

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12410-J-1101
건명	비룡건설 주식회사 소유물건(2024타경113642)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환

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.

감정평가사

(이수만)

(주)태평양감정평가법인 경남지사

지사장

이수만

이수만



감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적		경매	
제출처	창원지방법원 경매8계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	비룡건설 주식회사 (2024타경113642)		감정평가조건		-	
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타참고사항	-		2024. 10. 14		2024. 10. 14	2024. 10. 14
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	120,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩120,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		황성호			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

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	230-19 창원2차 비룡벨로 스텔라	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소]							
	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909			지1층	178.04			
				1층	125.69			
				2층 ~ 14층 각	355.34			
	"	"	대		1,018			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				8층 805호	62.8612	62.8612	120,000,000 (공용면적 포함 94.491㎡)	
				1 소유권대지권	19.5361	19.5361		
				1,018				
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	36,000,000	
						건 물 :	84,000,000	
	합 계						₩120,000,000.-	

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 10월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부 '건물이용상태 및 임대내역' 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 230-19			건물명	창원2차비룡벨로스텔라		
주용도	공동주택 및 업무시설			사용승인일	2018.03.30		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 1층/지상 14층		
일련번호	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	8층 805호	오피스텔	62.8612	31.6298	94.491	66.53	19.5361

■ 공법상 제한사항

용잠리 230-19 : 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>

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.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

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

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	용잠리 230-19	창원2차비룡벨로스텔라 제6층 제6**호	오피스텔	62.8612	2024.07.25	경매	120,000,000	1,908,967
					2018.03.30			
b	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제6층 제6**호	오피스텔	62.6884	2024.09.23	경매	119,000,000	1,898,277
					2018.03.30			
c	용잠리 215-18	창원1차비룡벨로스텔라 제12층 제12**호	오피스텔	62.6884	2024.07.25	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

용도별	경남 창원시 의창구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
아파트	8,271,400,000	7,144,380,529	86.4	107	33	30.8
오피스텔(주거)	594,000,000	452,780,000	76.2	22	4	18.2

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 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 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	ㄱ	용잠리 230-6 외	보광드림빌 제12층 제12**호	오피스텔	84.0351	2023.08.25 2017.04.18	145,000,000	1,725,469

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	2023.08.25 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 94.5 2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 94.7

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2023.08.25 ~ 2024.10.14	시점수정치 : $94.7 \div 94.5 \approx 1.00212$	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 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 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	ㄱ	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	8층 805호	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	8층 805호	1,902,039	62.8612	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 국도14 호선이 개통되어 있어 창원, 김해 진출입이 용이합니다. 또한 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리시방 지하1층 지상14층 건물내 8층 805호로서,
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, 바닥난방설비, 시스템 냉난방설비, 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

용장리 230-19 : 근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접합), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역(창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>입니다.

(9) 공부와의 차이

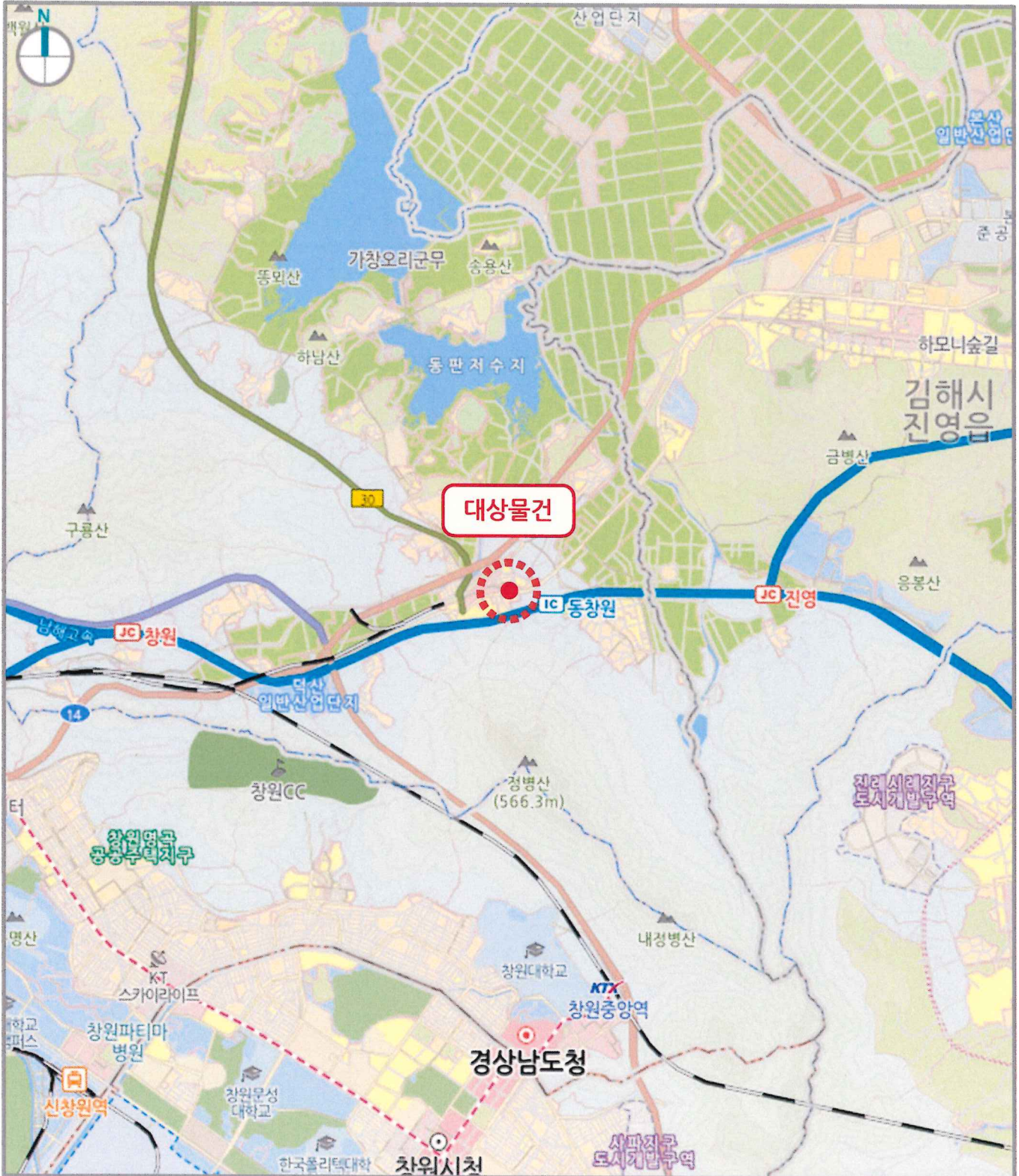
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없습니다.

