

감정평가서

Appraisal Report

충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리
산7-1 외 소재 부동산

NA2026-0626-0014

2026-07-01

포스트자산운용



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:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지



본건전경//동측촬영(기호1~5)



주위환경//동측촬영

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최찬익

(주)나라감정평가법인
대표이사

崔 燦 翼

신재범





(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일백삼십사억삼천이백오십육만칠천사백사십원정 (\13,432,567,440.-)					
의뢰인	포스트자산운용		감정평가 목적	공매		
제출처	포스트자산운용		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	(주)유엔케이코퍼레이션(수탁자:(주)코람코자산신탁), 김순호		감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	토지등기사항전부증명서, 토지대장, 임야대장		기준시점	조사기간		작성일
기타 참고사항	—		2026.06.30	2026.06.29~ 2026.06.30		2026.07.01
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	36,204	토지	39,340.96	—	13,432,567,440
		1,528				
		1,594x-----				
		1,594				
		96				
		1,676x--- 100				
		이	하	여	백	
	합계					\13,432,567,440.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 서 동 환 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산7-1 외 14필지		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	계획관리지역	이용상황	임야기타(건축허가부지, 착공상태) 외
개별공시지가	@19,300원/㎡ 외	도로조건	세로(가) 외

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	39,340.96	-	13,432,567,440	100%
합계			\ 13,432,567,440.-	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	공업용 (허가부지, 착공)	세로변	@350,000~ @400,000	실거래가 자료 및 현장조사 등.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 소재 "가톨릭꽃동네대학교" 남동측 근거리
에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- ① 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」
및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론
등에 따라 감정평가하였음.
- ② 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한
규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고
인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개
별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인
"공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법
으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 본건 토지 기호 4)의 감정평가 대상은 전체 면적 1,594㎡ 중 건축허가부지 1,528㎡이며 위치확인은 의뢰인측이 제공한 신탁부동산의 지적표지도를 기준으로 감정평가하였으며 기호 7)~15)의 감정평가 대상은 전체면적 중 (주)유엔케이코퍼레이션(수탁자:(주)코람코자 산신탁) 지분(100분의 96)이고 위치는 특정되어 있지 않아 전체 토지를 일체로 한 단가를 적용하되 면적사정은 공부상의 지분비율에 의거 감정평가하였음.
- ④ 본건 토지 1)~5)는 2022.07.08.일자로 건축허가(신고사항변경, 변경차수:3, 최초허가 2020년)를 득하여 착공상태이며, 기호 6)~10), 12)~15)는 건축허가에 따른 도로예정지 및 현황 도로, 기호 11)은 도로인바 이를 고려하여 감정평가하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 06월 30일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 06월 29일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 6월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

본건은 공매 목적의 감정평가로서 담보 등 기타 용도로 사용할 수 없는 바 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 공부와의 차이

구분	공부	현황
기호 1), 2), 3), 5)	임야	건축허가를 득하여 성토중인 토지
기호 4)	전	건축허가를 득하여 성토중인 토지
기호 6)~8)	임야	도로 및 도로예정지
기호 9), 10)	공장용지	도로 및 도로예정지
기호 12)~15)	전	도로 및 도로예정지

9. 본건 매매계약관련(기호 3, 4)

본건 기호 3) 전체면적 1,129㎡, 기호 4) 전체면적 1,594㎡중 1,528㎡는 2022.01.21.일자로 1,290,900,000원에 매매계약 되있는 바 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

10. 건축·대수선·용도변경 허가서 내용

건축구분	허가/신고사항변경 (변경차수:3)	허가번호	2020-민원과-신축허가-6
건축주	(주)유엔케이코퍼레이션		
대지위치	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산7-1 외 4필지		
관련지번	중삼리 323-1, 323-2, 산7-2, 산7-3		
대지면적	37,426㎡		
건축물명	청주시 서원구 현도면 중삼리 물류센터 신축공사	주용도	창고시설(물류창고)
건축면적	13,944.35㎡	건폐율	37.25%
연면적합계	50,386.58㎡	용적률	95.75%
교부자	충청북도 청주시장	발급일	2022.07.08

▶ 건축행정시스템 세움터 검색결과 착공상태로 확인되었음.

