

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

평가의뢰인 : (주)세흥

건 명 : 충청남도 천안시 동남구 봉세면  
보성리 봉세일반산업단지  
BL-B1-1 외 소재 부동산 013.10.04

감정평가서 번호 : 미래새한 1308-11-22021호



MS(주)미래새한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다. 또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 공동주택용지의 구성에 대한 감정평가조건을 붙여 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

## 감정평가 심의인증서

제 출 처	(주)세흥		
발 의 처	본사	감정서번호	1308-11-22021
평가목적	일반거래	담당평가사	김건희
물건소재지	충청남도 천안시 동남구 풍세면 보성리 용정리 일원(풍세일반산업단지) B1-1외		
감정평가액	₩ 84,030,448,400		

### ◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며,  
제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원장



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라  
공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

강 건 리 (인)

감정평가액	金八百四拾億參阡四拾四萬八阡四百원整 (₩84,030,448,400.-)					
의뢰인	(주)세흥		감정평가목적	일반거래 (시가참고용)		
채무자	--		제출처	(주)세흥		
소유자 (대상업체명)	(주)세흥		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	산출근거 및 결정의견란 참조		
목록표시근거	제시목록 (풍세일반산업단지 실시계획 변경 승인서)		기준시점	조사기간	작성일	
			2013. 08. 30	2013. 08. 23 ~ 2013. 08. 30	2013. 09. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	151,133.9	토지	151,133.9	556,000	84,030,448,400
		이	하	여	백	
	합계					₩84,030,448,400.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p> <p>河 鍾 星 (인)</p>					

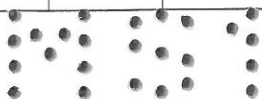




## 토지 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 천안시 동남구 풍세면 보성리 용정리 일원 (풍세일반 산업단지)	B1-1	대	제2종 일반주거지역	52,335.3	52,335.3	556,000	29,098,426,800	
2	"	B1-2	대	제2종 일반주거지역	52,295.6	52,295.6	556,000	29,076,353,600	
3	"	B1-3	대	제2종 일반주거지역	46,503.0	46,503.0	556,000	25,855,668,000	
합 계							₩84,030,448,400.-		
				이 하		여	백		





## < 목 차 >

I. 대상 부동산의 평가에 대한 요약 .....	1
1. 대상토지의 현황 .....	1
2. 감정평가액 총액 .....	1
II. 감정평가 개요 .....	2
1. 개요 .....	2
2. 평가대상 토지의 목록 .....	2
3. 기준가치 .....	2
4. 기준시점 .....	3
5. 감정평가조건 .....	3
6. 감정평가방법의 적용 .....	3
III. 풍세일반산업단지 사업 개요 .....	5
1. 개요 .....	5
2. 사업목적 등 .....	5
3. 추진 경위 및 계획 .....	6
4. 위치도 .....	7
5. 용도지역별 면적 .....	8
6. 토지이용계획 .....	9
7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 .....	11
8. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 .....	11
IV. 지역분석 .....	12
1. 사회적 요인 .....	12
2. 경제적 요인 .....	15
3. 행정적 요인 .....	19
4. 지가동향 분석 .....	20
V. 대상 토지의 현황 .....	21
1. 입지조건 .....	21
2. 토지의 상황 .....	23
VI. 감정평가금액 결정 .....	26
1. 대상토지의 현황 .....	26
2. 공동주택용지의 가격 산정 .....	26
3. 공동주택용지 및 사업제외 토지 감정평가 총액 .....	39



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1. 대상 부동산의 평가에 대한 요약

#### 1. 대상토지의 현황

구 분	필지수	면적(㎡)
공동주택용지	3	151,133.9

#### 2. 감정평가액 총액

구 분		면적(㎡) 및 수량	적용단가 (원/㎡)	감정가격(원)	비 고
공동주택 용지	B1-1	52,335.3	556,000	29,098,426,800	-
	B1-2	52,295.6	556,000	29,076,353,600	-
	B1-3	46,503.0	556,000	25,855,668,000	-
합 계		151,133.9	-	84,030,448,400	

## II. 감정평가 개요

### 1. 개요

본건은 충청남도 천안시 풍세면 보성리 소재 “천안 풍세일반산업단지” 내에 위치하는 공동주택용지로서 (주)세흥의 의뢰에 의한 일반거래(시가참고용)를 위한 감정평가 건임.

### 2. 평가대상 토지의 목록

기호	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		이용상황
				의뢰면적	사정	
1	B1-1	대	2종일주	52,335.3	52,335.3	공동주택용지
2	B1-2	대	2종일주	52,295.6	52,295.6	공동주택용지
3	B1-3	대	2종일주	46,503.0	46,503.0	공동주택용지
합 계				151,133.9	151,133.9	

### 3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하여 평가하였음.





#### 4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2013년 8월 30일자를 기준시점으로 정함.

#### 5. 감정평가조건

- 공동주택용지는 기준시점 현재 미등기 상태이나 귀 요청에 의거 공동주택용지의 용도지역, 면적, 형상, 도로조건, 용적률 및 건폐율 등은 “풍세일반산업단지” 실시계획변경 승인서(충남고시 제2013-276호, 2013년 8월 30일)를 기준하여 평가하되, 공동주택용지의 조성이 완료된 상태를 전제하여 평가하였음.
- 공동주택용지 조성 완료에 대한 합리성 및 적법성 검토  
본건은 “풍세일반산업단지” 내에 소재하는 공동주택 예정부지로서 현재 타용도의 개발은 불가능한 상황으로 공동주택용지로 조성하는 것이 합리적이며, 실시계획승인을 득하여 현재 상당부분 공사가 진행되었는바 별다른 법률적 문제는 없는 것으로 판단됨.
- 본 감정평가서는 평가목적(시가참고용) 외에 타 용도로 사용할 수 없음.

## 나. 감정평가방법의 검토

원가법은 조성토지에 적합한 평가방법으로서, 본건 공동주택용지와 같이 최근에 조성된 토지에 적용할 수 있겠으나, “산업입지 및 개발에 관한법률”(제40조) 기준 산업단지 내 용지의 분양가격은 산업시설용지는 조성원가로, 산업시설용지 외의 용도로 공급하는 용지는 감정평가업자가 행한 감정평가액으로 규정하고 있으며, 본건은 산업시설용지 외의 용도로 공급 예정인 공동주택부지로서 원가법에 의한 가격은 본 감정평가의 기준가치인 시장가치와 상이할 수 있는바 평가대상 토지에 적용하기에 부적합함. 또한 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

## 다. 감정평가방법의 적용

따라서, 본건 토지의 평가에서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하였음.

### III. 풍세일반산업단지 사업 개요

#### 1. 개요

- 고시번호: 충청남도 고시 제2013-276호(2013.08.30 최종 변경고시)
- 산업단지 명칭: 풍세일반산업단지
- 위치: 충청남도 천안시 풍세면 보성리, 용정리 일원
- 면적: 산업단지 1,644,529.4㎡, 지구외 진입도로 57,986㎡, 부진입도로 19,178㎡
- 시행자: 대한토지신탁(주)(위탁자: ㈜세흥)
- 개발기간: 2005년 ~ 2014년 02월
- 개발방법: 민간개발방식

