

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	주식회사 지앤씨 소유물건(2024타경57413)
감정서번호	DE-240823-101

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

다음감정평가사사무소

## (토지 등)감정평가표

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

감정평가사  
조창호

(인)

감정평가액	이십육억삼천오백팔십팔만이백삼십원정(₩2,635,880,230.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지앤씨 (2024타경57413)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.12	2024.08.24 ~ 2024.09.12	2024.09.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	7887 161,745.0 x ----- 104081 7,259.0	토지	19,515.64	-	1,849,080,230
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	786,800,000
	제시외 건물	(315.4)	건물	315.4	-	기계기구에포함평가
합계					₩2,635,880,230	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 (인) 홍범기					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 기본적 사항의 확정

### 1. 평가목적

본건은 대전지방법원 서산지원에서 의뢰한 충청남도 서산시 운산면 고산리에 소재하는 토지 및 기계기구에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 기준시점

대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 9월 12일임.

### 4. 실지조사기간 및 내용

2024년 8월 24일부터 9월 12일까지 실지조사에 임하여 대상물건을 확인하고 가격형성요인을 조사하였음.

### 5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	충청남도 서산시 운산면 고산리 333-3	대	42.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	34,200	(주)지앤씨 지분
2	충청남도 서산시 운산면 고산리 343-2	전	1,397.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	29,700	(주)지앤씨 지분
3	충청남도 서산시 운산면 고산리 421-1	임야	18.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	28,800	(주)지앤씨 지분
4	충청남도 서산시 운산면 고산리 429-1	임야	97,755.0 x7887/104081	자연림	농림지역 보전관리	4,490	(주)지앤씨 지분
5	충청남도 서산시 운산면 고산리 384-6	답	95.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
6	충청남도 서산시 운산면 고산리 385-4	답	22.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
7	충청남도 서산시 운산면 고산리 410-1	임야	482.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	28,200	(주)지앤씨 지분
8	충청남도 서산시 운산면 고산리 410-3	임야	1,751.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
9	충청남도 서산시 운산면 고산리 410-7	임야	35.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	27,300	(주)지앤씨 지분
10	충청남도 서산시 운산면 고산리 410-9	임야	8,284.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	28,200	(주)지앤씨 지분
11	충청남도 서산시 운산면 고산리 411-5	전	1.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	27,900	(주)지앤씨 지분
12	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-5	하천	166.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
13	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-7	도로	1.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
14	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-8	하천	47.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
15	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-9	하천	1.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
16	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-10	도로	44.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
17	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-12	도로	3.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
18	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-13	도로	2.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
19	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-15	하천	28.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
20	충청남도 서산시 운산면 고산리 413-4	하천	53.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
21	충청남도 서산시 운산면 고산리 413-5	도로	97.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
22	충청남도 서산시 운산면 고산리 413-7	하천	1.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
23	충청남도 서산시 운산면 고산리 413-8	도로	11.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
24	충청남도 서산시 운산면 고산리 420	답	250.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	31,200	(주)지앤씨 지분
25	충청남도 서산시 운산면 고산리 420-3	답	2,078.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
26	충청남도 서산시 운산면 고산리 420-10	답	179.0 x7887/104081	오폐수 처리시설	계획관리 지역	31,200	(주)지앤씨 지분
27	충청남도 서산시 운산면 고산리 420-13	답	1,230.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
28	충청남도 서산시 운산면 고산리 420-16	답	5.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	29,700	(주)지앤씨 지분
29	충청남도 서산시 운산면 고산리 423	임야	6,479.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	27,300	(주)지앤씨 지분
30	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-1	임야	9,344.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
31	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-2	임야	25,506.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 보전관리	26,000	(주)지앤씨 지분
32	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-15	임야	1,711.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
33	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-17	임야	717.0 x7887/104081	오폐수 처리시설	계획관리 지역	28,800	(주)지앤씨 지분
34	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-24	임야	6.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	27,300	(주)지앤씨 지분
35	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-36	임야	1,698.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	27,300	(주)지앤씨 지분

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
36	충청남도 서산시 운산면 고산리 427-3	전	975.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
37	충청남도 서산시 운산면 고산리 427-6	전	345.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
38	충청남도 서산시 운산면 고산리 427-7	전	288.0 x7887/104081	오폐수 처리시설	계획관리 지역	31,200	(주)지앤씨 지분
39	충청남도 서산시 운산면 고산리 428-2	전	24.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	31,200	(주)지앤씨 지분
40	충청남도 서산시 운산면 고산리 429-8	임야	1.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	23,400	(주)지앤씨 지분
41	충청남도 서산시 운산면 고산리 429-9	임야	140.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	23,400	(주)지앤씨 지분
42	충청남도 서산시 운산면 고산리 429-10	임야	129.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	23,400	(주)지앤씨 지분
43	충청남도 서산시 운산면 고산리 430-1	대	22.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
44	충청남도 서산시 운산면 고산리 434-2	임야	116.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
45	충청남도 서산시 운산면 고산리 434-5	임야	11.0 x7887/104081	녹지 등	계획관리 지역	27,300	(주)지앤씨 지분
46	충청남도 서산시 운산면 고산리 410-5	임야	2,198.0	공업나지	계획관리 지역	28,800	-
47	충청남도 서산시 운산면 고산리 420-11	답	3,059.0	공업나지	계획관리 지역	31,200	-
48	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-18	임야	31.0	공업나지	계획관리 지역	27,300	-
49	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-16	임야	108.0	공업나지	계획관리 지역	28,800	-
50	충청남도 서산시 운산면 고산리 423-23	임야	1,030.0	공업나지	계획관리 지역	28,800	-
51	충청남도 서산시 운산면 고산리 427-5	전	833.0	공업나지	계획관리 지역	29,700	-
52	충청남도 서산시 운산면 고산리 412-14	도로	1.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
53	충청남도 서산시 운산면 고산리 411-3	전	154.0 x7887/104081	도로 등	계획관리 지역	10,600	(주)지앤씨 지분
①	기계기구	오·폐수처리시설			1식		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 평가기준 및 평가방법

### 1. 평가기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였음.

#### 가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 기타사항

(1) 본건 중 기호(4)를 제외한 나머지 토지는 아래와 같이 운산고산지구 지구단위계획에 따라 일단의 공업용지, 오·폐수처리시설부지, 도로 및 녹지 등으로 지정 고시된 상태이고, 도로 개설 및 토목공사 등이 되어 있는 상태인 바, 상세내역 등은 관할 시청에 재확인하시기 바람.

구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율 용적률	고시일
운산 고산지구 산업유통형 지구단위계획구역	운산면 고산리 423번지 일원	174,156	60%이하 200%이하	2017년 4월 25일 (서산시 고시 제2017-85호)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (2) 본건의 귀 제시목록상 지목은 “대, 전, 임야, 답, 하천” 등이나 위의 지구단위계획의 내용 및 현황 등을 참작하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- (3) 기호(4) 토지는 농림지역, 보전관리지역 등 2개의 용도지역에 걸치는 토지로서 주 용도지역인 농림지역을 기준으로 평가하되, 일부 보전관리지역임을 감안하여 평가하였음.
- (4) 기호(31) 토지는 계획관리지역, 보전관리지역 등 2개의 용도지역에 걸치는 토지이나 보전관리지역의 면적이 과소하여 주 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 평가하였음.
- (5) 본건 지상의 자연림은 거래관행 및 경제적가치 등을 감안하여 토지에 포함 평가하였음.
- (6) 본건 지상에 분묘 등은 발견치 못하였으나 육안으로 확인치 못한 분묘 등이 있을 수 있으니 유의하시기 바람.
- (7) 본건 기계기구 오·폐수처리시설(공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2015-29호)은 토지 기호(26,33,38) 및 제시외 인접지(고산리 498-10번지) 지상에 소재하며, 지상층으로 공부상 미등재 상태인 철골조 판넬지붕 단층 건물 내에 기계장치, 지하층 부분에 다수의 저수탱크인 콘크리트 구조물과 기계장치가 설치되어 있는 일체의 시설로서 지상 건물을 기계기구에 포함 평가하였으며, 장기간 사용치 않은 것으로 조사되고 정상가동 여부가 불분명한 바, 유의하시기 바람.
- (8) 위의 오·폐수처리시설이 경매대상에서 제외되어 토지의 사용·수익·처분 등 소유권 행사가 제한받는 경우 이를 감안한 가격을 부기하였는 바, 참고하시기 바람.
- (9) 본건은 지적경계가 불분명하여 지적도면, 항공사진, 주변 지형·지물 등을 기준으로 개략적으로 위치확인하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 평가방법

가. 평가방식은 대상물건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등이 있음.