1 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산 7-1			
허가신고번호	2020-민원과-신축허가-6		
허가구분	신축허가	허가/신고일	2020-08-13
대지면적(㎡)	37,426	건축면적(㎡)	13,944.35
연면적(㎡)	50,386.58		
주용도	창고시설	기타용도	물류창고
착공구분	착공	착공예정	2020-10-12
실착공일			
사용승인가구분	사용승인일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 산7-1 외 14필지

토 지								
기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중삼리 산7-1	임야	34,141	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	19,300
2	중삼리 산7-2	임야	298	임야기타	계획관리	맹지	사다리 완경사지	14,700
3	중삼리 산7-3	임야	1,129	임야기타	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	18,100
4	중삼리 323-1	전	1,594 중 1,528	전기타	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	48,900
5	중삼리 323-2	임야	330	임야기타	계획관리	-	부정형 완경사지	41,600
6	중삼리 323-8	임야	306	도로등	계획관리	-	부정형 평지	41,600
7	중삼리 323-7	임야	53 중 50.88	도로등	계획관리	-	사다리 평지	41,600
8	중삼리 산2-1	임야	330 중 316.8	도로등	계획관리	-	부정형 평지	20,400
9	중삼리 327-3	공장 용지	70 중 67.2	도로등	계획관리	-	부정형 평지	167,200
10	중삼리 327-4	공장 용지	22 중 21.12	도로등	계획관리	-	부정형 평지	167,200
소 계			38,188					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

토 지								
기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2026년 개별공시지가 (원/㎡)
11	중삼리 327-5	도로	50 중 48	도로등	계획관리	-	부정형 평지	58,700
12	중삼리 323-6	전	62 중 59.52	도로등	계획관리	-	부정형 평지	70,000
13	중삼리 326-5	전	105 중 100.8	도로등	계획관리	-	부정형 평지	92,700
14	중삼리 328-1	전	572 중 549.12	도로등	계획관리	-	부정형 평지	84,300
15	중삼리 331-2	전	412 중 395.52	도로등	계획관리	-	부정형 평지	83,500
소 계			1,152.96					
합 계			39,340.96					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 소재 가톨릭꽃동네대학교' 남동측 근거리에 위치함.
간선도로 상황	본건 북동측 원거리에 연청로가 남청주IC(경부고속도로) 간선도로 상황은 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측으로 차량 약5분거리에 버스정류장이 위치함.
주 위 환 경	본건 주위로 소규모공장, 전, 답, 임야 등의 소재하는 지역임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호 1), 3), 5) : 남동측 하향의 부정형 완경사 토지, 기호 2), 4) : 남동측 하향의 사다리형 완경사 토지, 기호 6), 8)~15) : 인접지와 대체적으로 등고평탄한 부정형 토지, 기호 7) : 인접지와 대체적으로 등고평탄한 사다리형 토지.
이 용 상 황	기호 1)~5) : 건축허가를 득하여 성토중인 토지, 기호 6)~15) : 도로 및 도로예정지.
인접도로 상태	기호 1) : 동측으로 폭4M 도로와 접함, 기호 2) : 지적도상 맹지이며 인접지를 경유하여 통행가능함, 기호 3), 4) : 북동측으로 폭4M 도로와 접함, 기호 5) : 남동측으로 폭4M 도로와 접함, 기호 6)~15) : 폭4M 내외의 도로임.
도 시 계 획 및 기타 공법관계	기호 1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 기호 2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 기호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 기호 4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지, 기호 5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 재 항 목	기 재 사 항
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	기호 6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
	기호 7) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
	기호 8) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,
	기호 9) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
	기호 10) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
	기호 11) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함),
	기호 12) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 재 항 목	기 재 사 항			
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관계	기호 13) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기호 14) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기호 15) : 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(가축사육일부제한구역(신고및허가대상의 모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.			
	제 시 외 물 건			
	해당사항 없음.			
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	구	분	공 부	현
	기호 1), 2), 3), 5)		임야	건축허가를 득하여 성토중인 토지
	기호 4)		전	건축허가를 득하여 성토중인 토지
	기호 6)~8)		임야	도로 및 도로예정지
	기호 9), 10)		공장용지	도로 및 도로예정지
기호 12)~15)		전	도로 및 도로예정지	

지적개황도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 감정평가 방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2) 비교 표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 표준지공시지가

[충청북도 청주시 서원구 현도면]

