

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12407-J-2301
건명	대한디앤씨 주식회사 소유물건(2024타경 109926)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤

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.

(주)태평양감정평가법인 경남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4 2층

대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(이 수 만)

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지 사 장

이 수 만

이 수 만

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한디앤씨 주식회사 (2024타경109926)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 7.25.	2024. 7.25.	2024. 7.26.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	120,000,000
			이하	여백		
						₩120,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		김 정 거		(인)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905	215-18 창원1차 비룡벨로 스텔라	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층				
				지하1층	217.95			
				1층	104.05			
				2층	350.2545			
				3층	350.2545			
				4층	350.2545			
				5층	350.2545			
				6층	350.2545			
				7층	350.2545			
				8층	350.2545			
				9층	350.2545			
				10층	350.2545			
				11층	350.2545			
				12층	350.2545			
				13층	350.2545			
14층	350.2545							
					1,078			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내)			120,000,000	공용면적 포함: 92.7528㎡
				철근콘크리트구조	62.6884	62.6884		
				제12층 제1205호	20.47458			
				(1)소유권대지권	-----	20.47458		
					1,078			
						토지·건물	배분가격	
						토 지 :	36,000,000	
						건 물 :	84,000,000	
	합 계						₩120,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 “창덕중학교” 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 7월 25일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 7월 25일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부 '호별배치도' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도면을 통해 확인하였습니다.
- 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 합리적이지 않으나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 참고 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매 진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 재확인을 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18			건물명	창원1차비룡벨로스텔라		
주용도	공동주택 및 업무시설			사용승인일	2018.03.30		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 1층/지상 14층		
일련번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제12층 제1205호	오피스텔	62.6884	30.0644	92.7528	67.59	20.47458

■ 공법상 제한사항

용잠리 215-18: 근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접합), 건축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
ㄱ	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제10층 제10**호	오피스텔	62.6884	2022.09.16		110,000,000	1,754,710
						2018.03.30		
ㄴ	용잠리 230-6 외	보광드림빌 제12층 제12**호	오피스텔	84.0351	2023.08.25		145,000,000	1,725,469
						2017.04.18		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점		감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일				
a	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제8층 제8**호	오피스텔	62.6884	2024.01.16		경매	120,000,000	1,914,229
						2018.03.30			
b	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제11층 제11**호	오피스텔	62.6884	2024.04.23		경매	126,000,000	2,009,941
						2018.03.30			
c	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제14층 제14**호	오피스텔	62.6884	2024.02.22		경매	120,000,000	1,914,229
						2018.03.30			

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	가격수준(원/전유㎡)	비 고
주택 및 상가혼용지대	오피스텔	@1,850,000 ~ @1,950,000	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 창원시 의창구	최근 1년	오피스텔	63.38	67.65	4
		아파트	86.27	82.88	33

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
						사용승인일		
1	L	용잠리 230-6 외	보광드림빌 제12층 제12**호	오피스텔	84.0351	2023.08.25	145,000,000	1,725,469
						2017.04.18		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
1	경남 의창구	아파트	- 아파트 매매가격지수 2023년 07월 : 94.5 2024년 06월 : 94.7

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
1	L	2023.08.25 ~ 2024.07.25	$94.7 \div 94.5 \approx 1.00212$	1.00212

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	L	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통 및 차량이용의 편의성 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제12층 제1205호	1,725,469	1.000	1.00212	1.100	1,902,039

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 천만원 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
1	제12층 제1205호	1,902,039	62.6884	120,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	120,000,000
합 계	120,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	120,000,000
합 계	120,000,000

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 "창덕중학교" 북측 인근에 소재하며, 인근은 소규모 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 대지권의 목적인 토지는 의창대로를 접하고 북측 인근에 국도14호선이 개통되어 있어 창원, 김해 진출입이 용이합니다. 또한 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리지를 지하1층 지상14층 건물내 제12층 제1205호로서,
외벽 : 화강석 붙임, 몰탈 위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지 등 마감,
창호 : PVC창호입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

제반 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

본건 대지권의 목적인 토지는 남측으로 왕복 6차선의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용잠리 215-18: 근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접합), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.