(1) 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 "원가법", 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 경우 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 "적산법" 등이 있음.

(2) 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 또는 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 "거래사례비교법(임대사례비교법)", 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 "공시지가기준법" 등이 있음.

(3) 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법", 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 경우에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 "수익분석법" 등이 있음.

나. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

다. 본건 기계기구는 원가방식으로서 구조, 규격, 형식, 용량, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가격 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 공시지가기준법의 의의

공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.

#### 나. 비교표준지의 선정

비교표준지는 ① 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한사항이 같거나 유사할 것, ② 평가대상 토지와 실제 이용상황이 같거나 유사할 것, ③ 평가대상 토지와 주위환경 등이 같거나 유사할 것, ④ 평가대상 토지와 지리적으로 가까울 것 등의 선정기준을 충족하는 인근 지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 대상토지와 비교가능성이 높으며, 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	수평리 429-4	공장용지	1,350.0	공업용	계획관리	세로(가)	사다리평지	64,500
B	고산리 산5	임야	12,198.0	자연림	농림지역	맹지	부정형완경사	3,320

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### (1) 지가변동률

지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

(충청남도 서산시 계획관리지역)

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.31	0.811	2024년 7월까지의 지가변동률
2024.07.01. ~ 2024.07.31	0.125	2024년 7월의 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.12.)	0.986 (1.00986)	$(1 + 0.00811)$ $\times (1 + 0.00125 \times 43/31)$

(충청남도 서산시 농림지역)

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.31	0.653	2024년 7월까지의 지가변동률
2024.07.01. ~ 2024.07.31	0.117	2024년 7월의 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.12.)	0.816 (1.00816)	$(1 + 0.00653)$ $\times (1 + 0.00117 \times 43/31)$

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률은 발표 전인 바, 2024년 7월의 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 생산자물가지수

시점	생산자물가지수	생산자물가상승률
2024.07	119.56	$(119.56 - 117.56) / 117.56 \times 100$ $\approx 1.701\% (1.01701)$
2023.12	117.56	

## (3) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 상품 및 서비스의 총물가지수인 바, 당해지역의 지가변동추이를 적절하게 반영하지 못하므로, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 잘 반영하고 국토교통부장관이 조사·발표하는 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 위치하므로 지역요인이 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 개별요인 비교

### (1) 비교항목

구분	조건		항목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심의 접근성, 공공시설의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부 등
		주택지대	인근상가와의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
		공업지대	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성 및 물류시설과의 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성 및 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 상태 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	가로조건		접근 도로의 배치, 폭, 구조, 농로의 상태 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 교통시설과의 거리 및 접근성 등
	환경조건		토양·토질의 양부, 일조·통풍, 관개·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	가로조건		접근도로의 배치, 폭, 구조, 임도의 상태 등
	접근조건		인근 취락, 교통시설과의 접근성, 임목의 반출 용이성 등
	환경조건		일조·통풍, 토양·토질의 양부 등
	획지조건		면적, 방위, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1 외 (녹지, 도로 등)	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.10	0.33	0.379
비고	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 행정적조건(건폐율 등) 우세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등), 기타조건(녹지, 도로 등) 열세함.							

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
4	B	1.00	1.30	1.00	1.05	1.08	1.00	1.474
비고	본건은 표준지 대비 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(일부 보전관리지역) 우세함.							

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
26 외 (오·폐수)	A	1.10	1.00	1.00	0.95	0.94	1.00	0.982
비고	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등) 우세하나, 행정적조건(건폐율 등 우세, 용도 등 열세) 획지조건(획지의 조성상태 등) 열세함.							

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
46 외 (공업용)	A	1.10	1.00	1.00	0.95	1.10	1.00	1.150
비고	본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 행정적조건(건폐율 등) 우세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등) 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정사유

「감정평가에 관한 규칙」제14조 등에 근거하여 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격} : \text{사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 표준지 가격} : \text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

### (3) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	비고
가	고산리 ○○○	임	5,357.0	계획관리	190,000	2024.06.10.	경매	지구단위계획구역 내
나	수평리 ○○○	임	6,942.0	농림지역	13,390	2021.06.03.	매매	-

### (4) 그 밖의 요인 보정을 위한 사례 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(가, 나)를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지(A) : 사례(가)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	190,000	1.00	1.00374	1.00	0.870	165,918	2.55
기준시점 표준지가격	64,500	1.00	1.00986	1.00	1.000	65,136	
사례기준 산정내역	사정 보정	사례는 시세가 반영된 평가로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 계획관리지역 지가변동률 (2024.06.10. ~ 2024.09.12. : 1.00374)					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
0.91		1.00	1.00	1.05	0.91	1.00	0.870
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 행정적조건(건폐율 등) 열세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등) 우세함.							

비교표준지(B) : 사례(나)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지가격	13,390	1.00	1.05007	1.00	0.950	13,357	3.99
기준시점 표준지가격	3,320	1.00	1.00816	1.00	1.000	3,347	
사례기준 산정내역	사정 보정	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 농림지역 지가변동률 (2021.06.03. ~ 2024.09.12. : 1.05007)					
	지역 요인	사례와 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
1.00		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 평가 선례 및 인근시세 등을 고려하여 평가의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단됨.

비교표준지	그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.55	2.55
B	3.99	3.99

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

기호	비교표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 외 (녹지,도로 등)	A	64,500	1.00986	1.00	0.379	2.55	62,951	<b>63,000</b>
4	B	3,320	1.00816	1.00	1.474	3.99	19,685	<b>20,000</b>
26 외 (오·폐수)	A	64,500	1.00986	1.00	0.982	2.55	162,996	<b>163,000</b>
46 외 (공업용)	A	64,500	1.00986	1.00	1.150	2.55	190,881	<b>191,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례비교법의 의의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 나. 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 거래사례

※ 출처 : 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래자료

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
다	고산리 ○○○	잡	4,673.0	계획관리	138,660	2020.10.28.	다수 필지 거래
라	고산리 ○○○	임야	1,322.0	농림지역	26,320	2023.10.30.	지분 거래

본건과 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하는 사례로서, 용도지역 등 공법상 제한이 같거나 비슷하며, 실제 이용상황 및 주위환경이 유사하여 비교가능성이 있는 상기 사례(다, 라)를 비교 거래사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 기호(1) 외 녹지,도로 등 : 사례(다)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
사례기준 본건가격	138,660	1.00	1.06436	1.00	0.417	61,543	62,000
사례기준 산정내역	사정 보정	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 계획관리지역 지가변동률 (2020.10.28. ~ 2024.09.12. : 1.06436)					
	지역 요인	사례와 본건은 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
1.10		1.00	1.10	0.95	1.10	0.33	0.417
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(건폐율 등) 우세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등), 기타조건(녹지 등) 열세함.							

본건 기호(4) : 사례(라)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
사례기준 본건가격	26,320	1.00	1.00977	1.00	0.744	19,773	20,000
사례기준 산정내역	사정 보정	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 농림지역 지가변동률 (2023.10.30. ~ 2024.09.12. : 1.00977)					
	지역 요인	사례와 본건은 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
0.85		0.90	0.90	1.00	1.08	1.00	0.744
본건은 사례 대비 가로조건(접근도로의 상태 등), 접근조건(취락과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 열세하나, 행정적조건(일부 보전관리지역 등) 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호(26) 외 오·폐수 등 : 사례(다)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
사례기준 본건가격	138,660	1.00	1.06436	1.00	1.081	159,538	160,000
사례기준 산정내역	사정 보정	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 계획관리지역 지가변동률 (2020.10.28. ~ 2024.09.12. : 1.06436)					
	지역 요인	사례와 본건은 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
1.10		1.00	1.10	0.95	0.94	1.00	1.081
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등) 우세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등), 행정적조건(건폐율 등 우세, 용도 등 열세) 열세함.							

