

# 감정평가서

## Appraisal Report

충청남도 예산군 삼교읍 목리 체육1용지  
소재 토지

ND2023-0828-0008

2023-08-29

신영부동산신탁(주)



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.




나라감정평가법인


전화:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이보리  (인)

(주) 나라 감정평가법인 북부지역본부  
본부장 정현우  (서명 또는 인)

감정평가액	사백오십팔억구천사백육십만원정 (₩45,894,600,000.-)				
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가 목적	공매 (NPL)		
제출처	신영부동산신탁(주)	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	신영부동산신탁(주)	감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	귀 제시자료, 충청남도고시 제2021-297호 등	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—	2023. 08. 28	2023. 08. 28	2023. 08. 29	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	382,455	토지	382,455	120,000	45,894,600,000
		이		하	여	백
	합계					₩45,894,600,000.-

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

심사자      감정평가사      (인)

## EXECUTIVE SUMMARY

### 1 본건 토지 개요

기 호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	삼교읍 목리 체육1용지	382,455.0	체육 용지	대중제 골프장 (예정)	자연녹지	광대소각	부정형 완경사	-

### 2 감정평가액의 결정

기 호	구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )	단 가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	토지	382,455	120,000	45,894,600,000	-

## I. 감정평가 개요

### ① 감정평가의 목적 및 대상

본건은 충청남도 홍성군 흥북면과 충청남도 예산군 삽교읍 목리 일대를 대상으로 시행중인 '내포 신도시' 내에 위치하며, 충청남도 예산군 삽교읍 목리에 소재하고 있는 토지로서, 구매 목적의 감정평가임.

### ② 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### ③ 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### ④ 감정평가 기준 및 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

## 1. 감정평가 관련규정 검토

### 1) 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### 2) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 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

### 3) 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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

② 감정평가업자는 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 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

## 2. 감정평가 방법의 결정

### 1) 주된 방법의 결정 (공시지가기준법에 의한 시산가액)

■ 본건 감정평가 대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항, 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 주된 방법으로 결정함. 따라서 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

### 2) 주된 방법에 의한 감정평가액의 합리성 검토 방법(개발법에 의한 시산가액)

■ 본건 감정평가 대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 개발법에 의해 주된 방법에 의한 합리성 검토할 수 있음.

■ 개발법은 개발 후 골프장의 기준시점에서의 가치에서 개발비용 및 사업시행자의 이윤 등을 공제하여 산정하는 평가방법으로서, 개발 후 골프장의 가치는 골프장을 운영함에 따라 창출되는 골프장 수입, 골프연습장 및 기타 부대수입으로 총 매출액을 추정한 후, 순수익을 자본환원율로 나누어 수익방식의 논리에 따라 산정할 수 있음.

- 개발비용은 토지의 조성공사비, 건축공사비, 용역비, 부대비용 및 제세공과금, 금융비를 가산하여 산정하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 08월 28일자 임.

### 4. 실시조사 · 실시기간 및 내용

본건의 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실시조사 착수일은 2023년 08월 28일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 08월 28일자로 귀 제시목록 및 공부를 기준하여 대상물건을 확인하였음.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건은 골프장 예정부지로서, 기준시점 이전 실시계획인가 및 건축허가를 득하였으나, 기준시점 현재 사업기간 만료된 상태로서, 이를 감안하여 감정평가하였는 바, 업무 진행 시 참고 바람.
- 본건 기준시점 현재 「충청남도청(내포) 신도시 개발사업」이 준공완료되지 않아, 획지정리가 되지 않은 상태로서, 토지이용계획확인원, 토지대장, 토지등기사항전부증명서 등 공적장부가 부재하여 공고고시된 충청남도고시 제2021-297호(「충청남도청(내포) 신도시 개발사업」에 따른 개발계획(19차) 및 실시계획(17차) 변경 승인, 도시관리계획(지구단위계획) 지형도면 고시), 제2023-34호(군계획시설(체육시설:골프장)사업 실시계획 변경인가고시), 도시관리계획(지구단위계획) 지형도면 고시상 지목, 면적 등을 기준으로 평가하였음.
- 지구단위계획 시행지침 상 특별계획구역 내 토지로서, 지구단위계획 시행지침 Ⅲ.편-2장-1절-3조-④에 '특별계획구역 내 도로, 녹지 등 도시기반시설은 충청남도청(내포) 신도시 건설사업시행자(주)시행자 : 충청남도개발공사, 부시행자 : 한국토지주택공사)가 특별계획구역 개발계획에 따라 설치하여야 한다.'에 따라 소로2류 이상의 도로가 개설될 예정인 바, 업무 진행 시 유의바람.

- 대상토지인 체육1용지(대중골프장, 9홀)는 2021.09.30. 예산군공고 제2021-1687호로 군계획시설(체육시설:골프장) 실시계획인가 열람공고가 되었으며, 2022.01.10. 군계획시설(체육시설:골프장) 실시계획인가가 고시, 2023.02.03. 군계획시설(체육시설:골프장) 실시계획 변경인가 고시되었음. 사업기간은 2022.01.10. ~ 2023.06.30.까지이며, 사업시행자는 '신영부동산신탁(주) 대표 박순문'임.
- 대상토지의 소유자는 '신영부동산신탁(주)'로 표기하였는 바, 업무 진행 시 참고 바람.
- 본건의 감정평가목적은 공매로 작성되었는 바, 담보 및 기타목적 등으로 사용할 수 없으며, 사용시 감정평가액의 증감이 있을 수 있음.



## Ⅱ. 대상 사업의 기본적 사항

### ① 대상 사업지 소재 내포신도시 개요

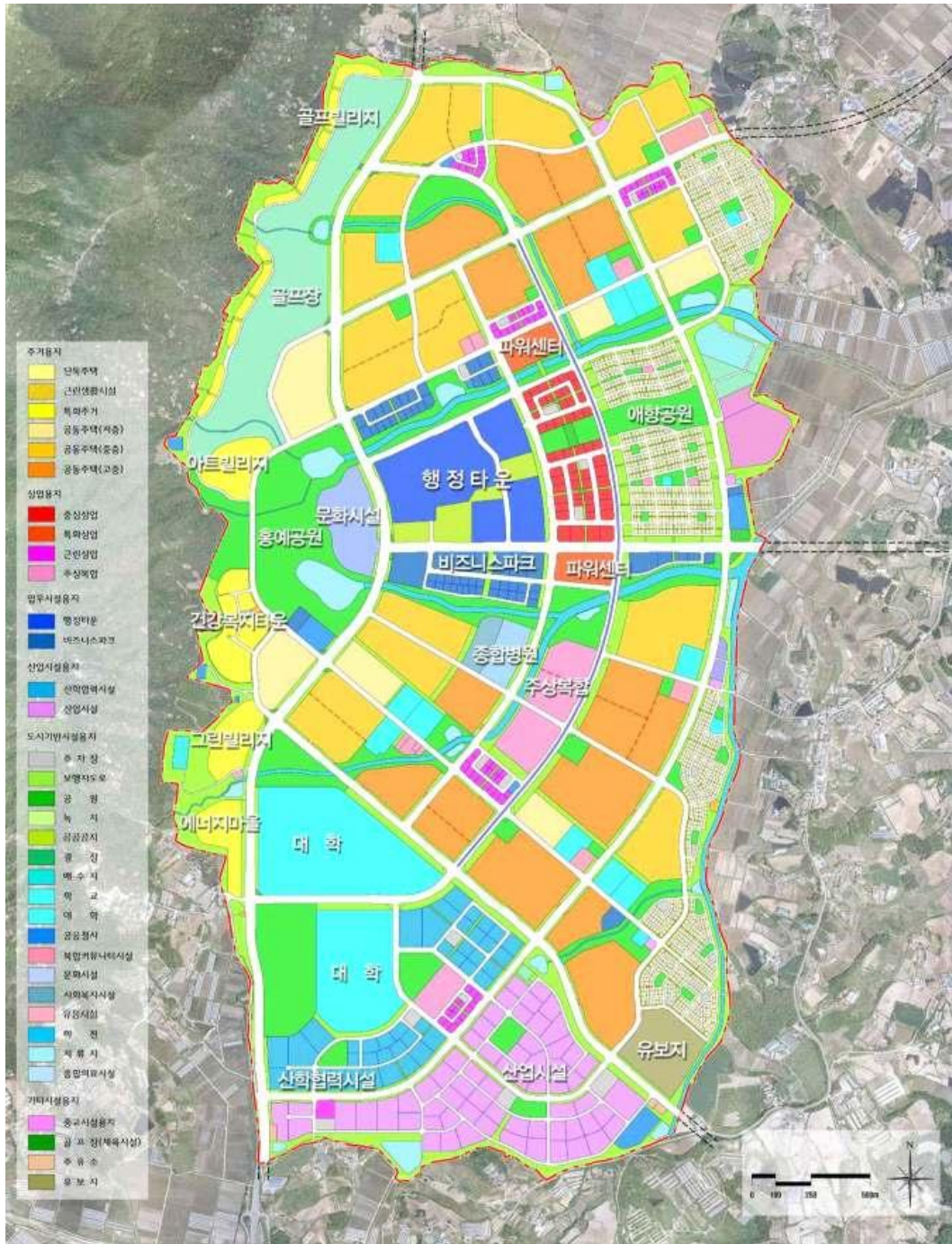
#### 1. 내포신도시 개요

위 치	홍성군 흥북읍, 예산군 삽교읍 일원			
면 적	9,951,729m <sup>2</sup> (홍성군 63%, 예산군 37%)			
수용인구	99,225인 / 41,813세대 (세대당 2.4명)			
시행사	충남개발공사(38%), 한국토지주택공사(62%)			
	구 분	년 도	개발목표 및 방향	개발면적
추진경과	1단계 (조성단계)	2008~ 2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도청 및 유관기관 이전</li> <li>-행정타운(도청 및 유관기관)집중개발</li> <li>-교육,문화 등 공공편익시설 및 도시기반시설 공급</li> </ul>	2,111,000m <sup>2</sup>
	2단계 (발전단계)	2014~ 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>■도청 및 유관기관 조기 정착 유도 및 대학유치</li> <li>-인구유입에 따른 주거용지 개발</li> <li>-자족기능 활성화를 위한 대학용지 개발</li> </ul>	6,765,000m <sup>2</sup>
	3단계 (정착단계)	2016~ 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>■신도시 활성화 촉진</li> <li>-산업단지 유치 및 체육시설 조성</li> <li>-인구유입에 따른 주거용지 개발</li> <li>-자족기능 활성화를 위한 산업용지 개발</li> </ul>	9,951,729m <sup>2</sup>

#### 2. 대상 사업지 현 교통상황

본건은 충청남도 예산군 삽교읍 “충청도청 (내포)신도시” 내에 위치하며, 본건 주위는 아파트단지, 단독주택단지, 근린생활시설 등이 개발예정인 미성숙 신도시임. 본건까지 차량접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때, 근방 교통상황은 보통임. 본건 남동측으로 왕복 8차선, 남측 및 남서측으로 왕복 2차선의 아스팔트포장도로가 소재함.

### 3. 내포신도시 조성계획도



## ② 사업 관련 고시 및 공고

### 1. 충청남도고시 제2021-297호

#### 지방자치단체

##### ●충청남도고시 제2021-297호

「충남도청(내포) 신도시 개발사업」에 따른 개발계획(19차) 및 실시계획(17차) 변경 승인,  
도시관리계획(지구단위계획) 지형도면 고시

충청남도 고시 제2020-394호(2020.9.29.)로 개발계획(18차) 및 실시계획(16차) 변경 승인 고시한 충남도청(내포) 신도시 개발사업에 대하여 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제13조 및 제14조 규정에 의하여 개발계획(19차) 및 실시계획(17차)을 변경 승인하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의하여 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2021년 7월 00일  
충청남도지사

#### 1. 개발계획(변경)

##### 1. 개발계획의 명칭 및 개요(변경없음)

가. 개발계획의 명칭 : 충남도청(내포) 신도시 개발사업

나. 위치 및 면적

- 위치 : 충청남도 홍성군 홍북읍 · 예산군 삼교읍 일원
- 면적 : 9,951,729.1㎡

다. 지정목적

- 충남도청 이전을 계기로 지역 균형발전과 국가 경쟁력 강화 기반을 구축하고, 도민 통합과 지역발전의 계기를 마련하며, 지속가능한 도시 형성의 패러다임 구축 및 역사, 문화의 전통을 계승한 자족적이고 균형 있는 **환황해권의 중심도시** 건설

##### 2. 사업시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명(변경)

가. 사업시행자의 명칭 : 충청남도개발공사·한국토지주택공사(공동시행) (변경없음)

나. 사업시행자의 주소 및 대표자의 성명(변경)

사업시행자	주 소	대표자의 성명	
		기정	변경
충청남도개발공사	충청남도 홍성군 홍북읍 상하천로 58	권혁문	정석완
		변경	정석완
한국토지주택공사	경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)	변창흠	김현준
		변경	김현준

다) 체육시설(변경)

■ 중괄 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1 (예산1)	체육 시설	골프장	삼교읍 목리 687-57 일원	382,799.0	감) 344.0	382,455.0	충남고시 제129호 ('09.03.20)	

□ 중괄 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	체육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 변경 -면적: 감) 344.0㎡ (382,799.0㎡ → 382,455.0㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역1(체육1 및 RB1~4) 세부 개발계획 수립에 따른 체육시설 면적 변경</li> </ul>

■ 예산군 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	체육 시설	골프장	삼교읍 목리 687-57 일원	382,799.0	감) 344.0	382,455.0	충남고시 제129호 ('09.03.20)	

□ 예산군 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	체육시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 변경 -면적: 감) 344.0㎡ (382,799.0㎡ → 382,455.0㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별계획구역1(체육1 및 RB1~4) 세부 개발계획 수립에 따른 체육시설 면적 변경</li> </ul>

2. 예산군 공고 제2021-1687호

예산군 공고 제2021-1687호

군계획시설(체육시설:골프장) 실시계획인가 열람공고

1. 예산군 삽교읍 목리 687-57번지 일원에 군계획시설(체육시설:골프장)에 대한 실시계획인가를 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조 및 같은 법 시행령 제99조의 규정에 따라 다음과 같이 열람 공고합니다.
2. 열람 후 의견이 있으신 분은 의견서를 열람기간 내에 예산군청 도시재생과 (041-339-7702)로 제출하여 주시기 바랍니다.

