감정평가서
Appraisal Report

의	뢰 인 :	청주지방법원 사법보좌관 이수경
건	명 :	주식회사 위농 농업회사법인 (변경전:농업회사법인 주식회사 미래팜스) 소유물건(2025타경51268)
감정평가서	번호 :	하나 250619-17-004

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

(주)하나감정평가법인 중부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

250619-17-004

(사업체) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사 (인) 감 정 평 가 사 (인)

지 사 장 유 영 기 오준교

감정평가액	칠십팔억구천팔백팔십팔만이천칠십원정 (₩7,898,882,070.-)			
의 뢰 인	청주지방법원	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 위농 농업회사법인 (변경전: 농업회사법인주식회사 미래팜스)(2025타경51268)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 08. 25	2025. 07. 07 ~ 2025. 08. 25	2025. 08. 26

평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	별	지	참	조	

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

(사업체) 감정평가표

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	23,066	토지	23,066	-	2,817,548,000
	건물	6,859.52	건물	6,859.52	-	4,045,734,070
	기계기구	10식	기계기구	10식	-	964,200,000
	(제시외물건)	(44.75)	(제시외물건)	44.75	-	14,400,000
	(제시외변압기)	(1)	(제시외변압기)	1	-	42,000,000
	(제시외관정)	(1식)	(제시외관정)	1식	-	15,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩7,898,882,070.-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 소재 '미원중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(사업체)으로서, **청주지방법원**의 **부동산임의경매 목적**을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 8월 25일**임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **2025년 7월 7일 ~ 2025년 8월 25일**에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건의 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.

② 본건의 지적경계는 지적도 등을 이용하여 목측에 의거 개략적으로 조사하였으니, 정확한 지적관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.

③ 본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

④ 본건 토지 일련번호5의 일부가 중로1류 및 접도구역에 저촉되는바 그 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑤ 본건 토지 일련번호5~11의 일부가 현황 도로인 것으로 목측되는바 이를 고려하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑥ 본건 건물 일련번호2-1의 증축부분은 공부상 철근콘크리트구조 판넬지붕으로 등재되어 있으나 현황 일반철골구조 판넬지붕인바 경매 진행시 유의하시기 바람.

⑦ 본건 건물 일련번호2-2, 2-3은 등기사항전부증명서상 부속건물 1동(일련번호2-1)1층 부분에 면적 합산되어 등재되어 있으나, 일반건축물대장 및 현황 부속건물 2동 및 3동으로서 별동인바 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑧ 본건 건물 일련번호2-2, 2-3은 등기사항전부증명서상 철근콘크리트구조 판넬지붕으로 등재되어 있으나 현황 일반철골구조 판넬지붕인바 경매 진행시 유의하시기 바람.

⑨ 본건 기계기구는 귀 제시목록을 기준으로 감정평가하였으며, 공장내 단전으로 인하여 정확한 정상가동 여부는 불명확한 바 경매 진행시 참고 및 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

⑩ 본건 기계기구 중 일련번호4,5는 도입기계(CNY)로서, 도입금액을 기준으로 평가하되, 원화환산은 기준시점 또는 수입신고일 이전 최근 3개월 동안의 기준환율 또는 환율(한국은행경제통계시스템 참조)의 평균치를 적용하여 감정평가하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑪ 본건 기계기구 일련번호8은 현장조사결과 일부 소재불명 및 수량이 상이한바 현황을 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

⑫ 본건 토지 일련번호1 지상에 후첨 "지적도 및 사진용지"와 같이 제시외건물㉠~㉤이 소재하는바 평가목적등을 고려하여 개략적으로 실측하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

⑬ 본건 토지 일련번호1 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외변압기㉥이 소재하는바 평가목적을 고려하여 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바, 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

⑭ 본건 토지 일련번호1 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외관정◎이 소재하며, 해당 관공서인 상당구청 하수관리팀 확인결과 256-2번지(2015.11.27. 256번지와 합병되어 말소)에 등재되어 있는 것으로 확인되며 2002.11 준공 및 깊이 약 100m, 지름 약200mm, 양수능력 120㎥ 가량으로 조사되어 현상 및 관리상태 등을 감안하여 평가하였는 바 소유권 여부 및 일괄경매 등에 대하여 재확인 하시기 바라며, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

250619-17-004

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리	256	공장용지	계획관리지역	20,283	20,283	128,000	2,596,224,000	
2	상동 [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 미원면 단재로 2642-16	256 주1 위지상	동물 및 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 지상 2층					
				1층	5,543.99	4,272.19	581,000	2,482,142,390	750,000 x 31/40 기존부분
						1,271.8	611,000	777,069,800	750,000 x 31/38 증축부분
				2층	145.78	145.78	611,000	89,071,580	750,000 x 31/38 증축부분
2-1	상동	256 위지상	부속건물 동물 및 식물 관련시설	철근콘크리트 구조 판넬지붕 지상 2층					
				1층	745.72	420	738,000	309,960,000	900,000 x 41/50
2-2	상동					201.58	297,000	59,869,260	350,000 x 34/40

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
2-3	상동					124.14	297,000	36,869,580	증축부분 현황 일반철골구조 350,000 x 34/40 증축부분 현황 일반철골구조
2-1	상동			2층	424.03	294	820,000	241,080,000	1,000,000 x 41/50 기존부분
						130.03	382,000	49,671,460	450,000 x 34/40 증축부분 현황 일반철골구조
3	상동	256-22	공장용지	계획관리지역	1,015	1,015	121,000	122,815,000	
4	상동	256-23	공장용지	계획관리지역	449	449	114,000	51,186,000	
5	상동	221-4	답	농림지역	54	54	41,000	2,214,000	일부 중로1류 및 접도구역 저촉 현황 일부 도로
6	상동	221-5	답	농림지역	87	87	40,000	3,480,000	현황 일부 도로
7	상동	221-6	답	농림지역	72	72	37,000	2,664,000	현황 일부 도로
8	상동	221-7	답	농림지역	361	361	29,000	10,469,000	현황 일부 도로

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
9	상동	227-4	답	농림지역	225	225	32,000	7,200,000	현황 일부 도로
10	상동	227-5	답	농림지역	133	133	35,000	4,655,000	현황 일부 도로
11	상동	227-6	답	농림지역	387	387	43,000	16,641,000	현황 일부 도로
	소 계							**₩6,863,282,070**	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	256	변압기 보관소	파이프구조판넬지붕	(8.75)	8.75	80,000	700,000	
㉡	동 소	256	관정 보관소	판넬조 판넬지붕	(4)	4	250,000	1,000,000	
㉢	동 소	256	계단실	철근콘크리트구조 판넬지붕	(18)	18	600,000	10,800,000	
㉣	동 소	256	분리 수거장	파이프구조판넬지붕	(1)	1	100,000	100,000	
㉤	동 소	256	분리 수거장	파이프구조판넬지붕	(4)	4	100,000	400,000	
㉥	동 소	256	외부계단	일반철골조	(7)	7	200,000	1,400,000	
	소 계							**₩14,400,000**	
㉦	동 소	256	변압기	-	(1)	1	42,000,000	42,000,000	
㉧	동 소	256	관정	-	(1)	1	15,000,000	15,000,000	
	소 계							**₩57,000,000**	
	합 계							**₩6,934,682,070.-**	

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
				이	하	여 백			

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	버섯종균 배양센터 및 재배사 환경제어 시스템 1)냉각실 및 예냉실 자동단파제어 (4set) 냉방공조 UNIT *냉동기 Comp-CAK-2000, 20HP *콘덴스 Unit-PAS=300RT, 30HP *UNIT 쿨러 S-TYPE150, 15HP(2ea) *수액기 KC-22 ,20HP *액분리기 KC-35, 20HP *냉동기 운전콘트롤 및 배관기타설비 예냉실 헤파공조 시스템 *헤파필터/다풍량:620/620×3 *헤파BOX 아연도금:620/620×3 *시로코휀:2/1HP×3 *자동배기 원형 닥트×2 고압살균기 2set 크린에어라인2set 콘트롤 패널 2)배양실 환경제어 시스템(12Set) 냉방공조UNIT *냉동기 Comp-CAK-2000, 20HP *콘덴스 Unit-PAS=300RT, 30HP *UNIT 쿨러 S-TYPE150, 15HP(2ea) *수액기 KC-22 ,20HP *액분리기 KC-35, 20HP *냉동기 운전콘트롤 및 배관기타설비 3)접종실 및 종균배양실 환경제어 시스템(2set) 냉동기 GEA BOCK-PCS 100LMP	그린냉열 공조시스템 2018.10	1식	299,000,000	299,000,000	751,662,000 x 0.398(9/15)

