감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	(주)하나자산신탁
건 명	충청남도 보령시 신흑동 2010 소재 "토지"
감정서번호	가람 0122-10-00211

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

k01020067 : 2022/10/18 : 15:56

0122-10-00211

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김명종 김 명 종 (인)

(주)가람감정평가법인 대표이사 주 종 천 (인)

감정평가액	칠십억팔십일만이천원정(₩7,000,812,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁 대표이사 민관식	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)하나자산신탁	
소유자 (대상업체명)	농업회사법인조은유한회사 (수탁자: 주식회사하나자산신탁)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022.10.13	2022.10.13	2022.10.17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	2,778.1	토지	2,778.1	2,520,000	7,000,812,000
		이	하 여 백		
합 계					**₩7,000,812,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감정평가사 고재민 고재민 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 보령시 신흑동 소재 '한화리조트' 북서측 인근에 위치하는 토지로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 보령시 신흑동 2010	2,778.1	대	계획관리	상업나지	1,708,000

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2022년 10월 13일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 **2022년 10월 13일** 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매목적 외의 용도로 사용 할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 지상에 제시외건물로 이동이 용이한 컨테이너박스 2동(후면 '지적 및 건물개황도')이 소재하는바 참고 바람.

6. 권리내역

순위	등기목적	접수정보	등기원인	권리자
17	압류	2022년 6월 14일 제12649호	2022년 6월 14일 압류(세무과-11009)	보령시 3416

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 토지는 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적 사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적 불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인 자료의 수집 및 정리 • 요인 자료의 수집 및 정리 • 사례 자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
계획관리	상업용	광대한면	2,400,000 ~ 2,600,000	현장조사 및 실거래가

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	신흑동 2284-10	대	385.7 -	계획관리 상업나지	세장형 중로각지	2022.07.10 -	970,000,000	2,510,000 1,255,000
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 본건 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	신흑동 2010	대	2,778.1	계획관리 상업나지	광대 소각	2,450,000	2022.08.26	체납 처분	1,708,000
#ㄴ	신흑동 2010	대	2,778.1	계획관리 상업나지	광대 소각	2,400,000	2021.06.11	담보	1,603,000

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄷ	신흑동 1999	대	1,362.1	계획관리 상업나지	소로 한면	1,760,000	2021.01.13	경매	1,117,000
#ㄹ	신흑동 1948	대	691	계획관리 상업용	중로 한면	1,950,000	2022.03.30	담보	1,549,000
#ㅁ	신흑동 1950	대	1,226.2	계획관리 상업용	중로 각지	1,900,000	2021.03.30	담보	1,375,000
#ㅂ	신흑동 1981	대	142.3	계획관리 상업용	소로 한면	4,600,000	2021.03.05	담보	3,250,000
#ㅅ	신흑동 2007	대	515.5	계획관리 상업용	중로 한면	1,890,000	2020.09.25	경매	994,200

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:01/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2022년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	신흑동 2018	1,781.5	대	상업나지	계획관리	중로각지	가장형 평지	1,135,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 비교표준지가 소재하는 시.군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	충청남도 보령시 (2022.01.01~2022.10.13)	계획관리	**2.008% (1.02008)**	2022.01.01 ~ 2022.08.31 : 1.745 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.186 (1 + 0.01745) * (1 + 0.00186 * 43/31) ≒ 1.02008

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	가로의 폭, 계통 및 연속성에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.10	고객의 유동성과의 적합성에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.03	형상에서 열세하나, 접면도로 상태에서 우세하여 전반적으로 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			**1.246**	

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㅅ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㅅ	신흑동 2007	대	515.5	계획관리 상업용	중로 한면	1,890,000	2020.09.25	경매	994,200

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 비교표준지 기준가액의 격차율 산정

■ 기호 1

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㅅ	① 비교사례 기준가액	1,890,000	1.06171	1.000	1.258	2,524,343	1.750
A	② 비교표준지 기준가액	1,135,000	1.02008	1.000	1.246	1,442,607	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	충청남도 보령시(2020.09.25 ~ 2022.10.13) 계획관리지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	본건이 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성), 획지조건(형상에서 열세하나, 접면도로 상태에서 우세)에서 우세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.10	1.00	1.10	1.04	1.00	1.00	1.258

