

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 대한디앤씨 주식회사 소유물건(2025타경11614)

의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 권익환

감정서번호 : m11-257061301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경남지사



TEL, 055-605-1369 FAX. 055-605-1361

(부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사
지사장 남기춘



감정평가사
남기춘

남

기춘



감정평가액 **일억칠천육백만원정 (₩176,000,000.-)**

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한디앤씨 주식회사 (2025타경11614)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3.기타 참고사항 참조.	2025. 06. 18	2025. 06. 13 ~ 2025. 06. 18	2025. 06. 23

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
구분건물		1세대	구분건물	1세대	-	176,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩176,000,000.-

심사확인


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

심사자 한숙렬
감정평가사

한

숙

렬



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍파출소' 북측 도로일편에 위치하는 '창원1차비룡스텔 라아파트' 4층 401호에 대한 창원지방법원의 경매(2025타경 11614) 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 18일임.

4. 감정평가조건

-

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 11일 ~ 2025년 6월 18일에 실시하였음.



II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 **원가법**, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 **거래사례비교법**, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 **공시지가기준법**, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 **수익환원법** 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



Ⅲ. 기타 참고사항

1. 공부와의 차이 등

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

(1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.


(2) 본건은 현장조사시 폐문부재로 아파트 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.

(3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



Ⅳ. 감정평가액 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차 비룡벨로스텔라 제4층 제401호			
도로명주소	경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905 (창원1차 비룡벨로스텔라)			
	주용도	공동주택, 업무시설 13호/0가구/39세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2018.03.30		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층	
		연면적	4,875.3085 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 4/401	아파트	68.3826	32.5873	100.9699	22.33435	67.73
합계 (1개호)			68.3826	32.5873	100.9699	22.33435	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 아파트내부 조사가 불가능하여 동일 단지내 유사물건을 기준으로 감 정평가하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용잠리 ***_**	7/702	공동주택 (도시형생활주택 (원룸형))	48.7657	72.2531	144,000,000 (@2,953,000)	2023.08.02 (2018.03.30)	-
#2	용잠리 ***_**	7/702	공동주택 (도시형생활주택 (원룸형))	48.7657	72.2531	139,000,000 (@2,850,000)	2023.01.21 (2018.03.30)	-
#3	용잠리 ***_**	7/701	공동주택(아파트)	68.3826	100.9699	167,200,000 (@2,445,000)	2022.07.26 (2018.03.30)	-
#4	용잠리 ***_**	11/1103	공동주택(아파트)	69.9303	105.1517	187,000,000 (@2,674,000)	2024.07.06 (2018.03.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.
 < 사례 #4 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.07.06/ 2025.06.18	
경남 의창구 아파트	-0.599% (0.99401)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 100.2) / 100.2$ ≈ 0.99401	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	4/401	68.3826	#4	2,674,000	1.000	0.99401	0.970	2,578,000	176,290,342	176,000,000
합계		68.3826	-	-	-	-	-	-	-	176,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 참고가격 자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호(1)	주택 및 상가혼용지대	중로변	2,500,000-2,700,000	근린상업

본건 지역의 거래수준은 약 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용잠리 ***.** 5/501	공동주택 (아파트)	68.3826	100.9699	181,000,000 (@2,647,000)	2025.01.13 (2018.03.30)	법원경매
(2)	용잠리 ***.** 6/601	공동주택 (아파트)	68.3826	100.9699	195,000,000 (@2,852,000)	2024.04.30 (2018.03.30)	법원경매
(3)	용잠리 ***.** 13/1301	공동주택 (아파트)	68.3826	100.9699	186,000,000 (@2,720,000)	2024.07.19 (2018.03.30)	법원경매
(4)	용잠리 ***.** 10/1001	공동주택 (아파트)	68.3826	100.9699	237,000,000 (@3,466,000)	2022.05.09 (2018.03.30)	공매(NPL)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 경매동향

용도별	경남 창원시 의창구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	13,260,376,560	10,173,196,300	76.7	262	69	26.3
다세대	1,737,300,000	1,042,665,997	60.0	59	14	23.7
아파트	9,950,076,560	8,118,156,292	81.6	111	43	38.7
연립	254,000,000	161,911,111	63.7	7	3	42.9
오피스텔	331,000,000	212,000,000	64.0	3	1	33.3
오피스텔(주거)	540,000,000	326,010,000	60.4	32	4	12.5
주상복합(주거)	448,000,000	312,452,900	69.7	50	4	8.0