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	UNIT 2set 환기제어 *배기실리코휀4/1HP 2set *배기 원형셧터 200mm 2set 환경자동 제어 시스템 *전열기/히타 8kw*2 *냉동기 컨트롤 (CO2자동)500/600 *후레온가스 K-22, 20K 4)냉각실 및 배양실 헤파필터 환경제어 시스템 냉각실 헤파필터 환경시스템(4set) *환경제어:급기 실리코휀 1HP *헤파필터:600/600mm *헤파필터 BOX :600/600/500 배양실 헤파필터 환경시스템(9set) *환기제어:급기 실리코휀 1HP *헤파필터:1200/600mm *헤파필터 BOX:1200/600mm *배기제어:배기원형셧터 200mm *배기 시리코휀:4/1HP *습도환기자동화제어센서 5)출하장 환경제어 시스템(2set) *냉동기 Comp-CAK-2000, 20HP *콘덴스 Unit-PAS=300RT, 30HP * UNIT 쿨러 S-TYPE150, 15HP(2ea) * 수액기 KC-22, 20HP * 액분리기 KC-35, 20HP * 냉동기 운전콘트롤 및 배관기타설비 6) 출하대기실 환경제어 시스템(2Set) - 냉방공조 UNIT * 냉동기 Comp-CAK-2000, 20HP					

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	* 콘덴스 Unit-PAS=300RT, 30HP * UNIT 쿨러 S-TYPE150, 15HP(2ea) * 수액기 KC-22, 20HP * 액분리기 KC-35, 20HP * 냉동기 운전콘트롤 및 배관기타설비 - 예냉실 헤파공조 시스템 * 헤파필터/다풍량 : 620/620x3 * 헤파BOX 아연도금 : 620/620x3 * 시로코휀 : 2/1HP x 3 * 자동배기 원형 닥트 x 2 7) 배양실 환경제어 시스템(4Set) - 냉방공조 UNIT * 냉동기 GEABOCK-PA300SMG, 30HP * 콘덴스 Unit-PAS=400, 40HP * UNIT 쿨러 엑셀 -TYPE 200, 15HP(2ea) * 수액기 KC-22, 30HP * 액분리기 KC-35, 30HP - 환경제어 시스템 * DUAL CO2 Sensor-SV510 : 100-200mm, 2set * 냉동기 컨트롤 8) 저온저장고 배지출하실 환경제어 시스템(4Set) - 냉방공조 UNIT *냉동기 GEABOCK-PA300SMG, 30HP *콘덴스 Unit-PAS=400,40HP *UNIT 쿨러 엑셀-TYPE 200, 20HP(2ea) *수액기 KC-22, 30HP *액분리기 KC-35, 30HP					

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	-환경제어 시스템 *DUAL CO2 Sensor-SV510 : 100-200mm, 2set *냉동기 컨트롤 9) 종균 배양실 환경제어 시스템 (3Set) - 냉방공조 UNIT * 냉동기 GEABOCK-PA300SMG, 30HP * 콘덴스 Unit-PAS=400, 40HP * UNIT 쿨러 엑셀 -TYPE 200, 20HP(2ea) * 수액기 KC-22, 30HP * 액분리기 KC-35, 30HP - 환경제어 시스템 * DUAL CO2 Sensor-SV510 : 100-200mm, 2set * 냉동기 컨트롤 : 500/600 10) 부대설비 - 수동슬라이딩 도어 * 전동양개 슬라이딩(1Set) : 5800x4500x100, 3면 * 전동양개 슬라이딩(1Set) : 2970x2940x100, 3면 * 전동양개 슬라이딩(좌)(1Set) : 5000x4500x100, 3면 * 전동양개 슬라이딩(우)(1Set) : 4600x4180x100, 3면 * 전동양개 슬라이딩(우)(1Set) : 3000x3500x100, 3면 * 스피드도어(2Set) : 5770x4490, 3면 * 전동스네일 도어(1Set)					

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	: 4350x4170, 3면 - 우레탄 공사					
2	버섯 배양·살균기 1) Multi-Stack Shaking Incubator 2xShaking Platforms, 600L(2Set) - Model : JSSI-2CM - Elec : 220VAC, 50/60Hz, 1Phase - Power : 2.5kW, 11.4 Amps - Serial No. : 180917-43 180917-44 2) Upright Convection Oven(372L) - Model : JSOF-400T - Elec : 220VAC, 50/60Hz, 1Phase - Power : 3.4kW, 15.6Amps - Serial No. : 180910-29 3) Refrigerated BOD Incubator(420L) - Model : JSBI-420C - Elec : 220VAC, 50/60Hz, 1Phase - Power : 2.1kW, 9.5Amps - Serial No. : 180910-18 4) Cold Lab Storage Chamber(684L) - Model : JSSC-700C - Elec : 220VAC, 50/60Hz, 1Phase - Power : 600W, 2.7Amps - Serial No. : 180903-46 5) Vertical Laminar Flow 1790mm(6tf),ISO Class5(Class100) - Model : JSCB-1800SL	토탈케미칼 2018.09	1식	22,700,000	22,700,000	57,266,000 x 0.398(9/15)

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	- Elec : 220VAC, 50/60Hz, 1Phase - Power : 370W, 1.6Amps - Serial No. : 180910-40 6) Auto Clave(고압멸균기) - 모델번호 : SJ-220A200 - 제조번호 : SJ18102301 - 전원 : 380VAC,60Hz,3Phase, R,S,T,N,9kw,14a					
3	혼합기 및 컨베이어 1) 혼합기(2대) - 3kg x 2,160봉 - 1일 작업량 : 2대*2회=8,640봉 - 물급수라인 - 전기판넬 반자동타입 2) 입병컨베이어(3대) - 4M, 스크류타입 - 스크류 Ø50, 75*19t - 샤프트 : Ø180 - 모터 : 30HP 6P	성광 아이엔디 2018.10	1식	37,800,000	37,800,000	95,000,000 x 0.398(9/15)
4	입봉기 - 2PCS - N.W 2,920KGS, G.W 3,500KGS	YANGZHOU GOLDEN CENTURE 2018.02	1식	67,100,000	67,100,000	197,000,000 x 0.341(8/15)
5	멸균기(3Set) - 제품번호 : R2017-203 - 제조번호 : TS2237474-2020 -21703747420170200 -21703747420170200	YANGZHOU GOLDEN CENTURE 2017.01	1식	59,100,000	59,100,000	202,000,000 x 0.293(7/15)

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	-21703747420170203					
6	자동접종기 - Cap' : 3Kg - 2ea - 콘베어 : 200x4m, 2Set	고성기계 2018.10	1식	16,700,000	16,700,000	42,000,000 x 0.398(9/15)
7	버섯 자동 이송설비 1) 상하차기 - FFBL-4000(하차기) : 2Set - FFBU-4000(상차기) : 2Set 2) 바스켓 적재기 - FFBP-5000 2EA 3) 바스켓 이재기 - FFLC-6000 1Set 4) 파렛트 적재기 - FFPAC-5000 1Set 5) 롤러컨베이어&컨베이어 - FFLC-2000(2M)(컨베이어) 1EA - FFBC-3000(2M)(롤러컨베이어) 1EA	㈜파멕스 2018.10	1식	250,000,000	250,000,000	630,000,000 x 0.398(9/15)
8	배양대차 및 콘티 1)플라스틱 선반대차 - 규격 : 1000x1000x2200mm - 수량 : 4,884ea 2) 플라스틱 콘티 - 규격 : 480x480xH140	㈜다원 닉스(NIX) 2018.10	1식	135,000,000	135,000,000	539,000,000 x 0.251(4/10) 8-1) 현황 소재불명 8-2) 현황 수량 : 73,000ea