본건 기호(46) 외 공업용 : 사례(다)

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
사례기준 본건가격	138,660	1.00	1.06436	1.00	1.264	186,546	187,000
사례기준 산정내역	사정 보정	거래사례는 시세가 반영된 거래로서 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단됨(1.00).					
	시점 수정	충청남도 서산시 계획관리지역 지가변동률 (2020.10.28. ~ 2024.09.12. : 1.06436)					
	지역 요인	사례와 본건은 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 위치하여 제반 지역요인 대등함(1.00).					
	개별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건
1.10		1.00	1.10	0.95	1.10	1.00	1.264
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(건폐율 등) 우세하나, 획지조건(획지의 조성상태 등) 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 적용단가 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 지지된다고 판단되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 규정에 의하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	적용단가 결정
1 외 (녹지, 도로 등)	63,000	62,000	63,000
4	20,000	20,000	20,000
26 외 (오·폐수)	163,000	160,000	163,000
46 외 (공업용)	191,000	187,000	191,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

물건 종류	기호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		공부	사정		
토지	1	42.0 x7887/104081	3.18	63,000	200,340
	2	1,397.0 x7887/104081	105.86	63,000	6,669,180
	3	18.0 x7887/104081	1.36	63,000	85,680
	4	97,755.0 x7887/104081	7,407.63	20,000	148,152,600
	5	95.0 x7887/104081	7.20	63,000	453,600
	6	22.0 x7887/104081	1.67	63,000	105,210
	7	482.0 x7887/104081	36.52	63,000	2,300,760
	8	1,751.0 x7887/104081	132.69	63,000	8,359,470
	9	35.0 x7887/104081	2.65	63,000	166,950
	10	8,284.0 x7887/104081	627.74	63,000	39,547,620
	11	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
	12	166.0 x7887/104081	12.58	63,000	792,540
	13	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
	14	47.0 x7887/104081	3.56	63,000	224,280
	15	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
	16	44.0 x7887/104081	3.33	63,000	209,790
	17	3.0 x7887/104081	0.23	63,000	14,490
	18	2.0 x7887/104081	0.15	63,000	9,450

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

물건 종류	기호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		공부	사정		
토지	19	28.0 x7887/104081	2.12	63,000	133,560
	20	53.0 x7887/104081	4.02	63,000	253,260
	21	97.0 x7887/104081	7.35	63,000	463,050
	22	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
	23	11.0 x7887/104081	0.83	63,000	52,290
	24	250.0 x7887/104081	18.94	63,000	1,193,220
	25	2,078.0 x7887/104081	157.47	63,000	9,920,610
	26	179.0 x7887/104081	13.56	163,000	2,210,280
	27	1,230.0 x7887/104081	93.21	63,000	5,872,230
	28	5.0 x7887/104081	0.38	63,000	23,940
	29	6,479.0 x7887/104081	490.96	63,000	30,930,480
	30	9,344.0 x7887/104081	708.07	63,000	44,608,410
	31	25,506.0 x7887/104081	1,932.78	63,000	121,765,140
	32	1,711.0 x7887/104081	129.66	63,000	8,168,580
	33	717.0 x7887/104081	54.33	163,000	8,855,790
	34	6.0 x7887/104081	0.45	63,000	28,350
	35	1,698.0 x7887/104081	128.67	63,000	8,106,210
	36	975.0 x7887/104081	73.88	63,000	4,654,440
	37	345.0 x7887/104081	26.14	63,000	1,646,820

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

물건 종류	기호	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		공부	사정		
토지	38	288.0 x7887/104081	21.82	163,000	3,556,660
	39	24.0 x7887/104081	1.82	63,000	114,660
	40	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
	41	140.0 x7887/104081	10.61	63,000	668,430
	42	129.0 x7887/104081	9.78	63,000	616,140
	43	22.0 x7887/104081	1.67	63,000	105,210
	44	116.0 x7887/104081	8.79	63,000	553,770
	45	11.0 x7887/104081	0.83	63,000	52,290
	46	2,198.0	2,198.0	191,000	419,818,000
	47	3,059.0	3,059.0	191,000	584,269,000
	48	31.0	31.0	191,000	5,921,000
	49	108.0	108.0	191,000	20,628,000
	50	1,030.0	1,030.0	191,000	196,730,000
	51	833.0	833.0	191,000	159,103,000
	52	1.0 x7887/104081	0.08	63,000	5,040
53	154.0 x7887/104081	11.67	63,000	735,210	
기계기구	㉠	1식	1식	-	786,800,000
합 계					2,635,880,230

※ 기호(26,33,38) 지상의 기계기구가 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권 행사가 제한받는 경우 이를 감안한 평가액은 다음과 같음.

기호(26) : 1,545,840원(114,000원/m<sup>2</sup>), 기호(33) : 6,193,620원(114,000원/m<sup>2</sup>),

기호(38) : 2,487,480원(114,000원/m<sup>2</sup>)

# 토지 감정평가명세표

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 서산시 운산면 고산리	333-3	대	계획관리지역	42.0 x7887 /104081	3.18	63,000	200,340	(주)지앤씨 지분 녹지 등
2	충청남도 서산시 운산면 고산리	343-2	전	계획관리지역	1,397.0 x7887 /104081	105.86	63,000	6,669,180	(주)지앤씨 지분 녹지 등
3	충청남도 서산시 운산면 고산리	421-1	임야	계획관리지역	18.0 x7887 /104081	1.36	63,000	85,680	(주)지앤씨 지분 도로 등
4	충청남도 서산시 운산면 고산리	429-1	임야	농림지역 보전관리지역	97,755.0 x7887 /104081	7,407.63	20,000	148,152,600	(주)지앤씨 지분
5	충청남도 서산시 운산면 고산리	384-6	답	계획관리지역	95.0 x7887 /104081	7.2	63,000	453,600	(주)지앤씨 지분 도로 등
6	충청남도 서산시 운산면 고산리	385-4	답	계획관리지역	22.0 x7887 /104081	1.67	63,000	105,210	(주)지앤씨 지분 도로 등
7	충청남도 서산시 운산면 고산리	410-1	임야	계획관리지역	482.0 x7887 /104081	36.52	63,000	2,300,760	(주)지앤씨 지분 녹지 등
8	충청남도 서산시 운산면 고산리	410-3	임야	계획관리지역	1,751.0 x7887 /104081	132.69	63,000	8,359,470	(주)지앤씨 지분 도로 등

# 토지 감정평가명세표

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	
9	충청남도 서산시 운산면 고산리	410-7	임야	계획관리지역	35.0 x7887 /104081	2.65	63,000	166,950	(주)지앤씨 지분 도로 등
10	충청남도 서산시 운산면 고산리	410-9	임야	계획관리지역	8,284.0 x7887 /104081	627.74	63,000	39,547,620	(주)지앤씨 지분 녹지 등
11	충청남도 서산시 운산면 고산리	411-5	전	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분 도로 등
12	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-5	하천	계획관리지역	166.0 x7887 /104081	12.58	63,000	792,540	(주)지앤씨 지분 도로 등
13	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-7	도로	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분
14	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-8	하천	계획관리지역	47.0 x7887 /104081	3.56	63,000	224,280	(주)지앤씨 지분 도로 등
15	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-9	하천	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분 도로 등
16	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-10	도로	계획관리지역	44.0 x7887 /104081	3.33	63,000	209,790	(주)지앤씨 지분

# 토지 감정평가명세표

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	
17	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-12	도로	계획관리지역	3.0 x7887 /104081	0.23	63,000	14,490	(주)지앤씨 지분
18	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-13	도로	계획관리지역	2.0 x7887 /104081	0.15	63,000	9,450	(주)지앤씨 지분
19	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-15	하천	계획관리지역	28.0 x7887 /104081	2.12	63,000	133,560	(주)지앤씨 지분 도로 등
20	충청남도 서산시 운산면 고산리	413-4	하천	계획관리지역	53.0 x7887 /104081	4.02	63,000	253,260	(주)지앤씨 지분 도로 등
21	충청남도 서산시 운산면 고산리	413-5	도로	계획관리지역	97.0 x7887 /104081	7.35	63,000	463,050	(주)지앤씨 지분
22	충청남도 서산시 운산면 고산리	413-7	하천	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분 도로 등
23	충청남도 서산시 운산면 고산리	413-8	도로	계획관리지역	11.0 x7887 /104081	0.83	63,000	52,290	(주)지앤씨 지분
24	충청남도 서산시 운산면 고산리	420	답	계획관리지역	250.0 x7887 /104081	18.94	63,000	1,193,220	(주)지앤씨 지분 녹지 등

# 토지 감정평가명세표

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	
25	충청남도 서산시 운산면 고산리	420-3	답	계획관리지역	2,078.0 x7887 /104081	157.47	63,000	9,920,610	(주)지앤씨 지분 도로 등
26	충청남도 서산시 운산면 고산리	420-10	답	계획관리지역	179.0 x7887 /104081	13.56	163,000	2,210,280	(주)지앤씨 지분 오페수 처리시설 기계기구가 경매대상에서 제외되는경우 114,000원/㎡
27	충청남도 서산시 운산면 고산리	420-13	답	계획관리지역	1,230.0 x7887 /104081	93.21	63,000	5,872,230	(주)지앤씨 지분 도로 등
28	충청남도 서산시 운산면 고산리	420-16	답	계획관리지역	5.0 x7887 /104081	0.38	63,000	23,940	(주)지앤씨 지분 녹지 등
29	충청남도 서산시 운산면 고산리	423	임야	계획관리지역	6,479.0 x7887 /104081	490.96	63,000	30,930,480	(주)지앤씨 지분 녹지 등
30	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-1	임야	계획관리지역	9,344.0 x7887 /104081	708.07	63,000	44,608,410	(주)지앤씨 지분 도로 등
31	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-2	임야	계획관리지역 보전관리지역	25,506.0 x7887 /104081	1,932.78	63,000	121,765,140	(주)지앤씨 지분 녹지 등

