

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	비룡건설 주식회사 소유물(2024타경 112939)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환
감정평가서 번호	대한 제240924-16-0002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인·또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층  
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

## (구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사  
최정훈

(주)대한감정평가법인

이창룡  
경남지사장  
(서명)

감정평가액	일억팔천오백만원정 (₩185,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매8계
소유자 (대상업체명)	비룡건설 주식회사(2024타경112939)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.10.02	2024.09.30 2024.10.02
		작성일	2024.10.04

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	185,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩185,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사

심사자 서명 및 날인

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 (경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909)						
건물명 및 층·호수	창원2차비룡벨로스테라 8층 801호						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
사용승인일자	2018.03.30						
주 용 도	공동주택 및 업무시설						
기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	8/801	69.3249	34.6593	103.9842	66.67	21.5449	공동주택(아파트)

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 09월 30일 및 10월 02일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상 구분건물은 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등은 조사치 못하였으나, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통해 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  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.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등에 따르면 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다라고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제13조 제3항 제6호에서는 감정평가액 결정에 참고한 자료가 있는 경우 그 자료의 명칭, 출처와 내용을 적시하도록 규정하고 있는 바, 본 평가에서는 토지 건물의 배분비율 적용시 한국부동산연구원이 연구·발표한 ‘공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(한국부동산연구원, 2021.12.31.)’상의 배분비율을 참고하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 11/11**	69.9303	2024.07.06	187,000,000	약 2,670,000
				2018.03.30		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 6/6**	69.3249	경매	2023.11.27	153,000,000	약 2,210,000
					2018.03.30		
㉡	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 2/2**	49.854	경매	2024.09.06	124,000,000	약 2,490,000
					2018.03.30		
㉢	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 7/7**	69.9303	경매	2023.10.27	154,000,000	약 2,200,000
					2018.03.30		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
단지 내 유사 아파트	전유면적당 단가: 2,600,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡ 수준

## 바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간		경남/창원시 의창구 2023년 10월~2024년 09월				
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	13,030,400,000원	10,590,615,639원	81.3%	227건	60건	26.4%
아파트	8,271,400,000원	7,144,380,529원	86.4%	107건	33건	30.8%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 11/11**	69.9303	2024.07.06	187,000,000	약 2,670,000	(1)
				2018.03.30			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국아파트가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(1)	a	매매가격지수 (경남 의창구 (아파트))	2024년06월	2024년08월
			94.7	94.7

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(1)	a	경남 의창구 (아파트) 2024.07.06~2024.10.02	1.00000	$1 + ((94.7 - 94.7) / 94.7)$ = 1.00000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용)

조 건	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과년수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(1)	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교사례와 대체로 유사합니다.						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	2,670,000	1.00	1.00000	1.000	2,670,000	69.3249	185,097,483	185,000,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라 8/801	69.3249	21.5449	185,000,000	2,668,594
합 계					185,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2024-10-02>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 [도로명]	230-19 창원2차 비룡벨로 스텔라	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909			지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	178.04 125.69 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34 355.34			
1	동 소	230-19	대	근린상업지역, 제1종 일반주거지역	1,018			

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2024-10-02>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내)			185,000,000	비준가액 (공용면적 34.6593㎡ 포함)
				철근콘크리트구조				
				8층 801호	69.3249	69.3249		
				소유권	21.5449			
				1.----		21.5449		
				대지권	1,018			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		37,000,000	
					건 물 :		148,000,000	
합 계							₩185,000,000.-	
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 상가지대로로서, 제반 주위환경은 보통 시 됩니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 대중교통수단의 운행횟수 및 접근성 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통 시 됩니다.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 건물 내 8층 801호로서,  
 외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.  
 내 벽: 페문부재로 조사치 못함.  
 바 닷: 페문부재로 조사치 못함.  
 창 호: 샷시 창호입니다.

### (4) 이용상태

아파트로 추정되나, 현장조사시 페문부재로 인하여 내부 이용상태는 조사치 못하였습니다.

### (5) 설비내역

건물 내 제반 급.배수설비 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 있습니다.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태 등

남측으로 대로3류에 접합니다.

## 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) |          |

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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>