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	- 수량 : 150,000ea					소재불명
9	클린부스 관련 설비 1) 에어샤워 - 2,300x2,250x2,200H - 내,외부 SUS304, 수동문 - Door 4Way Type - Blow Motor : 1.13KW(4ea) - HEPA Filter : 600x600x150T(4ea) - Pre Filter : 485x600x10T(4ea) - LED : 16W(2ea) - Nozzle : Ø28(46ea) - UV 살균등 : 10W(2ea) 2) 클린부스 - 4,200x2,000x2,200H/2,700H - Class 500(Type-Main 사양) - Frame : AL PROFILE 40x40,40x80, 80x80 - F.F.U : 610x1, 220x150T, 3Step, 18cmm(m/min), 16cmm, 13cmm 4Unit - HEPA FILTER : 610x1,220x150T, D.O.P 99.97%이상 @0.3μm 4Unit - T/D Lighting : LED, 40W 5Set - Control Panel : 디지털3단제어 - Door : 프로파일 오토슬라이딩도어 1,200x2, 100H, 편개형 1Set 프로파일 슬라이딩도어 1,200x2 100H, 편개형 1Set	고공 ENG 2018.10	1식	15,600,000	15,600,000	39,400,000 x 0.398(9/15)
10	보일러 및 콤프레샤 등	한국미우라	1식	61,200,000	61,200,000	154,000,000

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
		산업㈜				x 0.398(9/15)
	1) 보일러 설비	2018.08				
	- 관류형 증기 보일러					
	* EZ-1500G, 2대					
	* 가스,저녹스형					
	- 연수기					
	* MS-30, 2대					
	- 약주장치					
	* CPI-30, 2대					
	- 자동경도측정장치					
	2) 콤프레샤 설비					
	- 콤프레샤 2대					
	- 에어탱크 1식					
	- 에어드라이어(일체형) 1ea					
	- 라인필터 4ea					
	3) 기타 스팀 배관설비 일체					
	합 계				**₩964,200,000.-**	
	이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외 9필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역
	이용상황	공업용 및 답, 도로등
	지 목	공장용지, 답
	면 적	23,066 ㎡
건 물	구 조	일반철골구조, 철근콘크리트구조
	주 용 도	공장 등
	사용승인	2015.09.15., 2018.07.03., 2019.02.21
	연 면 적	6,859.52 ㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기계기구의 평가

기계기구는「감정평가에 관한 규칙」제21조 제2항에 의거 구조, 형식, 용량, 재질 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	미원면 쌍이리 256	20,283	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평지	58,500
3	미원면 쌍이리 256-22	1,015	공장용지	공업나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	22,900
4	미원면 쌍이리 256-23	449	공장용지	공업나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	29,500
5	미원면 쌍이리 221-4	54	답	답 및 일부 도로	농림지역	소로한면	부정형 완경사지	27,700
6	미원면 쌍이리 221-5	87	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사지	25,700
7	미원면 쌍이리 221-6	72	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사지	25,700
8	미원면 쌍이리 221-7	361	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사지	25,700
9	미원면 쌍이리 227-4	225	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(불)	부정형 완경사지	23,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
10	미원면 쌍이리 227-5	133	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사지	23,900
11	미원면 쌍이리 227-6	387	답	답 및 일부 도로	농림지역	세로(가)	부정형 완경사지	23,900

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/㎡)	비고
A	미원면 중리 24-1	4,419 (일단지)	공장용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형평지	69,500	-
B	미원면 쌍이리 229	3,777	답	답	농림지역	세로(가)	사다리평지	25,500	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리 지역	1.151	충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.08.25) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 (1 + 0.01069) * (1 + 0.00101 * 25/31) ≒ 1.01151
#B 농림지역	0.761	충청북도 청주시 상당구 (25.01.01~25.08.25) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.653 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 (1 + 0.00653) * (1 + 0.00133 * 25/31) ≒ 1.00761

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 가로의 폭등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.95	본건이 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	표준지의 일부가 접도구역등에 저촉되는바 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.912	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 3/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 가로의 폭등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.90	본건이 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	표준지의 일부가 접도구역등에 저촉되는바 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.864	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 4/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 가로의 폭등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.85	본건이 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.01	표준지의 일부가 접도구역등에 저촉되는바 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.816	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호5 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 농로의 상태등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.75	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.97	본건이 접도구역등에 저촉되는바 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.764	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호6 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.75	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.750	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호7 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호8 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.55	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.550	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호9 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.60	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호10 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.65	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.650	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호11 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.80	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 공업용	지방도면 농경지대	세로변	130,000 내외	계획관리
인근 농경지	지방도면 농경지대	세로변	50,000 ~ 60,000	농림지역
본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	미원면 쌍이리 6x-x	545	계획관리	대	2024.05.28	공매	120,000	선정
(2)	미원면 중리 2x-x 외	4,419	계획관리	공장용지	2022.06.24	담보	127,000	-
(3)	미원면 쌍이리 2xx-x	643	계획관리	잡종지	2023.03.13	담보	148,000	-
(4)	미원면 구방리 2xx-x	783	계획관리	대	2020.07.06	법원경매	112,000	-
(5)	미원면 쌍이리 1x-x	2,934	농림지역	답	2023.05.11	농지매입, 토지비축, 회생	52,000	선정
(6)	미원면 쌍이리 2xx-x	955	농림지역	답	2022.08.24	일반거래	43,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미원면 쌍이리 2xx-x	계획관리 대	82,500,000원 (@ 125,000원/㎡)	2023.09.07 -	658㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 82,500,000원 / 658㎡ ≒ 125,000원/㎡				
#2	미원면 쌍이리 2xx-x	계획관리 대	55,000,000원 (@ 149,000원/㎡)	2022.09.22 -	370㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,000,000원 / 370㎡ ≒ 149,000원/㎡				
#3	미원면 쌍이리 3x	농림지역 답	101,520,000원 (@ 57,000원/㎡)	2025.06.30 -	1,770㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 101,520,000원 / 1,770㎡ ≒ 57,000원/㎡				
#4	미원면 쌍이리 3xx-x	농림지역 답	70,000,000원 (@ 57,000원/㎡)	2024.11.12 -	1,238㎡ -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 1,238㎡ ≒ 57,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 청주시 상당구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	12,213,441,280	6,253,880,000	51.2	8	3	37.5
공장	12,213,441,280	6,253,880,000	51.2	8	3	37.5
토지	28,657,040,827	17,075,868,600	59.6	288	60	20.8
답	1,318,578,000	928,169,990	70.4	27	9	33.3
대지	9,153,251,000	5,350,394,510	58.5	58	11	19.0
전	1,676,701,000	762,962,100	45.5	58	9	15.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	120,000	1.02335	1.000	1.143	140,362		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	1.996	1.99
	69,500	1.01151	-	-	70,299		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2024.05.28 ~ 2025.08.25, 청주시 상당구 계획관리지역) : 2.335**%** (1.02335)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 행정적조건(일부 접도구역저촉)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭등) 및 접근조건(주간선도로와의 접근성등)에서 우세함.

개별요인 비교치 **(공업지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.10	1.00	1.00	0.99	1.00	1.143

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	52,000	1.03143	1.000	1.000	53,634		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.087	2.08
	25,500	1.00761	-	-	25,694		

[1]평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)을 선정함.

[2]시점수정(2023.05.11 ~ 2025.08.25, 청주시 상당구 농림지역) : 3.143**%** (1.03143)

[3]지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지B와 평가사례(5)는 제요인 대체로 대등함.