[공시기준일 : 2026. 01. 01]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	중삼리 20-1	공장 용지	1,127	공업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	177,900
#B	중삼리 313	대	660	단독주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	129,700

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하여 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리지역	0.937	충청북도 청주시 서원구 (26.01.01~26.06.30) 2026.01.01 ~ 2026.05.31 : 0.809 2026.05.01 ~ 2026.05.31 : 0.131 (1 + 0.00809) * (1 + 0.00131 * 30/31) ≒ 1.00937

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

※ 2026년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2026년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

【공업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성
		판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
환경조건	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저	고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
행정적조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
		조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	기타규제(거래 및 업종의 제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교

기호/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #A	0.98	1.00	1.00	0.86	0.97	1.00	0.818	공업
2 / #A	0.90	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.768	공업
3 / #A	0.98	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.837	공업
4 / #A	0.98	1.00	1.00	0.88	0.99	1.00	0.854	공업
5 / #A	0.98	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.837	공업
6 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
7 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
8 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
9 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
10 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
11 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
12 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
13 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
14 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
15 / #A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
결정 의견	-기호1)~5)는 비교표준지 대비 가로조건(계통 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함, -기호 6)~15)는 비교표준지 대비 가로조건(계통 등), 행정적조건(도로)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 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.

(2) 가격자료

가) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡)		기준시점
(1)	중삼리 293-1	공장용지	계획관리	세로(가)	417,000	3,620,394,000	시가참고
		8,682	공업용	부정형/ 평지	158,600		2025.09.09
(2)	상삼리 45-1	공장용지	계획관리	소로한면	497,000	898,576,000	담보
		1,808	공업용	부정형/ 평지	197,300		2025.12.11
(3)	상삼리 47-12	공장용지	계획관리	소로한면	497,000	299,691,000	담보
		603	공업용	사다리/ 평지	205,700		2023.08.04
(4)	상삼리 49-23	공장용지	계획관리	소로각지	435,000	4,350,000	수용재결
		10	공업용	부정형/ 평지	198,500		2024.01.16
(5) [본건]	중삼리 산7-1 외	임야	계획관리	세로(가)	313,000	11,714,338,000	담보
		37,426	임야기타	부정형/ 완경사	18,800		2023.10.23

- ▶ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 179				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	공장용지	1,880	165,500	1,350,000,000
	건물	공장		577.99	2018.08.31	2025.08.29
토지단가		$[1,350,000,000 - (1,100,000 \times 33 / 40 \times 577.99)] / 1,880 \approx @439,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - (\text{재조달원가} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}) \times \text{건물면적}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		부정형 평지, 소로한면				
건물구조		일반철골구조(철골구조) 기타지붕, 단층				

거래 사례 #2	소재지	충청북도 청주시 서원구 현도면 상삼리 37-6 외				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	답	14,494	73,200	4,822,400,000
	건물	-		-	-	2026.03.28
토지단가		$4,822,400,000 / 14,494 \approx @333,000\text{원/m}^2$ $\text{거래가격} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		부정형 평지, 맹지				
건물구조		토지만의 거래임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 #3	소재지	충청북도 청주시 서원구 현도면 상삼리 134-1				
	구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	답	1,020	84,500	420,000,000
	건물	-		-	-	2025.04.15
토지단가		420,000,000 / 1,020 ≒ @412,000원/㎡				
		거래가격/토지면적=토지거래단가				
토지특성		부정형 완경사, 소로한면				
건물구조		토지만의 거래임.				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 거래사례 #1은 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ▶ 거래사례 #2, #3은 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = 거래가격 ÷ 토지면적
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서(#1, #3), KAIS(#2)

다) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	공업용 (허가부지, 착공)	세로변	@300,000~ @350,000	실거래가 자료 및 현장조사 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 부동산의 낙찰율

용도별	충북 청주시 서원구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	1,577,705,480	877,700,000	55.6	4	1	25.0
토지	6,402,149,900	3,888,849,000	60.7	89	17	19.1

▶ 출처 : 인포케어

(4) 보정치 산정

가) 선정방식(표준지공시지가 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

나) 사례선정

선정 사례	감정평가사례 (1)
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A의 격차율 산정

감정평가 사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
감정평가사례 (1)	417,000	1.00	1.01254	1.000	1.020	430,673	2.398
#A	177,900	-	1.00937	-	-	179,567	
사정보정	시가참고 감정평가 사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【충청북도 청주시 서원구 계획관리지역】 2025.09.09 ~ 2026.06.30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
	-비교표준지는 사례 대비 가로조건(폭, 계통 등)에서 우세함.						

