

감정평가서

Appraisal Report

건명: 농업회사법인 주식회사 와우
소유물건(2024타경62116)

의뢰인: 청주지방법원
사법보좌관 안소연

감정서번호: B241018-38

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

프라임감정평가법인(주) 충북지사

TEL. 043-716-2040 FAX. 043-716-2041

(토지) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 충북지사
지사장 정용집



감정평가사
정용집

카손 (인)

감정평가액	일십칠억칠천팔백일십이만팔천원정 (₩1,778,128,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안 소 연	감정평가 목적	경매			
제출처	청주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 와우 (2024타경62116)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
채무자		2024. 10. 22	2024. 10. 18 ~ 2024. 10. 22	2024. 10. 22		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	10,259	토지	10,259	-	1,778,128,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,778,128,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사 박민원

박민원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

대상물건(1~3)은 충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 소재 '화하2구마을회관' 남동측 인근에 위치, 대상물건(4~5)는 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송리 소재 '오송읍행정복지센터' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원 경매1계의 경매 진행을 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 2024년 10월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 18일 ~ 2024년 10월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-.

3. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ② 대상물건(1)은 둘 이상의 용도지역(일반공업지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 토지로, 이를 감안하여 구분하여 평가하였으며, 용도지역별 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하오니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건(2)는 둘 이상의 용도지역(자연녹지지역, 준공업지역)에 걸쳐있는 토지로, 이를 개별요인에서 감안하여 평가하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건(1~3)은 공부상 지목 '임야, 답, 전'이나 현황 일부 면적에 대하여 건축신고를 득하여 토목공사를 완료한 상태에서 건물 신축 착공 전 상태로 이를 감안하여 감정평가 하였으며, 기준시점 현재 북이면 사무소에 문의한 결과 해당 건축신고는 유효한 것으로 탐문조사 되었으니 추후 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 대상물건(2) 일부 면적은 도로예정지로 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑥ 대상물건(1)은 토지이용계획확인서상 '근린공원(저축) , 기타공원시설(광장)(저축) , 기타공원시설(녹지및 기타)(저축) , 기타공원시설(도로)(저축) , 기타공원시설(조경시설)(저축)'에 저축되어 이를 감안하여 평가하였으며, 저축되는 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑦ 대상물건(2)는 토지이용계획확인서상 '근린공원(저축) , 기타공원시설(녹지및기타)(저축) , 기타공원시설(도로)(저축) , 기타공원시설(운동시설)(저축) , 기타공원시설(편익시설)(저축) , 소로2류(폭 8m~10m)(저축)'에 저축되어 이를 감안하여 평가하였으며, 저축되는 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑧ 지적경계, 도로상황 등은 목측에 의거 개략적으로 조사 하였으니, 경매진행(입찰)시 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요할 경우 측량 등의 방법으로 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외 4필지	
토 지	용도지역	일반공업지역, 자연녹지지역, 준공업지역, 농림지역
	이용상황	건축신고지, 토지임야, 도로예정지, 휴경지, 답 등
	지 목	임야, 답, 전
	면 적	10,259 m ²



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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	북이면 화하리 산26-1	4,760	임야	건축신고지 및 토지임야	일반공업 자연녹지	맹지	부정형 완경사지	11,500
2	북이면 화하리 105	1,524	답	건축신고지 및 도로예정지	자연녹지 준공업	세로(가)	부정형 완경사지	32,100
3	북이면 화하리 122-1	628	전	건축신고지 및 휴경지	일반공업	맹지	부정형 완경사지	25,400
4	오송읍 동평리 57-1	521	답	답	농림지역	맹지	사다리 평지	95,000
5	오송읍 동평리 57-2	2,826	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	109,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 대상물건(1)은 둘 이상의 용도지역(일반공업지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 토지로, 이를 감안하여 구분하여 평가하였으며, 용도지역별 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하오니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ② 대상물건(2)는 둘 이상의 용도지역(자연녹지지역, 준공업지역)에 걸쳐있는 토지로, 이를 개별요인에서 감안하여 평가하였으며, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건(1~3)은 공부상 지목 '임야, 답, 전'이나 현황 일부 면적에 대하여 건축신고를 득하여 토목공사를 완료한 상태에서 건물 신축 착공 전 상태로 이를 감안하여 감정평가 하였으며, 기준시점 현재 북이면 사무소에 문의한 결과 건축신고를 유효한 것으로 탐문조사 되었으니 추후 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건(2) 일부 면적은 도로예정지로 이를 감안하여 감정평가 하였으니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 대상물건(1)은 토지이용계획확인서상 '근린공원(저축) , 기타공원시설(광장)(저축) , 기타공원시설(녹지및 기타)(저축) , 기타공원시설(도로)(저축) , 기타공원시설(조경시설)(저축)'에 저축되어 이를 감안하여 평가하였으며, 저축되는 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑥ 대상물건(2)는 토지이용계획확인서상 '근린공원(저축) , 기타공원시설(녹지및기타)(저축) , 기타공원시설(도로)(저축) , 기타공원시설(운동시설)(저축) , 기타공원시설(편익시설)(저축) , 소로2류(폭 8m~10m)(저축)'에 저축되어 이를 감안하여 평가하였으며, 저축되는 면적은 지적도면에 의거 개략적으로 산정하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.