개별요인 비교치 **(농경지대(답))**					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	69,500	1.01151	1.000	0.912	1.99	127,585	128,000	-
3	A	69,500	1.01151	1.000	0.864	1.99	120,870	121,000	-
4	A	69,500	1.01151	1.000	0.816	1.99	114,155	114,000	-
5	B	25,500	1.00761	1.000	0.764	2.08	40,830	41,000	-
6	B	25,500	1.00761	1.000	0.750	2.08	40,082	40,000	-
7	B	25,500	1.00761	1.000	0.700	2.08	37,410	37,000	-
8	B	25,500	1.00761	1.000	0.550	2.08	29,393	29,000	-
9	B	25,500	1.00761	1.000	0.600	2.08	32,066	32,000	-
10	B	25,500	1.00761	1.000	0.650	2.08	34,738	35,000	-
11	B	25,500	1.00761	1.000	0.800	2.08	42,754	43,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#3

일련번호	소재지	용도지역 지목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	미원면 쌍이리 263-5	계획관리 대	82,500,000원 (@ 125,000원/㎡)	2023.09.07 -	658㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 82,500,000원 / 658㎡ ≒ 125,000원/㎡				
#3	미원면 쌍이리 32	농림지역 답	101,520,000원 (@ 57,000원/㎡)	2025.06.30 -	1,770㎡ -	선정
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 101,520,000원 / 1,770㎡ ≒ 57,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	3.931	충청북도 청주시 상당구 (23.09.07~25.08.25) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.111 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.211 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.225 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.212 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.995 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.069 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 (1 + 0.00111 * 24/30) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.01995) * (1 + 0.01069) * (1 + 0.00101 * 25/31) ≒ 1.03931
#3 농림지역	0.243	충청북도 청주시 상당구 (25.06.30~25.08.25) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.063 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.133 (1 + 0.00063 * 1/30) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00133 * 25/31) ≒ 1.00243

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.98	본건이 토지조성상태등에서 우세하나, 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 3/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.93	본건이 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 4/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.88	본건이 형상등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호5 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.74	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.97	본건이 접도구역등에 저촉되는바 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.718	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호6 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.74	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.703	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호7 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.69	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.656	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호8 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.54	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.513	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호9 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.59	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.561	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호10 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.64	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.608	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호11 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 농로의 상태등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.79	본건의 일부가 현황 도로인바 획지조건에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.751	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	125,000	1.000	1.03931	1.000	0.980	127,315	127,000
3	#1	125,000	1.000	1.03931	1.000	0.930	120,819	121,000
4	#1	125,000	1.000	1.03931	1.000	0.880	114,324	114,000
5	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.718	41,025	41,000
6	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.703	40,168	40,000
7	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.656	37,482	37,000
8	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.513	29,312	29,000
9	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.561	32,054	32,000
10	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.608	34,740	35,000
11	#3	57,000	1.000	1.00243	1.000	0.751	42,911	43,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	128,000	127,000	-
3	121,000	121,000	-
4	114,000	114,000	-
5	41,000	41,000	-
6	40,000	40,000	-
7	37,000	37,000	-
8	29,000	29,000	-
9	32,000	32,000	-
10	35,000	35,000	-
11	43,000	43,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	2층	일반철골구조	공장 등	5,689.77	2015.09.15., 2018.07.03.	중
2-1	2층	철근콘크리트구조 (증축부분 일반철골구조)	사무실 및 숙소 등	844.03	2015.09.15.	중
2-2	1층	일반철골구조	창고	201.58	2019.02.21.	중
2-3	1층	일반철골구조	창고	124.14	2019.02.21.	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	일반철골구조	750,000	표준단가에 포함평가	750,000	40	
		750,000	표준단가에 포함평가	750,000	38	증축부분
2-1	철근콘크리트구조	900,000	표준단가에 포함평가	900,000	50	1층부분
	철근콘크리트구조	1,000,000	표준단가에 포함평가	1,000,000	50	2층부분
	일반철골구조	450,000	표준단가에 포함평가	450,000	40	증축부분
2-2	일반철골구조	350,000	-	350,000	40	-
2-3	일반철골구조	350,000	-	350,000	40	-

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	3	972,000	35 (30~40)
05-01-07-10	일반공장	철골철근콘크리트조/ 철골지붕틀(층고9m)/샌드위치패널	3	1,308,000	45 (40~50)
04-01-05-09	사무실 5층이하	철근콘크리트조/5층이하/평지붕	3	1,322,000	55 (50~60)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	810,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	공장	750,000	40	9	9	31	31/40	581,000	-
		750,000	38	7	7	31	31/38	611,000	증축
2-1	사무실등	900,000	50	9	9	41	41/50	738,000	1층
	숙소등	1,000,000	50	9	9	41	41/50	820,000	2층
	창고	450,000	40	6	6	34	34/40	382,000	증축
2-2	창고	350,000	40	6	6	34	34/40	297,000	-
2-3	창고	350,000	40	6	6	34	34/40	297,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 기계기구 감정평가액

"기계기구 감정평가명세표" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과기계기구의 구조, 형식, 용량, 재질, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,817,548,000 원
	건 물	4,045,734,070 원
	기계기구	964,200,000 원
	제시외물건	14,400,000 원
	제시외변압기	42,000,000 원
	제시외관정	15,000,000 원
	합 계	7,898,882,070 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 소재 '미원중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 공장, 농경지등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 용이하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호1 : 부정형의 토지로서 공업용 부지로 이용중임.
일련번호3,4 : 부정형의 토지로서 공업나지(인접필지의 부속토지등)임.
일련번호5~11 : 부정형의 토지로서 답 및 일부 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호1,3,4 : 본건 북서측으로 노폭 약 4~6m의 포장도로와 접함.
일련번호5 : 본건 북서측으로 왕복2차선의 포장도로와 접하고, 남서측으로 노폭 약 4~6m의 포장도로와 접하며 본건의 일부가 도로임.
일련번호6~11 : 본건 남측 및 남서측으로 노폭 약 4~6m의 포장도로와 접하며 본건의 일부가 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>,
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)
일련번호(3) :계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및

토지 감정평가요항표

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

허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(4) :계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및
허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(5) :농림지역, 중로1류(폭 20m~25m)(저촉),
가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례
별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(6) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(7) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(8) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(9) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(10) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>
일련번호(11) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종
제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적도 및 사진용지" 참고하시기 바람.

토지 감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

일련번호5~11 : 공부상 지목 답이나 현황 일부 도로임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

일련번호2 : 일반철골구조 판넬지붕 2층으로서,
내외벽 : 판넬 마감등임.
창 호 : 샷시창호등임.

일련번호2-1 : 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 판넬지붕 2층으로서,
외 벽 : 치장벽돌마감 및 판넬 마감등임.
내 벽 : 페인팅 및 벽지, 판넬 마감등임.
창 호 : 샷시창호등임.

일련번호2-2, 2-3 : 일반철골구조 판넬지붕 단층으로서,
내외벽 : 판넬 마감등임.

(2) 이용상태

일련번호2 : 공장등으로 이용중임.
일련번호2-1 : 사무실, 숙소 및 창고등으로 이용중임.
일련번호2-2, 2-3 : 창고등으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호2, 2-1 : 위생 및 급배수설비가 구비되어 있음.
일련번호2-1 : 2층 일부 난방설비가 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적도 및 사진용지" 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조	**(2) 이용상태**	**(3) 설비내역**
(4) 부합물 및 종물	**(5) 공부와의 차이**	**(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

일련번호2-1 증축부분 : 공부상 철근콘크리트구조 판넬지붕으로 등재되어 있으나 현황 일반철골구조 판넬지붕임.

일련번호2-2, 2-3 : 등기사항전부증명서상 부속건물 1동(일련번호2-1)1층 부분에 면적 합산되어 등재되어 있으나, 일반건축물대장 및 현황 부속건물 2동 및 3동으로서 별동임.