2021. 09. 30.

예산군수

가. 사업시행지의 위치 : 예산군 삽교읍 목리 687-57번지 일원  
(내포신도시 내)

나. 사업의 종류 : 군계획시설(체육시설:골프장) 설치사업  
명칭 : 체육시설(사계절 컨트리클럽) 조성사업

다. 사업의 면적 또는 규모

- 부지면적

총면적(m <sup>2</sup> )	용도별				비고
	체육시설용지	건축시설용지	공공시설용지	녹지용지	
382,455	175,083	6,800	58,298	142,274	최초 결정일 2009.3.20.

- 시설규모 : 대중골프장(9홀)

구분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고	
체육시설부지(골프장)		382,455	100.0		
체육 시설 용지	골 프 코 스	티	5,448	1.4	36 EA
		그린	10,577	2.8	16 EA
		페어웨이	68,638	17.9	9 EA
		리프	69,196	18.1	9 EA
		벙커	7,252	1.9	66 EA
		연습그린(P.G)	626	0.2	1 EA
	묘포장	1,846	0.5	1 EA	
	체육시설예정부지		11,500	3.0	1 EA
소 계		175,083	45.8		

<표계속>

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비 고
건축 시설	클럽하우스 & 골프연습장	3,700	1.0	1동
	관리동	1,700	0.4	1동
	티하우스(T/H)	1,400	0.4	2동
용지	소 계	6,800	1.8	
공공 시설 용지	주차장연결도로	60	0.1	
	카트도로	10,618	2.8	L=4247m
	주차장	5,500	1.4	1 EA
	연못(LAKE)	38,024	9.8	연못 7 EA, 재해 4 EA
	계류(CREEK)	682	0.2	3 EA
	수로	3,414	0.9	2 EA(소하천)
	소 계	58,298	15.2	
녹지 용지	조성녹지	99,819	26.1	
	비관리지역	42,455	11.1	
	소 계	142,274	37.2	

- 건축면적 : 9,896.63m<sup>2</sup>, 건폐율 : 2.59% , 용적율 : 2.44%

※ 상기 시설규모는 검토 결과에 따라 변경될 수 있음.

라. 사업시행자(예정) 주소 성명

- 주 소 : 대전광역시 유성구 문화원로 138, 3층(봉명동, 효성빌딩)

- 성 명 : 주식회사 우진개발산업 김건우

마. 사업기간 : 인가일로부터 ~ 2022. 12. 31.까지

바. 열람기간 : 열람공고일로부터 15일간

사. 열람장소 : 예산군 도시재생과(041-339-7702)

아. 수용 또는 사용할 토지(물건) 조서 : 붙임과 같음.

자. 관계도서 : 계획 생략(예산군청 도시재생과 및 내포문화사업소)

### 3. 군계획시설(체육시설) 실시계획인가고시



충남혁신도시 지정, 이제 공공기관 이전만 남았습니다.

## 예 산 군



수신 (주)사계절 대표 김건우 귀하  
(경유)

제목 군계획시설(체육시설) 실시계획인가 고시 알림

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 위호와 관련하여 삽교읍 목리 687-527번지 일원 군계획시설(체육시설) 실시계획인가  
건에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 「충청남도 사무위임조례」  
제2조의 규정에 의거 실시계획인가 고시하였기에 알려드리오니, 실시계획인가 관계부서  
협의를 따른 조치계획 준수 및 인가 조건을 준수하여 사업을 추진하시기 바랍니다.

붙임 : 가. 고시문 1부.

나. 인가조건 1부. 끝.

예 산 군



★주무관 **최정석** 주무관 **김창욱** 도시재생과장 **윤찬기** 전광 2022. 1. 10.  
협조자  
시행 도시재생과-1764 (2022. 1. 10.) 접수  
우 32435 충청남도 예산군 예산읍 군청로 22 / www.yesan.go.kr  
전화번호 041-339-7702 팩스번호 041-339-7709 / fineball@korea.kr / 비공개(6,8)  
"2022 국제안전도시" 공약으로 더 안전한 예산을 만들겠습니다.





5. 건축·대수선·용도변경 허가서 (변경)

■ 건축법 시행규칙 (별지 제2호서식) <개정 2018.11.29>

건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	허가/신공사항변경 (변경차수 : 1)	허가번호	2022-도시재생과-건축허가-3 (2022-4610139-1101-3)
건축주	주식회사사계절		
대지위치	충청남도 예산군 삽교읍 목리		
지번	체육부지 체육 불학 1 로트		
* "지번"은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률,에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매입에 관한 법률」제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.			
대지면적	382,455 m <sup>2</sup>		
건축물명	내포신도시 끝프장	주용도	운동시설(끝프장 및 부대시설)
건축면적	4,124.827 m <sup>2</sup>	건폐율	1.078 %
연면적 합계	6,177.44 m <sup>2</sup>	용적률	1.615 %

가설건축물 존치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )
1	1동 클럽하우스	5,242.09	2	2동 경비청고	896.4
3	3동 그늘집	38.95			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」제8조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2023년 01월 30일

예산군수



6. 예산군 고시 제2023-34호 : 군계획시설(체육시설:골프장)사업 실시계획 변경인가 고시

예산군 고시 제2023-34호

군계획시설(체육시설:골프장)사업 실시계획 변경인가 고시

예산군 삼교읍 목리 687-57번지 일원의 군계획시설(체육시설:골프장)사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조, 「충청남도 사무 위임 조례」 제2조의 규정에 따라 군계획시설사업 실시계획을 변경인가하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조 및 같은 법 시행령 제100조, 「충청남도 사무 위임 조례」 제2조의 규정에 따라 다음과 같이 고시합니다.

2023년 2월 3일

예 산 군 수

1. 사업시행지의 위치(변경없음) : 충청남도 예산군 삼교읍 목리 687-57번지 일원
2. 사업의 종류 및 명칭(변경없음)
  - 종 류 : 군계획시설(체육시설:골프장)사업
  - 명 칭 : 사계절 컨트리클럽 조성사업
3. 사업시행면적 또는 규모(변경없음)
  - 면 적 : 382,455㎡
  - 규 모 : 정규대중골프장 9홀

구분	합계	용도별 구분(변경)				비고
		체육시설용지	건축시설용지	공공시설용지	녹지용지	
면적(㎡)	382,455	175,083	5,550	58,298	143,524	
구성비(%)	100.0	45.8	1.5	15.2	37.5	

4. 사업시행자의 성명 및 주소

(변경전)

- 성 명 : 주식회사 사계절 대표 김진우
- 주 소 : 충청남도 예산군 삼교읍 예화로 81, 404호(에스에스프라자)

(변경후)

- 성 명 : 신영부동산신탁(주) 대표 박순문
- 주 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동,신영증권빌딩)

5. 사업의 착수예정일 및 준공예정일(변경없음)

- 2022. 1. 10. ~ 2023. 6. 30.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소(변경없음) : 따로 붙임

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항(변경없음) : 해당없음

7. 건축관계자 변경신고필증

■ 건축법 시행규칙 (별지 제5호서식) <개정 2017. 1. 20.>

건축관계자 변경신고필증

건축구분	신축	허가(신고)번호	2022-도시재생과-신축허가-3
신고인	신명부동산신탁주식회사		
대지위치	충청남도 예산군 삽교읍 목리 체육부지 체육 1		
변경 전		변경 후	
건축주	주식회사사계걸	건축주	신명부동산신탁주식회사
설계자	김명관 (주식회사 건축사사무소야진건축)	설계자	김명관 (주식회사 건축사사무소야진건축)

귀하께서 제출하신 건축관계자변경신고서에 따라 건축관계자변경신고필증을 「건축법시행규칙」제11조 에 따라 교부합니다.

