

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 비룡건설 주식회사
소유물건(2024타경112328)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정평가서번호: BW24-0905-02

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.

부원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이규환

(인)

감정평가액	일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	비룡건설 주식회사 (2024타경112328)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.06	2024.09.05 ~ 2024.09.06	2024.09.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	124,000,000
	합계					₩124,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북동측 인근에 위치하는 창원2차비룡벨로스텔라 제2층 제202호에 대한 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 09월 06일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 09월 05일 부터 2024년 09월 06일 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사 · 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 방식(감정평가에 관한 규칙 제11조)

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건 적용 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

본건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 가액을 산정하며 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법 및 그 밖의 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 및 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가액을 산정하되, 의뢰인의 요청에 의거 대상물건의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표' 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 관련 공부 및 외부관찰, 인근 유사물건의 내부구조 등에 의하여 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상건물의 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 (경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909)			
건물명	창원2차비룡벨로스텔라	동/층/호수	102동(현청) 제2층 제202호	
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2018.03.30	
일련번호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	49.854	25.2229	75.0769	15.4937

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기 호	소재지 (의창구)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인
#1	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로 스텔라	제13층 제1302호	49.854	15.4937	130,000	2,607,614	2023.08.08
								2018.03.30
#2	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로 스텔라	제11층 제1103호	69.9303	21.733	187,000	2,674,091	2024.07.06
								2018.03.30
#3	동읍 용잠리 215-18	창원1차 비룡벨로 스텔라	제7층 제702호	48.7657	15.92731	144,000	2,952,895	2023.08.02
								2018.03.30

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일한 단지내 같은 동에 소재하며, 규모 및 향 등이 유사하여 비교성이 높고 비교적 최근에 거래된 < 거래사례 #1 > 을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

대상 물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 '아파트 매매가격 지수(경상남도 창원시 의창구)'를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태인바 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함. (2021년 06월 = 100)

[경상남도 창원시 의창구, 2023.08.08 ~ 2024.09.06]

구 분	적용 년월	매매가격지수	시점수정치	비 고
거래사례의 거래시점	2023년 07월	94.5	1.00212	94.7/94.5
대상물건의 기준시점	2024년 07월	94.7		≒ 1.00212

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.95	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의함 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00	0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	130,000,00	1.00	1.00212	0.950	49.854 /49.854	123,761,820	124,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	가격수준(원/㎡) : 전유면적 기준	비고
공동주택	2,400,000 ~ 2,500,000 내외	아파트

2. 인근 유사부동산의 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지 (의창구)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
									사용승인
가	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로 스텔라	제6층 제601호	69.3249	21.5449	153,000	2,206,999	법원 경매	2023.11.27
									2018.03.30
나	동읍 용잠리 215-18	창원1차 비룡벨로 스텔라	제2층 제203호	74.0545	24.18684	204,000	2,754,728	법원 경매	2024.09.06
									2018.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 결정의견

상기한 가격자료(인근 유사부동산의 감정평가전례, 거래사례 및 가격수준 등)를 종합 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

일련 번호	소재지 (창원시)	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)
1	의창구 동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로 스텔라	제2층 제202호	49.854	15.4937	124,000,000	2,487,263

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909	230-19 창원2차 비룡벨로 스텔라	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				현청 "102동"
				지하1층	178.04			
				1층	125.69			
				2층 ~ 14층	각 355.34			
1	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리	230-19	대	근린상업지역 제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 (1)소유권 ----- 대지권	1,018 49.854 15.4937 1,018x----- 1,018	49.854 15.4937	124,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함 : 75.0769㎡)
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 37,200,000 86,800,000	
합 계							₩124,000,000.-	
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 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 국도변 상가지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 내 제2층 제202호로서,
 . 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
 . 내 벽 : 벽지붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
 . 창 호 : 샷시창호 구조

(4) 이용상태

'공동주택(아파트)'으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 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

인접지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, '공동주택 및 업무시설 건부지'로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 남측으로 대로3류에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접함), 가축사육제한 구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>.

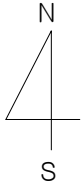
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