(5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.39
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 139% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	177,900	1.00937	1.000	0.818	2.39	351,056	351,000
2	177,900	1.00937	1.000	0.768	2.39	329,598	330,000
3	177,900	1.00937	1.000	0.837	2.39	359,211	359,000
4	177,900	1.00937	1.000	0.854	2.39	366,506	367,000
5	177,900	1.00937	1.000	0.837	2.39	359,211	359,000
6	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
7	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
8	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
9	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
10	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
11	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
12	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
13	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
14	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000
15	177,900	1.00937	1.000	0.323	2.39	138,620	139,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	34,141	351,000	11,983,491,000	건축허가득 성토중
2	298	330,000	98,340,000	건축허가득 성토중
3	1,129	359,000	405,311,000	건축허가득 성토중
4	1,528	367,000	560,776,000	건축허가득 성토중
5	330	359,000	118,470,000	건축허가득 성토중
6	306	139,000	42,534,000	현황도로 및 도로예정지
7	50.88	139,000	7,072,320	현황도로 및 도로예정지
8	316.8	139,000	44,035,200	현황도로 및 도로예정지
9	67.2	139,000	9,340,800	현황도로 및 도로예정지
10	21.12	139,000	2,935,680	현황도로 및 도로예정지
11	48	139,000	6,672,000	도로
12	59.52	139,000	8,273,280	현황도로 및 도로예정지
13	100.8	139,000	14,011,200	현황도로 및 도로예정지
14	549.12	139,000	76,327,680	현황도로 및 도로예정지
15	395.52	139,000	54,977,280	현황도로 및 도로예정지
합계	39,340.96	-	\ 13,432,567,440.-	-

▶ 기호 4) 건축허가 부분, 기호7)~15) (주)유안케이코퍼레이션 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2) 거래사례 선정

거래 사례 #1	소재지	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리 179				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가	거래가격(원)
		용도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	계획관리	공장용지	1,880	165,500	1,350,000,000
	건물	공장		577.99	2018.08.31	2025.08.29
토지단가		$[1,350,000,000 - (1,100,000 \times 33 / 40 \times 577.99)] / 1,880 \approx @439,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - (\text{재조달원가} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}) \times \text{건물면적}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$				
토지특성		부정형 평지, 소로한면				
건물구조		일반철골구조(철골구조) 기타지붕, 단층				

- ▶ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ▶ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ▶ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4) 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동율(%)	시점수정치
#1	충청북도 청주시 서원구 계획관리지역	2025.08.29 ~ 2026.06.30	1.276	1.01276

5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

기호/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	용도 지대
1 / #1	0.98	1.00	1.00	0.86	0.97	1.00	0.818	공업
2 / #1	0.90	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.768	공업
3 / #1	0.98	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.837	공업
4 / #1	0.98	1.00	1.00	0.88	0.99	1.00	0.854	공업
5 / #1	0.98	1.00	1.00	0.88	0.97	1.00	0.837	공업
6 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
7 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
8 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
9 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
10 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
11 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
12 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
13 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
14 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
15 / #1	0.98	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.323	공업
결정 의견	-기호1)~5)는 거래사례 대비 가로조건(계통 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함, -기호 6)~15)는 거래사례 대비 가로조건(계통 등), 행정적조건(도로)에서 열세함							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.818	363,684	364,000
2	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.768	341,454	341,000
3	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.837	372,131	372,000
4	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.854	379,689	380,000
5	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.837	372,131	372,000
6	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
7	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
8	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
9	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
10	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
11	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
12	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
13	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
14	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000
15	439,000	1.00	1.01276	1.000	0.323	143,606	144,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	34,141	364,000	12,427,324,000	건축허가득 성토중
2	298	341,000	101,618,000	건축허가득 성토중
3	1,129	372,000	419,988,000	건축허가득 성토중
4	1,528	380,000	580,640,000	건축허가득 성토중
5	330	372,000	122,760,000	건축허가득 성토중
6	306	144,000	44,064,000	현황도로 및 도로예정지
7	50.88	144,000	7,326,720	현황도로 및 도로예정지
8	316.8	144,000	45,619,200	현황도로 및 도로예정지
9	67.2	144,000	9,676,800	현황도로 및 도로예정지
10	21.12	144,000	3,041,280	현황도로 및 도로예정지
11	48	144,000	6,912,000	도로
12	59.52	144,000	8,570,880	현황도로 및 도로예정지
13	100.8	144,000	14,515,200	현황도로 및 도로예정지
14	549.12	144,000	79,073,280	현황도로 및 도로예정지
15	395.52	144,000	56,954,880	현황도로 및 도로예정지
합계	39,340.96	-	\ 13,928,084,240.-	-