2023년 02월 03일

예산군수



### ③ 배치도 및 평면도 등

#### 1. 전체 배치도



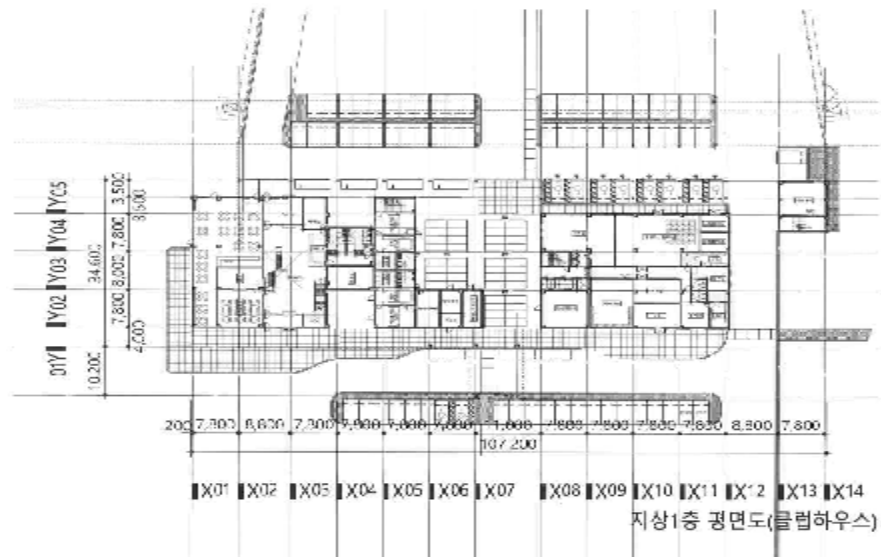
#### 2. 토지이용계획도



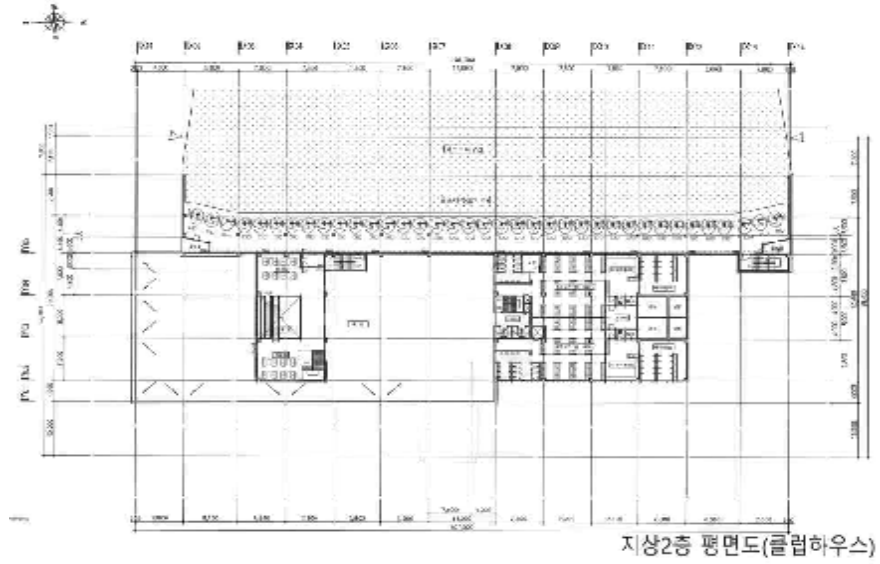
### 3. 조감도



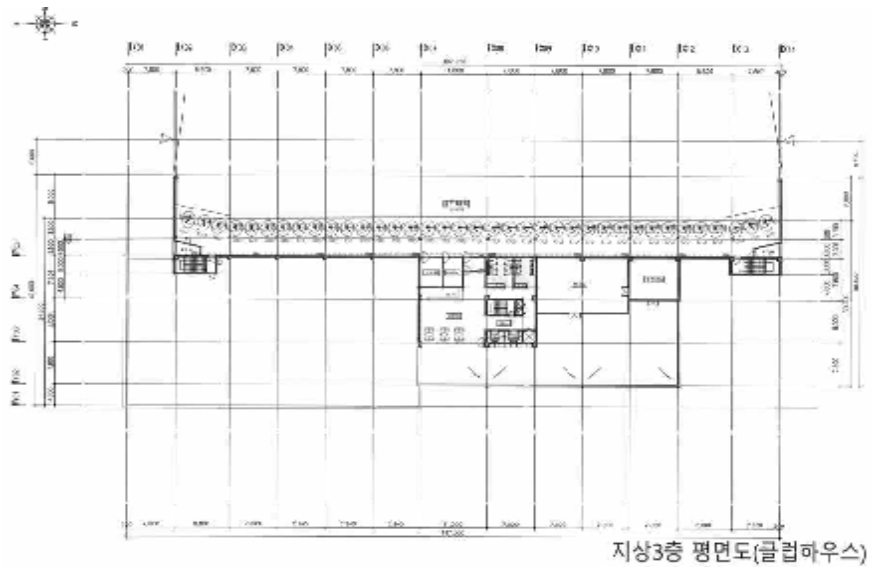
### 4. 지상 1동 클럽하우스 1층 평면도



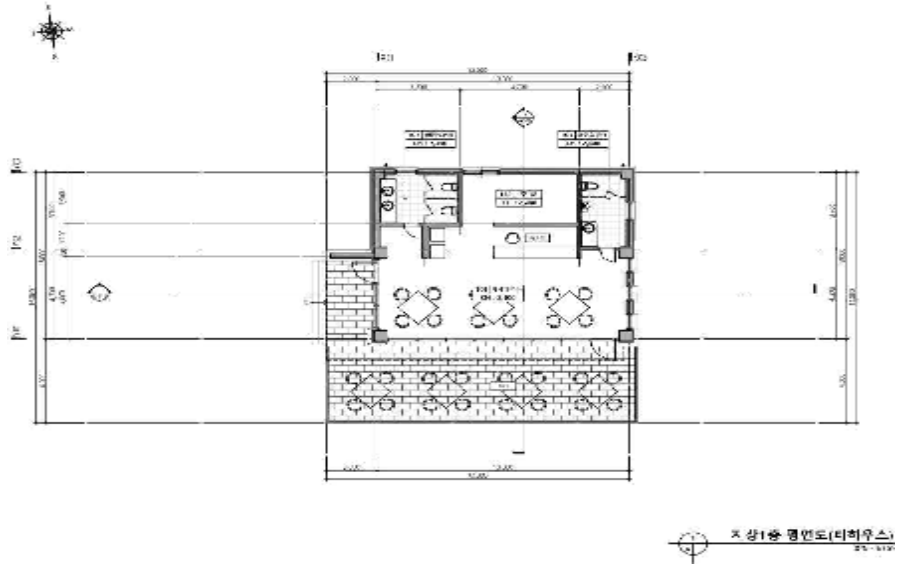
5. 지상 1동 클럽하우스 2층 평면도



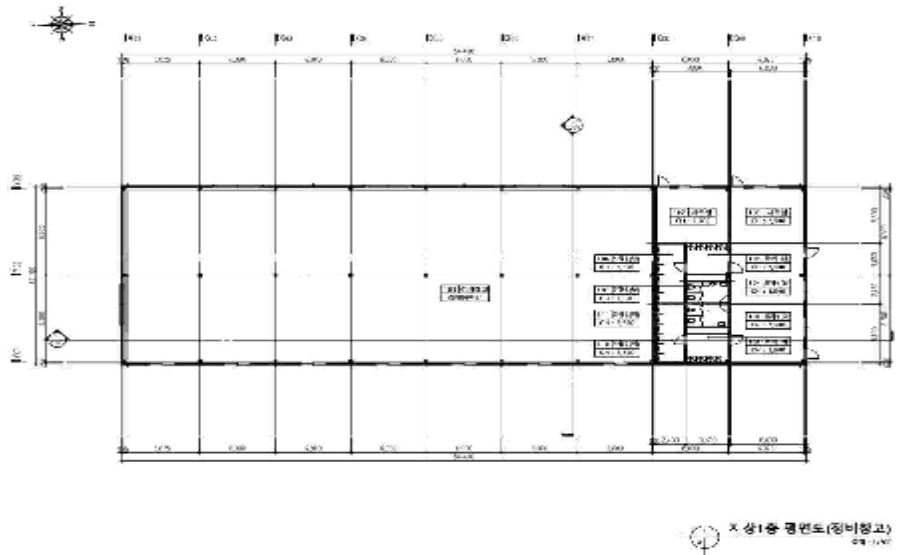
6. 지상 1동 클럽하우스 3층 평면도



7. 부1동 티하우스 평면도



8. 부2동 정비창고 평면도





#### 4 위치도 등

##### 1. 광역위치도



##### 2. 상세위치도



### 3. 현황 사진

#### ■ 본건 전경



#### ■ 본건 전경



■ 본건 전경



■ 본건 전경



■ 본건 전경



■ 본건 전경



### Ⅲ. 골프장 산업 시장분석

#### ① 레저산업 동향(2021)

- 레저(Leisure)란 참가의 주된 목적이 의식주 문제의 해결이 아닌, 노동 이외의 자발적인 여가활동으로 정의되며, 레저산업(Leisure Industry)이란 레저수요를 수용하기 위한 유무형 재화와 서비스를 공급·제조·판매하며, 나아가서는 소비의 촉진을 위한 모든 유형의 산업을 포괄적으로 지칭하는 개념임.
- 국내 레저산업은 2020년 51조 795억원으로 전년보다 무려 21.3%나 급감함. 이는 2020년 2월부터 확산되기 시작한 코로나 19사태의 영향에 따른 사회적 거리두기·집합금지 등으로 레저활동이 크게 위축되었기 때문으로 예상됨.
- 다만, 전반적인 레저산업의 위축에도 불구하고 골프장 산업은 코로나19로 인한 호황기를 맞이하고 있음. 이용객수 증가, 이용료 급등 등으로 영업실적이 크게 상승했으며, 회원제 및 대중제 골프장의 합계 영업이익률은 2020년 31.8%로 전년보다 9.3% 포인트 급상승하면서 사상 최고치를 기록함. 대중골프장의 영업이익률은 40.5%로 2009년 이후 최고치, 회원제 골프장의 영업이익률도 18.1%로 2010년 이후 최고치를 기록함.
- 향후 2021 국내 레저산업은 코로나19 백신 보급과 대체휴일제 및 주 52시간 근무제·재택근무제 확산 등에 따른 여가시간 확대 등의 영향으로 소비지출이 증가하면서 빠르게 회복될 것으로 예상됨. 대면 서비스업을 중심으로 경기회복세가 소폭 둔화된 가운데, 원자재 수급과 물류 불안으로 제조업 기업심리가 위축되는 모습임.

## ② 골프장 종류, 현황 및 미래전망

### 1. 골프장 종류

■ 골프장은 일반적으로 이용형태, 지형특성, 입지특성, 규모에 따라 분류할 수 있음. 이용형태에 따라서는 회원제 골프장(Membership course), 퍼블릭 골프장(Public course)으로 나눌 수 있음. 회원제 골프장은 회원을 모집해 회원권을 발급하고 예약에 의해 이용하는 골프장으로 대부분의 회원제 골프장이 18홀 이상으로 운영됨. 대중 골프장을 규모별로 분류하면, 18홀 이상의 정규 대중 골프장과 9홀 이상 18홀 미만의 일반 대중 골프장, 그리고 3홀 이상 9홀 미만의 간이 골프장 등으로 나눌 수 있음.

구 분		개념 및 주요특성
이용 형태별	회원제	회원을 모집해 회원권을 발급하고 예약에 의해 이용하는 골프장으로 대부분 18홀 이상으로 운영하는 골프장 회원제 골프장은 3홀 이상도 가능하도록 개정(2006.04.03)
	대중제	회원을 모집하지 않고 도착순서나 예약에 의해 이용하는 골프장
운영 형태별	입회금제	회원이 운영회사에 입회비를 예탁하고 그 시설을 우선적으로 이용할 권리(시설이용권)와 일정한 거치기간이 지난 후 입회금의 반환을 청구할 권리(입회반환금청구권)를 가지는 골프장
	사단법인제	골퍼들로 구성된 조직체(골프클럽)가 골프장을 건설, 운영하고 그 회원인 골퍼들이 그 시설을 이용하는 골프장
	주주회원제	골프장을 운영하는 회사의 주식을 전회원이 골고루 나누어 가지고 이들의 총의에 의해 운영되는 골프장
규모별 (대중제)	정규대중	18홀 이상의 정규 대중골프장
	일반대중	9홀 이상의 대중 골프장
	간이골프장	3홀 이상 8홀 이하의 골프장

(출처 : 문화체육관광부, 체육시설의 설치·이용에 관한 법률)

## 2. 골프장 현황

### 2.1. 골프장 수

#### ■ 연도별 골프장 수 추이

국내 골프장수는 2020년말 538개소로 전년보다 5개소 증가함. 대중골프장수는 2011년말 187개소에서 2020년말에는 344개소로 157개소 급증함. 반면 회원제 골프장 수는 2011년 223개소에서 2020년에는 65개소 감소함. 이는 회원제 골프장들이 입회금 반환 사태로 부실한 회원제가 회생절차를 신청한 후 입회금을 반환하면서 대중골프장으로 전환했고, 새로 개장하는 골프장들도 대부분 대중골프장이었기 때문으로 판단됨. 또한 자금력이 풍부한 기업 소유 회원제 골프장등은 중과세율을 피해 일반세율을 적용받는 대중골프장으로 전환하고 있기 때문임.

연도별	대중제	회원제	합계	전년대비 증가수
2018년 말	314	176	526	6
2019년 말	328	169	533	7
2020년 말	344	158	538	5

(출처 : 레저백서 2021)

#### ■ 지역별 골프장 수 추이

2020년말 현재 운영중인 골프장을 지역별로 보면, 수도권이 177개소로 가장 많고 영남권 114개소, 충청권 74개소, 호남권 71개소, 강원권 60개소, 제주권 42개소 순임.

연도별	전체	수도권	강원권	충청권	호남권	영남권	제주권
2018년말	526	173	60	71	72	109	41
2019년말	533	174	60	74	71	113	41
2020년말	538	177	60	74	71	114	42

(출처 : 레저백서 2021)



## 2.2. 전국 골프장 이용객 수 현황

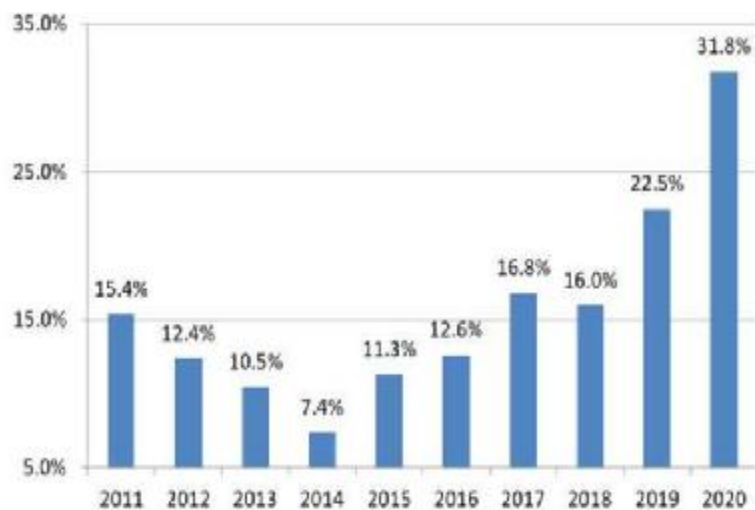
국내 골프장 이용객수는 골프장 수의 확대, 골프붐, 기업들의 비즈니스 수요 증가, 스크린골퍼들의 골프장 진출 등으로 꾸준히 증가하고 있는 추세임. 이는 코로나 19사태로 골퍼들이 비교적 안전한 골프장을 이용하며, 주52시간 및 재택근무제 확산으로 인한 늘어난 여가시간에 골프장을 찾는 직장인들이 더 많이 늘어났기 때문임. 또한 신설 골프장수가 증가한 데다, 야간나이트 시설을 설치해 야간경기가 가능해진 것도 이용객수 증가에 기여한 것으로 볼 수 있음.

연도	대중제 (명)	회원제 (명)	합계 (명)
2018년	21,495,066	16,488,385	37,983,451
2019년	19,663,850	17,063,011	36,726,861
2020년	16,938,080	18,577,412	35,515,492

(출처 : 레저백서 2021)

## 2.3. 골프장 영업이익률 추이

회원제 및 대중골프장의 합계 영업이익률(제주도 제외)은 2020년 31.8%로 전년보다 9.3% 포인트 상승하면서 사상 최고의 실적을 기록했음. 유가증권시장의 12월 결산법인 583개사의 2020년 영업이익률이 5.5%이라는 점을 고려했을 때 이는 상당히 높은 수치로 판단됨.



### 3. 골프산업의 향후 미래 전망

#### 3.1. 골프장 수

향후 국내 골프장수는 코로나19 특수 등에 힘입어 꾸준히 증가할 것으로 전망되는데, 이는 대중골프장의 수익성이 좋고 골프장 매매가격이 폭등했기 때문임. 지역별 골프장수를 보면, 골프인구가 풍부한 수도권 등 대도시 주변 중심으로 늘어날 것으로 보이며, 이는 골프수요 및 수익성이 풍부하기 때문으로 보여짐. 다만, 향후 골프장 공급을 억제하는 요인으로 인허가 요건 강화, 대중골프장의 세금감면 혜택의 감소로 인한 수익성 하락 등이 있음.

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
골프장수	대중	325.9	343.8	358.3	371.3	382.3
	회원제	210.5	203.5	198.5	195.5	193.5
	군	22.5	22.5	22.5	22.5	22.5
비중	대중	58.3%	60.3%	61.9%	63.0%	63.9%
	회원제	37.7%	35.7%	34.2%	33.2%	32.3%
	군	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%

(단위 : 18홀 환간 개소, %)

#### 3.2. 골프장 이용객 수

향후 국내 이용객수의 증가요인으로는 개장 골프장 수, 여가시간 확대 및 잠재골프인구의 증가 등이 있음. 다만, 감소요인으로는 골프장의 이용료의 인상 및 코로나19의 종식, 기상여건의 변화 등에 있음. 이상과 같은 변수들을 감안할 때, 국내 골프장 이용객수는 2023년까지 증가하다가, 2025년 이후 점차 줄어들 것으로 예상됨.

구분		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
골프장 이용객 수	대중	21,909	22,215	22,931	23,392	23,703
	회원제	15,276	13,910	13,498	13,099	12,578
	군	1,780	1,620	1,782	1,764	1,746
비중	대중	56.2%	58.9%	60.0%	61.1%	62.3%
	회원제	39.2%	36.9%	35.3%	34.2%	33.1%
	군	4.6%	1.3%	4.7%	4.7%	4.6%

(단위 : 천명, %)

### 3.3. 골프산업의 경제적 가치

골프산업의 성장이 지속되는 가운데 최근 해외골프 인구의 국내 골프 활동 증가로 인한 내수진작 경제적 효과는 최대 3.1조 원에 달할 것으로 분석됨. 골프장 및 골프연습장 운영업 등 국내 골프산업 시장규모는 2019년 6.7조원에서 2023년 9.2조원까지 성장할 것으로 전망되며, 코로나19 영향으로 해외여행이 제한적인 상황에서 해외골프 활동인구의 국내 골프 활동으로 인한 내수진작 경제적 효과는 최소 2.2조원에서 최대 3.1조원에 달할 것으로 분석됨.

