

# 감정평가서

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 건명    | 주식회사 마이더스건설 소유물건<br>(2024타경37314) |
| 의뢰인   | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 홍덕의          |
| 감정서번호 | GM4-240913-4101                   |

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
문익주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문익주 (서명또는인)

|                |   |             |            |               |            |              |
|----------------|---|-------------|------------|---------------|------------|--------------|
| 감정평가액          | 일억팔천삼백만원정(₩183,000,000.-)   |             |            |               |            |              |
| 의뢰인            | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 홍덕의  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매          |            |              |
| 제출처            | 경매2계  |             | 기준가치       | 시장가치          |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사 마이더스건설<br>(2024타경37314)  |             | 감정평가<br>조건 | -             |            |              |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간          | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항     | -   |             | 2024.09.20 | 2024.09.20    | 2024.09.20 |              |
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사정         |               | 감정평가액      |              |
|                | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량   | 단가         | 금액           |
|                | 구분건물  | 1세대<br>이    | 구분건물       | 1세대<br>하<br>여 | -<br>백     | 183,000,000  |
|                | 합계  |             |            |               |            | ₩183,000,000 |
| 심사<br>확인       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 (인)<br>신명진 |             |            |               |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 용강동 소재 '삼천포제일중학교' 남서측 인근에 위치하는 비룡 벨로스텔라 15층 1502호로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

없 음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 09월 20일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 20일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 감정평가방법

『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, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- 가. 구분건물은 건물의 구분소유권과 토지의 소유권·대지권의 가격이 일체로 거래되는 것이 관행으로서 건물과 토지 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 건물부분과 토지부분 가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 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 사천시 용강동 618- 1, 580- 1, 580- 2 |       |            |               |         |            |         |         |
| 건물명, 층, 호수 | 비룡벨로스텔라 15층 1502호                   |       |            |               |         |            |         |         |
| 용도         | 업무시설(오피스텔)                          |       |            | 사용승인일         |         | 2019.01.16 |         |         |
| 면적         | 전유면적 (㎡)                            |       | 공용면적 (㎡)   | 전유 + 공용 면적(㎡) |         | 대지권면적 (㎡)  |         | 전용률 (%) |
|            | 84.8842                             |       | 23.6847    | 108.5689      |         | 52.87      |         | 78.18   |
| 설비현황       | 난방 설비                               | 냉방 설비 | 위생 및 급배수설비 | 소화전 설비        | 화재 탐지설비 | 승강기 설비     | 도시가스 설비 | 기타 설비   |
|            | ○                                   | -     | ○          | ○             | ○       | ○          | ○       | -       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 출처: 한국부동산원(KAIS) ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)       | 건물명              | 층<br>/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 전유면적당<br>거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|---------------------|------------------|----------|-------------|------------|-------------|------------------------|------------|
|    |                     |                  |          |             |            |             |                        | 사용승인일      |
| #a | 사천시<br>향촌동<br>1021  | 향촌<br>품안애<br>주1동 | 4/40*    | 87.63       | 23.7978    | 200,000,000 | 2,282,300              | 2021.10.29 |
|    |                     |                  |          |             |            |             |                        | 2021.09.16 |
| #b | 사천시<br>향촌동<br>977-5 | 태산<br>드림시티       | 7/70*    | 84.3759     | 42.8524    | 210,000,000 | 2,488,800              | 2019.01.28 |
|    |                     |                  |          |             |            |             |                        | 2018.05.21 |

나. 비교사례의 선정

상기 인근 유사부동산의 거래사례 중 가격형성상의 제요인이 유사한 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)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

가. 한국부동산원에서 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

나. 경상남도 사천시 아파트 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

| 구분    | 1월    | 2월    | 3월    | 4월    | 5월    | 6월    | 7월    | 8월    | 9월    | 10월   | 11월   | 12월   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2024년 | 99.9  | 99.9  | 99.9  | 99.9  | 99.9  | 99.8  | 99.8  | 99.8  | -     | -     | -     | -     |
| 2023년 | 101.0 | 100.8 | 100.6 | 100.5 | 100.4 | 100.3 | 100.3 | 100.3 | 100.3 | 100.2 | 100.1 | 100.0 |
| 2022년 | 101.1 | 101.1 | 101.4 | 101.6 | 101.8 | 101.9 | 102.0 | 102.0 | 101.9 | 101.9 | 101.6 | 101.1 |
| 2021년 | 100.8 | 100.6 | 100.6 | 100.5 | 100.2 | 100.0 | 100.0 | 100.1 | 100.3 | 100.6 | 100.9 | 101.1 |

다. 거래사례 #a의 시점 수정치 산출

- 사례 #a의 매매 당시 가격지수 : 100.3 (적용:2021.09)
- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 99.8 (적용:2024.08)
- 시점 수정치 :  $99.8/100.3 \approx 0.99501$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

| 요인구분   | 세부항목 (주거용)  |      |      |      |       |
|--------|---|------|------|------|-------|
| 외부요인   | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등                      |      |      |      |       |
| 건물요인   | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등                  |      |      |      |       |
| 개별요인   | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                             |      |      |      |       |
| 기타요인   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |      |      |      |       |
| 구분     | 외부요인  | 건물요인 | 개별요인 | 기타요인 | 누계    |
| 일련번호 1 | 0.92  | 0.98 | 1.05 | 1.00 | 0.947 |
|        | 본건은 거래사례 #a와 비교시 개별요인(층별 효용 등)에서 우세하나, 외부요인(도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등), 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하여 전반적인 가치형성요인에서 열세함. |      |      |      |       |