일련번호2-2, 2-3 : 등기사항전부증명서상 철근콘크리트구조 판넬지붕으로 등재되어 있으나 현황 일반철골구조 판넬지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

(기계기구) 감정평가요항표

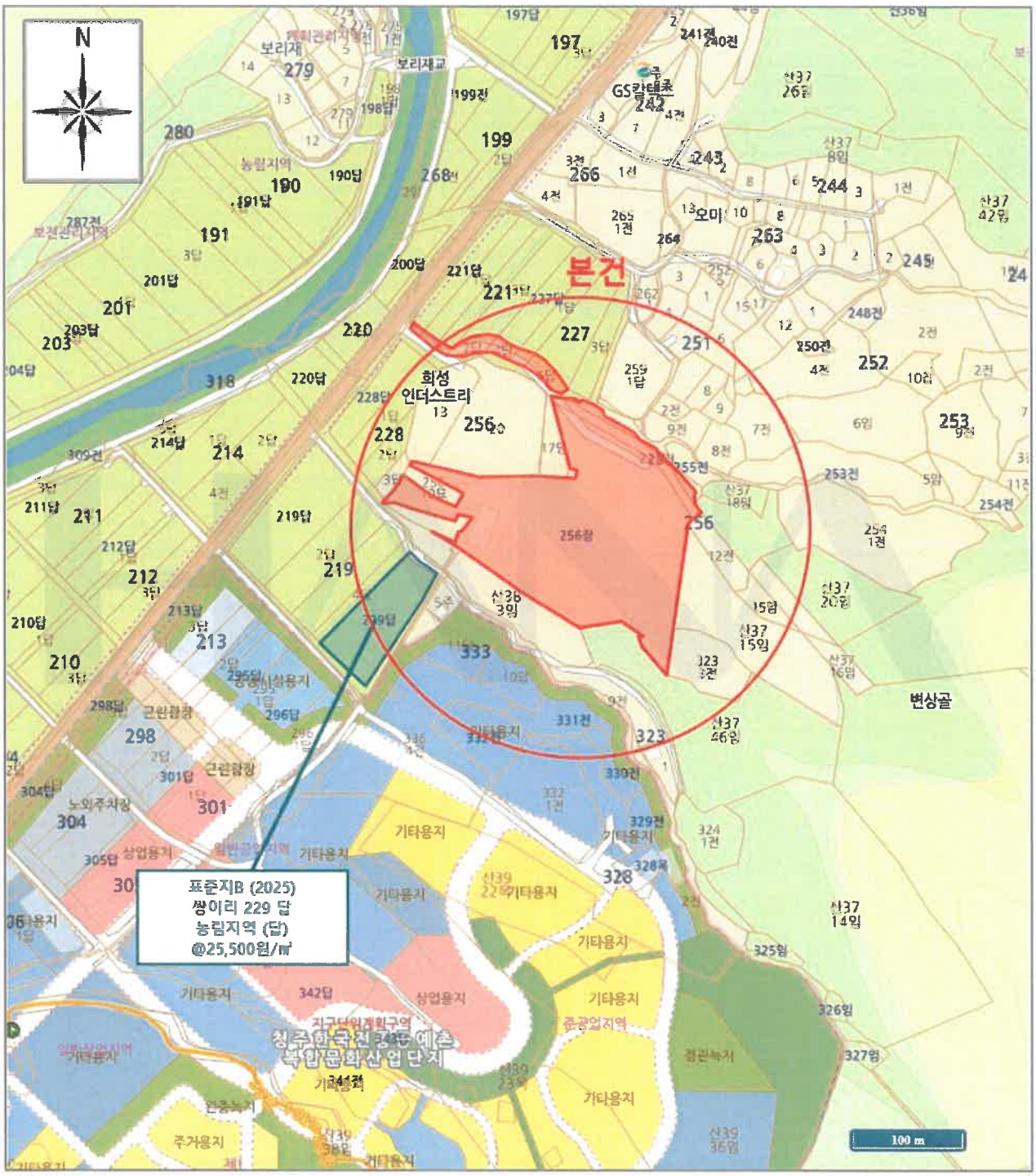
기 재 사 항	내 역
현 황	본건 기계기구의 현상 및 관리상태는 공장내 단전으로 인하여 정확한 정상가동여부등의 확인이 불명확한 바 경매 진행시 참고 및 유의하시기 바람.
설치장소	본건 기계기구는 '충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256번지' 소재에 설치되어 있으며, 동 장소에서 실사 하였음.
정상가동여부 확인 등	현장조사 당시 본건 기계기구의 현상 및 관리상태는 공장내 단전으로 인하여 정확한 정상가동여부등의 확인이 불명확한 바 경매 진행시 참고 및 유의하시기 바람.
기타 참고사항	-.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

가 격 참 고 도

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외



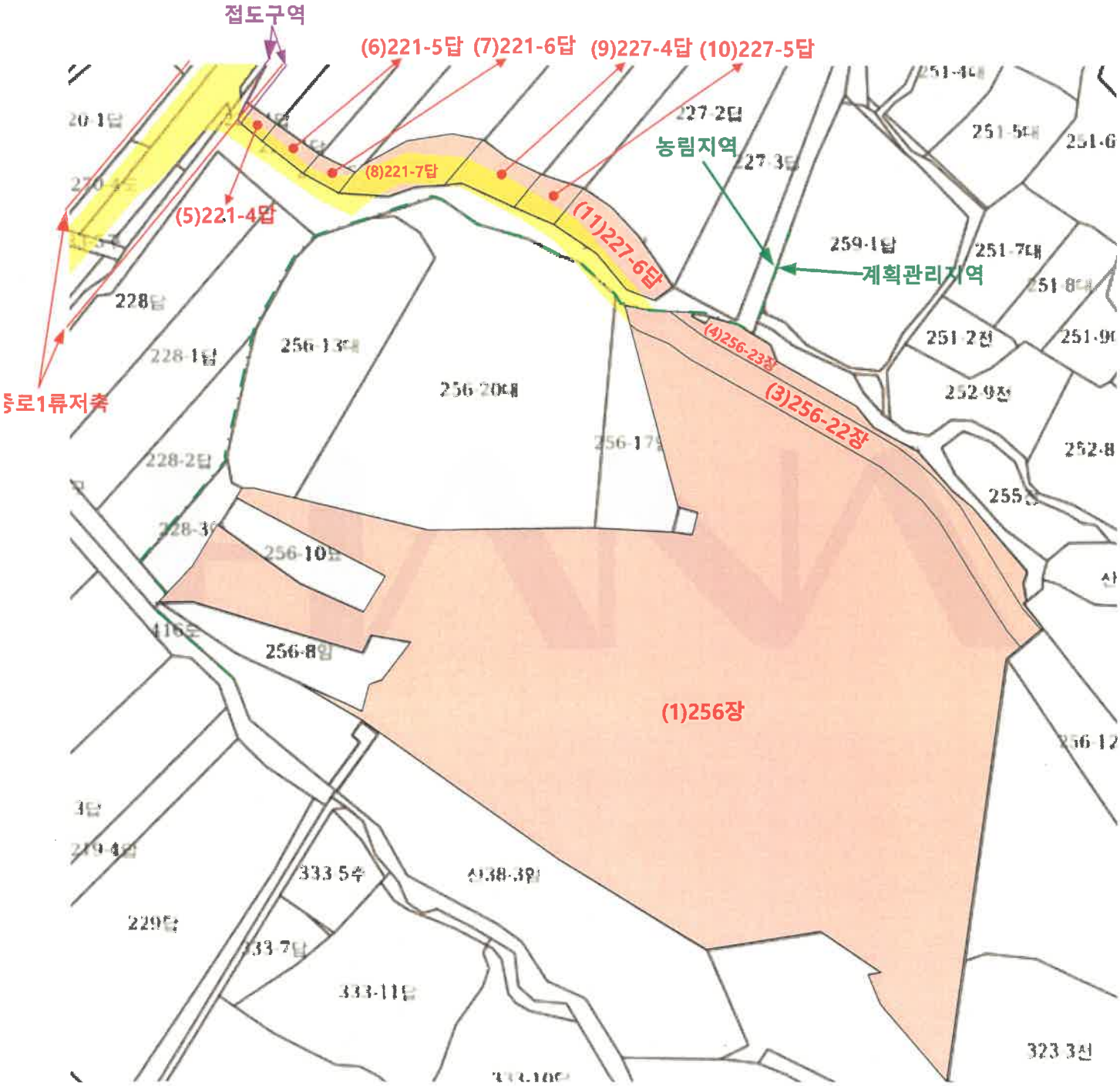
[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지 적 도