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제4층 제401호	68.3826	22.33435	176,000,000
합계		68.3826	22.33435	176,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		창원1차 비룡벨로스텔라 제4층 제401호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 창원시 의창구 등읍 용잠리	215-18 창원1차 비룡벨로스 텔라	공동주택, 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 등읍 의창대로 905 (창원1차 비룡벨 로스텔라)			지하1층 1층 2층 ~ 14층 각	217.95 104.05 350.2545			
(1)	상동	215-18	대	근린상업지역 제1종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	1,078		176,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 100.9699㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	22.33435 1,078 x----- 1,078	68.3826 22.33435		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 52,800,000 123,200,000	
합 계							₩176,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

기호(1): 본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '동읍파출소' 북측 도로월편에 위치하며 부근은 도로변으로 근린생활시설 및 후면은 소규모 아파트단지, 일반주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호(1): 아파트 단지내 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 4층 401호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재마감 등
내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등
창호: 샷시창.

(4) 이용상태

기호(1): 공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

기호(1): 위생설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1): 남측 도로와 대체로 등고평탄하게 조성한 부정형의 토지로 공동주택 부지로 이용중임.



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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

기호(1): 아파트 단지는 남측으로 대로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 용잠리 215-18 :근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함),
가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역(폐수)<물환경보전법>.

(9) 공부와의 차이

기호(1): 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(1): 임대관계는 미상이며, 현장조사시 폐문부재로 아파트 내부조사가 불가능하여 인근지역 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.



광역위치도



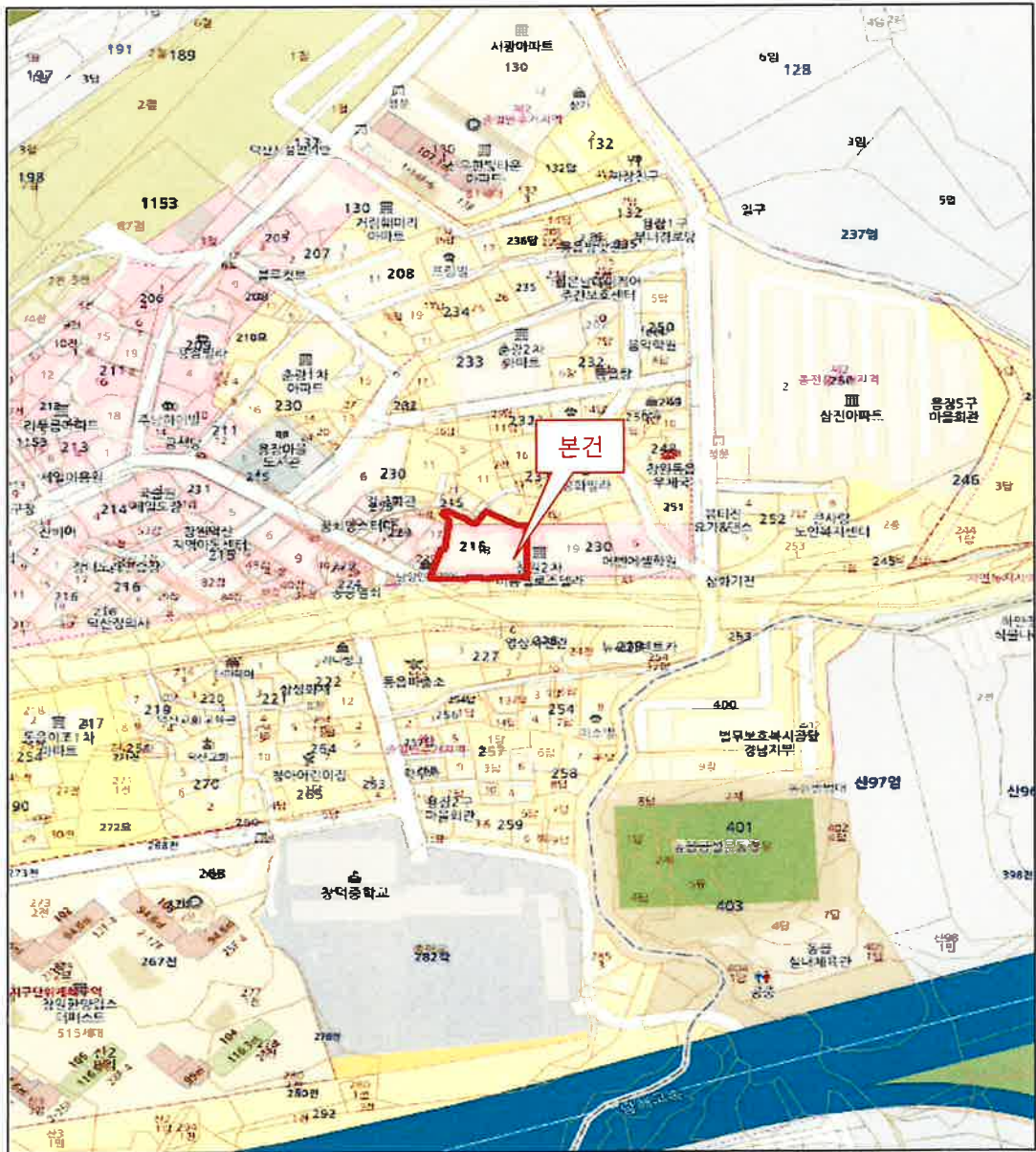
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18번지 창원1차비룡벨로스텔라 4층 401호
-----	---