## 7. 비준가액

| 구분     | 거래사례        | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(전유면적/㎡) | 비준가액        |
|--------|-------------|-------|---------|--------------|------------------|-------------|
| 일련번호 1 | 200,000,000 | 1.000 | 0.99501 | 0.947        | 84.8842 / 87.63  | 183,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|      |   |
|------|---|
| 가격수준 | 인근 동유형의 구분건물(오피스텔)은 전유면적당 2,100,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 정도 수준임. |
|------|---|

### 2. 인근 감정평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 ]

| 기호 | 소재지<br>(경상남도)        | 건물명         | 층<br>/호수 | 전유면적<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) | 전유면적당<br>전례단가<br>(원/㎡) | 감정평가<br>목적 | 기준시점       |
|----|----------------------|-------------|----------|-------------|--------------|------------------------|------------|------------|
|    |                      |             |          |             |              |                        |            | 사용승인일      |
| #1 | 사천시<br>용강동<br>618-1외 | 비룡벨로<br>스텔라 | 14/140*  | 84.8842     | 184,000,000  | 2,167,600              | 법원<br>경매   | 2024.09.11 |
|    |                      |             |          |             |              |                        |            | 2019.01.16 |
| #2 | 사천시<br>용강동<br>618-1외 | 비룡벨로<br>스텔라 | 13/130*  | 84.8842     | 182,000,000  | 2,144,000              | 법원<br>경매   | 2024.04.17 |
|    |                      |             |          |             |              |                        |            | 2019.01.16 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 집합건물/오피스텔 낙찰가율 통계분석

[ 출처 : 부동산태인 ]

| 지역통계   | 경상남도   | 사천시    | 용강동 |
|--------|--------|--------|-----|
| 1년간 평균 | 44.64% | 44.89% | -   |
| 6개월 평균 | 39.66% | 44.34% | -   |

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 부동산 거래사례, 감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

| 구 분       | 감정평가액(원)           | 비고 |
|-----------|--------------------|----|
| 일련번호 1    | 183,000,000        | -  |
| 감정평가액(합계) | <b>183,000,000</b> | -  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번                                      | 지 목<br>및<br>용 도   | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)     |             | 감정평가액   | 비 고                   |   |
|------------|--|--|-------------------|------------------------------|-------------|-------------|---------|-----------------------|---|
|            |  |  |                   |                              | 공 부         | 사 정         |         |                       |   |
|            | 경상남도<br>사천시<br>용강동<br><br>[도로명주소]<br>경상남도<br>사천시<br>중앙로<br>238 | 618-1,<br>580-1,<br>580-2<br>비룡벨로<br>스텔라 | 공동주택<br>및<br>업무시설 | 철근콘크리트구조<br>슬래브지붕<br>15층     |             |             |         |                       |   |
|            |  |  |                   | 1층                           | 105.29      |             |         |                       |   |
|            |  |  |                   | 2~8층                         | 각층 388.716  |             |         |                       |   |
|            |  |  |                   | 9~14층                        | 각층 327.2846 |             |         |                       |   |
|            |  |  | 15층               | 208.7004                     |             |             |         |                       |   |
| (1)        | 동소   | 618-1                                    | 대                 | 제2종<br>일반주거지역                |             | 1,790       |         |                       |   |
| (2)        | 동소   | 580-1                                    | 대                 | 제2종<br>일반주거지역                |             | 671         |         |                       |   |
| (3)        | 동소   | 580-2                                    | 대                 | 제2종<br>일반주거지역                |             | 43          |         |                       |   |
| 1          |  |  |                   | (내)<br>철근콘크리트구조<br>15층 1502호 |             | 84.8842     | 84.8842 | 183,000,000           | 비준가액<br>(집합건축물<br>대장상<br>공용부분<br>면적포함<br>108.5689㎡) |
|            |  |  |                   | (1~3)소유권대지권                  | 52.87       | 2,504x----- | 52.87   |                       |   |
|            |  |  |                   |                              |             |             |         | 2,504                 |   |
| <b>합 계</b> |  |  |                   |                              |             |             |         | <b>₩183,000,000.-</b> |   |
| 이 하        |  |  |                   |                              |             |             |         |                       |   |
| 여 백        |  |  |                   |                              |             |             |         |                       |   |

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
36,600,000  
146,400,000

# 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 사천시 용강동 소재 '삼천포제일중학교' 남서측 인근에 위치하며 부근은 공동주택 및 단독주택, 근린상가 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 위치 및 대중교통의 운행횟수 등을 고려할 때 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건물 내 15층 1502호로서,  
외 벽: 화강석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내 벽: 벽지 마감 등,  
창 호: 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔) 용도로서, 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 곤란하여 외부관찰 등에 따른 통상적인 이용상황을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 재확인 하시 기 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

# 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 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 대로, 북서측으로 세로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-27호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(2,3): 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

# 위 치 도



소재지

경상남도 사천시 용강동 618-1외 비룡벨로스텔라 15층 1502호



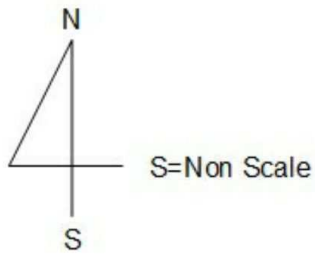
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.

# 호 별 배치도



소재지

경상남도 사천시 용강동 618-1외 비룡벨로스텔라 15층 1502호



< 본 건 : 비룡벨로스텔라 15층 1502호 >

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음.