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.75

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

시산가액(원/㎡) = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,135,000	1.02008	1.000	1.246	1.75	2,524,563	2,520,000

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	신흑동 2284-10	대	385.7 -	계획관리 상업나지	세장형 중로각지	2022.07.10 -	970,000,000	2,510,000 1,255,000
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청남도 보령시 (2022.07.10~2022.10.13)	계획관리	**0.586% (1.00586)**	2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.198 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.186 (1 + 0.00198 * 22/31) * (1 + 0.00186) * (1 + 0.00186 * 43/31) ≒ 1.00586

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	가로의 폭, 계통 및 연속성에서 우세함.
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.88	고객의 유동성과의 적합성에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.04	형상에서 열세하나, 접면도로 상태에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.007	

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	2,510,000	1.000	1.00586	1.000	1.007	2,542,382	**2,540,000**

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,778.1	2,520,000	2,540,000	**2,520,000**	**7,000,812,000**

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	7,000,812,000	**공시지가기준법**

001118* /양*연 / 사업지원팀 /2022-10-28 10:02/ 이 문서는 하나자산신탁의 정보자산입니다.

0122-10-00211

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 보령시 신흑동	2010	대	계획관리지역	2,778.1	2,778.1	2,520,000	7,000,812,000	
	합 계							₩7,000,812,000	
				이 하	여	백			