# 토지 감정평가명세표

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	
32	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-15	임야	계획관리지역	1,711.0 x7887 /104081	129.66	63,000	8,168,580	(주)지앤씨 지분 도로 등
33	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-17	임야	계획관리지역	717.0 x7887 /104081	54.33	163,000	8,855,790	(주)지앤씨 지분 오페수 처리시설 기계기구가 경매대상에서 제외되는경우 114,000원/㎡
34	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-24	임야	계획관리지역	6.0 x7887 /104081	0.45	63,000	28,350	(주)지앤씨 지분 도로 등
35	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-36	임야	계획관리지역	1,698.0 x7887 /104081	128.67	63,000	8,106,210	(주)지앤씨 지분 녹지 등
36	충청남도 서산시 운산면 고산리	427-3	전	계획관리지역	975.0 x7887 /104081	73.88	63,000	4,654,440	(주)지앤씨 지분 도로 등
37	충청남도 서산시 운산면 고산리	427-6	전	계획관리지역	345.0 x7887 /104081	26.14	63,000	1,646,820	(주)지앤씨 지분 도로 등
38	충청남도 서산시 운산면 고산리	427-7	전	계획관리지역	288.0 x7887 /104081	21.82	163,000	3,556,660	(주)지앤씨 지분 오페수 처리시설 기계기구가 경매대상에서

# 토지 감정평가명세표

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	
39	충청남도 서산시 운산면 고산리	428-2	전	계획관리지역	24.0 x7887 /104081	1.82	63,000	114,660	제외되는경우 114,000원/㎡  (주)지앤씨 지분 도로 등
40	충청남도 서산시 운산면 고산리	429-8	임야	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분 녹지 등
41	충청남도 서산시 운산면 고산리	429-9	임야	계획관리지역	140.0 x7887 /104081	10.61	63,000	668,430	(주)지앤씨 지분 도로 등
42	충청남도 서산시 운산면 고산리	429-10	임야	계획관리지역	129.0 x7887 /104081	9.78	63,000	616,140	(주)지앤씨 지분 녹지 등
43	충청남도 서산시 운산면 고산리	430-1	대	계획관리지역	22.0 x7887 /104081	1.67	63,000	105,210	(주)지앤씨 지분 도로 등
44	충청남도 서산시 운산면 고산리	434-2	임야	계획관리지역	116.0 x7887 /104081	8.79	63,000	553,770	(주)지앤씨 지분 도로 등
45	충청남도 서산시 운산면 고산리	434-5	임야	계획관리지역	11.0 x7887 /104081	0.83	63,000	52,290	(주)지앤씨 지분 녹지 등

# 토지 감정평가명세표

페이지: 7

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	
46	충청남도 서산시 운산면 고산리	410-5	임야	계획관리지역	2,198.0	2,198.0	191,000	419,818,000	공업نا지
47	충청남도 서산시 운산면 고산리	420-11	답	계획관리지역	3,059.0	3,059.0	191,000	584,269,000	공업نا지
48	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-18	임야	계획관리지역	31.0	31.0	191,000	5,921,000	공업نا지
49	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-16	임야	계획관리지역	108.0	108.0	191,000	20,628,000	공업نا지
50	충청남도 서산시 운산면 고산리	423-23	임야	계획관리지역	1,030.0	1,030.0	191,000	196,730,000	공업نا지
51	충청남도 서산시 운산면 고산리	427-5	전	계획관리지역	833.0	833.0	191,000	159,103,000	공업نا지
52	충청남도 서산시 운산면 고산리	412-14	도로	계획관리지역	1.0 x7887 /104081	0.08	63,000	5,040	(주)지앤씨 지분
53	충청남도 서산시 운산면 고산리	411-3	전	계획관리지역	154.0 x7887 /104081	11.67	63,000	735,210	(주)지앤씨 지분 도로 등
<b>소 계</b>								<b>₩1,849,080,230</b>	

# 토지 감정평가명세표

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	
㉠	[제시외 건물]  충청남도 서산시 운산면 고산리	420-10, 423-17, 427-7, 498-10 위치상	오폐수 처리시설	철골조 판넬지붕 단층	(315.4)	315.4	-	기계기구에 포함평가	
<b>소 계</b>								<b>₩</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,849,080,230.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물) 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
①	오 · 폐수 처리시설  처리용량 : 650TON/일 1)기계부분 -FIX BAR SCREEAN : 30mm, 10mm -SUEVE SCREEAN : 30㎡/hr -원수이송펌프 : 0.54㎡/minx3.75Kwx10mH -유량조정펌프 : 0.54㎡/minx3.75Kwx10mH -스러지인발밸브 : 125A -여과&역세펌프 : 1.08㎡/minx11Kwx20mH -슬러지 이송펌프(외부반송) : 0.58㎡/minx3.75Kwx10mH -농축슬러지 이송펌프 : 0.11㎡/minx1.5Kwx20mH -내부반송펌프 : 0.54㎡/minx3.75Kwx10mH -내부반송펌프 : 0.54㎡/minx3.75Kwx10mH -소포펌프 -방류펌프 -자동탈착장치 : 80-100A -반응조 교반기 : 120RPMx1.5KW -응집조 교반기 : 60RPMx1.5KW -약품탱크 교반기 : 120RPMx1.5KW -약품탱크 교반기 : 60RPMx1.5KW -약품탱크 : PE,3㎡ -FEED PUMP(DIAPHRAGM) : 2000cc/minx10KGx0.4KW -PH METER : PH0.14, 유리전극 -가압상부조 : 30㎡/min -집수조 및 유량조절용 블로워 : 14㎡/minx4,500mmAqx22KW -포기조 및 기타수조용 송풍기 : 14㎡/minx4,500Aqx22KW -형기조용 교반기 : 0.75KW -무산소조용 교반기 : 0.75KW -침전조감속기 : 0.12RPMx0.75KW	(주)지앤씨 2015	1식	786,800,000	786,800,000	1,400,000,000 x 0.562(15/20)

# 기계기구(공작물) 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	-포기지용 산기관 : 100-220L/min -집수조용 산기관 : 100-220L/min -유량조정조용 산기관 : 100-220L/min -수포수조용 산기관 : 100-220L/min -여과수조용 산기관 : 100-220L/min -방류수조용 산기관 : 100-220L/min -슬러지 PIT용 산기관 : 100-220L/min -농축슬러지저류저용 산기관 : 100-220L/min -소포노즐 -모래여과기 : $\Phi 1,600 \times 1,800H$ -활성탄여과기 : $\Phi 1,600 \times 1,800H$ -탈수기(필터프레스)자동 : 15,000L/Cycle -유량계(방류) 80A, MAG  2)배관부분 -산기관 (폭기조, 유량조정조, 집수조 외) 등 기타배관 포함  3)철물부분 -MAN HOLE : 1,000 x 1,000 -GRATING M/H(폭기조) : 7,200 x 1,000 -반응응집탱크 : 3,000Wx3,000Lx2,000H STS304 -CENTER WALL : $\Phi 1,500 \times 2,000h$ -SCRAPER : D5400 -V-WEIR : 250HxD5400 -V-NOTCH : 1,500Wx2,000Lx1,000H					

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	-유동상여재유실량					
	4)전기부분 -Control Panel --Control Panel(탈취기)					
	5)탈취기 -탈취기(SCRUBBER) -배기FAN -급기FAN -탈취기 펌프 및 배관 -LEVERL SENSOR, PH, ORP 외 -급,배기 DUCT 포함					
	<b>합 계</b>				<b>₩786,800,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

충청남도 서산시 운산면 소재 운산면행정복지센터 남동측 원거리, 고품저수지 동측 근거리, 고품리 한옥단지 북측 근거리, 팔중리 마을회관 남서측 근거리에 위치하며, 부근은 임야, 농경지, 주택 등이 산재하는 임야지대임.