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

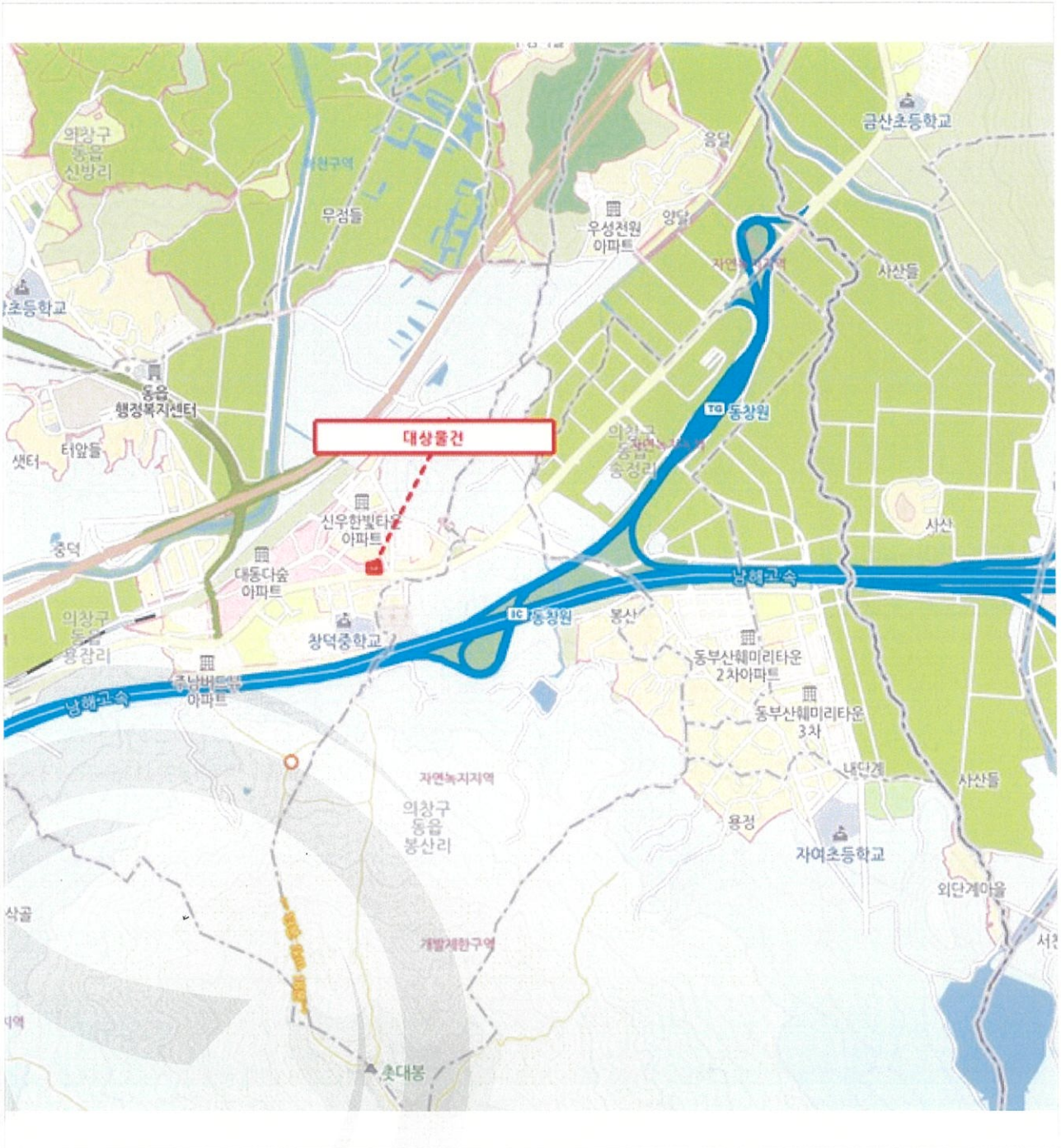
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임 대: 미상입니다.
- 2)기 타: 본건 현장조사시 폐문부재로 내부 이용상태 등은 조사치 못하였으며, 동종 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰 등을 통해 평가하였으니 경매 입찰 시 이점 유의하시기 바랍니다.