## IV. 지역분석 (충청남도 예산군)

### 1. 입지환경분석

< 광역지도 >



< 상세지도 >



#### ■ 지리적 위치 및 교통

예산군은 충청남도의 북서부지역 남북간 중간지역에 위치하며 예산읍으로부터 육로거리로 동쪽과 북동쪽에는 천안시 37.8km, 아산시 22.2km가 소재하며, 남동쪽에는 공주시 53.3km, 대전광역시 88.5km가 서쪽과 남서쪽에는 홍성군 20.8km, 보령시 53.2km가 위치하고 예산군과 인접한 지역으로는 북쪽으로는 당진시, 아산시가 남동쪽으로는 공주시, 청양군이, 서쪽으로는 홍성군, 서산시가 위치하고 있어 6개의 시군과 각각 인접함.

예산군은 2읍 10개면으로 구성되어 있으며, 장항선 철도가 통과하고(예산역, 삼교역, 신례원역) 21번 국도가 홍성군으로 이어지며, 32번 국도는 공주로, 45번 국도는 서산시로 이어지는 충남 북서부 도로교통의 중심적, 분기점적 역할을 함.

예산군의 도로는 지역의 중심지인 예산읍을 기준으로 방사상형이며, 장항선 철도의 예산군 통과 지역은 예산읍, 오가면, 삽교읍을 통과하고 있음.

■ 지역 특성

예산군은 동쪽의 차령산맥과 서쪽의 가야산맥 사이에 광대하게 펼쳐진 예당평야가 발달해 있으며, 북쪽에는 삽교천이 흐르고 있고 남쪽에는 금마천이 흐르고 있음.

예산군의 중앙부에 위치한 예산읍은 동쪽에 해발 200m내외의 소구릉들이 자리 잡고 있으며, 서쪽에는 무한천이 흐르고 있으며 지대가 높은 북동쪽 가운데에 예산읍이 있고 그 아래에 대술면이, 또 그 위에 신양면이 붙어있고, 가야산맥이 발달한 서쪽에 봉산면과 덕산면이 자리 잡고 있고 삽교천이 흐르는 고덕면, 삽교읍, 오가면 그리고 무한천이 흘러 예당저수지를 이루는 광시면, 대흥면, 신양면, 응봉면에 예당평야가 발달해 있음.

## 2 인문환경

### 1. 인구변동 분석

#### 1.1. 시군구 단위 인구변동 추이

구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2019	38,290	0.60	79,238	-1.06	2
2020	38,946	1.71	78,084	-1.46	2
2021.12	39,051	0.27	76,801	-1.64	2

#### 1.2. 읍면동별 인구변동 추이

구분	2021 인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	76,801	39,051	1.97	-1.64
예산읍	32,682	15,497	2.11	-2.15
삽교읍	10,155	5,253	1.93	2.01
대술면	2,387	1,342	1.78	-3.36
신양면	2,998	1,622	1.85	-1.93
광시면	3,105	1,695	1.83	-2.48
대흥면	1,756	986	1.78	-0.73
응봉면	2,504	1,350	1.85	-1.30
덕산면	6,675	3,470	1.92	-0.03
봉산면	2,490	1,329	1.87	-0.48
고덕면	4,407	2,328	1.89	-3.04
신암면	3,404	1,891	1.80	-3.65
오가면	4,238	2,288	1.85	-4.85

1.3. 전출입 현황

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2021 예산군	6,419	6,686	2,114	2,504	2,954	2,831	-267

2. 주택 수 및 보급률

(출처 : 예산군 2021년 통계연보)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2018	32,641	36,986	23,016	2,418	10,637	1,798	1,097	438	113.00
2019	32,014	37,131	23,075	2,461	10,637	1,798	1,161	460	116.00
2020	32,014	37,312	23,245	2,512	10,637	1,798	1,161	471	116.50

\*보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3. 공공 및 편익시설 등 변동 추이

3.1. 의료기관 현황

(출처 : 예산군 2021년 통계연보)

연도	종합 병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방 병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건 분소 (병상수)	요양 병원 (병상수)
2020	1	1	41	22	-	22	1	12	-
	176	147	125	-	-	-	-	-	-

### 3.2. 학교현황

(출처 : 예산군 2021년 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	24	24	11	7	-	1	-	-

### 3.3. 주택건설실적

(단위 : 호)

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국(21.11)	448,092	46,712	5,881	42,549	13,715	339,235
수도권	227,455	13,769	2,688	37,961	7,553	165,484
충남	25,829	4,336	301	369	270	20,553

### 3.4. 미분양 현황

(단위 : 호)

구분	2020.6	2020.7	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12
전국	16,289	-	14,864	13,842	14,075	-	-
충남	1,856	-	1,320	1,205	1,098	-	-
예산군	158	-	156	152	152	-	-



### ③ 경제적 환경

#### 1. 일반현황

(출처 : 예산군 2021년 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2018	2019	비중(%)	2018	2019	비중(%)
합계	7,087	7,272	100	31,894	34,499	100
건설업	296	331	5	1,956	2,308	7
공공행정, 국방, 사회보장행정	45	44	1	2,295	2,680	8
광업	4	4	0	35	23	0
교육서비스업	217	219	3	1,765	1,785	5
금융, 보험업	85	87	1	888	945	3
기타	810	820	11	1,372	1,509	4
농업, 임업 및 어업	29	34	1	261	336	1
도매 및 소매업	1,741	1,777	24	3,676	3,991	12
보건업 및 사회복지서비스업	237	250	3	2,694	2,849	8
부동산업 및 임대업	149	146	2	506	395	1
사업시설관리, 사업지원서비스업	92	113	2	294	402	1
숙박 및 음식점업	1,609	1,589	22	3,529	3,713	11
예술, 스포츠, 여가서비스업	226	252	4	585	677	2
운수업	608	628	9	1,250	1,343	4
전기가스, 증기 및 수도사업	2	4	0	59	82	0
전문, 과학 및 기술서비스업	110	111	2	440	467	1
제조업	770	799	11	9,851	10,491	30
출판, 영상, 방송통신, 정보서비스업	30	30	0	183	188	1
하수, 폐기물처리, 원료재생, 환경복원업	27	34	1	255	315	1

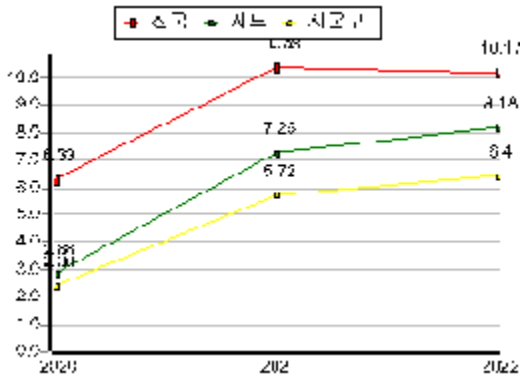
- 예산군의 주력산업인 제조업과 도소매업, 숙박 및 음식점업의 사업체수는 2019년 기준 각각 799개, 1,777개, 1,589개로 2018년 대비 각 업종이 차지하는 비중의 증감률은 제조업, 도매 및 소매업이 포함인 반면 숙박 및 음식점업은 0.9% 감소하였음.
- 예산군의 전 산업에서 제조업이 차지하고 있는 비중은 사업체수는 11%에 불과하지만 종사자수는 30.4%를 차지하여, 취업자 구성에 중요한 사업임을 알 수 있음. 특히 종사자수 기준으로 제조업 중 자동차 및 트레일러 제조업이 가장 높은 비중으로 차지하고 있으며, 다음으로는 고무제품 및 플라스틱제품 제조업과 식료품제조업의 순으로 높게 나타남.

## 2. 경제환경 변화

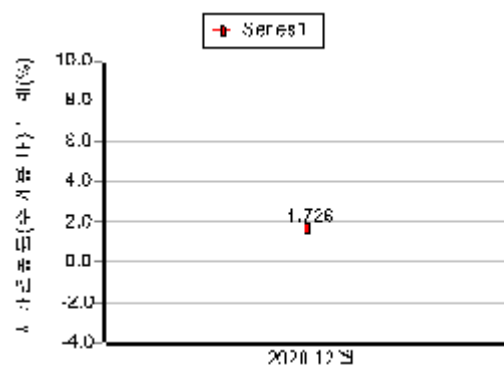
- 산업단지 조성으로 인한 기업유치로 인해 제조업 종사자가 늘어나는 등 지역 일자리창출에 크게 공헌하고 있으며, 향후 늘어나는 복지수요로 사회서비스업 분야에 종사자는 증가하였으며, 향후에도 인구노령화로 인한 사회복지시설의 지속적인 증가로 사회복지시설 관련 취업자수가 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.
- 각 산업단지 입주업체의 증가와 함께 산업단지 개발이 진행되고 있어 향후에도 제조업의 사업체수와 종사자수는 증가할 것으로 예상되며, 관광객이 증가함에 따라 인근의 인구 유입 및 서비스업의 발달을 촉진시키는 구조를 가지고 있는 바, 매년 전체 산업에서 제조업, 숙박 및 음식점업이 차지하는 비중은 증가할 것으로 예측됨.

4 지가동향분석

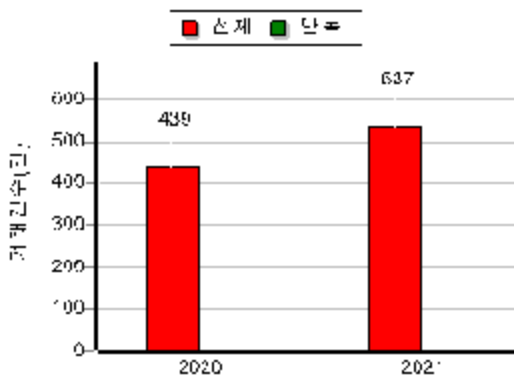
표준지공시지가 변동률 추이



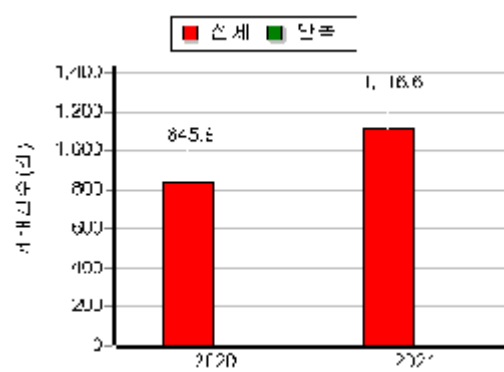
지가변동률 추이



거래건수 추이



거래금액 추이



■ 예산군의 2021년 지가변동률 누계는 1.844%로 전년 누계 1.726% 대비 높은 편으로, 대체로 큰 폭의 등락없이 미약한 상승세를 이어가고 있음. 지가변동률 누계가 가장 높은 지역은 삽교읍 (2.475%)으로 내포신도시를 중심으로 주거지역, 준주거지역, 상업지역에서 강보합세를 보였으며, 개발가능한 관리지역을 중심으로 지가가 강보합세를 보였음.

- 예산군의 2021년 거래 건수는 2020년 대비 약 22% 증가하였으며, 거래금액은 2020년 대비 약 32% 증가하였음. 거래 건수와 거래금액이 전년 대비 증가하였으나, 충청남도의 인접 지자체와 비교 시 상대적으로 거래 건수와 거래금액은 낮은 수준임.
- 외지인의 유입과 인근 지역에 대한 부수적인 개발수요를 유발하는 산업단지 등 개발사업이 진행 중이라는 점, 예당호, 덕산온천 관광지를 중심으로 펜션, 야영장 등 숙박시설과 음식점 등의 신규 공급이 꾸준하고, 당진~영덕 고속도로 예산수덕사IC 인근지역인 오가면, 응봉면의 경우 광역적인 접근성이 개선되었다는 점 등은 자가상승 요인으로 작용하고 있음.

## IV. 골프장 부지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 개요

기 호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	목리 체육1용지	382,455.0	체육 용지	대중제 골프장 (예정)	자연녹지	광대소각	부정형 완경사	-
<b>사업명</b>		충청남도청 내포신도시 사계절골프클럽 개발사업						
<b>대지위치</b>		충청남도 예산군 삽교읍 목리 651-1 (가지번) (체육1용지)						
<b>지역/지구</b>		자연녹지지역, 체육시설용지						
<b>대지면적</b>		382,455.00m <sup>2</sup>						
<b>용 도</b>		운동시설(골프장)						
<b>사업내용</b>		대중골프장 9홀(two green)						

## 2. 비교표준지 선정

### ① 개요

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023.01.01.을 공시 기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인 근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하였음.