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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	내수읍 입동리 186	597	답	전	일반공업	세각(가)	부정형 평지	44,100
B	오창읍 괴정리 265-2	3,716	전	답	자연녹지	세로(불)	사다리 평지	75,900
C	오송읍 동평리 163-1	4,000	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	116,300

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 공업	1.489	충청북도 청주시 청원구 (24.01.01~24.10.22) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.469 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.027 $(1 + 0.01469) * (1 + 0.00027 * 22/30) \approx 1.01489$
B 녹지	1.401	충청북도 청주시 청원구 (24.01.01~24.10.22) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.300 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.136 $(1 + 0.01300) * (1 + 0.00136 * 22/30) \approx 1.01401$
C 농림	2.893	충청북도 청주시 흥덕구 (24.01.01~24.10.22) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.633 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.345 $(1 + 0.02633) * (1 + 0.00345 * 22/30) \approx 1.02893$

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

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

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 농경지대(답지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

④ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1(건축신고지)	A	-	0.95	1.15	-	1.30	1.00	1.420	일반공업
1(건축신고지)	B	-	1.05	1.15	-	1.00	1.00	1.208	자연녹지
1(제외지)	A	-	0.95	0.95	-	1.00	1.00	0.903	일반공업
1(제외지)	B	-	1.05	1.05	-	0.70	1.00	0.772	자연녹지
2(건축신고지)	B	-	1.05	1.15	1.00	1.01	1.00	1.220	자연녹지
2(도로예정지)	B	-	1.05	1.05	0.33	0.70	1.00	0.255	자연녹지
3(건축신고지)	A	-	0.95	1.15	1.00	1.30	1.00	1.420	일반공업
3(제외지)	A	-	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.903	일반공업
4	C	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	농림지역
5	C	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	농림지역

1(건축신고지, 일반공업) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세하나 자연조건(이용상황 등), 행정조건(건축신고 득 등)에서 우세함.

1(건축신고지, 자연녹지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(이용상황 등)에서 우세하며 행정조건(건축신고 득 등에서 우세하나 도시계획시설 저축 등에서 열세)은 대등함.

1(제외지, 일반공업) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 열세함.

1(제외지, 자연녹지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 우세하나 행정조건(도시계획시설 저축 등)에서 열세함.

2(건축신고지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(이용상황 등), 행정조건(도시계획시설 저축 등)은 열세하나 용도지역, 건축신고 득 등에서 우세)에서 우세함.

2(도로예정지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(지세 등)에서 우세하나 획지조건(도로예정지 등), 행정조건(도시계획시설 저축 등)에서 열세함.

3(건축신고지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 열세하나 자연조건(이용상황 등), 행정조건(건축신고 득 등)에서 우세함.

3(제외지) : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 열세함.

4 : 대상물건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

5 : 대상물건은 표준지 대비 개별요인에서 대등함.

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	지가수준(원/m ²)	용도지역
임야(청주시 청원구)	90,000~100,000	일반공업
농경지(청주시 청원구)	100,000~110,000	자연녹지
농경지(청주시 흥덕구)	200,000~250,000	농림지역

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	내수읍 입동리 149-34	3,474	일반공업	답 답	2020.05.07	민사소송	104,000	-
(2)	북이면 장재리 284-8	1,265	일반공업	임야 전	2022.10.18	이의재결	138,000	-
(3)	청주시 청원구 주중동 397	181	자연녹지	전 전	2021.01.15	공매(국세 ,지방세)	189,000	-
(4)	내수읍 도원리 220-2	476	자연녹지	전 전	2022.11.30	법원경매	114,000	-
(5)	오송읍 동평리 159-5	1,402	농림지역	답 답	2024.02.20	법원경매	231,000	-
(6)	오송읍 서평리 29-4	3,591	농림지역	전 전	2023.11.24	법원경매	230,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	내수읍 도원리 2-1 외	일반공업 전/전	49,000,000원 (@ 74,000원/m ²)	2021.05.14 -	659m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 49,000,000원 / 659m ² ≒ 74,000원/m ²				
#2	내수읍 도원리 85-12	일반공업 임야/자연림	250,000,000원 (@ 186,000원/m ²)	2021.04.26 -	1,345m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 250,000,000원 / 1,345m ² ≒ 186,000원/m ²				
#3	내수읍 구성리 310	자연녹지 답/답기타	66,600,000원 (@ 154,000원/m ²)	2023.02.21 -	433m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 66,600,000원 / 433m ² ≒ 154,000원/m ²				
#4	내수읍 원통리 254-2	자연녹지 전/전	154,390,000원 (@ 109,000원/m ²)	2024.01.15 -	1,418m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 154,390,000원 / 1,418m ² ≒ 109,000원/m ²				
#5	오송읍 서평리 196-4	농림지역 답/답	990,000,000원 (@ 260,000원/m ²)	2024.03.21 -	3,808m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 990,000,000원 / 3,808m ² ≒ 260,000원/m ²				
#6	오송읍 서평리 212-3	농림지역 답/답	320,000,000원 (@ 130,000원/m ²)	2022.05.12 -	2,460m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 320,000,000원 / 2,460m ² ≒ 130,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충북 청주시 청원구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	15,849,237,572	11,763,564,099	74.2	163	43	26.4
답	5,116,129,880	2,756,091,000	53.9	37	11	29.7
임야	5,646,513,842	4,351,994,099	77.1	66	12	18.2
전	2,347,495,550	2,237,814,900	95.3	38	13	34.2

용도별	충북 청주시 흥덕구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	19,533,721,630	13,090,649,790	67.0	83	23	27.7
답	2,252,414,200	1,753,622,390	77.9	15	4	26.7
전	3,280,242,000	2,823,681,000	86.1	17	7	41.2

