

감정평가서

건명	비룡건설 주식회사 소유물건(2024타경116337)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤
감정서번호	S24-12003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

성원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조수은

(인)

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	비룡건설 주식회사 (2024타경116337)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 13	2024. 12. 11 ~ 2024. 12. 13	2024. 12. 13	
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	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북측 인근에 위치하는 「창원2차비룡벨로스텔라」 제4층 제401호와 그 해당 부지로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가합니다.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가합니다.

4. 감정평가 방법

(1) 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

(2) 감정평가 관련 규정의 검토

□ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

□ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

□ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건의 감정평가의 방법

구분건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 당해 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 의거하여 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액으로 결정합니다.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일을 기준시점으로 합니다.

6. 그 밖의 사항

①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

②대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 부재중 잠금 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문조사 결과 등을 기준으로 평가하였으므로 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

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 적용합니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19			
건물명 동, 층, 호수	창원2차비룡벨로스텔라, 제4층 제401호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2018.03.30	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	69.3249	34.6593	103.9842	21.5449

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항 전부 증명서 】

기호	소재지 (창원시 의창구)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라	제**층 제****호	69.9303	187,000	2024.07.06

2) 비교사례의 선정

동일 집합건물내에 소재하며, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 상기 거래사례 A를 비교사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단됩니다.(보정치 : 1.000)

5. 시점수정

【 경상남도 창원시 의창구 아파트 매매가격지수 】

구분	가격지수
거래사례의 거래시점의 적용 가격지수	94.7
대상물건의 기준시점 당시 발표된 가격지수	94.7
시점수정치 $\approx 94.7/94.7$	1.00000

6. 가치형성요인의 비교

▶ [대상물건 기호 1) / 거래사례 A]

요인구분	세부항목	비교내용	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	단지외부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내의 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내의 통로 구조(복도식/계단식)등	단지내부요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	호별 요인을 종합 고려시 열세합니다.	0.970
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 요인을 종합 고려시 대등합니다.	1.000
누계	$1.100 \times 1.000 \times 0.970 \times 1.000$		0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액 (비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적비교 (전유)	산출가격 (원)
1)	187,000,000	1.000	1.00000	0.970	69.3249 ----- 69.9303	179,819,672

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동유형 공동주택 가격수준(원/㎡) (전유면적기준)	2,200,000(원/㎡) ~ 2,600,000(원/㎡) 내외
--------------------------------	------------------------------------

2. 인근 평가선례 및 매매사례

【 출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 한국부동산원감정평가정보체계】

기호	소재지 (창원시 의창구)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	기준 시점
①	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨라스텔라	*층 ***호	69.3249	185,000	법원경매	2024.10.02
②	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨라스텔라	*층 ***호	69.3249	149,000	법원경매	2023.09.22
③	동읍 용잠리 215-18	창원1차 비룡벨라스텔라	**층 ****호	74.0545	166,700	실거래	2022.10.26
④	동읍 용잠리 215-18	창원1차 비룡벨라스텔라	**층 ****호	68.3826	171,700	실거래	2022.07.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가선례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 제반 가치형성요인 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

2. 감정평가액

기 호	동 / 층 / 호	감정평가액 (원)
1)	제4층 제401호	180,000,000

구분건물 감정평가명세표

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 창원2차 비룡벨로스텔라	230-19	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층 지하1층 1층 2층 ~ 14층				
						178.04	178.04	
						125.69	125.69	
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909			2층 ~ 14층	각	335.34	335.34	
1	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리	230-19	대	근린상업지역, 제1종 일반주거지역	1,018.0	1,018		
1)	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	69.3249	69.3249	180,000,000	비준가격 집합건축물 대상상 공용면적포함 : 103.9842㎡
		위지상		1. 소유권 /대지권	21.5449	21.5449		
					1,018x----- 1,018	21.5449		
합 계							₩180,000,000.-	
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

대상 물건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

대상 물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 내, 제4층 제401호로서 일반적 현황은

외 벽 : 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감

창 호 : 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

현황 '공동주택(아파트)'(건축물현황도상 방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관 등) 로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

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

대체로 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서 현황 공동주택 및 업무시설 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

대상 물건이 속한 공동주택 남측으로 대로3류와 접합니다.