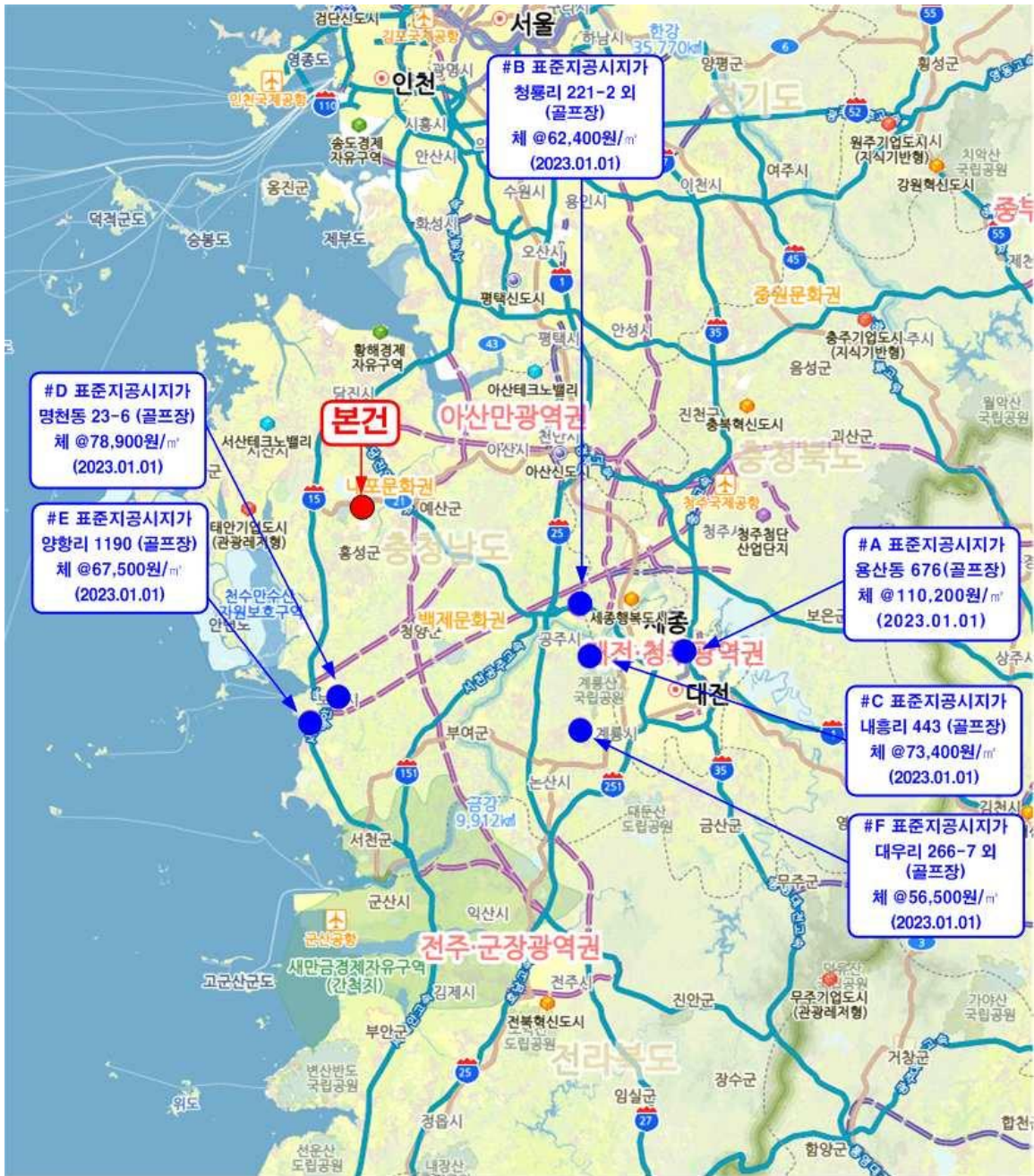
### ② 비교표준지의 선정

위의 표준지 선정기준에 의거 아래의 표준지 중 <비교표준지 A>를 선정함.

(충청남도)

(공시기준일 : 2023.01.01.)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	도로 교통	이용 상황	공시 지가 (원/㎡)	비고
A	대전 유성구 용산동 676	체육 용지	259,401	자연 녹지	사다리 평 지	광대 한면	골프장 (대중제)	110,200	-
B	충남 공주시 의당면 청룡리 221-2 외	체육 용지	126,660	계획 관리	부정형 완경사	소로 한면	골프장 (대중제)	62,400	-
C	충남 공주시 계룡면 내흥리 443	체육 용지	62,591	계획 관리	부정형 완경사	소로 한면	골프장 (대중제)	73,400	-
D	충남 보령시 명천동 23-6	체육 용지	45,054	자연 녹지	부정형 완경사	소로 각지	골프장 (대중제)	78,900	-
E	충남 보령시 남포면 양항리 1190	체육 용지	204,934	계획 관리	부정형 평 지	세로 (가)	골프장 (대중제)	67,500	-
F	충남 논산시 상월면 대우리 266-7 외	체육 용지	110,794	계획 관리	부정형 완경사	소로 한면	골프장 (대중제)	56,500	-



### 3. 시점수정

토지가액 감정평가를 위한 시점수정 기준은 국토교통부에서 조사, 발표한 대전광역시 유성구 녹지지역의 지가변동률을 적용하되, 2023년 08월 이후의 지가변동률은 미고시 된 바, 2023년 07월 대전광역시 유성구 녹지지역 지가변동률을 기준시점(2023.08.28)까지 연장 적용하였음.

(대전광역시 유성구 녹지지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.07.31	1.562	2023년 07월 지가변동률 누계
2023.07.01. ~ 2023.07.31	0.109	2023년 07월 지가변동률
누 계 (2023.01.01. ~ 2023.08.28)	<b>1.662</b>	$( 1 + 0.01562 ) * ( 1 + 0.00109 * 28/31 )$ ≈ 1.01662

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 동일함. (1.000)



5. 개별요인 비교

구분	항목	세부요인	비교치 (대상 / 비교표준지)	비교치 (대상 / 비교표준지)	
물리적 요인	가로 조건	접면도로의 폭과 계통, 진입로 상태 등	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 유사함.	
	접근 조건	도로 및 교통시설 등과의 접근성, 주변도시와의 거리 등	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 유사함.	
	입지 요인	환경 조건	일조·통풍, 조망·경관, 지형적 입지특성 (산악형, 구릉형, 해안형), 주변도시의 크기, 주변의 개발상황, 동지역 골프장의 경쟁관계 등	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근배후지의 성숙도 등에서 열세함.
	행정 조건	용도지역·지구·구역, 행정상의 규제 정도 등	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 유사함.	
	획지 조건	골프장의형상·방위·고저·경사도, 지반·지질 등	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 유사함.	
	코스 요인	코스 개발 특성	홀수, 등록면적, 개발지와 원형보전지의 비율, 골프코스설계의 우수성, 코스전장(코스레이팅), 코스관리상태, 관개·배수의 양부 등	0.65	본건은 비교표준지 대비 코스 등록면적의 크기 등에서 우세하나, 코스설계의 우수성 및 조성율 등에서 열세함. (382,455㎡(9홀) / 259,401㎡(9홀))
	시설 요인	시설 개발 특성	조경의 상태, 숙박시설·부대시설·조명시설의 유무, 대중골프장 병설 여부 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 조경의 상태 등에서 열세함.
관리 운영 요인	경영 요인	경영 특성	내장객수, 골프장이용요금(그린피), 연간매출액, 영업이익률, 분쟁여부, 종원업의 태도, 캐디의 친절도 등	1.00	본건과 비교표준지는 대체로 유사함.
	기타 요인	기타 특성	지명도, 개장일자, 회원제/대중제, 회원수, 골프 회원권 가액등	0.88	골프장 시장상황과의 관계, 현 공사중단된 상황 등을 고려함.
누 계			0.412		

## 6. 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 감정평가 시 산정기준이 되는 지가체계로서 다양한 목적으로 활용되므로 실제 시장가격과는 다소 차이를 보임. 따라서, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함. 골프장 부지에 대한 표준지공시지가와 현실적인 지가수준은 상당한 괴리가 존재하나, 골프장은 규모나 사업의 특수성으로 인하여 일반 부동산과 달리 거래가 용이치 않아 골프장의 감정평가사례 등을 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

### ② 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두 5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함

### ③ 본건 감정평가 전례

구분	소재지	지 목	용도지역 이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	비고
본1	충청남도 예산군 삼교읍 목리	체육 용지	자연녹지	2021.12.01	94,000	담보	실시계획인가 및 건축허가 이전
			대중레크리에이션 (9호) (예정)				
본2	체육1용지		자연녹지	2022.02.09	96,000	담보	조성공사 이전
			대중레크리에이션 (9호) (예정)				

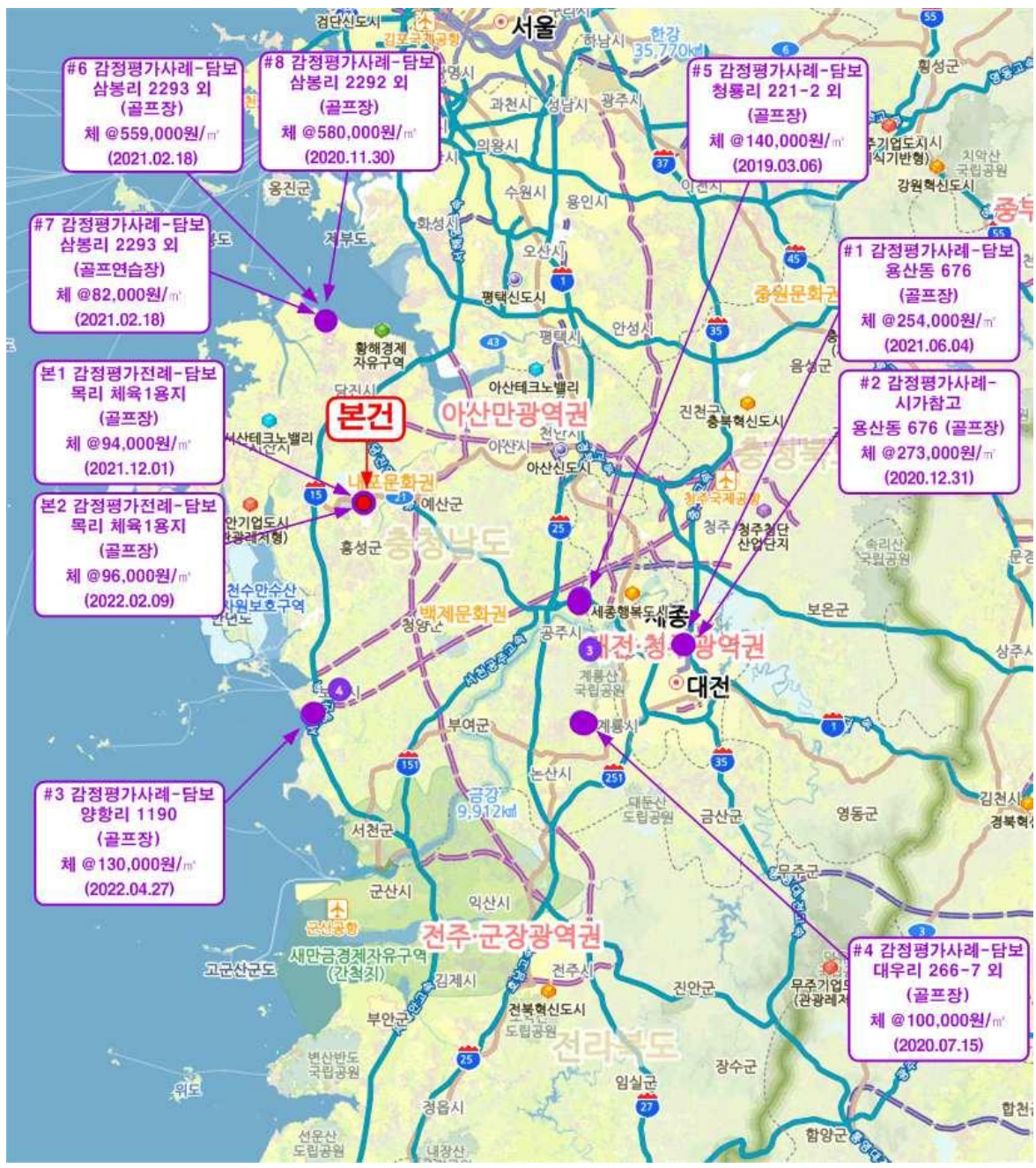
④ 인근 유사 골프장의 감정평가사례

구분	소재지	지 목	용도지역 이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	비고
#1	대전 유성구 용산동 676	체육 용지	자연녹지 대중제골프장 (9홀)	2021.06.04	254,000	담보	한미르대덕밸리, 컨트리클럽 골프연습장 있음
#2	대전 유성구 용산동 676	체육 용지	자연녹지 대중제골프장 (9홀)	2020.12.31	273,000	시가 참고	한미르대덕밸리, 컨트리클럽 골프연습장 있음
#3	충남 보령시 남포면 양항리 1190	체육 용지	계획관리 대중제골프장 (9홀)	2022.04.27	130,000	담보	에스앤골프장, 골프연습장 없음
#4	충남 논산시 상월면 대우리 266-7 외	체육 용지	계획관리 대중제골프장 (9홀)	2020.07.15	100,000	담보	더힐CC, 골프연습장 없음
#5	충남 공주시 의당면 청룡리 221-2 외	체육 용지	계획관리 대중제골프장 (9홀)	2019.03.06	140,000	담보	골드리버CC, 골프연습장 없음
#6	충남 당진시 석문면 삼봉리 2293	체육 용지	자연녹지 대중제골프장 (30홀)	2021.02.18	82,000	담보	플라밍고CC
#7	충남 당진시 석문면 삼봉리 2292		준주거 체육지원시설		559,000		
#8	충남 당진시 석문면 삼봉리 2292	체육 용지	준주거 체육지원시설	2020.11.30	580,000	시가 참고	플라밍고CC

\* 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

\* 상기 개별공시지가는 기준시점 해당년도에 공시지가임.

■ 본건 및 인근 유사골프장의 평가전례 및 평가사례 위치도



⑤ 인근지역 및 동일수급권 내 유사 골프장의 거래사례

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3	거래사례 4	거래사례 5
소재지	대전광역시 유성구 용산동 676 외	경기도 여주시 오금동 422-2 외	경기도 이천시 모가면 소고리 98 외	경기도 안성시 양성면 미산리 982 외	경기도 안성시 죽산면 장계리 711-2 외
명칭	금실대덕 CC, 현재 함미르대덕 컨트리클럽	세라지오 CC	사우스 스프링스 CC	안성아덴힐 CC	골프클럽안성 Q
골프장 유형	대중제	대중제	대중제	대중제	대중제
골프장 규모	9 홀	18 홀	18 홀	18 홀	18 홀
거래시점 공시지가 (원/㎡)	98,000	74,500	74,000	70,000	63,500
거래시점	2021.07.30	2021.07.15	2020.12.28	2020.10.26	2020.12.23
거래금액	67,130,000,000	153,000,000,000	172,100,000,000	140,000,000,000	140,400,000,000
홀당 단가 (원/홀)	7,459,000,000	8,500,000,000	9,561,000,000	7,780,000,000	7,800,000,000

\* 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

\* 상기 개별공시지가는 거래시점 해당년도의 공시지가임.