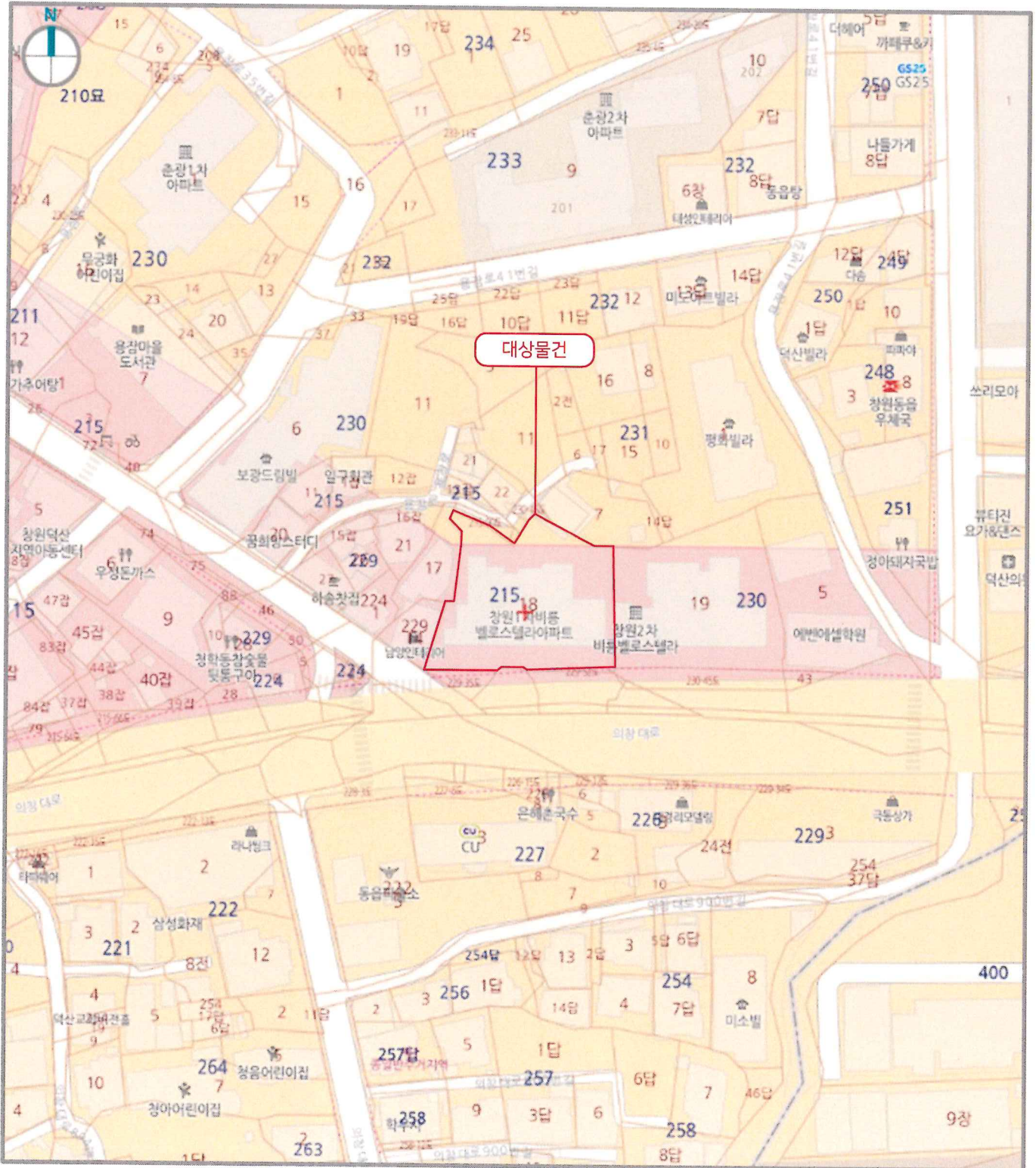
광역위치도

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비룡벨로스텔라 제12층 제1205호
-----	--



