

감정평가서

건명 : 대한디앤씨 주식회사 소유물건
(2024타경109278)

의뢰인 : 창원지방법원 판사 사법보좌관 서동제
(경매6계)

감정서번호 : 18-240716-201호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)감정평가법인 태백 창원경남지사

경상남도 창원시 성산구 중앙대로61번길 3, 2층 210호(중앙동, 중앙상가)
TEL.055-289-6388 FAX.055-289-6488



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
권경두

김 상 훈



(주)감정평가법인 태백 창원경남지사 지사장 김 상 훈 (서명 또는 인)

감정평가액	금일억팔천육백만원정 (₩186,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 판사 사법보좌관 서동제	감정평가 목적	경매
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	대한디앤씨 주식회사 (2024타경 109278)	감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타참고사항	-	2024. 07. 19	2024. 07. 18 ~ 2024. 07. 19 2024. 07. 19

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	186,000,000
	0		하		여 백
합계					₩186,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
김 상 훈

김 상 훈



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍파출소' 북동측 인근에 위치하는 '창원1차비룡 벨로스텔라' 제13층 제1301호로서, 「창원지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 07월 19일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2024년 07월 18일 ~ 2024년 07월 19일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 (경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905)							
건물명 및 층·호수	창원1차비룡벨로스텔라 제13층 제1301호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)	층수(지하/지상)		
	대	근린상업	1,078		4,875.3085	-1/14		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택, 업무시설			2018.03.30	층수	세대/호
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도
		전유	공용	합계		
1)	13/1301	68.3826	32.5873	100.9699	22.33435	공동주택 (아파트)
합 계		68.3826	32.5873	100.9699	22.33435	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장조사를 위하여 수차례 방문하였으나 이해관계인이 폐문·부재 등의 사유로 내부확인이 불가능하여 부득이 평가전례, 인근 탐문조사 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대해서는 반드시 재확인하시기 바람.
- 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면, 건물의 전유부분과 대지지분은 불가분 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분할 경우의 금액을 평가명세표상에 별도 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지 (창원시 의창구 등읍)	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	용잠리 215-18 창원1차 비룡벨로스텔라	1*/1***	74.0545	공동주택 (아파트)	법원경매	2024.04.25	202,000,000
						2018.03.30	(약 2,730,000)
㉡	용잠리 215-18 창원1차 비룡벨로스텔라	*/7**	74.0545	공동주택 (아파트)	법원경매	2023.05.30	191,000,000
						2018.03.30	(약 2,580,000)

2) 거래사례

기호	소재지 (창원시 의창구 등읍)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉢	용잠리 468 등읍다숲아파트	1**/1*/1***	59.88	공동주택 (아파트)	2024.03.11	184,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.09.02	(약 3,070,000)	
㉣	용잠리 230-19 창원2차 비룡벨로스텔라	-/1*/1***	69.9303	공동주택 (아파트)	2024.07.06	187,000,000	감정평가 정보체계
					2018.03.30	(약 2,670,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 2,500,000 ~ 3,000,000원/㎡ 수준	중층 ~ 고층

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (창원시 의창구 동읍)	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	용잠리 468 동읍다숲아파트	1**/1*/1***	59.88	공동주택 (아파트)	2024.03.11	184,000,000	등기사항 전부증명서
					2016.09.02	(약 3,070,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '경남 창원시 의창구 매매가격지수 (아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.03.11~2024.07.19)

$$\frac{2024\text{년 } 6\text{월}}{2024\text{년 } 2\text{월}} = \frac{94.7}{95.2} = 0.99475$$

※ 기준시점 : 2024.07.19 2024년 6월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.03.11 2024년 2월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99475).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례 [㉠]	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.89	본건은 거래사례 대비 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.890	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	3,070,000	1.000	0.99475	0.890	2,717,955	2,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	13/1301	68.3826	22.33435	2,720,000	186,000,672	186,000,000
합 계		68.3826	22.33435	-	-	186,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	186,000,000원
----------	--------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 유사 평가사례 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905	215-18 창원1차 비룡벨로스 텔라	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층 지하1층 1층 2층 ~ 14층				사용승인일 2018.03.30
						217.95		
						104.05	각 350.2545	
	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리	215-18				1,078		
1)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	68.3826	68.3826	186,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함 : 100.9699㎡)
			1. 소유권대지권	22.33435 ----- 1,078	22.33435			
					토지·건물 배분가격			
					토지		55,800,000	
					건물		130,200,000	
합계							₩186,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조 | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍파출소' 북동측 인근에 위치하는 '창원1차 비룡벨로스텔라' 제13층 제1301호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 파출소, 학교 등이 혼재하며 제반 입지여건은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며, 대중교통 상황, 운행횟수 및 버스정류장과의 거리 등을 종합적으로 고려할 때 전반적인 대중교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층/ 지상 14층 건물 내 제13층 제1301호로서,
(사용승인일 : 2018.03.30)

