년 12월 홍성군 전체지역의 농업지역이 일부 관리지역으로 변경됨으로 인하여 해당지역의 지가상승이 예상되고 있음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 용도지역별 지가동향

### 가) 상업지역

중심상업지역(홍성읍 오관리) : 기존 상가지대는 버스터미널, 관공서 밀집지역, 상설시장 지역, 시외버스터미널 주변 5일시장 장소 등 현재 보합세로 거래는 한산한 편이며, 부도심 신흥상가지대(월산택지개발지구내, 홍성역 주변 및 신터미널 이전 부지 인근 구획정리 완료지구와 홍성의료원)를 중심으로 거래가 이루어지고 있으며, 가격수준은 약간의 상승세를 보이고 있음.

기존 상업지역(광천읍 신진리, 광천리) : 광천오거리를 중심으로 한 기존 도로변은 기존 상가지대로서 상권 형성이 활발하지는 못하고 기존의 상가 형성 명맥을 유지할 뿐이 지속적인 인구수의 감소 및 경제규모의 축소 등으로 상권이 위축되어 지가는 하락세를 유지하고 있으나 새우젓 상가지대는 광천읍의 적극적인 노력으로 보합세를 유지하고 있음.

### 나) 주거지역

고급 주택지대 : 고급 주택지대는 홍성읍 오관리 외곽 도로변으로 최근에 조성된 지역으로 시내와의 접근성이 원만하고 주거환경이 쾌적하나 거래는 활발하지 못하며 지가는 보합세임.

기존 주택지대 : 홍성읍 및 광천읍 공히 기존 시가지 중심권은 도로조건 및 면적이 다소 불리한 구옥밀집지대가 대부분으로 그 수요가 한정되어 대체로 보합세를 나타내고 있으며, 신흥 구획정리지대(고암, 옥암, 월산지구 등)는 수요가 있어 약간의 상승세를 시현하고 있음.

### 다) 공업지역

홍성읍 외곽 동쪽 일원에 준공업지역 0.119km<sup>2</sup>가 지정되어 있으나 자동차 정비공장과 시멘트하치장 등이 입지하고 있으며 대부분의 중소규모공장은 홍성~예산간 국도변 및 농공단지와 군 일원에 산재하고 있는 상태로 공업지에 대한 전반적인 유효수요는 저조한 상태임.



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

서해안 고속도로 개통으로 중소기업의 입지여건은 어느정도 개선되었으나, 아산, 당진 등 충남 서북부지역에 비하여 입지조건이 열악하므로 제한적으로 중, 소규모의 공장이 입지할 것으로 예상되나, 최근 공업지역의 경기침체가 지속되어 보합세를 유지하고 있음.

광천읍 용암리의 국도변 일부에 준공업지역이 지정되어 있으나, 자동차 정비공장, 토굴새우젓 판매장 등이 산재하고 있음.

최근 조성중인 갈산일반산업단지의 공업지역으로의 용도지역 변경(약1.0km<sup>2</sup>)으로 인하여 본격적인 산업단지의 입주가 예상됨.

## 라) 녹지지역

홍성읍 대교리, 소항리 옥암리, 월산리 등 홍성읍 북측의 녹지지역 일원을 중심으로 하여 충청도청 이전에 대한 기대감으로 대폭의 지가상승이 이루어졌으며, 월산리 택지개발지역 주변 및 남장리 택지개발예정지역 및 주택공사 아파트단지주변, 고암리 아파트건설 예정지 주변 등 또한 다소의 상승세를 보이고 있음.

광천읍 광천리, 신진리, 결성면 읍내리, 갈산면 상촌리등은 지역발전이 별무하여 하향 안정적이나, 각종 행위제한의 완화 등을 기대하여 다소간의 강세를 나타내고 있음.

## 마) 도시지역외의 지역

행정중심복합도시의 건설에 따른 대토수요와 충청도청의 이전에 따른 개발기대심리로 서울 등 외지인들의 관심이 몰리면서 홍성읍 외곽지역 및 홍북면의 관리지역을 중심으로 토지가 격이 큰폭으로 상승하였으나 점차 안정화를 보이고 있으나, 2011년 12월 농림지역의 관리지역 변경으로 인하여 홍동면을 중심으로 한 해당 지역에서는 개발 가능성 증대 등으로 지가의 상승이 예상됨.

전·답 : 도청이전후보지(내포신도시)로 예정된 홍북면의 일부지역을 제외하고는 전반적으로 전, 답에 대한 거래는 한산한 편이며 답은 전으로 전환하는 경향이 증가하고 통작 여건이 열악한 산전 등은 경작인력의 부족으로 휴경지화 되고 있음.

대(상업용) : 개발가능성이 상존하는 서부면 해안가의 상업지대는 강세를 이룬 반면 여타 면소재지 내의 상업지는 전반적으로 보합세임.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대(주거용) : 구옥의 기존주택밀집지역은 특별한 수요가 없어 대체로 보합세이며, 일부 정비된 신흥주택지대는 주변환경의 개선 등을 반영하여 상승여력이 있어 보이나 거래가 활발하지는 않음.

임야 : 형질변경 등 용도의 전환이 가능한 임야를 제외하고는 거래가 거의 없으나 농경지의 하락세에 비하여 임야는 그간 저가를 유지하였으므로 가격은 강보합세를 이루고 있음.

2011년 12월 홍성군의 농림지역중 일부가 관리지역으로 변경됨에 따라, 해당지역의 지가상승이 예상되고 있음.

※ 홍성군 토지거래동향

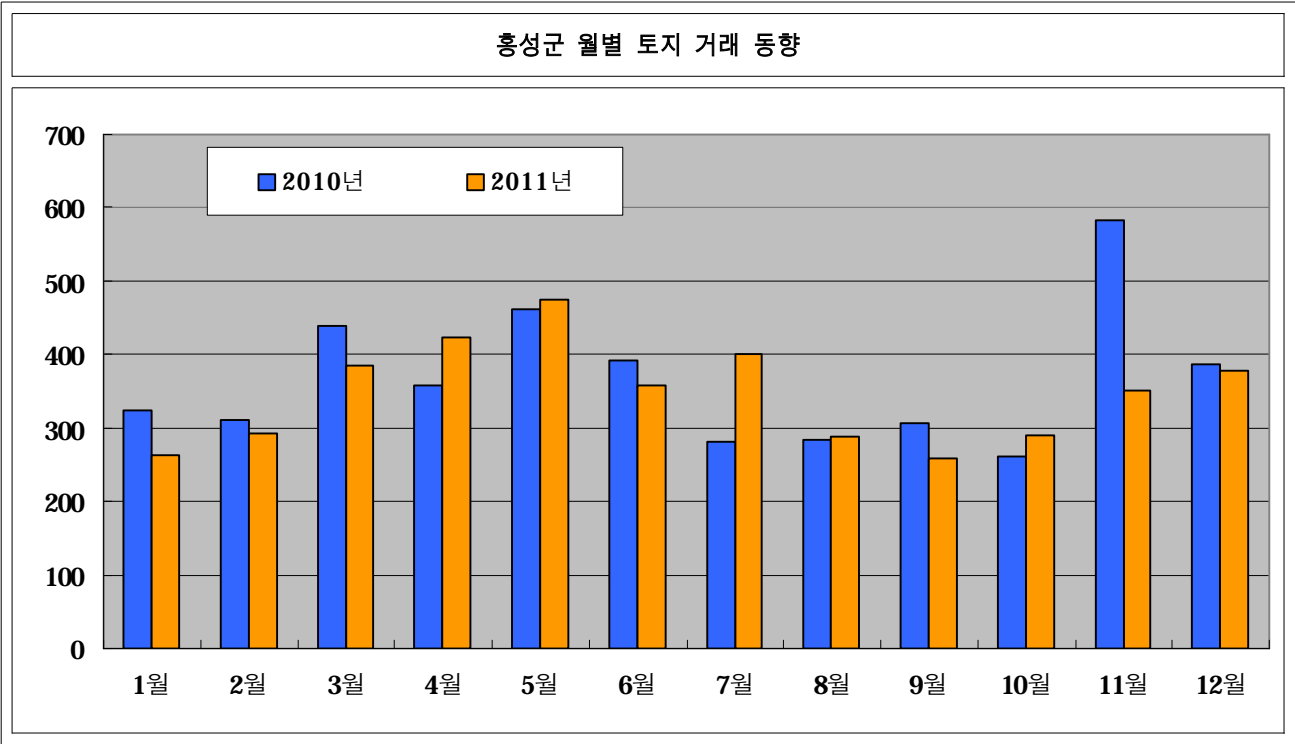
▷ 부동산 거래동향 (2011. RTMS)

(단

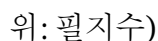
위: 필지수)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2010년	324	310	438	359	461	391	282	283	307	260	584	388
2011년	264	293	384	424	476	357	400	287	259	290	351	378
증감율	- 18.5%	- 5.5%	- 12.3%	18.1%	3.3%	- 8.7%	41.8%	1.4%	- 15.6%	11.5%	- 39.9%	- 2.58%

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



전체적인 거래필지수는 2010년 대비 감소하였으며, 4, 5, 7, 8, 10월을 제외하고는 전년 대비 토지거래필지수는 감소추세이며, 평균 거래건수도 전년보다 적은 수준임.



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 본건의 제 상황

1. 본건은 충남 홍성군 홍성읍 고암리 소재 리산인플렉스에 대한 일반거래(공매)평가임 .
2. 본건은 홍성읍 소재 홍성역 서측 인근 상업지대 내에 위치하며, 남서측 인근에 소재한 홍성의료원 로변은 비교적 변화한 상가지대, 후면은 여관 등으로 형성된 후면상가지대이며, 동측, 서측, 북측으로는 준주거역 내 나지임.
3. 본건은 사다리꼴은 여객터미널 및 상가부지로 인접지 및 도로와 등고 평탄하며, 동측으로 로폭 약 25미터, 남측 및 서측 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.
4. 본건까지 제반차량출입이 용이하고 동측인근에 홍성역이 소재하며, 본건이 여객터미널로서 대중교통사정 비교적 편리함.
5. 본건의 토지이용계획사항은 일반상업지역, 자동차정류장이며, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역<문화재보호법>, 하수처리구역<하수도법>, 상대정화구역<학교보건법>임.
6. 본건의 도시계획시설인 자동차정류장은 2009. 8. 20 충청남도 고시 제 2009-300호로 다음과 같이 변경되었음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 입체적 도시계획시설 결정(변경)조례-

□ 입체적 도시계획시설 결정(변경)사유서

시설명	변경내용	변경사유
자동차정류장(여객자동차터미널)	공간적 범위결정 - 운수사무실: 지상1층, 42㎡ 이상 - 터미널 및 부대 편익시설: 지상1층, 1,158㎡ 이상	당초 평면 결정된 도시계획시설(여객자동차터미널)에 대해 공간적 범위를 결정하여 비도시계획시설(판매시설 등)을 함께 설치함으로써 노후화된 기존터미널의 기능향상 및 시설이용의 효율성을 증진시키고자 여객터미널의 입체적 도시계획시설 결정을 함

7. 건물의 상황

- 1) 철골조, 철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층건 리산인플렉스(판매시설 운수시설, 문화 및 집회시설, 제1,2종근린생활시설, 업무시설)임.
- 2) 본건의 호별, 용도별 면적은 다음과 같음

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[ 호별, 용도별 면적표 ]

