

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤
건명	대한디앤씨 주식회사 소유물건(2024타경113291)
감정서번호	IW241014-5074

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.

일우감정평가사사무소

TEL. 055-312-5762 FAX. 0505-182-4762

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신 동 훈

감정평가액	일억사천오백만원정(₩145,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한디앤씨 주식회사 (2024타경113291)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.15	2024.10.14 ~ 2024.10.15	2024.10.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	145,000,000
	합계					₩145,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 1 -

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 소재 '창덕중학교' 북측 인근에 위치하는 '창원1차비룡벨로스텔라 9층 902호'로서, 창원지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 10월 14일~ 2024년 10월 15일.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 15일로 함.

5. 감정평가방법

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는것이 합리적이지 않으나, 귀원의 요청에 의거 구분건물 전체의 가격을 건물과 토지의 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 동일라인에 소재하는 아파트의 내부구조와 인근주민 탐문조사, 외부관찰을 통한 통상적인 상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태는 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 감정평가대상 건물

소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215- 18				
건물명, 층, 호수	창원1차비룡벨로스텔라 9층 902호				
용도	공동주택(도시형생활주택)	사용승인일		2018.03.30	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
	48.7657	23.4874	72.2531	15.92731	67.50

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 (경남)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
						전유면적당 (천원)		사용승인일
# a	창원시 의창구 동읍 용잠리 215- 18	창원1차비룡 벨로스텔라	7층 /70*호	48.7657	15.9273	144,000	등기사항 전부 증명서	2023.08.02
						@2,952		2018.03.30
# b	창원시 의창구 동읍 용잠리 215- 18	창원1차비룡 벨로스텔라	10층 /100*호	68.3826	22.33435	171,700	등기사항 전부 증명서	2022.07.28
						@2,510		2018.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례중 가격형성상의 제요인이 유사한 최근거래 사례인 거래사례인 <사례 #a>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

5. 시점수정

가. 한국감정원에서 발표하는 아파트매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 창원시 의창구 아파트매매가격지수

(2021년 6월 = 100.0)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	95.3	95.2	95.0	94.9	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7			
2023	94.6	94.2	94.0	94.0	93.9	93.9	94.5	94.8	95.3	95.5	95.5	95.5
2022	104.9	105.2	105.7	105.9	106.1	105.8	105.4	104.6	103.6	102.4	100.2	96.6
2021	102.4	102.3	100.6	100.0	99.6	100.0	100.2	100.6	100.9	102.4	103.6	104.6
2020	83.2	84.0	84.6	84.5	84.3	85.3	88.0	89.2	90.0	90.4	93.7	100.9
2019	85.4	85.1	84.8	84.6	84.2	84.0	83.1	82.2	81.5	81.3	81.5	82.4
2018	94.7	94.0	93.3	92.8	91.6	91.2	90.3	89.3	88.4	87.5	86.7	85.6
2017	105.7	105.6	105.5	105.0	104.5	104.0	103.4	101.6	99.5	98.3	96.7	95.7

다. 거래사례# a의 시점 수정치 산출

- 사례#a의 매매 당시 가격지수 : 94.5 (적용:2023.07)
- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 94.7 (적용:2024.09)
- 시점 수정치 : $94.7/94.5 \approx 1.00212$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목 (주거용)				
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계
기호 (1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

7. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
기호(1)	144,000,000	1.000	1.00212	1.000	48.7657 / 48.7657	144,305,280

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	인근 동유형의 아파트는 130,000,000원 ~ 150,000,000원 내외 수준임.
------	--

2. 인근 감정평가전례

[출처 : 감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 (경남)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	감정평가 목적	기준시점
						전유면적당 (천원)		사용승인일
#1	창원시 의창구 동읍 용잠리 215- 18	창원1차비룡 벨로스텔라	3층 /30*호	48.7657	15.92731	123,000	경매	2024.10.11
						@2,522		2018.03.30
#2	창원시 의창구 동읍 용잠리 215- 18	창원1차비룡 벨로스텔라	11층 /110*호	48.7657	15.92731	144,000	경매	2024.09.06
						@2,952		2018.03.30

3. 아파트 낙찰가율 통계분석(경상남도 창원시 의창구)

[출처 : 감정평가정보체계]

구분	3개월 평균	6개월 평균	1년 평균
낙찰가율	82.67%	86.16%	85.63%
낙찰건율	25.00%	34.38%	32.74%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 감정평가목적상 환가성, 안정성을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	145,000,000	-
감정평가액(합계)	<u>145,000,000</u>	-

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	경상남도 창원시 의창구 동읍 용장리 [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 905 경상남도 창원시 의창구 동읍 용장리	215-18 창원1차 비룡벨로 스텔라 215-18	공동주택 및 업무시설 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층			145,000,000	현청 "101동" 비준가격 집합건축물 대장상 공용부분포함 (72.2531㎡)
				지하1층	217.95			
				1층	104.05			
				2층~14층	각 350.2545			
				근린상업지역, 제1종일반주거지역 (내)	1,078			
철근콘크리트구조 9층 902호	48.7657	48.7657	145,000,000					
1. 소유권	15.92731	15.92731						
----- 대지권	1,078							
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,500,000 101,500,000
합 계							₩145,000,000.-	
			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' 북측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 일반적인 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건내 9층 902호로서,
외 벽 : 모르타르위 페인팅마감 및 화강석 마감 등
내 벽 및 천정 : 벽지 및 일부 타일붙임.
창 호 : 새시 창호 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비 등이 시설되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 대지권의 목적인 토지는 부정형 평지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 대로3류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 제1종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-04-03)(접함)
가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(창덕중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(폐수) <물환경보전법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:현장조사시 폐문부재로 정확한 내부확인이 곤란하여, 탐문조사내용, 외부조사사항 등에 의한 통상적인 상태를 기준으로 하여 평가하였는 바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