#### 2. 사업목적 등

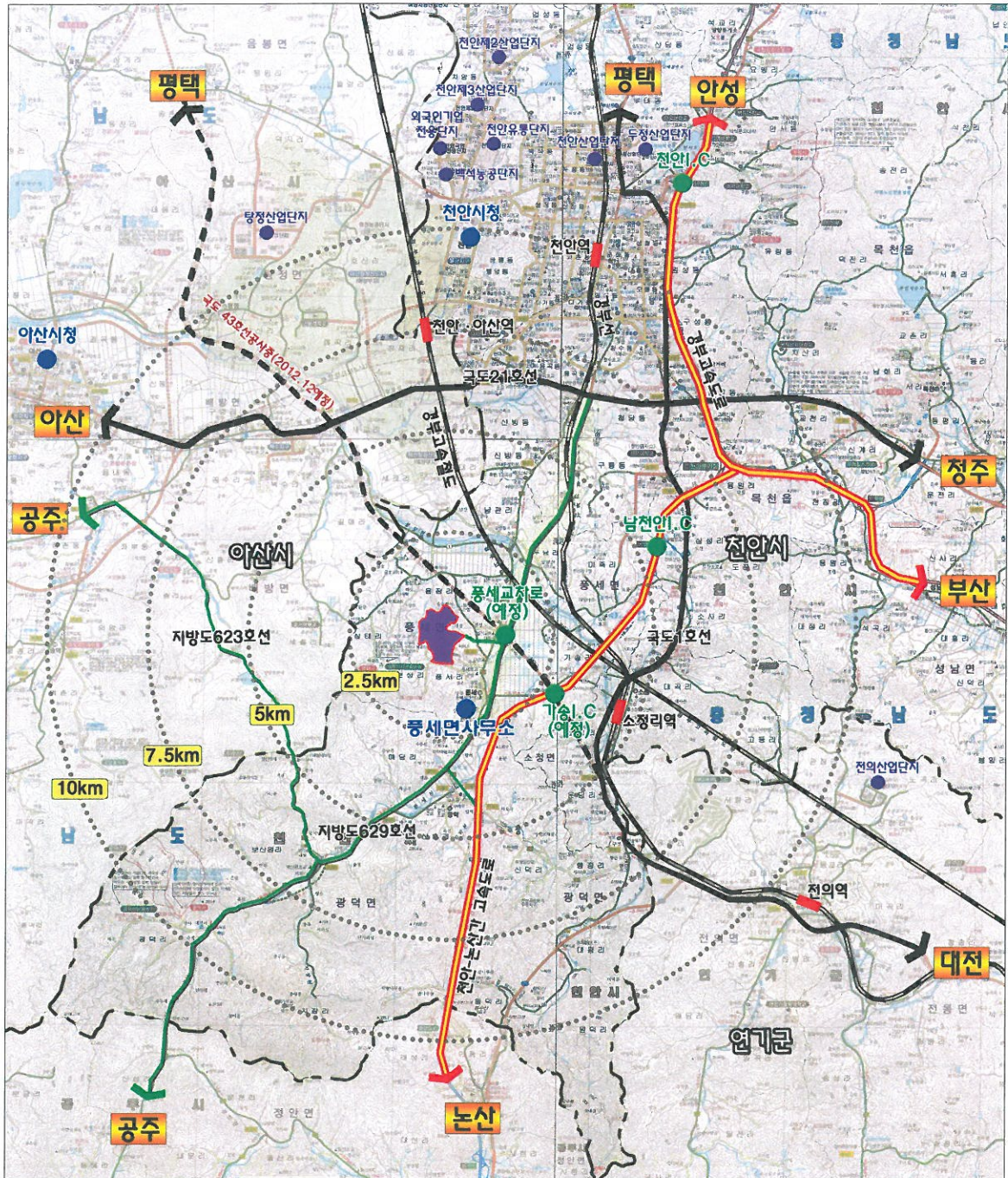
- 천안 남부지역에 산업단지 조성하여 일자리 창출 등 지역경제 활성화 및 도시의 균형적인 성장을 유도.
- 개별입지 공장의 난개발로 인한 자연환경 훼손과 주변 환경오염 예방.
- 인근 산업단지와 연계하여 관련사업을 계획적으로 유지함으로써 물류비용절감 등 경쟁력있는 집적화된 산업단지 조성.



### 3. 추진 경위 및 계획

- 2008. 05. 28 : 풍세일반산업단지 지정고시(충청남도 고시 2008-141호)
- 2009. 01. 20 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2009-17, 18호)
- 2009. 12. 28 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2009-468, 469호)
- 2011. 04. 05 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2011-89, 90호)
- 2011. 06. 28 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2011-187, 188호)
- 2012. 01. 12 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2012-17, 18호)
- 2012. 12. 03 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2012-406, 407호)
- 2013. 04. 30 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획승인(충청남도 고시 2013-114, 115호)
- 2013. 08. 30 : 산업단지 지정(변경) 및 실시계획(변경)승인 (충청남도 고시 2013-276호)
- 2014. 02. : 준공예정

#### 4. 위치도

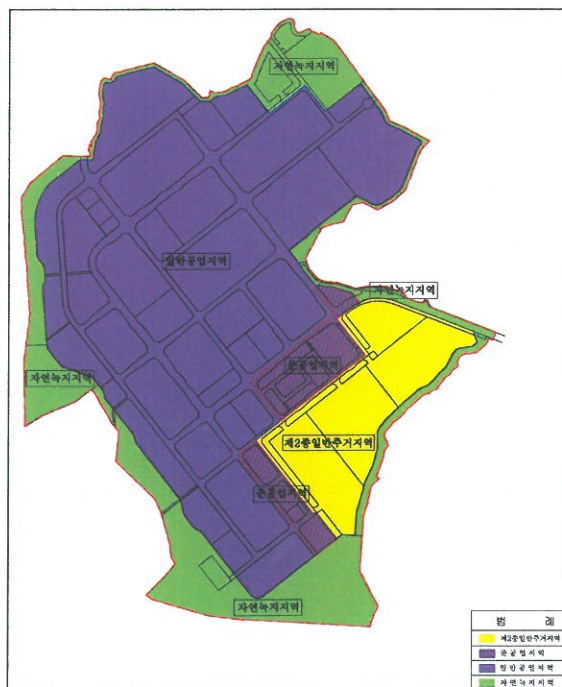




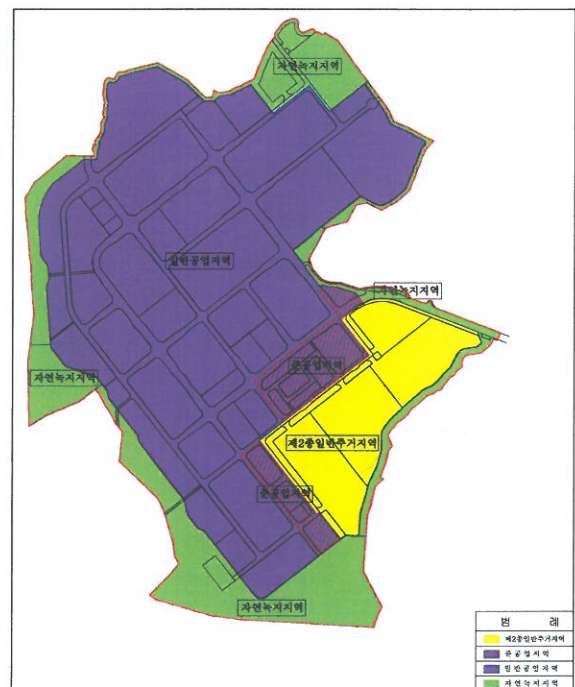
## 5. 용도지역별 면적

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
합 계	1,627,090	증) 17,439.4	1,644,529.4	100.0
제2종일반주거지역	202,207	증) 1,875.3	204,082.3	12.4
준 공 업 지 역	90,505	증) 1,177.2	91,682.2	5.6
일 반 공 업 지 역	1,009,908	증) 8,351.0	1,018,259.0	61.9
자 연 녹 지 지 역	324,470	증) 6,035.9	330,505.9	20.1

【 기 정 】



【 변경후 】



※ 용도지역의 면적 변경은 확정측량 결과 반영에 따른 면적 조정에 의한 것임.

