

APPRAISAL REPORT

감정평가서

건명 : 주식회사 케이씨도시개발
소유물건(2025타경51059)

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

평가서번호 : 250407-403031-0001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강학선

(인)

감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)		
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	청주지방법원 경매7계
소유자 (대상업체명)	주식회사 케이씨도시개발 (2025타경51059)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간
		2025.04.08	2025.04.08
		작성일	2025.04.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	98,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩98,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 소재 “봉명사거리” 남동측 인근에 위치하는 “하이젠시티 제2층 제212호”로서, 청주지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본건 감정평가는 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

(2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

3. 감정평가 기준 및 방식

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

(2) 감정평가 방식

1) 공시지가기준법 및 원가법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

3) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

4. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 평가는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구조상 독립적으로 구분된 독립건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 대상부동산의 특성상 비용성·수익성에 근거한 원가방식 및 수익방식은 그 적용이 적합하지 아니하여 다른 방법에 의한 합리성 검토는 배제하였음.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-04-08>임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 08일임.

(2) 실지조사 내용

귀 제시목록 및 공부에 의거 소재지, 지번 등을 확인하고 구조 및 이용상태 등을 조사하였으며, 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건에 대한 호별위치는 현장조사 및 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

II. 대상 부동산의 시산가액 산정

1. 평가대상 구분건물의 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 757 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 636			
건물명	하이젠시티			
용도	오피스텔	구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	
사용 승인일	2015.08.26	규모	지하 2층 / 지상 20층	
기호	동·층·호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡, 주)	공급면적(㎡)
1	제2층 제212호	51.43	30.96	82.39

※ 본건 구분건물과 관련된 기타사항은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원)]

거래 사례	소재지	동 층·호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 거래단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	거래시점	사용 승인년도
a	봉명동 757	-/2/216	41.49	75,000,000	2024.08.11	2015년
				@1,810,000원/㎡		
b	봉명동 757	-/2/205	51.43	90,000,000	2024.04.23	2015년
				@1,750,000원/㎡		

2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상물건의 인근지역에 소재하는 거래사례로 물적 유사성이 높고, 시점수정 가능성이 있는 [거래사례 a]를 거래사례로 선정함.

(2) 사정보정

상기의 [거래사례 a]는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

(3) 시점수정

1) 적용기준

본건 구분건물의 감정평가를 위한 시점수정은 본건 구분건물의 물적 특성을 반영할수 있다고 판단되는 한국감정원에서 발표하는 “충청북도 청주시 흥덕구 아파트 매매가격지수”를 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

구 분		아파트 매매가격지수 (충청북도 청주시 흥덕구)	시점수정치
기호	1	98.0(2025.02)	1.00000
거래사례	a	98.0(2024.07)	

※ 기준시점 현재 아파트 매매가격지수가 발표되지 않아 최종발표월을 적용하여 산정함.

(4) 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교통시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	a	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
		사례대비 본건은 호별요인(사례 대비 본건은 향별 효용, 위치별 효용 및 내부 평면방식 등을 종합적으로 고려할 때 우세함)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	a	1,810,000	1.000	1.00000	1.050	1,900,500	1,900,000

(6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산 평가액

기호	동 층·호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	제2층 제212호	1,900,000	51.43	97,717,000	98,000,000	-

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

용 도	가격수준(전유면적 기준, 원/㎡)	비 고
오피스텔	1,700,000 ~ 1,900,000 내외	하이젠시티 2층

2. 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)]

평가 선례	평가 목적	소재지	동 층·호	전유면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	평가시점	사용 승인년도
ㄱ	법원 경매	봉명동 757	-/2/215	41.49	84,000,000 @2,020,000원/㎡	2023.02.17	2015년

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	감정평가액	비고
1	98,000,000	-

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별 효용과 인근지역의 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 636	757 하이젠 시티	도시형 생활주택 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층							
				1층	849.01						
				2층	1,021.13						
				3층~16층 각	885.93						
				17층~20층 각	832.25						
				지하1층	1,867.15						
				지하2층	1,760.22						
				1	동소	757	대	일반상업지역	2,140.1		
				1.			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	51.43	51.43	98,000,000	비준가액 공용면적 포함
							1 소유권대지권	8.6093	8.6093		
				2,140.1							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 19,600,000 78,400,000				
합 계							₩98,000,000.-				
이 하					여 백						

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 소재 "봉명사거리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 간선도로와 연계되어 일반차량을 이용한 접근성은 보통이며 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 20층 건물 내 제2층 제212호로서
 외 벽 : 복합판넬 및 대리석붙임 마감 등임.
 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등임.
 창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물내 도로가 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(건축한계선3M(도로폭 15m이상 주된 도로변에 한함)), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552)임.