일련 번호	건물기 호	용도	호별면적	면적내역					대지 지분
				전유면적	공용면적				
					일반	전기/ 기계실	주차장	소계	
1	A-101	운수시설(리산)	1,679.15	816.09	306.27	128.13	428.66	863.06	409.61
2	B-101	판매시설(롯데)	4,932.59	2,391.18	60.88	-	2,480.83	2,541.71	1,200.18
3	가-101	판매시설(롯데)	2,247.62	1,945.58	302.04	-	-	302.04	976.53
4	A-201	판매시설(리산)	2,261.01	944.42	546.90	217.10	552.59	1,316.59	474.02
5	B-201	판매시설(롯데)	4,978.27	2,724.01	86.93	-	2,167.33	2,254.26	1,367.24
6	가-201	판매시설(롯데)	1,994.76	1,466.75	528.01	-	-	528.01	736.19
7	A-301	근린생활시설 (리산)	1,761.14	1,204.20	155.16	44.43	357.35	556.94	543.45
8	A-302	"	197.56	135.09	17.4	4.98	40.09	62.47	60.96
9	B-301	판매시설(롯데)	1,009.12	453.00	265.34	-	290.78	556.12	227.37
10	가-301	판매시설(롯데)	87.25	32.04	55.21	-	-	55.21	16.08
11	A-401	근린생활시설 (리산)	2,044.77	1,316.16	125.61	68.93	534.07	728.61	660.61
12	B-401	판매시설(롯데)	1,037.09	485.56	260.44		291.09	551.53	243.71
13	A-501	근린생활시설 (리산)	1,954.80	1,152.56	260.91	97.85	443.48	802.24	578.49
14	A-502	근린생활시설 (리산)	392.03	231.15	52.32	19.62	88.94	160.88	116.02
15	B-501	판매시설(롯데)	682.20	347.78	78.73	-	255.69	334.42	174.56
16	A-601a	근린생활시설 (리산)	2,146.12	1,323.82	227.39	108.22	486.69	822.30	664.45
17	A-601b	문화및집회시설	115.93	71.51	12.28	5.85	26.29	44.42	35.89
18	A-601c	문화및집회시설	746.20	194.60	224.54	195.56	131.50	551.60	97.67
19	A-801	업무시설	2,026.59	1,307.83	196.73	49.98	472.05	718.76	656.43
20	나-B101	판매시설(롯데)	604.09	289.01	315.08	-	-	315.08	145.06
21	가-B101	판매시설(롯데)	1,774.59	848.99	925.60	-	-	925.60	426.13
22	B-B101		1,084.92	15.45	13.58	225.78	830.11	1,069.47	7.75
계			35,758.10	19,696.78	5,017.35	1,166.43	10,012.63	16,061.32	9,818.40

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 본건 건물의 상황은 다음과 같음

외벽: 폴리메탈판넬(내부 단열재 충전), 외단열시스템, 본타일페인트

내벽: 지하층: 그라스울 및 보강블럭 치장쌓기

1-8층: 석고보드 위 그라스울, 보강블럭 치장쌓기(6-7층 영화관: 방음벽설비, 850m/m-1,000m/m)

바닥: 지하층: 디럭스타일 및 하드너

1-8층: 대리석, VIP타일 및 디럭스타일, 석재타일, 우드후로링

주차장: 우레탄 및 하드너

천정: 지하층: 아스칼텍스 및 그라스크로스, 일부 수성페인트

1-8층: 암면흡음텍스, 석고보드, 마이톤, 아스칼텍스

창호: 알미늄단열바 24m/m 페어그라스창임

부대설비: ○자동제어설비(CAV방식), 공기조화설비(전층: 주차장부분 제외)

○중앙집중식 냉난방설비, 시스템 냉난방설비(냉온수기: 캐리어V6DNH 040SXGP, 냉동1,209,600Kcal, 난방 1,265,600Kcal)

○위생, 급배수, 급탕설비(BOV-150G: LNG),

○화물승강기설비(지하1층-2층, Cap': 3Ton)(롯데마트 임차부분), 엘리베이터설비, 2대(15인용, 24인용, 90m/min, 1대는 1층-옥상까지)

○에스컬레이트 설비: 1-6층(① A-101, ④ A-201, ⑦A-301, ⑩ A-401, ⑫ A-501, ⑬ A-502, ⑮ A-601a, ⑯ A-601b, ⑰ A-601c, ⑱A-801)



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

○ 무빙워크: 1- 5층, 10면(② B-101, ③ 가-101, ⑤ B-201, ⑥ 가-201,  
⑧ B-301, ⑨ 가-301, ⑪ B-401, ⑭ B-501) )

○수. 변전설비(변압기: 1, 250×2, 1, 500×1: 4, 000 KVA)

비상발전설비(경유, GNC-1000-0 , 1, 250/1, 000Kw) (전층)

○화재탐지 및 스프링클러설비(전층)

○방송설비(전층)

○주차대수: 417대

## 4) 본건의 이용상황

### ① 롯데마트 임차 부분

1층(② B-101호, ③ 가-101호): 식료품, 일상용품, 편의시설

2층(⑤ B-201호, ⑥ 가-201호): 가전제품, 잡화, 의류, 문화용품

3층(⑧ B-301호, ⑨ 가-301호): 놀이방

4층(⑪ B-401호): 세탁소, 사무실

5층(⑭ B-501호): 사무실

지층(⑳ 가-B101, ㉑ B-B101): 검품장, 작업장, 창고, 휴게실, 식당,  
사무실전기/기계실

### ② 리산인플렉스홍성점 부분

1층(① A-101호): 홍성터미널(매표소, 대합실),

편의시설(패밀리마트, 던킨도너츠, 파리바게트, 종로김밥, The Caffé, 피자예땅, 한 Telecom, 금거래소, 액세서리 등은 영업 중이며, 잔여 점포는 입점 준비 중임)

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2층(④ A-201호): 쇼핑몰(리바이스, D.Pulse, ME.SENSE, JENIXE, T.View, 이현영, EDIQ, EDWIN, 이영혜, Scarlet Ohara, Pastime, 미라클(향수), Diva 주얼리, 양복점 등은 영업 중이며 잔여 점포는 입점 준비 중임)

3층(⑦ A-301호): 쇼핑몰(나이키는 영업 중이고 잔여 점포는 입점 추진 중임)

4층(⑩ A-401호): 박 승철 헤어스튜디오, 에스이프리시아 피부관리, 구름나무 Kids Club은 성업 중이고, 샤브 앤 샐러드바는 인테리어 공사 중이며 병원 등 잔여 점포는 입점 추진 중임)

5층(⑫ A-502호): 영화관매표소,

(⑬ A-501호): Food court(빼아몬테, 오므띠아, 장터골, 명동칼국수, 올떡복이, 만두빚는 사람들), 엔젤리너스 커피점, 나뚜르, 게임랜드, Nilli Pasta 등 모든 점포가 영업 중임.

6층(⑮ A-601a호): 입점 추진 중임.

6층(⑯ A-601b호), 7층(⑰ A-601c호): 영화관(CGV, 4관, 디지털 3D상영관 3관, 총 568석)은 성업 중임.

8층(⑱ A-801호): 삼성화재 홍성지점, (주)리산 사무실로 이용 중임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VI. 가격산출근거

### 1. 기본적인 방침

1) 본건은 충남 홍성군 홍성읍 고암리 소재 상업용부동산(리산인플렉스 및 여객자동차터미널)에 대한 일반거래(공매)평가임

2) 본건의 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 감정평가에 관한 규칙, 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였음.

### 3) 평가방법의 결정

가. 부동산의 평가방법에는 유사한 물건의 거래사례를 기준으로 평가하는 **비교방식**(거래사례비교법), 가격시점에 있어서 본건 부동산을 재조달 또는 재취득하는데 소요되는 비용을 기준으로 평가하는 **원가방식**, 본건 부동산에서 발생하는 순수익을 자본환원하여 평가하는 **수익방식**이 있음.

나. 본건은 토지공유지분과 건물을 일체로 하여, 위치별, 층별로 구분된 상업용 집합건물로서, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 또는 평가선례를 참작한 거래사례비교법으로 평가한 비준가격과 원가방식에 의한 적산가격 및 수익방식에 의한 수익가격을 종합참작(시산가격의 조정 및 평가가격의 결정) 본건 부동산의 가격을 결정함.

### 2. 원가방식에 의한 평가가격의 결정

#### 1) 개요

원가방식이란 가격시점에 있어서 대상부동산을 재조달하거나 재취득하는데 소요되는 비용을 기준으로 대상물건의 가격을 결정하는 방법으로서, 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인의 비교, 개별요인의 비교, 유사 토지의 거래사례 및 평가선례 등을 참작하여 평가하며, 건물은 본건 및 유사 건물의 건축사례를 참작한 본건 건물의 재조달원가에 감가수정을 가하여 평가함.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 토지의 평가

가. 본건 토지의 평가는 공시지가를 기준으로 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교, 기타요인, 인근유사토지의 거래사례, 평가선례, 호가 등을 종합참작하여 가격 결정함.

나. 공시지가표준지의 선정

(공시기준일: 2012. 01. 01)

일련 번호	소재지	지번	지목	면적	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시 지가	비고
1	홍성읍 고암리	969	대	640.5	상업용	일반상업	중로 각지	정방형 평지	1,050,000	
2	홍성읍 고암리	1020	대	238.8	상업용	일반상업	중로 각지	세장형 평지	1,050,000	
3	홍성읍 고암리	1042	잡종지	9,818.4	터미널	일반상업	소로 각지	사다리 평지	550,000	본건

※ 비교표준지 선정이유

위 공시지가표준지 중 일련번호(3)은 평가대상 토지인 바 비교표준지로 선정함.

다. 지가변동률

공시지가표준지의 공시기준일(2012. 01. 01)로부터 가격시점(2012. 10. 20)까지의 홍성군 상업지역의 지가변동률은 0.556%(1.00556배)임.

※ 2010. 09. 01 ~ 10. 20까지는 지가변동률의 미고시로 2012. 08월 변동률을 추정 적용하였음

라. 지역요인의 비교

비교표준지는 본건으로서 지역요인 동일함(1.0)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 개별요인의 비교

비 교 항 목	비 교 내 용	평점비
가 로 조 건	비교표준지는 본건으로서 가로조건 동일함	1. 00
접 근 조 건	비교표준지는 본건으로서 접근조건 동일함	1. 00
환 경 조 건	비교표준지는 본건으로서 환경조건 동일함	1. 00
획 지 조 건	비교표준지는 본건으로서 획지조건 동일함	1. 00
행 정 조 건	비교표준지는 본건으로서 행정조건 동일함	1. 00
기 타 조 건	공시기준일 이후 가격시점까지 본건 건물 상가의 활성화에 따라 유용성이 상당히 우세함	1. 30
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.30$	1. 30

## 바. 기타요인

가). 본건의 평가에 있어서 감정평가에 관한 규칙 제 17조에 의거한 기타요인은 다음과 같음.

- ① 기술한 바와 같이 본건 지상에 대형 상업용 건물이 신축되고 남측 일부는 롯데마트 홍성점이 개점하였고, 특히 CGV가 개관 후 성업 중에 있음으로서 본건 부동산이 홍성읍 뿐만 아니라 예산군, 청양군, 서천군 등 일대의 새로운 쇼핑 및 여가 공간으로 자리매김하고 있음.
- ② 따라서 공시지가표준지의 공시기준일 당시에 본건 부동산의 활성화 여부에 대한 불확실성으로 망설이던 실수요들의 관심과 투자 결심으로 상가 점포가 속속 입점하고 있으며, 잔여 점포도 인테리어 공사 중이거나 계약 준비 중이므로 장래 유용성이 양호함.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나). 본건 인근지역 내 토지의 거래사례는 다음과 같음

### 거래사례①

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **1035- 1**
- 지목, 면적 : 대 **85.6㎡**(일반상업지역)
- 거래시점 : **2010. 07. 30**
- 거래가격 : **934,580원/㎡**
- 분석: 위 거래사례지는 홍성의료원 북측 대로후면에 위치한 상업나지임

### 거래사례②

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **1071**
- 지목, 면적 : 대**193.4㎡**(준주거지역)
- 거래시점 : **2010. 03. 02**
- 거래가격 : **899,690원/㎡**
- 분석: 위 거래사례지는 본건 동측 도로 월편 준주거 지역에 소재한 나지로서, 본건 건물이 착공되기 전의 거래사례임

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다). 평가선례

## 평가선례①

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **1015- 1**
- 지목, 면적 : 대 **43m<sup>2</sup>**(일반상업지역)
- 가격시점 : **2010. 10. 21**
- 평가목적 : 경매
- 평가가격 : **1,530,000원/m<sup>2</sup>**
- 분석: 위 평가선례는 홍성의료원 북측 대로변 상업용 부동산으로서 타인소유건물이 소재한 지분 일부임.

