

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : (주)파트너스윌, (주)더디비코드 담보물

평가서번호 : 가온 2301-01-50376

의뢰인 : 새마을금고 중앙회



주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815

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



주|가온감정평가법인

(토지)감정평가표

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

감정평가사
고영균

高榮均



|주|가온감정평가법인 대표이사 김동각 (서명 또는 인)



감정평가액	이백칠십팔억삼천구백사십삼만원정 (₩27,839,430,000.-)					
의뢰인	새마을금고 중앙회		감정평가 목적		담보	
채무자	(주)파트너스윌,(주)더디비코드		제출처 (채권기관)		새마을금고 중앙회	
소유자또는 대상업체명	(주)파트너스윌,(주)더디비코드		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.01.12	2023.01.12	2023.01.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	22,837	토지	22,837	-	27,839,430,000
		이	하	여	백	
용	합계					₩27,839,430,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
	권오주					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 소재 <탕정일반산업단지> 내에 위치하는 부동산(토지)으로서, 금융기관의 담보목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

(소재지: 충청남도 아산시 (이하동일))

공시기준일: 2022.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	탕정면 갈산리 830	장	14,530.0	상업나지	준공업	광대 소각	사다리 평지	514,500
2	탕정면 갈산리 831	차	8,307.0	상업나지	준공업	중로 각지	세장형 평지	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2023.01.12일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023.01.12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가 하 되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

본건은 토지만의 평가로 임대관계는 미상처리하였으니 업무진행시 참고 바람.

2) 물적 동일성, 환가성 등

본건은 토지로서 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정되며, 담보물로서의 환가성, 안정성, 시장성, 주위환경 등은 보통임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기타

대상물건의 소재지, 지번, 허용용도 및 용도지역, 공법상 제한사항 등은 탕정일반산업단지 계획 변경 승인 고시(충청남도 고시 제2021-209호) 및 지형도면고시에 의거하였으며, 변경 승인고시에 따른 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 형태, 색채, 건축선에 관한 도시관리 계획 결정조서(변경)은 아래와 같음.(본건 및 비교표준지A는 동일지구단위 구역(건폐율 70%, 용적률 400%) 내에 소재하며, 평가사례#1, 거래사례#1(아산제2테크노밸리 지구단위계획(건폐율 60%, 용적률 250%)은 다른 지구단위구역에 소재하며 건폐율 용적률 등을 고려하여 행정적 조건에 반영함)

도면 번호	구분	계획내용
H2	용도	허용용도 ■ 산업시설(복합용지 연면적의 50% 이상) ◦ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호에 따른 지식산업센터 - 지식산업센터 내 지원시설을 설치할 경우 지원시설의 면적은 건축연면적의 100분의 30 이하여야 한다. ◦ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장 ■ 상업시설(복합용지 연면적의 50% 미만) ◦ 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모점포 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시설소 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제7호 판매시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제18호 창고시설 불허용도 허용용도 이외의 용도
	건폐율	. 70% 이하
	용적률	. 400% 이하
	높이	■ 산업시설 . 최고층수: 18층 이하 ■ 상업시설 . 최고층수: 7층 이하
	배치	. 지구단위계획 시행지침에 따름
	색채	. 지구단위계획 시행지침에 따름
	건축선	. 중로2-20호선변: 3m . 중로2-21호선변: 4m . 인접대지경계선: 1m



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

도면 번호	구분	계획내용	
H2	용도	A	지정용도 ◦ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조 주차장 허용용도 ◦ 「주차장법」 제2조제1호 나목의 규정에 의한 노외주차장 및 부대시설(주차전용건축물 포함) - 노외주차장 설치 시 부대시설은 관리사무소, 휴게소, 공중화장실, 간이매점, 자동차장식품판매점, 전기자동차 충전시설 및 노외주차장 관리운영상 필요한 편의시설에 한하며, 주차장 총시설면적의 20퍼센트 이하로 한다. - 주차전용건축물 설치 시 주차장 외 시설은 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 및 자동차 관련시설에 한하며, 연면적의 30퍼센트 이하로 한다. 불허용도 ◦ 지정·허용용도 이외의 용도
			불허용도 허용용도 이외의 용도
	건폐율	◦ 주차전용건축물인 경우 90%이하	
	용적률	◦ 주차전용건축물인 경우 1,500%이하	
	높이	◦ 주차전용건축물은 「주차장법」 제12조의2를 따름	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

공시기준일 : 2022.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	탕정면 갈산리 가830	장	14,530	공업나지	준공업	광대 소각	사다리 평지	514,500

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지(본건 기호1)를 선정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(충청남도 아산시 공업지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2022.01.01 ~ 2022.11.30	2.368	2022년 11월까지 누계
2022.11.01 ~ 2022.11.30	0.057	11월분
누 계 2022.01.01 ~ 2023.01.12	2.452 (1.02452배)	$(1 + 0.02368) \times$ $(1 + 0.00057 \times 43/30)$

3) 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건이 비교표준지A로 제반요인 대등함.

1	A	0.98	1.00	1.00	0.99	0.75	1.00	0.728
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(용적률 및 허용 용도 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ. 산식

$$\begin{array}{lcl} \text{감정평가사례기준} & : & \text{감정평가사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{비교표준지가액} & & \\ \hline \text{시점수정한} & : & \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률} \\ \text{비교표준지가액} & & \end{array}$$

ㄴ. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
1	둔포면 석곡리 1969	대	565.0	주상용	준공업	1,330,000	담보	22.03.24	-
2	둔포면 석곡리 2004	대	567.1	상업용	준공업	1,450,000	담보	22.04.26	-
3	서북구 성성동 511-5	대	715.9	상업용	준공업	1,260,000	담보	22.05.06	-
4	배방읍 장재리 1186	차	1,244.8	상업나지	준주거	1,350,000	담보	21.06.09	-
5	탕정면 용두리 697-1	대	2,297.9	상업나지	준주거	3,080,000	담보	22.03.04	-
6	탕정면 갈산리 830	장	14,530.0	상업나지	준공업	1,040,000	담보	21.11.10	본건
7	탕정면 갈산리 831	차	8,307.0	상업나지	준공업	675,000	담보	21.11.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 비교 감정평가사례 선정 및 이유

비교표준지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 감정평가사례 중 기호(1)을 선택하여 비교하였음.

비교 표준지	사례 토지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점
A	1	둔포면 석곡리 1969	대	565.0	주상용	준공업	1,330,000	담보	22.03.24

ㄹ. 시점수정

(충청남도 아산시 공업지역)

기간	지가변동률(%)	비고
22.03.24 ~ 23.01.12	1.01997	$(1 + 0.00102 * 8/31) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00391) * (1 + 0.00306) * (1 + 0.00305) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00228) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00057 * 43/30)$ ≈ 1.01997

ㅁ. 지역요인

비교표준지와 감정평가사례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 개별요인

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

구분	감정평가 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	둔포면 석곡리 1969	1.02	1.00	0.90	0.95	1.15	1.00	1.003

비교표준지A는 감정평가사례(1)과 비교시 가로조건(가로의 계통및 연속성 등) 및 행정적조건(용적률 400%/250% 등)에서 우세하나, 환경조건(판매 및 원료구입시장과의 위치관계 등) 및 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄸ. 격차율 산정

감정평가사례기준 비교표준지가액						
구분	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	1,330,000	1.00	1.01997	1.000	1.003	1,360,630

시점수정한 비교표준지가액					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	514,500	1.02452	-	-	527,116

감정평가사례기준 비교표준지가액과 시점수정한 비교표준지가액의 격차율		
감정평가사례기준 비교표준지가액	시점수정한 비교표준지가액	격차율
1,360,630	527,116	2.581

ㄹ. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
인근 중로변	본건 토지 동일로변의 지가 수준은 1,400,000 ~ 1,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사되며, 위치, 형상, 규모, 접면도로상태 등에 따라 일정한 범위내에서 가격의 차이를 보이는 것으로 조사됨.	준공업

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	충청남도		아산시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/공장용지	73.36	9	0.00	0
최근 6개월간 평균	토지/공장용지	64.16	6	0.00	0

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 158%를 상향 보정함.(2.58)

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	514,500	1.02452	1.000	1.000	2.58	1,359,958	1,350,000
1	514,500	1.02452	1.000	0.728	2.58	990,049	990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

나. 인근 거래사례의 현황

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일괄거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	둔포면 석곡리 1967	대	565.0	주상용	준공업	1,900,000,000	1,360,000	20.03.24

토지·건물 일괄거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층(2018.09.18)

용도 : 주상용

건물연면적 : 961.43㎡

건물가격산정 : $961.43 \times 1,176,000 (1,200,000 \times 49/50) \approx 1,130,641,680$ 원

토지가격배분 : $1,900,000,000 - 1,130,641,680 \approx 769,358,320$ (토지단가: 1,360,000원/㎡)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일괄거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래 시점
2	탕정면 용두리 697	대	2,298.0	상업용	준주거	7,645,000,000	3,090,000	22.01.28

토지·건물 일괄거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 일반(경량)철골구조 기타지붕 2층(2020.08.12)

용도 : 상업용

건물연면적 : 998.40㎡

건물가격산정 : $998.40 \times 539,000 (550,000 \times 49/50) \approx 538,137,600$ 원

토지가격배분 : $7,645,000,000 - 538,137,600 \approx 7,106,862,400$ (토지단가: 3,090,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일괄거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래 시점
3	서북구 성성 동 511-5	대	715.9	상업용	준공업	2,475,000,000	1,890,000	22.04.26

토지·건물 일괄거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층(2005.03.18)

용도 : 상업용

건물연면적 : 1,540.80㎡

건물가격산정 : $1,540.80 \times 726,000(1,100,000 \times 33/50) \approx 1,118,620,800\text{원}$

토지가격배분 : $2,475,000,000 - 1,118,620,800 \approx 1,356,379,200$ (토지단가:1,890,000원/㎡)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일괄거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래 시점
4	풍세면 보성 리 750	대	565.0	상업용	준공업	1,750,000,000	3,100,000	22.07.25

비고

토지만의 거래사례임.

다. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례1>을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	둔포면 석곡리 1967	1.02	1.00	0.90	0.93	1.15	1.00	0.982

비교표준지A는 거래사례(1)과 비교시 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등) 및 행정적조건(용적률 400%/250% 등)에서 우세하나, 환경조건(판매 및 원료구입시장과의 위치관계 등) 및 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.

2	둔포면 석곡리 1967	1.02	1.00	0.90	0.93	0.86	1.00	0.736
---	-----------------	------	------	------	------	------	------	-------

비교표준지A는 거래사례(1)과 비교시 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 환경조건(판매 및 원료구입시장과의 위치관계 등), 획지조건(형상 및 면적 등) 및 행정적조건(용적률 400%/250%에서 우세하나 지목 등에서 열세)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,360,000	1.000	1.06557	1.000	0.982	1,423,090	1,420,000
2	1,360,000	1.000	1.06557	1.000	0.736	1,066,593	1,060,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

1) 토지 시산가액

대상	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	토지 시산가액 (원)	비고
기호(1)	공시지가기준법	14,530.0	1,350,000	19,615,500,000	-
	거래사례비교법	14,530.0	1,420,000	20,632,600,000	-
기호(2)	공시지가기준법	8,307.0	990,000	8,223,930,000	-
	거래사례비교법	8,307.0	1,060,000	8,805,420,000	-

2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호(1)	14,530.0	1,350,000	19,615,500,000	-
기호(2)	8,307.0	990,000	8,223,930,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	22,837.0	-	27,839,430,000	-
합계			₩27,839,430,000	

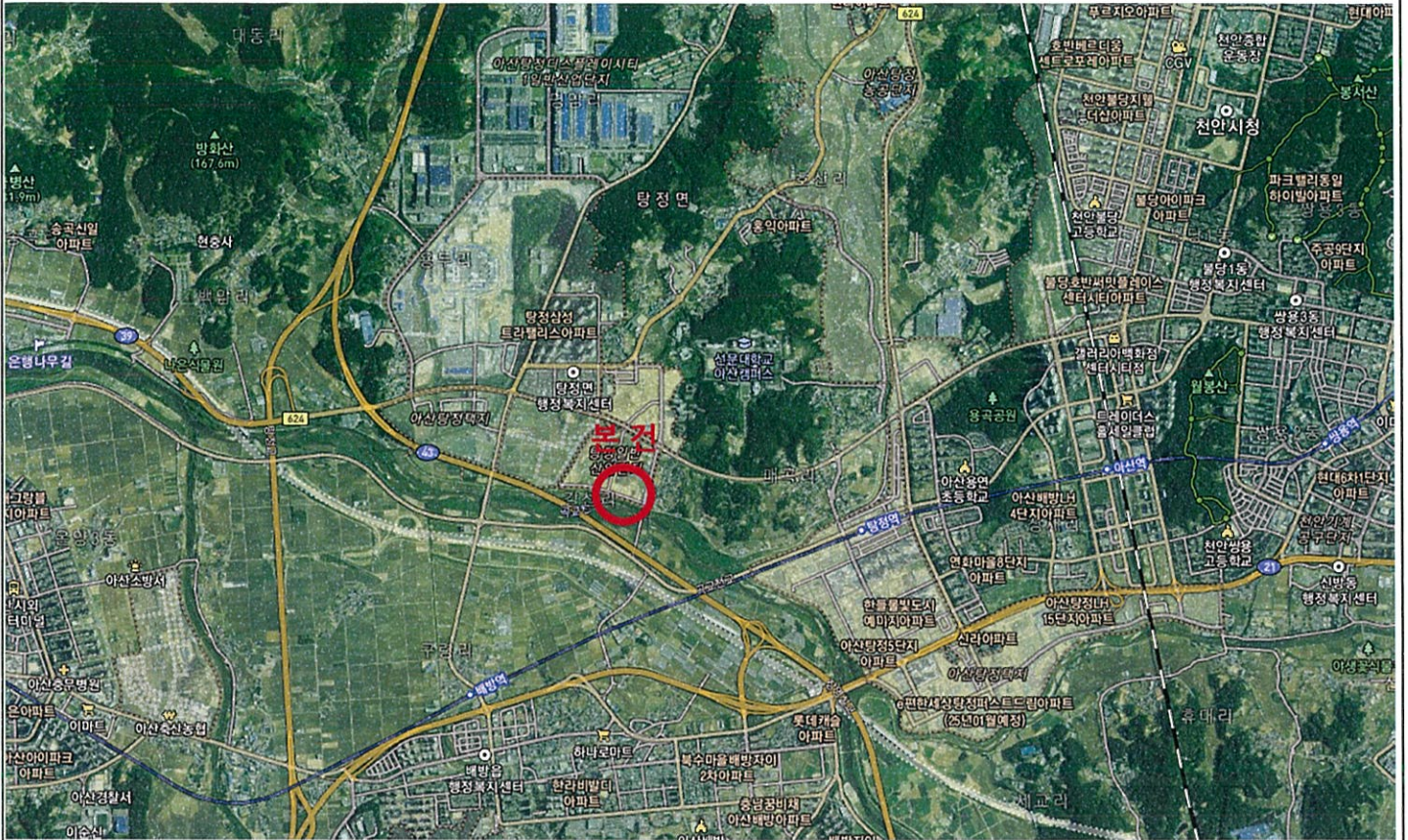
2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