## (2) 교통상황

본건 동측으로 지방도 609호선이 통과하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 정류장까지의 거리, 운행주기 등을 고려할 때 대중교통의 이용은 다소 불편시되는 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

동하향 완경사지대 내 부정형의 토지들로서 기호(4)를 제외한 나머지 토지들은 운산고산지구 지구단위계획에 따라 일단의 공업용지, 오폐수처리시설의 부지, 도로 및 녹지 등으로 지정 고시되어 토목공사 및 도로개설 등이 되어 있는 상태로서

기호(1,2,7,10,24,28,29,31,35,40,42,45) 등은 녹지 등으로 계획되어 있으나 대부분 자연림 상태,

기호(3,5,6,8,9,11-23,25,27,30,32,34,36,37,39,41,43,44,52,53) 등은 포장된 도로 상태, 기호(4)는 일부 급경사를 이루는 자연림 상태,

기호(26,33,38)은 지상에 공부상 미등재 상태인 오폐수처리시설 건물(내부에 기계기구가 설치된 상태)이 소재하며,

기호(46-51)은 공업나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 본건 일부를 포함한 지방도 609호선이 통과하고, 본건을 포함한 폭 약 14미터, 12미터, 5미터 정도의 단지내 도로를 통하여 대부분 접근 가능함 상태이며, 기호(4)는 맹지로서 인접지를 통하여 접근 가능함.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,25,26,37-39,47,51) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(300m일부제한 : 젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가)임.

기호(2,11,13,17,20,21-23,27,28,53) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든축종불가)임.

기호(3,9,29,32-34,46,48-50) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(300m일부제한 : 젓소/말/양/염소/사슴/돼지/개/닭/오리/메추리 불가), 준보전산지임.

기호(4) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(1,000m일부제한 : 돼지/개/닭/오리/메추리 불가), 임업용산지, 준보전산지임.

기호(5,6,18) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 종로1류(폭 20m-25m)(접합),가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든축종불가), 접도구역(지방도609호)임.

기호(7,8,10) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든축종불가), 준보전산지임.

기호(12,19) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 종로1류(폭 20m-25m)(접합),가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든축종불가)임.

기호(14,15,16,52) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 종로1류(폭 20m-25m), 가축사육제한구역(200m일부제한 : 모든축종불가), 도로구역(지방도609호)임.

기호(24,30,35,44,45) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(1,000m일부제한 : 돼지/개/닭/오리/메추리 불가), 준보전산지임.

기호(31) : 계획관리지역, 보전관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(1,000m일부제한 : 돼지/개/닭/오리/메추리 불가), 임업용산지, 준보전산지임.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

기호(36,43) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(1,000 m일부제한 : 돼지/개/닭/오리/메추리 불가)임.

기호(40-42) : 계획관리지역, 지구단위계획구역(운산 고산지구), 가축사육제한구역(1,000 m일부제한 : 돼지/개/닭/오리/메추리 불가), 임업용산지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호(26,33,38) 및 제시외 498-10번지 지상에 공부상 미등재 상태인 오폐수처리시설 건물이 소재하며, 이는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2015-29호에 등재된 기계기구(오폐수처리시설)의 일부로서 기계기구에 포함 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

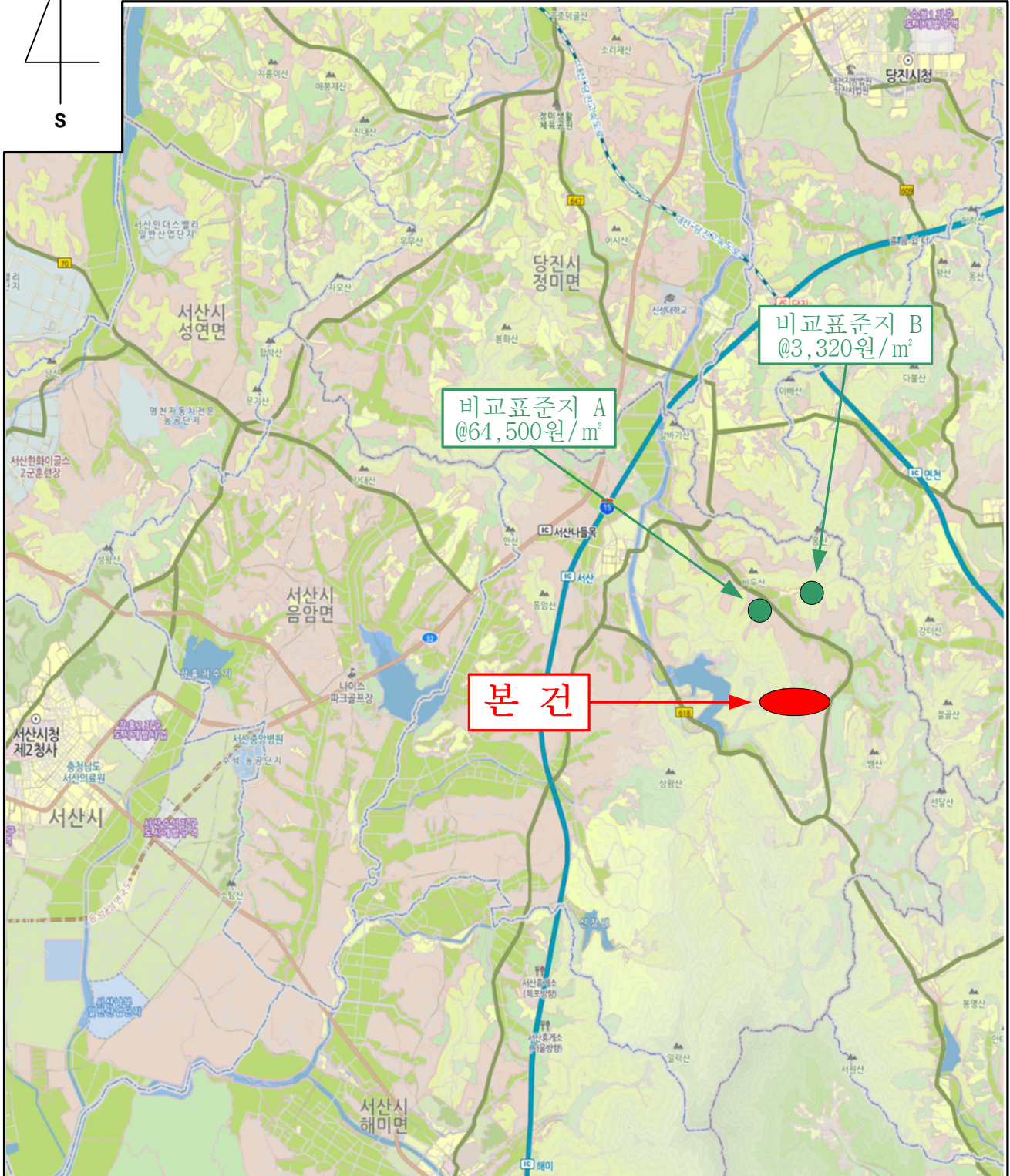
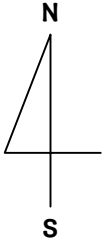
본건의 지목은 하천, 답, 임야, 도로, 전 등으로 되어 있으나 현황 도로, 녹지 예정지, 오폐수처리시설부지, 공업나지 등의 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 기계기구는 오폐수처리시설로서 전반적인 관리상태는 보통시되나, 장기간 사용치 않은 것으로 조사되며, 정상가동여부가 불분명한 상태인 바, 유의하시기 바랍니다.