## 평가선례②

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **530- 11**
- 지목,면적 : 대 **221m<sup>2</sup>**(일반상업지역)
- 가격시점 : **2010. 01. 14**
- 평가목적 : 경매
- 평가가격 : **1,300,000원/m<sup>2</sup>**
- 분석: 평가선례는 본건 서측 근거리의 후면 상업용임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 평가선례③

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **1042(본건)**
- 지목,면적 : 잡종지 **9,818.40㎡**(일반상업지역)
- 가격시점 : **2011. 07. 13**
- 평가목적 : 담보
- 평가가격 : **1,550,000원/㎡**
- 분석: 평가선례는 **CGV**의 미개관 및 상가 활성화 전의 선례임.

## 라) 방매사례

- 소재지 : 충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 **1071- 1**
- 지목,면적 : 대 **448.1㎡**(준주거지역)
- 방매시점 : **2011. 05.**
- 방매가격 : **2,400,000원/㎡**
- 분석: 방매사례는 본건 남동측의 상업용으로 본건 상가의 활성화로 고가로 방매됨.

## 마) 기타요인의 결정

- ① 위 거래사례 및 평가선례 중 본건과 다소 근거리에 위치하나 용도지역이 동일한 평가선례②를 기준으로 기타요인을 산정함

### ② 산식

$$\begin{aligned} & \text{평가선례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} / \\ & \text{비교표준지} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ & 1,300,000/\text{㎡} \times 1.01112 \times 1.0 \times 1.30^* / \\ & 550,000/\text{㎡} \times 1.00556 \times 1.0 \times 1.30 \\ & = 1,708,928 / 718,970 = 2.37(\text{배}) \end{aligned}$$



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*개별요인 비교 내용:

$$1.20(\text{가로조건}) \times 0.95(\text{접근조건}) \times 1.0(\text{환경조건}) \times 1.20(\text{획지조건}) \times 0.95(\text{행정조건}) \times 1.00 = 1.30(\text{배})$$

(본건은 중로각지에 접하여 세로에 접한 평가선례보다 가로조건 우세하나 도심 및 공공시설에의 접근성에서 다소 불리하며, 광평수이나 단독주택인 평가선례에 비하여 본건은 대형상업용 건물로서 이용상황이 우세하여 획지조건 우세하며, 도시계획시설 자동차정류장으로서 행정요인 다소 불리함)

- ③ 상기 거래사례와 평가선례, 방매사례 등을 종합 참작할 때 공시지가표준지 가격과 실제거래가능가격과의 격차를 보정하기 위하여 2.35(배)의 기타요인을 보정함이 타당시됨.

사. 토지가격의 결정

$$550,000/\text{m}^2(\text{공시지가표준지}) \times 1.00556(\text{지가변동률}) \times 1.0(\text{지역요인의 비교}) \times 1.30(\text{개별요인의 비교}) \times 2.35(\text{기타요인}) = 1,690,000/\text{m}^2$$

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 건물의 평가

### 가. 개요

본건 건물은 최근 신축한 상업용 건물로서, 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비를 종합참작 원가법으로 평가하되, 가치를 달리하는 부분은 구분평가 하였으며, 지하층은 기존부분을 이용하였으나, 사실상 신축이므로(기존 건물의 기둥만 존치하고 보강 공사를 하였음) 별도 감가를 하지 아니하였음.

### 나. 재조달원가의 산정

#### 가) 표준단가

##### ① 롯데마트 임대부분(②B-101호 외)

본건은 철골철근콘크리트조 슬래브지붕 상가건물로 한국감정원의 건물신축 단가표(2010. 12월 발행)를 참작 1.2층 상가부분은 대형할인점 2급을 적용하였고 주차장은 주차빌딩 2급을 적용 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

1, 2층: 1,100,000/㎡

3, 4층 판매시설: 900,000/㎡

3, 4, 5층 주차장: 500,000/㎡

지하층(판매시설 및 전기/기계실 평균가격): 850,000/㎡

##### ② 리산인플렉스홍성점 부분(①A-101호 외)

본건은 철골철근콘크리트조 슬래브지붕 판매시설 및 업무용, 영화관으로서, 1층은 각종 판매시설 및 운수시설(버스터미널), 2.3층은 잡화 및 의류전문 쇼펍몰, 4층은 대형식당, 미장원, 전문병원, 5층은 영화관 매표소, Food court, 커피전문점, 6.7층은 영화관, 8층은 노래방 및 업무용으로 이용 또는 이용 예정이며, 시설운영에 필요한 제반설비(건물에 부합되는 설비만)를 리산인플렉스홍성점의 부담으로 설치한 후 임대 또는 직접 운영 예정이므로 이를 표준단가에 포함하여 평가하였으며, 바닥 및 벽체 등 주요 마감재가 상당 부분 수입재로 치장되었고, 특히 5.6층 영화관은 각층 층고 5미터 총 10미터임을 참작 다음과 같이 가격 결정하였음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1층: 1,400,000/m<sup>2</sup> (판매시설 부분, 층고 3.6m), 930,000/m<sup>2</sup>(운수시설)

2.3층: 1,400,000/m<sup>2</sup>

4층: 1,200,000/m<sup>2</sup>

5층: 1,500,000/m<sup>2</sup>

6.7층: 2,000,000/m<sup>2</sup>

8층: 1,200,000/m<sup>2</sup>

지하층: 850,000/m<sup>2</sup>

주차장: 500,000/m<sup>2</sup>

### 나) 보정단가

○자동제어설비: 25,000/m<sup>2</sup> (주차장 제외)

○냉. 난방설비: 150,000/m<sup>2</sup> (주차장 제외)

○위생설비, 급배수, 급탕설비: 50,000/m<sup>2</sup> (주차장 제외)

○엘리베이터: 70,000,000(@35,000,000× 2대, 1대는 1- 9층: 리산인플렉스 부분)

○에스컬레이트: 225,000,000(@45,000,000× 5 : 리산인플렉스 부분 1-6층)

○무빙워크: 350,000,000(롯데마트 부분: 1- 5층)

○수. 변전설비: 600,000,000(4,000KVA× 150,000 : 주차장 제외)

○비상발전설비: 150,000,000(1,000Kw× 150,000 : 주차장 제외)

○화재경보, 탐지, 소화설비, 스프링클러 설비 등: 25,000/m<sup>2</sup>

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

설 비 명	적 용 층	해 당 면 적	단 가	비 고
자동제어설비	전층(주차장 제외)		25,000	
냉. 난방설비 (팬코일 및 닥트설비)	전층(주차장 제외)		150,000	
위생, 급배수, 급탕설비	전층(주차장 제외)		50,000	
엘리베이터	터미널동 (운수시설제외)	13,833.66	5,000	70,000,000/ 13,833.66
에스컬레이트	터미널동 (운수시설 및 8층제외)	11,664.42	19,000	225,000,000/ 11,664.42
무빙워크	롯데마트(지하부분 제외)	17,799.31	19,500	350,000,000/ 17,799.31
수. 변전설비	전층	35,758.10	16,700	600,000,000/ 35,758.10
비상발전설비	전층	35,758.10	4,000	150,000,000/ 35,758.10
화재경보, 탐지, 소화설비, 스프링쿨러	전층		25,000	

## 다) 재조달원가

○지하㉑나-B101호, ㉑가-B101호, ㉑B-B101호): 850,000(표준단가)+25,000  
자동제어설비)+150,000(냉. 난방설비)+50,000(위생 등)+16,700(수변  
전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,120,000/㎡

## ○1층

### □ ①A-101호

판매시설: 1,400,000(표준단가)+25,000(자동제어)+130,000(냉. 난방)+  
50,000(위생등)+5,000(엘리베이터)+19,000(에스컬레이  
트)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경  
보)=1,670,000/㎡

운수시설: 1,000,000(표준단가)+15,000(자동제어)+90,000(냉. 난  
방)+30,000(위생등)+3,000(엘리베이터)+11,000(에스컬레이  
트)+10,000(수변전)+2,000(비상발전)+15,000(화재경  
보)=1,176,000/㎡

평균단가: 1,670,000×0.223+1,176,000×0.777=1,286,000/㎡

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□②B-101호, ③가-101호

1,100,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+19,500(무빙워크)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,390,000/m<sup>2</sup>

○2층

□④A-201호

1,500,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+5,000(엘리베이터)+19,000(에스컬레이터)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,794,000/m<sup>2</sup>

□⑤B-201호, ⑥가-201호: 1층과 동일 1,390,000/m<sup>2</sup>

○3층

□⑦A-301호

◇판매시설: 2층(A-201호)과 동일 1,794,000/m<sup>2</sup>

□⑧-1A-302호

◇수리점: 700,000/m<sup>2</sup>

□⑨(B-301호), ⑩(가-301호)

◇판매시설 등: 900,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+19,500(무빙워크)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,190,000/m<sup>2</sup>

◇주차장: 500,000(표준단가)+19,500(무빙워크)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+24,000(화재경보)=565,000/m<sup>2</sup>

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ○4층

### □⑪A-401호

◇근린생활시설: 1,250,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+5,000(엘리베이터)+19,000(에스컬레이트)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,544,000/㎡

### □⑫B-401호

◇판매시설 등: 1,190,000/㎡: 3층(B-301호)과 동일)

## ○5층

### □⑬(A-501호), ⑭(A-502호), ⑰(A-601b호)

◇근린생활시설: 1,500,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+5,000(엘리베이터)+19,000(에스컬레이트)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,794,700/㎡

### □⑮(B-501호)

◇판매시설 등: 1,190,000/㎡: 4층(B-401호)과 동일)

## ○6, 7층(⑯A-601a, ⑱A-601c : 영화관)

2,000,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+5,000(엘리베이터)+19,000(에스컬레이트)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)+600,000(영화관내부설비)=2,890,000/㎡

## ○8층(⑲A-801호)

1,200,000(표준단가)+25,000(자동제어)+150,000(냉. 난방)+50,000(위생 등)+5,000(엘리베이터)+16,700(수변전)+4,000(비상발전)+25,000(화재경보)=1,475,000/㎡

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 감가수정

본건은 최근 신축중인 상업용부동산으로, 기술한 바와 같이 지하층 및 1~3층 일부(B-B101, B-101, B-201, B-301)는 기존건물이나 실제는 사실상 신축이므로 별도 감가수정하지 아니하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 원가법에 의한 감정가격