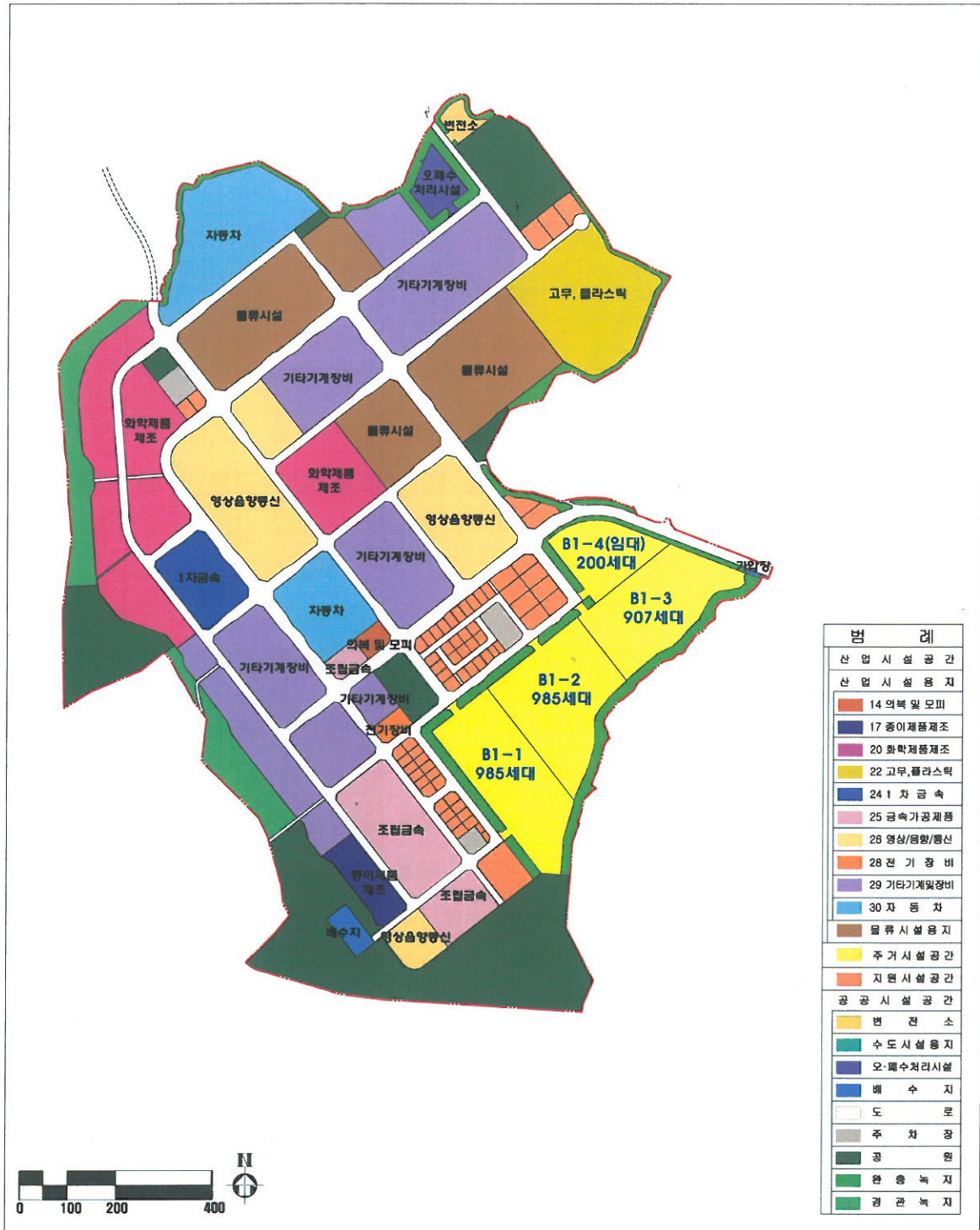


## 6. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)
계		1,644,529.4	100.0
산업시설공간		823,491.1	50.0
산업시설용지	산업시설용지	679,996.5	41.3
	의복, 의복액세서리 및 모피제품 제조업	3,311.4	0.2
	펄프, 종이 및 종이제품 제조업	13,653.9	0.8
	화학물질 및 화학제품 제조업(의약품 제외)	117,094.1	7.1
	고무제품 및 플라스틱제품 제조업	57,741.7	3.5
	1차 금속 제조업	22,015.5	1.3
	금속가공제품 제조업(기계 및 가구제외)	53,598.7	3.3
	전자부품·컴퓨터·영상·음향 및 통신장비 제조업	107,132.3	6.5
	의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업	-	-
	전기장비 제조업	3,255.5	0.2
	기타 기계 및 장비 제조업	221,953.0	13.5
	자동차 및 트레일러 제조업	80,240.4	4.9
	물류시설용지	143,494.6	8.7
주거시설용지		174,807.8	10.6
지원시설용지		73,125.1	4.5
공공시설용지	공공시설용지	573,105.4	34.9
	도로	222,513.0	13.5
	주차장	5,610.8	0.3
	공원	207,007.0	12.6
	완충녹지	71,642.4	4.4
	경관녹지	51,034.5	3.1
	변전소	-	-
	수도시설용지	280.0	0.1
	배수지	5,026.2	0.3
	오·폐수처리시설	10,000.5	0.6



【 토지이용계획도 】





## 7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

### ▪ 주거시설용지

도면번호	가구번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
		변경	위 치	면적 (㎡)	
B1	B1	174,807.8	B1-1	52,335.3	본건
			B1-2	52,295.6	본건
			B1-3	46,503.0	본건
			B1-4	23,673.9	임대아파트 용지

## 8. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

### ▪ 주거시설용지

도면번호	위치	구 분	계 획 내 용
B1	B1	건축물 용 도	허용용도: 공동주택 및 부대복리시설
			불허용도: 허용용도외 용도
		건폐율	60% 이하
		용적률	200% 이하
		높 이	최고층수 20층 이하, 평균층수 18층
		배 치	단지 진입로에는 단지별 특성을 나타낼 수 있는 환경조형물 등을 설치하여 단지의 상징성을 제고토록 권장함
		형 태	주호동의 주출입구는 디자인요소를 가미하여 입구성 강조 및 각동의 차별성 고려
		색 채	원색 사용 금지를 원칙으로 함(단, 10% 이내의 강조색 예외)
		건축한계선	6m
		공개공지	10m





## IV. 지역분석

### 1. 사회적 요인

#### 가. 위치 및 자연환경

천안시 동남구는 충청남도의 동북부에 위치하고 있으며 동은 충청북도의 청원군, 진천군과 접하고 있으며 서는 아산시와 남은 공주시, 연기군에 접하고, 북은 천안시 서북구와 경계를 이루고 있음. 천안시는 서울기점 83.6km(고속도로)에 위치한 국토의 중핵도시로서 수도권 배후와 충남 서부지역 관문, 국·철도, 고속도로·도로 및 삼남 분기의 교통 요충지로 자리 잡고 있으며, 2012년도 기준 평균온도는 11.6도, 강수량은 1,229mm, 상대습도는 73.6%임.

#### 나. 인문환경

##### (1) 인구변동 추이

(2012, 천안시통계연보)

구분 연도별	세대수 (세대)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2010	100,450	4.70	252,801	4.16	2.5
2011	102,285	1.83	259,336	2.58	2.5
2012	103,844	1.52	264,088	1.83	2.5

(2) 주택 수 및 보급률

(2012. 06, 상반기 시정통계자료)

구분	합계 (호)	유형별 주택수(호)							보급률 (%)
		계	단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기타	
2010	215,471	204,397	63,339		125,506			14,552	94.9
2011	214,478	214,071	81,013		130,704			2,354	99.8
2012.06	217,000	217,178	83,631		131,193			2,354	100.08

(3) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2012. 12, 국토해양통계누리, 단위 : 호)

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	586,884	51,232	20,023	119,952	19,591	376,086
충남	44,450	5,479	1,588	4,541	1,120	31,722
대전	6,708	492	595	651	721	4,249
세종	17,588	378	131	178	78	16,823

(4) 미분양현황

(2012. 12, 국토해양통계누리, 단위 : 호)

구분	'12.1	'12.2	'12.3	'12.4	'12.5	'12.6	'12.7	'12.8	'12.9	'12.10	'12.11	'12.12
충남	7,159	6,746	6,502	6,180	6,065	6,156	6,035	5,965	6,287	4,148	3,608	2,942
천안	3,158	3,059	2,919	2,804	2,687	2,601	2,533	2,516	3,069	1,503	1,344	1,203



#### 다. 사회적 요인 분석

- 천안시는 자연적, 인문적 환경요인에 의해 북서방향과 동남방향의 확연히 구분되어 발전되고 있는 지역임.
- 2000년 이후 아산신도시 2단계 개발, 각종 택지지구 개발 지정, 고속전철 및 수도권 전철 운행, 신방통정지구, 청수택지개발지구, 연기군 세종시 건설에 따른 남부권 지역에 대한 개발 기대감으로 지가가 지속적으로 상승하였으나, 고속전철 역사 주변 개발 부진, 아파트·주거용지 등의 과잉 공급으로 2005년 이후 토지가격의 상승률은 대폭 둔화되었으며, 각종 농지·산지 취득자격의 강화 및 2008년 부동산시장 침체 이후 대부분 지역에서 지가가 약보합세를 보인 후 최근 일부 개발 예정지는 강보합 내지 상승세를 유지하고 있음.
- 천안시 대부분의 도시기반시설은 도심에 집중되어 있어 도농의 균형발전이 이루어지고 있지 않으나, 향후 아산신도시 2단계 개발, 각종 도로 개발사업을 통한 도로망 정비, 수도권 전철 운행 및 공단진입로와 신방통정지구 진입로 등 진입로 개설사업, 최근 정부이전이 시작된 세종시 등 남부권 개발 등에 따라 점차 개선될 것으로 예상됨.
- 최근 인구 증가세의 둔화와 100%가 넘는 주택보급률, 각종 택지개발지구지정 및 개발에 따른 아파트, 주거용지의 과잉공급, 최근의 전국적인 경제침체 등이 동남구의 전반적인 지가상승을 억제하는 요인으로 작용하였으나, 지난 수년간 외지로 부터 인구유입에 따른 주택수요 증가, 다수의 원룸의 신축 등이 지가상승에 긍정적 요인으로 작용하고 있음.