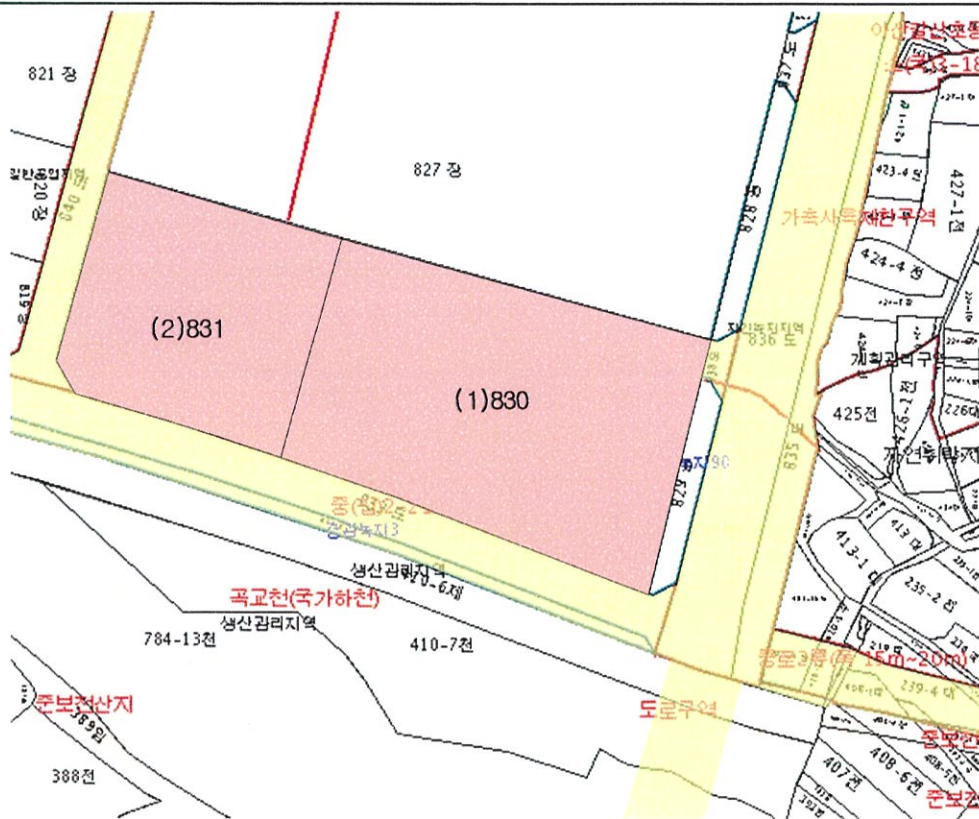
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 아산시 탕정면 갈산리	830	공장용지	준공업지역	14,530	14,530	1,350,000	19,615,500,000	
2	동 소 합 계	831	주차장	준공업지역	8,307	8,307	990,000	8,223,930,000	
				이 하		여	백	₩ 27,839,430,000.-	

입지 감정평가요항표



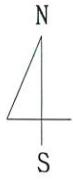
지리적 위치	본건은 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 소재 <탕정일반산업단지> 내에 소재함.
주위환경	본건 주위는 공동주택용지, 복합용지 등으로 개발중에 있는 성숙중인 산업단지로써 제반 주위환경은 보통임.
간선도로 상태	본건은 갈산샛들로과 인접하고 있으며, 이는 이순신대로와 연계되는바 간선도로 상태는 보통임.
대중교통 상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.
입지적 특이사항	-

토지 감정평가요항표



형 태	인접필지 대비 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 대체로 사다리형의 형상임.
이용상황	기준시점 현재 복합용지 부지로 이용중임.
인접도로 상태	기호(1) : 본건은 남서측으로 노폭 약17미터, 남동측으로 노폭 약30미터의 도로에 각각 접함. 기호(2) : 본건은 남동측으로 노폭 약17미터, 남서측으로 노폭 약16미터의 도로에 각각 접함.
토지이용계획 관계	기호(1) : 도시지역(탕정 일반산업단지), 준공업지역(준공업지역), 지구단위계획 구역(탕정 일반산업단지 지구단위계획구역), 종로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-21)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률> 중점경관관리구역임. 기호(2) : 도시지역(탕정 일반산업단지), 준공업지역(준공업지역), 지구단위계획 구역(탕정 일반산업단지 지구단위계획구역), 주차장(주차장19), 종로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-20)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-21)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률> 중점경관관리구역임
제시외 물건	-
기타사항	-

