

감정평가서

건명	주식회사 삼익캐슬 소유물건(2025타경30003)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙
감정서번호	SIZ25-0115-001

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

(주)씨브감정평가법인 청주지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이정진

이정진

(주)써브감정평가법인 청주시사 지사장 이정진

(서명또는인)

감정평가액 **삼억오천사백만원정 (₩354,000,000.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼익캐슬 (2025타경30003)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.02.11	2025.01.17 ~ 2025.02.11	2025.02.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	354,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩354,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
이강운

이강운

(인)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 충주시 금릉동 소재 "충주금릉초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분 건물 (금릉동삼익캐슬3부지 제104동 제6층 제602호외)로서, "청주지방법원 충주지원"의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

물건 소재지	충청북도 충주시 금릉동 44 [도로명주소 : 충북 충주시 금봉대로 801-1]				
건물명·동·호수	금릉동삼익캐슬3부지 제104동 제6층 제602호외				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		건물의 사용승인일	2020.10.13.	
설비개요	난방 설비	위생·급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	기타 설비
	○	○	○	○	-
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	용 도	
기호	동·층·호수			공부	현황
1-가	제104동 제6층 제602호	52.59	78.32	오피스텔	주거용 오피스텔
2-가	제105동 제3층 제302호	43.33	64.53	다세대주택	다세대주택

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 **2025.02.11.일자**를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2025.01.17.~2025.02.11.일자** 실지조사를 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건에 대한 호별위치확인은 탐문조사, 집합건축물대장 및 현장실사를 근거로 표시하였으니, 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

다. 본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표상에 병기 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(단가 : 원/㎡, 거래금액 : 원)

기 호	소 재 지	전유 면적 (㎡)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
1	금릉동44 금릉동삼익캐슬3부지 제104동 제5층 제502호	64.53	2,618,937	169,000,000	2024.10.07	-
2	금릉동44 금릉동삼익캐슬3부지 제105동 제5층 제502호	64.53	2,479,467	160,000,000	2024.09.13	-

나. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 본건 구분건물과 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례 **기호(1)**을 선정하였음.

2. 사정보정

거래사례 **기호(1)**은 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수 (충북 충주시, 단위 %)

아파트

지역 : 충청북도 충주시(24.10.07~25.02.11)

거래시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.11, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함

2024.10.07 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 106.4

2025.02.11 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 106.2

시점수정치 : $106.2/106.4 \approx 0.99812$

나. 시점수정

시점수정	0.99812
------	---------

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

<본건 기호(1-가) / 거래사례(1)>

구 분	항목	격 차 율	비 고
외부요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	본건은 사례와 동일한 건물 내에 소재함.
	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등		
	인근환경, 조망·풍치·경관, 자연환경 등		
	행정상의 규제정도 등		
	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타		
건물요인	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	본건은 사례와 동일한 건물 내에 소재함.
	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등		
	주차시설, 현관시설 등		
	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등		
기타요인	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	0.93	용도, 전유면적 등에서 열세함.
	조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용		
	일조, 채광의 정도 등 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용전원 및 최상층의 추가공간 유무 등		
	주차장 등에 대한 전용 사용권		
	전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기		
누 계		0.930	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

<본건 기호(2-가) / 거래사례(1)>

구 분	항 목	격 차 율	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태		
	경관연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.97	층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적		
	대지사용권의 크리		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.970	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 대상부동산의 시산가액

가. 대상 부동산 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	2,618,937	1.00	0.99812	0.930	2,431,032	2,430,000
2-가	2,618,937	1.00	0.99812	0.970	2,535,593	2,540,000

나. 대상 부동산의 시산가액

기호	층·호별	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액
1-가	제6층 제602호	78.32	2,430,000	190,317,600
2-가	제3층 제302호	64.53	2,540,000	163,906,200

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

V. 그 밖의 사항

1. 인근 지역의 감정평가선례

(단가 : 원/㎡, 감정평가액 : 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	감정평가액	기준시점	평가 목적	비고
3	금릉동44 금릉동삼익캐슬3부지 제105동 제5층 제502호	64.53	2,339,997	151,000,000	2024.09.24	기타 담보	-
4	금릉동44 금릉동삼익캐슬3부지 제105동 제6층 제602호	78.32	2,374,872	186,000,000	2024.06.05	법원 경매	-

2. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 충청북도 충주시 금릉동 소재 "충주금릉초등학교" 남서측 인근에 위치한 구분건물(금릉동삼익캐슬3부지 제104동 제6층 제602호외)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성 및 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층·호별	해당 전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	제6층 제602호	78.32	2,430,000	190,000,000	-
나	제3층 제302호	64.53	2,540,000	164,000,000	-

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 충주시 금릉동 소재 "충주금릉초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 중소규모의 아파트단지 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

(1-가)[제104동 소재]: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리지를 지상7층 건물 내 제6층 제602호로서,

외벽 : 치장벽돌 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
바닥 : 강화마루, 타일 등 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(2-가)[제105동 소재]: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리지를 지상7층 건물 내 제3층 제302호로서,

외벽 : 치장벽돌 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
바닥 : 강화마루, 타일 등 마감,
창호 : 하이새시이중창호 등임.

(4) 이용상태

(1-가): 주거용 오피스텔으로 이용중임.

(2-가): 다세대주택으로 이용중임.