광역위치도



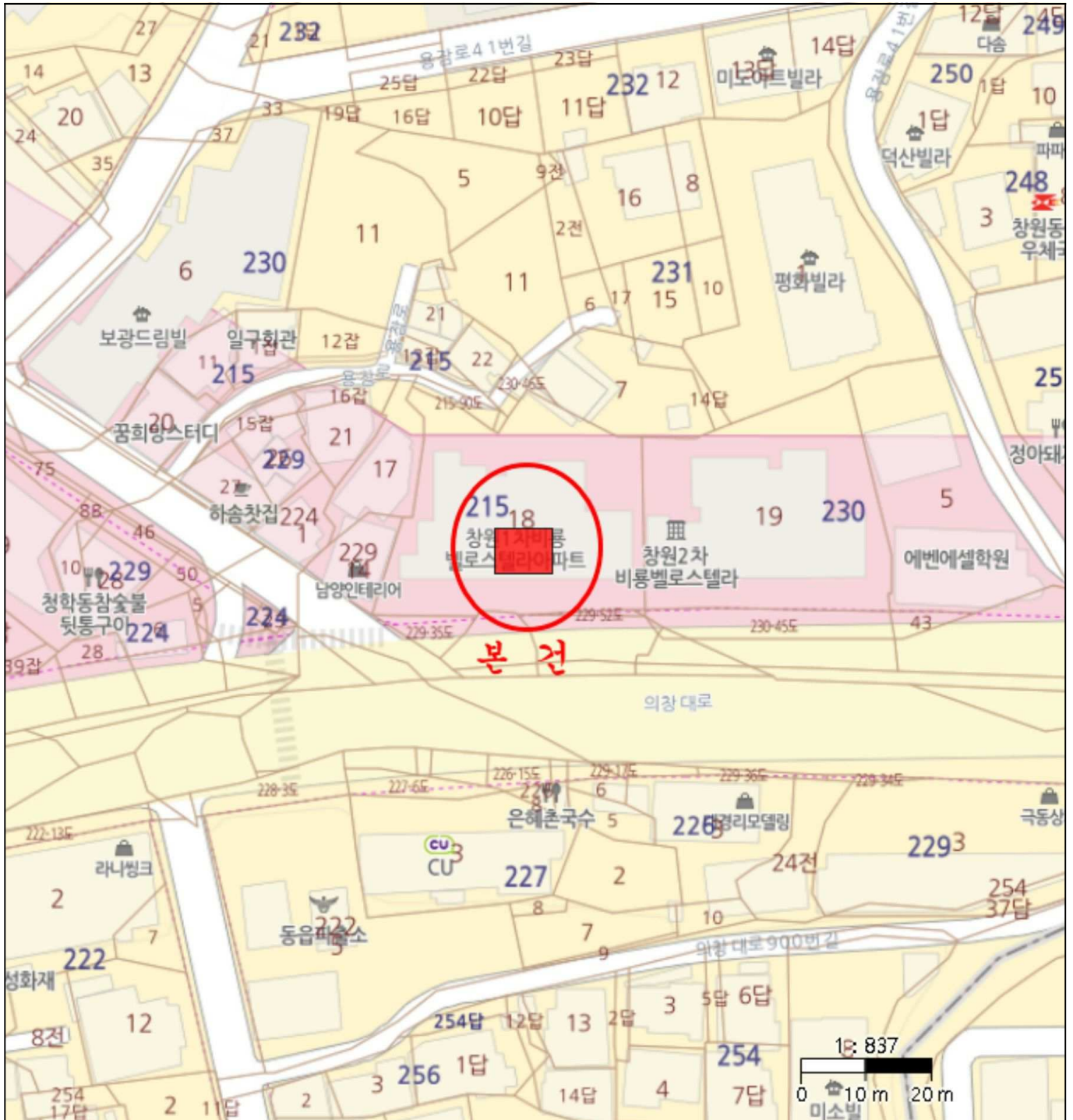
소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비룡벨로스텔라 9층 902호
-----	--



위치도

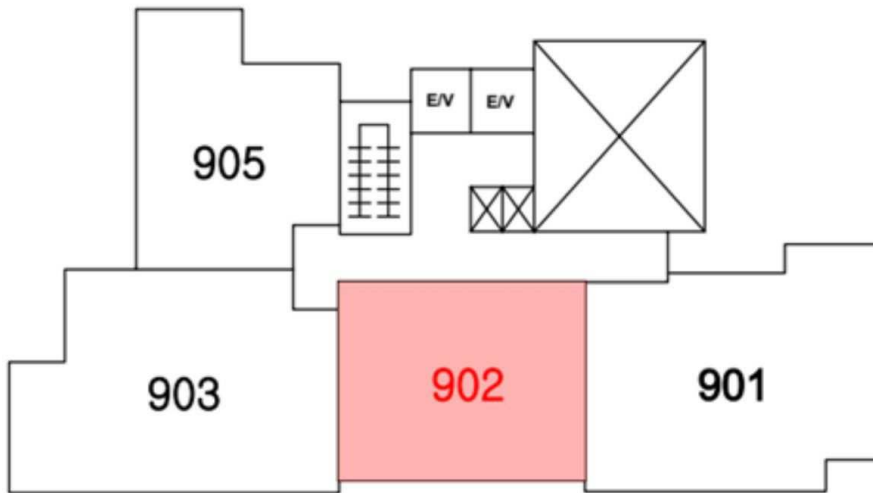


소재지	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 215-18 창원1차비룡벨로스텔라 9층 902호
-----	--



호 별 배 치 도

4 S : NON SCALE



<본건 : 창원1차비룡벨로스텔라 제9층 제902호>