## 2. 경제적 요인

### 가. 지역경제 현황

- 사업체수를 기준하여 천안시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박/음식업으로서 (전체의 44%), 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문으로 분석되며, 종사자수를 기준하여 천안시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 제조업(전체의 34%)으로서 이 중 42%의 종사자가 산업단지내의 사업체에 근무하는데, 산업단지 대부분이 천안시 서북구에 소재하여 동남구의 제조업 기반은 취약함.
- 천안시 주요산업별 경제현황을 살펴보면 농림/어업의 경우 2012년 6월 기준 경지면적은 15,683ha로 전체면적의 약 34.7%를 차지하고 있으며, 쌀 생산량은 41,530톤으로 전년 대비 21% 증가함.
- 제조업의 경우 천안시의 산업단지 지정면적은 총 9,059,000㎡로 이 중 84%가 지방 산업단지이며, 3개의 단지가 조성중임. 천안시 산업단지 중 동남구에 소재한 산업단지는 20%에 불과하여 지역경제 및 지가동향에 미치는 영향은 작은 편임. 동남구에 조성중인 풍세산업단지는 1,627,000㎡ 규모로서 공사가 지연되어 당분간은 주변 토지의 지가에 영향이 없을 것으로 예상됨.





나. 산업단지 현황

▪ 국가산업단지

명 칭	면 적 (천㎡)	유치업체수	가동업체수	고용인원	비고
외국인전용단지	714	42	40	4,316	서북구 소재

▪ 지방산업단지

명 칭	면 적 (천㎡)	유치업체수	가동업체수	고용인원	비고
계	7,608	279	272	23,828	—
제2산업단지	823	62	59	4,644	서북구 소재
제3산업단지	841	5	5	12,272	"
제4산업단지	1,006	65	61	3,797	"
천흥산업단지	651	18	18	1,540	"
마정산업단지	150	68	68	849	"
산업기술단지	183	61	61	726	"
제3산업단지 확장	803			조성중	"
제5산업단지	1,524			"	동남구 소재
풍세산업단지	1,627			"	"

▪ 농공단지

명 칭	면 적 (천 ㎡)	유치업체수	가동업체수	고용인원	비고
계	687	145	144	4,657	—
백석농공단지	362	111	111	3,744	서북구 소재
직산농공단지	172	28	28	585	"
목천농공단지	85	2	2	237	동남구 소재
동면농공단지	68	4	3	91	"

▪ 기타 산업단지

명 칭	면적 (천 ㎡)	유치업체수	비 고	
정밀주조협동화단지	50	9	조성완료	동남구 소재

#### 다. 경제환경의 변화

- 경부고속철도(KTX역사), 수도권 전철의 신창역까지 연장운행 등 교통체계가 개선되어 지가 상승이 예상되었으나 세계적인 금융위기에 따른 부동산 경기 침체여파로 인하여 천안시의 토지거래건수가 급격히 줄어들고 있으며, 주거용 토지는 쌍용4택지 등 택지개발사업완료, 천안북부 제1,2지구 구획정리사업, 백석 및 불당지구 택지개발사업, 계속적인 택지개발사업 추진 등으로 인한 공급증가 등에 따라 지가는 대부분 보합세를 보이고 있음.
- 다만 택지개발예정지구 주변 및 수도권 전철 중간역사 주변 및 문화동, 성황동, 원성동 등 17개지구 주거환경개선사업지역 등 개발지를 중심으로 안정적으로 지가가 상승하였으며, 당분간 이러한 추세가 지속될 것으로 판단됨.
- 또한 세종시 건설은 잠재적인 가격상승요인으로 작용할 것으로 판단되나, 대부분 대토수요에 의한 것으로 상대적으로 지가에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 천안시 장기발전지표에 의하면 원도심의 활성화, 낙후된 주거지의 개발 및 노후된 낙후지역의 산업단지 개발 등에 따른 지역균형발전으로 장기적으로 지역구조 및 지역경제요인의 변화, 도심 정비와 인구증가로 지가는 지속적으로 강보합세를 보일 것으로 전망됨.



### 3. 행정적 요인

- 천안시는 수도권전철 및 고속전철 운행, 각종 택지개발지구의 지정 및 개발로 인하여 지난 수년간 지가가 상승하였으나, 공급과잉, 각종 부동산투기억제 대책으로 인한 수요 감소로 미분양주택이 크게 증가하고, 관리지역 세분화과정에서 계획관리지역이 아닌 보전관리 및 생산관리지역으로 변경된 지역의 가격 상승률이 대폭 둔화됨에 따라 근래 완만한 보합세로 전환되고 있음.
- 대기업을 수도권 산업단지내 공장신설·산업단지 입지규제 개선·환경규제방식의 개선 등을 골자로 한 수도권 규제완화와 관련된 ‘국토 이용 효율화 방안’, 군사시설보호구역해제·그린벨트지역해제 등 공급확대를 위한 규제완화의 영향으로 수도권 집중화가 유발될 것으로 보이며, 이에 따라 천안지역의 투기억제 등 해제 등은 지가에 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대되며, 현재 강보합세를 보이는 상태임.
- 천안시 전체적으로 계획관리지역으로 지정된 지역은 개발가능성이 높아 거래가 집중되고 있으므로 상대적인 가격프리미엄이 발생할 가능성이 높음. 반대로 보전관리 및 생산관리지역으로 지정된 지역은 지가가 정체되는 조짐을 보이고 있으며, 동지역의 경우 각종의 재개발사업 및 주거(도시)환경개선사업이 추진되고 있으나, 진척도 미흡으로 인하여 초기의 기대감이 줄어들어 거래건수 및 지가수준이 정체되어 있음. 다만 녹지지역 일부에는 전원단지형 주택지개발이 진행되면서 지가상승이 국지적으로 나타나고 있음.
- 2012년 도시관리계획과 관련하여 천안 다가동 신일해피트리아파트 제1종지구단위계획구역 해제에 따라 당해 지역은 보합세를 나타내고 있는 반면, 청당2지구 지구단위계획구역이 새로이 지정되어 강보합세를 보이고 있음. 또한 기타 도로개설, 학교 등은 가격상승요인으로 작용하고 있음. 다만 천안동남구 도심권의 낙후된 주택지대는 도시환경정비사업의 사업성이 낮아 사업지연으로 지가도 정체상태에 있음.





#### 4. 지가동향 분석

- 천안시 동남구의 지가변동률은 2011년에 이어 2012년에도 완만한 상승추세를 보이고 있으나, 토지거래 동향을 보면 2011년 대비 월평균 거래건수 및 거래금액 모두 감소추세임.
- 천안시에 대한 토지거래허가구역 지정해제, 부동산활성화대책 등의 행정적 조치와 동남구의 택지개발사업지구 및 세종시의 개발 등 각종 개발사업 등은 장기적으로 지가의 상승요인으로 작용할 것으로 보이나, 아파트 부지 및 택지의 과잉공급, 용도지역 변경에 따른 택지후보지의 증가, 상권의 이동 등에 의한 기존 주택지대의 슬럼화, 과도한 주택가격 상승 등의 부동산시장의 악재들로 인해 본격적인 회복국면에 진입하기까지는 좀더 시간이 필요한 것으로 판단되며, 전체적으로 볼 때 부동산 매수세 감소, 최근 경기침체의 여파로 수요가 위축된 상태에서 바닥을 탈피하여 완만하게 상승국면으로 전환될 것으로 보임.
- 지역별로는 택지개발예정지구 주변 및 수도권 전철 중간역사 신설예정주변 및 문화동, 성황동, 원성동, 와촌동, 성정동 등 17개 지구 주거환경개선사업지역 등 개발지와 구획정리된 동지역에 다가구 형태의 도시형생활주택이 들어서는 지역과 행정복합도시 건설에 따라 기대감이 증가하고 있는 남부권 지역 등 일부지역의 지가가 강보합 및 상승세를 보이고 있음.