광역위치도



소재지

충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830외

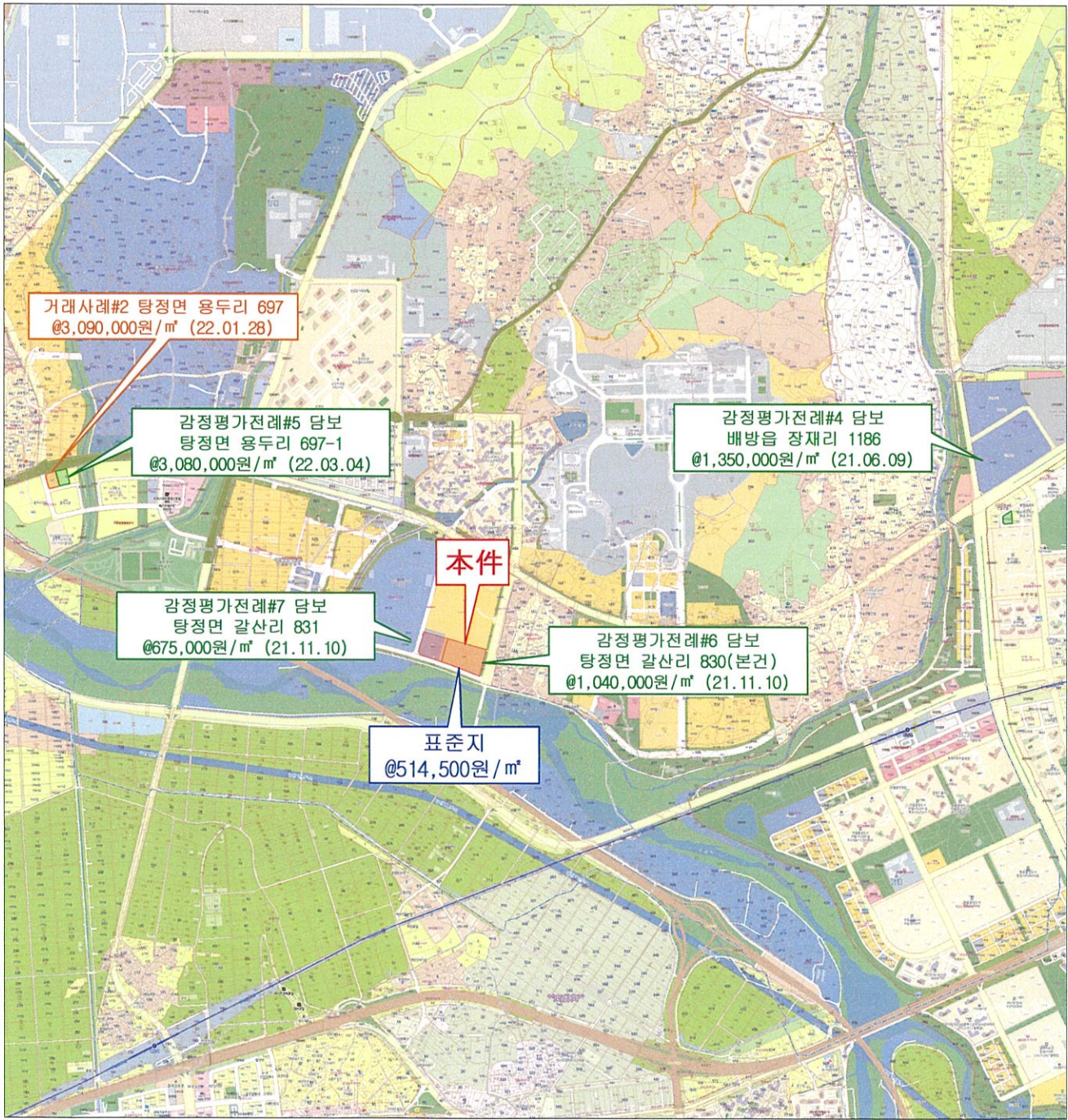


상 세 위 치 도



소 재 지

충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830외

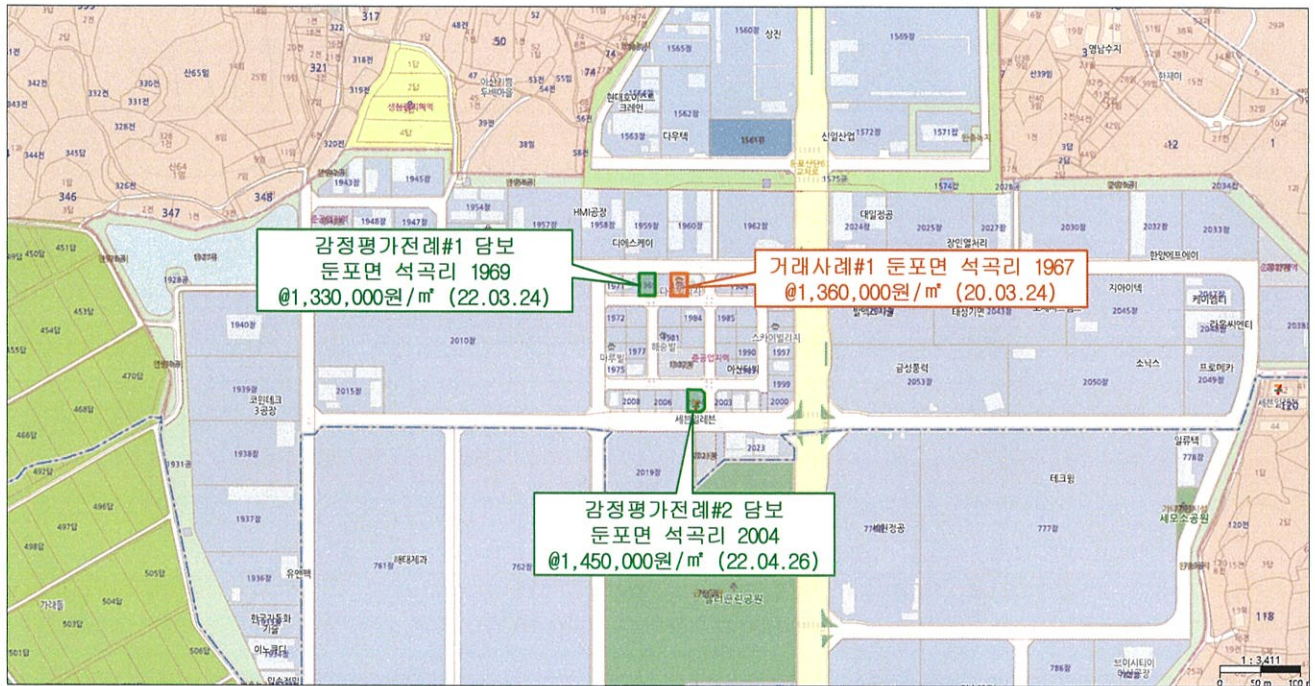


상 세 위 치 도



소 재 지

충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830외



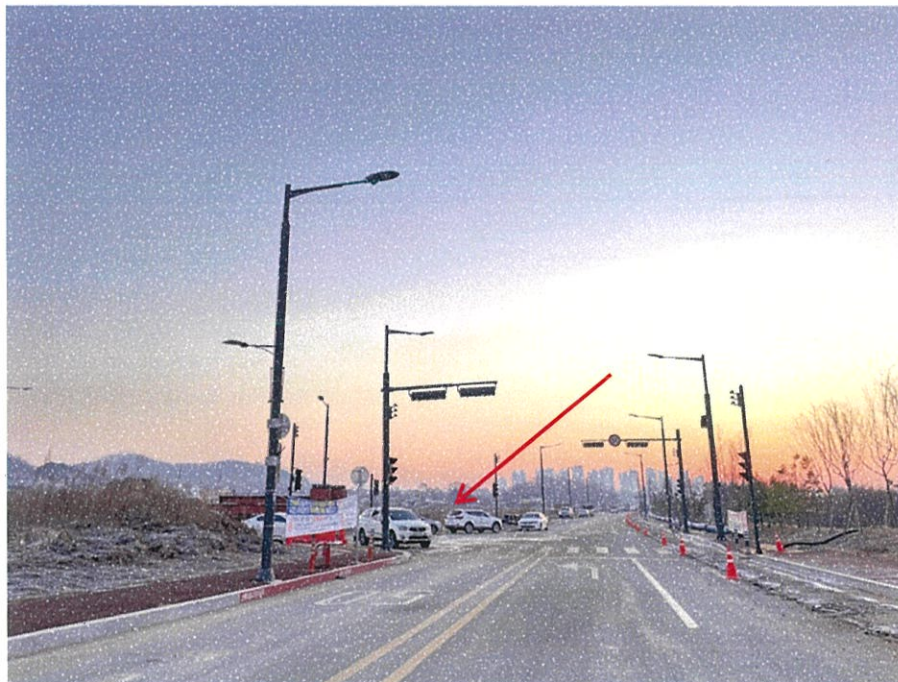




사 진 용 지



본건 및 주변전경

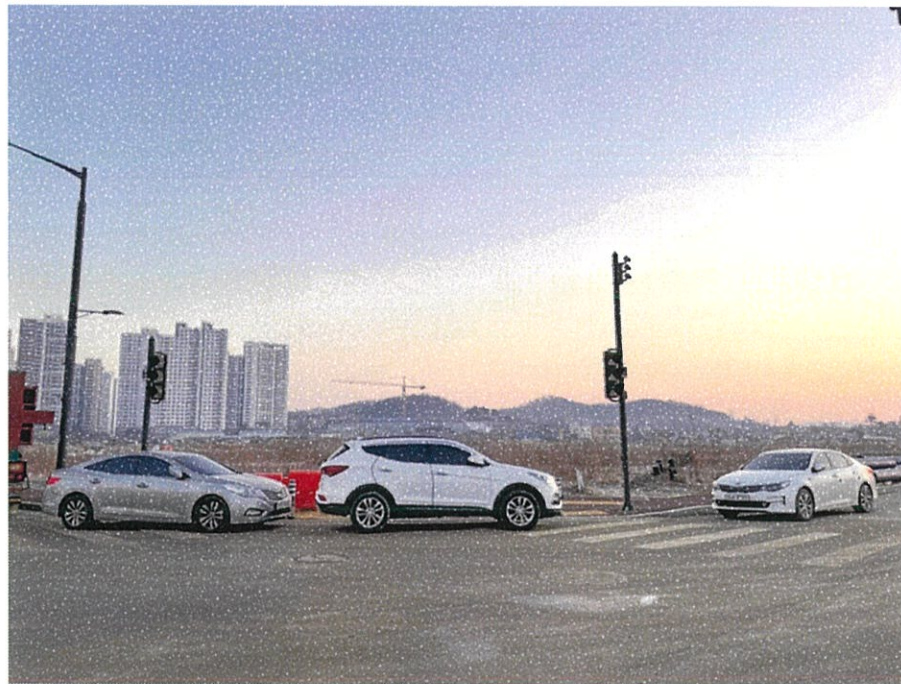


본건 및 주변전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(2) 전경



문서확인번호: 1673-5033-4269-8192



발급번호 : 202344200005833994

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 12

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	양민희	주소	강원도 원주시 남원로527번길 35, 202-404		
			전화번호	010-8443-0817		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	충청남도 아산시 탕정면 갑산리		830	공장용지	14,530.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(탕정 일반산업단지), 준공업지역(준공업지역), 지구단위계획구역(탕정 일반산업단지 지구단위계획구역), 중로2류(폭 15m-20m)(중(집)2-21)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역 [이하공란]				
			법례 ☐ 준보전산지 ☐ 중점경관관리구역 ☐ 도시지역 ☐ 일반공업지역 ☐ 준공업지역 ☐ 자연녹지지역 ☐ 계획관리지역 ☐ 생산관리지역 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 일반산업단지 ☐ 도로구역 ☐ 하천구역 ☐ 가축사육제한구역 ☐ 자연취락지구 ☐ 대로3류(폭 25m-30m) ☐ 중로2류(폭 15m-20m) ☐ 주차장 ☐ 완충녹지 ☐ 경관녹지 ☐ 법정동			
			축척 1/2600 수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원			
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 01/ 12 충 청 남 도 아 산 시 장 지적민원 아·산·시·장·인 전·용						

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

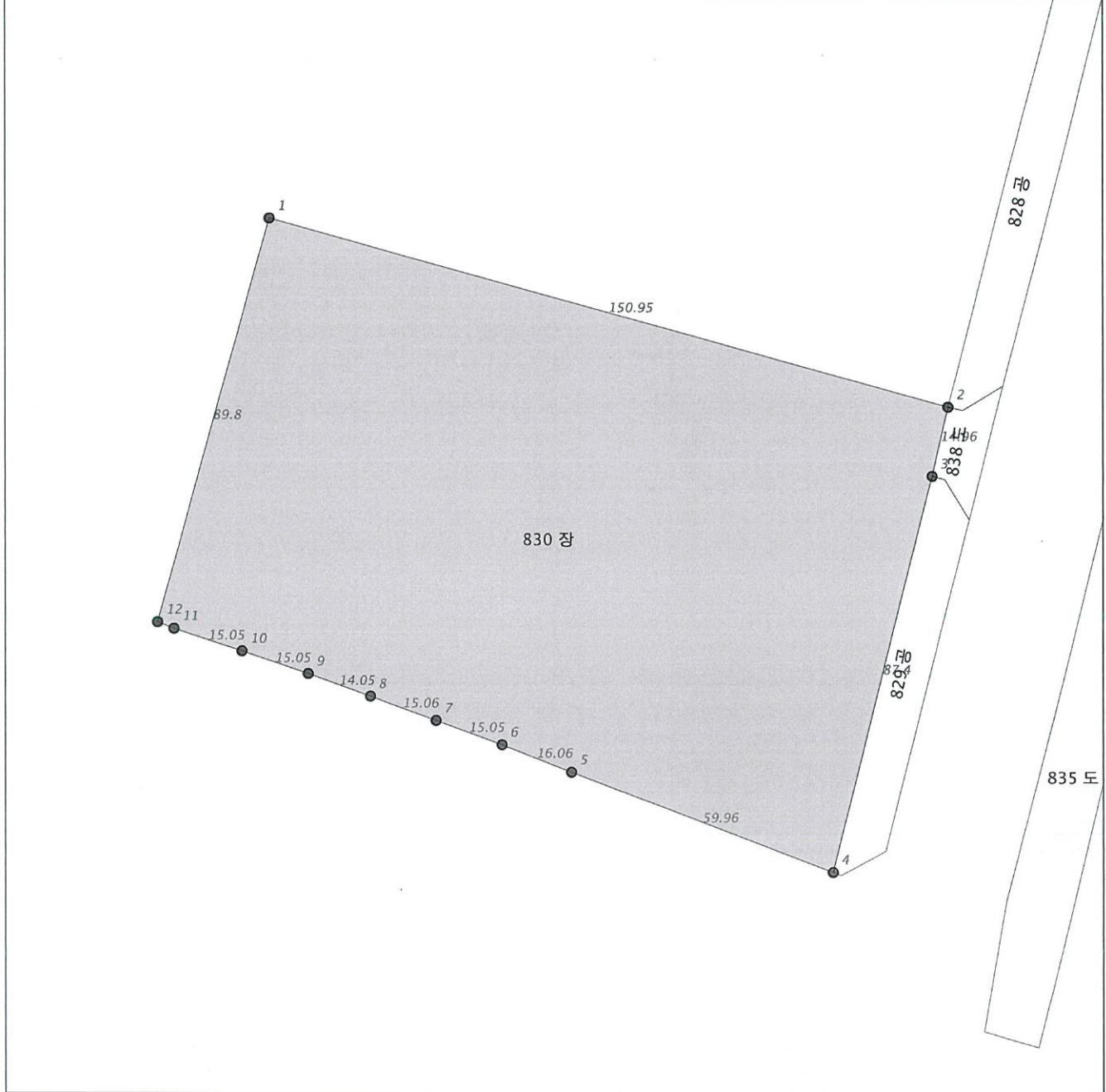


문서확인번호 : 1673-5032-2909-2810



지적도 등본

발급번호	202344200005833983	처리시각	15시 00분 27초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 아산시 탕정면 갈산리	지번	830번지	축척	등록:1/500 출력:1/1300



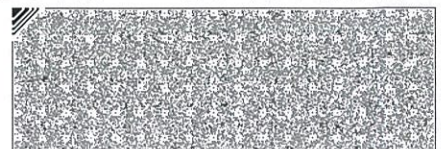
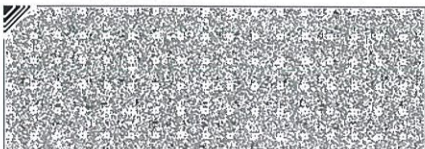
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 12일

충청남도 아산시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1648-2022-005777



[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830

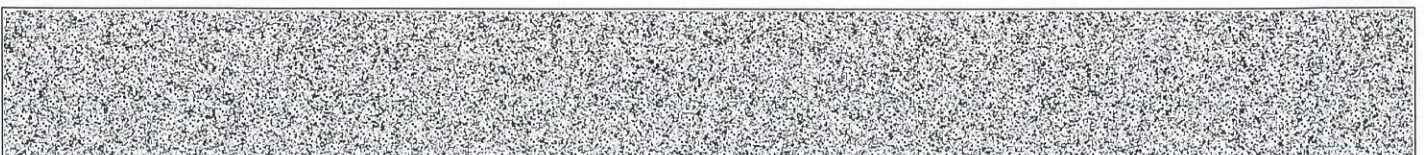
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2022년5월23일	충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830	공장용지	14530㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년5월23일 제32298호		소유자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-2874호
2	소유권이전	2022년5월23일 제32299호	2022년5월23일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사탕정제일산단 164811-0073647 충청남도 천안시 서북구 2공단6길 18(차암동, 제2산업단지지원시설 205호)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년7월12일 제43047호	2020년11월4일 매매	소유자 주식회사파트너스울 164811-0150081 충청남도 아산시 배방읍 회망로 32,1동 1417호(코아루웰메이드시티)
4	소유권이전	2022년8월2일 제48579호	2022년1월18일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2022-3715호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164082030180102201210000057500GA017715N11112

발급확인번호 AALP-ZWMN-7776

발행일 2023/01/12

[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 천안지원 아산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 1월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

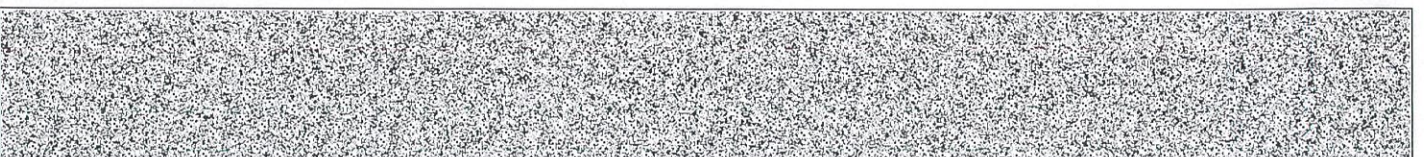
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 압구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164082030180102201210000057500GA027715N11112

발급확인번호 AALP-ZWMN-7776

발행일 2023/01/12

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1648-2022-005777

[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 830 공장용지 14530㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사무궁화 신탁 (수탁자)	110111-2867418	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

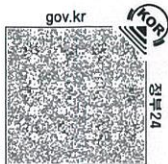
- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4420033026-10830-0000	도면번호	14	발급번호	202344200-00583-3978
토지소재	충청남도 아산시 탕정면 갈산리	장 번호	2-1	처리시각	14시 59분 42초
지 번	830	축척		발급자	인터넷민원
토지 표시		소유자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
(09) 공장용지	*14530.0*	(76) 2022년 05월 10일 토지개발사업 완료	2022년 03월 03일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	
			(27) 지적확정	대한토지신탁주식회사	110111-1*****
			2022년 05월 23일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	
			(02) 소유권보존	대한토지신탁주식회사	110111-1*****
			2022년 05월 23일	충청남도 전주시 서북구 2공단6길 18(차암동, 제2산업단지지원시설 205호)	
			(03) 소유권이전	주식회사탕정제일산업단	164811-0*****
			2022년 07월 12일	충청남도 아산시 배방읍 회암로 32, 1동 1417호(코아루웰메이 드시티)	
			(03) 소유권이전	주식회사파트너스올	164811-0*****
등 급 수 정 년 월 일					
토 지 등 급 (기준수확량등급)					
개별공시지가(기준일)					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 12일

충청남도 아산시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4420033026-10830-0000			도면번호	14	발급번호	202344200-00583-3978
토지소재	충청남도 아산시 탕정면 갈산리			장 번호	2-2	처리시각	14시 59분 42초
지 번	830	축 척	수치	비 고		발 급 자	인터넷민원
토 지 포 시				소 유 자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		등 록 번 호
			2022년 08월 02일		서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)		
			(03) 소유권이전		주식회사무궁화신탁		110111-2*****
					--- 이하 여백 ---		
등 급 수 정 년 월 일							
토 지 등 급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

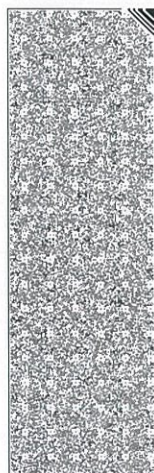
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 12일

충청남도 아산시



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취취확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호: 1673-5036-0419-3558

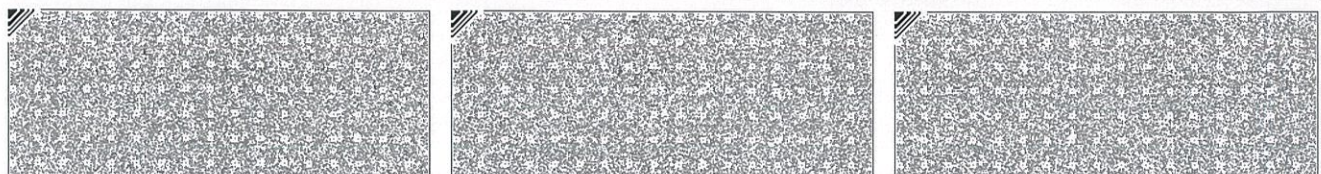


발급번호 : 202344200005834025

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 01/ 12

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	가온감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	충청남도 아산시 탕정면 갑산리		831	주차장	8,307.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(탕정 일반산업단지), 준공업지역(준공업지역), 지구단위계획구역(탕정 일반산업단지 지구단위계획구역), 주차장(주차장19), 중로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-20)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중(집)2-21)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역 [이하공란]				
확인도면						범례 ☐ 중점경관관리구역 ☐ 도시지역 ☐ 일반공업지역 ☐ 준공업지역 ☐ 자연녹지지역 ☐ 생산관리지역 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 일반산업단지 ☐ 하천구역 ☐ 가축사육제한구역 ☐ 중로2류(폭 15m~20m) ☐ 주차장 ☐ 경관녹지 ☐ 법정동
						축척 1/1900 수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 01/ 12 충청남도 아산시 시장인 전용						