N

S = 1 / 1,500

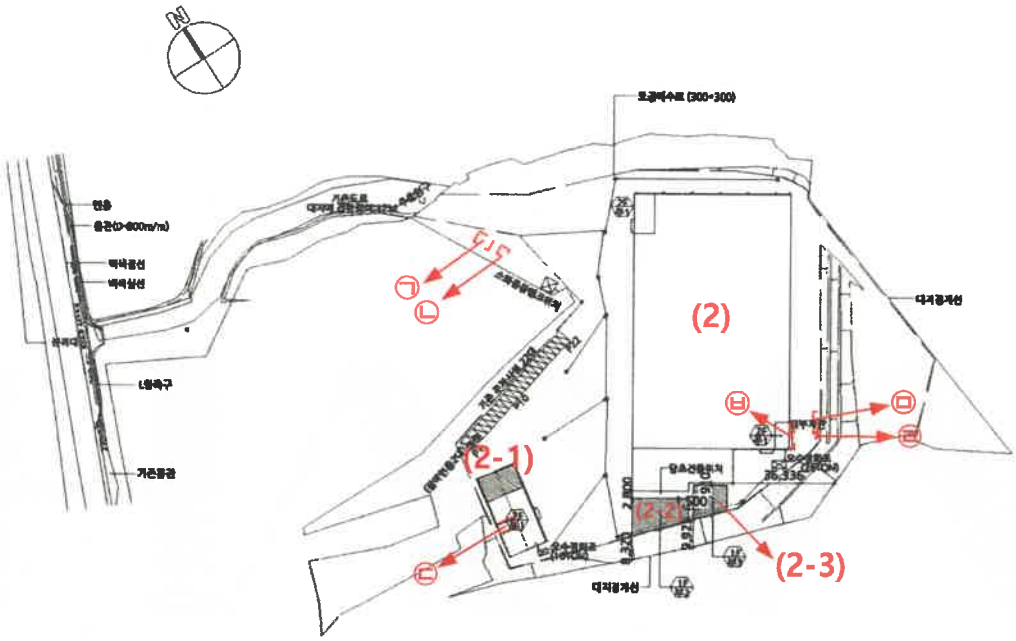
소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외



범 례					
	평가 대상 토지	용도지역구분선		평가건물 3층이상	
	도 로 선	평가건물 1층		제시외건물(평가외)	
	도시계획도로선	평가건물 2층		제시외건물(평가)	