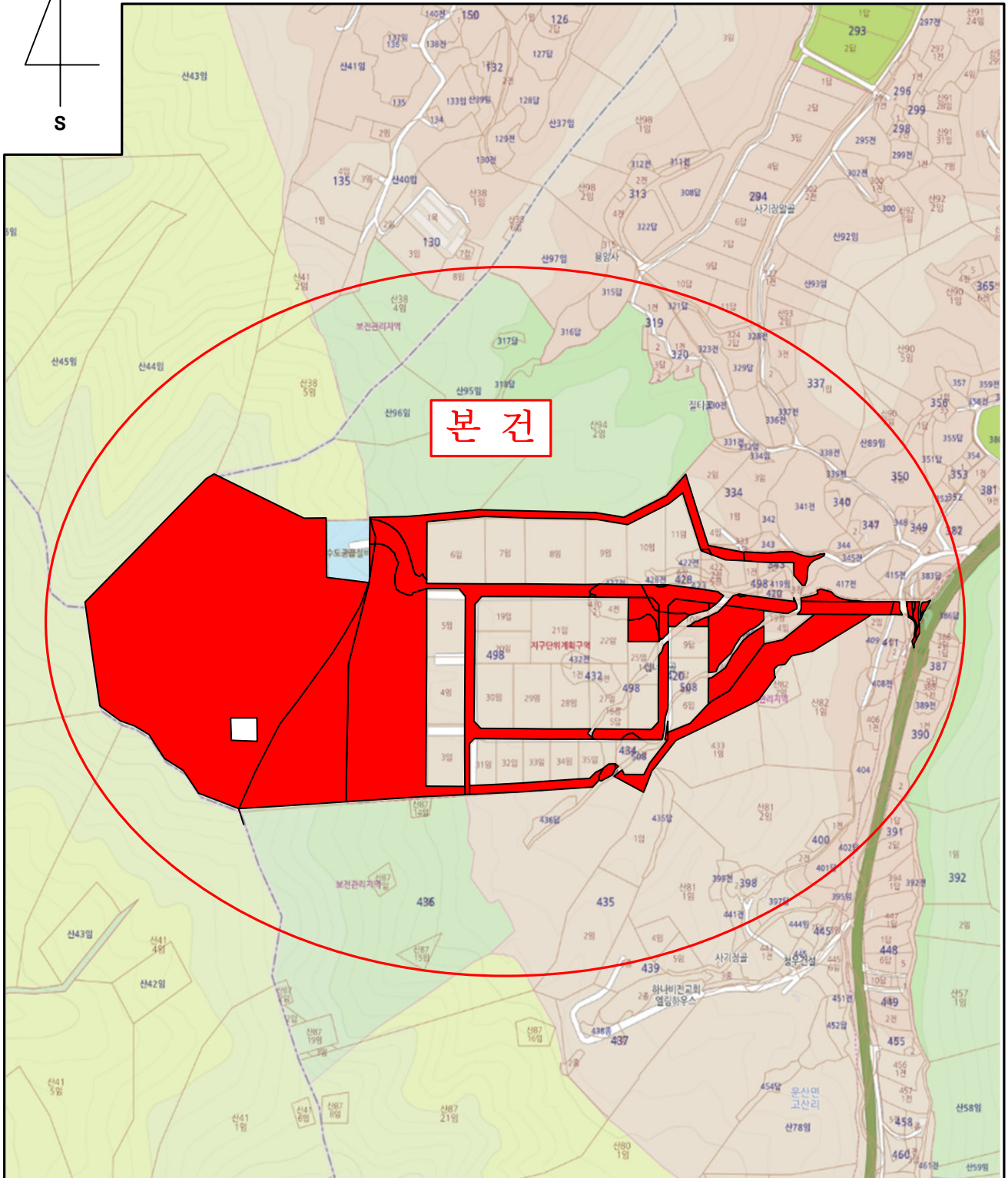
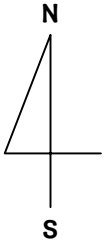
# 광역 위치도

충청남도 서산시 운산면 고산리 333-3 외



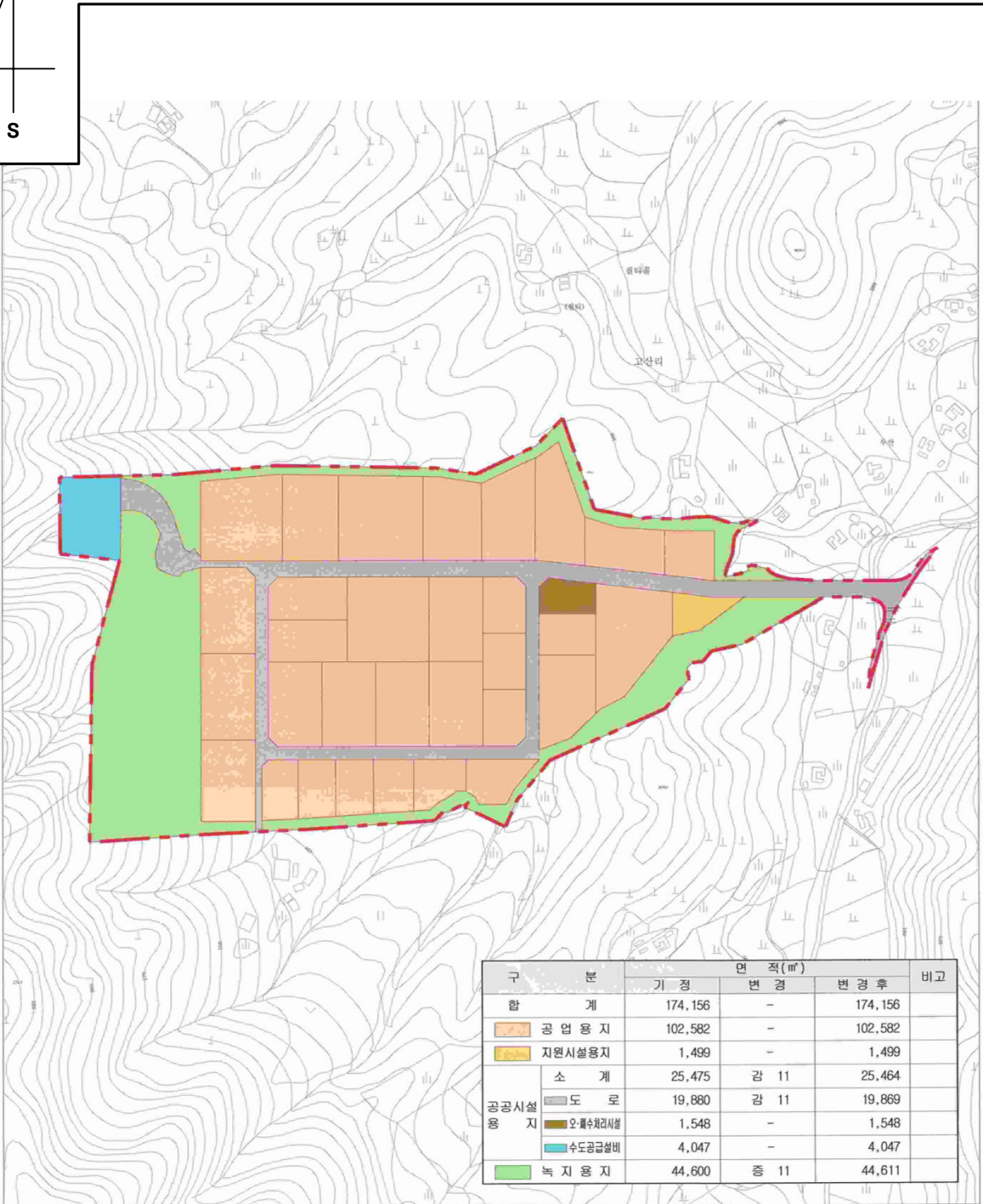
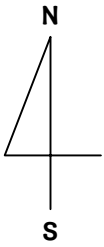
# 위 치 도

충청남도 서산시 운산면 고산리 333-3 외



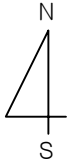
# 위 치 도

충청남도 서산시 운산면 고산리 333-3 외  
(운산고산지구 지구단위계획결정 도면-서산시 고시 제2017-85호)