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

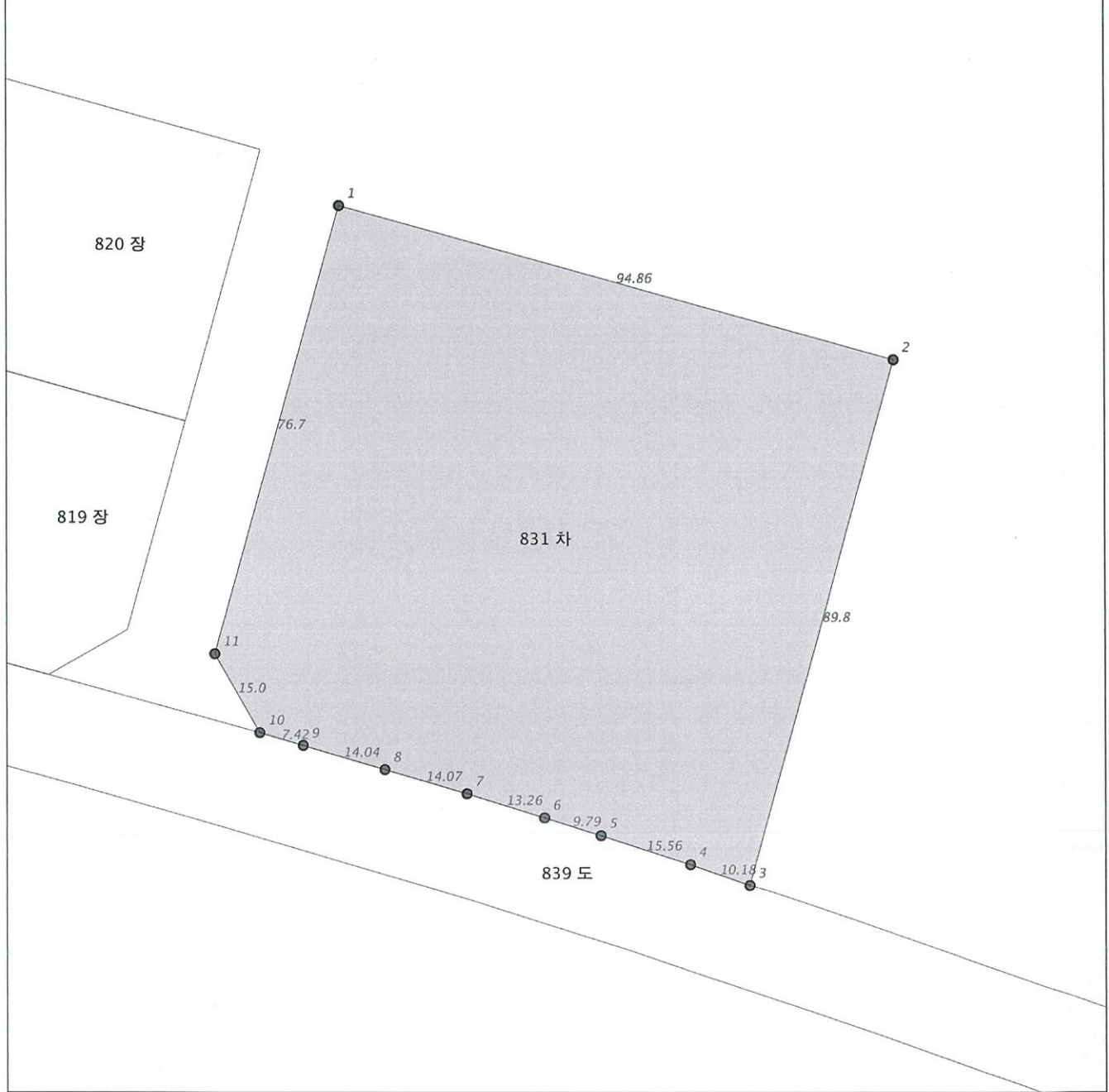


문서확인번호 : 1673-5034-9973-4418



지적도 등본

발급번호	202344200005834012	처리시각	15시 04분 58초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 아산시 탕정면 갈산리	지번	831번지	축척	등록:1/500 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 01월 12일

충청남도 아산시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1648-2022-005778



[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 831

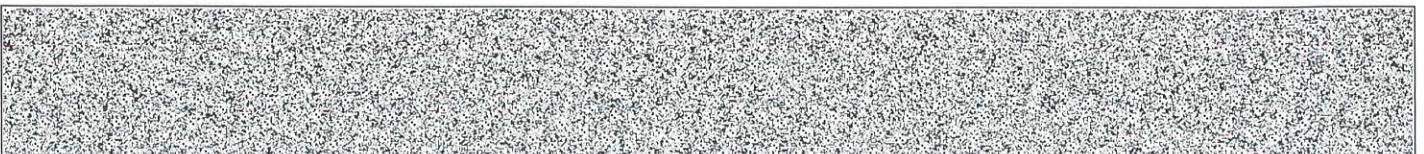
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2022년5월23일	충청남도 아산시 탕정면 갈산리 831	주차장	8307㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년5월23일 제32298호		소유자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-2875호
2	소유권이전	2022년5월23일 제32299호	2022년5월23일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사탕정제일산단 164811-0073647 충청남도 천안시 서북구 2공단6길 18(차암동, 제2산업단지지원시설 205호)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년7월12일 제43048호	2020년11월6일 매매	소유자 주식회사더디비코드 164811-0150073 충청남도 아산시 배방읍 희망로 32,1동 1417호(코아루웰메이드시티)
4	소유권이전	2022년8월2일 제48580호	2022년1월18일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2022-3716호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164082030180102201210JY0057459POW17859ER1112

발급확인번호 AALP-ZWLZ-7789

발행일 2023/01/12

[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 831

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 천안지원 아산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 1월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

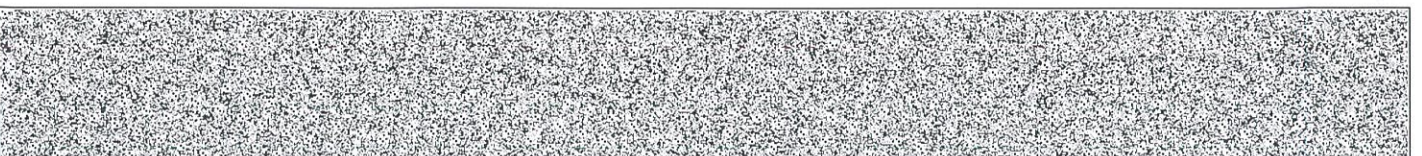
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 164202164082030180102201210JY0057459POW27859ER1112

발급확인번호 AALP-ZWLZ-7789

발행일 2023/01/12

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1648-2022-005778

[토지] 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 831 주차장 8307㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사무궁화 신탁 (수탁자)	110111-2867418	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

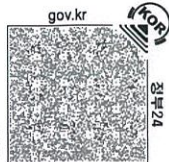
[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4420033026-10831-0000		
토지소재	충청남도 아산시 탕정면 갈산리		
지번	831	축적	수치

도면번호	13	발급번호	202344200-00583-4000
장번호	2-1	처리시각	15시 03분 15초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭			
(11)	*8307.0*	(76) 2022년 05월 10일	2022년 03월 03일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
주차장		토지개발사업 완료	(27) 지적확정	대한토지신탁주식회사	110111-1*****		
		--- 이하 여백 ---	2022년 05월 23일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
			(02) 소유권보존	대한토지신탁주식회사	110111-1*****		
			2022년 05월 23일	충청남도 천안시 서북구 2공단6길 18(차암동, 제2산업단지지원시설 205호)			
			(03) 소유권이전	주식회사탕정제일산업단	164811-0*****		
			2022년 07월 12일	충청남도 아산시 배방읍 희망로 32, 1동 1417호(코아루엘메이드시티)			
			(03) 소유권이전	주식회사더디비코드	164811-0*****		
등금수정 년 월 일							
토지 등 급 (기준수확량등급)							
개발공시지가기준일						용도지역 등	
개발공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 1월 12일

충청남도 아산시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



가격자료조사표(일반)

2301-01-50376

토지의 상황	소재,지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	개별공시지가
	탕정면 갈산리 830	장	14,530.0	상업나지	준공업	광대 소각	사다리 평지	514,500
가 격 자 료								
공시지가	표준지공시지가 : 514,500원/㎡				개별공시지가: 514,500원/㎡			
감정평가전례								
소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	감정 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
둔포면 석곡리 1969	대	565.0	주상용	준공업	담보	22.03.24	1,330,000	4,396,714
둔포면 석곡리 2004	대	567.10	상업용	준공업	담보	22.04.26	1,450,000	4,793,410
배방읍 장재리 1186	차	1244.80	상업나지	준주거	담보	21.06.09	1,350,000	4,462,830
탕정면 용두리 697-1	대	2297.90	상업나지	준주거	담보	22.03.04	3,080,000	10,181,864
서북구 성성동 511-5	대	715.90	상업용	준공업	담보	22.05.06	1,260,000	4,165,308
탕정면 갈산리 830(기호1)	장	#####	상업나지	준공업	담보	21.11.10	1,040,000	3,438,032
탕정면 갈산리 831(기호2)	차	8307.00	상업나지	준공업	담보	21.11.10	675,000	2,231,415
소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	기준시점	일괄거래가격 ㎡ 단가(원/㎡) 평 단가(원/평)		토지배분단가 (원/㎡)/(원/평)
둔포면 석곡리 1967	대	565.0	주상용	준공업	20.03.24	1,900,000,000 3,362,832 11,116,800		1,360,000 4,495,868
탕정면 용두리 697	대	2298.0	상업용	준주거	22.01.28	7,645,000,000 3,326,806 10,997,706		3,090,000 10,214,876
서북구 성성동 511-5	대	715.9	상업용	준공업	22.04.26	2,475,000,000 3,457,187 11,428,717		1,890,000 6,247,934
풍세면 보성리 750	대	565.0	상업용	준공업	22.07.25	1,750,000,000 3,097,345 10,239,157		3,100,000
기타가격 조사자료	-본건은 탕정일반산업단지 내 복합용지로 동일수급권 내 준공업지역 토지는 130~150만/㎡ 수준으로 조사되었음. -본건 2필지 209.5억에 매매(21.09.01), 207억 담보평가(21.11.10)사례 있음.							
원 가 방 식	토지	14,530.00	㎡	×	1,370,000	=	19,906,100,000	합 계
	건물	0.0		×	-	=	0	19,906,100,000
	토지일체				4,528,926	원/3.3㎡		
조사자	고 영 균		담당평가사		고 영 균		심 사 자	

(주)가온감정평가법인

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 아산시 탕정면 갈산리 합 계	830	공장용지	준공업지역	14,530	14,530	1,370,000	19,906,100,000	
				이 하		여	백	₩ 19,906,100,000.-	

가격자료조사표(일반)