건 물 개 황 도

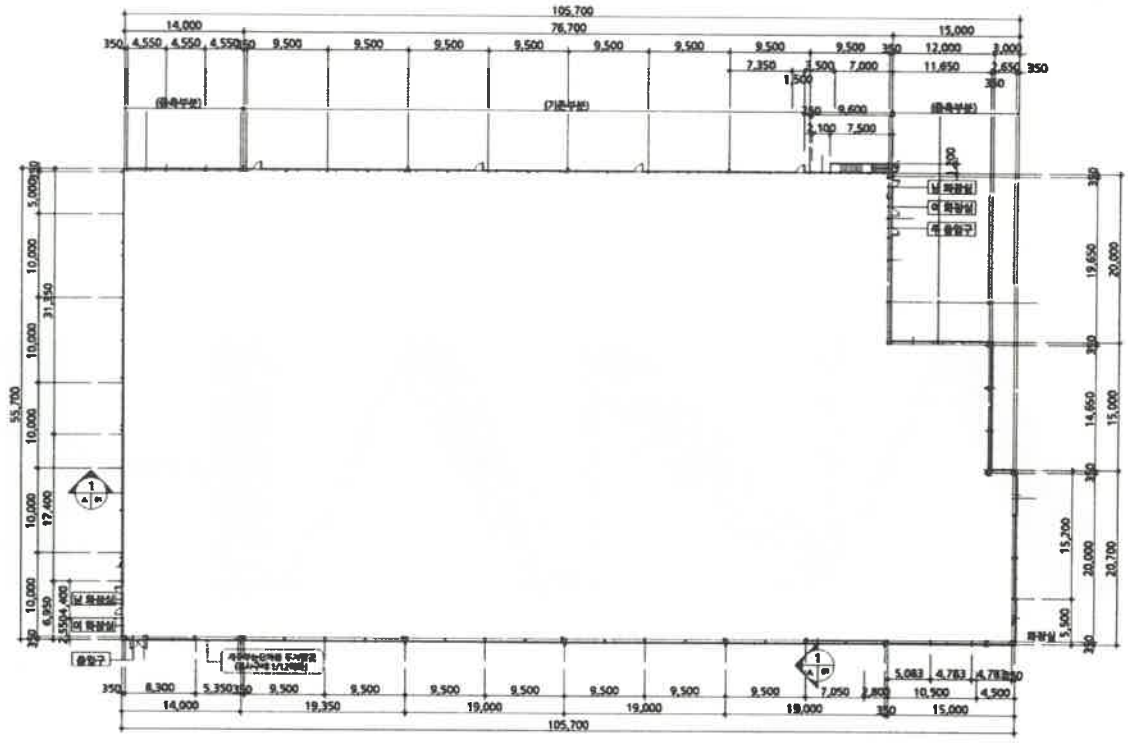
S = 1 / 800



【 건 물 배 치 도 】

건 물 개 황 도

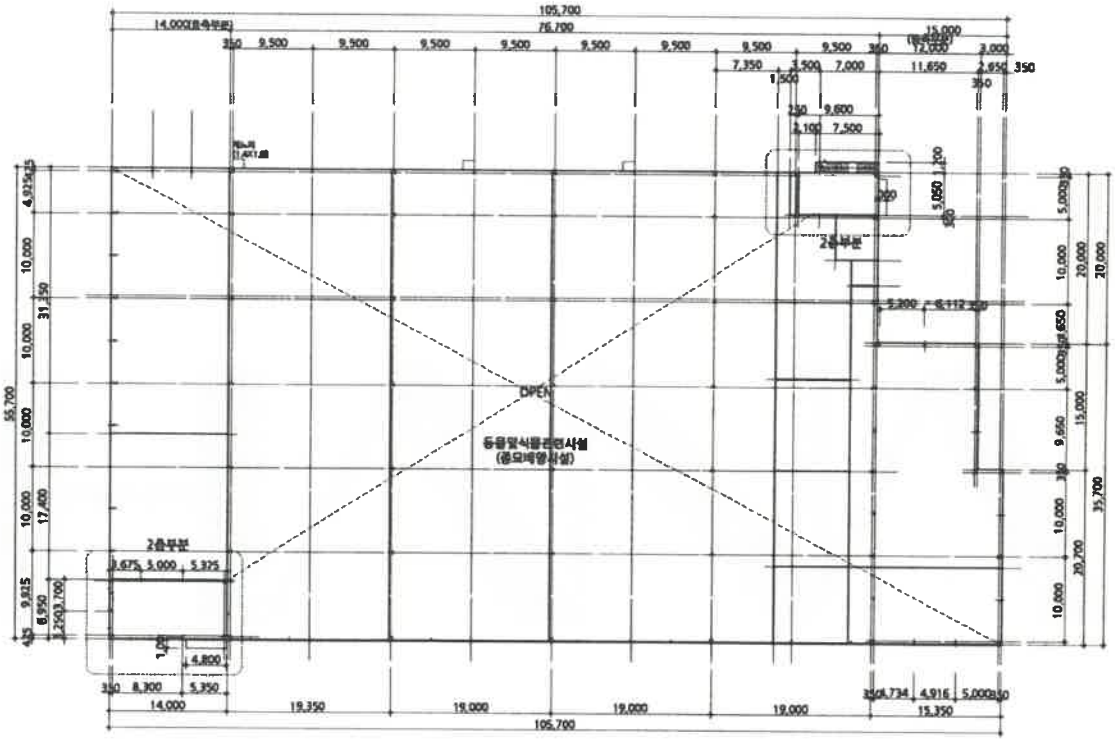
S = 1 / 800



【 일련번호(2) 1층 : 5,543.99㎡ 】

건 물 개 황 도

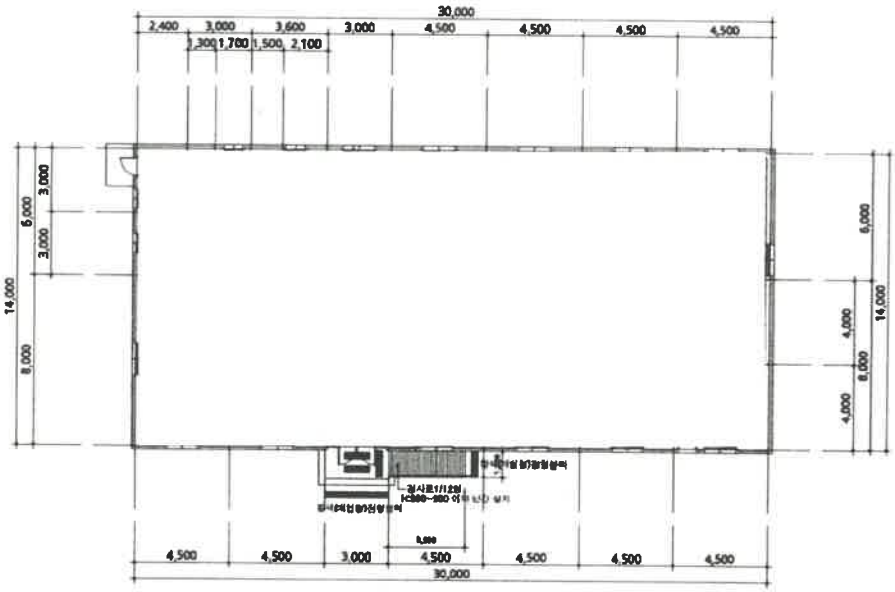
S = 1 / 800



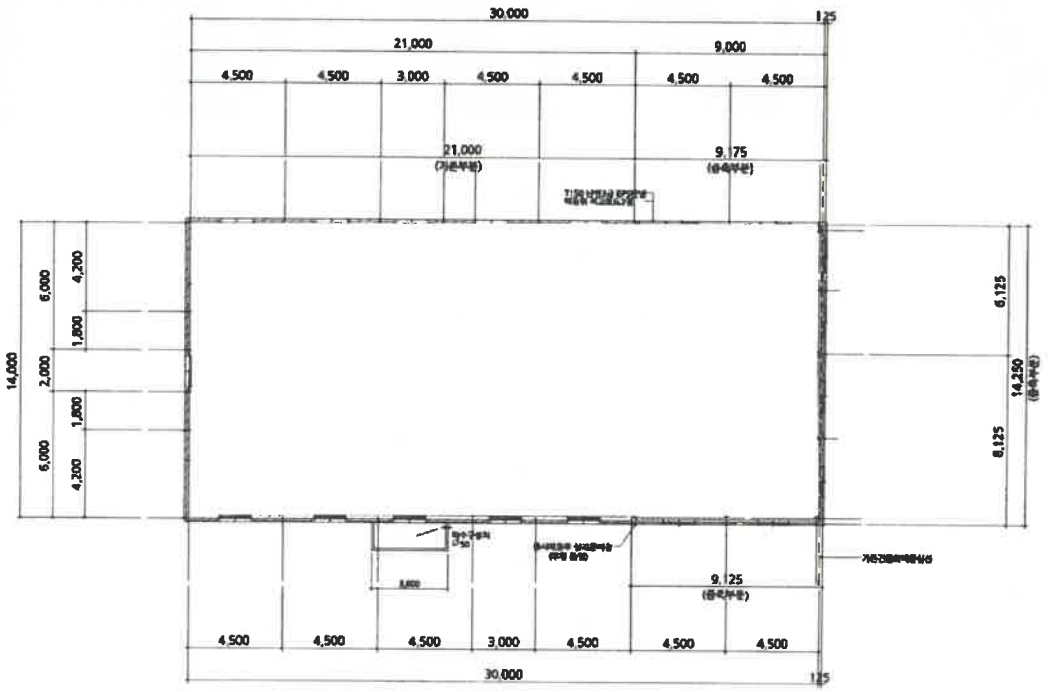
【 일련번호(2) 2층 : 145.78㎡ 】

건 물 개 황 도

Non Scale



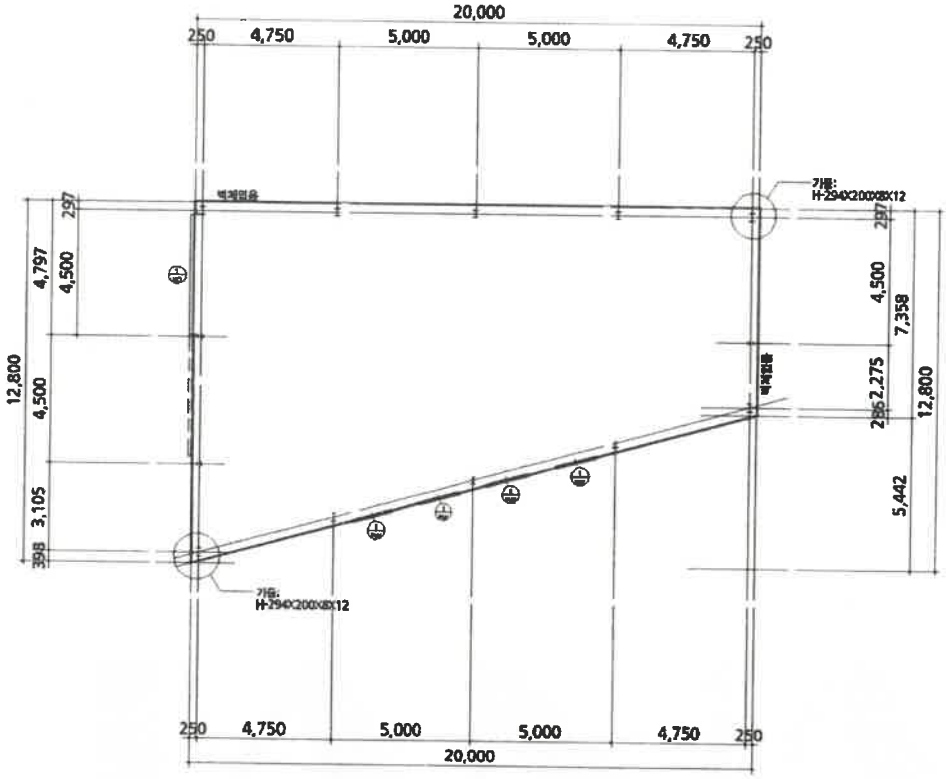
【 일련번호(2-1) 1층 : 420㎡ 】



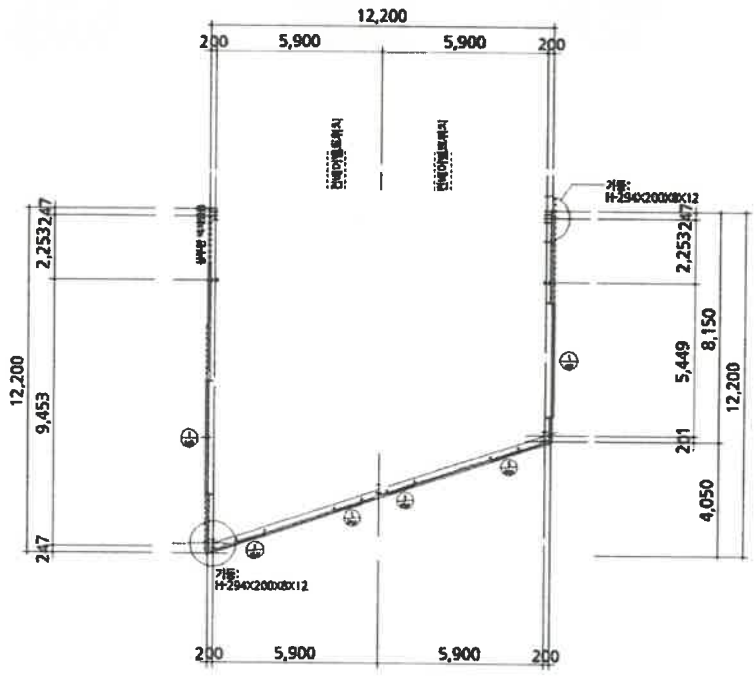
【 일련번호(2-1) 2층 : 424.03㎡ 】

건 물 개 황 도

S = 1 / 250



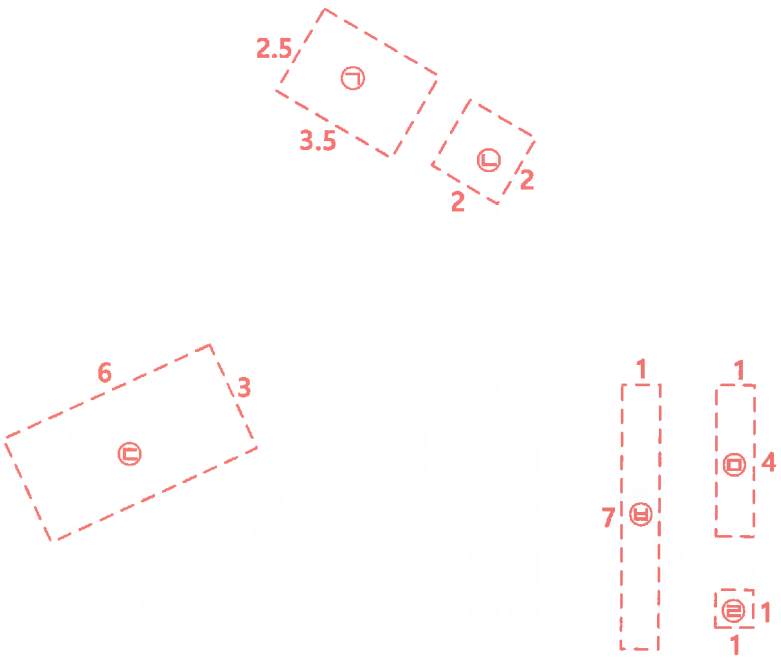
【 일련번호(2-2) 1층 : 201.58㎡ 】



【 일련번호(2-3) 1층 : 124.14㎡ 】

건 물 개 황 도

S = 1 / 200



【 제 시 외 건 물 】

㉠ 파이프구조 판넬지붕 (변압기보관소) 약 8.75㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 (관정보관소) 약 4㎡

㉢ 철근콘크리트구조 판넬지붕 (계단실) 약 18㎡

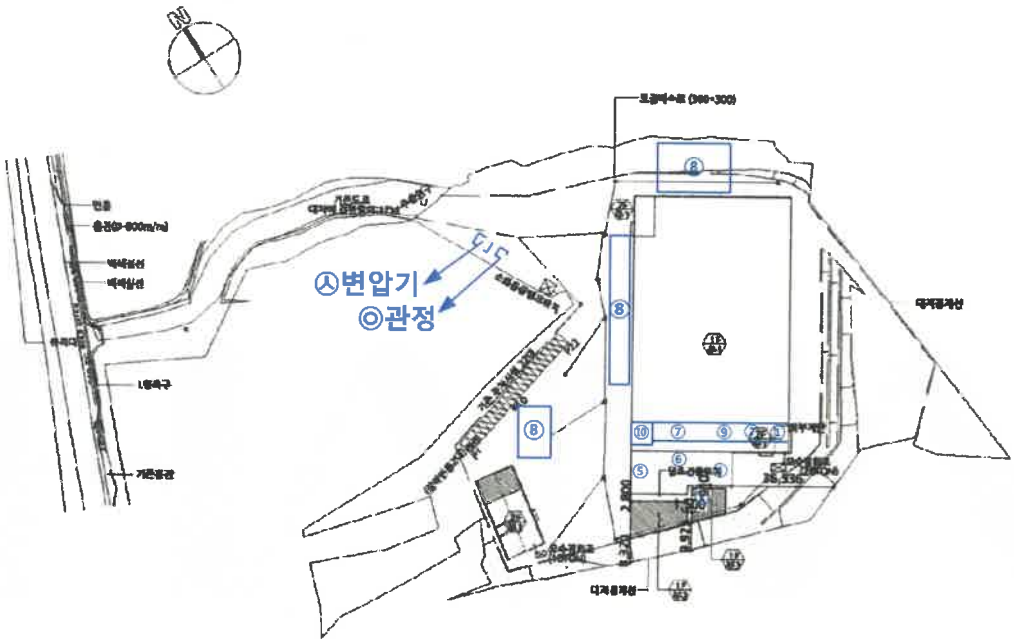
㉥ 파이프구조 판넬지붕 (분리수거장) 약 1㎡

㉣ 파이프구조 판넬지붕 (분리수거장) 약 4㎡

㉤ 일반철골조 (외부계단) 약 7㎡

기 계 기 구 배 치 도

Non Scale