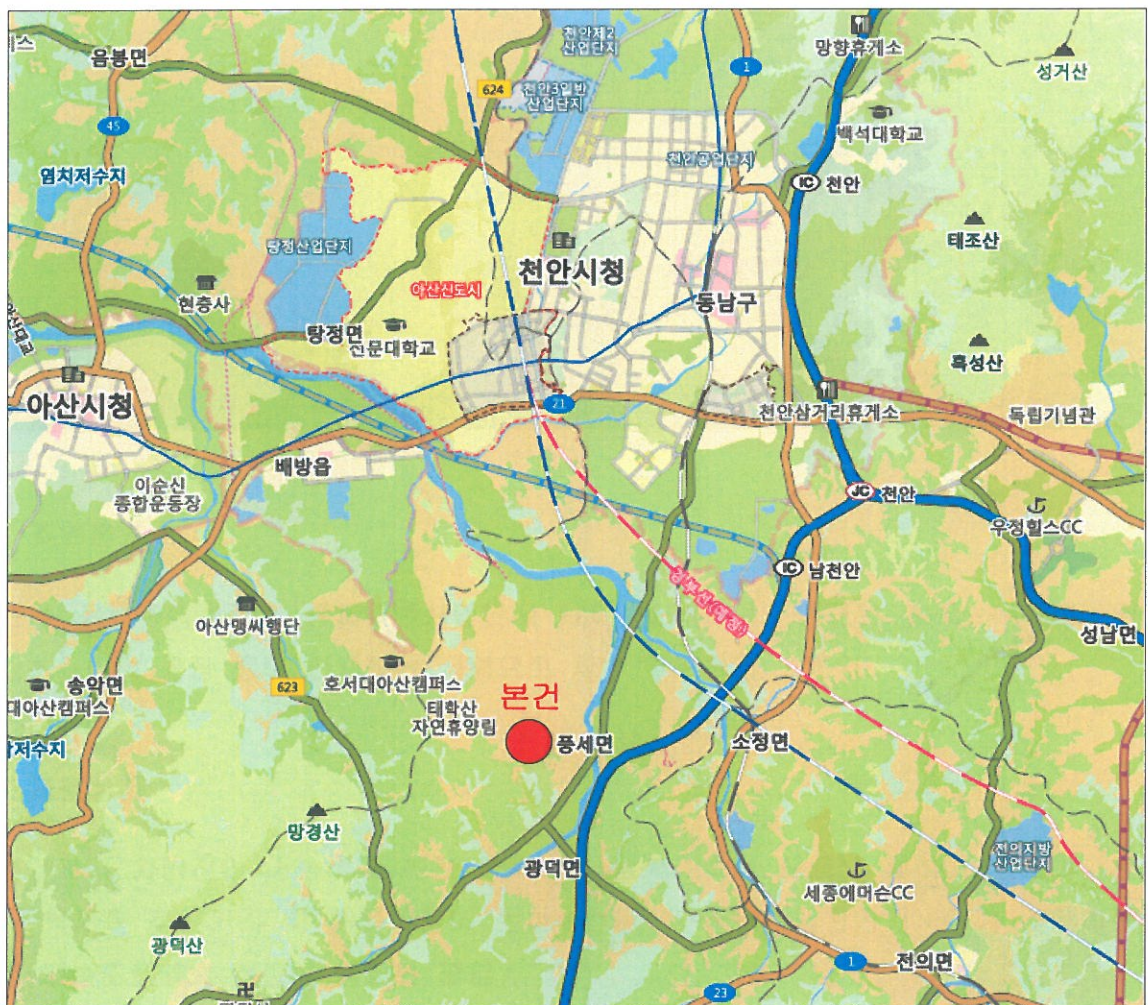
## V. 대상 토지의 현황

### 1. 입지조건

#### 가. 위치

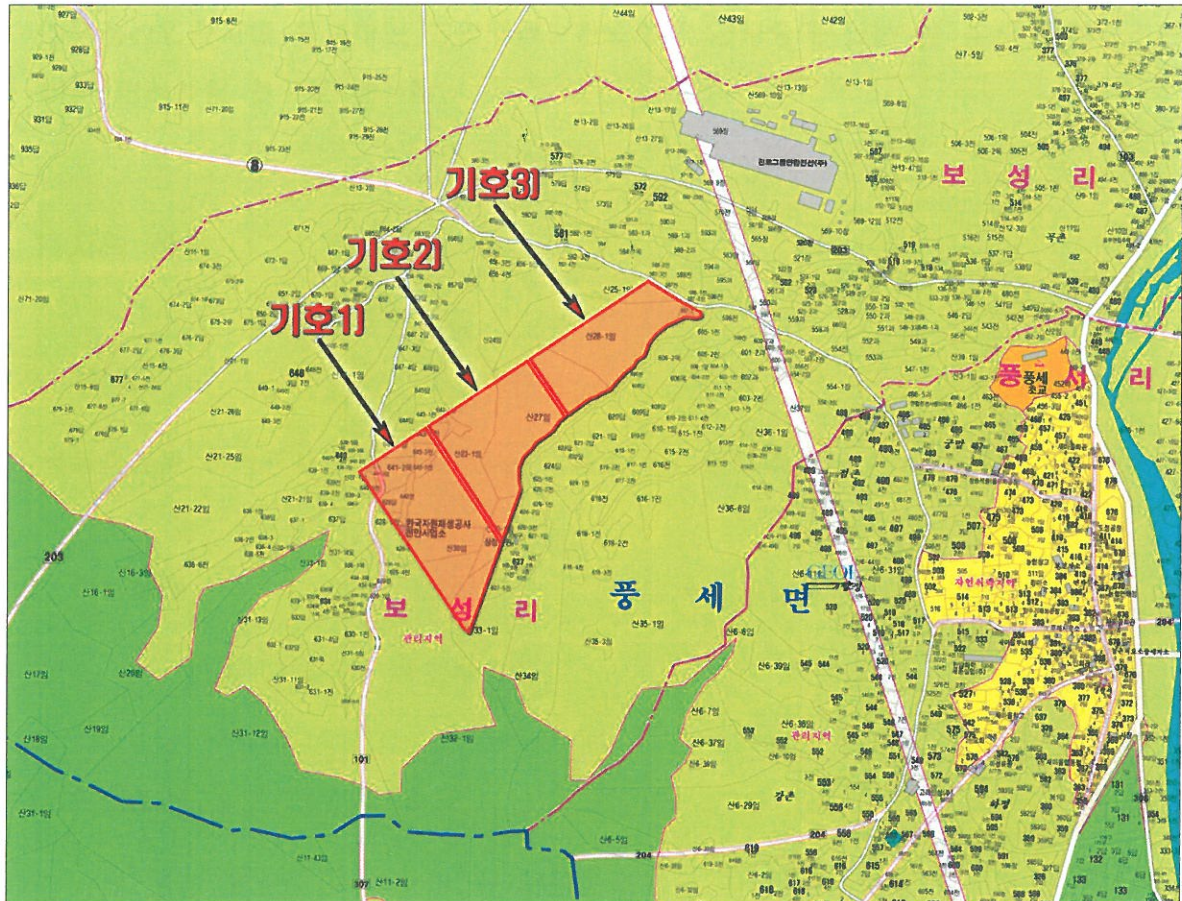
충청남도 천안시 풍세면 보성리 일원으로 풍세면사무소 서측 직선거리 약 500m 지점에 위치하는 풍세산업단지 내 공동주택용지임.