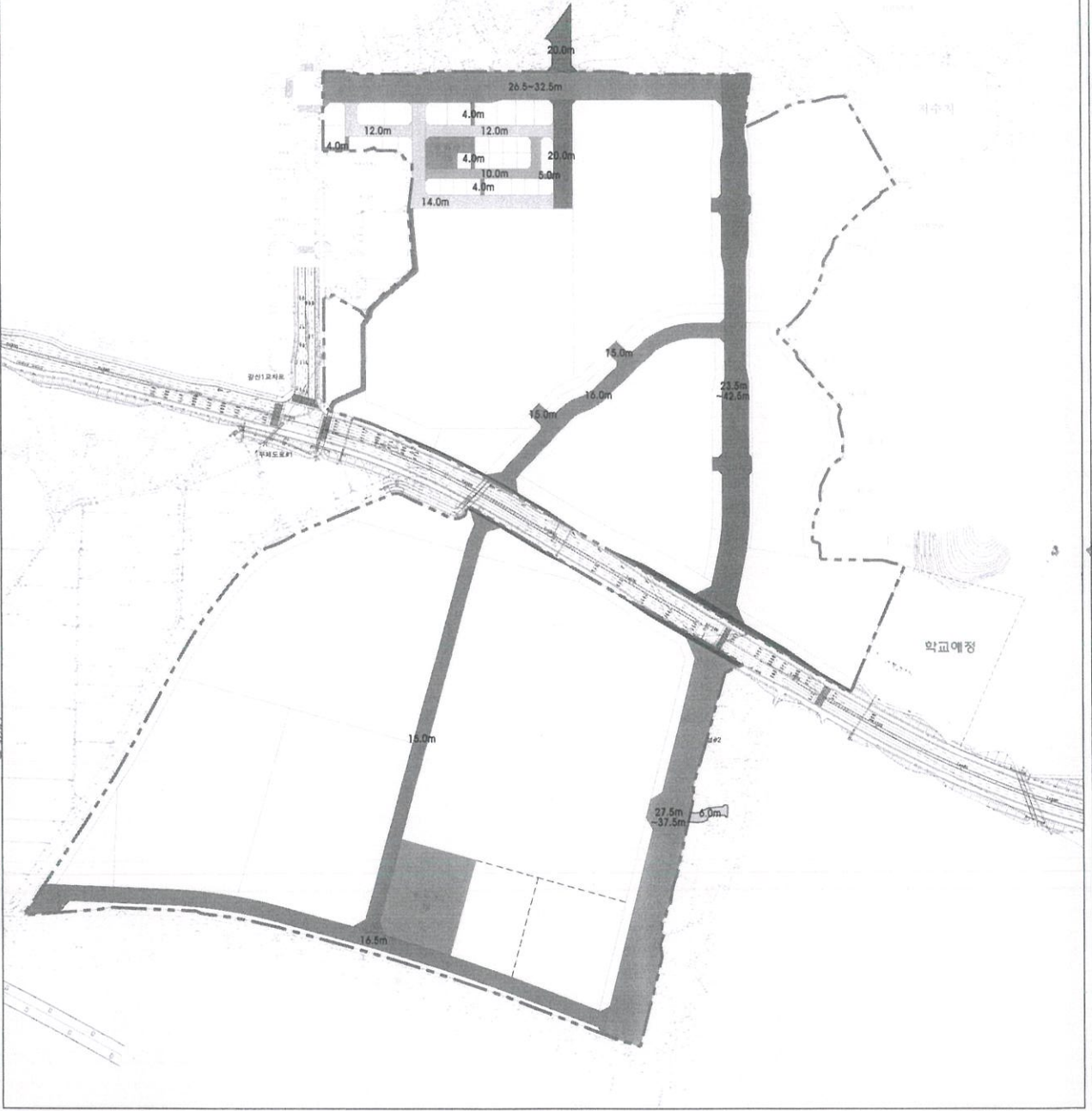
2301-01-50376

토지의 상황	소재,지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	개별공시지가
	탕정면 갈산리 831	차	8,307.0	상업나지	준공업	중로 각지	세장형 평지	-
가 격 자 료								
공시지가	표준지공시지가 : 514,500원/㎡				개별공시지가: 514,500원/㎡			
감정평가전례								
소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	감정 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
둔포면 석곡리 1969	대	565.0	주상용	준공업	담보	22.03.24	1,330,000	4,396,714
둔포면 석곡리 2004	대	567.10	상업용	준공업	담보	22.04.26	1,450,000	4,793,410
배방읍 장재리 1186	차	1244.80	상업나지	준주거	담보	21.06.09	1,350,000	4,462,830
탕정면 용두리 697-1	대	2297.90	상업나지	준주거	담보	22.03.04	3,080,000	10,181,864
서북구 성성동 511-5	대	715.90	상업용	준공업	담보	22.05.06	1,260,000	4,165,308
탕정면 갈산리 830(기호1)	장	#####	상업나지	준공업	담보	21.11.10	1,040,000	3,438,032
탕정면 갈산리 831(기호2)	차	8307.00	상업나지	준공업	담보	21.11.10	675,000	2,231,415
소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	기준시점	일괄거래가격 ㎡ 단가(원/㎡) 평 단가(원/평)		토지배분단가 (원/㎡)/(원/평)
둔포면 석곡리 1967	대	565.0	주상용	준공업	20.03.24	1,900,000,000 3,362,832 11,116,800		1,360,000 4,495,868
탕정면 용두리 697	대	2298.0	상업용	준주거	22.01.28	7,645,000,000 3,326,806 10,997,706		3,090,000 10,214,876
서북구 성성동 511-5	대	715.9	상업용	준공업	22.04.26	2,475,000,000 3,457,187 11,428,717		1,890,000 6,247,934
풍세면 보성리 750	대	565.0	상업용	준공업	22.07.25	1,750,000,000 3,097,345 10,239,157		3,100,000
기타가격 조사자료	-본건은 탕정일반산업단지 내 복합용지로 동일수급권 내 준공업지역 토지는 130~150만/㎡ 수준으로 조사되었음. -본건 2필지 209.5억에 매매(21.09.01), 207억 담보평가(21.11.10)사례 있음.							
원 가 방 식	토지	8,307.00	㎡	×	920,000	=	7,642,440,000	합 계
	건물	0.0		×	-	=	0	7,642,440,000
	토지일체		3,041,322	원/3.3㎡				
조사자		고 영 균		담당평가사		고 영 균		심 사 자

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 아산시 탕정면 갈산리 합 계	831	주차장	준공업지역	8,307	8,307	920,000	7,642,440,000	
				이 하		여	백	₩ 7,642,440,000.-	

시
군
면



탕정일반산업단지 가로망 계획(변경)도

Scale (A1) : 2,000
Scale (A2) : 3,000

N

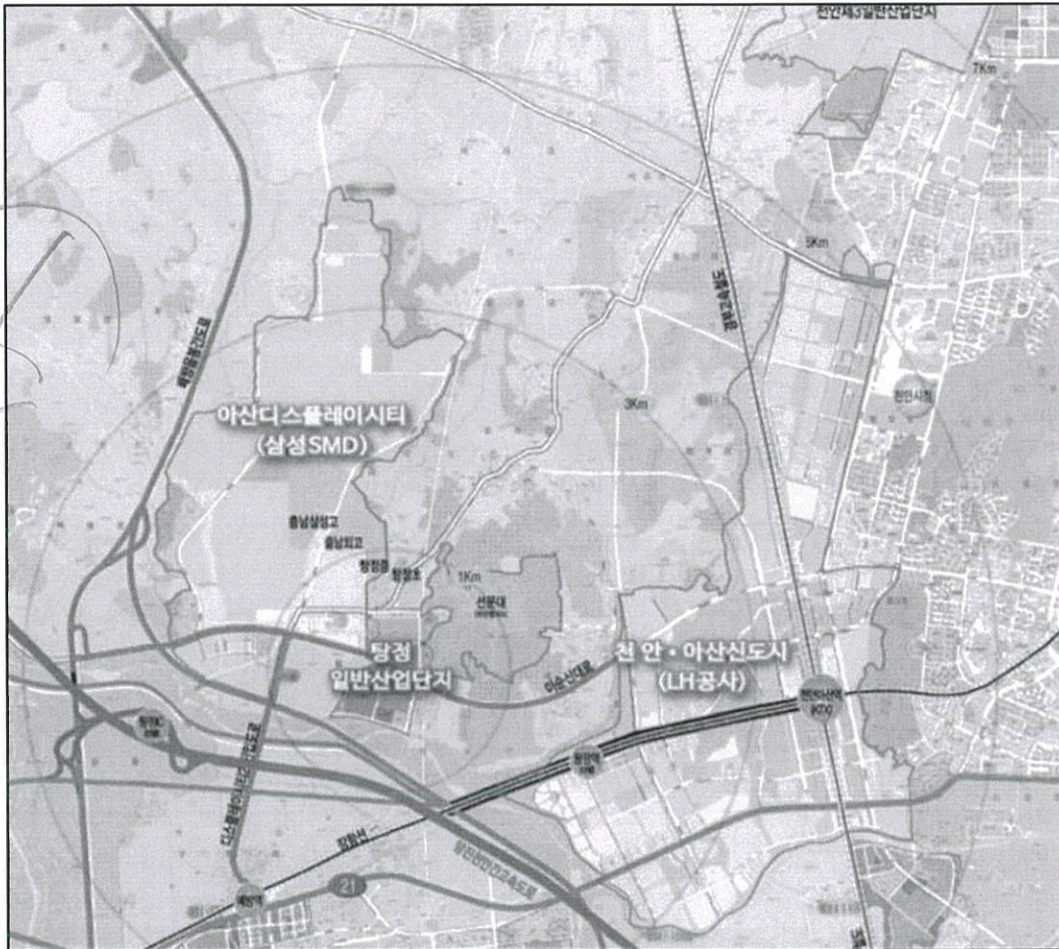
■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 획지경계선
- 대로 1류
- 대로 3류
- 중로 1류
- 중로 2류
- 중로 3류
- 소로 1류
- 소로 2류
- 소로 3류
- 보행자전용도로
- 농업생산기반시설
- 주차장

충청남도지사 권한사항 신설 및 변경 부분에 한하여 유효함		충청남도 고시 제2019-1048호 2019. 9. 5.	
구분	제정	1차 확인	2차 확인
소속	(가) 충청남도	아산시 기업정책과	충청남도 부속임시과
직책	책임기술자	산업정책팀장	산업정책팀장
직명	도시계획기술사	직명기술주사	직명기술주사
성명	신은성	김동환	조영환
직인			

주차장 용지	[도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙] 제 29 조 주차장 [주차장법] 제 2 조 제 1 호 나목의 규정에 의한 노외주차장 및 부대시설 : 부대시설은 관리사무소, 휴게소, 공중변소 및 노외주차장 관리 운영상 필요한 편의시설에 한 함	주차전용 건축물인 경우 90%이하	주차전용 건축물인 경우 1500% 이하	
-----------	--	-----------------------------	-----------------------------------	--

다. 상세위치도



- 아산스마트시티는 '삼성 Display City'와 천안·아산 신도시 인프라를 누릴수 있는 기업도시형 복합단지임
- 천안시와 아산시 중간에 입지하고 있으며, 사업지 서북방향으로 '삼성 Display City' 1,2 와 인접하고 있음
- 사업지구 주변으로 배방~음봉간 연결 국도 43 호선, 배방택지개발지구와 아산시 연결대로 및 아산탕정디스플레이시티 2 일반산업단지 진입도로등의 간선도로 개통되어있어 각 방향에서의 접근성이 원활함
- 서해안고속도로, 경부고속도로(천안 IC 9km)와 인접해 있으며 2022 년 완공목표로 당진~천안간 고속도로가 공사진행중임(사업지 인근으로 탕정 IC 신설예정)
- 동측으로 천안·아산 신도시와 이순신대로로 연결되며, 서측으로 예산·당진과 인접하고 있고 남측 공주시와 북측 아산만 및 평택시와 인접하는 충남의 중심지임

10-70

■ 건축위원회 심의기준 [별지 제2호서식]

건축위원회 심의 주요결과

• []에는 해당하는 곳에 '○' 표시를 합니다.

운영기관	아산시	심의일자	2022. 7. 13.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성령(법인명) 주식회사 파트너스○		
대지현황	대지위치 탐정면 갈산리 탐정일반산업단지		
	지 번	B1-2	관련지번
	대지면적	14,530㎡	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
	건축면적	10,161.9㎡	건폐율 69.9371%
건축물현황	주 용 도	공정(지식산업센터)	구 조 철골철근콘크리트구조
	최고높이	77.25m	층 수 지하 1층 상 대 수 지상 13층 연면적 100,512.54㎡ 용 적 른 399.23% 합 계
구 분			
주요 심의결과			

심의내용	[심의내용]	
	○ 차량 램프출입구에 안전시설물(유도선(등)) 설치하기가 바랍니다. ○ 남측 차량 출입구에 설치한 우회전 차로가 협소하므로 개선하기 바랍니다. ○ 남측 도로 좌회전차로 길이를 연장하고 신호 운영을 재검토하기 바랍니다. ○ 자전거 보관대 위치를 분산 배치하기가 바랍니다. ○ 지하1층 개별주차 확인등을 설치하기가 바랍니다. ○ 조립주차면은 화물차량 제원을 고려하여 주차계획하기가 바랍니다. ○ 동측 차량출입구와 차로 직선화를 검토하기가 바랍니다.(권장) ○ 남측 차량출입구에 가감속차로를 설치하거나 차단기 위치를 이동하여 대기차량 공간을 확보하기가 바랍니다. ○ 완충녹지와 연계성을 고려하여 1층 조정 배치를 재검토하기가 바랍니다. ○ 1층 맞이광장 보행동선과 조경이 상충되는 부분을 수정하기가 바랍니다. ○ 식재계획도를 총별로 재작성하기가 바랍니다. ○ 옥상층 풋살장이 옥상면에 접하므로 안전성을 확보하기가 바랍니다. ○ 9층 웰리스 광장 산책 트랙은 전면 재배치 검토하기가 바랍니다. ○ 바닥포장 재료를 다양화해서 공간감을 조성하기가 바랍니다. ○ 보행출입구 부분의 재질이나 색상을 변화시켜 포인트를 주시기	

심의결과	바랍니다.	
	○ 비상벨, 반사경 등 범죄예방 계획을 추가하기가 바랍니다. ○ 램프 부분의 입면은 안전 및 미관을 고려한 입면을 계획하기가 바랍니다. ○ 청소 등 관리인의 휴게실을 계획하기가 바랍니다. ○ 회의실, 창고 등 공동지원시설을 확보하기가 바랍니다. ○ 장애인화장실을 이용이 편리한 곳으로 위치 이동하고 각 층에 설치하기가 바랍니다. ○ 각 층 실외기 공간 및 배기장치를 설치하기가 바랍니다. 또한 실외기 공간은 차폐시설을 설치하기가 바랍니다. ○ 저층부는 세밀한 디자인으로 계획하고 상층부는 통일감있게 계획하기가 바랍니다. ○ 장애인주차장은 동별로 분산배치하기가 바랍니다. ○ 각 층 마다론 통로에 회차공간 색상 등을 차별화해서 표시하기가 바랍니다. ○ 기숙사 등의 마다론 복도 끝 발코니는 피난 용도로 활용할 수 있도록 계획하기가 바랍니다.	

심의결과	[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결	
	* 작성기준(건축위원회의 심의기준 9.3 관련) • 원안 의결 : 상형만간에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상형만간에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상형만간을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상형만간이 건축법상 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시킴(가)로 의결 (단, 「건축위원회의 심의기준」 2.3 가목에서 리퍼레지 사유에 해당하여야 함) 210mm×280mm[백상지 80g/㎡]	

충청남도 도시 제2022-151호

통정 일반산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시

충청남도 도시 제2018-359호(2018.10.30.)로 산업단지 관리기본계획 승인 고시되고 충청남도 도시 제2019-1060호(2019.9.20.), 충청남도 도시 제2021-408호(2021.10.20.)로 산업단지 관리기본계획 변경 승인 고시된 통정 일반산업단지에 대하여 ‘산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률’ 제33조에 따라 산업단지관리기본계획 변경을 승인 고시하고, ‘토지 이용규제기본법’ 제8조에 따른 지형도면 고시는 충청남도 도시 제2021-380호(2021.9.30.)와 같음으로 생략합니다.