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



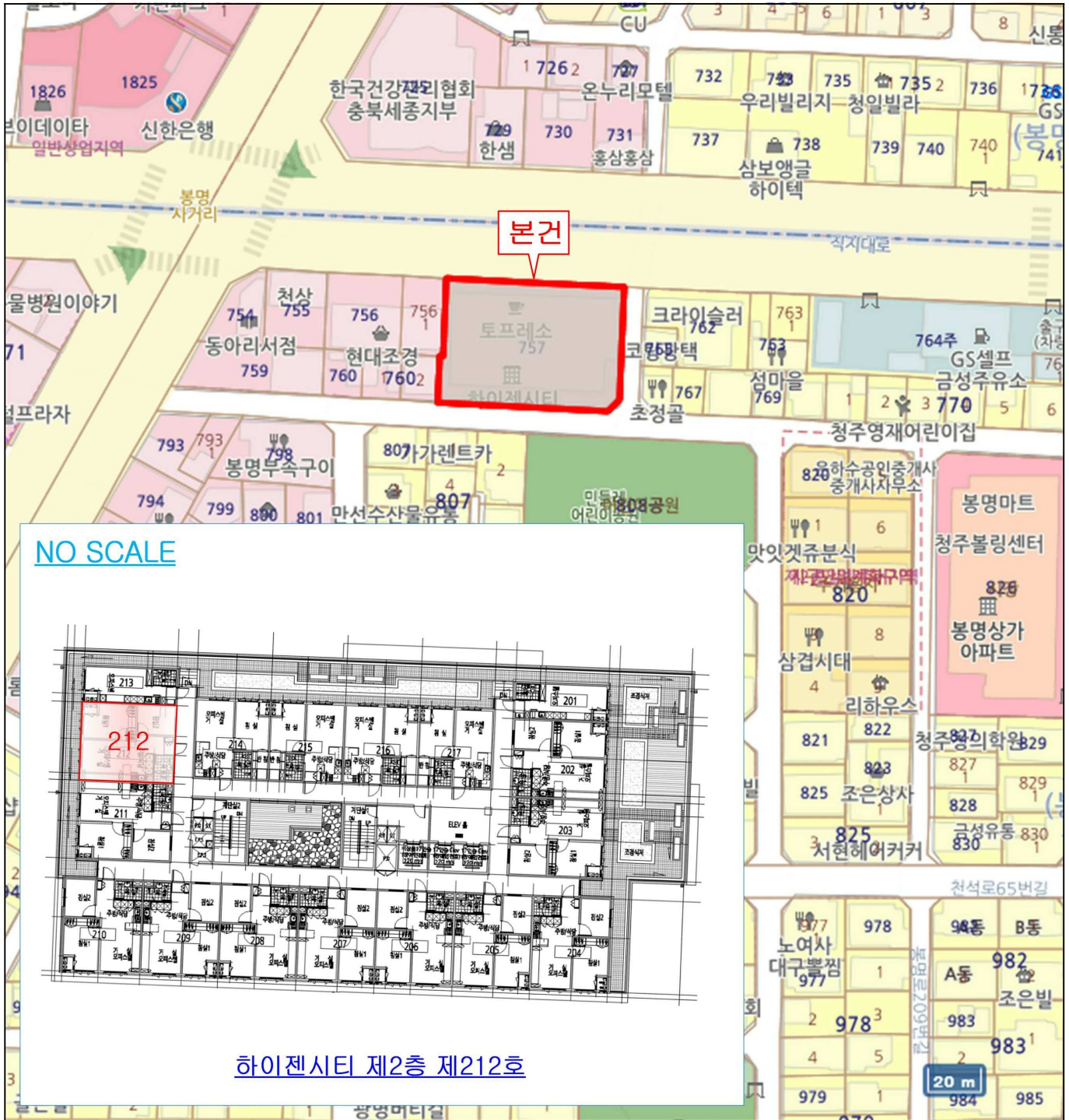
소재지 충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 757 하이젠시티 제2층 제212호



상세위치도



소재지 충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 757 하이젠시티 제2층 제212호









1