▶ 기호 4) 건축허가 부분, 기호7)~15) (주)유엔케이코퍼레이션 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	13,432,567,440	13,928,084,240	-

2) 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	34,141	351,000	11,983,491,000	건축허가득 성토중
2	298	330,000	98,340,000	건축허가득성토중
3	1,129	359,000	405,311,000	건축허가득 성토중
4	1,528	367,000	560,776,000	건축허가득 성토중
5	330	359,000	118,470,000	건축허가득 성토중
6	306	139,000	42,534,000	현황도로 및 도로예정지
7	50.88	139,000	7,072,320	현황도로 및 도로예정지
8	316.8	139,000	44,035,200	현황도로 및 도로예정지
9	67.2	139,000	9,340,800	현황도로 및 도로예정지
10	21.12	139,000	2,935,680	현황도로 및 도로예정지
11	48	139,000	6,672,000	도로
12	59.52	139,000	8,273,280	현황도로 및 도로예정지
13	100.8	139,000	14,011,200	현황도로 및 도로예정지
14	549.12	139,000	76,327,680	현황도로 및 도로예정지
15	395.52	139,000	54,977,280	현황도로 및 도로예정지
합계	39,340.96	-	\ 13,432,567,440.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	39,340.96	-	13,432,567,440	
합 계			\ 13,432,567,440.-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적절한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리	산7-1	임야	계획관리지역	34,141	34,141	351,000	11,983,491,000	건축허가득 성토중
2	상동	산7-2	임야	계획관리지역	298	298	330,000	98,340,000	건축허가득 성토중
3	상동	산7-3	임야	계획관리지역	1,129	1,129	359,000	405,311,000	건축허가득 성토중
4	상동	323-1	전	계획관리지역	1,528 1,594 X --- 1,594	1,528	367,000	560,776,000	건축허가득 성토중, 건축허가 부분 1,528㎡
5	상동	323-2	임야	계획관리지역	330	330	359,000	118,470,000	건축허가득 성토중
6	상동	323-8	임야	계획관리지역	306	306	139,000	42,534,000	현황도로 및 도로 예정지
7	상동	323-7	임야	계획관리지역	96 53 X --- 100	50.88	139,000	7,072,320	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
8	상동	산2-1	임야	계획관리지역	96 330 X --- 100	316.8	139,000	44,035,200	현황도로 및 도로 예정지 (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
9	상동	327-3	공장용지	계획관리지역	96 70 X --- 100	67.2	139,000	9,340,800	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
10	상동	327-4	공장용지	계획관리지역	96 22 X --- 100	21.12	139,000	2,935,680	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
11	상동	327-5	도로	계획관리지역	96 50 X --- 100	48	139,000	6,672,000	(주)유앤 케이코퍼 레이션 지분