상세위치도



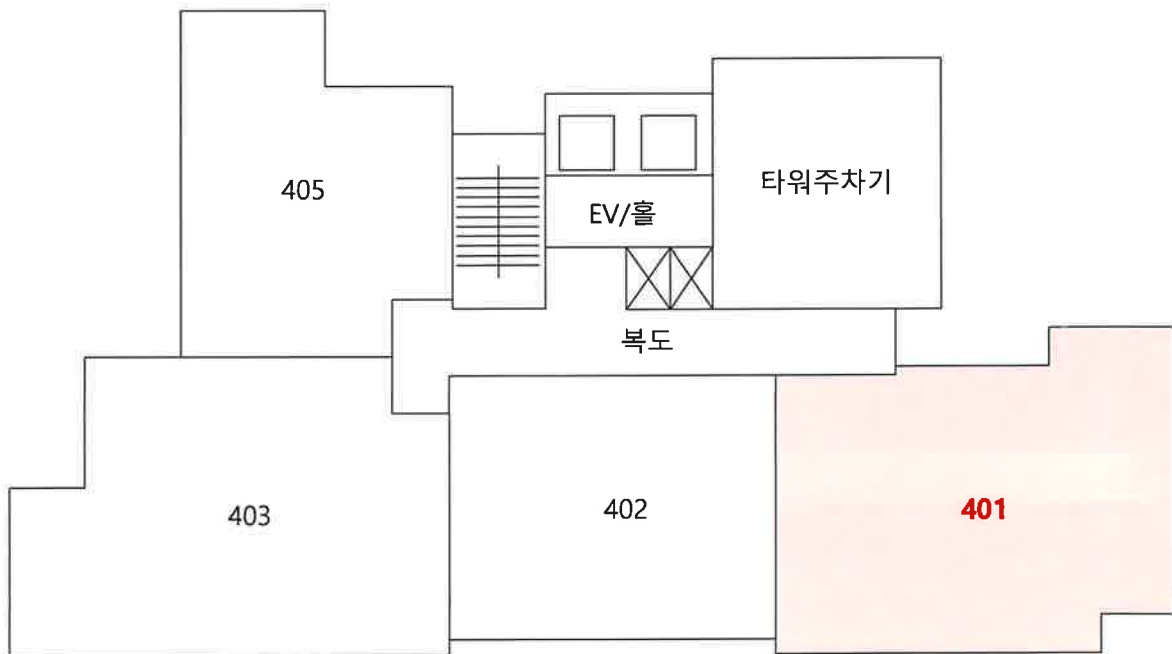
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18번지 창원1차비룡빌로스텔라 4층 401호
-----	---