(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> 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타

①구분소유건물은 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래의 객체가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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) | |

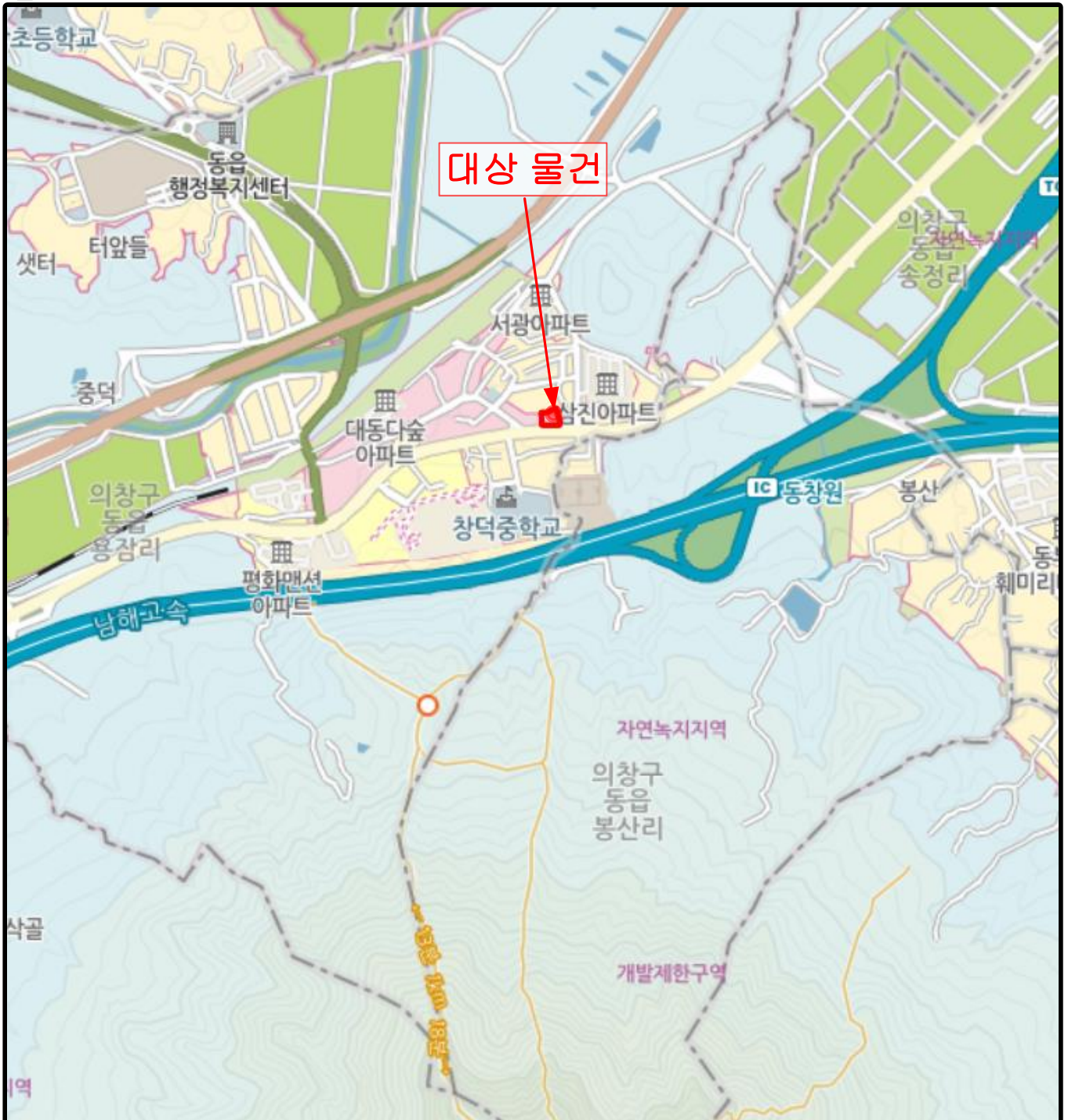
②대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 부재중 잠금으로 인하여 인근의 동류형 또는 유사형 구분건물의 일반적인 내부구조, 관련 공부, 탐문조사 결과 등을 기준으로 평가하였으므로 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19
창원2차비룡벨로스텔라 제4층 제401호