2022년 4월 21일

충청남도지사

1. 관리할 산업단지 면적에 관한 사항(변경없음)

가. 명 칭 : 통정일반산업단지

나. 관리기관 : 아산시(충청남도 아산시 시민로 456)

다. 조성목적

- 아산면권의 산업여건변화에 따라 경쟁력 있는 일반산업단지를 개발하여 지역특화 산업의 육성 및 집산화·개발화를 통한 지역균형발전 및 지역경제 활성화를 도모
- 세계 최대 규모인 삼성 아산디스플레이사비를 기반으로 인접지역에 협력부합단지를 순차적으로 개발하여 기업도시 발전에 기여

라. 단지의 개요(변경없음)

- 위 치 : 충청남도 아산시 통정면 감산리 451번지 일원
- 면 적 : 산업단지구역 - 505,621.3㎡(산업단지 : 420,283.2㎡, 외곽인접구역 85,338.1㎡)

구역외 기반시설 - 1,895.3㎡

- 사업기간 : 2014-2023년
- 사업시행자 : ㈜통정세일산업 대표이사 노태기
- 사업시행방법 : 민간개발방식

마. 추진경위

- 2014. 04. 21 : 산업단지계획 승인 신청
- 2015. 10. 12 : 2015년 산업단지 지정계획 변경 고시(충청남도 도시 제2015-296호)

2. 입주대상업종 및 입주기업체의 자격에 관한 사항(변경없음)

가. 입주대상 업종

유지업종	비고
*전자제품, 컴퓨터, 영상 음향 및 통신기기 제조업(C28)	
*기타 기계 및 장비 제조업(C29)	
*자동차 및 트랙터 제조업(C30)	
*환경정화 및 복원업(D28)	
*화학업(D38)	
*양장·오디오 기록물 제작 및 공급업(D59)	
*통신업(D61)	
*컴퓨터 프로그래밍, 시스템 통합 및 관리업(D82)	
*인쇄 및 복제업(D86)	
*연구개발업(D70)	
*정보서비스업(D71)	
*건축기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(D72)	
*기타 전문, 과학 및 기술 서비스업(D74)	
*서비스업 관리 및 조정 서비스업(N74)	
*서비스업 서비스업(N75)	
*교육 서비스업(N80)	

○ 외국인투자지역은 아산 광정 외국인투자지역 관리기본계획에 따름

나. 토지 등의 관리처분 계획(변경)

○ 사영탄지(변경) (영·한)

구분	면적(m)				분양여부	관리비 최대한 낮음	
	기결		미결				
	계	1종구	2종구	계			1종구
중	계	925,023,365,881	924,788	-	925,023,365,881	924,788	100.00
	133,684,719,684	-	133,684,719,684	-	37.71		
	조각지 지상권 및 대입업 적용	100,387,800,387.8	-	조각지 지상권	100,387.8	92,018.8	- 18.20
	지상권 지상권	-	-	지상권	8,390	8,390	- 1.65
	지상권 지상권	90,284	90,284	-	90,284	90,284	- 17.89
중	계	120,772.3	8,307,071,472.3	-	120,772.3	8,307,071,472.3	35.56
	이	5,381.4	-	5,381.4	-	5,381.4	1.10
	공	142,163.4	-	142,163.4	-	142,163.4	28.12
	공	5,715.6	-	5,715.6	-	5,715.6	1.13
	공	493.8	-	493.8	-	493.8	0.10
중	계	16,156.0	-	16,156.0	-	16,156.0	3.29
	조	9,965.0	8,307.0	1,584	-	9,965.0	1,584
	주	80,734.6	37,052.2	52,719.4	-	80,734.6	37,052.2
	중	5,990.0	3,102.0	2,887.0	-	5,990.0	3,102.0
	유	1,650.0	-	1,650.0	-	1,650.0	0.33
중	계	45,370.7	18,772.8	25,366.1	-	45,370.7	18,772.8
	소	8,883.1	6,021.3	2,281.8	-	8,883.1	6,021.3
	완	23,852.9	19,980.7	13,852.2	-	23,852.9	19,980.7
	경	4,229.3	3,170.0	1,056.3	-	4,229.3	3,170.0
	공	1,182.8	-	1,182.8	-	1,182.8	0.23
하	계	7,216.0	-	7,216.0	-	7,216.0	1.43

※ 변경사유 : 산업시설 구역내 실수로 기업입주를 위해 공장시설 용도 변경

○ 단지 외 전입도로 및 개별법에 의해 시행되는 시설(변경없음)

구분	면적(㎡)						구입비 (%)	분양가 유상부	관리 비 부분	
	기정		증감	변경						
	계	1공구		2공구	계	1공구				2공구
계	1,895.3	-	-	1,895.3	-	-100.00				
중	계	1,895.3	411.8	1,483.5	-	1,895.3	411.8	1,483.5	100.00	
국유지	국유지	계	1,230.0	-	1,230.0	-	1,230.0	61.90	○	38,800.00
기타	기타	계	253.5	-	253.5	-	253.5	13.37	○	4,944.00
시설	시설	계	411.8	-	411.8	-	411.8	21.73	○	9,984.00

다. 용도지역계획(변경없음)

	구분	면적(㎡)						구성비 (%)	비고	
		계	기정		총합	변경				
			1층구	2층구		계	1층구			2층구
주거 지역	계	505,921.3	255,831.5	249,789.8	-	505,921.3	255,831.5	249,789.8	100.00	
	소 계	207,842.0	-	207,842.0	-	207,842.0	-	207,842.0	41.11	
	제1종일반주거지역	15,140.0	-	15,140.0	-	15,140.0	-	15,140.0	3.00	
	제2종일반주거지역	176,583.0	-	176,583.0	-	176,583.0	-	176,583.0	34.92	
	준주거지역	16,122.0	-	16,122.0	-	16,122.0	-	16,122.0	3.19	
	소 계	205,257.0	205,257.0	-	-	205,257.0	205,257.0	-	40.59	
공업 지역	일반공업지역	103,519.0	103,519.0	-	-	103,519.0	103,519.0	-	20.47	
	준공업지역	101,738.0	101,738.0	-	-	101,738.0	101,738.0	-	20.12	
	소 계	92,519.3	50,571.5	41,941.8	-	92,519.3	50,571.5	41,941.8	18.30	
	주거 지역	92,519.3	50,571.5	41,941.8	-	92,519.3	50,571.5	41,941.8	18.30	

라. 용도별 구역 편제(변경없음)

구분	산업단지 용도별 구역면적(m ²)			비고
	합계	1공구	2공구	
총면적	505,621.3	255,831.5	249,789.8	
산업시설구역	190,686.7	190,686.7	-	
지원시설구역	179,779.3	8,307.0	171,472.3	
공공시설구역	89,784.6	37,065.2	52,719.4	
녹지구역	15,370.7	19,772.6	25,598.1	

4. 업종별 입주기업체의 배치에 관한 사항(변경)

가. 배치기준(변경없음)

- 업종배치계획에 적합한 입주기업체 배치
- 업종별 계열화 및 협동화 효과를 고려 업종별 배치
- 환경별(소음 및 진동, 대기 및 악취 등) 측면을 고려한 배치

나. 업종별 입주기업체 배치계획(변경)

구분	기정(2022.04월현재)				변경			
	입주		미입주		합계		합계	
	입주면적	입주기업수	입주면적	입주기업수	입주면적	입주기업수	입주면적	입주기업수
계	7	192,018.8	미정	190,686.7	8	100,357.8	미정	90,288.9
기타기계 및 장비	7	192,018.8	1	8,393.0	8	100,357.8	7	92,018.8
공정 자동화 및 제어설비	-	-	-	-	-	-	-	-
산업시설구역	-	-	-	-	-	-	-	-
지원시설구역	-	-	-	-	-	-	-	-
공공시설구역	-	-	-	-	-	-	-	-
녹지	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-
비고	-	-	-	-	-	-	-	-

○ 지식(복합)산업단지(지식산업센터)의 업종은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의5에 해당하는 업종에 한하며, 「한국표준산업분류」에 따른 중분류는 C26, C29, C30, E39, J58, J59, J61, J62, J63, M70, M71, M72, M73, N74, N75, N76, P85에 해당함.

5. 지원시설의 설치 및 운영에 관한 사항(변경없음)

가. 도로(변경없음)

구분	구분			연장(m)	관리처분사항	비고
	구분	구분	구분			
인반도로	도로	1	1	35	2,274	1공구 2공구
인반도로	도로	3	18	26.5~32.5	423	1공구 2공구
인반도로	도로	3	19	27.5~37.5	418	1공구
인반도로	도로	1	16	23.5~29.5	565	2공구
인반도로	도로	1	17	20	114	2공구
인반도로	도로	2	17	15	20	2공구
인반도로	도로	2	18	15	20	2공구
인반도로	도로	2	19	16	300	2공구
인반도로	도로	2	20	15	419	1공구
인반도로	도로	2	21	16.5	616	1공구
인반도로	도로	3	14	14	266	2공구
인반도로	도로	3	15	12	95	2공구
인반도로	도로	3	16	12	136	2공구
인반도로	도로	1	21	10	136	2공구
인반도로	도로	3	12	4	24	2공구
인반도로	도로	3	13	4	34	2공구
인반도로	도로	3	14	4	17	2공구
인반도로	도로	3	15	4	38	2공구
인반도로	도로	3	16	5	10	2공구
인반도로	도로	3	17	5	257	2공구

○ 도로11호선의 ()는 구역 내에 포함되는 이순신대로 가감속차선의 제원임

나. 단지의 도로(변경없음)

구분	구분			연장(m)	관리처분사항	비고
	구분	구분	구분			
인반도로	도로	3	1	14	248	1공구
인반도로	도로	3	18	6	42	1공구
인반도로	도로	3	139	4	63	2공구

다. 주차장(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)		관리처분사항	비고
			기정	증·감		
계			9,665	-	9,665	
제18호주차장	노외주차장	관산리 402-4번지 일원	1,358	-	1,358	수요자 자세관리
제19호주차장	노외주차장	관산리 403-3번지 일원	8,307	-	8,307	수요자 자세관리

라. 공원(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리처분사항	비고
			기정	증,감	변경		
계			8,883.1	-	8,883.1		
제1호소공원	소공원	관산리 481-5번지 일원	2,261.8	-	2,261.8	아산서강 관리	2공구
제2호소공원	소공원	관산리 630-1번지 일원	4,167.3	-	4,167.3	아산서강 관리	1공구
제3호소공원	소공원	관산리 454-7번지 일원	2,454.0	-	2,454.0	아산서강 관리	1공구

마. 녹지(변경없음)

구분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)		관리처분사항	비고
			기정	증감		
계			28,059.8	-	28,059.8	
녹지87	완충녹지	관산리 471-8번지 일원	6,517.5	-	6,517.5	아산서강 관리
녹지88	완충녹지	관산리 778-7번지 일원	3,011.5	-	3,011.5	아산서강 관리
녹지89	완충녹지	관산리 631-16번지 일원	5,195.5	-	5,195.5	아산서강 관리
녹지90	완충녹지	관산리 458-1번지 일원	4,785.2	-	4,785.2	아산서강 관리
녹지91	완충녹지	관산리 121번지 일원	4,323.2	-	4,323.2	아산서강 관리
녹지3	경관녹지	관산리 410-5번지 일원	3,170.6	-	3,170.6	아산서강 관리
녹지15	경관녹지	관산리 510-19번지 일원	1,056.3	-	1,056.3	아산서강 관리

바. 공공공지(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리처분사항	비고
			기정	증감	변경		
계			1,182.8	-	1,182.8		
공공공지35	공공공지	관산리 122-19번지 일원	1,182.8	-	1,182.8	아산서강 관리	2공구

사. 학교(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리처분사항	비고
			기정	증·감	변경		
계			16,153.0	-	16,153.0		
학교4	초등학교	관산리 170번지 일원	16,153.0	-	16,153.0	수요자 자세관리	2공구

아. 공공청사(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리·처분사항	비고
			기정	증·감	변경		
계			1,659.0	-	1,659.0		
청사A	공공청사	관산면 481-5번지 일원	1,659.0	-	1,659.0	아산시청 관리	2공구

자. 하천(변경없음)

구분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리처분사항	비고
			기정	증감	변경		
계			7,245.0	-	7,245.0		
하천5	소하천	관산리 707-28번지 일원	7,245.0	-	7,245.0	아산서강 관리	2공구

참. 용수공급시설(변경없음)

① 용수공급계획(변경없음)

구 분	용 수 량(m)						관리처분사항	
	기정			변경				
	계	1공구	2공구	증감	계	1공구		2공구
계	1,921.2	2,258.0	2,686.2	-	4,921.2	2,258.0	2,686.2	
공업용수	-	-	-	-	-	-	-	아산시장 관리
생활용수	4,921.2	2,258.0	2,686.2	-	4,921.2	2,258.0	2,686.2	

② 관로계획(변경없음)

구 분	관 경	수 량(m)			관리처분사항
		기정	증.감	변경	
계		3,921.7	-	3,921.7	
	D300	414.5	-	414.5	
	D250	1,460.4	-	1,460.4	
	D200	-	-	-	
	D150	361.4	-	361.4	아산시장 관리
PE	D100	1,046.2	-	1,046.2	
	D80	639.2	-	639.2	

카. 유수지(변경없음)

구 분	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			관리처분사항	비고
			기정	증감	변경		
계			5,969.0	-	5,969.0		
유수지1	지류시설	관천리 473번지 일원	2,867.0	-	2,867.0		2공구
유수지5	지류시설	관천리 631-3번지 일원	3,102.0	-	3,102.0		1공구

타. 하수도시설(변경없음)

구 분	관 경	수 량(m)				관리처분사항
		기정	증감	변경		
우수	계	-	9,663.1	-	9,663.1	
	고강질PVC 이중벽관	D250	2,650.0	-	2,650.0	
		D150	2,395.5	-	2,395.5	
		D500	373.6	-	373.6	
		D600	1,087.6	-	1,087.6	
		D700	129.9	-	129.9	
		D800	172.7	-	172.7	
		D900	512.8	-	512.8	
		D1000	237.0	-	237.0	
		D1200	53.2	-	53.2	
		D1500	11.8	-	11.8	
		2.5×1.5	19.0	-	19.0	
	합계	2.5×2.0	280.0	-	280.0	
		3.0×2.5	185.0	-	185.0	
오수	벤치플린관	300C	948.0	-	948.0	
	측구수도관	300C	16.0	-	16.0	
		400C	102.0	-	102.0	
	산바닥 측구	H150	486.0	-	486.0	
오수	계	-	3,377.7	-	3,377.7	
	고강질PVC 이중벽관	D300	2,591.7	-	2,591.7	
		D200	786.0	-	786.0	

파. 통신시설(변경)

구 분	기정	소요회선수		관리처분사항
		증감	변경	
통신회선	11,614회선	(증) 1회선	11,615회선	KT

다. 입지여건(변경없음)

○ 지리적 위치 : 아산시 방정면 갈산리 451번지 일원으로서 방정면사무소로부터 남동쪽 약 600m 거리에 위치하고 있음.