■ 인근지역 및 동일수급권 내 유사 골프장의 거래사례 위치도



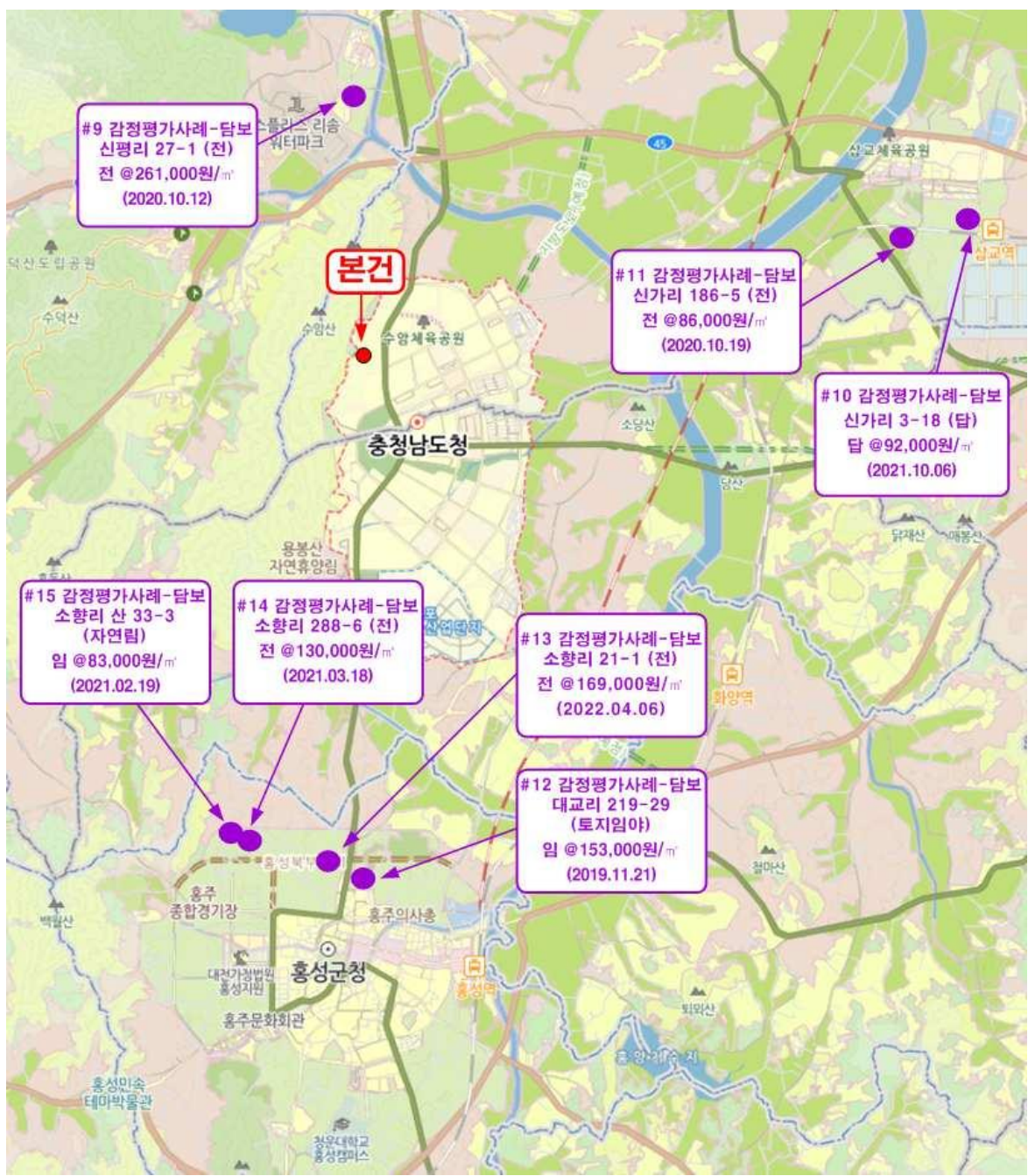
⑥ 인근 소지 평가사례

구분	소재지	지 목	용도지역 이용상황	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	비고
#9	충청남도 예산군 덕산면 신평리 27-1	전	자연녹지 전	2020.10.12	261,000	담보	-
#10	충청남도 예산군 삼교읍 신가리 3-18	답	자연녹지 답	2021.10.06	92,000	담보	-
#11	충청남도 예산군 삼교읍 신가리 186-5	전	자연녹지 전	2020.10.19	86,000	담보	-
#12	충청남도 홍성군 홍성읍 대교리 219-29	임야	자연녹지 토지임야	2019.11.21	153,000	담보	-
#13	충청남도 홍성군 홍성읍 소향리 21-1	전	자연녹지 전	2022.04.06	169,000	담보	
#14	충청남도 홍성군 홍성읍 소향리 288-6	전	자연녹지 전	2021.03.18	130,000	담보	
#15	충청남도 홍성군 홍성읍 소향리 산 33-3	임야	자연녹지 자연림	2021.02.19	83,000	담보	-

\* 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

\* 상기 개별공시지가는 기준시점 해당연도의 공시지가임.

■ 인근지역 및 동일수급권 내 소재 평가사례 위치도





⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

㉠ 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

㉡ 사례 선정

선정 사례	감정평가사례 #2
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교적 최근에 감정평가되어 비교 표준지와 비교가능성이 있는 감정평가사례를 선정하였음.

㉢ 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#2	273,000	-	1.01662	1.000	1.000	298,149	2.661
#A	110,200	-	1.09212	-	-	112,032	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(대전광역시 유성구 녹지지역) 2020.12.31. ~ 2023.08.28						
지역요인	비교표준지는 평가사례인 바, 지역요인 동일함.						
개별요인	입지 요인	코스 요인	시설 요인	경영 요인	기타 요인	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교표준지는 평가사례인 바, 개별요인 동일함.							

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지 #A	2.60
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 <b>160%</b> 상향 보정함.	

6. 공시지가기준법에 의한 골프장 토지가액 결정

① 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
110,200	1.01662	1.000	0.412	2.60	120,008	<b>120,000</b>

※ 본건 감정평가목적 등 고려하여 천원 단위 미만 절사함.

② 본건 감정평가대상 토지가액 결정

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	382,455	120,000	45,894,600,000	-
<b>합 계</b>			<b>45,894,600,000</b>	

## ② 개발법에 의한 시산가액

### 1. 본건 골프장 준공 후 예상가치 산정

#### 1) 본건 골프장 매출액 (PGI) 산정

##### (1) 골프장 그린피 매출액 추정

##### 가. 인근지역 및 동일수급권 내 골프장 매출액 수준

소재지	골프장명칭	유형	홀수	매출액(원)	비고
공주시	골드리버CC	대중제	9홀	5,302,062,080	2022.01~2022.12
논산시	더힐CC	대중제	9홀	6,753,452,943	2022.01~2022.12
청주시	골드나인CC	대중제	9홀	4,797,927,136	2021.01~2021.12
청주시	오창에딘버러CC	대중제	9홀	7,608,992,336	2022.04~2023.03 골프연습장 포함
대전시	한미르대덕밸리CC	대중제	9홀	10,244,454,636	2022.01~2022.12 골프연습장 포함

(출처 : 전자공시시스템)

##### 나. 내장객 수 추정

##### ① 사업시행자 제시 자료

사업시행자가 제시한 자료에 따르면 일별 최대 팀수는 평균 60팀으로, 주중 동절기는 평균 47팀, 하절기는 평균 54팀, 주말 동절기 평균 55팀, 하절기 평균 58팀이며, 연간 총 내장객 수는 71,409인임.

구분	동절기(팀/일)	하절기(팀/일)
주중	평균 47팀	평균 54팀
주말	평균 55팀	평균 58팀
일별 최대 팀수	평균 60팀	평균 60팀

※ 동절기 : 12~3월, 하절기 : 4~11월

구 분	사업시행자 제시 골프장 내장객 수 (명)
주 중	46,565 (65%)
주 말	24,844 (35%)
합 계	71,409 (100%)

② 골프장 내장객 관련 통계자료

■ 전국 골프장 이용객현황

시 도	2020년		2019년		증감률		이용객수			홀당 이용객수		
	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	2020년	2019년	증감률	2020 년	2019 년	증감률
강원	57	1,112	57	1,067	0.0%	4.2%	4,406,476	3,698,780	19.1%	3,963	3,467	14.3%
경기	164	3,356	160	3,236	2.5%	3.7%	16,598,612	14,899,010	11.4%	4,946	4,604	7.4%
경북	51	945	51	945	0.0%	0.0%	5,393,561	5,013,047	7.6%	5,707	5,305	7.6%
경남	53	1,083	52	1,038	1.9%	4.3%	5,795,450	5,023,182	15.4%	5,351	4,839	10.6%
충북	36	756	35	712	2.9%	6.2%	3,572,416	3,071,050	16.3%	4,725	4,313	9.6%
충남	29	519	30	519	-3.3%	0.0%	2,655,235	2,410,735	10.1%	5,116	4,645	10.1%
전북	25	473	24	464	4.2%	1.9%	2,002,626	1,807,353	10.8%	4,234	3,895	8.7%
전남	44	816	44	789	0.0%	3.4%	3,852,685	3,629,561	6.1%	4,721	4,600	2.6%
제주	42	726	41	726	2.4%	0.0%	2,459,680	2,148,274	14.5%	3,388	2,959	14.5%
합계	501	9,786	494	9,496	1.4%	3.1%	46,736,741	41,700,992	12.1%	4,776	4,391	8.8%

(출처 : 한국골프장경영협회)

■ 회원제 골프장 이용객현황

(출처 : 한국골프장경영협회)

시 도	2020년		2019년		증감률		이용객수			홀당 이용객수		
	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	2020년	2019년	증감률	2020 년	2019 년	증감률
강원	14	324	14	324	0.0%	0.0%	1,085,307	951,205	14.1%	3,350	2,936	14.1%
경기	73	1,701	74	1,719	-1.4%	-1.0%	7,332,638	7,097,213	3.3%	4,311	4,129	4.4%
경북	13	315	14	333	-7.1%	-5.4%	1,715,708	1,690,875	1.5%	5,447	5,078	7.3%
경남	21	513	22	531	-4.5%	-3.4%	2,844,423	2,634,418	8.0%	5,545	4,961	11.8%
충북	5	117	7	154	-28.6%	-24.0%	559,216	656,526	-14.8%	4,780	4,263	12.1%
충남	7	135	9	162	-22.2%	-16.7%	585,803	630,480	-7.1%	4,339	3,892	11.5%
전북	3	63	3	63	0.0%	0.0%	258,546	232,159	11.4%	4,104	3,685	11.4%
전남	7	153	7	153	0.0%	0.0%	745,423	730,426	2.1%	4,872	4,774	2.1%
제주	17	315	19	387	-10.5%	-18.6%	1,022,959	1,100,094	-7.0%	3,247	2,843	14.2%
합계	160	3,636	169	3,826	-5.3%	-5.0%	16,150,023	15,723,396	2.7%	4,442	4,110	8.1%

■ 대중제 골프장 이용객현황

(출처 : 한국골프장경영협회)

시 도	2020년		2019년		증감률		이용객수			홀당 이용객수		
	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	골프 장수	홀수	2020년	2019년	증감률	2020 년	2019 년	증감률
강원	43	788	43	743	0.0%	6.1%	3,321,169	2,747,575	20.9%	4,215	3,698	14.0%
경기	91	1,655	86	1,517	5.8%	9.1%	9,265,974	7,801,797	18.8%	5,599	5,143	8.9%
경북	38	630	37	612	2.7%	2.9%	3,677,853	3,322,172	10.7%	5,838	5,428	7.5%
경남	32	570	30	507	6.7%	12.4%	2,951,027	2,388,764	23.5%	5,177	4,712	9.9%
충북	31	639	28	558	10.7%	14.5%	3,013,200	2,414,524	24.8%	4,715	4,327	9.0%
충남	22	384	21	357	4.8%	7.6%	2,069,432	1,780,255	16.2%	5,389	4,987	8.1%
전북	22	410	21	401	4.8%	2.2%	1,744,080	1,575,194	10.7%	4,254	3,928	8.3%
전남	37	663	37	636	0.0%	4.2%	3,107,262	2,899,135	7.0%	4,687	4,558	2.8%
제주	25	411	22	339	13.6%	21.2%	1,436,721	1,048,180	37.1%	3,496	3,092	13.1%
합계	341	6,150	325	5,670	4.9%	8.5%	30,586,718	25,977,596	17.7%	4,973	4,582	8.6%

■ 국내 대중제골프장 이용객수 증감률

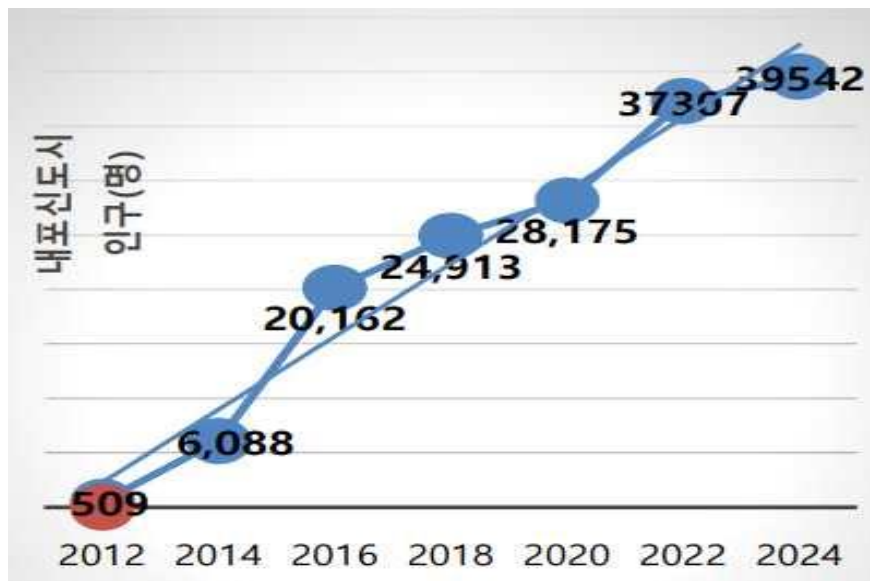
(출처 : 레저백서 2021 / 단위 : 천명, %)

구 분		2020	2021	2022	2023	2024	2025
대중제 골프장	이용객수	25,787	27,346	28,440	29,293	29,586	29,743
	매기 증감률	-	106.055%	104.00%	103.00%	101.00%	100.53%

③ 내포신도시의 인구변화

내포신도시의 인구는 2016년(20,162명) 입주를 시작으로 하여 <지속적으로 상승>하고 있음. 2020년(28,175명) 정부청사 준공 및 충청남도, 홍성군과 9개 기업 투자유치 협약 등에 따라 2016년 대비 약 40%의 인구증가율을 보임.