# 광역위치도

소재지

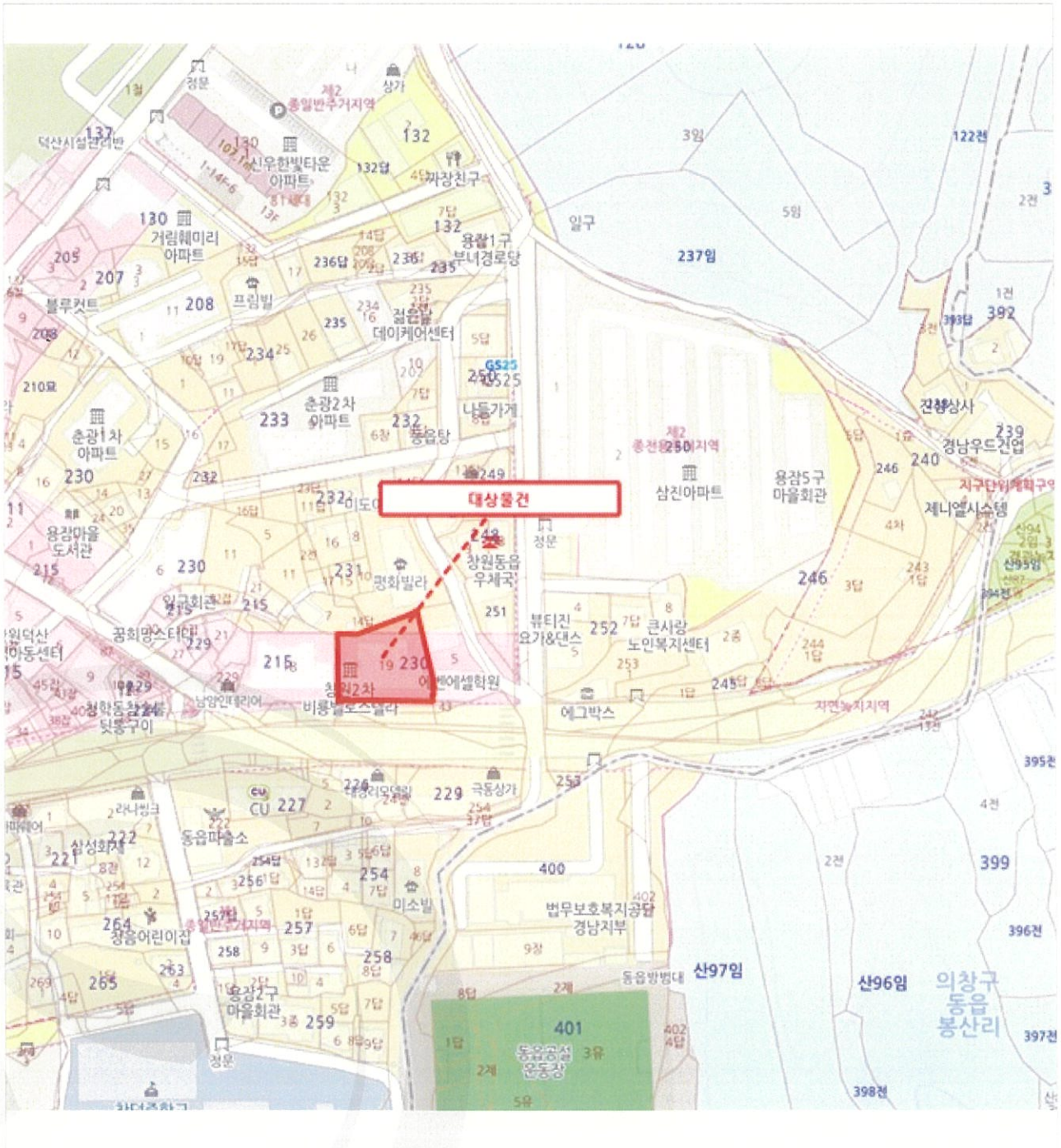
경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스테라 8층 801호



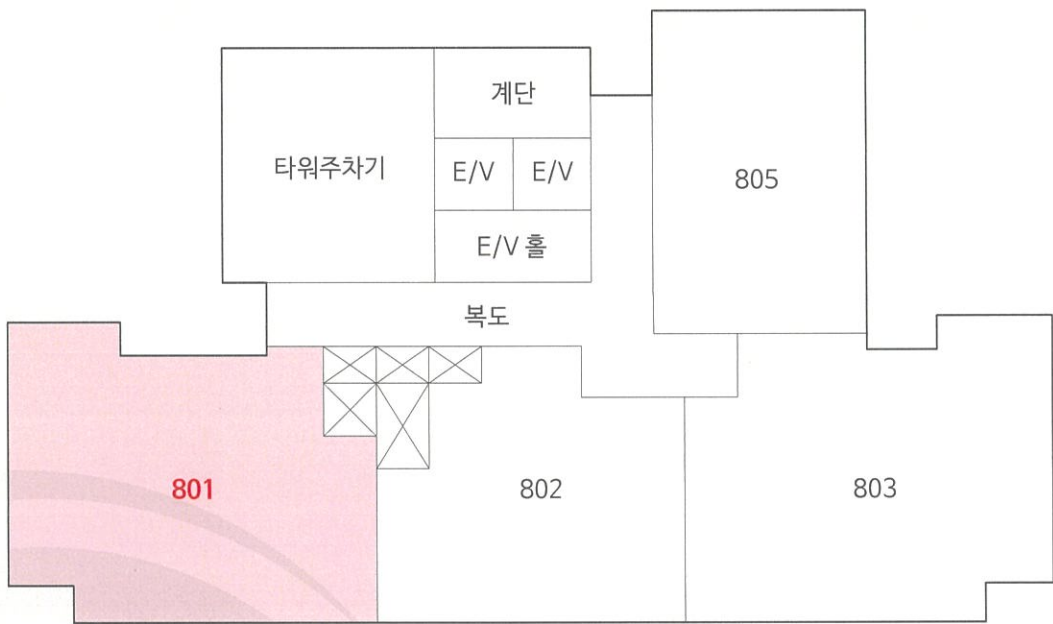
# 상세위치도

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스테라 8층 801호



# 호 별 배 치 도



[ 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차 비룡벨로스텔라 8층 801호 ]

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경