【 광역 위치도 】





【 상세 위치도 】



#### 나. 주위환경

본건 공동주택용지는 풍세일반산업단지 내에 소재하며, 인근은 농지, 자연림 및 중소규모의 공장 등이 산재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.

#### 다. 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고 본건 북측으로 왕복 2차선 도로와 접하고 있으며, 본건 북서측 직선거리 약 6km 지점에 논산⇄천안 고속국도 남천안 I·C 가 소재하는 등 고속도로와의 접근성 양호한 편임.



또한 본건 북서측 인근으로 1번국도(연기군 운당리)에서 아산시 배방신도시 및 삼성탕정산업단지를 통과하는 천안외곽순환도로가 공사중에 있는 등 추후 교통여건은 더욱 편리해질 것으로 예상됨.

## 2. 토지의 상황

### 가. 형태

북동측으로 하향경사를 이루고 있는 대체로 사다리형의 계단식 경사지임.

### 나. 이용상태

기호 1) ~ 3)은 공동주택 예정부지임.

### 다. 도로조건

단지내 도로 개설되어 있으며, 산업단지까지의 진입로는 현재 공사중임.

### 라. 토지이용계획사항

기호 1)~3) 공히 제2종 일반주거지역, 산업단지임.

【 공동주택용지 가구 및 획지도면 】





【 본건 사진 】

【 기호 1 (B1-1) 】



【 기호 2 (B1-2) 】



【 기호 3 (B1-3) 】



【 기호 1 ~ 3 북서측 주위환경 】



【 기호 1 남서측 주위환경 】





## VI. 감정평가금액 결정

### 1. 대상토지의 현황

기호	획지 번호	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	건폐율	용적율	높이
1	B1-1	52,335.3	대	공동주택 용지	2종 일주	60% 이하	200% 이하	최고층수 20층 이하, 평균층수 18층
2	B1-2	52,295.6	대	공동주택 용지	2종 일주			
3	B1-3	46,503.0	대	공동주택 용지	2종 일주			

### 2. 공동주택용지의 가격 산정

#### 가. 비교 표준지 선정 및 그 선정사유

##### (1) 인근지역 표준지공시지가

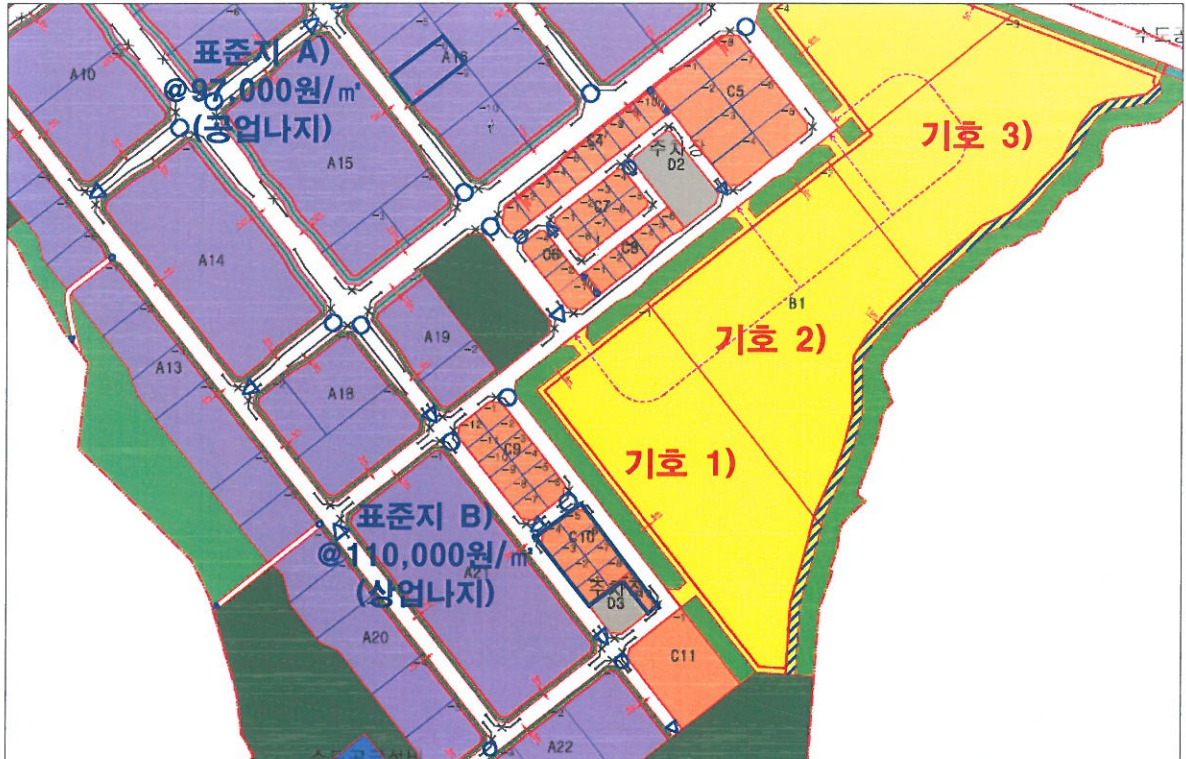
(공시기준일 : 2013.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	보성리 BL-A16-6	2,719	장	공업 나지	일반 공업	산업 단지	중로 한면	세장형 평 지	97,000
B	보성리 BL-C10	4,973	장	상업 나지	준공업	미성숙 상가지대	중로 각지	세장형 평 지	110,000
C	보성리 597	649	대	단독 주택	계획 관리	산간 농촌지대	세로 (가)	사다리 평 지	77,000
D	목천읍 서리 58-1	3,276	대	아파트	2종 일주	성숙중인 주택지대	소로 한면	부정형 평 지	275,000

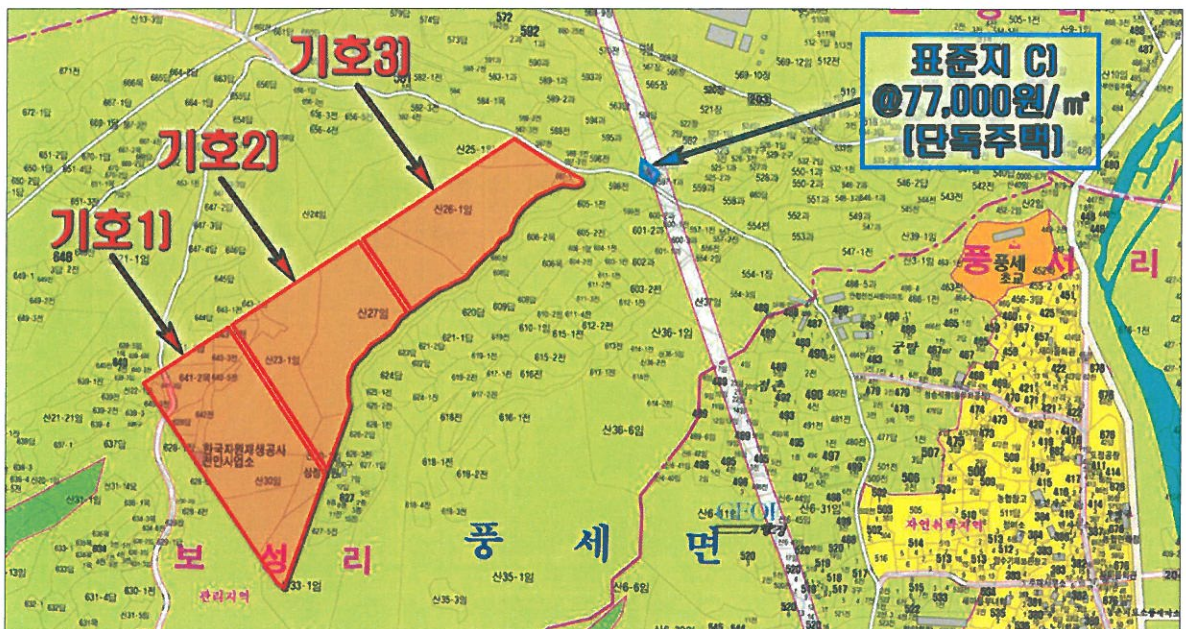




【 표준지공시지가 A), B) 위치도 】



【 표준지공시지가 C) 위치도 】





【 표준지공시지가 D) 위치도 】



## (2) 비교 표준지 선정사유

기호 A), B)는 본건이 소재한 풍세일반산업단지 내에 위치하는 표준지공시지가이며, 기호 C)는 산업단지 진입로변에 위치한 주거용 토지의 표준지공시지가이고, 기호 A) ~ C)는 본건과 용도지역 및 이용상황이 상이하며, 기호 D)는 거리상으로 본건과 다소 원거리(직선거리 약 13km)에 소재하는 표준지이나 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교성이 인정되어 상기 표준지 중 기호 D)를 비교표준지로 선정함.