(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
	104,000	1.1048	1.000	1.000	114,899		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.567	2.56
	44,100	1.01489	-	-	44,757		

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

²⁾시점수정(2020.05.07 ~ 2024.10.22, 청주시 청원구 공업지역) : 10.48% (1.1048)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대등함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

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
	189,000	1.09283	1.000	0.637	131,569		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.709	1.70
	75,900	1.01401	-	-	76,963		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2021.01.15 ~ 2024.10.22, 청주시 청원구 녹지지역) : 9.283% (1.09283)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(3) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 행정조건(사례 자연취락 지구 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.67	1.00	0.95	1.00	0.637

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	231,000	1.02468	1.000	1.000	236,701		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.978	1.97
	116,300	1.02893	-	-	119,665		

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

²⁾시점수정(2024.02.20 ~ 2024.10.22, 청주시 흥덕구 농림지역) : 2.468% (1.02468)

³⁾지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지C와 평가사례(5)가 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)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	44,100	1.01489	1.000	1.420	2.56	162,699	163,000	건축신고지
	B	75,900	1.01401	1.000	1.208	1.70	158,051	158,000	건축신고지
	A	44,100	1.01489	1.000	0.903	2.56	103,463	103,000	제외지
	B	75,900	1.01401	1.000	0.772	1.70	101,006	101,000	제외지
2	B	75,900	1.01401	1.000	1.220	1.70	159,622	160,000	건축신고지
	B	75,900	1.01401	1.000	0.255	1.70	33,363	33,000	도로예정지
3	A	44,100	1.01489	1.000	1.420	2.56	162,699	163,000	건축신고지
	A	44,100	1.01489	1.000	0.903	2.56	103,463	103,000	제외지
4	C	116,300	1.02893	1.000	0.900	1.97	212,165	212,000	답
5	C	116,300	1.02893	1.000	1.000	1.97	235,739	236,000	답

※ 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,#5

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	내수읍 도원리 2-1 외	일반공업 전/전	49,000,000 (@ 74,000원/m ²)	2021.05.14 -	659 -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 49,000,000원 / 659 ≒ 74,000원/m ²				
#3	내수읍 구성리 310	자연녹지 답/답기타	66,600,000 (@ 154,000원/m ²)	2023.02.21 -	433 -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 66,600,000원 / 433 ≒ 154,000원/m ²				
#5	오송읍 서평리 196-4	농림지역 답/답	990,000,000 (@ 260,000원/m ²)	2024.03.21 -	3,808 -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 990,000,000원 / 3,808 ≒ 260,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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 공업	8.707	<p style="text-align: center;">충청북도 청주시 청원구 (21.05.14~24.10.22)</p> <p style="text-align: center;">2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.412 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.050 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.620 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.382 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.464 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.323 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.487 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.240 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.493 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.622 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.469 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.027</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00412 * 18/31) * (1 + 0.00050) * (1 + 0.00620) * (1 + 0.00382) * (1 + 0.00464) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.00487) * (1 + 0.00240) * (1 + 0.02493) * (1 + 0.01622) * (1 + 0.01469) * (1 + 0.00027 * 22/30) \approx 1.08707$ </p>
#3 녹지	2.222	<p style="text-align: center;">충청북도 청주시 청원구 (23.02.21~24.10.22)</p> <p style="text-align: center;">2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.019 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.066 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.016 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.062 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.034 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.016 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.048 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.074 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.171 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.144 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.170 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.300 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.136</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00019 * 8/28) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00062) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.01300) * (1 + 0.00136 * 22/30) \approx 1.02222$ </p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#5 농림	2.194	<p>충청북도 청주시 흥덕구 (24.03.21~24.10.22)</p> <p>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.271</p> <p>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.293</p> <p>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.276</p> <p>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.254</p> <p>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.283</p> <p>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.363</p> <p>$(1 + 0.00271 * 11/31) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00276) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00283) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00363 * 52/31) \approx 1.02194$</p>

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

① 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

② 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도, 보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 농경지대(답지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

④ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1(건축신고지)	#1	-	1.25	1.25	-	1.30	1.00	2.031	일반공업
1(건축신고지)	#3	-	0.95	1.15	-	0.95	1.00	1.038	자연녹지
1(제외지)	#1	-	1.25	1.05	-	1.00	1.00	1.313	일반공업
1(제외지)	#3	-	0.95	1.05	-	0.65	1.00	0.648	자연녹지
2(건축신고지)	#3	-	0.95	1.15	1.00	0.96	1.00	1.049	자연녹지
2(도로예정지)	#3	-	0.95	1.05	0.33	0.66	1.00	0.217	자연녹지
3(건축신고지)	#1	-	1.25	1.25	1.00	1.30	1.00	2.031	일반공업
3(제외지)	#1	-	1.25	1.05	1.00	1.00	1.00	1.313	일반공업
4	#5	-	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800	농업지역
5	#5	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	농업지역

1(건축신고지, 일반공업) : 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(이용상황 등), 행정조건(건축신고 득 등)에서 우세함.

1(건축신고지, 자연녹지) : 접근조건(취락과의 접근성 등), 행정조건(건축신고 득 등은 우세하나 도시계획시설 저축, 사례 자연취락지구 등은 열세)에서 열세하나 자연조건(이용상황 등)에서 우세함.

