

Real Estate Portfolio Status Report

□ PROJECT TYPE : BOX_B 아산 도시개발사업(환지) 예정지 프로젝트

소재지	충청남도 아산시 풍기동 124-20		
물건종별	임야	토지면적	13,950㎡ 중 1234.8㎡(약 373py) 지분
용도지역	도시지역, 자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(도시개발사업예정지)		

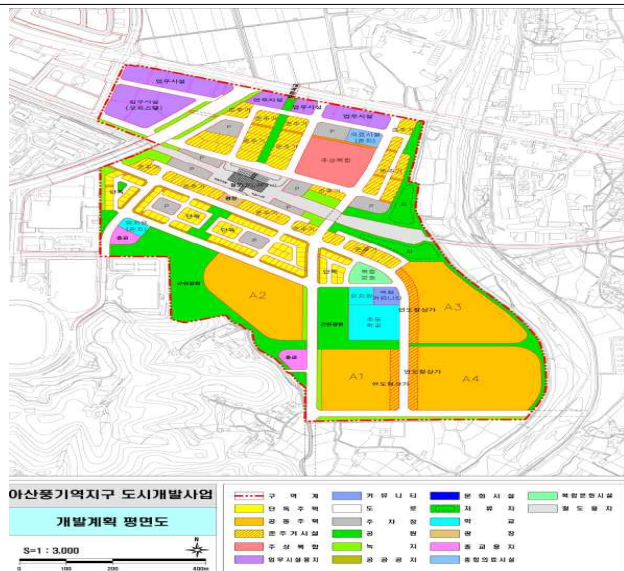
□ 사업지 현황



물건지 위치도



풍기역지구 / 물건지 위치



풍기역지구 도시개발사업 평면도



풍기역지구 도시개발사업 조감도

□ 관련 근거

아산시공고 제2021-40호 아산 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 및 아산 풍기역지구 도시개발구역지정·개발계획(안) 재공람·공고 (2021.1.11.)

- 사업명 : 아산 풍기역지구 도시개발사업(제안자 : 아산시장)
- 사업시행방식 : 도시개발법에 의한 환지방식
- 위치 : 아산시 풍기동 159-3번지 일원
- 면적 : 682,744㎡
- 사업기간(예정) : 2020년~2025년

□ 전문가 의견

해당 물건은 아산 풍기역지구 도시개발사업 예정지 내 토지(임야)입니다.
 주변 시세는 사업구역내 농지가 최근 3.3㎡ 당 160만 원~200만 원에 거래됐습니다.
 환지방식의 사업지로 환지란, 현재 사용하고 있는 토지에 도로, 공원, 교육시설, 문화시설 등 공공시설을 배치하고, 주택건설에 적합한 토지로 조성한 후 되돌려 받는 토지를 말합니다. 해당 토지는 공유 지분인 토지로 환지 인가 후 토지에 있는 소유권, 지상권 등 모든 권리가 환지에 그대로 이전됩니다. 공유지분으로 개별환지(단독주택용지, 근린생활시설용지)로 지정되거나 집단환지(아파트 용지)를 신청 시 집단환지 지정 후 토지구별로 건설사와 개별 계약이 가능합니다.
 환지 대상 토지는 사업비 등을 조달하기 위해 자신의 땅을 부담해야 하며, 이것을 감보율이라고 합니다. 통상 50% 정도가 감보되고, 최대 감보율은 70%를 초과할 수 없습니다. 사업비 조달 등으로 인해 토지 면적은 감소하나 환지사업 완료 시 토지가격이 상승하므로 총 자산은 증가됩니다. 환지를 받은 토지(대지) 시세는 인근 모종풍기지구의 경우 평당 600만 원~700만 원(현재 기준)에 거래시세가 형성되어 있습니다.
 개발사업은 많은 이해관계와 인·허가 절차 상 상당기간 소요될 수 있으니 주의바랍니다. 자세한 안내는 재단에 문의바랍니다.

Consortium LANDBOX limited & (주)DM개발
 LANDBOX Protech LAB : 070-5165-5225
 Web Site : <https://landbox.io>
 Email : info@landbox.kr