호별배치도

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18번지
창원1차 비룡벨로스텔라 4층 401호

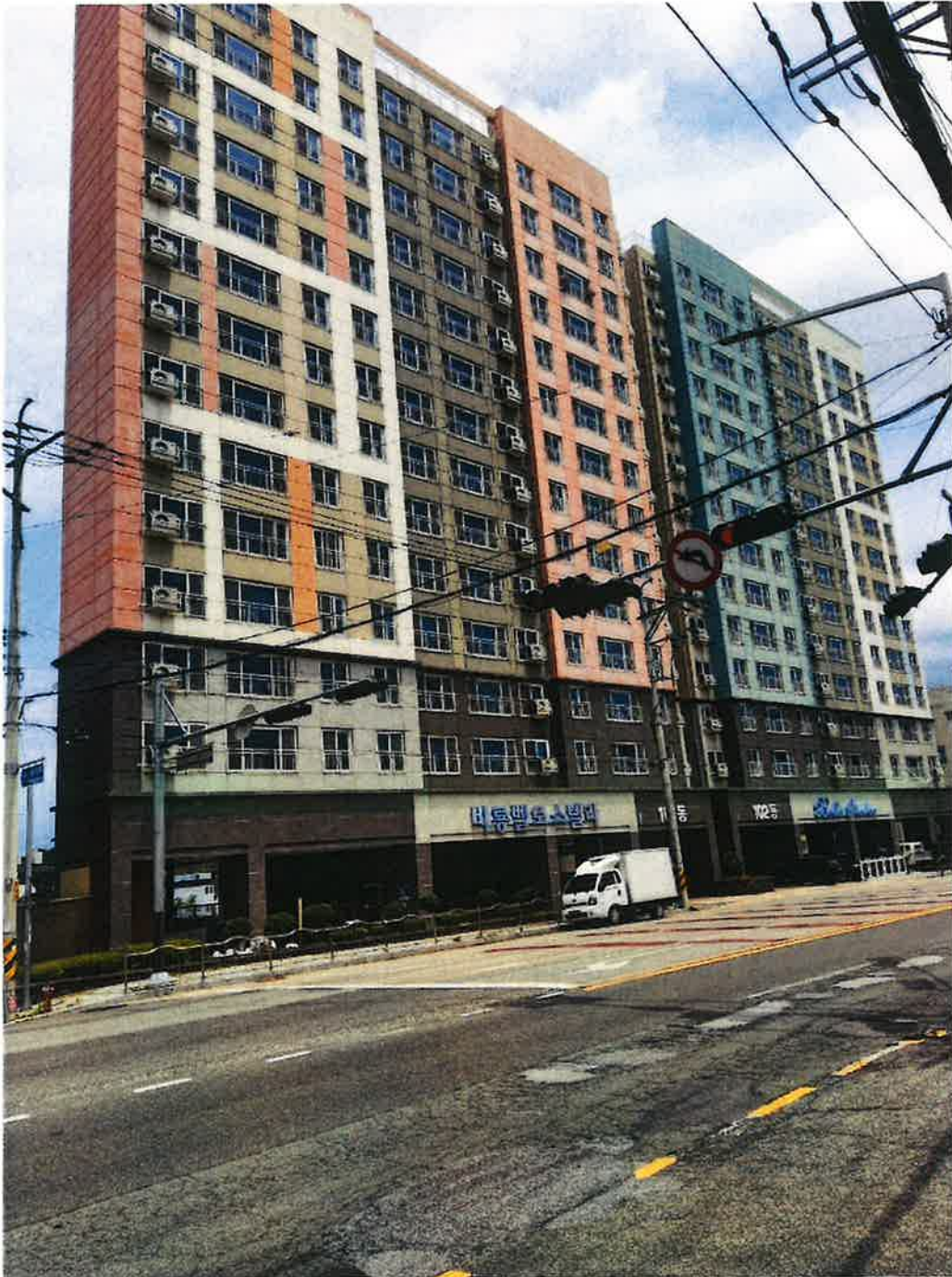
S=1/no scale



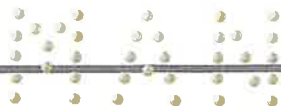
사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18



전경



사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18



1층 출입구 부분



사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18



1층 출입문



사 진 용 지

소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18



401호 출입문

회 보 서

우)51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 52 303-비호(팔용동,
창원스마트혁신지원센터)
E-Mail : mmn042617@kapaland.co.kr

TEL. 055-605-1369
FAX. 055-605-1361

문서번호 : m11-257061301호

시행일자 : 2025. 06. 23

수 신 : 창원지방법원 사법보좌관 권익환

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025.06.13자 귀 제 2025타경11614호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를
별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 :

1. 감정평가서
2. 청구서

1 부
1 부 끝.



(주)명문감정평가법인 경남지사



수수료 청구서

감정평가서번호 : m11-257061301

창원지방법원 사법보좌관 권익환 귀하

의뢰번호 : 2025타경11614

사십칠만삼천원정 (₩473,000.-)

2025-06-13 일자 귀 제 『 2025타경11614 』 호로 의뢰하신 『 대한디앤씨 주식회사 소유물건(2025타경11614) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	310,880	(250,000+(126,000,000 x 11/10,000))x 0.8
나.여 비	106,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	-	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	120,000	
수수료합계(공급가액)	430,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	43,000	
총 계	473,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청구액	473,000	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m11-257061301)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)명문감정평가법인경남지사 사업자등록번호 : 306-85-17954

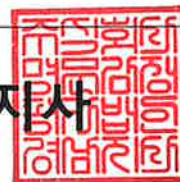
★ 계 좌 번 호 ★

기업은행 : 046-516804-04-019

예금주 【 (주)명문감정평가법인경남지사 】

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘



(TEL. : 055-605-1369 FAX. : 055-605-1361)