- 외벽 : 화강석 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감,
- 창호 : 새시이중창호임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생·급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조 | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |

6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접합) 가축사육제한구역(그외 지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(창덕중학교)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

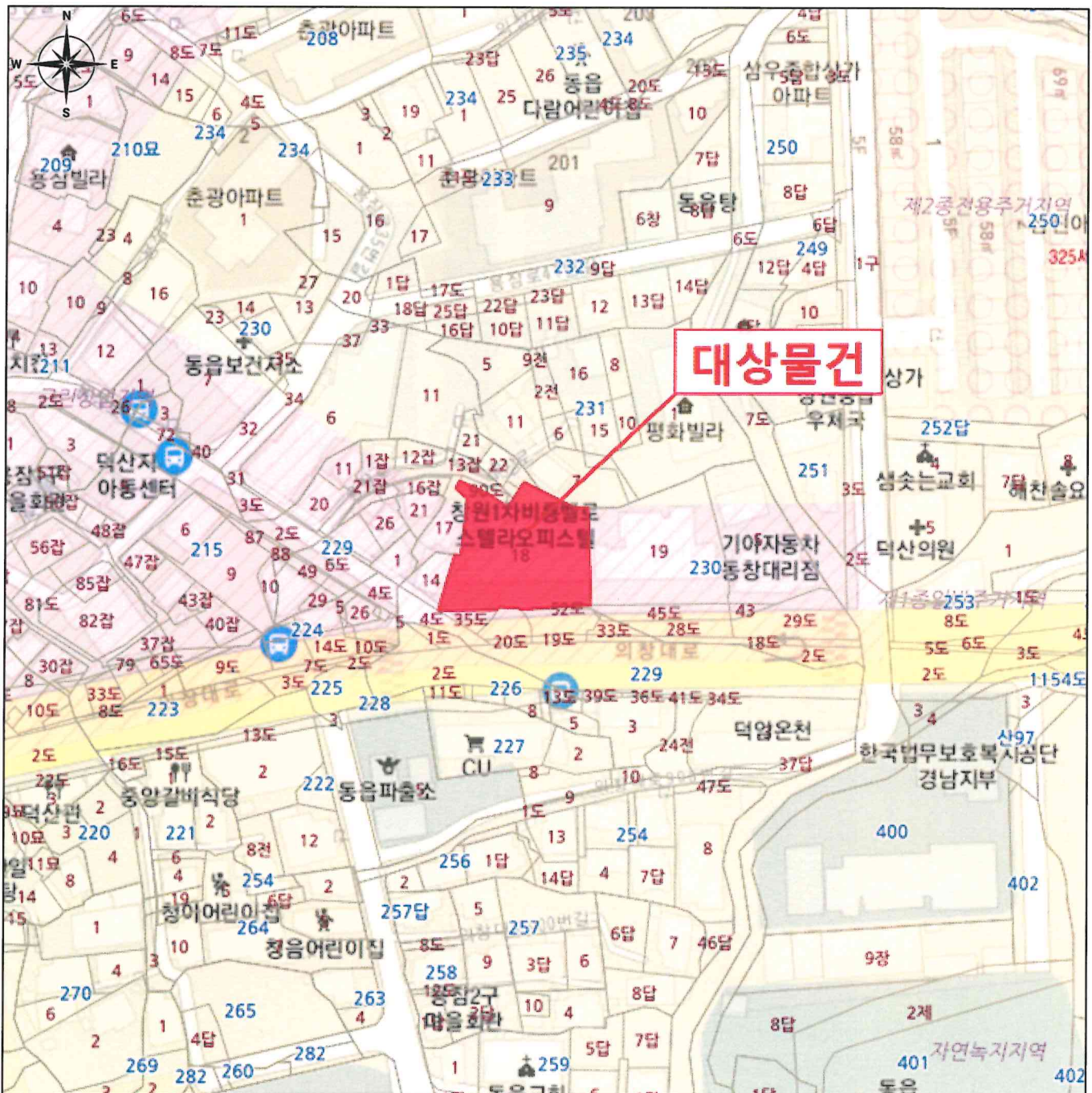
광역 위치도

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 일원
-----	------------------------



