

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 마이더스건설
소유물건(2024타경31330)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
사법보좌관 김광택

감정평가서번호: D042402-2-022

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

동인감정평가법인(주) 경남지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 정 이

동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)

감정평가액	오억팔천칠백만원정 (₩587,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 마이더스건설 (2024타경31330)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.03.04	2024.03.04	2024.03.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	587,000,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호		
	이	하	여	백		
합 계					₩587,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 김 철 태					

구분건물 감정평가명세표

기호(1~3)

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 사천시 용강동 [도로명주소] 경상남도 사천시 중앙길 238	618-1, 580-1, 580-2 비룡벨로 스텔라	공동주택 및 업무 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층				
				1층	105.29			
				2~8층 각각	388.716			
				9~14층 각각 15층	327.2846 208.7004			
a	"	618-1	대	제2종 일반주거지역	1,790			
b	"	580-1	대	제2종 일반주거지역	671			
c	"	580-2	대	제2종 일반주거지역	43			
1			아파트	철근콘크리트구조 5층 503호 a~c. 소유권 ----- 대지권	82.945 51.66 ----- 2,504	82.945 51.66 ----- 2,504	202,000,000	비준가액 (100.9762㎡ : 공용면적 포함)
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		40,400,000	
					건 물 :		161,600,000	

구분건물 감정평가명세표

기호(1~3)

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2			오피스텔	철근콘크리트구조	84.8842	84.8842	183,000,000	비준가액 (108.5689㎡ : 공용면적 포함)
				14층 1402호				
				a~c. 소유권	52.87	52.87		

			대지권	2,504	2,504			
							토지·건물 배분내역 토 지 : 36,600,000 건 물 : 146,400,000	
3			아파트	철근콘크리트구조	82.945	82.945	202,000,000	비준가액 (100.9762㎡ : 공용면적 포함)
				3층 303호				
				a~c. 소유권	51.67	51.67		

			대지권	2,504	2,504			
							토지·건물 배분내역 토 지 : 40,400,000 건 물 : 161,600,000	
합 계							₩587,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 용강동에 소재하는 구분건물(비룡벨로스텔라 5층 503호, 14층 1402호, 3층 303호)로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024.03.04 일로 하였습니다.

5. 실시조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실시조사는 2024.03.04 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법에 의한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로한 비교방식인 거래사례비교법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 전례 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니, 업무에 참고 바랍니다.
- 나. 본건은 현장조사시 거주자의 부재로 내부 조사가 곤란하여 인근 주민의 탐문조사 및 외부 관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니, 이점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상 물건의 개요

소재지, 건물명		경상남도 사천시 용강동 618-1번지 외, 비룡벨로스텔라			
용도		아파트	사용승인일		2019.01.16
구분	층/호수	면적			
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호(1)	5/503	82.945	18.0312	100.9762	51.66
기호(3)	3/303	82.945	18.0312	100.9762	51.67

소재지, 건물명		경상남도 사천시 용강동 618-1번지 외, 비룡벨로스텔라			
용도		오피스텔	사용승인일		2019.01.16
구분	층/호수	면적			
		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호(2)	14/1402	84.8842	23.6847	108.5689	52.87

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지 (사천시)	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	용강동 501번지	대경 파미르 103동	6/ 601	84.9996	48.9446	225,000	등기사항 전부증명서	2023.12.27
								2013.10.30
#2	향촌동 1021번지	향촌 품안애 주1동	4/ 401	87.63	23.7978	200,000	등기사항 전부증명서	2021.10.29
								2021.09.16

나. 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 대체로 높고, 비교적 최근에 거래된 아래의 사례를 각각의 비교사례로 선정하였습니다.