1(제외지, 일반공업) : 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(면적 등)에서 우세함.

1(제외지, 자연녹지) : 접근조건(취락과의 접근성 등), 행정조건(도시계획시설 저축, 사례 자연취락지구 등)에서 열세하나 자연조건(지세 등)에서 우세함.

2(건축신고지) : 접근조건(취락과의 접근성 등), 행정조건(건축신고 득, 용도지역 등은 우세하나 도시계획시설 저축, 사례 자연취락지구 등에서 열세)에서 열세하나 자연조건(이용상황 등)에서 우세함.

2(도로예정지) : 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(도로예정지 등), 행정조건(용도지역 등은 우세하나 도시계획시설 저축, 사례 자연취락지구 등에서 열세)에서 열세하나 자연조건(지세 등)에서 우세함.

3(건축신고지) : 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(이용상황 등), 행정조건(건축신고 득 등)에서 우세함.

3(제외지) : 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(면적 등)에서 우세함.

4 : 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

5 : 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1(건축 신고 지)	#1	74,000	1.000	1.08707	1.000	2.031	163,380	163,000
1(건축 신고 지)	#3	154,000	1.000	1.02222	1.000	1.038	163,403	163,000
1(제외 지)	#1	74,000	1.000	1.08707	1.000	1.313	105,621	106,000
1(제외 지)	#3	154,000	1.000	1.02222	1.000	0.648	102,009	102,000
2(건축 신고 지)	#3	154,000	1.000	1.02222	1.000	1.049	165,135	165,000
2(도로 예정 지)	#3	154,000	1.000	1.02222	1.000	0.217	34,160	34,000
3(건축 신고 지)	#1	74,000	1.000	1.08707	1.000	2.031	163,380	163,000
3(제외 지)	#1	74,000	1.000	1.08707	1.000	1.313	105,621	106,000
4	#5	260,000	1.000	1.02194	1.000	0.800	212,563	213,000
5	#5	260,000	1.000	1.02194	1.000	0.900	239,133	239,000

※ 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/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	163,000	163,000	건축신고지
1	158,000	163,000	건축신고지
1	103,000	106,000	제외지
1	101,000	102,000	제외지
2	160,000	165,000	건축신고지
2	33,000	34,000	도로예정지
3	163,000	163,000	건축신고지
3	103,000	106,000	제외지
4	212,000	213,000	-
5	236,000	239,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「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

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,778,128,000
	합 계	1,778,128,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리	산26-1	임야	일반공업지역 자연녹지지역	4,760	2,047	163,000	333,661,000	일반공업지역 건축신고 득
						2,048	158,000	323,584,000	자연녹지지역 건축신고 득 도시계획시설 저축
						332	103,000	34,196,000	일반공업지역 신고 제외지
						333	101,000	33,633,000	자연녹지지역 신고 제외지 도시계획시설 저축
2	상동	105	답	자연녹지지역 준공업지역	1,524	1,090	160,000	174,400,000	건축신고 득 도시계획시설 저축
						434	33,000	14,322,000	도로예정지 도시계획시설 저축
3	상동	122-1	전	일반공업지역	628	371	163,000	60,473,000	건축신고 득
						257	103,000	26,471,000	신고 제외지

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
4	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 동평리	57-1	답	농림지역	521	521	212,000	110,452,000	
5	상동	57-2	답	농림지역	2,826	2,826	236,000	666,936,000	
합 계								₩1,778,128,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

대상물건(1~3)은 충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 소재 '화하2구마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모 공장 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

대상물건(4~5)는 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송리 소재 '오송읍행정복지센터' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 소규모 공장 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건(1~5)까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로와 연계되어 일반차량을 이용한 접근성은 보통이며, 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상물건(1) : 부정형 완경사지로서, 현황 '건축신고지' 및 '토지임야' 상태임.

대상물건(2) : 부정형 완경사지로서, 현황 '건축신고지' 및 '도로예정지'로 이용중임.

대상물건(3) : 부정형 완경사지로서, 현황 '건축신고지' 및 '휴경지' 상태임.

대상물건(4) : 사다리 평지로서, 현황 '답'으로 이용중임.

대상물건(5) : 세장형 평지로서, 현황 '답'으로 이용중임.

토지 감정평가요항표

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

(4) 인접 도로상태

대상물건(1) : 대상물건은 지적도상 맹지이나 북동측으로 인접필지인 대상물건(2)를 통하여 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접근 가능함.

대상물건(2) : 대상물건은 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접근 가능함.

대상물건(3) : 대상물건은 지적도상 맹지이나 북동측으로 인접필지인 대상물건(1, 2)를 통하여 노폭 약 4미터 내외의 도로에 접근 가능함.

대상물건(4) : 지적도상 맹지이나 인접필인 대상물건(5)를 통하여 노폭 약 3미터 내외의 도로와 연계됨.