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

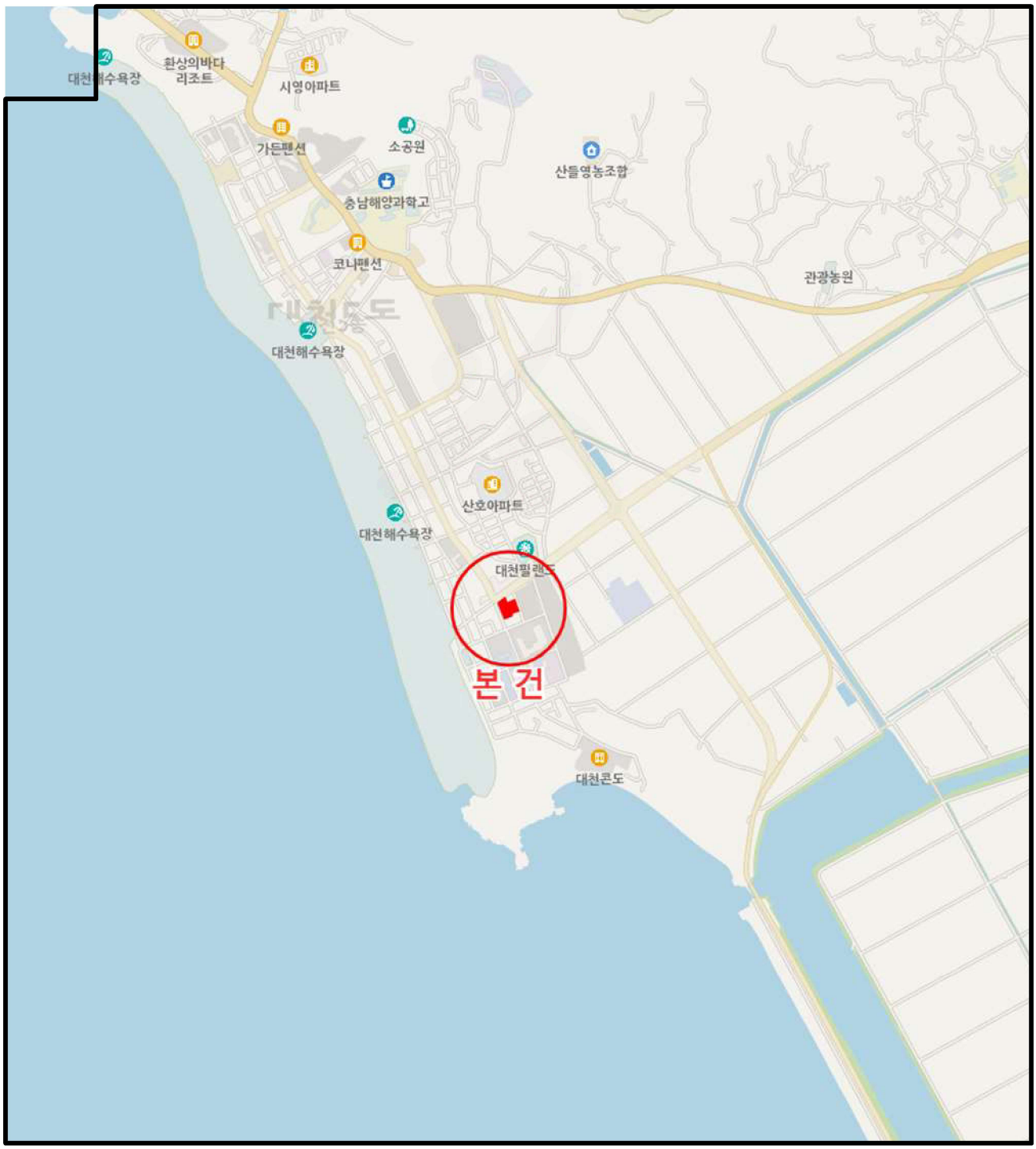
소 재 지	충청남도 보령시 신흑동 2010
지리적위치 및 주위환경	본건은 충청남도 보령시 신흑동 소재 '한화리조트' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 워터파크, 리조트, 각종 근린생활시설 및 위락시설 등이 소재하는 해수욕장 주변 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 제반차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 주변의 제반 대중교통 사정은 무난함.
형상, 지세 및 이용상황	본건은 인접 토지와 등고·평탄한 부정형 토지로서, 상업나지임.
접면도로상황	북서측 및 남서측으로 노폭 약 25미터의 아스콘 포장도로, 북동측으로 노폭 약 8미터의 보행자 전용도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	계획관리지역 , 관광 · 휴양개발진흥지구(대천해수욕장) , 지구단위계획구역(대천해수욕장) , 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-2호선)(접합) , 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-3호선)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-45호선)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 관광지, 군사격장(대형) 소음대책구역 제3종구역(소음대책 제3종구역), 폐광지역진흥지구, 하수처리구역(해수욕장).
제시외 물건	본건 지상에 제시외건물로 이동이 용이한 컨테이너박스 2동(후면 '지적 및 건물개황도')이 소재함.
공부와의 차이 및 기 타	없 음.
주 위 환 경	