- ◎ 기호(1,3) 구분건물 → 비교사례(#1)과 비교
- ◎ 기호(2) 구분건물 → 비교사례(#2)와 비교

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 선정된 사례는 현장 조사 시 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않는 것으로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘유형별 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 시점수정치는 거래시점과 기준시점이 속한 달의 직전 월의 매매가격지수를 월할 계산하는 것을 원칙으로 하되, 직전달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교하여 산정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(1,3) 구분건물과 비교사례(#1) 비교시

아파트/ 지역 : 경상남도 사천시(23.12.27~24.03.04)	
거래시점	2023.12.27, 2023년 11월 지수를 적용 함.
	2023.12.27 매매 가격지수 (적용: 2023년 11월) : 100.1
기준시점	2024.03.04, 2024년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 01월 지수를 적용 함.
	2024.03.04 매매 가격지수 (적용: 2024년 01월) : 99.9
시점수정치	$99.9/100.1 \approx 0.99800$

- 기호(2) 구분건물과 비교사례(#2) 비교시

아파트/ 지역 : 경상남도 사천시(21.10.29~24.03.04)	
거래시점	2021.10.29, 2021년 09월 지수를 적용 함.
	2021.10.29 매매 가격지수 (적용: 2021년 09월) : 100.3
기준시점	2024.03.04, 2024년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 01월 지수를 적용 함.
	2024.03.04 매매 가격지수 (적용: 2024년 01월) : 99.9
시점수정치	$99.9/100.3 \approx 0.99601$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

- 기호(1,3) 구분건물과 비교사례(#1)의 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	본건	
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	1.00	본건은 비교사례와 대비시 외부요인 대등시됩니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.92	본건은 비교사례와 대비시 경과연수에 따른 노후도 등에서는 우세하나, 단지 내 총 세대수 등에서 열세하여, 전체적인 내부요인은 본건이 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비시 호별요인 대체로 대등시 됩니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없습니다.
누계		1.000	0.920	$1.00 \times 0.92 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(2) 구분건물과 비교사례(#2)의 비교

구분		격차율		비교
조건	세부항목	사례	본건	
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	0.95	본건은 비교사례와 대비시 도심지와의 접근성 등에서 열세합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	본건은 비교사례와 대비시 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	본건은 비교사례와 대비시 층별 효용 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없습니다.
누계		1.000	0.950	$0.95 \times 0.98 \times 1.02 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡) 비교	비준가격(원)
1	225,000,000	1.00	0.99800	0.920	82.945 / 84.9996	201,592,000
2	200,000,000	1.00	0.99601	0.950	84.8842 / 87.63	183,312,000
3	225,000,000	1.00	0.99800	0.920	82.945 / 84.9996	201,592,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문 조사

인근 유사규모의 아파트 및 오피스텔	본건과 유사한 층 및 위치의 경우 180,000,000원 ~ 200,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사됩니다.
------------------------	---

2. 인근 유사 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (사천시)	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
①	용강동 618-1번지 외	비룡벨로 스텔라	3/ 304	82.945	법원 경매	197,000,000 (아파트)	2023.11.22
							2019.01.16
②	용강동 618-1번지 외	비룡벨로 스텔라	13/ 1302	84.8842	법원 경매	181,000,000 (오피스텔)	2023.11.22
							2019.01.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	구 분	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	비룡벨로스텔라 5층 503호	82.945	202,000,000	아파트
2	비룡벨로스텔라 14층 1402호	84.8842	183,000,000	오피스텔
3	비룡벨로스텔라 3층 303호	82.945	202,000,000	아파트
합 계			587,000,000	

2. 결정 의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가전례, 인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준 등을 종합 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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

경상남도 사천시 용강동에 소재하는 구분건물(비룡벨로스텔라 5층 503호, 14층 1402호, 3층 303호)로서, 부근은 근린생활시설, 아파트, 주거나지 등으로 형성되어져 있습니다.

(2) 교통상황

차량 접근 가능하고, 대중교통 사정은 버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등을 고려컨대 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건 내 5층 503호, 14층 1402호, 3층 303호로서,
외벽: 화강석 붙임 등.
내벽: 벽지, 타일 마감 등.
창호: 하이샷시창호 등.