대상물건(5) : 대상물건 서측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역((2024-03-22)), 일반공업지역, 자연녹지지역, 공업용지(산업시설용지, 건폐율80%이하, 용적률350%이하, 높이 비행안전구역표면높이 이내, 도로변:건축한계선1m), 지구단위계획구역(청주 에어로폴리스3지구 산업단지), 근린공원(저축), 기타공원시설(광장)(저축), 기타공원시설(녹지및기타)(저축), 기타공원시설(도로)(저축), 기타공원시설(조경시설)(저축), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(청주 에어로폴리스 3지구 산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2024.3.20.~2029.3.19.(연락처: 충북경제자유구역청 043-220-8342))

토지 감정평가요항표

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

일련번호(2) :도시지역((2024-03-22)), 자연녹지지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(청주 에어로폴리스3지구 산업단지), 근린공원(저축), 기타공원시설(녹지및기타)(저축), 기타공원시설(도로)(저축), 기타공원시설(운동시설)(저축), 기타공원시설(편익시설)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(청주 에어로폴리스 3지구 산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2024.3.20.~2029.3.19.(연락처: 충북경제자유구역청 043-220-8342))

일련번호(3) :도시지역((2024-03-22)), 일반공업지역, 공업용지(산업시설용지,건폐율80%이하,용적률350%이하,높이 비행안전구역표면높이 이내,도로변:건축한계선1m), 지구단위계획구역(청주 에어로폴리스3지구 산업단지), 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(청주 에어로폴리스 3지구 산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2024.3.20.~2029.3.19.(연락처: 충북경제자유구역청 043-220-8342))

일련번호(4) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 토지거래계약에관한허가구역(오송제3생명과학국가산업단지 예정지역 및 주변지역, 기간:2022.09.20.~2027.09.19.),도시관리계획 입안중(오송제3생명과학국가산업단지,산업입지법제12조에따른산업단지에정지로서의행위제한)

일련번호(5) :농림지역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 토지거래계약에관한허가구역(오송제3생명과학국가산업단지 예정지역 및 주변지역, 기간:2022.09.20.~2027.09.19.),도시관리계획 입안중(오송제3생명과학국가산업단지,산업입지법제12조에따른산업단지에정지로서의행위제한)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

.

(7) 공부와의 차이

대상물건(1) : 대상물건은 공부상 지목 '임야'이나 일부 면적 건축신고를 득한 '이행지' 상태임.

대상물건(2) : 대상물건은 공부상 지목 '답'이나 일부 면적 건축신고를 득한 '이행지' 및 '도로예정지' 상태임.

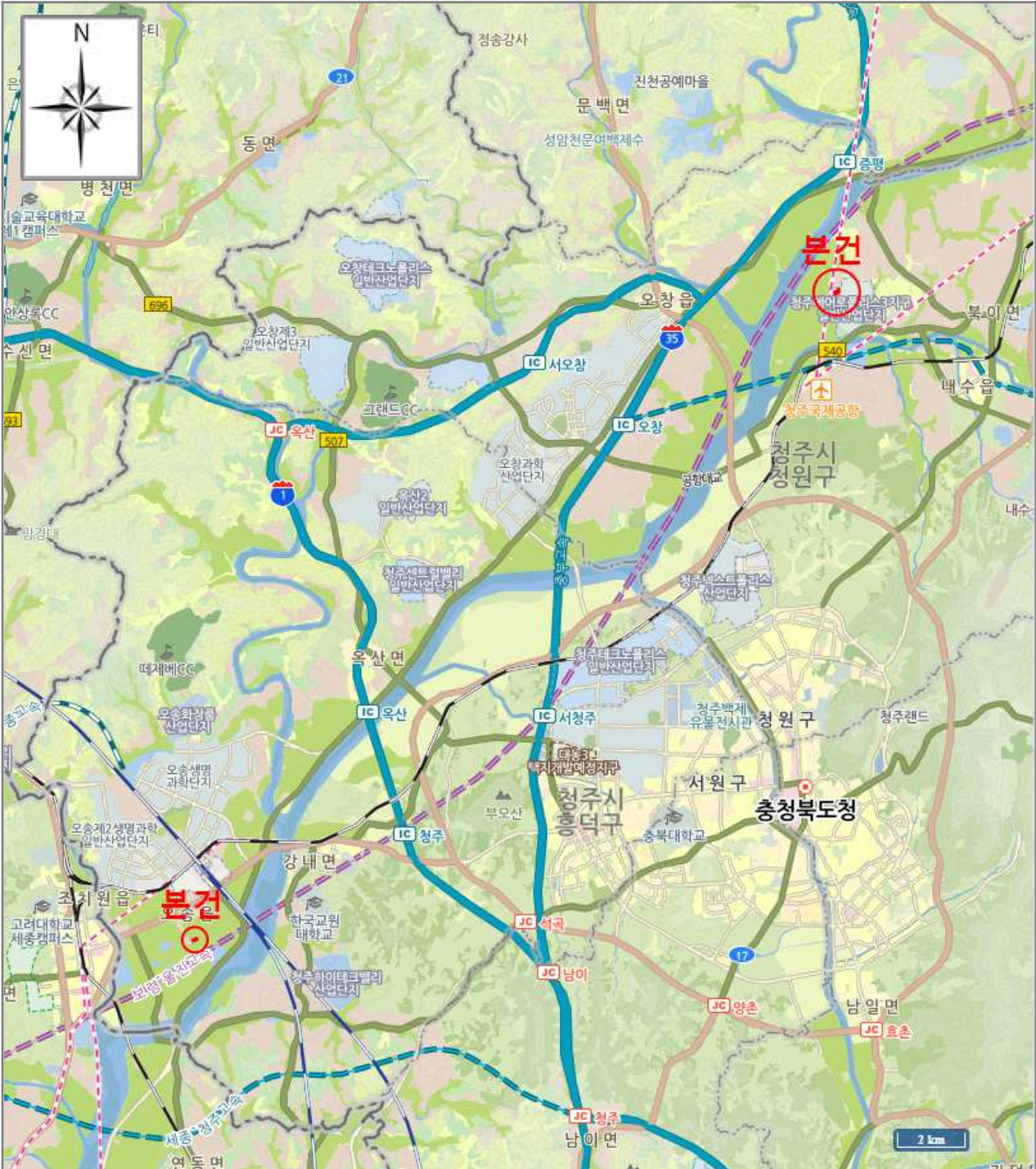
대상물건(3) : 대상물건은 공부상 지목 '임야'이나 일부 면적 건축신고를 득한 '이행지' 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