상 세 위 치 도

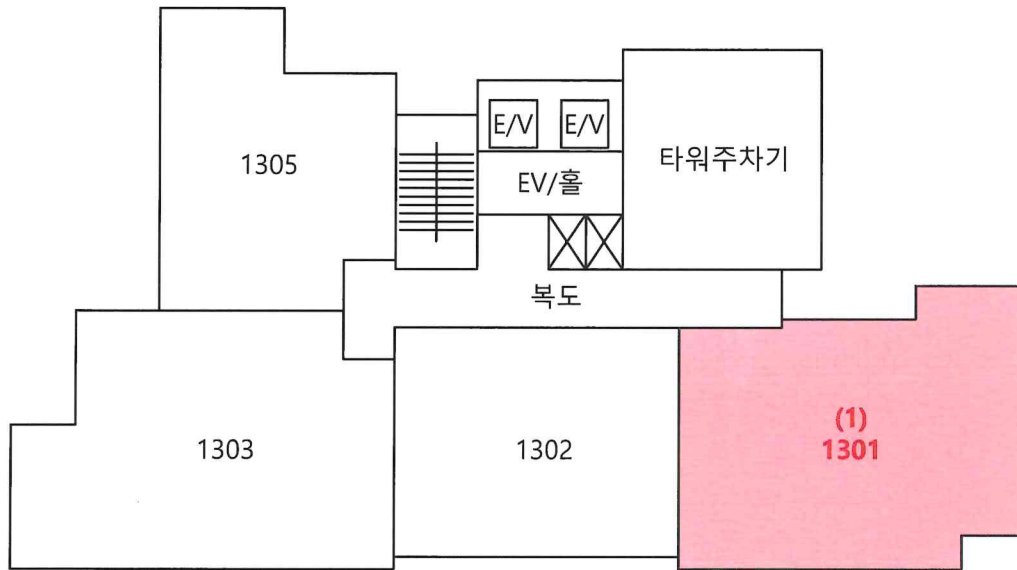
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비룡벨로스텔라 13층 1301호
-----	---



호별 배치도



Non-Scale



대상 물건

창원1차비룡벨로스텔라 (1) 13층 1301호

사 진 용 지



[본건 건물 전경]

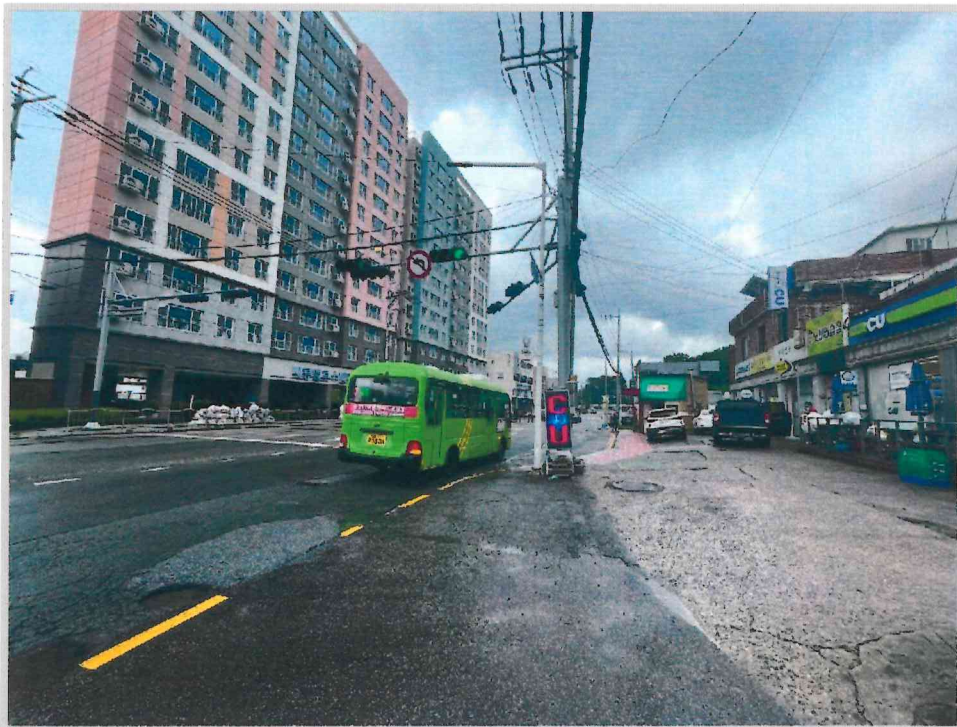


[본건 공동현관 출입구]

사 진 용 지



[일련번호(1) 현관문]



[주위 환경]