【 충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 위 지상 소재 】

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

일련번호1 전경

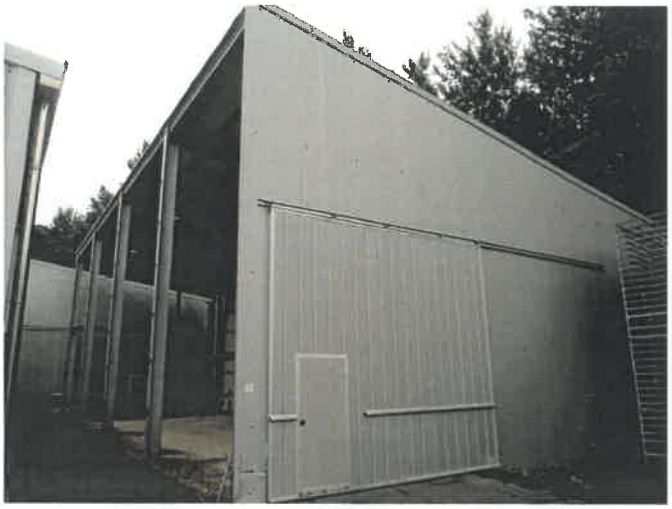
일련번호1 전경

일련번호2 전경

일련번호2-1 전경

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외



일련번호2-2 전경

일련번호2-3 전경

일련번호3,4 전경

일련번호5~7 전경

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

일련번호8 전경

일련번호9,10 전경

일련번호11 전경

기계기구1

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

기계기구2

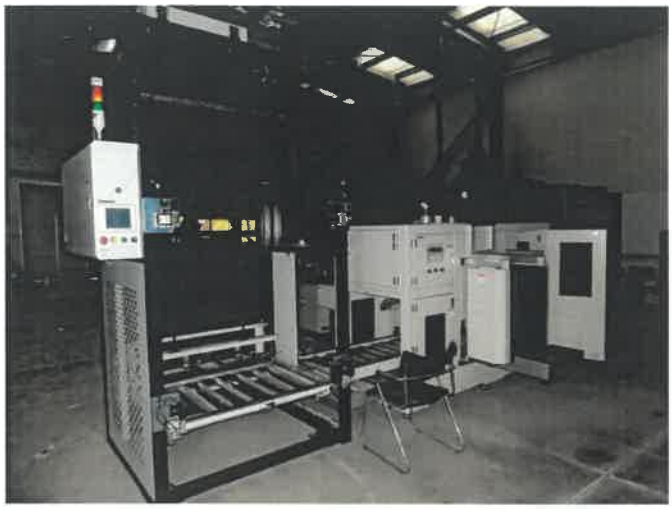
기계기구3

기계기구4

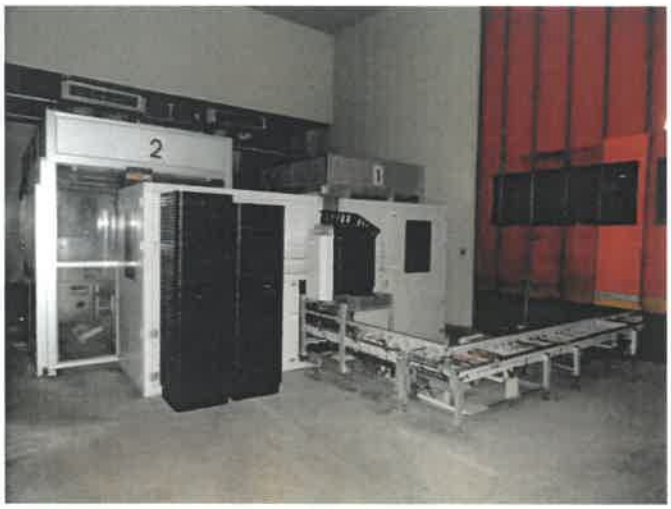
기계기구5

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외



기계기구6



기계기구7

기계기구8

기계기구8

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

기계기구8

기계기구9

기계기구10

제시외건물㉠ 및 제시외변압기㉡

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

제시외건물㉠

제시외건물㉡

제시외건물㉢,㉣

제시외건물㉤

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 미원면 쌍이리 256 외

제시외관정◎

주위 전경