상 세 위 치 도

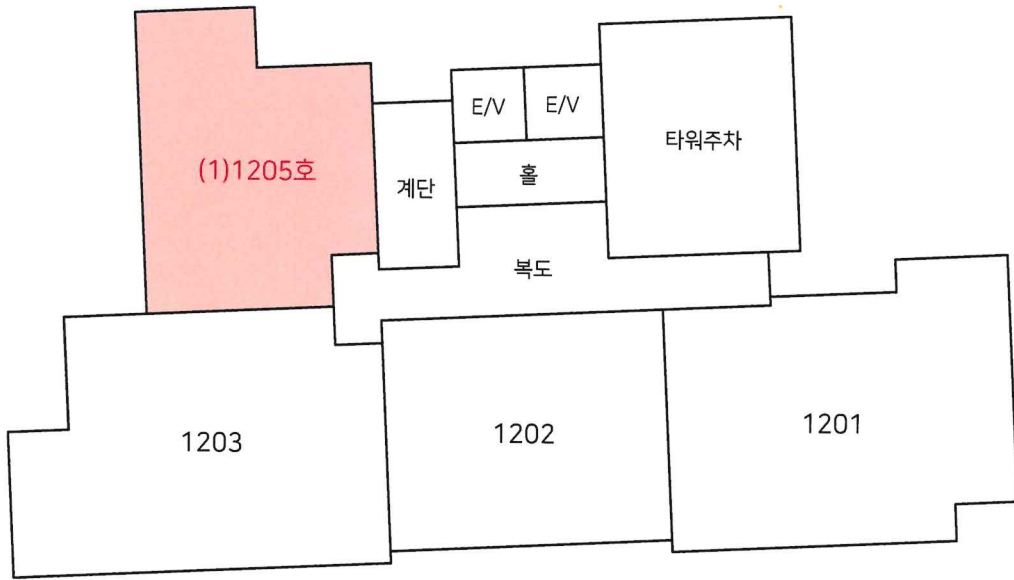
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비롬벨로스텔라 제12층 제1205호
-----	--