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) | |

(5) 설비내역

위생·급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-328)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-365)(접합) 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(초록유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(충주금릉초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

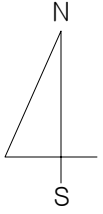
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

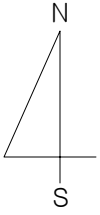
상 세 위 치 도



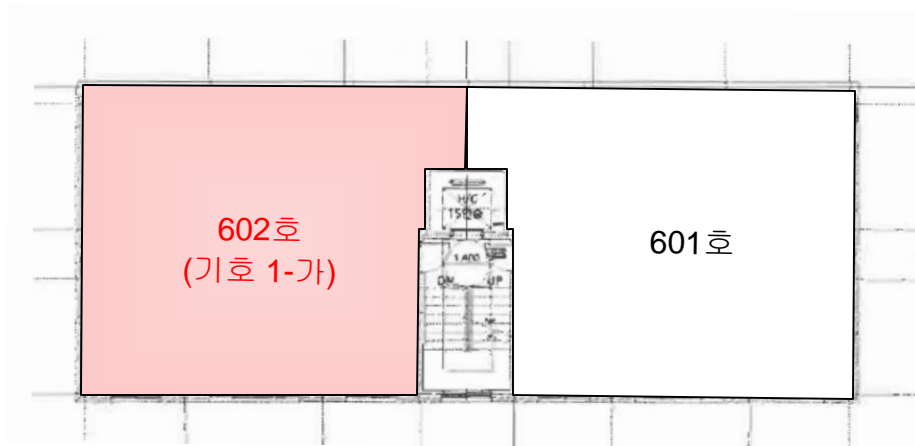
충청북도 충주시 금릉동 44 금릉동삼익캐슬3부지
제104동 제6층 제602호외



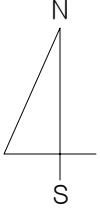
호별배치도



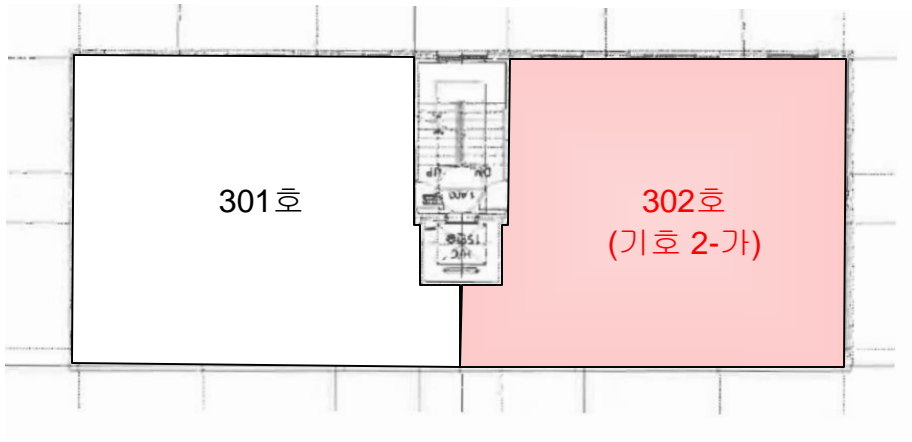
충청북도 충주시 금릉동 44 금릉동삼익캐슬3부지
제104동 제6층 제602호



호별배치도



충청북도 충주시 금릉동 44 금릉동삼익캐슬3부지
제105동 제3층 제302호





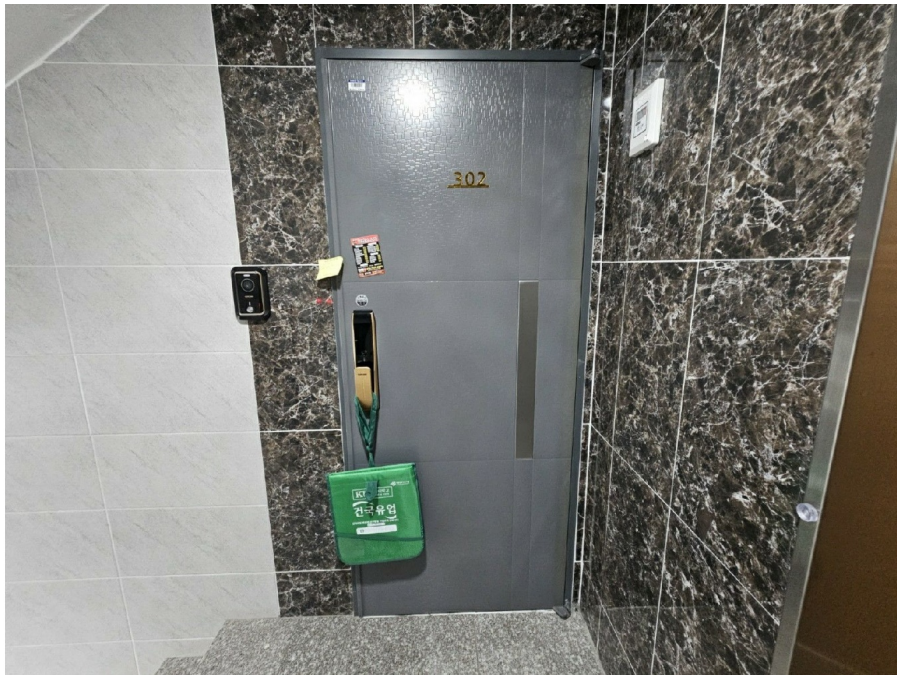
104



105



(1-)



(2-)