연번	건물 번호	용도	전유면적	호별면적	건물가격	토지가격	평가금액
1	A-101	운수시설 (리산)	816.09	1,679.15	1,828,624,800	692,240,900	2,520,865,700
2	B-101	판매시설 (롯데)	2,391.18	4,932.89	4,807,551,520	2,028,304,200	6,835,855,720
3	가-101	판매시설 (롯데)	1,945.58	2,247.62	3,124,191,800	1,650,335,700	4,774,527,500
4	A-201	판매시설 (리산)	944.42	2,261.01	2,918,580,080	801,093,800	3,719,673,880
5	B-201	판매시설 (롯데)	2,724.01	4,978.27	5,129,580,720	2,310,635,600	7,440,216,320
6	가-201	판매시설 (롯데)	1,466.75	1,994.76	2,772,716,400	1,244,161,100	4,016,877,500
7	A-301	근린생활시설 (리산)	1,204.20	1,761.14	2,689,998,840	918,430,500	3,608,429,340
8	A-302	수리점	135.09	197.56	134,931,360	103,022,400	237,953,760
9	B-301	판매시설 (롯데)	453.00	1,009.12	1,018,824,520	384,255,300	1,403,079,820
10	가-301	판매시설 (롯데)	32.04	87.25	103,827,500	27,175,200	131,002,700
11	A-401	근린생활시설 (리산)	1,316.16	2,044.77	2,604,509,960	1,116,430,900	3,720,940,860
12	B-401	판매시설 (롯데)	485.56	1,037.09	1,051,914,760	411,869,900	1,463,784,660
13	A-501	근린생활시설 (리산)	1,152.56	1,954.80	2,895,479,900	977,648,100	3,873,128,000
14	A-502	근린생활시설 (리산)	231.15	392.03	580,681,740	196,073,800	776,755,540
15	B-501	판매시설 (롯데)	347.78	682.20	651,756,060	295,006,400	946,762,460
16	A-601a	영화관	1,323.82	2,146.12	4,878,696,460	1,122,920,500	6,001,616,960
17	A-601b	근린생활시설 (리산)	71.51	115.93	171,698,820	60,654,100	232,352,920
18	A-601c	영화관	194.60	746.20	1,504,507,800	165,062,300	1,669,570,100
19	A-801	업무시설	1,307.83	2,026.59	2,541,439,800	1,109,366,700	3,650,806,500
20	나-B101	판매시설 (롯데)	289.01	604.09	676,580,800	245,151,400	921,732,200
21	가-B101	판매시설 (롯데)	848.99	1,774.59	1,987,540,800	720,159,700	2,707,700,500
22	B-B101	롯데	15.45	1,084.92	753,569,240	13,097,500	766,666,740
합 계			19,562.69	35,758.10	44,827,203,680	16,593,096,000	61,420,299,680



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 비교방식에 의한 평가가격의 결정

### 1) 개요

가. 비교방식이란 시장성의 원리에 착안하여 그 부동산의 경제적 가치를 판단하는 평가방식으로, 대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례 또는 평가선례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인의 비교, 개별요인의 비교를 통하여 부동산의 가격을 구하는 방법으로 비교방식에 의하여 결정된 가격을 비준가격이라 함.

나. 본건은 토지공유지분과 건물을 일체로 하여 거래되는 집합건물로서, 특히 대형마트와 영화관, 시외버스터미널, 쇼핑몰로 구성된 대형물건으로서 인근지역 내에서는 본건과 유사한 물건의 거래사례 또는 평가선례를 포착할 수 없으므로, 인근지역내에서 집합건물인 상가의 평가선례를 기준으로 평가한 가격과, 본건과 상당히 원거리이며 다른 지역에 소재하나 버스터미널과 대형 마트, 영화관이 동시에 소재한 부동산의 평가선례 및 대형 영화관이 소재한 건물의 상가가격, 버스터미널과 대형마트가 소재한 건물의 평가선례 등을 종합참작 본건의 비준가격을 결정함.

### 2) 사례의 선정

가. 기술한 바와 같이 본건은 대형 복합상가로서 본건과 유사한 물건의 거래사례를 포착할 수 없으나 용도별로 유사한 물건의 거래사례는 다음과 같음.

나. 거래사례 및 평가선례 내용

#### ① 거래사례(1)

가. 소재지: 홍성군 홍성읍 오관리 305-20

나. 물건내용: 상가 전용면적 281.94㎡

라. 거래시점: 2011. 05. 23

마. 거래금액: 530,000,000(1,880,000/㎡)

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ② 거래사례(2)

가. 소재지: 홍성군 홍성읍 대교리 **397- 1** 홍주쇼핑센타 1층 **1096**호  
나. 물건내용: 상가 전용면적 **19.04**m<sup>2</sup>  
라. 거래시점: **2010. 02. 02**  
마. 거래금액: **28,000,000(1,470,000/m<sup>2</sup>)**

## ③ 거래사례(3)

가. 소재지: 홍성군 홍성읍 남장리 **591** 아파트단지상가 1층**103**호  
나. 물건내용: 상가 전용 **33.0**m<sup>2</sup>  
라. 거래시점: **2011. 02. 11**  
마. 거래금액: **151,400,000(4,590,000/m<sup>2</sup>)**

## ④ 평가선례(4)

가. 소재지: 청주시 상당구 북문로 1가 **170- 1** 쥬네스 1층 **1236**호(청주 **CGV 1**층)  
나. 물건내용: 상가 전용 **56.16**m<sup>2</sup>  
다. 평가목적: 일반거래  
라. 가격시점: **2011.01. 13**  
마. 평가금액: **953,000,000(16,960,000/m<sup>2</sup>)**

## ⑤ 평가선례(5)

가. 소재지: 청주시 상당구 북문로 1가 **170- 1** 쥬네스 2층 **2131**호(청주 **CGV 2**층)  
나. 물건내용: 상가 전용 **27**m<sup>2</sup>  
다. 평가목적: 일반거래  
라. 가격시점: **2011. 01. 13**  
마. 평가금액: **215,000,000(7,960,000/m<sup>2</sup>)**

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 비교선례 선정

본건과 지리적으로 근접하고, 규모 및 이용상황 제반 여건이 유사한 평가선례 (3)을 본건의 비교선례로 선정함.

3) 상업용 집합건물의 비교요소

가. 외부요인

부동산 전체를 하나의 부동산으로 볼 때 교통조건, 접근성, 잠재력, 주요 임차자(anchor), 광역수요, 상권규모를 기준으로 비교함.

나. 건물요인

건물 전체의 요인이 각 구분소유권의 전반적인 가격수준에 영향을 주며, 이는 시공상태, 설계에 따른 구조 및 마감과 설비, 부대시설 등이 복합적으로 반영되는 것으로 볼 수 있음.

조 건	항 목	세 부 항 목
노후도	준공시점, 입점시점 등 실제 경과년수 및 잔존내용년수	-
공공시설	주차시설, 규모, 휴게실, 공공공지 등	주차대수, 주차장 위치, 공공 녹지등의 확보여부 및 규모 등
규모 및 구성비	건물의 층수, 각 평형별 구성비	전체 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음
건물용도	대상건물이 일반 근린생활시설, 복합근린 생활시설, 주상복합시설인지 여부	-
관리체계	관리체계 및 관리현황	정기적인 전체건물의 유지보 수 등의 체계
기타요인	구조, 사용자재, 시공정도 등	기타 건물가격에 영향 미치는 요인

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 개별요인

개별요인이란 전유부분을 중심으로 한 구분상가의 각 호별 가격형성요인으로 가격을 호별로 구체화시키는 요인을 말하며, 각 호별 효용격차지수 산정은 개별요인의 문제로 파악됨.

조 건	항 목	세 부 항 목
개별요인	층별 효용	층별고객의 출입과 흐름의 계통
		층별설계의 양부
		점포의 유형
		전용율 등
	위치별 효용	수요자에게 노출되는 정도, 점면너비 등
		매장의 모양, 기둥의 존재여부 등
		엘리베이터, 계단, 에스컬레이터등과의 거리
		면적에 따른 수요의 차이, 전용률 차이
		기타

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 요인 비교치

연번	건물 번호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	계
1	A-101	1.10	1.02	1.00	1.00	1.12
2	B-101	1.10	0.90	1.00	1.00	0.99
3	가-101	1.10	0.90	1.00	1.00	0.99
4	A-201	1.10	0.90	0.60	1.00	0.59
5	B-201	1.10	0.80	0.60	1.00	0.52
6	가-201	1.10	0.80	0.60	1.00	0.52
7	A-301	1.10	0.90	0.50	1.00	0.49
8	A-302	1.10	0.50	0.50	1.00	0.27
9	B-301	1.10	0.60	0.50	1.00	0.33
10	가-301	1.10	0.60	0.50	1.00	0.33
11	A-401	1.10	0.90	0.50	1.00	0.49
12	B-401	1.10	0.60	0.50	1.00	0.33
13	A-501	1.10	1.20	0.50	1.50	0.99
14	A-502	1.10	1.20	0.50	1.60	1.05
15	B-501	1.10	0.60	0.50	1.00	0.33
16	A-601a	1.10	1.50	0.50	1.70	1.40
17	A-601b	1.10	1.50	0.50	1.50	1.23
18	A-601c	1.10	1.50	0.50	1.70	1.40
19	A-801	1.10	0.80	0.50	1.00	0.44
20	나-B101	1.10	0.60	0.40	1.00	0.26
21	가-B101	1.10	0.60	0.40	1.00	0.26
22	B-B101	1.10	0.60	0.30	1.00	0.19

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 비교방식에 의한 평가가격 결정

연번	건물 번호	용도	전유면적	비교사례 단가	요인 비교치	산출단가	평가금액
1	A-101	운수시설 (리산)	816.09	4,590,000	1.12	5,141,000	<b>4,195,518,690</b>
2	B-101	판매시설 (롯데)	2,391.18	4,590,000	0.99	4,544,000	<b>10,865,521,920</b>
3	가-101	판매시설 (롯데)	1,945.58	4,590,000	0.99	4,544,000	<b>8,840,715,520</b>
4	A-201	판매시설 (리산)	944.42	4,590,000	0.59	2,708,000	<b>2,557,489,360</b>
5	B-201	판매시설 (롯데)	2,724.01	4,590,000	0.52	2,387,000	<b>6,502,211,870</b>
6	가-201	판매시설 (롯데)	1,466.75	4,590,000	0.52	2,387,000	<b>3,501,132,250</b>
7	A-301	근린생활시설 (리산)	1,204.20	4,590,000	0.49	2,249,000	<b>2,708,245,800</b>
8	A-302	"	135.09	4,590,000	0.27	1,239,000	<b>167,376,510</b>
9	B-301	판매시설 (롯데)	453.00	4,590,000	0.33	1,515,000	<b>686,295,000</b>
10	가-301	판매시설 (롯데)	32.04	4,590,000	0.33	1,515,000	<b>48,540,600</b>
11	A-401	근린생활시설 (리산)	1,316.16	4,590,000	0.49	2,249,000	<b>2,960,043,840</b>
12	B-401	판매시설 (롯데)	485.56	4,590,000	0.33	1,515,000	<b>735,623,400</b>
13	A-501	근린생활시설 (리산)	1,152.56	4,590,000	1.00	4,590,000	<b>5,290,250,400</b>
14	A-502	근린생활시설 (리산)	231.15	4,590,000	0.99	4,544,000	<b>1,050,345,600</b>
15	B-501	판매시설 (롯데)	347.78	4,590,000	0.33	1,515,000	<b>526,886,700</b>
16	A-601a	영화관	1,323.82	4,590,000	1.40	6,426,000	<b>8,506,867,320</b>
17	A-601b	근린생활시설 (리산)	71.51	4,590,000	1.23	5,646,000	<b>403,745,460</b>
18	A-601c	영화관	194.60	4,590,000	1.40	6,426,000	<b>1,250,499,600</b>
19	A-801	업무시설	1,307.83	4,590,000	0.44	2,020,000	<b>2,641,816,600</b>
20	나-B101	판매시설 (롯데)	289.01	4,590,0000	0.26	1,193,000	<b>344,788,930</b>
21	가-B101	판매시설 (롯데)	848.99	4,590,000	0.26	1,193,000	<b>1,012,845,070</b>
22	B-B101	롯데	15.45	4,590,000	0.19	872,000	<b>13,472,400</b>
합 계			19,562.69				<b>64,810,232,840</b>

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 수익방식에 의한 평가가격의 결정

### 1) 개요

가. 수익방식이란 대상물건이 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가격을 산정하는 방법으로서, 가격을 구하는 평가방법을 수익환원법이라 한다.