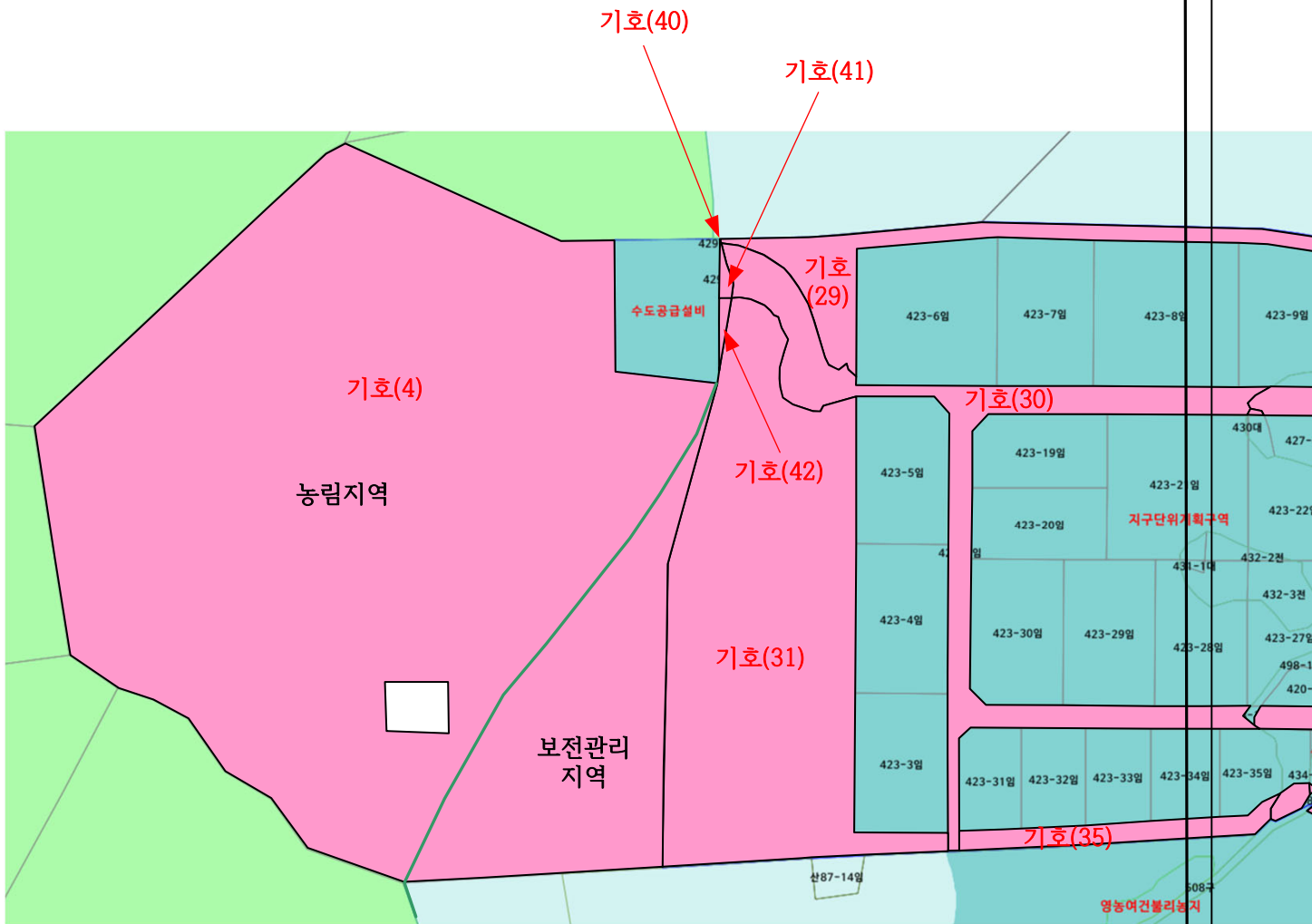



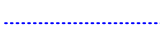

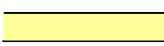

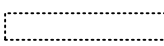



구 분	면 적 (㎡)			비고
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	174,156	-	174,156	
공업용지	102,582	-	102,582	
자원시설용지	1,499	-	1,499	
소 계	25,475	감 11	25,464	
공공시설	도로	19,880	감 11	19,869
용 지	오·폐수처리시설	1,548	-	1,548
	수도공급설비	4,047	-	4,047
녹지용지	44,600	증 11	44,611	

# 지적 및 건물 개황도

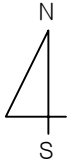


S = 축척 없음

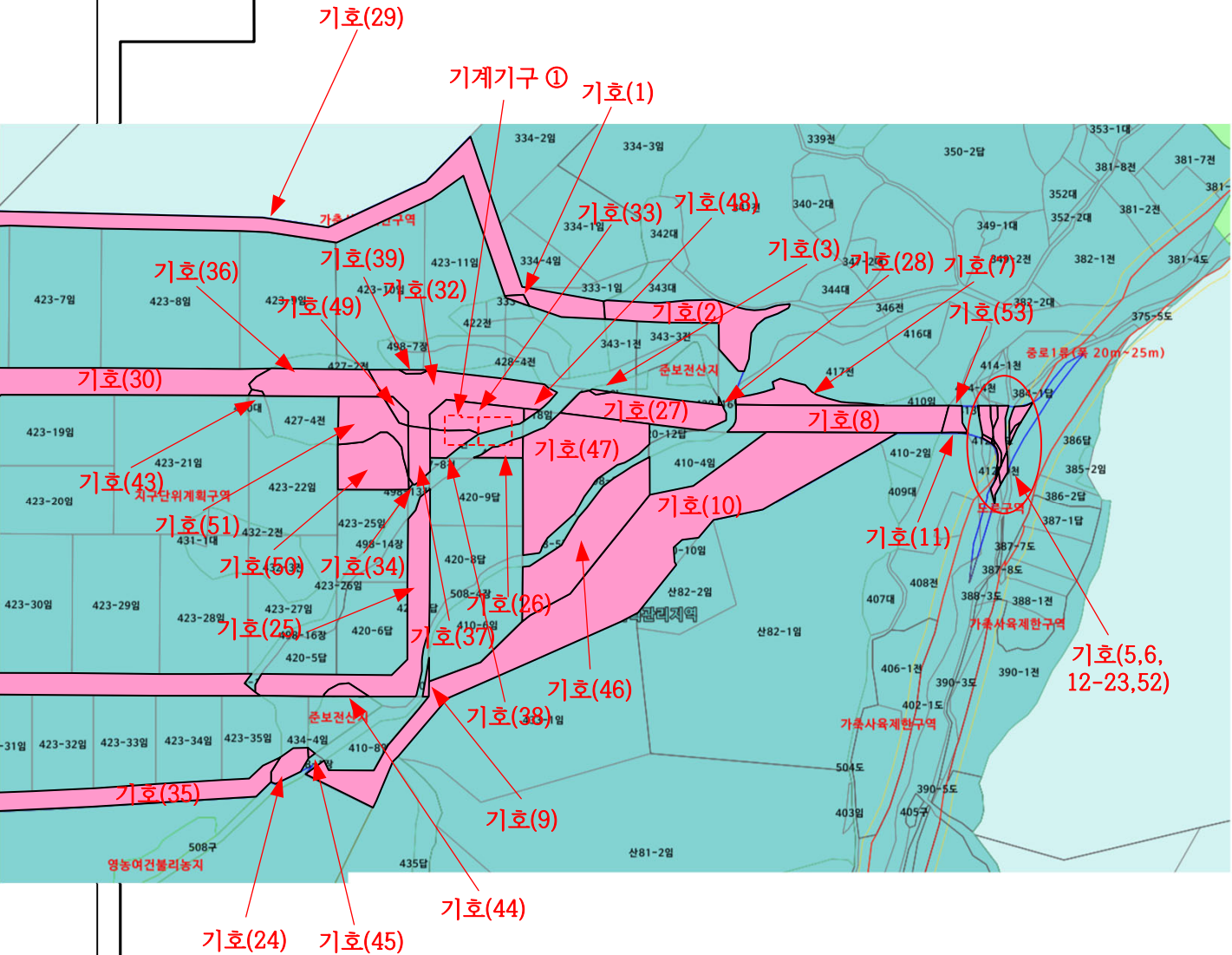


범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로선	 평가건물1층	 평가제외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 제시외건물

# 지적 및 건물 개황도

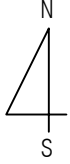


S = 축척 없음

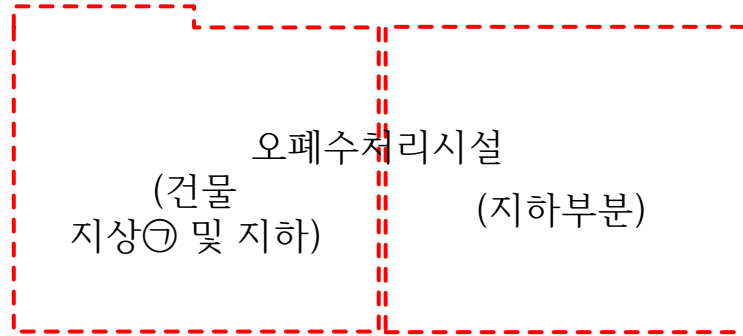


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상	
		도로선			평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선			평가건물2층		제시외건물