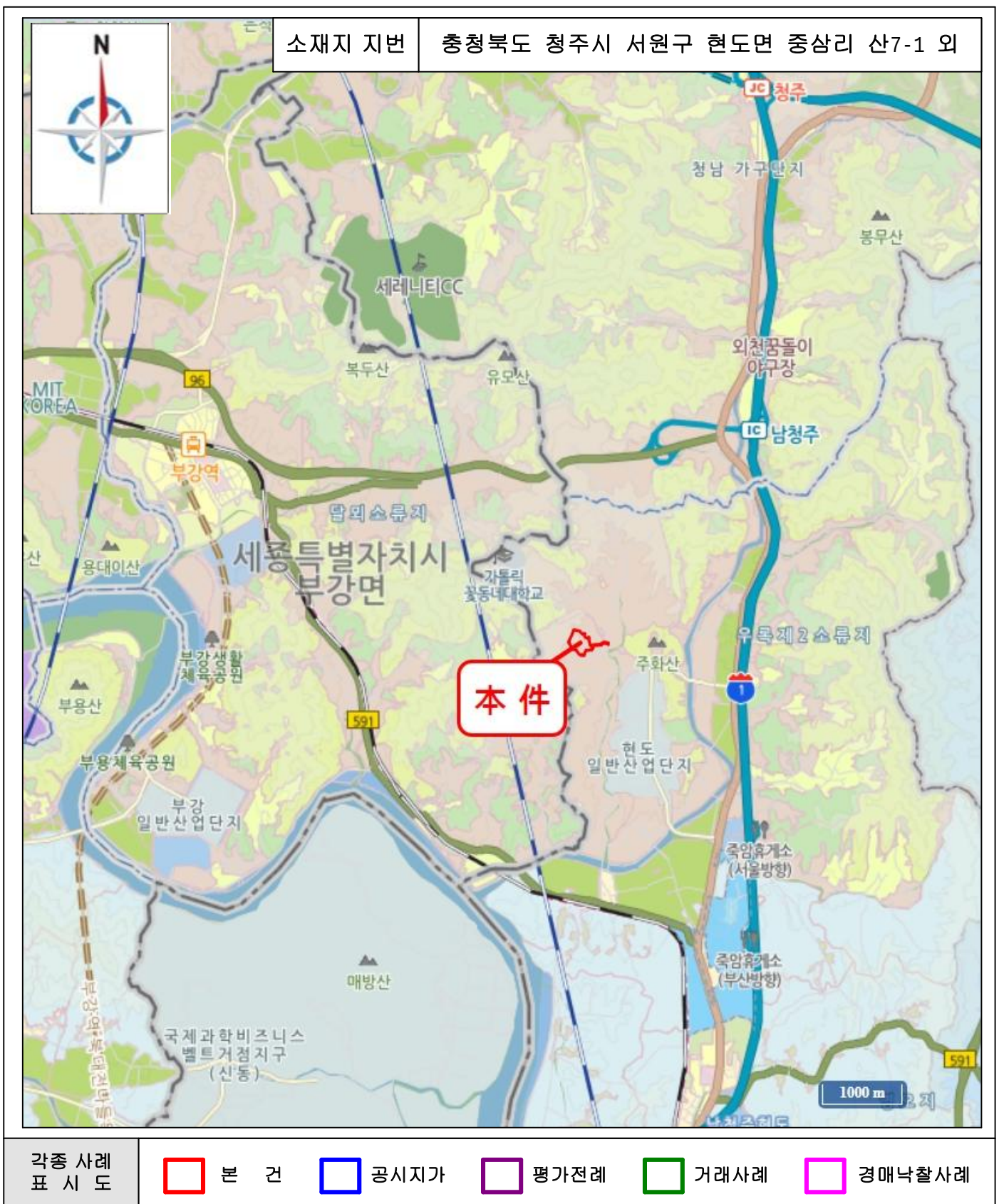
토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
12	상동	323-6	전	계획관리지역	96 62 X --- 100	59.52	139,000	8,273,280	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
13	상동	326-5	전	계획관리지역	96 105 X --- 100	100.8	139,000	14,011,200	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
14	상동	328-1	전	계획관리지역	96 572 X --- 100	549.12	139,000	76,327,680	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분