(4) 이용상태

기호(1,3)은 아파트로 이용중입니다.
기호(2)는 오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

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

3필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 및 오피스텔 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남서측으로 차량 진·출입로 개설되어져 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(a) 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-27호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)에 속합니다.

기호(b,c) 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)에 속합니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

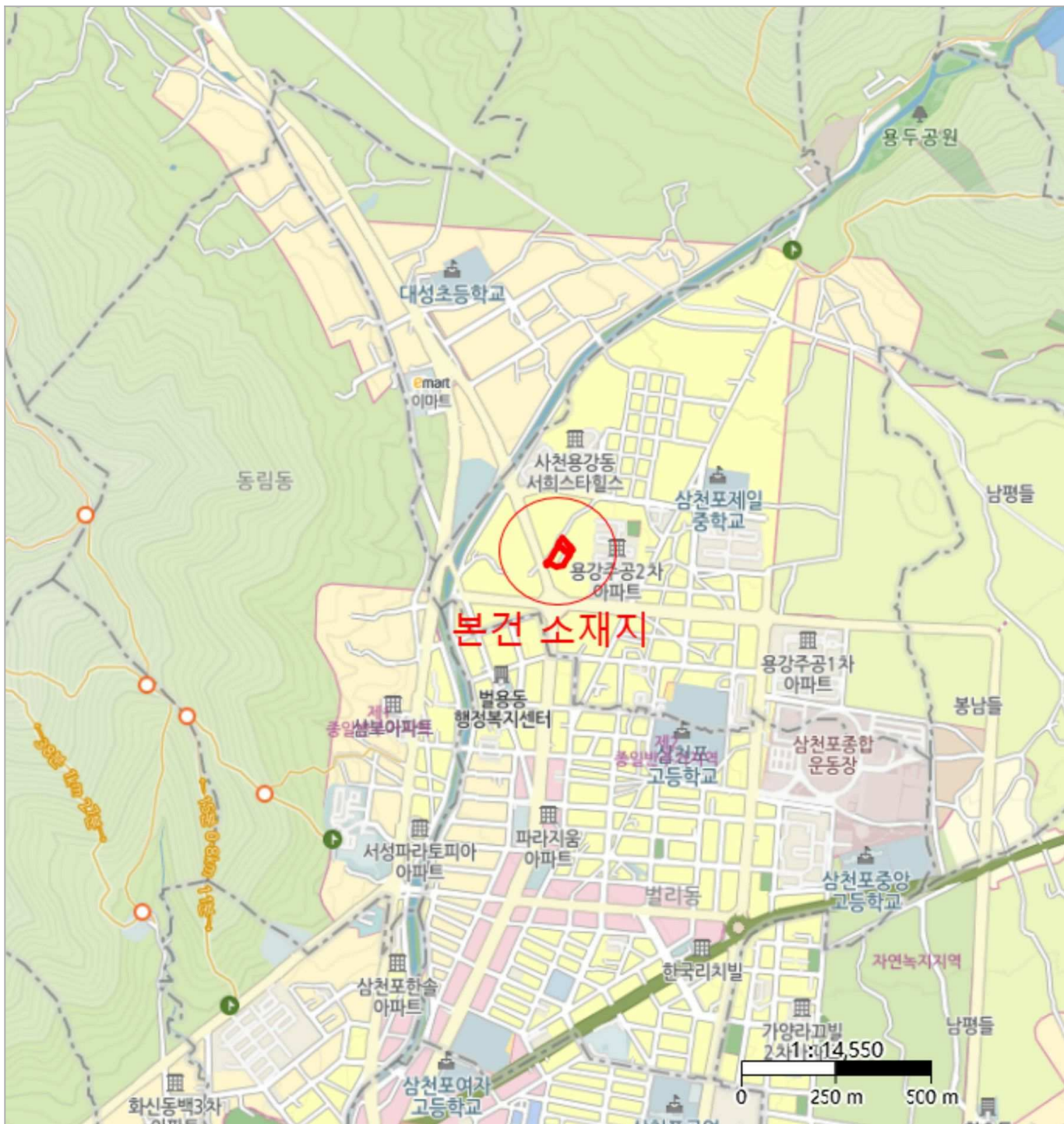
(가) 임대관계: 미상입니다.