나. 본건 부동산은 일부를 롯데쇼핑주식회사(롯데마트)에 20년간 장기임대하고 있고 일부는 주식회사 리산이 직접 운영 또는 임대하고 있음. 또한 임대부분은 건물에 화체되는 인테리어부분을 임차인의 비용으로 일부 시공하였기 때문에 임대료를 기준으로 수익가격을 산정함은 적정하지 아니하므로 원가법으로 평가함이 타당한 것으로 판단됨.

다. 또한 주식회사 리산의 소유부분은 일부는 직영 또는 직영예정, 일부는 임대 또는 임대예정으로서 가격시점 현재 공실상태로 있으므로 정확한 순수익의 파악이 불가능하므로 주식회사 리산이 제출한 예상수익을 기준으로 평가함.

### 2) 기본적인 사항의 확정

가. 총수입의 파악: 기술한 바와 같이 본건은 일부는 직영 또는 직영예정이며, 일부는 임대 또는 임대예정이고, 임대료의 지급방식이 대부분 소액의 임차보증금에 해당 점포의 매출액의 일정비율을 임대료로 수수하는 방식으로 하고 있기 때문에 공실손실상당액과, 정확한 장래 예상수입의 파악이 현실적으로 불가능하므로 주식회사 리산이 제출한 예상수익액을 적정하게 보정하여 산정함.

나. 임대보증금 운용이율: 임대보증금 운용이율을 은행 정기예금이자율, 국, 공채 이율 등을 종합참작 4.5%로 함.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 순이익의 산정

①본건의 호별 임대내역은 다음과 같음

(소유자 제시 수익내역표)

일련번호	호 수	임대보증금	월임대료		비 고	운영형태
1	A- 101	385,000,000	31,900,000			
4	A- 201	480,000,000	62,218,000			
7, 8	A- 301, - 302	718,000,000	78,700,000			
11	A- 401	235,000,000	27,400,000			
13	A- 501	235,000,000	68,400,000			
14, 16- 18	A- 502, A- 601a, b, c	1,000,000,000	40,000,000			
19	A- 801	30,000,000	11,000,000			
2,3,5,6,9 10,12,15, 20- 22	롯데쇼핑(주)	16,500,000,000	-			
합 계		19,583,000,000	319,618,000			

## ② 총수입의 결정

주식회사 리산이 제시한 임대보증금과 월임대료는 상기와 같으나 롯데쇼핑(주)의 임대보증금은 낮은 수준으로 판단되므로 10% 증액함이 타당할 것으로 판단되며, 보증금운용이율은 은행정기예금금리 등을 참작 4.5%(년간)로 결정함.

가. 임대보증금 운용이익:  $[3,083,000,000 + (16,500,000,000 \times 1.1) \times 0.045]$   
 $= 955,485,000$

나. 월임대료:  $319,618,000 \times 12 = 3,835,416,000$

다. 총수입:  $955,485,000 + 3,835,416,000 = 4,790,901,000$



# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ③ 총비용

### 가. 총비용의 개념

본건 부동산의 수익가격 산정에 있어서 총비용은 대상물건을 계속하여 임대차 또는 이용하는데 소요되는 비용으로 감가상각비, 유지관리비(인건비 포함), 재산세 등 세금, 화재보험료, 공실손실상당액 등임.

### 나. 총비용의 산정

총비용은 본건과 유사한 상업용 건물의 비용을 참작하여 총수입의 10%로 결정함.

## ④ 순수익의 결정

가. 이상에서 본건 부동산으로부터 예상되는 총수입에서 예상 총비용을 공제하여 산정함.

### 나. 순수익의 결정

$$4,790,901,000 \times (1 - 0.1) = 4,311,810,900$$

## 4). 환원이율의 결정

### ①. 환원이율의 개념

환원이율이란 순수익을 자본환원하는 이율로서 은행 정기예금 이자율, 국공채 이율과 같은 순수이율에 대상물건의 위험율(투자대상으로서의 위험성, 유동성, 관리의 곤란성, 자산의 안전성 등을 종합적으로 비교하여 산정함)을 가산한 율임.

### ②. 환원이율의 결정

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 환원이율은 지역이나 대상부동산의 종류 등에 따라 차이가 발생되며 안전성이 높으면 환원이율이 낮고, 환원이율이 낮으면 수익가격이 높아지며, 위험성이 크면 환원이율이 높고 환원이율이 높으면 수익가격이 낮아짐.

나. 본건 부동산은 지방 읍지역의 대형 상업용 건물로서 서울 중심상업지역의 환원이율(5% 내외)과 지역적 특성, 용도 등을 종합 참작 8%로 결정함.

5) 수익가격의 결정

$4,311,810,900 \div 0.08 = 53,897,636,000$

4. 감정평가액의 결정

1) 시산가격

	리산부분	롯데부분	합 계
원가방식	30,012,093,560	31,408,206,120	61,420,299,680
비교방식	31,732,199,180	33,078,033,660	64,810,232,840
수익방식	53,897,636,000		53,897,636,000

2) 시산가격의 조정

가. 원가방식에 의한 적산가격은 공급자 중심의 관점에 의해 평가된 가격으로서, 본건 집합건물인 본건의 수익성 등을 적절하게 반영하지 못함.

나. 수익방식에 의한 수익가격은 수익성 부동산을 평가함에 있어서 강점을 가지나, 본건의 경우 아직 입주가 완료되지 않은 호수가 다수 소재하고, 일부 점포의 경우 수수료 매장으로 불확실성이 크며, 또한 일부는 관계회사간의 임대이므로 수익가격으로 평가하기에는 안정성이 떨어지는 것으로 판단됨.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

. 다. 따라서 집합건물인 본건의 특성 및 시장상황 등을 잘 반영하고 있는 비교방식에 의한 평가가격을 본건의 감정평가액으로 결정함.

## 3) 감정평가액의 결정

감정평가금액: 64,810,232,840원 임.

호별 감정평가액은 별첨 구분건물 감정평가명세표를 참조 바람.

(구분상가) 평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적(㎡)		평 가 금 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 홍성군 홍성읍 고암리	1042	리산인 플렉스 및여객 자동차 터미널  제1동						
		충청남도 홍성군	1042	판매시설 및 운수시설 및업무시 설 및 문화 및 집회시 설 제1 및 2종 근린 생활시설	철골조,  철근콘크리트 조평슬라브지 붕8층				
				지1층	2,633.49				
				1층	6,695.63				
				2층	6,679.72				
				3층	6,581.03				
				4층	6,581.03				
				5층	2,668.89				
				6층	1,749.07				
				7층	614.70				
			8층	1,554.54					
1	충청남도 홍성군 홍성읍 고암리	1042	잡종지		9,818.4				

## (구 분 상 가) 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적(㎡)		평 가 금 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	"		운수시설	(내) 철근콘크리트 구조 철골조 제1층 제에이- 101호	816.09  소유권/ 대지권	816.09  409.61/ 9,818.40		4,195,518,690	비준가격
2			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제1층 제비- 101호	2,391.18  소유권/ 대지권	2,391.18  1200.18/ 9,818.40		10,865,521,920	비준가격
3			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제1층 제가- 101호	1,945.58  소유권/ 대지권	1,945.58  976.53/ 9,818.40		8,840,715,520	비준가격
4			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제1층 제에이- 201호	944.42  소유권/ 대지권	944.42  474.02/ 9,818.40		2,557,489,360	비준가격
5			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제2층 제비- 201호	2,724.01  소유권/ 대지권	2,724.01  1367.24/ 9,818.40		6,502,211,870	비준가격
6			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제2층 제가- 201호	1,466.75  소유권/ 대지권	1,466.75  736.19/ 9,818.40		3,501,132,250	비준가격
7			제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제3층 제에이- 301호	1,204.20  소유권/ 대지권	1,204.20  543.45/ 9,818.40		2,708,245,800	비준가격
8			제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제3층 제에이- 302호	135.09  소유권/ 대지권	135.09  60.96/ 9,818.40		167,376,510	비준가격
9			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제3층 제비- 301호	453.00  소유권/ 대지권	453.00  227.37/ 9,818.40		686,295,000	비준가격

## (구 분 상 가) 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적(㎡)		평 가 금 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
10			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제3층 제가- 301호	32.04  소유권/ 대지권	32.04  16.08/ 9,818.40		48,540,600	비준가격
11			제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제4층 제에이- 401호	1,316.16  소유권/ 대지권	1,316.16  660.61/ 9,818.40		2,960,043,840	비준가격
12			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제4층 제비- 401호	485.56  소유권/ 대지권	485.56  243.71/ 9,818.40		735,623,400	비준가격
13			제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제5층 제에이- 501호	1,152.56  소유권/ 대지권	1,152.56  578.49/ 9,818.40		5,290,250,400	비준가격
14			제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제5층 제에이- 502호	231.15  소유권/ 대지권	231.15  116.02/ 9,818.40		1,050,345,600	비준가격
15			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제5층 제비- 501호	347.78  소유권/ 대지권	347.78  174.56/ 9,818.40		526,886,700	비준가격
16			영화관	철근콘크리트 구조 철골조 제6층 제에이- 601에이호	1,323.82  소유권/ 대지권	1,323.82  664.45/ 9,818.40		8,506,867,320	비준가격
17			제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 철골조 제층 제에이- 601비호	71.51  소유권/ 대지권	71.51  35.89/ 9,818.40		403,745,460	비준가격

## (구 분 상 가) 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적(㎡)		평 가 금 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
18			영화관	철근콘크리트 구조 철골조 제7층 제에이- 601씨호	194.60  소유권/ 대지권	194.60  97.67/ 9,818.40		1,250,499,600	비준가격
19			사무소	철근콘크리트 구조 철골조 제8층 제에이- 801호	1,307.83  소유권/ 대지권	1,307.83  656.43/ 9,818.40		2,641,816,600	비준가격
20			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제지1층 제나- 비101호	289.01  소유권/ 대지권	289.01  145.06/ 9,818.40		344,788,930	비준가격
21			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제지1층 제가- 비101호	848.99  소유권/ 대지권	848.99  426.13/ 9,818.40		1,012,845,070	비준가격
22			판매시설	철근콘크리트 구조 철골조 제지1층 제비- 비101호	15.45  소유권/ 대지권	15.45  7.75/ 9,818.40		13,472,400	비준가격
	소 계		(롯데쇼핑부분)					33,078,033,660	
	소 계		(리산인플렉스부분)					31,732,199,180	
	합 계							₩64,810,232,840.-	
								- 이 하 여 백 -	



# 위 치 도

기호 : (                    )



소재지	충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 1042
-----	-----------------------