0122-10-00211

0122-10-00211

광 역 위 치 도

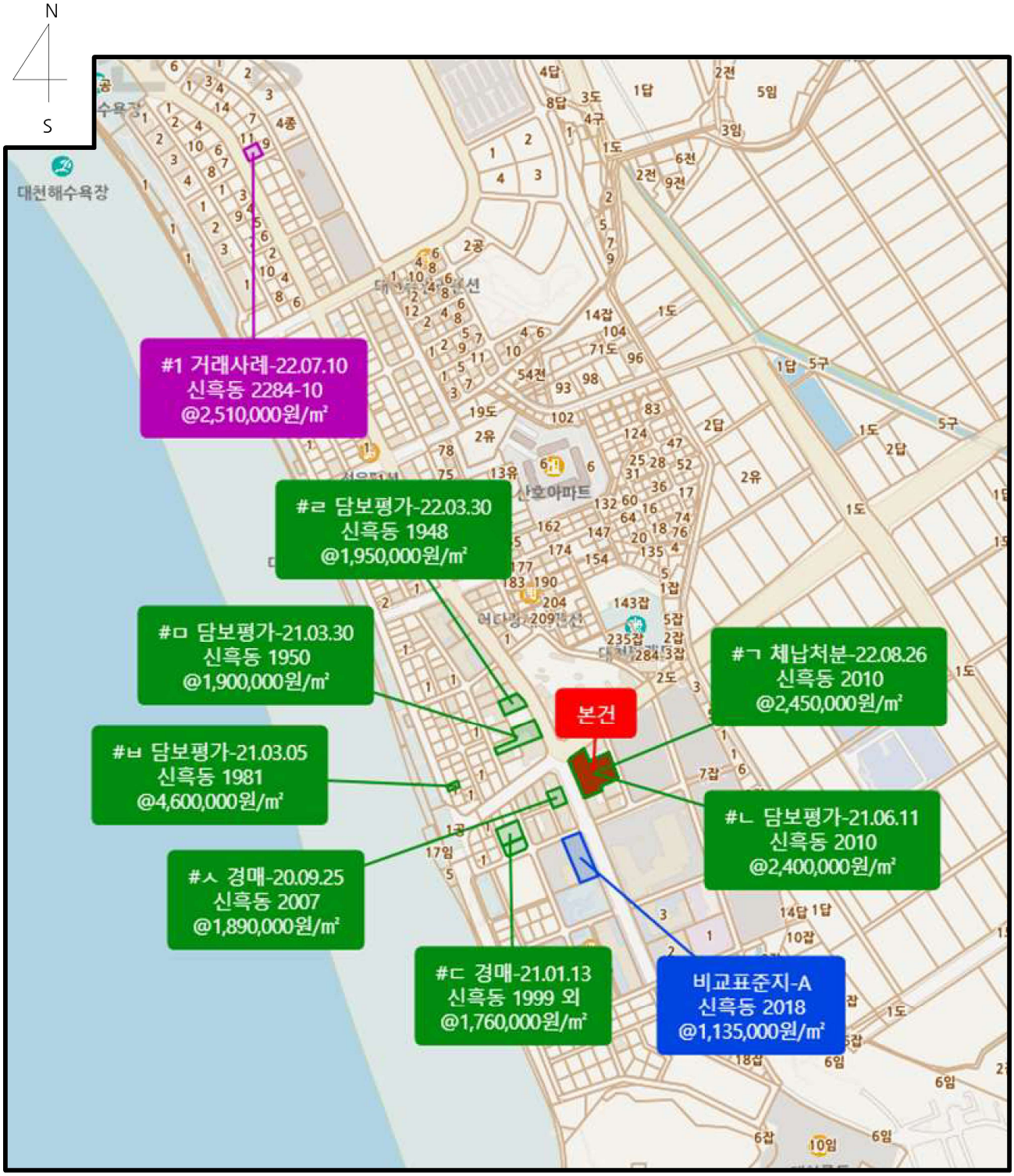
소 재 지	충청남도 보령시 신흑동 2010



0122-10-00211

위 치 도

소 재 지	충청남도 보령시 신흑동 2010



0122-10-00211

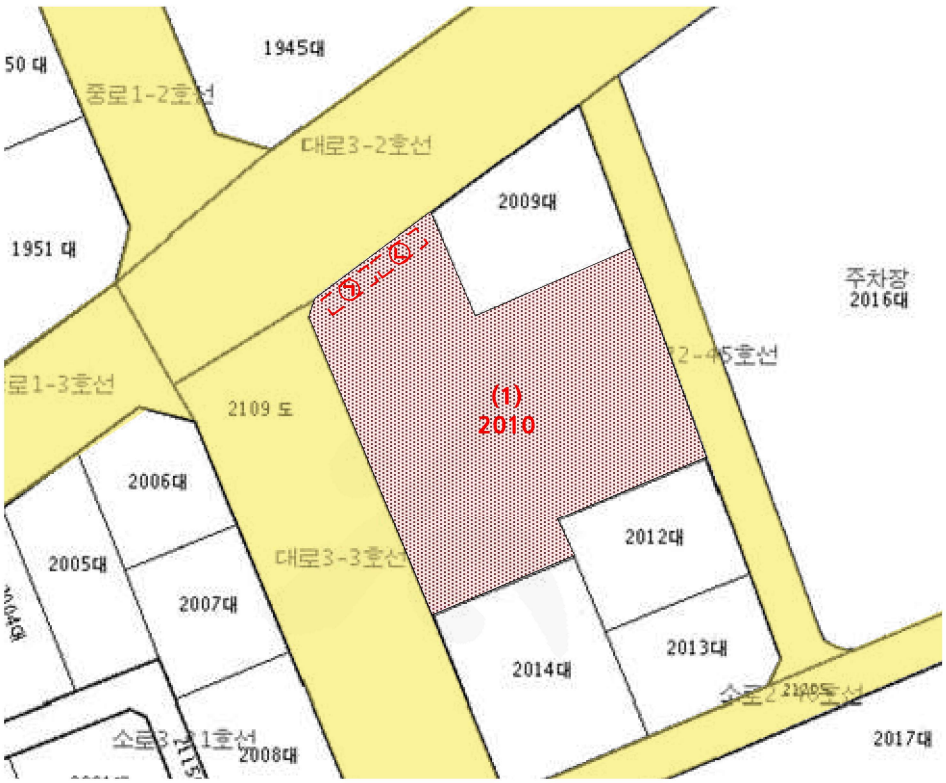
지 적 도

기호 : ( )

N

S

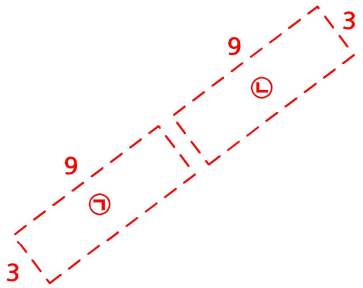
S = 1/1200



N

S

NO SCALE



【 제시외 건물 】
㉠ 컨테이너박스 약 27㎡
㉡ 컨테이너박스 약 27㎡

범 례	본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
	1층	2층	⑧ 3층	제시외 건물	건물제외