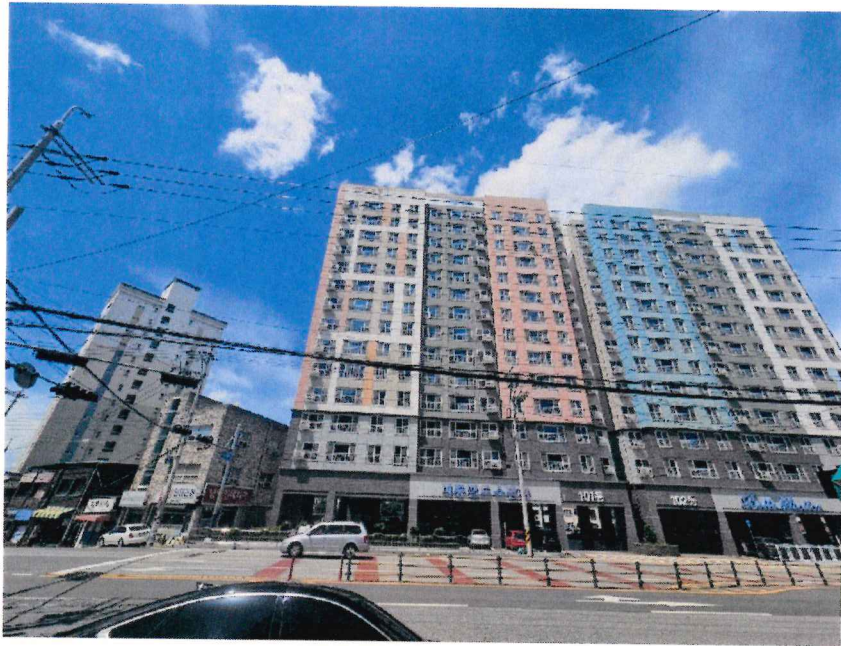
호 별 배 치 도



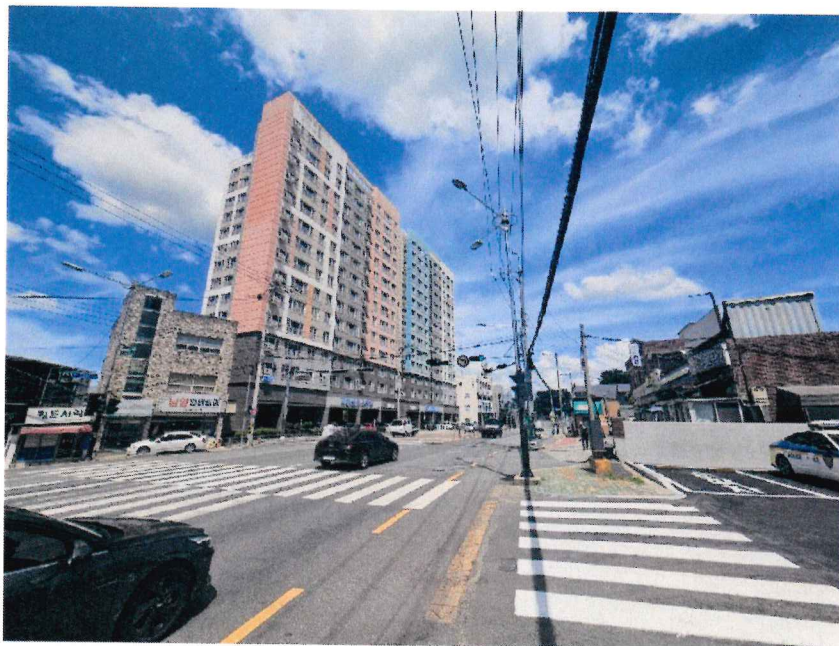
< 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비룡벨로스텔라 제12층 제1205호 >



사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 주위환경】

사 진 용 지



【본건 출입구】



【일련번호(1) 출입구】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 B12407-J-2301 호

시행일자 :2024. 07. 26

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 박진곤

참 조 :창원지방법원 경매7계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024-07-23자 귀 제 2024타경109926 호로 의뢰하신 『대한디앤씨 주식회사 소유물건(2024타경109926)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남
지 사 장 이 수 만



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12407-J-2301호

창원지방법원 사법보좌관 박진곤 귀하

—금사십오만일천원정 (₩451,000.-)

1. 2024-07-23 일자 귀 제 『 2024타경109926 』 호로 의뢰하신 『 대한디앤씨 주식회사 소유물건(2024타경109926) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000	
실비	여비	106,000	10,000 x 1등
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	-	
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	
소계	120,000		
합계(공급가액)	₩410,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩41,000		
총계	₩451,000		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩451,000.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12407-J-2301)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2024. 07. 26

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 609-85-42731]

지사장 이수만

(TEL. : 055-237-7888 FAX. : 055-237-5888)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

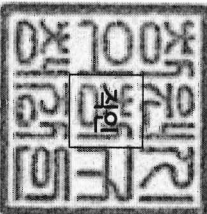
건물ID	2120183840000147	고유번호	4812125032-3-02150018	명칭	창원1차 비동벨로스타라	호수/가구수/세대수	13호/07가구/39세대
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리		지번	215-18	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905	
*대지면적	1,078 m ²	연면적	4,875,3085 m ²	*지역	*지구	*구역	상대정화구역
건축면적	488.51 m ²	용적률 산정용 연면적	4,607,7785 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택, 업무시설
*건폐율	45.32 %	*용적률	427.44 %	높이	44.5 m	지붕	평상
*조경면적	172.76 m ²	*공개공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형주택, 업무시설(오피스텔)·개업실 및 설비실)	217.95	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형주택)·업무시설(오피스텔)	350.2545
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)·다목적 주차기	54.47	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)	350.2545
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)	49.58	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)	350.2545
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)	350.2545	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)·도시형생활주택(원룸형 주택)·업무시설(오피스텔)	350.2545