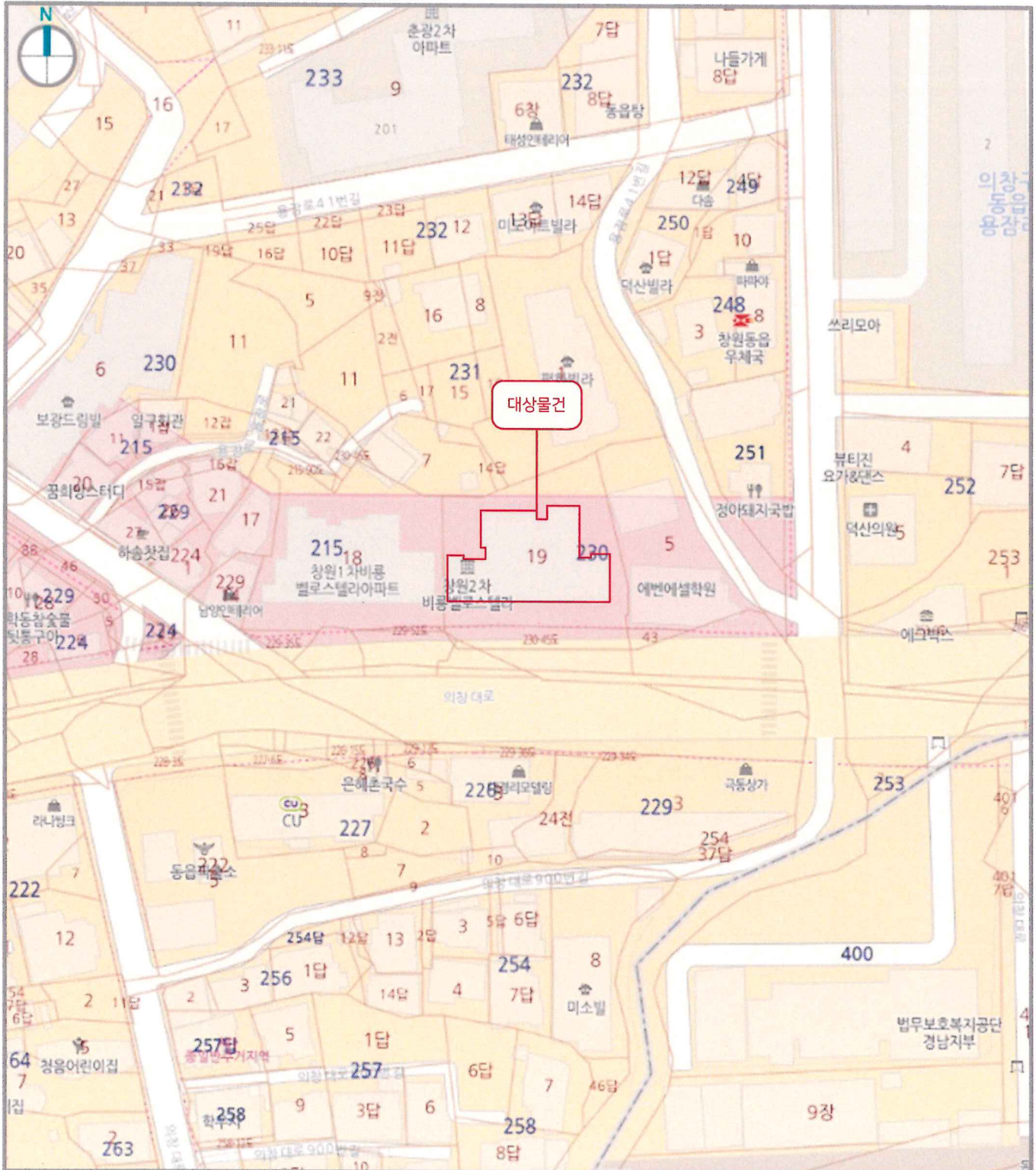
광역위치도

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스테라 8층 805호
-----	--