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

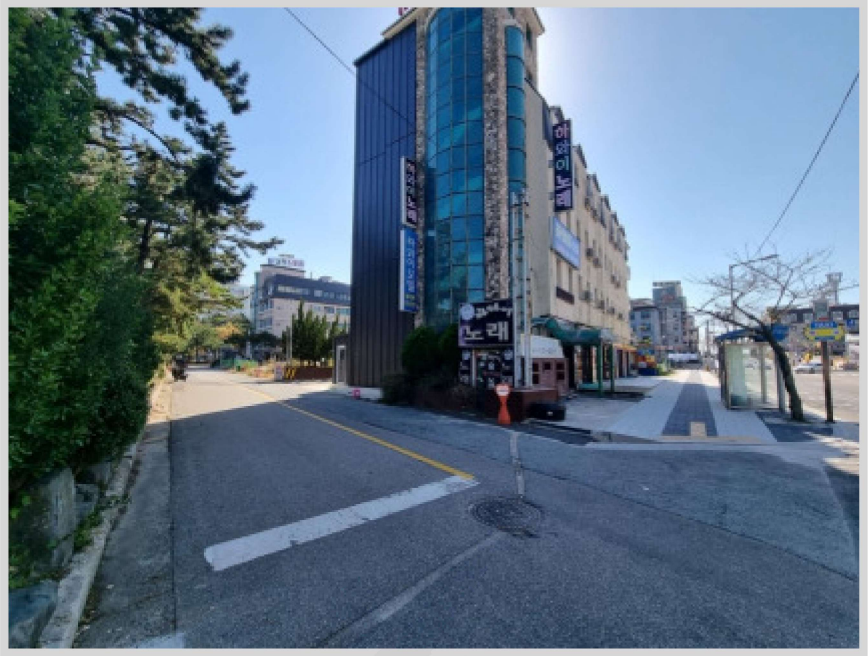


본건 전경

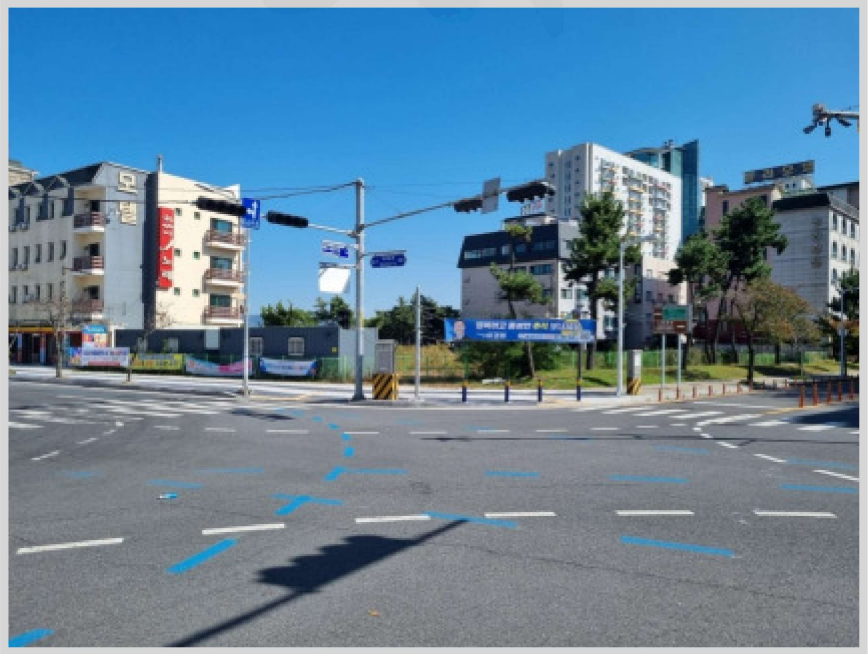


본건 전경

사 진 용 지



주위 환경(북동측 촬영)



주위 환경(북서측 촬영)

사 진 용 지



주위 환경(남서측 촬영)

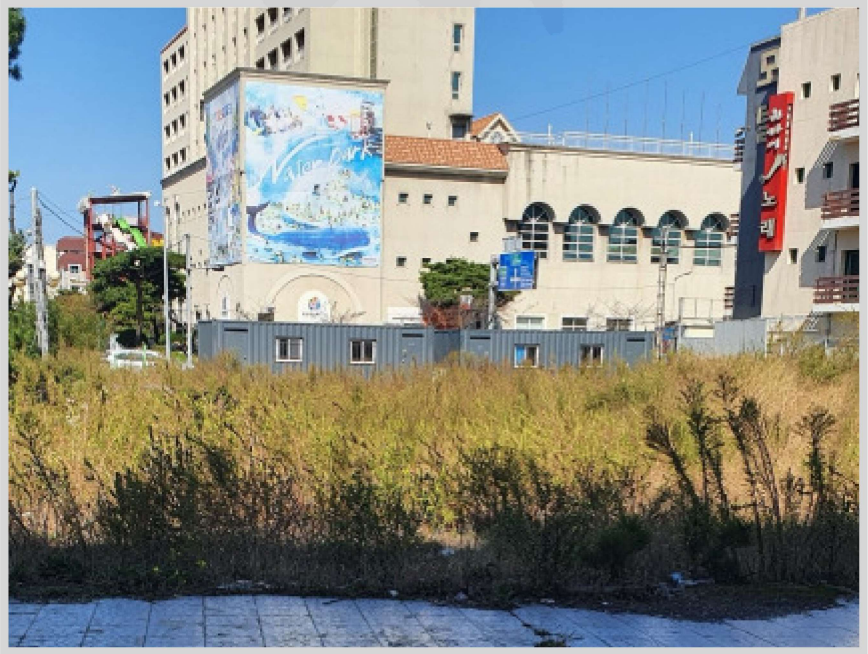


주위 환경(북서측 근거리 촬영)

사 진 용 지



기호㉠,㉡ 컨테이너박스 전경



기호㉠,㉡ 컨테이너박스 전경