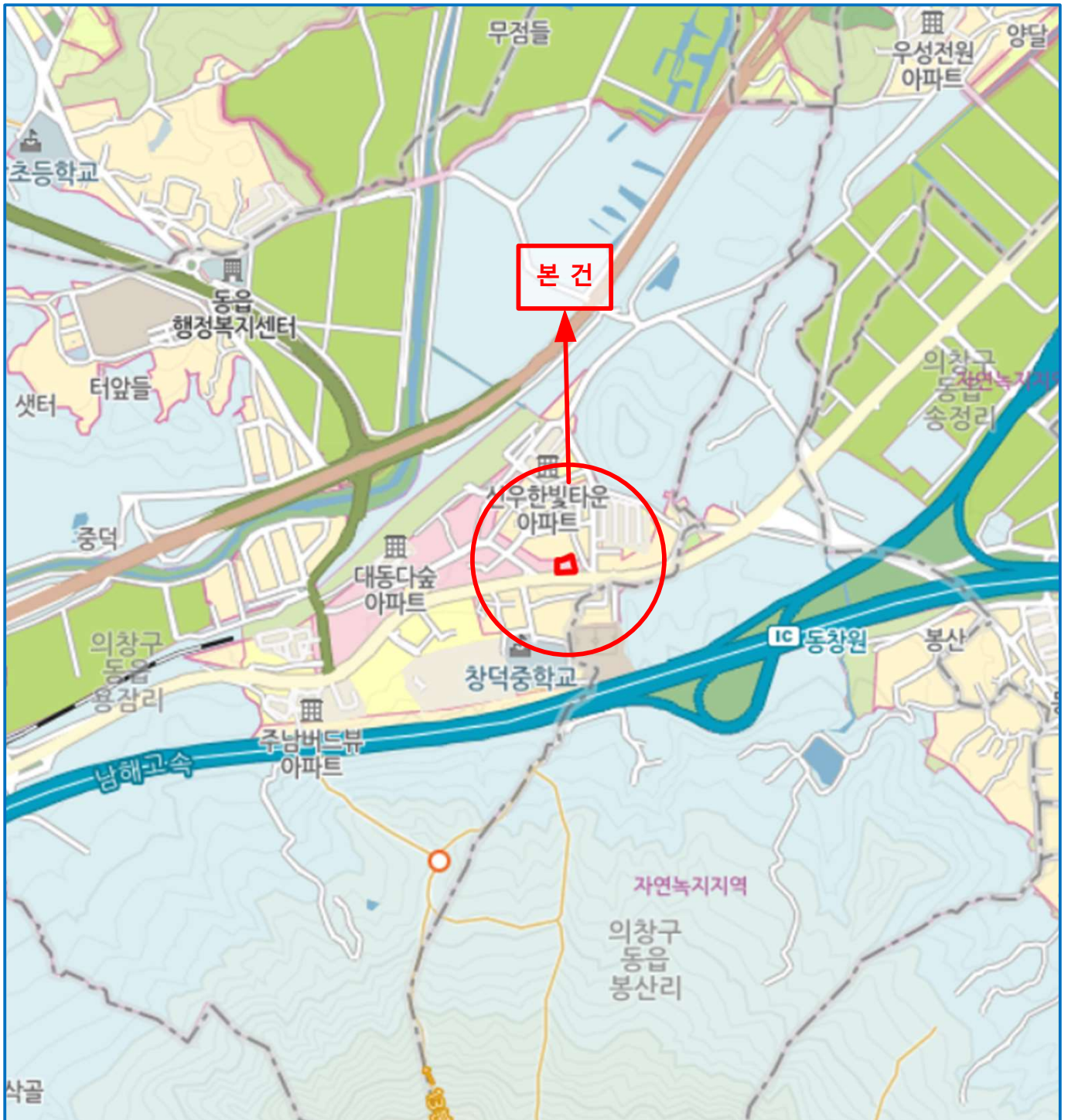
- 가. 임대관계 : 미상임.
- 나. 기 타 : 해당사항 없음.

광역위치도

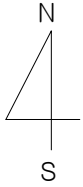


소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19
창원2차비룡벨로스텔라 제2층 제202호



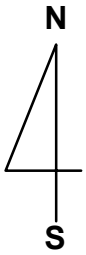
상세 위치도



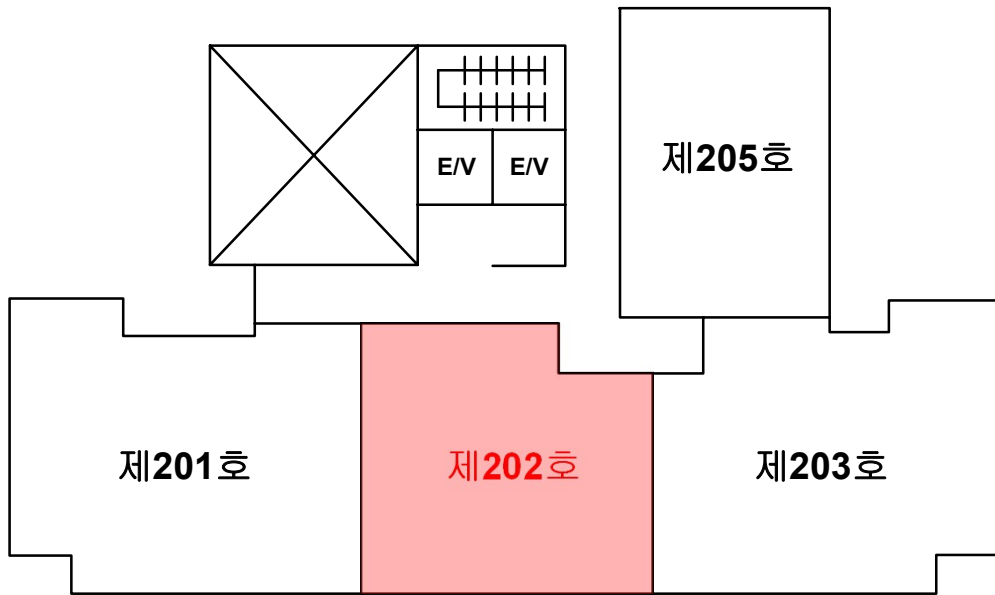
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스텔라 제2층 제202호
-----	---



호 별 배 치 도



S = None Scale



(1) 창원2차비룡벨로스텔라 102동(현청) 제2층 제202호



[()]



[()]



[: 1]



[]