상 세 위 치 도

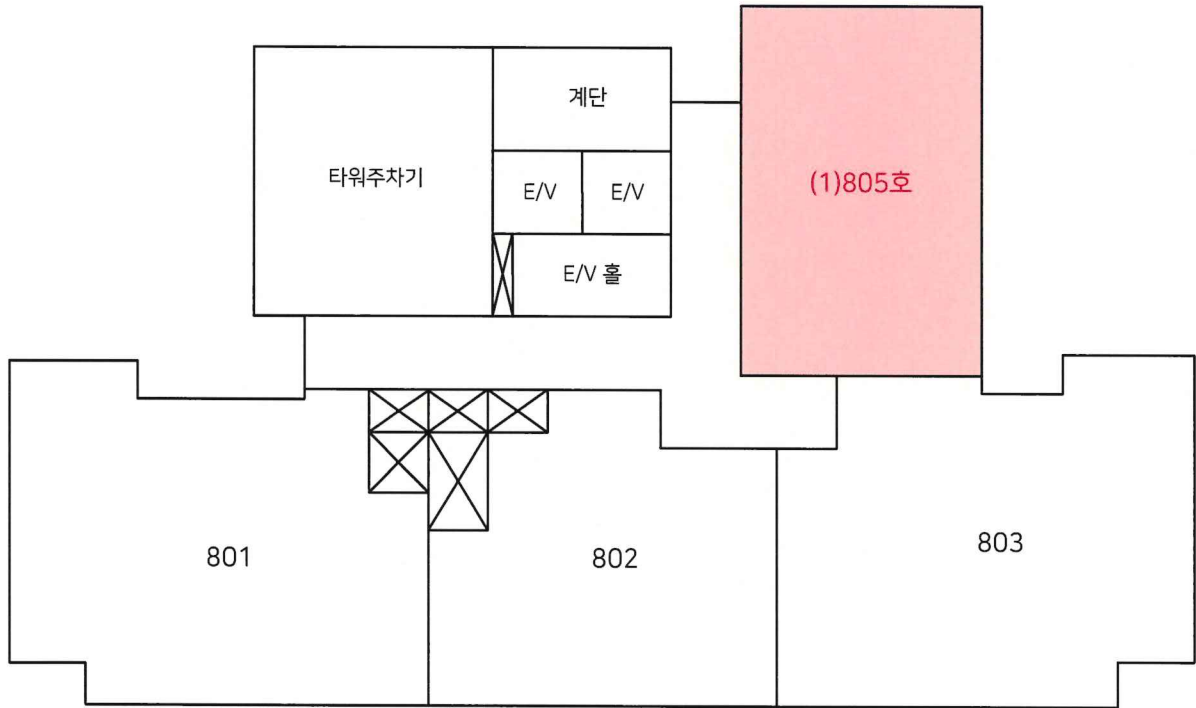
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비롬벨로스텔라 8층 805호
-----	--