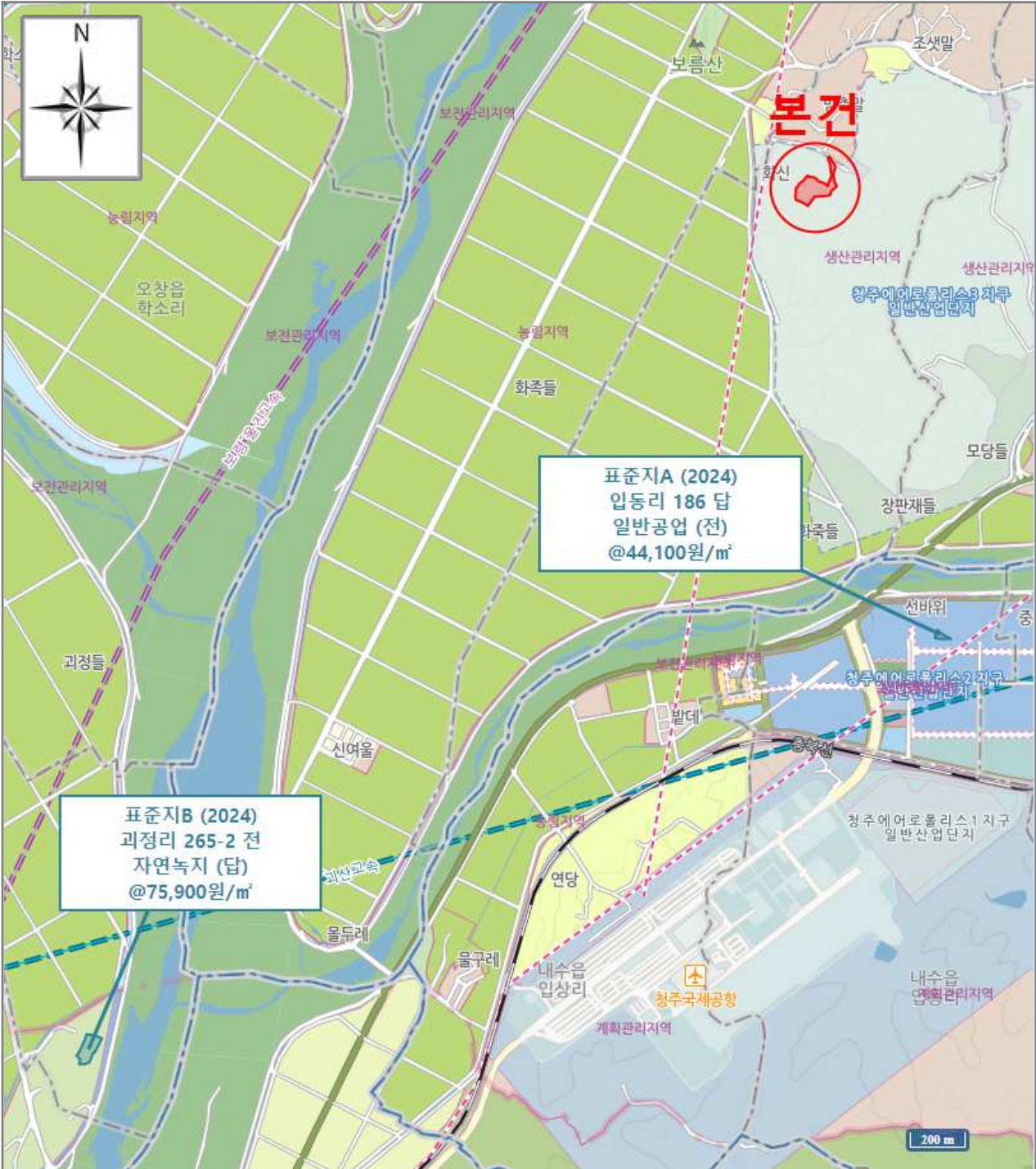
소재지	충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외
-----	------------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