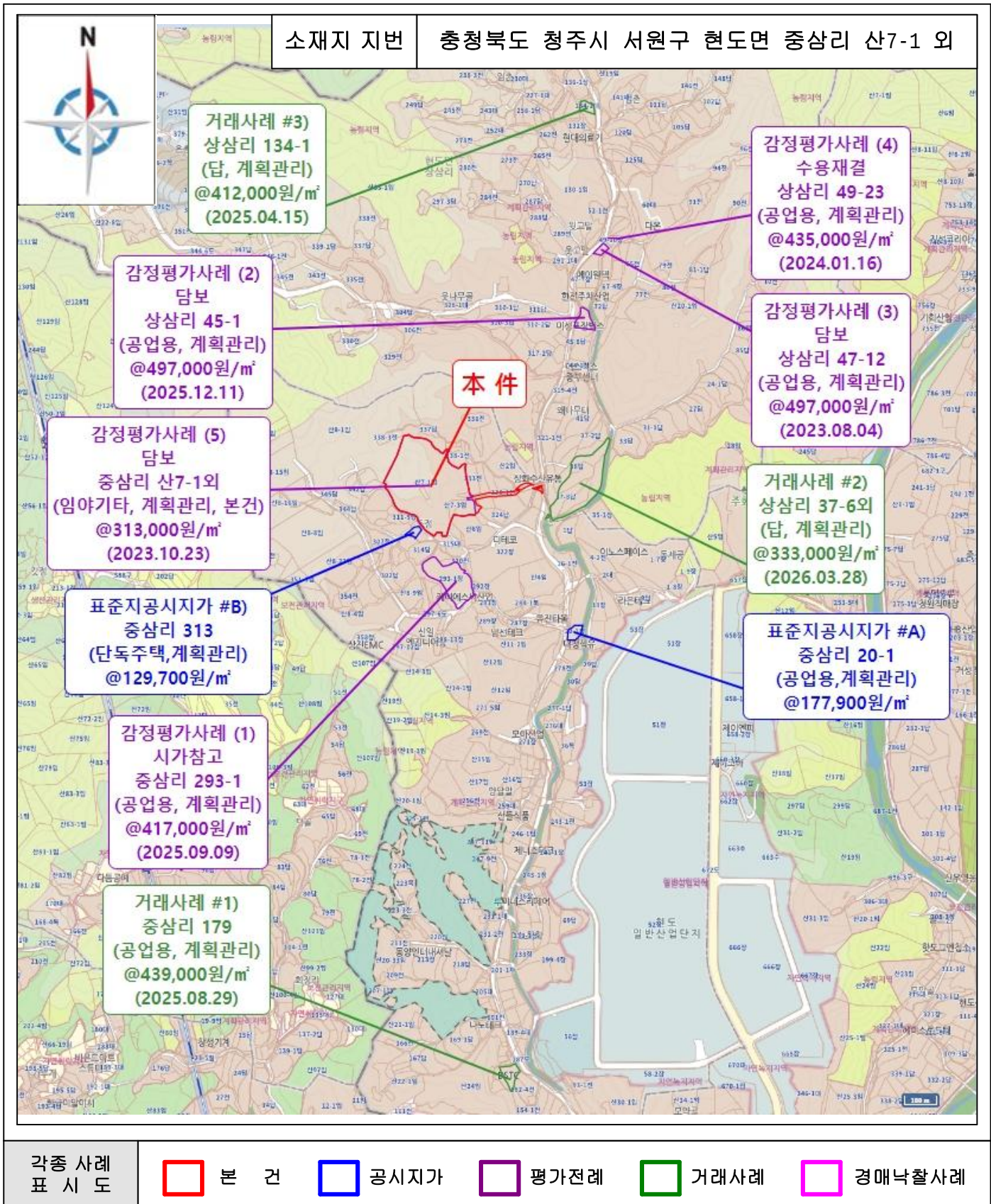
토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
15	상동	331-2	전	계획관리지역	96 412 X --- 100	395.52	139,000	54,977,280	현황도로 및 도로 예정지, (주)유앤 케이코퍼 레이션 지분
	합 계							\13,432,567,440.-	
		이	하	여		백			