○ 도로 : • 국도 21호선, 국도 43호선, 국도 45호선과 인접하여 있으며, 지방도 624호선이 대창구역 북동쪽에서 남서쪽으로 흐르고 있음.

- 남동쪽 약 10km 지점에 남동해IC가 위치하고 있으며, 국도43호선을 통해 접근이 가능하며, 현재 천안-당진간 고속도로가 공사중에 있으며, 입지지역에 당정IC가 예정되어 있어 고속도로로의 접근성이 양호함.
- 또한 천안아산역이 대창구역 동쪽 약 3.3km 지점에 위치하고 있어 고속철도로의 접근성 또한 양호함.

○ 공급처리 총판계획(변경)

시 설 명	공급계획			비 고
	기정	증·감	변경	
용 수	공 업	-	-	변경없음
	생 활	4,924.2㎡/일	4,924.2㎡/일	변경없음
오 수	3,900.0㎡/일	-	3,900.0㎡/일	변경없음
전 력	26,912.0kW	증) 171kW	27,083.0kW	최대전력부하
도 시 가 스	9,968천Nm³/년	-	9,968천Nm³/년	LNG
통 선 시 설	11,664회선	증) 1회선	11,665회선	

○ 상·하수도(변경없음)

- 상수도 : 아산시 수도정비기본계획 변경에 따른 통합상수도 급수분구 조정결과를 반영하여 용수공급계획에정

- 하수도 : 아산신도시 공공하수처리시설(설비용량 : 33,000㎡/일)로 연계처리

○ 전력·도시가스·통신(변경없음)

- 전 력 : 한국전력공사와 협의하여 강제변전소에서 공급할 계획임.

- 도시가스 : 중부도시가스에서 공급할 계획임.

- 통 선 : KT와 협의 후 구축할 계획임.

라. 용지별 건축물 건축물의 범위(변경없음)

○ 산업시설구역(변경없음)

→ 공장시설용도(변경없음)

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 공장 및 부대시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제18호의 창고시설(물류단지 제외)
- 「건축법」 시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설

구역명	위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
산업 시설 구역	A1	이용용도	○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장(제조시설 및 부대시설) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제18호의 창고시설(물류단지 제외) ○ 「건축법」 시행령 별표1 제20호 자동차관련시설	
		불이용도	○ 하용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 350% 이하	
		높 이	○ 최고층수 : 5층 이하	

→ 지식(무합)산업시설용도(변경없음)

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호의 지식산업센터
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 공장
- 「유동산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모 점포
- 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단점주점, 안마사술소 제외)
- 「건축법」 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제18호의 창고시설

구역명	위치	구분	계획 내용	비고
북부권	B1	하위용도	■ 산업시설(복합용지) 연면적의 50% 이상 ■ 지면적의 40% 이상 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제3호에 따른 지식산업센터 ■ 지식산업센터 내 지식시설을 설치할 경우 지식산업의 면적은 권역면적의 100분의 30 이하여야 한다. ○ 상업시설확충과 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호에 따른 공장	
북부권	B1	하위용도	■ 상업시설(복합용지) ○ 부동산산업발전법 제2조 제3호에 따른 대량도점포 ■ 지면적 면적의 40% 이상 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제3호에 따른 지식산업시설 ○ 건축법, 시행령 별표1 제1호 제2종 근린생활시설(단리주점, 편의점·소식·계열) ○ 건축법, 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 ○ 건축법, 시행령 별표1 제7호 판매시설 ○ 건축법, 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 ○ 건축법, 시행령 별표1 제18호 창고시설 ○ 하위용도 이외의 용도	
		문화용도		
		기타용도	70% 이하	
		용적률	400% 이하	
		높이	■ 산업시설 ○ 최고층수: 18층 이하 ■ 상업시설 ○ 최고층수: 7층 이하	

○ 지원시설구역(변경없음)

- 「건축법」 시행령 별표1 제1호의 단속주박
- 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택
- 「건축법」 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(안마사우나, 케어

구역명	위 치	구 분	개 회 내 용	비 고	
지역 시설 구역	C1 C2 C3 C4 C5 C6	이용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1의 다중주택, 제1·2종 「근린생활시설」 (건축물, 연면적의 10%미만, 1층 이하에 한함)		
			○ 이용용도 이외의 용도		
			○ 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조, 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 근교행위 (다, 상대보호구역내에서 교육청이 위임한 자가 적외선헤일로의 심의를 거쳐 한층도 교육환경에 나쁜영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외함)		
			용적률	○ 150% 이하 ○ 60% 이하	
			높이	최고	
		층	최적	-	
D1 D2 D3		이용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1의 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 및 「주택법」에 의한 임대주택시설		

구역명	위치	구분	계획 내용	비고
		불허용도	○ 허용용도 이외의 용도	
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 250% 이하	
		높이	최고 ○ 28층 이하	
		특이사항	-	
		허용용도	○ 「건축법」 시행령 별표1의 제1·2호를 근린생활시설	
			○ 「건축법」 시행령 별표1의 제2호를 근린생활시설 중 안마사실소	
			○ 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 제9조에 따른 교육환경보호구역에의 근거리(대·중·초·고교)내에 학·교육감이 위입된 학교 지역위원회 의 심의를 거쳐 학급과 교육환경에 부정영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외함)	
	E1 E2 E3 F1	건폐율	○ 70% 이하	
		용적률	○ 250% 이하	
		높이	최고 ○ 5층 이하	
		특이사항	-	

- 산업단지 외곽에 위치한 산업활동 지원 및 경주어건 향상을 위한 우체국, 초등학교

주차장 등의 건축물

구분		용도		건폐율	용적률	높이
시설	위치	지정용도	분류용도	(%)	(%)	(최고층수)
공공 건물 우체국	11	○ 「건축법」 시행령 별표1 제3호, 제1호 근린생활시설 중郵便의 공공업무시설 에 관한 규정」 제88조 하규	지정용도 이외의 시설	60% 이하	150% 이하 3층이하	최고층수 5층이하
조물 한고	G1	○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기 준에 관한 규정」 제25조 구조장 ○ 「주차장법」 제23조 제2호 다음의 규정 에 의한 도·광역시청 및 부·대시설 - 부·대시설은 관내사무소, 휴게소, 공 - 중반소 및 도·광역시청 관료관 관의시설에 한함	지정용도 이외의 시설	60% 이하	250% 이하 5층이하	최고층수 5층이하
주차장	112	○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기 준에 관한 규정」 제25조 구조장 ○ 「주차장법」 제23조 제2호 다음의 규정 에 의한 도·광역시청 및 부·대시설(주차 전용건축물을 포함) - 부·대시설은 관내사무소, 휴게소, 공 - 중반소 및 도·광역시청 관료관 관의시설에 한함	지정용도 이외의 시설	주차 권용 건축물 건축물 건축물 건축물 90% 이하	주차 권용 건축물 건축물 건축물 건축물 1,500% 이하	-

○ 공공시설구역(별경없음)

- 산업단지의 동행 및 관리에 필요한 도로, 보행자전용도로, 농업생산기반시설, 유수지, 복합정사 등의 시설물

구분	시 설 위 치	용도		건설용도 (㎡)	건설용 목적률 (㎡)	높이 (최고층수)
		지정용도	별의용도			
유수지	11	○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제118조 유수지	지정용도 이외의 시설	20% 이하	80% 이하	-
공공 복합 정사	K1	○ 「건축법」 시행령 별표1 제3종 제1종 근린생활시설 중 바둑의 공공업무시설	지정용도 이외의 시설	60% 이하	150% 이하	최고층수 3층이하

○ 녹지구역(별경없음)

- 녹지시설 유지관리에 필요한 건축물 및 구조물

마. 사후관리계획(별경없음)

1) 목표

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 산업단지 관리기본계획에 의거 산업단지의 합리적이고 효율적인 관리 도모

2) 세부관리계획

- 산업단지 내 분양용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 과 「산업단지관리지침」 및 산업단지관리기본계획에 따라 사용 관리
- 공장 등의 설립을 완료하기 전(나대지 등)에 분양용지를 처분하는 경우 관리기관이 매수함. 다만, 관리기관이 매수할 수 없을 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조의 규정에 의한 매수신청을 받아 양도할 수 있음.
- 경매, 기타 법률에 의하여 공장 등을 취득한 자는 관리기관과 입주계약을 체결하고, 법정기간 내 계약 비 체결시는 입주자격을 있는 제3자에게 양도하도록 함.
- 관리기관은 입주기업체가 산업용지의 용도를 위반하여 사용하는 때에는 당해 산업용지를 환수할 수 있고, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 이 정하는 바에 따라 입주계약을 해지함.
- 공해배출업체의 방지시설 설치 및 공해배출 저감 유도
- 입주기업체가 위험물을 적장하거나 사용하고자 할 때에는, 관계법령 및 기준준수 지도 및 관리

3) 입주기업체 지원사업 추진계획

○ 공장설립 지원

- 공장설립업무 인·허가 절차 지원
- 입주기업체가 공장설립을 완료하고 관리기관에 공장설립완료 신고시 완료 신고를 받은 날로부터 7일 이내에 공장등록대장에 기록하고 등록사실을 신고인에게 통보함.

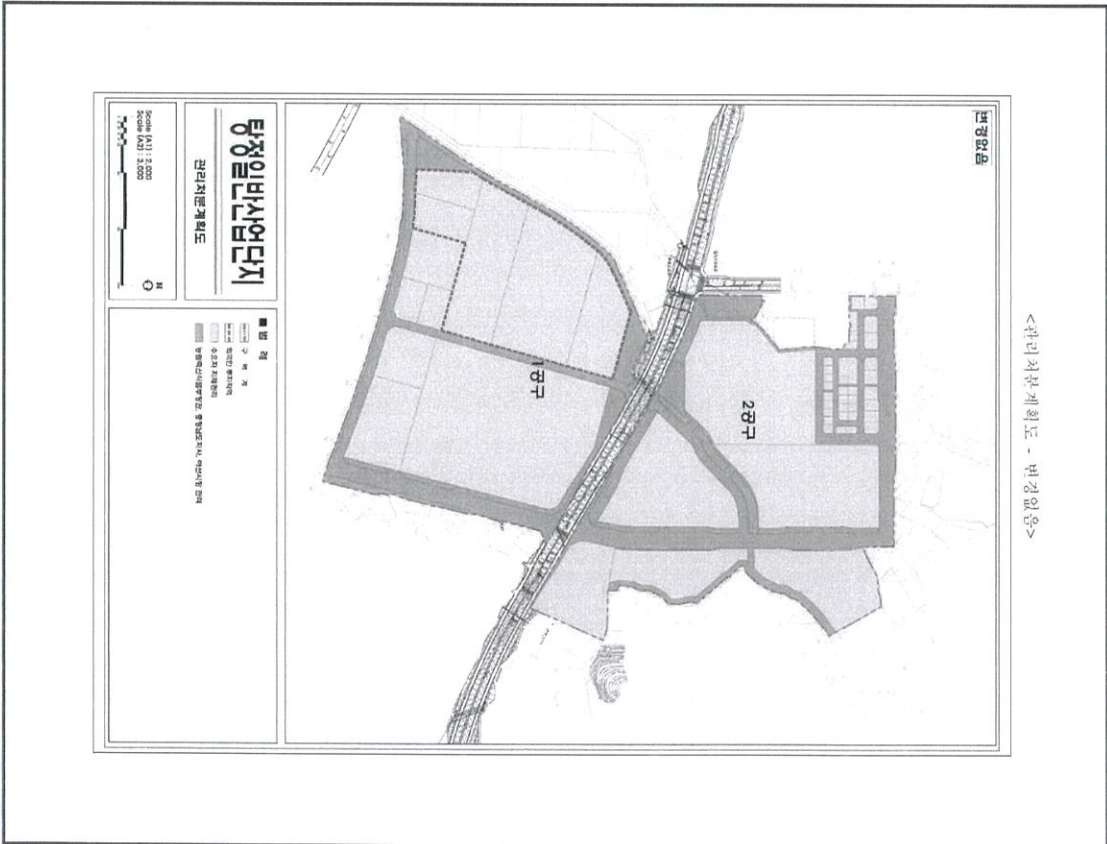
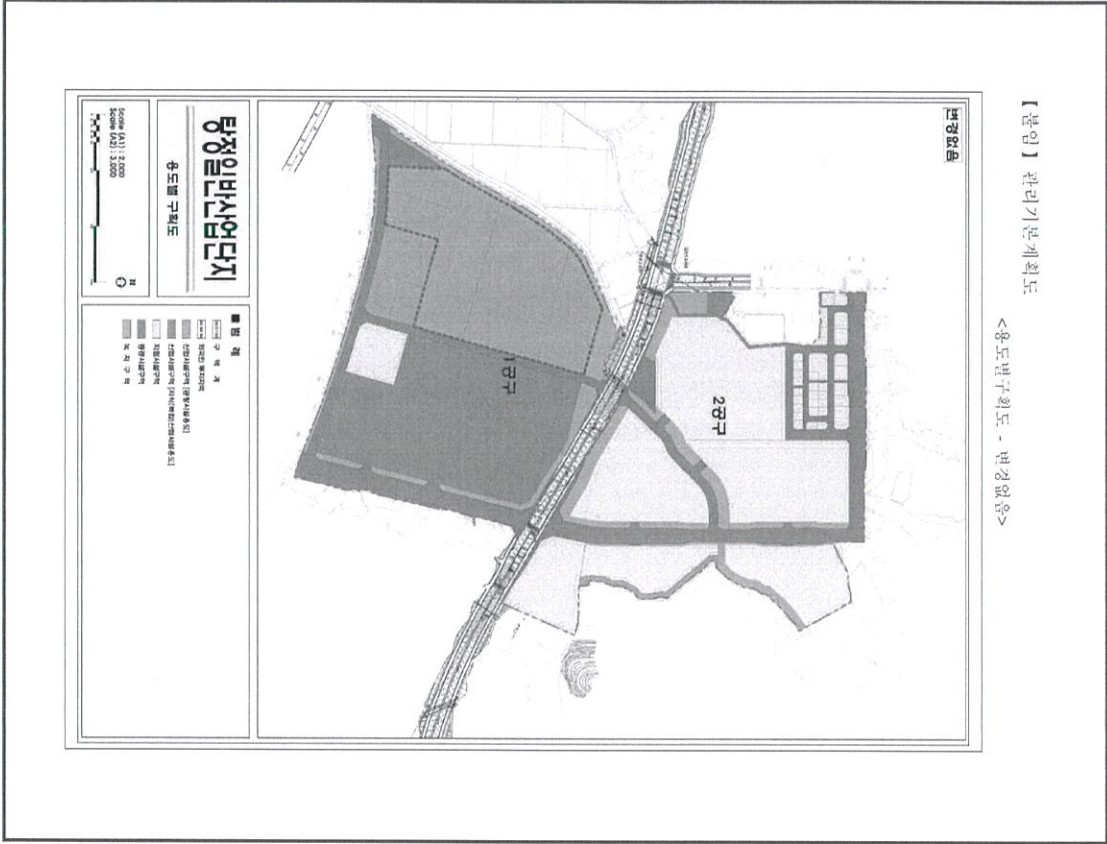
○ 근로자 복지