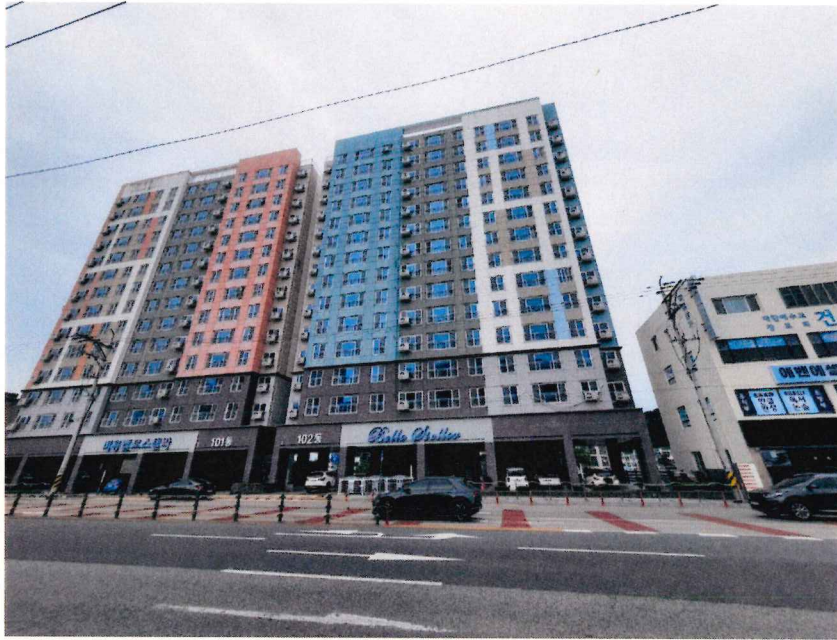
호 별 배 치 도



< 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스텔라 8층 805호 >



사 진 용 지



【대상물건】



【대상물건】

사 진 용 지



【주위환경】

(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 B12410-J-1101 호

시행일자 :2024. 10. 16

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 권익환

참 조 :창원지방법원 경매6계

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 2024-10-10자 귀 제 2024타경113642 호로 의뢰하신 『비룡건설 주식회사 소유물건(2024타경113642)』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 경남지사
지 사 장 이 수 만



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12410-J-1101호

창원지방법원 사법보좌관 권익환 귀하

—금사십사만구천구백원整 (₩449,900.-)

1. 2024-10-10 일자 귀 제 『 2024타경113642 』 호로 의뢰하신 『 비룡건설 주식회사 소유물건(2024타경113642) 』 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	
실비	여비	106,000	
	물건조사비	10,000	10,000 x 1필지
	공부발급비	-	
	기타실비	3,000	
	특별용역비	-	
소계	119,000		
합계(공급가액)	₩409,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩40,900		
총계	₩449,900		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩449,900.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12410-J-1101)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2024. 10. 16

(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	2120183840000146	고유번호	4812125032-3-02300019	명칭	창원2차 비동벨로스텔라	호수/가구수/세대수	13호/07가구/39세대
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용감리		기번	230-19	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909	
*대지면적	1,018 m ²	연면적	4,923.15 m ²	*지역	주구조	*지구	*구역
건축면적	498.84 m ²	용적률 산정용 연면적	4,695.53 m ²	높이	44.5 m	*건축선 후퇴면적	*건축선 후퇴거리
*건폐율	49 %	*용적률	461.25 %	면적(m ²)	구분	층별	구조
*조건면적	165.07 m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	구분	층별	구조	용도

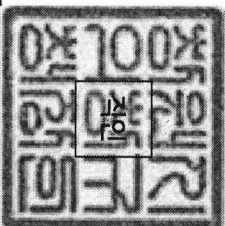
건축물 현황

구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)-계단실 및 설비실	178.04	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	355.34
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)-계단실 및 설비실	76.11	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	355.34
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	49.58	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	355.34
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	355.34	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형주택))연무시설(오피스텔)	355.34

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 10일

창원시 의창구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm [백상지 80g/㎡]

본



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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183840000146	고유번호	4812125032-3-02300019	명칭	창원2차 비룡벨로스텔라	호수/가구수/세대수	13호/0가구/39세대
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리		지번	230-19	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)도시형생활주택(원룸형주택)임무시설(오피스텔)	355.34					
		- 이하여백 -							

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

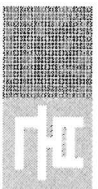
집합건축물대장(표계부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183840000146	고유번호	4812125032-3-02300019	명칭	창원2차 비룡벨로스텔라	호수/기구수/세대수	13호/0기구/39세대
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리		지번	230-19	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.11.14.	반건축물 표시 정기점검(점검기간: 2023.04.30까지, 보고일: 2023.09.27) - 이하여백 -		



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

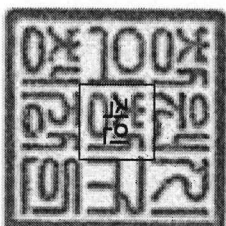
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220183840001238	고유번호	4812125032-3-02300019	명칭	창원2차 비롬벨로스텔	호명칭	805
대지위치	경상남도 창원시 의창구 동읍 용장리			지번	230-19	도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(별인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	소유자 현황	
								변동일자	변동원인
공용부분									
주	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	62.8612	비롬건설주식회사	부산광역시 영제구 법원로32번길 18, 901호(가게동, 나래빌딩)	1/1	2021.10.22.	소유권이전
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도/EV홀	20.5619	-이하야백-	-이하야백-			
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	5.9238					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 의창구청장



담당자:
전화:

발급일자: 2024년 10월 10일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