## 나. 시점 수정

### (1) 지가변동률 산정

- 기 간 : 2013.01.01 ~ 2013.08.30
- 지 역 : 충청남도 천안시 동남구
- 용도지역 : 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2013.01.01 ~ 2013.07.31	1.749	2013년 07월 누계
2013.07.01 ~ 2013.07.31	0.308	2013년 07월 변동률
2013.01.01 ~ 2013.08.30	2.052	$(1 + 0.01749) \times (1 + 0.00308 \times 30/31)$ ≈ 1.02052

※ 2013.08.01 ~ 2013.08.30까지의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태  
이므로 2013년 07월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

(2) 시점 수정 : 1.02052

## 다. 지역요인 비교

표준지와 본건은 대체로 원거리에 소재하나 천안시 주요 도심과의 거리, 주위환경 등에서 유사하여 지역요인 대체로 대등함.(1.00)



## 라. 개별요인 비교

개별요인은 일반적 기준인 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건으로 구분하여 격차율을 산정함.

## (1) 비교항목

조 건	항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설, 위험험오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로
행정·기타조건	행정상규제, 장래동향, 기타

## (2) 표준지 A) 대비 격차율 분석

조 건	비교항목	비교사항	비교치
가로조건	가로의 폭, 구조 계통 및 연속성	본건은 단지 내 도로(중로 ~ 광대로) 개설되어 있어 가로조건에서 본건이 우세함.	1.05
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성	대체로 유사함.	1.00
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태	본건은 산업단지 내에 위치하여 위험 및 혐오시설, 공해발생의 정도 등에서 본건이 열세함.	0.90
획지조건	면적, 형상, 고저	대체로 유사함.	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도	대체로 유사함.	1.00
기타조건	장래동향 및 기타	현재 산업단지에 내에 조성 중인 상업시설용지의 개발이 완료되어 입주 후에는 접근조건 및 환경조건 등이 개선될 것으로 기대되어 장래동향에서 본건이 우세함.	1.05
격차율 합계 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건			0.99



## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조, 『감정평가에 관한 규칙』 제17조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그밖의요인을 보정하고자 함.

### (2) 충청남도 및 천안시 소재 산업단지 내 주거용토지의 평가선례

기호	소재지	평가시점	평가목적	이용상황	면적(㎡)	단가(원/㎡)	비고
1	천안시 서북구 차암동 천안제3 일반산업단지 E-2	2012.07.10	택지비(공공)	공동주택용지	46,329.9	1,160,000	용적율 : 203% 17~29층
2	천안시 동남구 성남면 대화리 천안제5 일반산업단지 가1-1	2012.01.12	매각	단독주택용지	330	424,000	용적율 : 180% 3층 이하
3	충남 당진시 석문면 통정리 석문국가산업단지 C-2	2011.07.11	매각	공동주택용지	39,289	628,000	용적율 : 180% 20층

#### ▪ 평가선례의 검토

평가선례 1)은 공동주택 분양가격 산정에 따른 택지비 평가선례로서 천안시 도심과 인접하고 있으며, 주변에 천안 제2일반산업단지, 제4일반산업단지, 천안유통물류단지 및 천안 비즈니스파크 등이 소재하는 등 입지조건 및 제반사항에서 본건 대비 우세함.





평가선례 2)는 평가목적 및 제반입지조건에서 본건과 유사하나 단독주택용지의 공급을 위한 평가선례로서 토지의 용도 등에서 본건 대비 열세함.  
평가선례 3)은 주변에 아산국가산업단지(고대, 부곡산업단지), 송산일반산업단지, 철강단지 등이 소재하는 등 배후지 등에서 본건 대비 우세함.

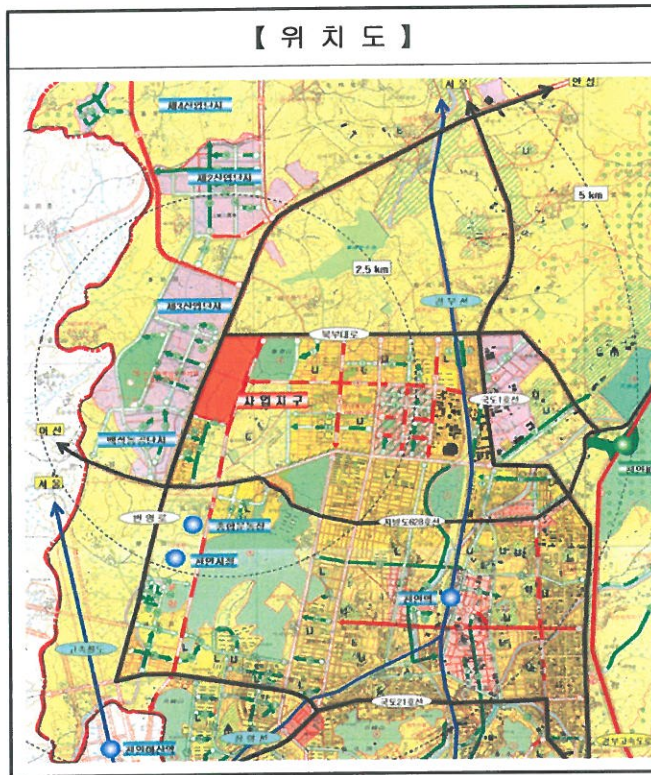
【 평가선례 위치도 】



(3) 충청남도 소재 산업단지내 공동주택용지 공급가격

■ 천안물류단지(충남 천안시 서북구 백석동)

획지 번호	공급 면적 (㎡)	주택규모	세대수	용적율	공급가격			비고
					단가 (원, ㎡)	총액(원)	공고 시점	
C1	12,345	65~85㎡	240	210%	948,001	11,703,067,950	2011.06	분양 완료

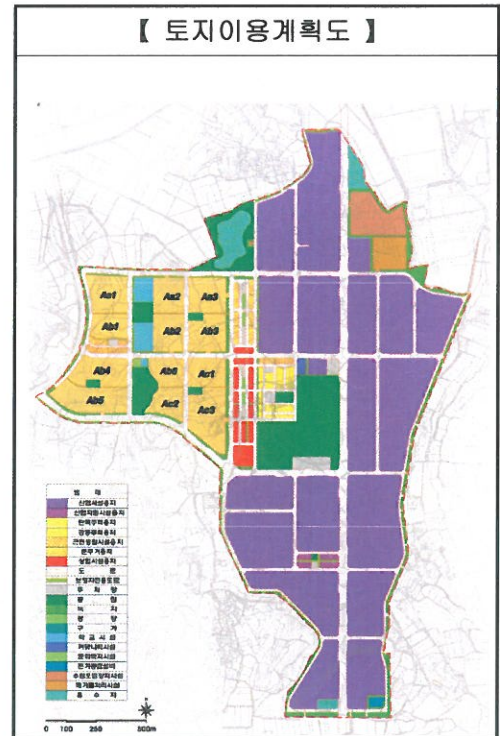


※ 천안시 도심권에 위치하며, 주변에 대규모 아파트단지 및 천안 비즈니스파트 등이 소재하는 등 제반 입지조건에서 본건대비 우세하며, 공동주택용지의 공급가격으로 공급가격은 약 313만원/3.3㎡ 수준임.