(나) 기 타: 없습니다.

위 치 도



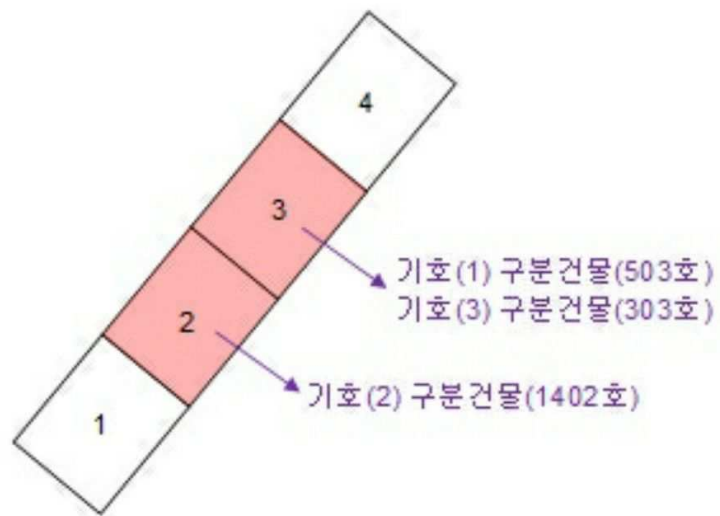
소재지 경상남도 사천시 용강동 618-1번지 외 비룡벨로스텔라 5층 503호 외



호 별 배치도



경남 사천시 용강동 618-1번지 외



기호(1) : 비룡벨로스텔라 5층 503호
기호(2) : 비룡벨로스텔라 14층 1402호
기호(3) : 비룡벨로스텔라 3층 303호



(1~3)



(1~3)



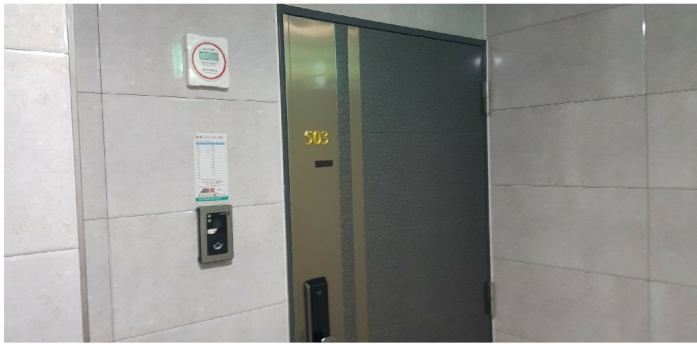
(1, 3)

1



(2)

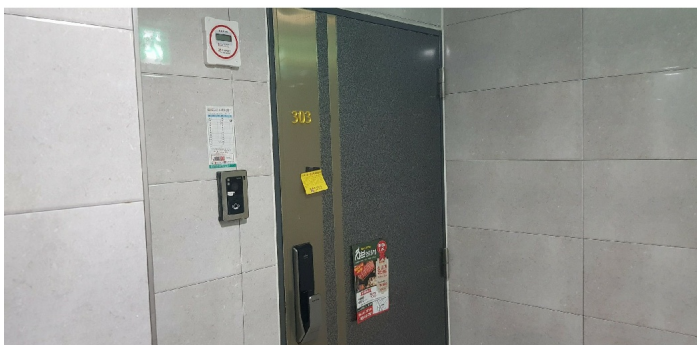
1



(1)



(2)



(3)