상세 위치도

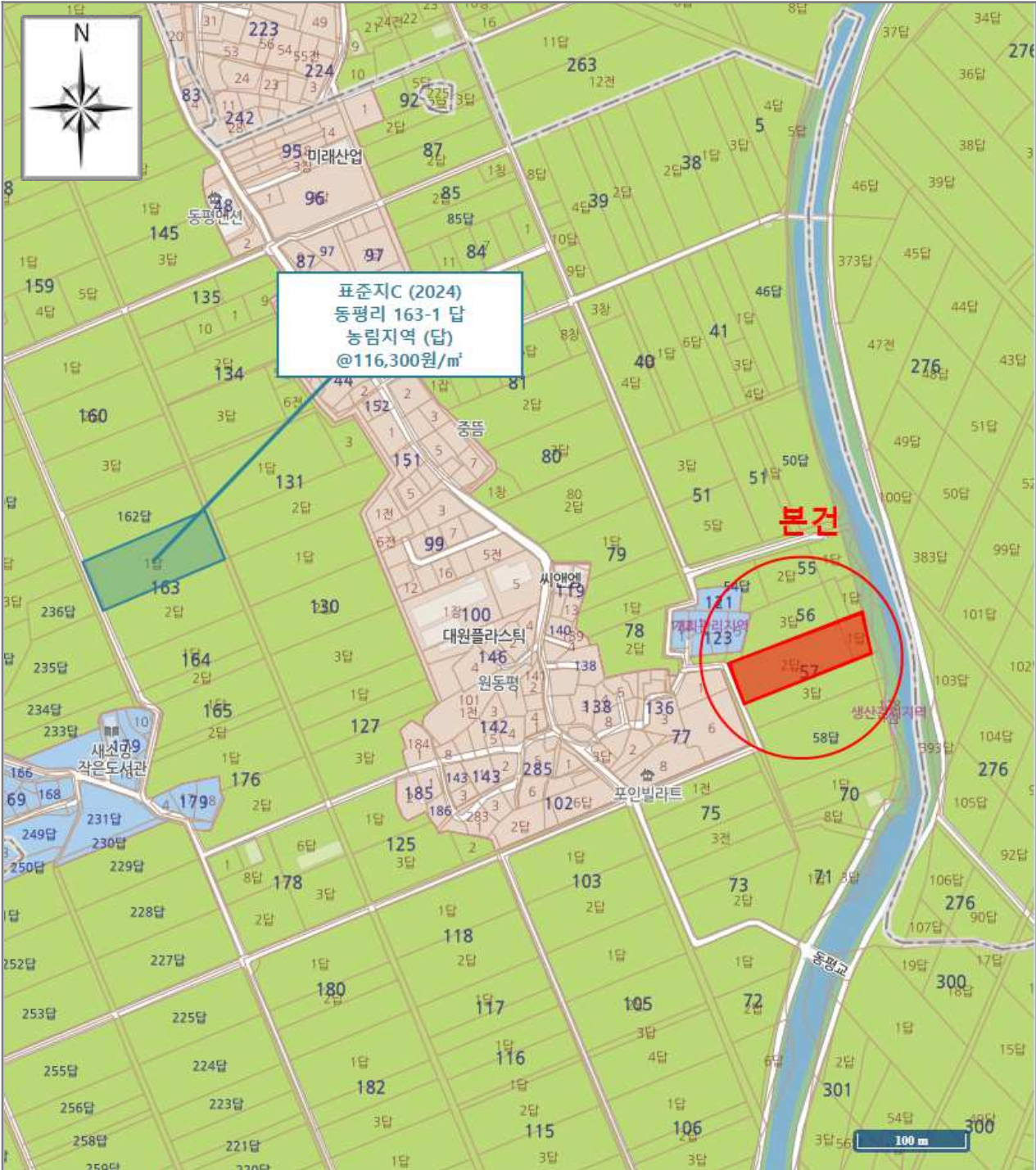
소재지	충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외
-----	------------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 동평리 57-1 외
-----	-----------------------------



[범례]

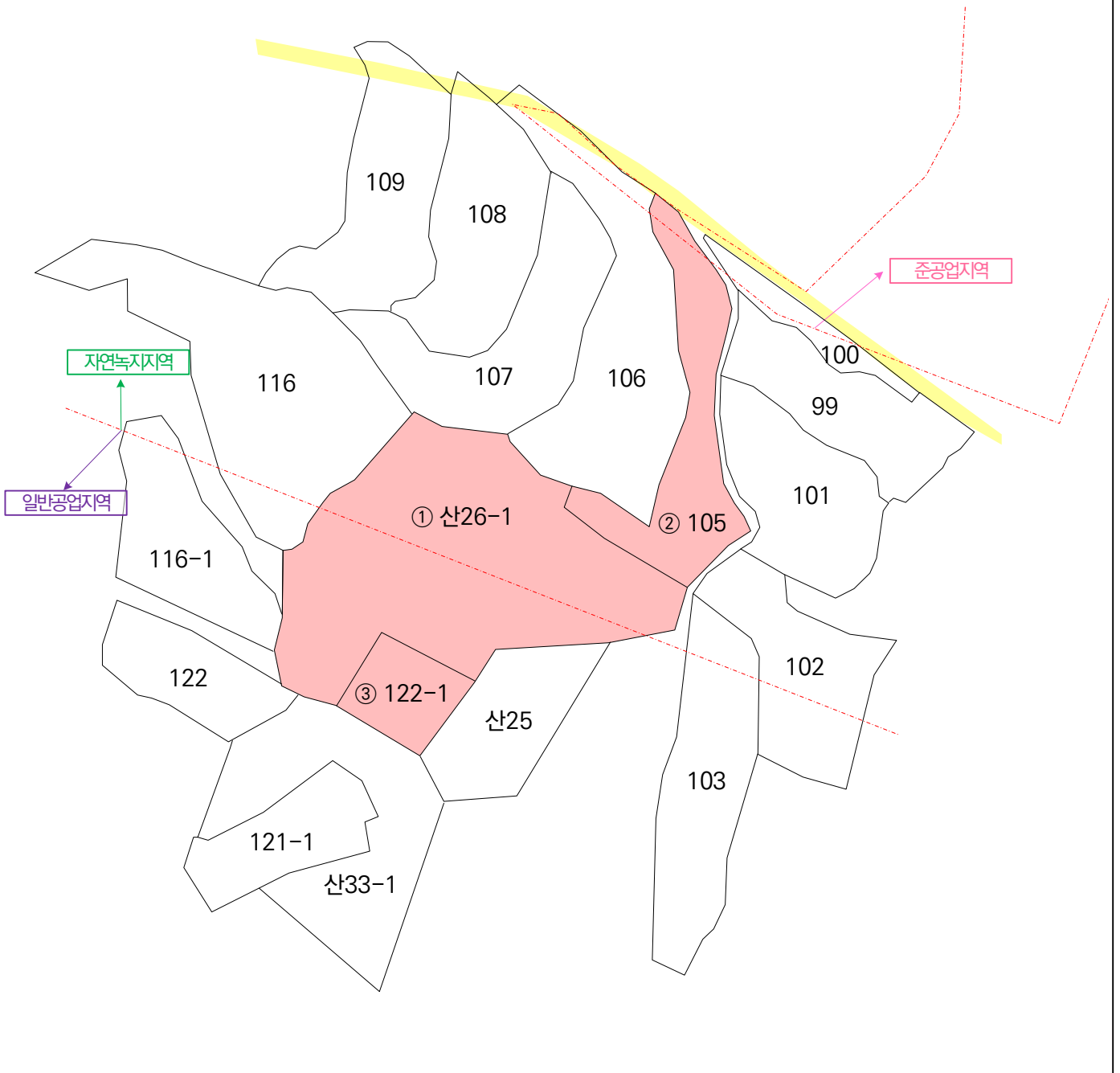
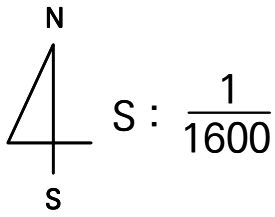
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