또한 추후 대규모 아파트 단지 분양 및 입주 진행, KTX 복선전철 완공, 충남스포츠센터, 서해 최대 규모 병원 등의 인프라를 점차 갖춰나감에 따라 골프장 및 클럽하우스의 활성화 및 수요 수준이 현재의 수준 및 측정 예상치에 비하여 더 높을 것으로 기대됨.



④ 전국 및 충남 소득수준 변화

시도별	2020년 지역총소득		2020년 개인소득	
	원데이터	전년 대비 증감률(%)	원데이터	전년 대비 증감률(%)
전국	37,677	▲0.2	21,205	▲2.6
충남	41,287	▲0.5	20,011	▲4.1

⑤ 골프장 내장객 수 추정

사업시행자가 제시한 내장객 총인원은 71,409인으로 18홀을 기준으로 홀당 평균 내장객을 산정하면 약 3,967인으로 2016.12 지역별 홀당 내장객 수 중 충북지역의 내장객 수인 3,965명과 유사하나 내포신도시 인구유입상황, 공사진척도, 홀면적, 홀 수, 홀 간 거리 등을 감안할 경우 사업시행자가 제시한 내장객수는 다소 높은 것으로 판단됨.

또한 동절기에 3부제(야간 라운딩) 운영이 어려운 점 등을 고려하여 일별 최대 팀수를 하절기 60팀(3부제 운영), 동절기 40팀(2부제 운영)으로 추정하였음.

평일과 주말의 내장객수 비율은 사업시행자가 제시한 예상 내장객수의 분석이 적정하다고 판단되어, 이를 기준으로 평일(65%), 주말(35%)의 비율을 기준으로, 가동률 80%를 적용하여 내장객수를 추정하였음.

구 분	사업시행자 제시 내장객 수 (명/년)	추정 내장객 수 (명/년)
주 중	46,565 (65%)	37,252
주 말	24,844 (35%)	19,875
합 계	71,409 (100%)	57,127

※ 추정 내장객 수 (명) = 사업시행자 제시 내장객 수 (명) × 추정가동률(80%)

다. 그린피 추정

① 인근 대중제 골프장의 그린피

골프장명	기준 홀수	소재지	주중그린피 (원/명)	주말그린피 (원/명)	비고
한미르 대덕밸리CC	9	유성구 용산동	110,000	130,000	
더힐CC	9	상원면 대우리	85,000	115,000	9홀 기준
골드리버CC	9	의당면 청룡리	75,000	115,000	

② 그린피 추정

구 분	사업시행자 제시 골프장 그린피 (원/명)	대상 골프장 추정 그린피 (원/명)
주 중	80,000	80,000
주 말	120,000	110,000

라. 그린피 매출액 추정

구 분	내장객 수 (명/년)	대상 골프장 추정 그린피 (원/명)	그린피 매출액 (원/년)
주 중	37,252	80,000	2,980,160,000
주 말	19,875	110,000	2,186,250,000
<b>합 계</b>	<b>57,127</b>	<b>-</b>	<b>5,166,410,000</b>



(2) 기타 부대수입 매출액 결정

가. 사업시행자 제시 부대수입 매출액

■ 통상적인 부대수입 수준과 상기에서 추정된 내장객 수를 기준으로 부대수입을 추정하였음. 이때 골프장 수익에 귀속되지 않은 캐디피는 제외하고, 식음료 매출 및 카트 대여료, 프로샵 매출을 고려하여 기타 부대수입 매출액을 추정하며, 사업시행자가 제시한 부대수입은 아래와 같음.

구 분	사업시행자 제시 부대수입 매출액 (원)	단 가
카트대여료	1,543,968,000	80,000원/팀 (20,000원/인)
식음료	1,071,127,800	15,000원/인
프로샵	357,042,600	5,000원/인
<b>합계</b>	<b>2,972,138,400</b>	-

※ 카트대여료 : 18홀 기준

나. 기타 부대수입 매출액 결정

■ 상기에서 검토한 내용을 기준으로 산정한 부대수입 매출액은 다음과 같음.

구 분	내장객 수 (명/년)	평균단가 (원/인)	기타 부대수입 매출액 (원/년)
카트대여료		20,000	1,142,540,000
식음료	57,127	15,000	856,905,000
프로샵		5,000	285,635,000
<b>합 계</b>	<b>57,127</b>	-	<b>2,285,080,000</b>

※ 카트대여료 : 18홀 기준

(3) 골프연습장 매출액 추정

가. 운영방식(사업시행자 제시)

구 분	내 용	산출 내역
영업시간	17시간	AM 05:00 ~ PM 22:00
타 석 수	74타석	2개층 (각층 34타석 * 2개층)
일일 회원	111명	월 회원의 평균 30%
월 회 원	370명	1타석 사용시간을 70분으로 함. 1일 1타석은 최대14회전이며, 14회전 가동율은 70%적용하여 10회전함.
일일 내장객	370명	(월 회원 70%) + 일일 회원

※ 타석당 회전율은 오픈 후 12개월까지는 타석당 5회전, 12개월 이후 10회전 가능  
(사업주의 사업능력에 따라 변경)

나. 사업시행자 제시 골프연습장 운영수입 및 매출액

구 분	사업시행자 제시 골프연습장 매출액 (원)	단 가
골프연습장	1,352,040,000	74타석 × 5회전 × 365일 × 10,000원/타석단가
합계	1,352,040,000	-

다. 골프연습장 타석 이용 단가 추정

본건 골프연습장의 타석은 총 74타석으로, 이용시간은 5시~22시로 총 17시간을 고려할 때, 이용시간은 평균 70분을 기준함. 이용료(사업시행자 제시)는 월이용권 150,000원 / 당일(70분) 15,000원, 타석이용단가는 10,011원.

골프장 이용료는 인근 한미르대덕밸리CC의 경우 월이용권 154,000원 / 당일 60분 10,000원으로, 대상 골프연습장과 유사한 수준임.

따라서 본건은 대중제 골프장과 함께 운영된다는 점을 종합적으로 고려하여 입장단가 추정함.

구 분	타석이용 단가 (원)
골프연습장	10,000

라. 골프연습장 매출액 추정

구 분	이용객 수 (명/년)	평균단가 (원/인)	골프연습장 매출액 (원/년)
골프 연습장	135,050	10,000	1,350,500,000

※ 이용객수(명/년) : 귀 제시 일일 내장객 370명/일 × 365일 (상한이용객수)

(4) 사업시행자 제시 본건 대상 골프장 매출액(PGI)

구 분	연간 골프장 매출액 (원)	비고		
		연간 이용객 수 (명) 및 연간 이용팀 수 (팀)	단가 (원/명, 원/팀)	
골프장 그린피	주중	3,725,160,000	46,565명	80,000원/명
	주말	2,981,282,400	24,844명	120,000/명
	합계	6,706,442,400	71,409명	-
카트대여료	1,543,968,000	19,300팀	80,000원/팀	
식음료	1,071,127,800	71,409명	15,000원/명	
프로샵	357,042,600	71,409명	5,000원/명	
골프연습장	1,352,040,000	135,204명 (약 74타석 × 5회전 × 365일)	10,000원/타석 단가	
<b>합 계</b>	<b>11,030,620,800</b>	-	-	

(5) 본건 대상 골프장 매출액(PGI) 결정

구 분	이용객 수 (명/년)	평균단가 (원/인)	기타 부대수입 매출액 (원/년)	
골프장 그린피	주중	37,252	80,000	2,980,160,000
	주말	19,875	110,000	2,186,250,000
	합계	57,127	-	5,166,410,000
카트대여료	57,127	20,000	1,142,540,000	
식음료	57,127	15,000	856,905,000	
프로샵	57,127	5,000	285,635,000	
골프연습장	135,050	10,000	1,350,500,000	
<b>합 계</b>	-	-	<b>8,801,990,000</b>	
<b>결 정</b>	-	-	<b>8,801,000,000</b>	

2) 본건 골프장 EBITDA율 추정

(1) 개요

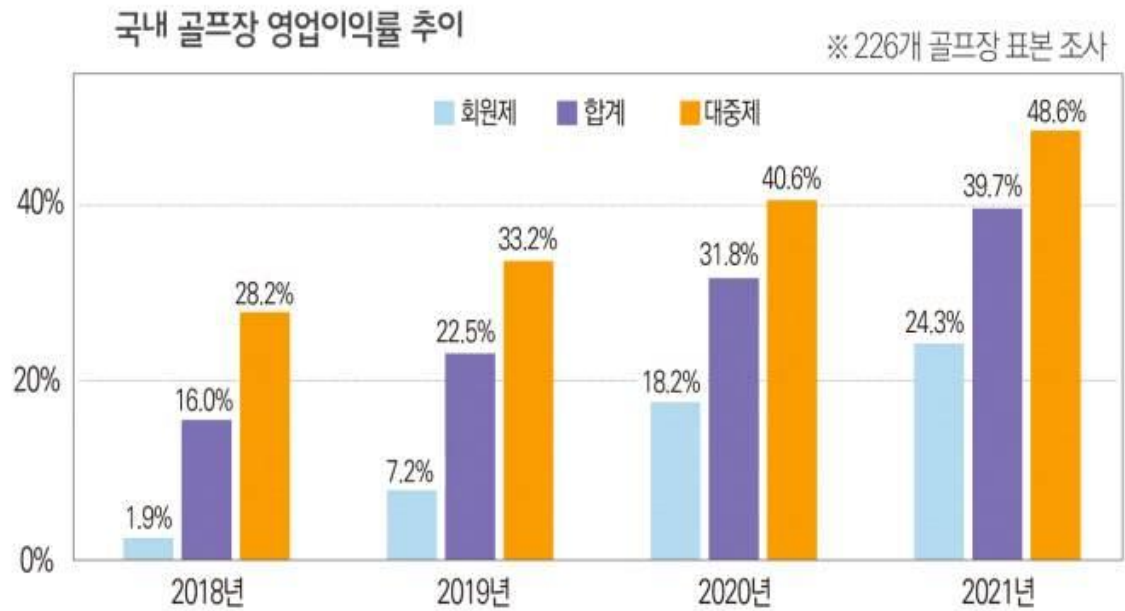
- EBITDA는 예상가능매출액에서 골프장운영에 필요한 코스관리원가, 식음료 매출원가, 카트관리원가 등의 매출원가와 급여, 복리후생비, 접대비, 통신비, 수도광열비, 전력비 등의 판매비 및 관리비를 공제하되, 이자 및 감가상각비는 공제하지 않고 산정하는 세전·이자지급전이익임.

(2) 인근지역 골프장 EBITDA율

소재지	골프장명칭	유형	홀수	EBITDA율	비고
공주시	골드리버CC	대중제	9홀	61.3%	2022.01~2022.12
논산시	더힐CC	대중제	9홀	63.0%	2022.01~2022.12
청주시	골드나인CC	대중제	9홀	69%	2021.01~2021.12
청주시	오창에딘버러CC	대중제	9홀	52.2%	2022.04~2023.03 골프연습장 포함
대전시	한미르대덕밸리CC	대중제	9홀	57.5%	2022.01~2022.12 골프연습장 포함

(출처 : 전자공시시스템)

(3) 국내 골프장(제주도 제외) EBITDA율



\* 출처 : 레저백서 2022

(4) EBITDA율 관련 통계 자료

가. 대중 골프장의 경영실적 추이

연도별	영업이익률 (%)	경상이익률 (%)	단기순이익률 (%)	EBITDADB (%)
2016년	29.2	17.6	13.9	42.1
2017년	31.1	17.3	14.7	43.0
2018년	28.2	16.9	14.2	40.7
2019년	33.2	22.5	18.5	44.8
2020년	40.5	32.7	27.4	50.2

\* 출처 : 레저백서 2021

나. 대중 골프장의 지역별 영업이익률 추이

연도별	수도권 (%)	강원권 (%)	충청권 (%)	호남권 (%)	영남권 (%)
2016년	27.2	12.3	32.8	27.6	36.3
2017년	28.3	23.7	31.8	28.9	39.1
2018년	28.6	22.6	28.4	28.1	33.5
2019년	33.0	28.0	35.0	29.4	37.3
2020년	41.4	40.7	41.1	37.3	40.2

\* 출처 : 레저백서 2021

다. 대중 골프장의 인건비·지급이자 비중 추이

연도별	2016년 (%)	2017년 (%)	2018년 (%)	2019년 (%)	2020년 (%)
인건비	18.7	18.3	19.9	18.3	16.8
지급이자	16.9	15.2	14.5	13.1	10.1

\* 출처 : 레저백서 202

(5) 본건 EBITDA율 추정

의견	EBITDA율
본건 인근지역 및 전국에 소재하는 대중제 골프장(9홀)의 EBITDA율, 본건 소재 지역(신도시) 특성, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정함.	53.0%

3) 본건 골프장 운영업수익(NOI) 산정

총수익 (원)	EBITDA율	순수익 (원)
8,801,000,000	0.53	4,664,530,000

4) 환원이율 결정

(1) 개요

- 환원이율(Capitalization rate)은 소득을 가치로 환원시키는 비율로서, 부동산가치 대비 운영업수익의 비율을 의미하며, 금융시장의 금리, 부동산시장의 변화, 부동산시장의 요구수익률 등에 따라 상이하게 적용함. 따라서 금융시장의 금리, 지역별 수익률 등을 종합적으로 고려하여 본건 준공 후 수익 가치를 산정하기 위한 환원이율을 추정함.