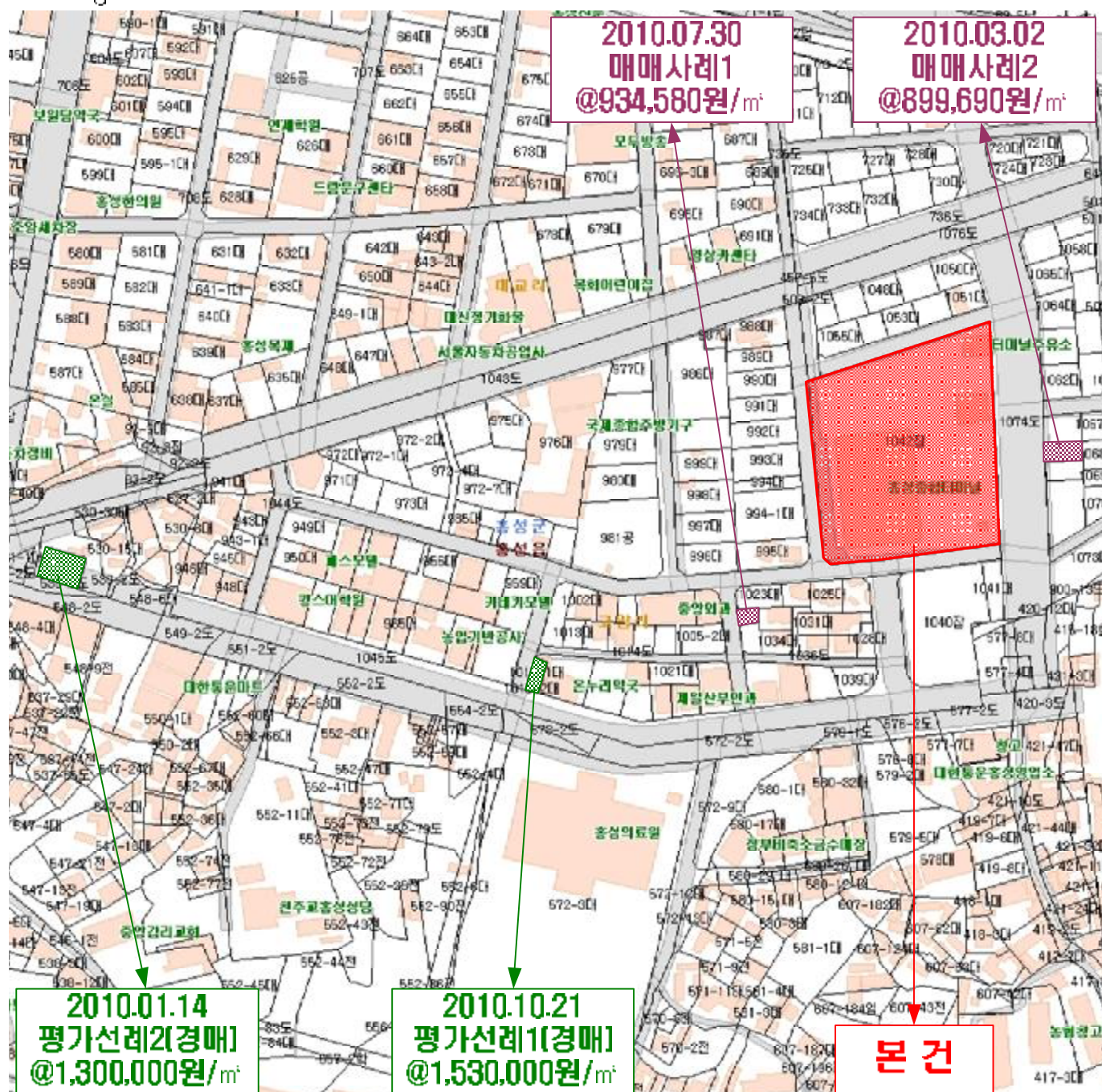
# 위 치 도

기호 : ( )



소재지

충청남도 홍성군 홍성읍 고암리 1042



범례



본 건



표준지



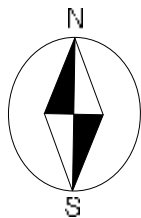
평가선례



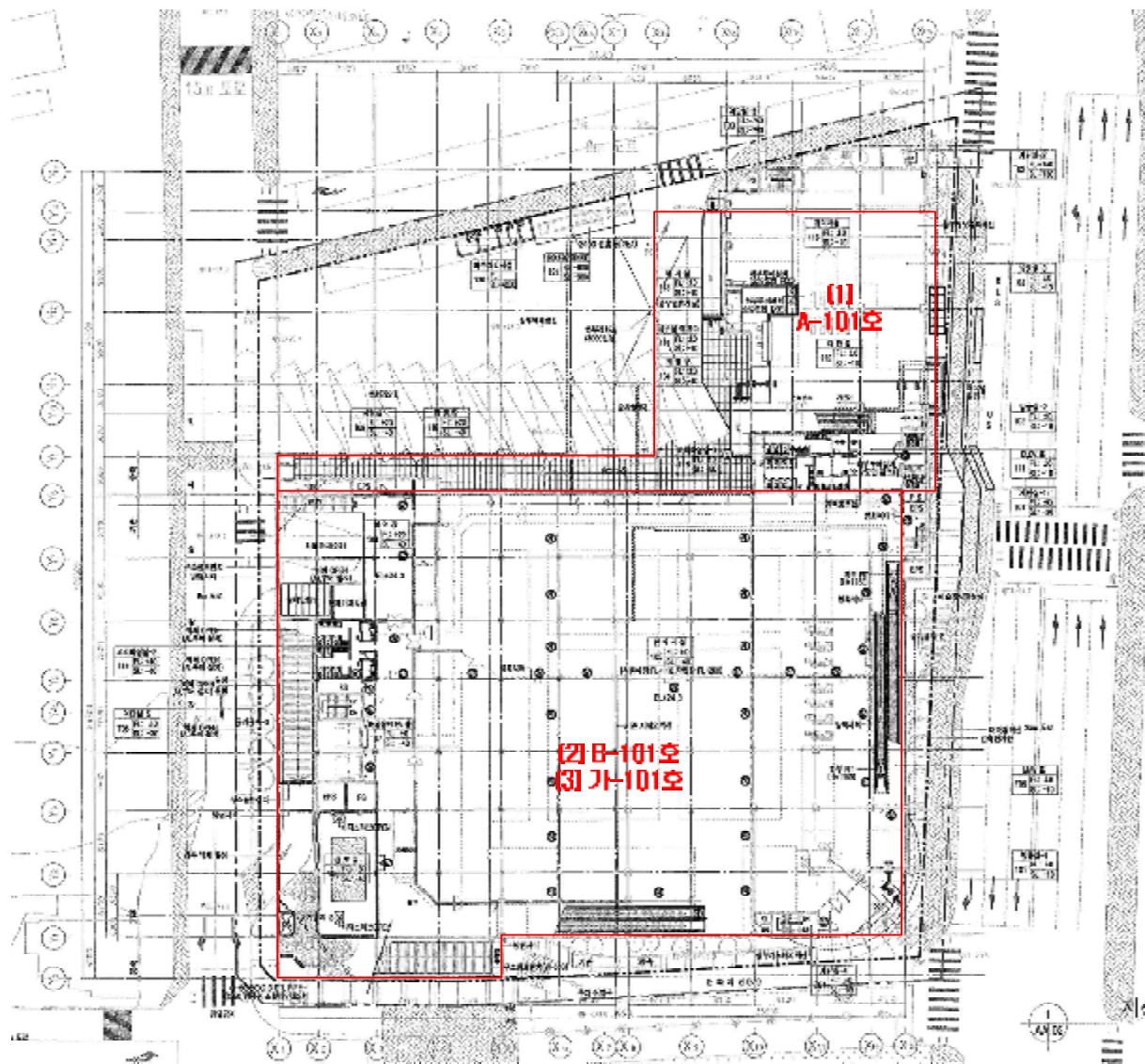
매매, 방매

# 건물개황도

기호 : (                    )



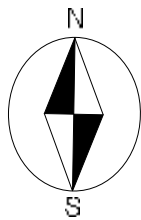
No scale



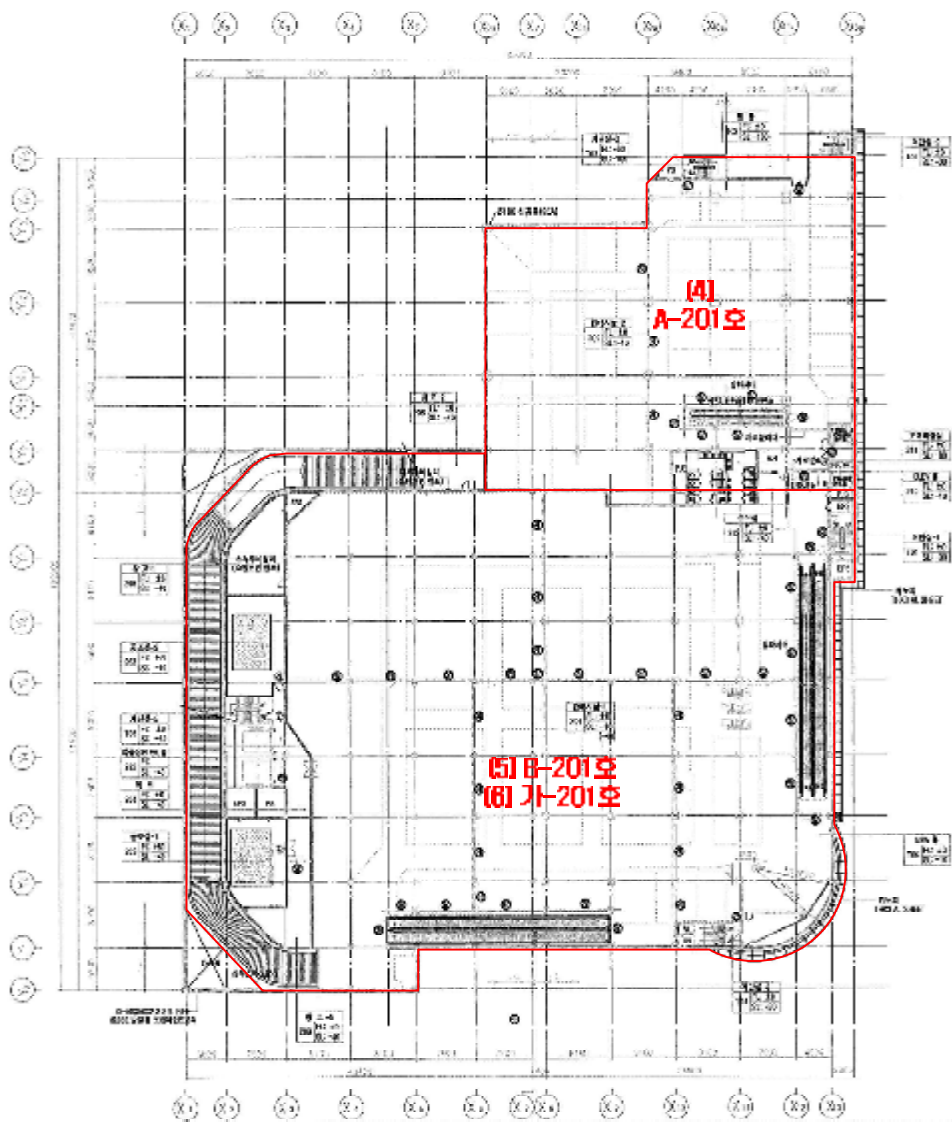


# 건물개항도

기호 : (                    )