■ 아산 테크노밸리(충남 아산시 둔포면 석곡리)

획지 번호	공급 면적 (㎡)	주택규모	세대수	용적율	공급가격		공고 시점	비고
					단가 (원, ㎡)	총액(원)		
Aa1	35,096	79.34㎡	682	180%	522,000	18,320,112,000	2011 .07	분양완료
Aa2	27,732	79.34㎡	539	180%	540,000	14,975,280,000		분양완료
Aa3	33,704	79.34㎡	655	180%	535,500	18,048,492,000		분양완료
Ab2	29,499	제한없음	617	190%	598,500	17,655,152,000		분양완료
Ab4	35,411	제한없음	741	190%	589,500	20,874,785,000		분양완료
Ab6	22,717	제한없음	475	190%	598,500	13,596,125,000		분양완료
Ac1	26,921	85㎡	543	190%	603,000	16,233,363,000		분양완료
Ac2	22,874	85㎡	461	190%	585,000	13,381,290,000		분양완료
Ac3	50,159	85㎡	1,012	190%	594,000	29,794,446,000		분양완료

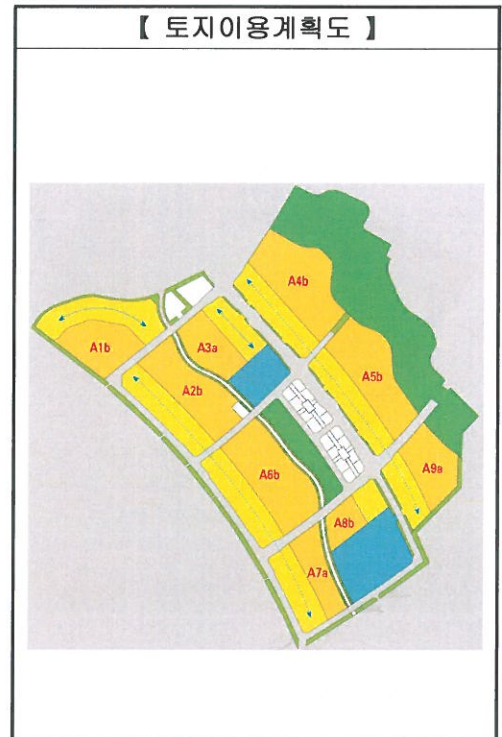


※ 아산시에 소재하고 있으나 경기도 평택시와 인접하여 접근조건 및 배후지 등에서 본건 대비 우세함. 공동주택용지는 총 12개 블록중 9개블록이 분양 대상이었으며, 공급가격은 173 ~ 199만원/3.3㎡ 수준이며, 일부는 할인해서 2012년 하반기까지 공급 완료한 것으로 탐문됨.



■ 서산테크노밸리

획지 번호	공급 면적 (㎡)	주택규모	세대수	용적율	공급가격			비고
					단가 (원, ㎡)	총액(원)	공고 시점	
A1b	41,323	제한없음	725	200%	538,998	22,273,000,000	2012.06	분양중
A2b	43,501	제한없음	764	200%	540,999	23,534,000,000		분양중
A4b	50,937	제한없음	892	200%	538,999	27,455,000,000		분양중
A8b	13,174	제한없음	231	200%	532,944	7,021,000,000		분양중
A7a	27,400	79.34㎡	568	190%	456,204	12,500,000,000		분양중
A9a	28,473	79.34㎡	590	190%	444,983	12,670,000,000		분양중
A10b	14,865	제한없음	201	150%	322,906	4,800,000,000		분양완료
A11b	8,524	제한없음	115	150%	316,753	2,700,000,000		분양완료

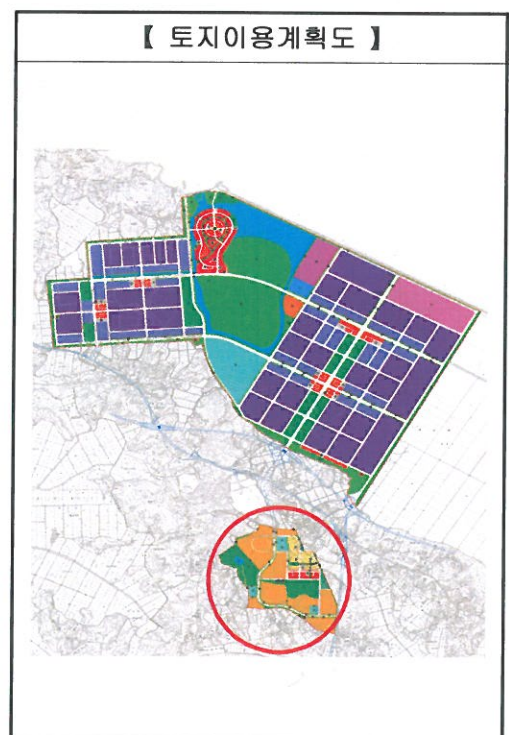


※ 서산시청 북측 외곽에 위치하며, 고속도로와의 접근조건 등은 본건 대비 열세하며, 배후지 등의 주위환경은 본건 대비 다소 우세한 편임. 상기 공동주택용지 중 A10b, A11b는 최근(2013.07) 임대아파트 부지로 매매계약 되었고, 잔여부지는 현재 분양 중인 것으로 탐문됨. 임대아파트 부지 등을 제외한 일반공동주택용지의 분양가격은 175 ~ 178만원/3.3㎡ 수준임.



■ 석문국가산업단지(충남 당진시 석문면 통정리)

획지 번호	공급 면적 (㎡)	주택규모	세대수	용적률	공급가격		공고 시점	비고
					단가 (원, ㎡)	총액(원)		
B-1	45,074	60 ~ 85㎡	753	180%	577,000	26,007,700,000	2010.08	분양완료
B-2	72,876	60 ~ 85㎡	1,217	180%	595,000	43,361,220,000		분양완료
B-3	63,144	60 ~ 85㎡	1,054	180%	589,000	37,191,820,000		분양완료
B-4	55,925	60 ~ 85㎡	934	180%	583,000	32,604,280,000		분양완료
C-1	39,289	85㎡ 초과	566	180%	590,000	23,180,510,000		분양완료
C-2	46,086	85㎡ 초과	664	180%	602,000	27,743,780,000		분양완료
C-3	85,626	85㎡ 초과	1,233	180%	608,000	52,060,610,000		분양완료



※ 산업단지 내 공동주택부지이나 토지이용계획도와 같이 주거 및 상업지용지가 산업시설용지와 분리되어 별도로 소재하여 일단의 쾌적성을 지니고 있으며, 주변에 아산국가산업단지(고대, 부곡산업단지), 송산일반산업단지, 철강단지 등이 소재하는 등 배후지 등에서 본건 대비 우세함. 공동주택용지의 분양가격은 약 190 ~ 200만원/3.3㎡ 수준이었음.

#### (4) 그 밖의 요인 보정을 산정

##### ① 선례선정

산업단지 내 공동주택용지의 공급사례는 매매계약시점 및 정확한 공급가격의 파악이 어려운바 평가선례 중에서 비교선례를 선택하되, 평가목적 및 이용상황 등을 고려하여 다소 원거리에 소재하지만 본건과 가장 비교가능성이 높은 평가선례 3)을 선정함.

##### ② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 대상지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준 대상지의 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \end{aligned}$$

##### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준/ 공시지가기준]
1	평가선례 (기호 3)	628,000	1.02967	1.00	0.85	549,638	1.98
	비교표준지 (기호 0)	275,000	1.02052	1.00	0.99	277,837	

※ 평가선례 기호 3)은 주거 및 상업용지가 산업시설용지와 분리되어 별도로 소재하며, 주변에 아산국가산업단지, 송산일반산업단지, 철강단지 등이 소재하여 단지의 쾌적성 및 배후지 등 환경조건에서 본건 대비 우세함.

#### (5) 그 밖의 요인 보정률 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 100% 증액 보정함.(2.00)





바. 공시지가 기준에 의한 가격결정

(1) 결정방법

위 항목에서 검토한 제반가격형성요인을 감안하여 아래와 같이 결정함.

산식 = 공시지가 x 지가변동률 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

(2) 토지단가 결정

기호	비교 표준지	공시지가 (원,㎡)	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	0	275,000	1.02052	1.00	0.99	2.00	555,673	560,000

(3) 공동주택용지 평가 총액

기 호	획지번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
1	B1-1	52,335.3	556,000	29,098,426,800
2	B1-2	52,295.6	556,000	29,076,353,600
3	B1-3	46,503.0	556,000	25,855,668,000
합 계		151,133.9	-	84,030,448,400

3. 공동주택용지 및 사업제외 토지 감정평가 총액

구 분	면적 및 수량	적용단가 (원/㎡)	감정가격(원)	비 고
공동주택용지	151,133.9㎡	556,000	84,030,448,400	3개 블록