광역위치도

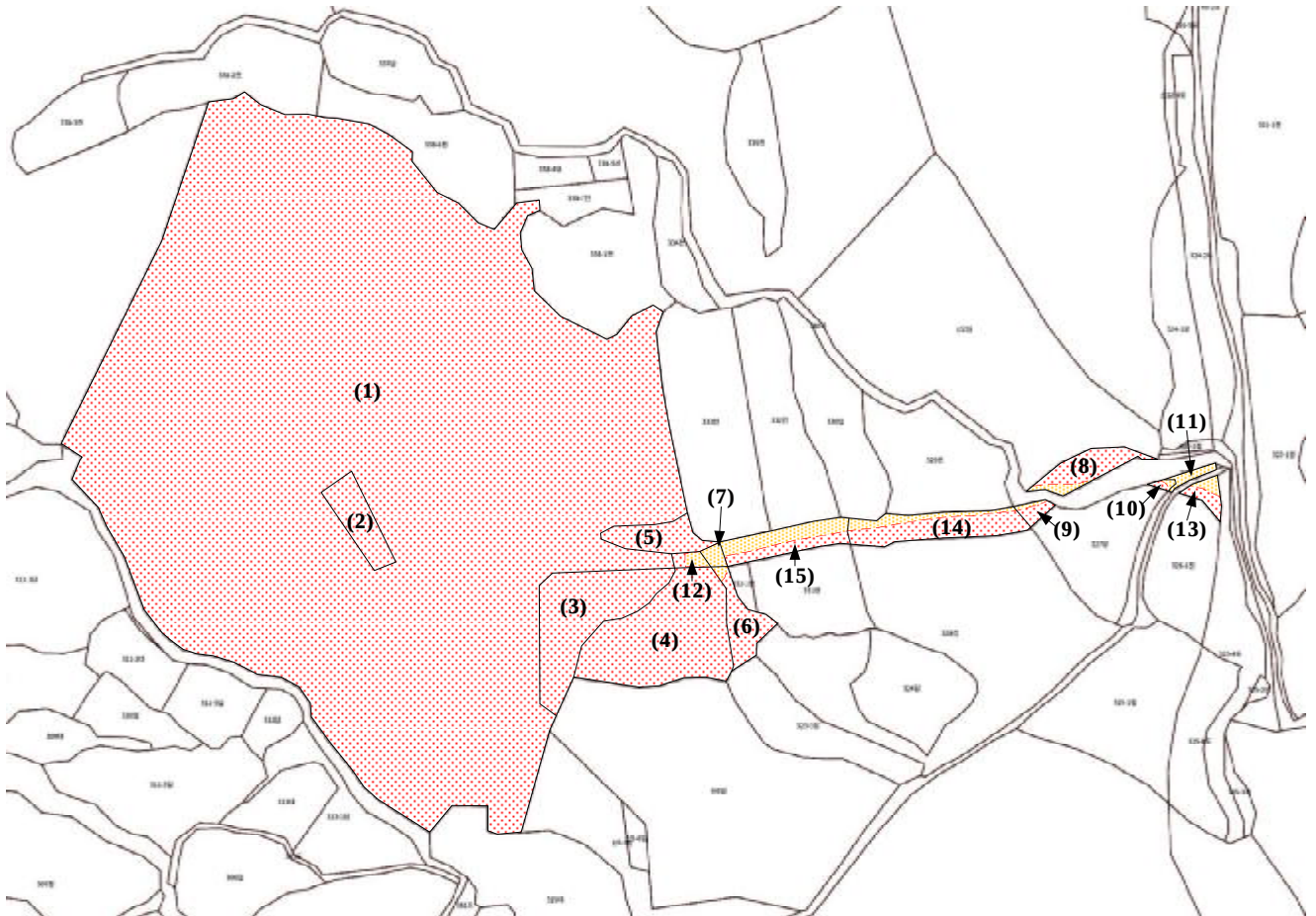


위 치 도



지적 개황도

축척 = None Scale



【토지목록】 충청북도 청주시 서원구 현도면 중삼리

- (1) 산7-1
- (2) 산7-2
- (3) 산7-3
- (4) 323-1
- (5) 323-2
- (6) 323-8 현황 도로 및 도로예정지
- (7) 323-7 현황 도로 및 도로예정지
- (8) 산2-1 현황 도로 및 도로예정지

- (9) 327-3 현황 도로 및 도로예정지
- (10) 327-4 현황 도로 및 도로예정지
- (11) 327-5 도로
- (12) 323-6 현황 도로 및 도로예정지
- (13) 326-5 현황 도로 및 도로예정지
- (14) 328-1 현황 도로 및 도로예정지
- (15) 331-2 현황 도로 및 도로예정지

범례

- 감정평가 대상토지
- 1층 건물
- 2층 건물
- 3층이상 건물
- 제시외, 부합물, 종물
- 도로
- 본건 도로
- 구거, 하천
- 감정평가 외 건물

사 진 용 지



본건전경//동측촬영(기호1~5)



본건전경//동측촬영(기호6~15)



본건전경//동측촬영(기호1~5)



본건전경//동측촬영(기호1~5)



본건전경//남측촬영(기호1~5)



본건전경//남측촬영(기호1~5)

사 진 용 지



본건전경//남측촬영(기호1~5)



본건전경//북서측촬영(기호6~15)



본건전경//동측촬영(기호6~15)



본건전경//동측촬영(기호6~15)



본건전경//남측촬영(기호1~5)



본건전경//서측촬영(기호6~15)