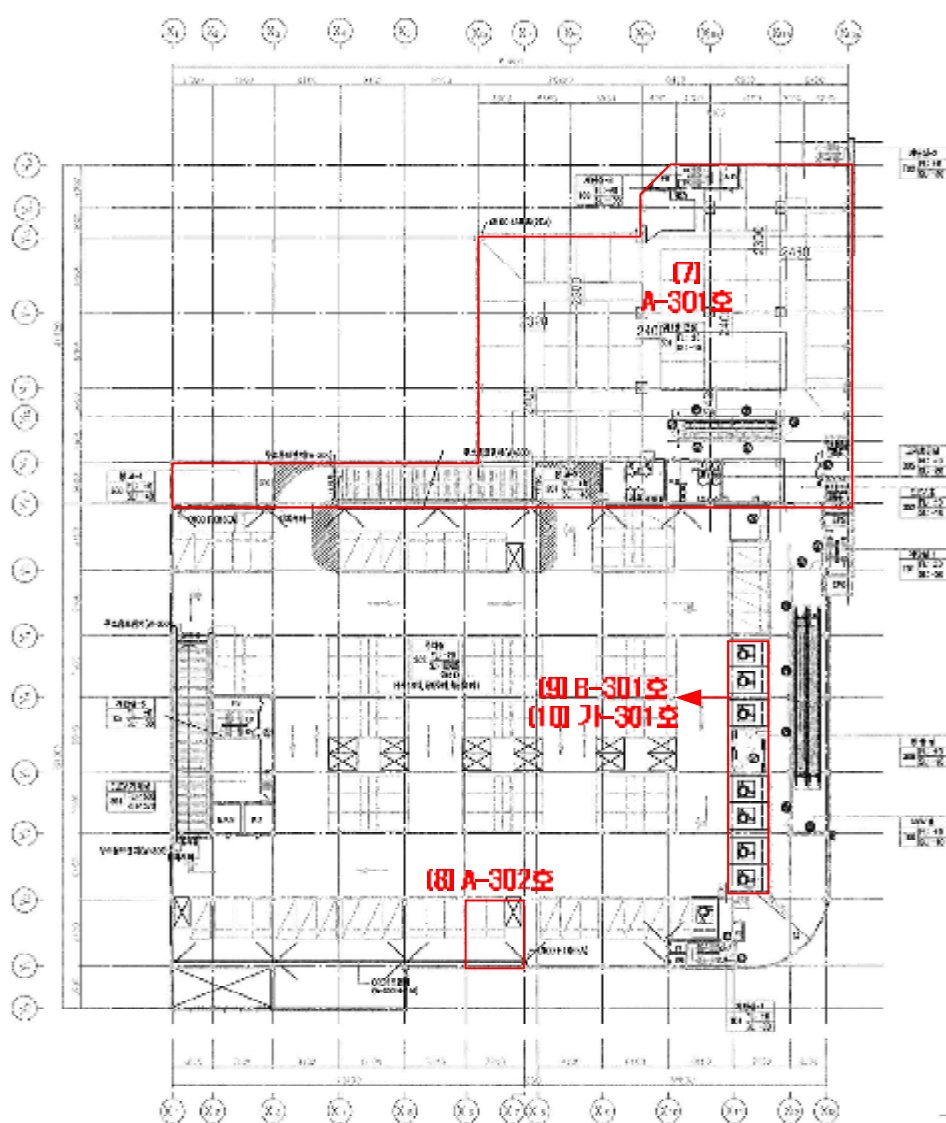
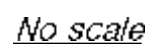


No scale



< 2중 >

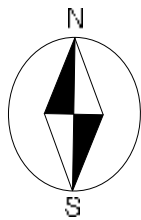
기호 : ( )



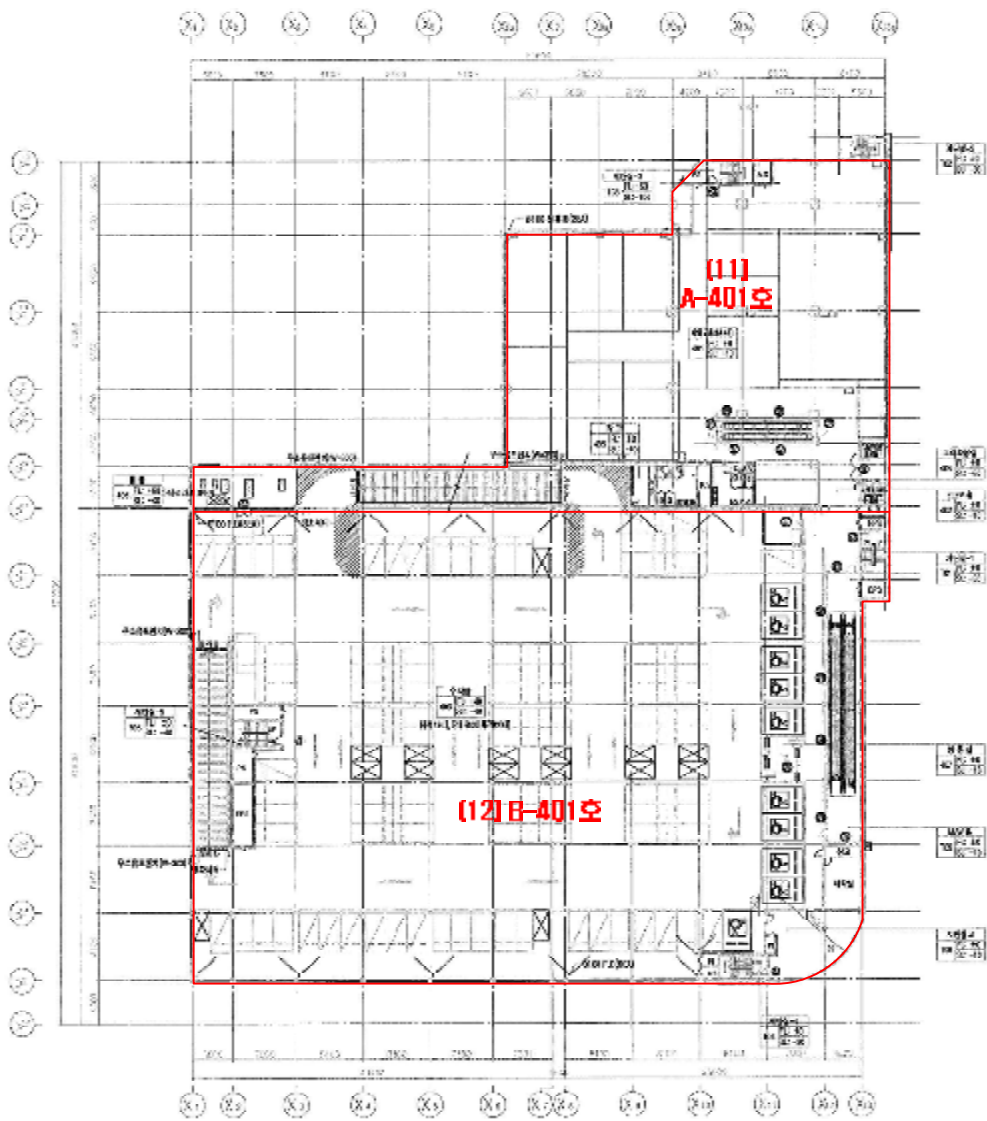
<3종>

# 건물개항도

기호 : (                    )



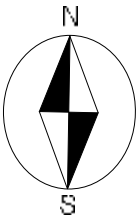
No scale



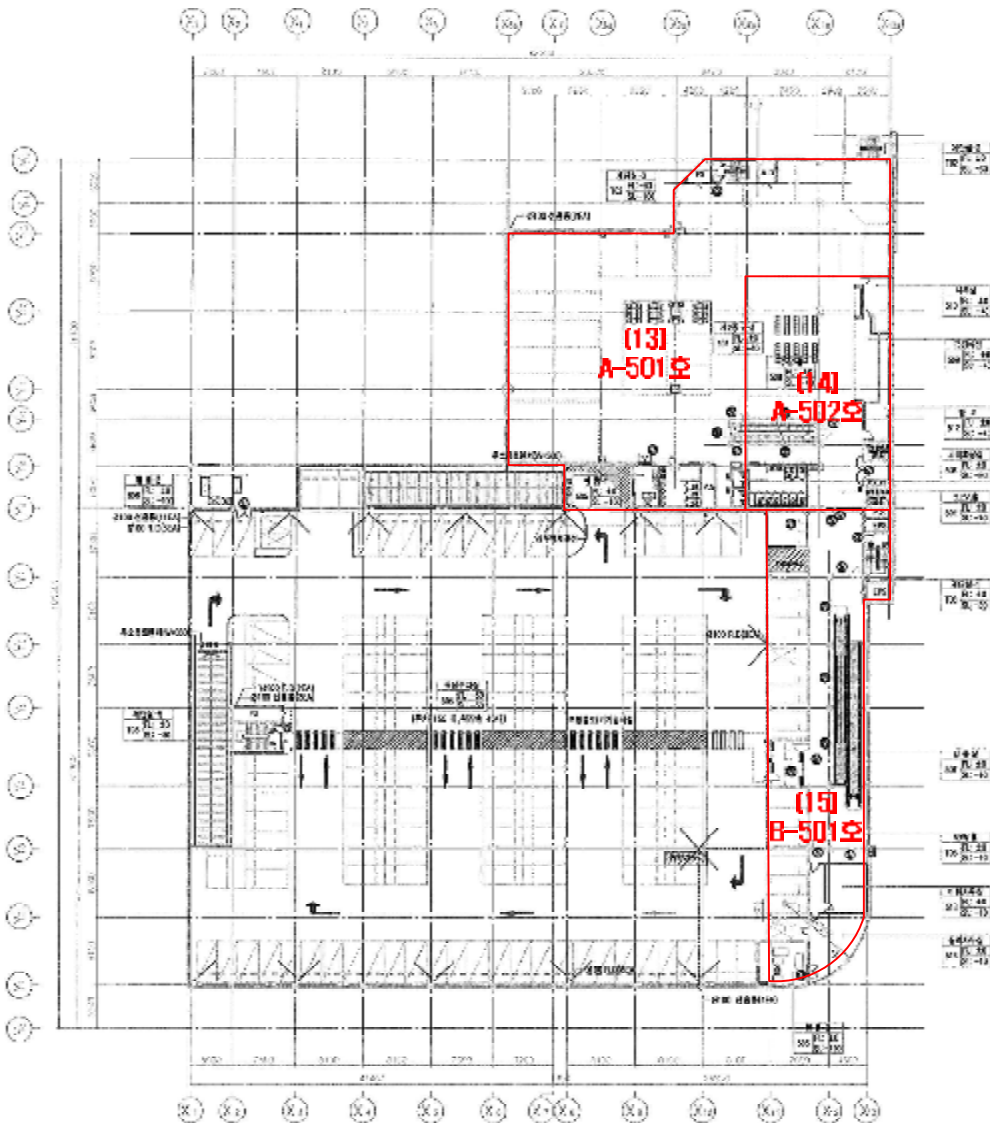
< 4 중 >

건물개항도

기호 : (                    )