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 7월 23일

창원시 의창구청장



담당자: 전 화:

*표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경상남도 창원시 의창구 동읍 용점리		명칭	창원1차 비룡벨로스텔라	호수기구수세대수	13호(0기구/39세대)
지번	지번 관련 주소	215-18		도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		
건축주	대한디앤씨(주)	194311-0*****					승용	2 대	허기일	2016.3.15.	
설계자	박동준 (주)비전21 건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1489	건축식	14 대	대	대	※하수처리시설	※금수설비(저수조)	착공일	2016.5.24.	
공사감리자	박동준 (주)비전21 건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1489	기계식	168.69 m ²	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량			
공사시공자 (현장관리인)	이광희 비룡건설(주)	부산광역시-건축공사업-01-3132	전기차	42 대	대	대	용량	40.6m ³	지하	사용승인일	2018.3.30.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	목적	내진능력	지하수위	구조설계해석법	관리계획 수립 여부	미해당
			특수구조 건축물	지하수위	GL	-20 m	구조설계해석법	관리계획 수립 여부	미해당
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	구조설계해석법	[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	관리계획 수립 여부	미해당	
								건축물 관리점검 현황	
								종류	점검유효기간
								정기점검	2023.4.30-2026.4.29.

변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.3.30.	의창구 건축허가과-6267(2018.03.30.)호에 의거 신규 작성(신축)	2019.5.27.	11,229-43,230-44 ⇒ 215-181	의창구 건축허가과-10716(2019.05.27.)호에 의거 위 반건축물 표시	지역: 제1종일반주거지역 -이하야백-
2018.4.3.	의창구 건축허가과-6493(2018.4.3.)호에 의거 토지합병에 의한 지번 변경[229-8,215-18,215-19,229-	2020.7.28.	건축허가과-17792(2020.7.28.)호에 의거 위반건축물		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



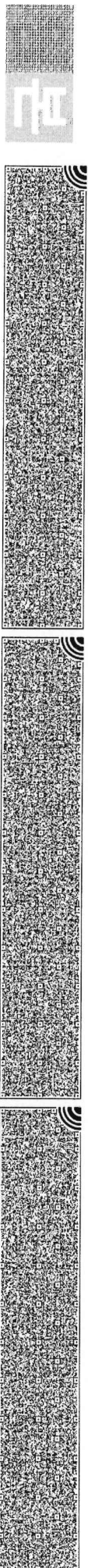
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183840000147	교유번호	4812125032-3-02150018	명칭	창원1차 비릉벨로스텔라	호수/가구수/세대수	13호/0가구/39세대
대기위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리		지번	215-18	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)업무시설(오피스텔)	350.2545					
		-이하(여백)-							



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

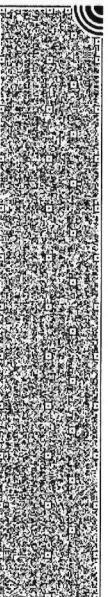
집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(폭종제1폭)

건물ID	2120183840000147	고유번호	4812125032-3-02150018	명칭	창원1차 비룡벨로스텔라	호수/기구수/세대수	13호/0기구/39세대
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리			지번	215-18	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.11.14.	해제 정기점검(점검기간: 2023.04.30 까지, 보고일: 2023.09.20) -이하야백-		



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

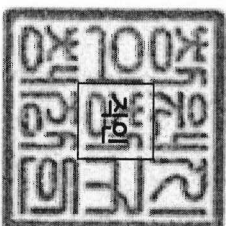
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220183840001306	고유번호	4812125032-3-02150018	명칭	창원1차 비동벨로스타 관	호명칭	1205
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용림리			지번	215-18	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905

구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지번			
주	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	62.6884	대한디앤씨주식회사	부산광역시 연제구 범원로32번길 18, 9층 (가계동, 나래빌딩)	1/1	2021.5.6.	소유권이전
					194311-0-*****	-이하야백-			
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도/EV홀	18.7891					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체 공유	5.9316					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 의창구청장

담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 7월 23일

※ 경계벽이 없는 구분점표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

공