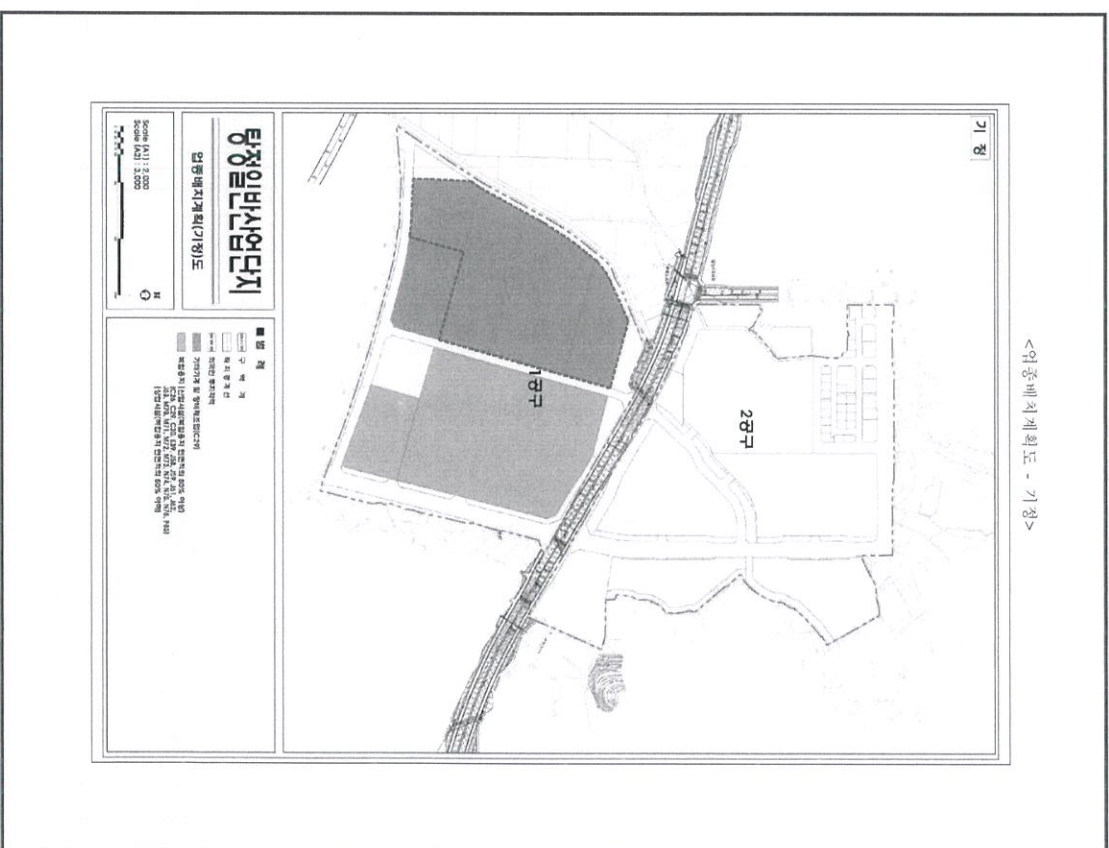
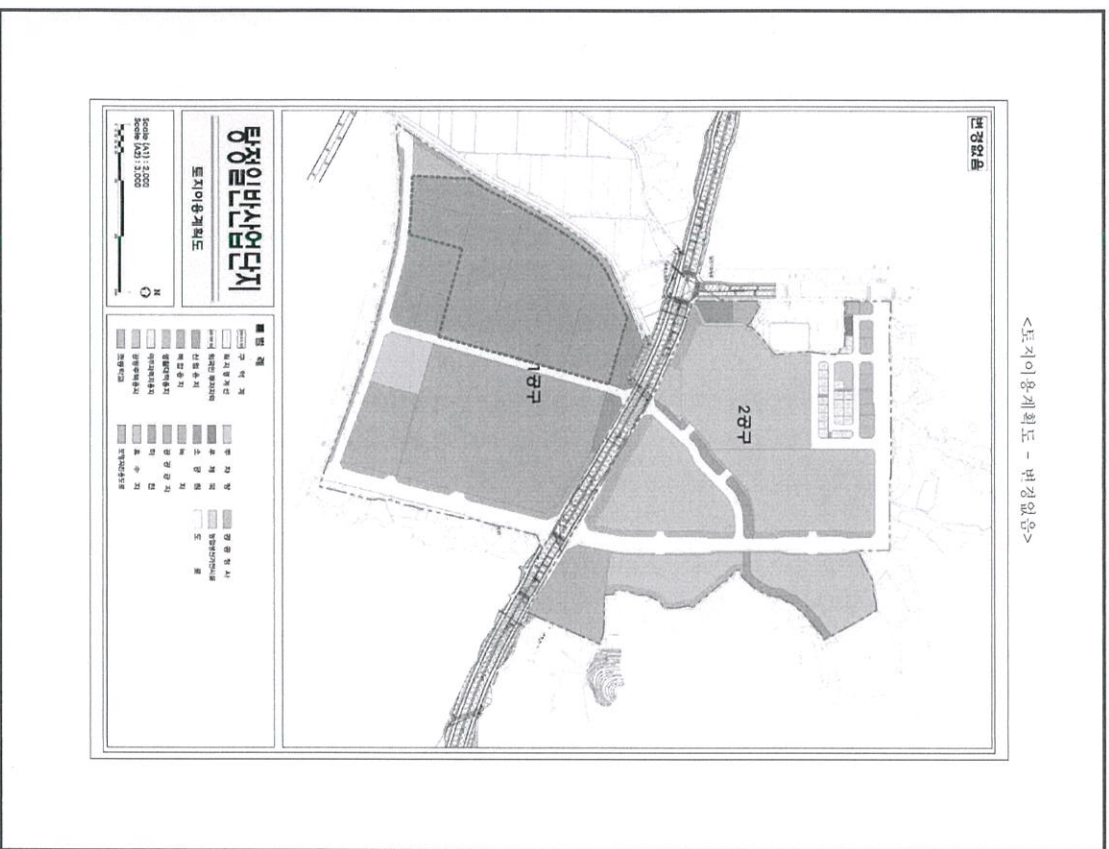
- 입주업체 근로자를 위하여 근로자 복지회관, 기숙사(생활관), 직업훈련원을 설치하여 운영할 수 있다.

○ 기타(관계법령)

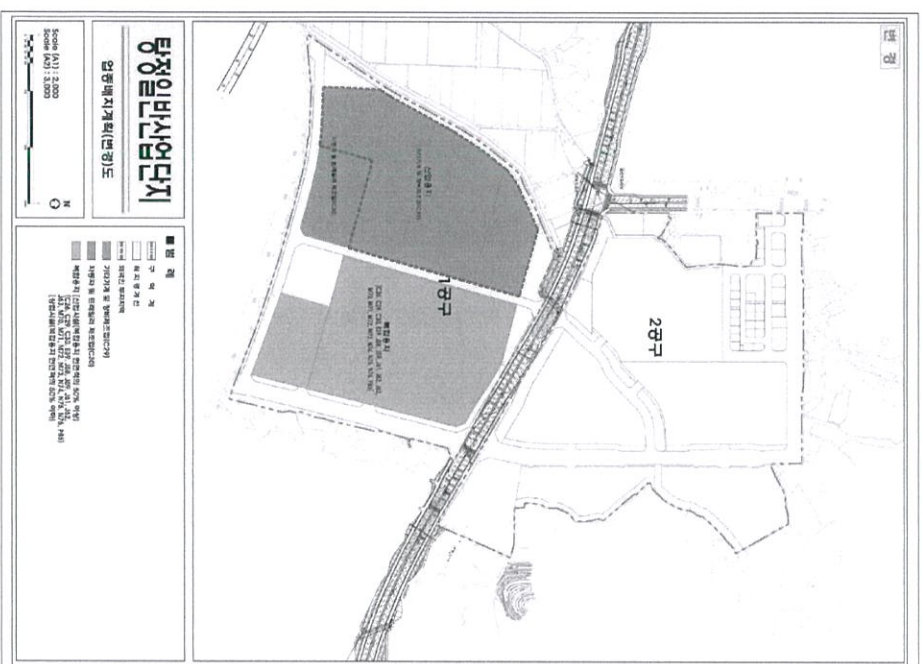
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」
- 「산업단지관리지침」 (산업통상자원부 고시 제2018-93호, 2018. 05. 10)
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

【붙임】 관리기본계획도, 문.





<업종별채취제도 - 변경>



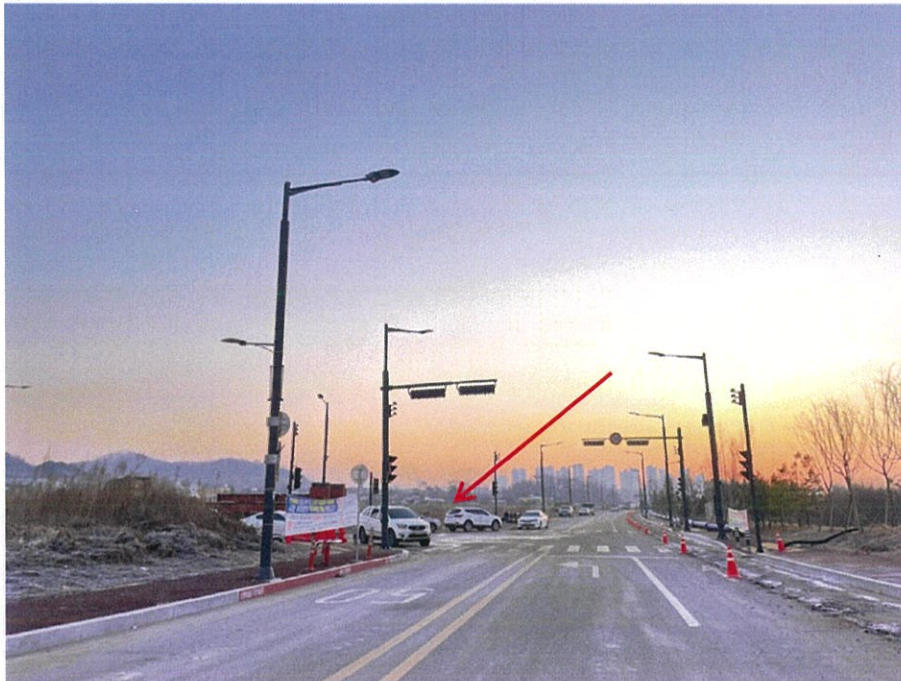
한정예금제도



사 진 용 지



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

사 진 용 지



본건 및 주변전경



본건 전경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 2301-01-50376

새마을금고 중앙회 귀하

2023. 01. 16

일천육백육십삼만이천원정 (₩16,632,000.-)

2023. 01. 13 일자로 의뢰하신 『(주)파트너스올,(주)더디비코드 담보물』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		14,878,926	6,316,000 + (17,839,430,000 × 6/10,000 × 0.8) ≒ 14,878,926
실 비	여 비	226,800	
	토 지 조 사 비	—	
	물 건 조 사 비	—	
	임대차 조사비	—	
	공 부 발 급 비	6,400	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	—	
	소 계	241,200.-	
합 계(공급가액)		₩15,120,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩1,512,000.-	
총 계		₩16,632,000.-	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩16,632,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2301-01-50376) 로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

계좌번호

◆ 신한은행가든파이프 100-025-906855 [예금주 |주| 가 온 감 정 평 가 법 인]
 ◆ 서울축산농협 170192-51-009211 [예금주 |주| 가 온 감 정 평 가 법 인]

|주| 가 온 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 김 동 각

(Tel. : (02) 3460-4100 Fax. : (02) 535-1815)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 114-86-10252]