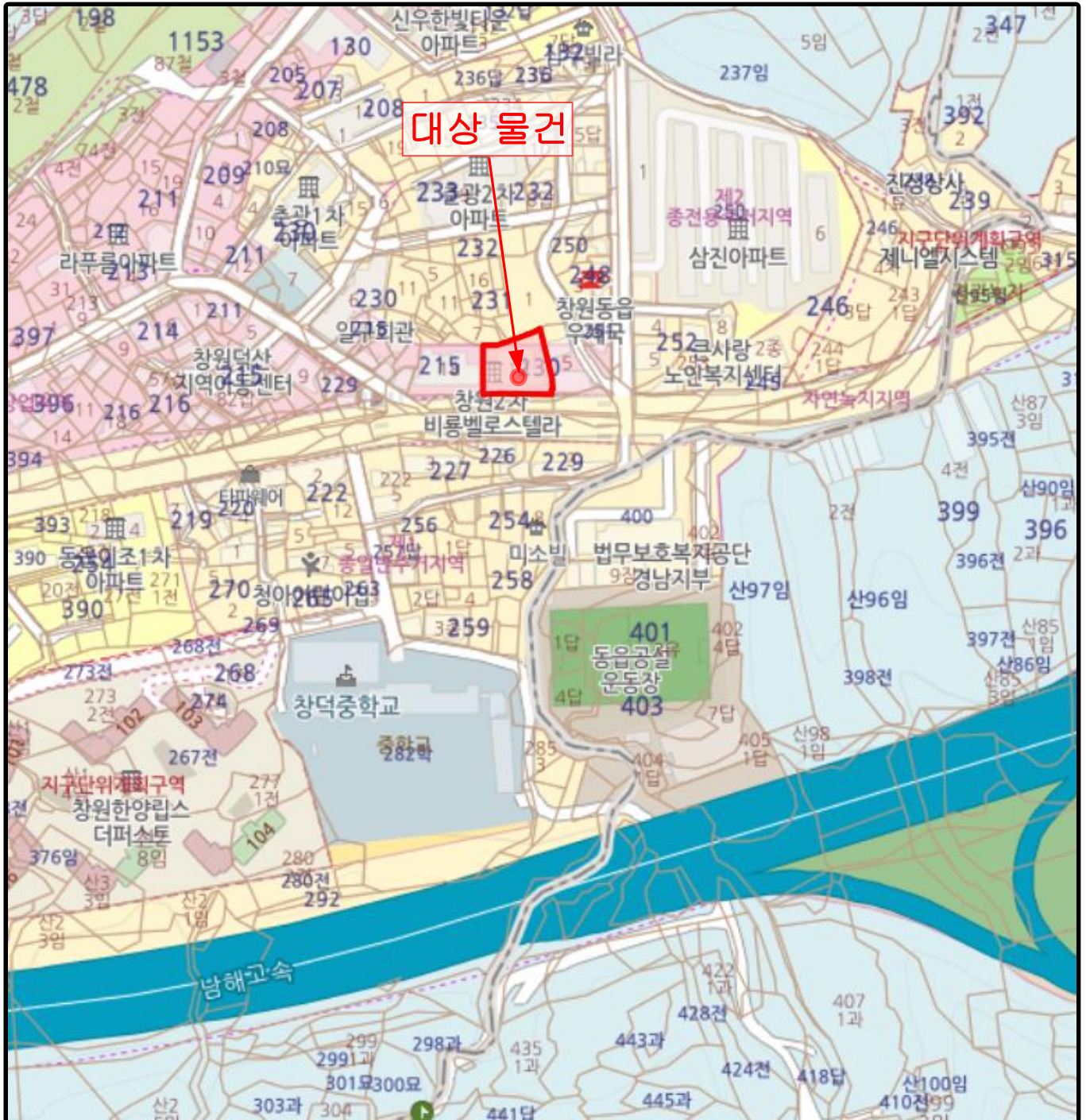


상 세 위 치 도



소재지

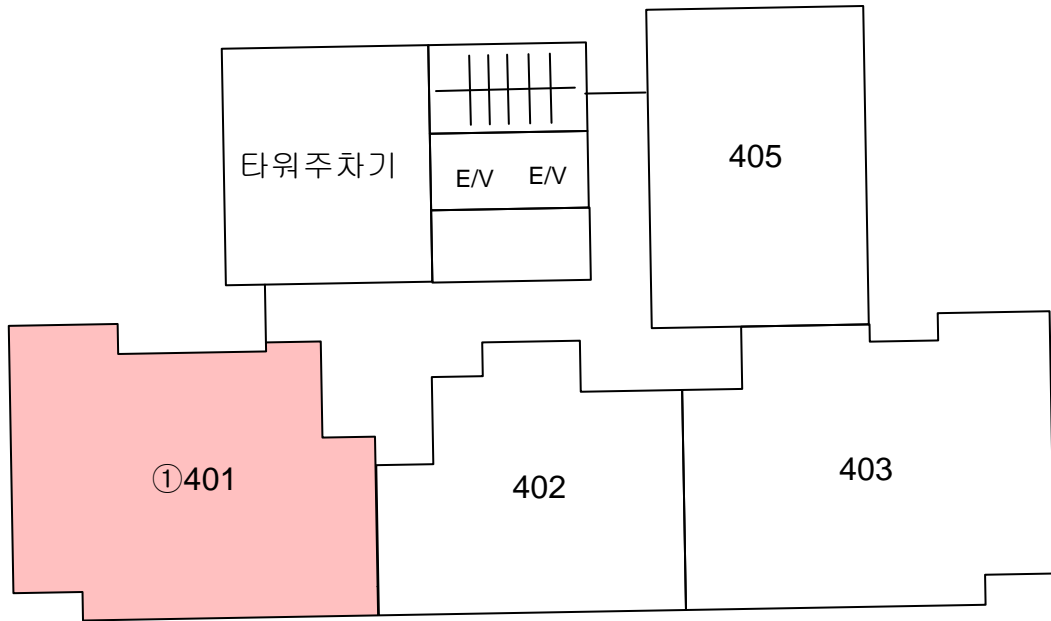
경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19
창원2차비룡벨로스텔라 제4층 제401호



호 별 배 치 도



Non-Scale



본 건: 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19
창원2차비룡벨로스텔라 제4층 제401호