(2) 금융시장 금리

구 분	무담보 콜금리	CD 유통 수익률	국고채 1년	국고채 3년	국고채 5년	회사채3년 AA-	회사채3년 BBB-
2021.10	0.750	1.08	1.178	1.842	2.154	2.302	8.376
2021.11	0.800	1.17	1.339	1.953	2.174	2.492	8.374
2021.12	1.024	1.27	1.320	1.800	1.981	2.410	8.263
2022.01	1.181	1.39	1.422	2.060	2.279	2.632	8.506
2022.02	1.211	1.50	1.480	2.285	2.495	2.873	8.724
2022.03	1.250	1.50	1.586	2.369	2.600	3.028	8.858
2022.04	1.297	1.64	2.002	2.941	3.140	3.631	9.471
2022.05	1.504	1.77	2.049	3.019	3.227	3.775	9.618
2022.06	1.745	1.99	2.599	3.477	3.651	4.233	10.080
2022.07	1.971	2.41	2.958	3.238	3.299	4.126	9.976
2022.08	2.263	2.79	2.987	3.247	3.304	4.227	10.078
2022.09	2.533	3.01	3.287	3.903	3.940	4.900	10.756

(출처 : 한국은행경제통계시스템)

(3) 지역별 수익률

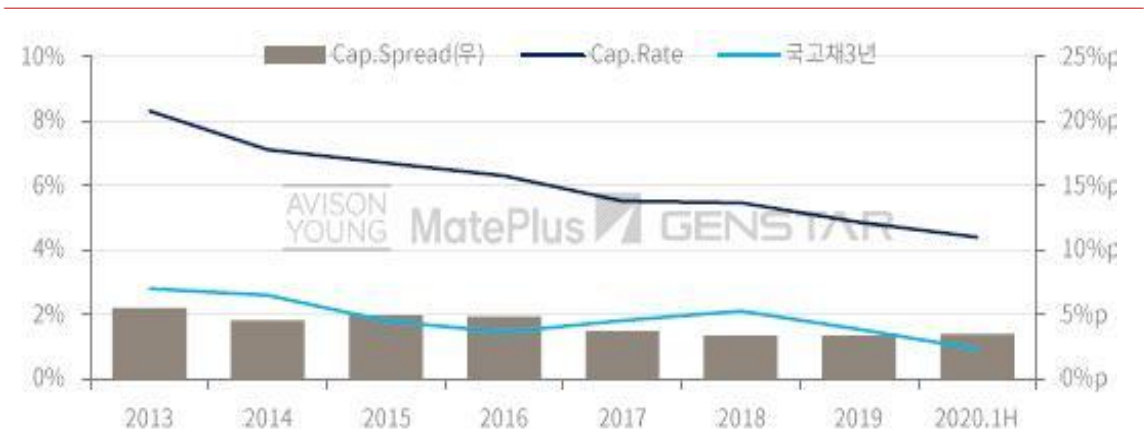
구 분		투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
		2021. 2Q	2021. 3Q	2021. 4Q	2022. 1Q		2021. 2Q	2021. 3Q	2021. 4Q	2022. 1Q	
집합 매장용	전국	1.78	1.61	1.66	1.55	<b>6.60</b>	1.04	0.89	1.02	1.02	<b>3.97</b>
	충남	1.81	1.14	1.53	1.45	<b>5.93</b>	1.12	0.93	1.12	1.13	<b>4.30</b>
소규모 매장용	전국	1.56	1.38	1.56	1.47	<b>5.97</b>	0.80	0.64	0.79	0.78	<b>3.01</b>
	충남	1.54	1.39	1.35	1.47	<b>5.75</b>	0.98	0.82	0.97	0.98	<b>3.75</b>
중대형 매장용	전국	1.75	1.57	1.83	1.68	<b>6.83</b>	0.87	0.65	0.86	0.85	<b>3.23</b>
	충남	1.57	1.41	1.50	1.60	<b>6.08</b>	1.01	0.80	1.01	1.03	<b>3.85</b>

(출처 : 한국은행경제통계시스템)



**(4) 대중제 골프장의 자본환원율 추이**

■ 대중제 골프장의 자본환원율 추이를 보면, 2019년은 4.86%를 기록하며, 전년 대비 0.6%p 하락하였고, 국고채 3년물 금리 역시 비슷한 수준으로 하락하여 Cap.Spread는 3.33%p로 전년과 비슷한 수준을 유지하였음. 2020년 상반기 골프장 자본환원율은 전년대비 1%p 하락한 4.39%를 기록하였음. (출처 : 에비슨영코리아 리서치센터)



**(5) 환원이율 결정**

■ 본건 골프장 운영업의 경기동향, 국채수익률, 채권수익률, CD수익률 등의 투자이율과 위험률을 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

부동산시장의 수익률을 보여주는 투자수익률은 부동산 종류별로 상이하나, 충남지역의 경우 5%~6%대에 형성되고 있음.

의 견	환원이율
<p>본건 골프장 운영업의 경기 동향과 관련하여 내포신도시 내 대중제 골프장이 현재 본건 1곳이며, 내포신도시의 높은 공사진척률(약 98%), 타 지역에 비하여 높은 인구연령분포, 비교적 낮은 충남 내 골프장 수 등을 고려할 때, 골프수요가 점차 상승할 것으로 예측됨에 따라 위험률이 하락될 것으로 예상됨.</p>	<p><b>5.50%</b></p>

5) 본건 골프장 준공 후 예상가치 산정

순수익 (원)	환원이율	산정가액 (원)	감정평가액 (원)	감정평가액 단가 (원/㎡)
4,664,530,000	0.055	84,809,636,364	<b>84,809,000,000</b>	<b>221,749</b>

2. 조성비용 검토

1) 사업시행자 제시 예상사업수지표

항 목	금 액 (원)	비 고
코스조성비	15,300,000,000	토목, 잔디 및 조경공사
건축공사비	9,906,441,000	클럽하우스 및 부대시설공사
용역비	2,032,500,000	설계, 감리 및 인허가관련
부대비	2,368,169,000	운영비 및 예비비 등
제세공과금	1,527,890,000	취득세, 재산세 등 세금관련
금융비	4,865,000,000	PF대출이자 및 각종수수료
<b>합 계</b>	<b>36,000,000,000</b> (홀당 4,000,000,000원)	-

2) 감정평가협회에서 조사한 골프장 조성공사비 (토지매입비 미포함)

구분	코스공사비	기타비용 (토지귀속분)	금융비용 추정 (PF기준)	총 조성공사비 추정액
평지형	15억원 내외	8 ~ 12억원	3 ~ 4억원	23 ~ 27억원 (28 ~ 30억원)
산악형	20 ~ 25억원	8 ~ 12억원	3 ~ 4억원	28 ~ 37억원 (31 ~ 40억원)

### 3) 유사 골프장의 조성 공사비

골프장명	홀수	면적 (㎡)	조성시기	토지조성비 (백만원)	조성단가(원/㎡)	조성단가 (백만원/홀)
클럽모우 CC	27	1,629,041	2013.09	74,704	45,800	약 27.6억
블루마운틴CC	27	1,348,717	2013.05	108,000	80,000	약 40억
더플레이어스CC	27	1,610,128	2013.06	105,142	65,340	약 38억
프리스틴밸리CC	18	1,149,208	2003.08	64,340	55,980	약 35억
서라벌CC	36	1,979,892	2005.12	94,862	47,900	약 36억
인터볼고경산CC	27	1,697,224	2009.09	93,100	54,850	약 34억
골프존카운티 안성Q	18	1,001,876	2010.01	77,650	78,000	약 43.1억
에덴블루 CC	27	1,238,246	2009.01	83,471	67,000	약 30.9억
파인리즈CC	27	1,652,892	2009.01	96,390	58,000	약 35.7억
샤인데일 CC	27	1,704,644	2015.07	92,070	54,000	약 34.1억
이브데일 CC	18	988,848	2009.10	61,200	62,000	약 34억
동원로얄 CC	18	983,676	2015.06	84,420	86,000	약 46.9억
뉴서울 CC	36	2,550,545	1987.10	126,000	49,000	약 35억
렉스필드 CC	18/9	1,351,489	2003.01	124,200	92,000	약 46억

\* 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### 4) 조성비용 검토

상기 유사 골프장의 조성공사비(홀당 약 34 ~ 40억원 내외) 수준과 한국부동산연구원 자료를 통한 조성공사비(홀당 약 20.4억원), 감정평가협회에서 조사한 조성공사비(금융비용 포함)는 평지형(약 28 ~ 30억원), 산악형(약 31 ~ 40억원 내외) 수준을 종합적으로 참작하였으며, 골프장은 대체로 임야지대에 조성되어 조성전 토지의 경사도, 토질, 토지의 이용상황, 주변환경 등에 따라

조성공사비의 격차가 발생하나, 일반적으로 금융비용 및 업자이윤 등을 포함하면 홀당 약 30억 원 ~ 40억원이 소요되는 것으로 판단됨.

본건의 경우 조성 전 토지의 지형, 경사도, 이용상황, 입지조건 및 PF 대출이자 등에 따른 금융 비용에 따라 조성공사비의 차이가 발생하며, 총 코스조성비용은 사업시행자 제시 비용인 360억 원 (홀당 조성원가는 약 40억원)으로 결정함.

코스 조성비용 (원)	홀 수 (홀)	홀당 조성원가 (원/홀)
	9홀	4,000,000,000
36,000,000,000	토지 면적 (㎡)	토지 조성단가 (원/㎡)
	382,455	94,129

### 3. 개발법에 의한 토지 시산가액

구 분	금 액 (원)	비 고
준공 후 예상가치	84,809,000,000	9,423,000,000원/홀
조성비용	36,000,000,000	4,000,000,000/홀
사업시행자 이윤	3,600,000,000	조성비용의 10%
<b>토지가격</b>	<b>45,209,000,000</b>	<b>118,000원/㎡</b>

※ 본건 감정평가목적 등 고려하여 천원 단위 미만 절사함.

### ③ 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 시산가액

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	382,455	120,000	45,894,600,000	-
개발법	382,455	118,000	45,129,690,000	-

#### 2. 골프장 감정평가액의 결정 및 의견

■ 『감정평가에 관한 규칙』 상 주된 방법에 의한 시산가액(원가방식에 의한 시산가액)과 다른 방법에 의한 시산가액(개발법에 의한 시산가액)이 각각 유사하게 산출되었음.

■ 주된 방법에 의한 시산가액(공시지가기준법에 의한 시산가액)의 경우

토지는 골프장부지로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 적용하여 감정평가하였으며, 이는 본건과 유사한 골프장 감정평가선례 등을 종합적으로 고려하였다는 점에서 객관성 및 신뢰성이 뒷받침된다고 볼 수 있음.

■ 다른 방법에 의한 시산가액(개발법에 의한 시산가액)의 경우

개발법의 본건 골프장의 준공 후 예상가치는 본 골프장의 매출실적을 바탕으로 총매출액을 추정하고, 인근 지역 및 동일수급권 내의 영업이익률, 대중제골프장의 영업이익률을 바탕으로 본건 적용 영업이익률을 결정하였음. 또한 환원율은 경기동향, 대중제 골프장의 자본환원을 추이 등 객관적 지표에 의하여 결정하였으며, 골프장 최근 수익지표 및 객관적 자료 등에 의하여 준공 후 예상가치의 적정성이 인정됨.

개발법의 조성비용의 경우 기준시점 당시의 정확한 공정률에 따라 적절히 보정하기에 한계가 있다는 점에서 과다계상될 수 있다는 문제점이 있으며, 최종적으로 개발법에 의한 시산가액이 다소 작게 산정된다는 문제가 발생할 수 있음.

- 상기 시산가액 간의 유사성 및 각 시산가액 산출근거 등을 고려 시 주된 방법에 의한 시산가액 (공시지가기준법에 의한 시산가액)의 합리성이 인정됨.
- 따라서, 상기 검토 결과를 바탕으로 주된 방법에 의한 시산가액 (공시지가기준법에 의한 시산가액)을 기준으로 감정평가액을 결정함.

기 호	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	382,455	120,000	45,894,600,000	-
<b>합 계</b>			<b>45,894,600,000</b>	

## V. 감정평가액의 결정

기 호	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
토 지	382,455	120,000	45,894,600,000	-
<b>합 계</b>			<b>45,894,600,000</b>	

- 상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 개발법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

## 토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1	충청남도 예산군 삼교읍 목리 체육1	체육용지	자연녹지지역	382,455	382,455	120,000	45,894,600,000	
	합계			\45,894,600,000.-				
		이	하	여	백			



# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)  
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2023-0828-0008

시행일자 : 2023-08-29

수 신 : 신영부동산신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-08-28자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『충청남도 예산군 삽교읍 목리 체육1용지 소재 토지』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

# (주) 나라 감정평가법인

북부지역본부 본부장 정 현 우

# 감정평가 보수료 청구서

신영부동산신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : ND2023-0828-0008

一금이천육백일십팔만팔천팔백원정 (₩26,188,800.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-08-28

건명 : 충청남도 예산군 삼교읍 목리 체육1용지 소재 토지

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	23,545,408	$((45,894,600,000 \times 6/10,000) \times 0.8) + 1,516,000 = 23,545,408$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	0
	여비교통비	257,200
	공부발급비	0
	특별용역비	0
	기타 실비	6,000
	실비 소계	263,200
소계	23,808,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	2,380,800	소계 금액의 10%
합계	26,188,800	
기납부착수금	0	
정산청구액	26,188,800	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0828-0008" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

농협은행. 고양시지부

157-17-003525

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
북부지역본부 본부장 정현우