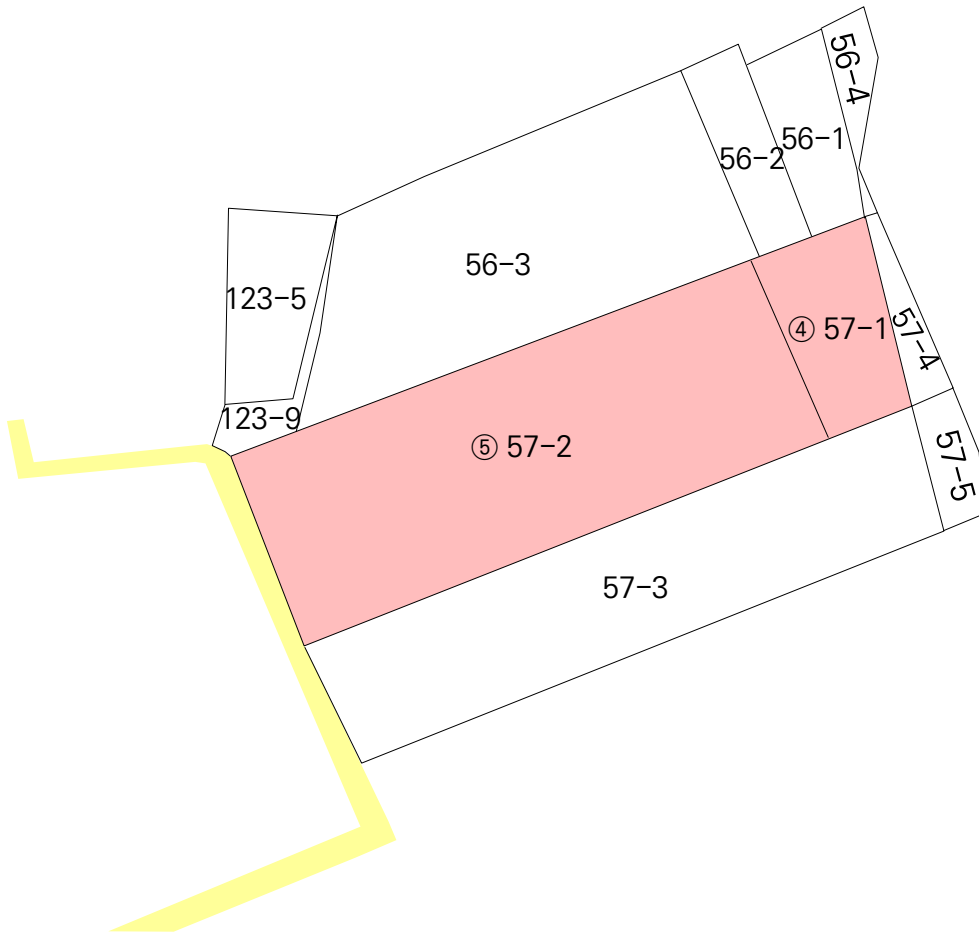
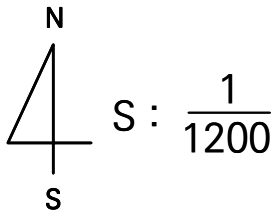
■ 거래사례












지 적 도



범 례	평가대상토지	구거,하천	평가건물 1층	평가제외건물
	도로선	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물
	본건도로	용도지역구분선	평가건물 3층이상	

지 적 도



범 례	 평가대상토지	 구거, 하천	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 도로선	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물
	 본건도로	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상	

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외



대상물건(1) 전경



대상물건(2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외



대상물건(3) 전경



대상물건(1~3) 주위환경

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 청원구 북이면 화하리 산26-1 외



대상물건(4, 5) 전경



대상물건(4, 5) 주위환경