# 기 계 기 구



Non Scale



## < 기계기구 >

- ① 철골조 판넬지붕 단층 오폐수처리시설  
약 315.4㎡ 건물㉠ 내 및 지하부분 소재

# 사진용지



기호(2) 전경



기호(4) 원경



기호(4) 근경



기호(5,6,12-23,52) 전경 1

# 사진용지



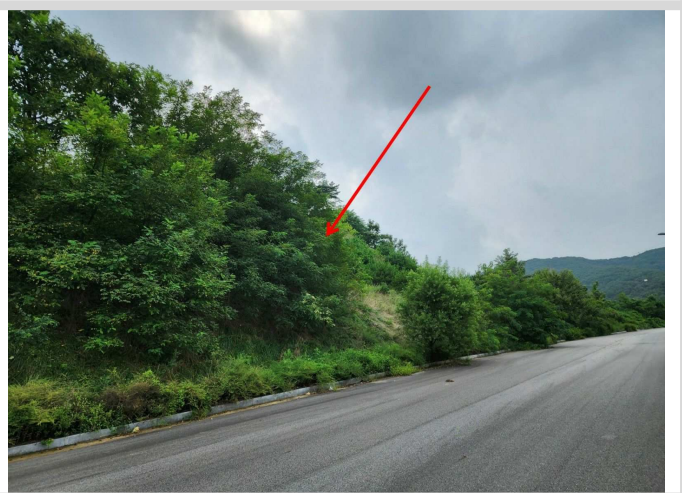
기호(5,6,12-23,52) 전경 2



기호(7) 전경

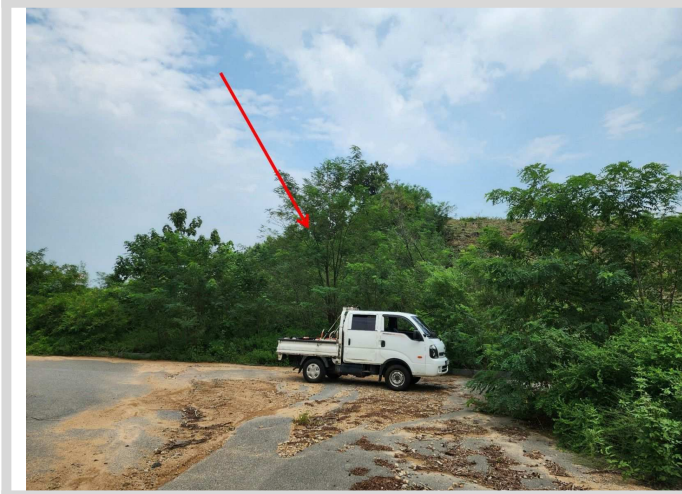


기호(8) 전경

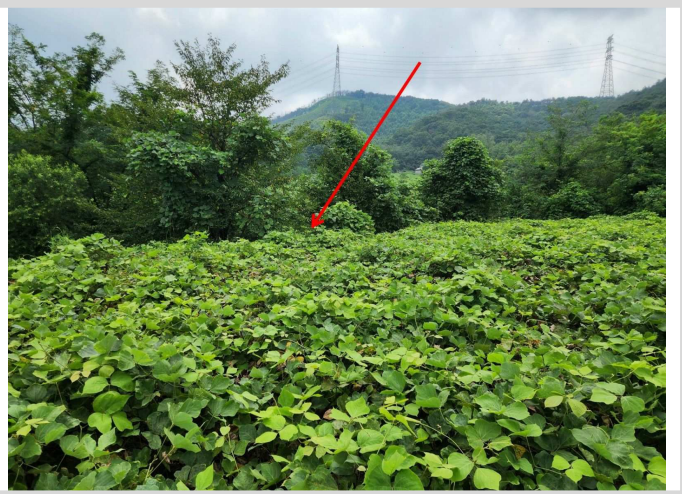


기호(10) 전경 1

# 사진용지



기호(10) 전경 2



기호(24) 전경



기호(27) 전경



기호(25,37) 전경

# 사 진 용 지



기호(29) 전경



기호(30) 전경



기호(31) 원경



기호(31) 전경

# 사진용지



기호(32,36) 전경



기호(26,33,38) 전경



기호(35) 전경



기호(40,41) 전경

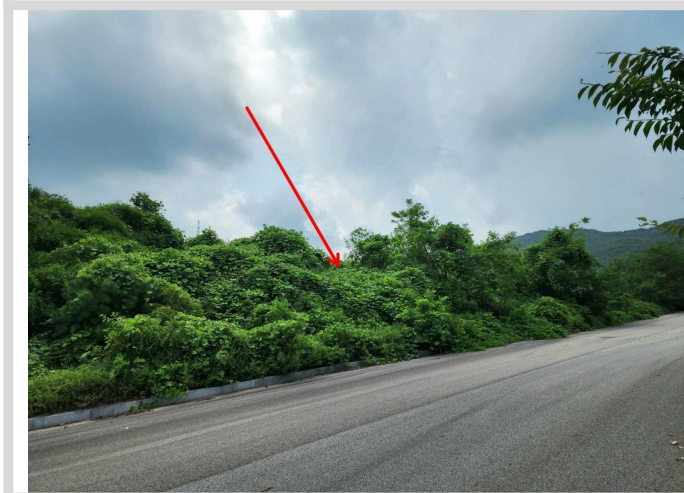
# 사진용지



기호(42) 전경



기호(44) 전경



기호(46-48) 전경



기호(46-48) 내 전경

# 사진용지



기호(49-51) 전경 1



기호(49-51) 전경 2



기호(53) 전경



기계기구 (제시외 건물㉠) 전경 1

# 사진용지



기계기구 (제시외 건물㉠) 전경 2



기계기구 지하부분 전경 1



기계기구 지하부분 전경 2



기계기구 지상부분 내 전경 1

# 사진용지



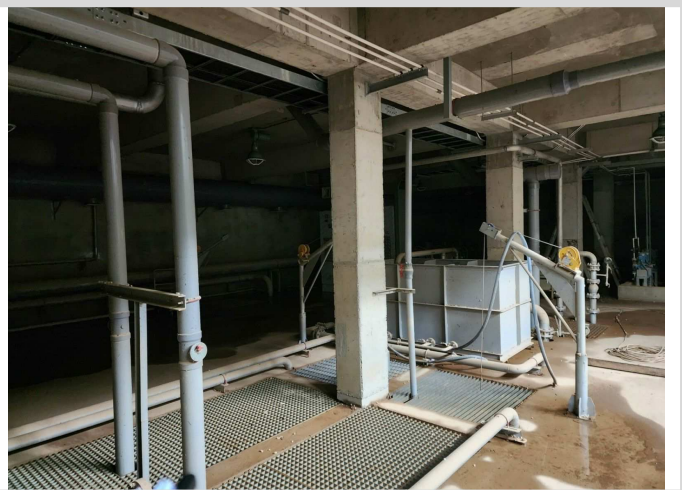
기계기구 지상부분 내 전경 2



기계기구 지상부분 내 전경 3

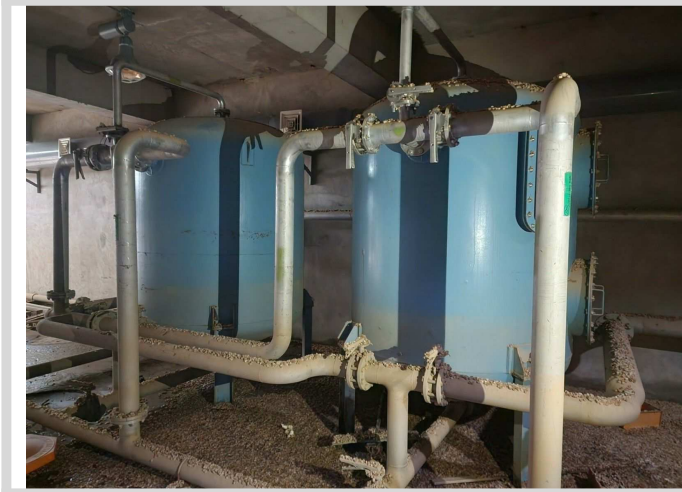


기계기구 지하부분 내 전경 1

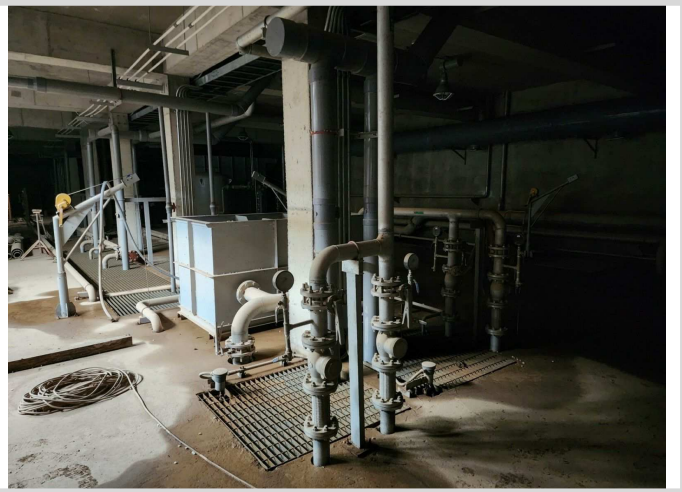


기계기구 지하부분 내 전경 2

# 사진용지



기계기구 지하부분 내 전경 3



기계기구 지하부분 내 전경 4



기계기구 지하부분 내 전경 5



본건 동측 도로 및 주변 전경