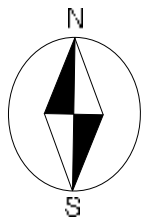
No scale



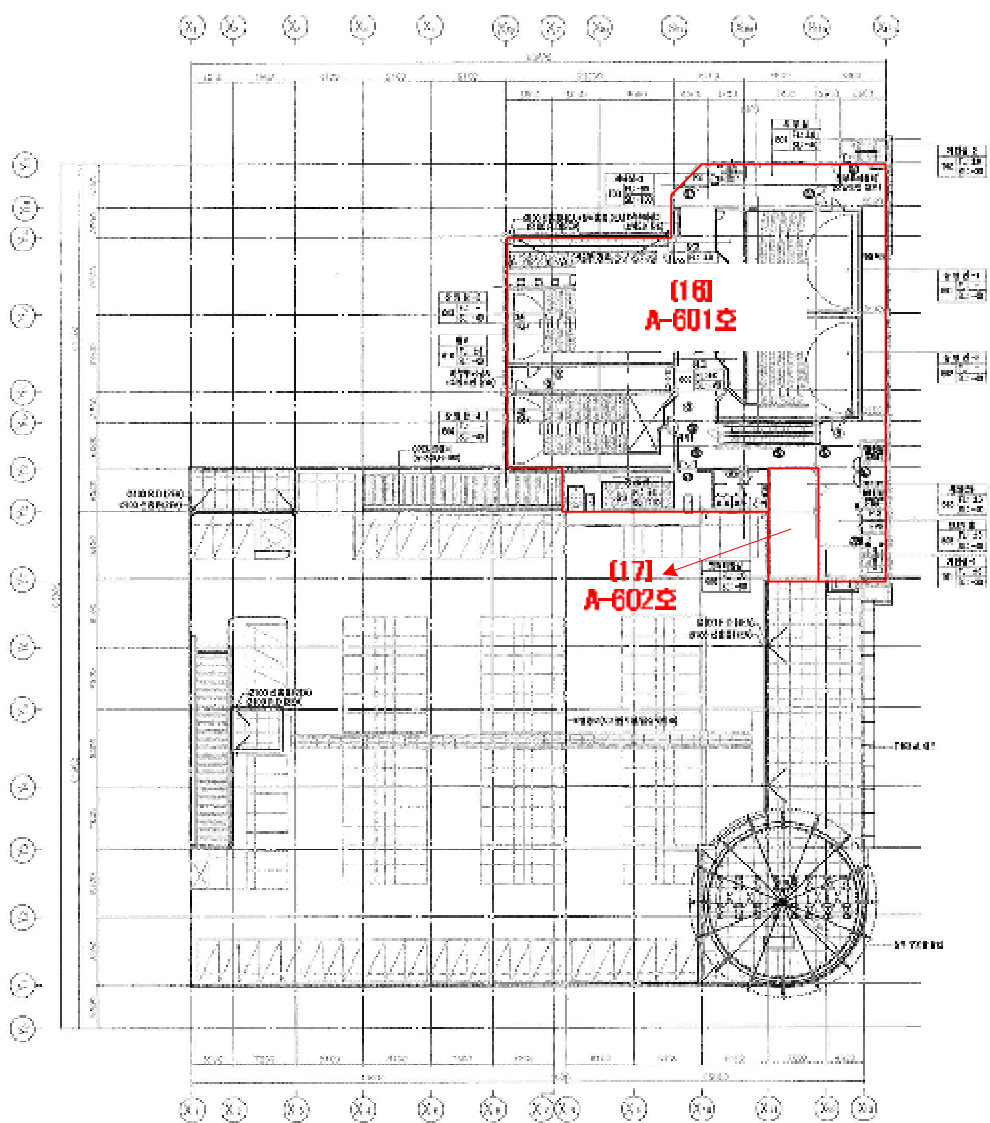
< 5중 >  
공부면적 : 2668.89㎡

건물개항도

기호 : (                    )



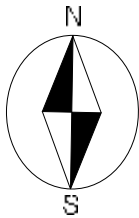
No scale



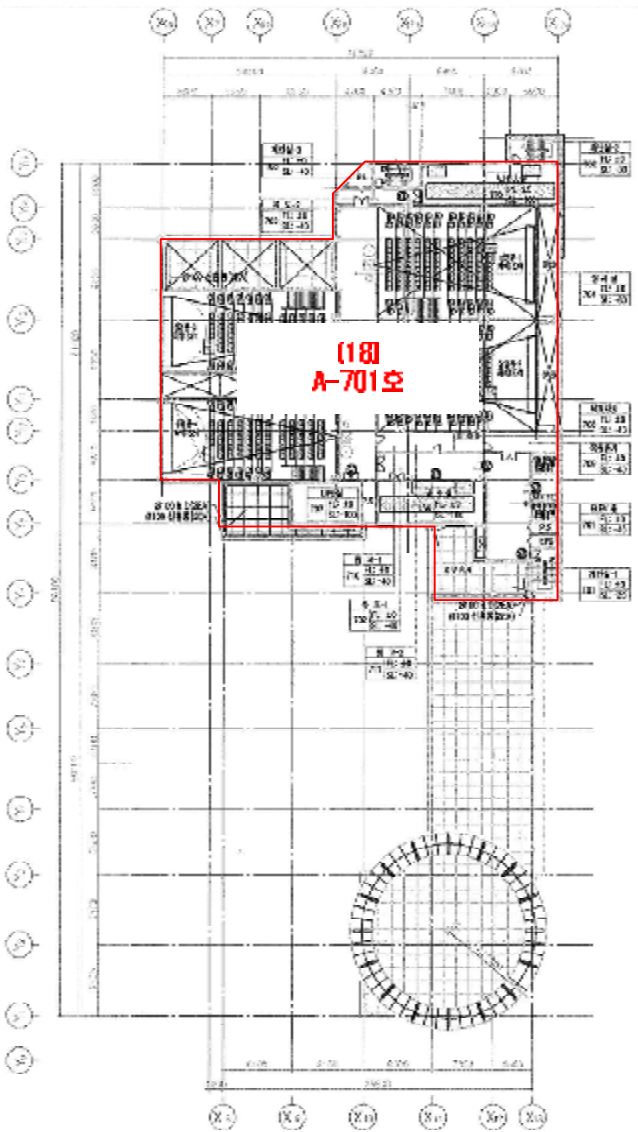
< 6중 >

# 건물개항도

기호 : (                    )



No scale



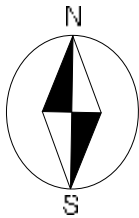
<7중>



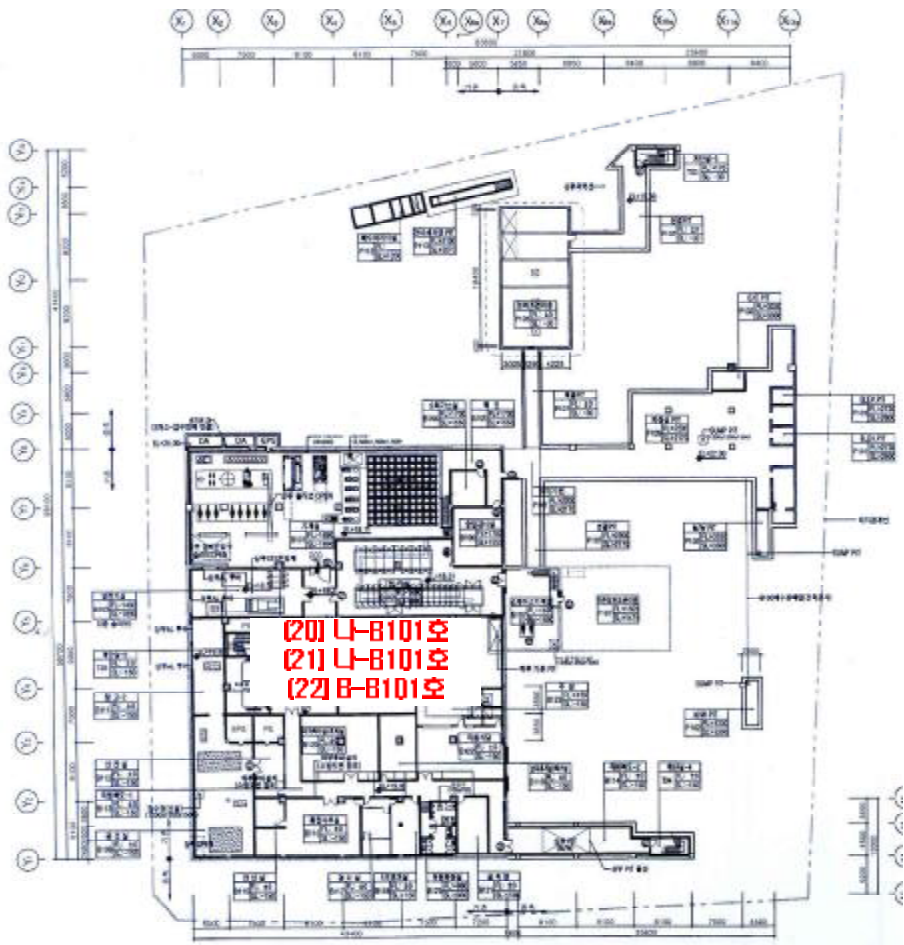
〈 畧 〉

# 건물개항도

기호 : (                    )



No scale



< 지하1층 >

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



본건 사진

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



① A-101



② B-101, ③ 가-101

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



④ A-201



⑤ B-201호, ⑥ 제가-201호



## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



⑦ A-301



⑨ B-301, ⑩ 가-301

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



⑪ A-401



⑫ B-401

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



⑬ A-501



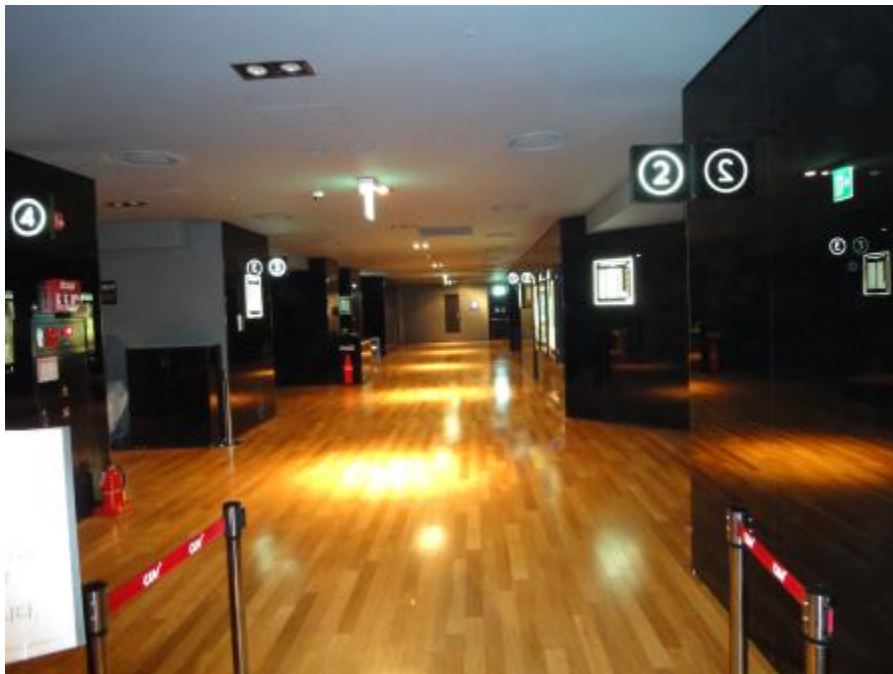
⑬ A-501



## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



⑭ A-502



⑯ A-601a

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



⑰ A-601b

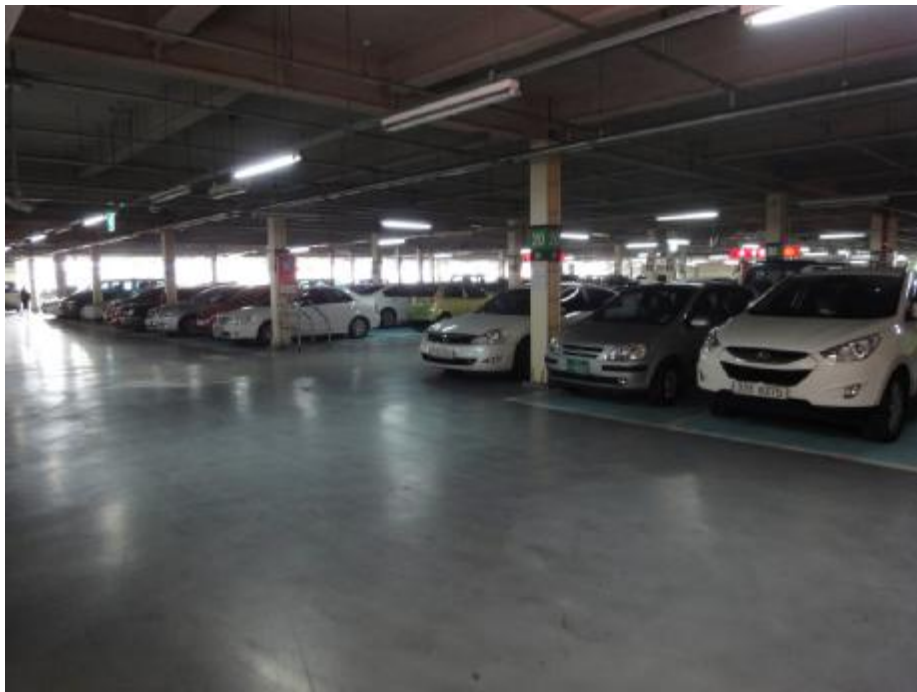


⑱ A-601c

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



㉑ A-801



주차장

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



무빙워크



수변전설비



## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



냉동기



보일러