감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 마이더스건설 소유물건(2025타경30727)
의 뢰	인:	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의
감정평가서번호:		gc01-2504-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

금관감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 덕 관

감정평가액	이억일백만원정(₩201,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 마이더스건설 (2025타경30727)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.07	2025.04.05 ~ 2025.04.07	2025.04.08

감정평가내용	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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	201,000,000 백
	합 계					₩201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 경상남도 사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 [도로명주소] 경상남도 사천시 중앙로 238	표시						사용승인일 2019.1.16.
			공동주택및 업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 1층 2층-14층 15층	 105.29 388.716 208.7004			
	전유부분의 대지권의 목적 토지의 표시; 1,경상남도	건물의 인 토지의	표시 표시	8층 801호 철근콘크리트구조	82.945	82.945	201,000,000	전유+공용; 100.9762 ㎡
	사천시 용강동	618-1	대	2종일주	1,790			
	2, 동 소	580-1	대	2종일주	671			
	3, 동 소	580-2	대	2종일주	43			
	대지권의 종류; 대지권의 비율;				1, 2, 3 소유권 1,2,3*51.66 /2,504	51.66		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**40,200,000**	
						건 물 :	**160,800,000**	
	합 계						**₩201,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 용강동, "삼천포제일중학교"에서 남서측으로 직선거리 약450 미터 지점에 소재하는 비룡벨로스텔라 8층 801호에 대한 감정평가로서 창원지방법원 진주지원으로부터 의뢰된 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법, 수익분석법) 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

본건은 구분건물로서,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 감정가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 조사기간 및 기준시점

(1) 조사기간

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격조사를 2025년 04월 05, 07일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고, 가격자료를 수집하여 분석하여 평가하였음.

(2) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 04월 07일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

(1) 임대관계 내부 확인 등

대상물건의 내부 및 임대관계 확인 등을 위하여 2차례 방문에도 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가하여 부득이 인근주민 등으로부터 탐문되는 내용, 외부에서 관찰되는 상황, 인근선례 등을 종합 참작하고 통상적인 상태를 고려하여 개략적으로 평가하였으며,

또 본건은 `등기사항전부증명서' 상에는 임차권자를 김**로 하여 2021년6월5일자로 임차보증금 금180,000,000원에 주택임차권이 설정되어 있으므로 업무집행 시 참고하시기 바람.
(범위 ; 전유부분 전부, 주민등록일자 2021년6월21일, 점유개시일자 2021년6월15일 확정일자 2021년6월21일)

(2) 토지 건물 가격배분

본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권.대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가명령 사항과 평가목적을 고려하여 평가협회에서 기준으로 삼고 있는 배분비율 등과
토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가한 가격 중 토지와 건물부분에 해당하는 각각의 가격비율 등을 참작하여 소유권.대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였으므로 업무진행 시 참고하시기 바람.

(3) 목록표시 근거

본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록과 집합건축물대장 등의 공부를 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등의 분석과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서 조항에서 규정하고 있는 다른 방법에 의거 산정된 시산가격에 의한 감정가격의 합리성 검토는 생략하였음.

2. 대상물건의 개요

일련번호	소재지	사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 8층 801호			
1	용 도	아파트		사용승인일	2019.1.16.
	면 적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
		82.945	18.0312	100.9762	51.66
비 고		* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 상의 공용면적의 합계임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례 기호	소재지	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점	사용승인일
A	사천시 용강동 501	대경 파미르 11층 110*호	85	247,000,000	2,905,882	2024-04-15	비교거래사례 2013.10.30
B	〃 618-1	비룡벨로스텔라 2층 202호	82.945	157,000,000	1,892,820	2024-12-27	2019-01-16
C	〃 501	대경 파미르 7층 70*호	85.00	224,000,000	2,635,294	2024-10-09	2013.10.30
D	〃 501	대경 파미르 2층 20*호	85.00	225,000,000	2,647,058	2025-01-10	2013.10.30

※ 출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정
상기 거래사례 중 `A'가 최근에 거래된 사례로서 여타 거래사례보다 비교성이 있는 것으로 판단되어 이를 비교거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거례사례는 특이한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정 치를 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구분	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	비교
대상물건의 기준시점 : 2025.04.07	아파트 지역 :경상남도 사천시(24.04.15~25.04.07) 거래시점 : 2024.04.15, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.07, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.04.15 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 99.9 2025.04.07 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.7 시점수정치 : 99.7/99.9≒0.99800	약0.2 % 하락
거래사례의 거래시점 : 2024.04.15		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편익시설과의 배치 6. 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 유사한 편임
단지 내부 요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	0.90	본건은 2013년에 준공된 사례보다 2019년에 준공되어 노후도에서 우세하나 단지 규모 등에서는 열세하여 전체적인 내부요인에서 열세한 편임.
호별 요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지사용권 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.93	본건은 사례와 대비 시 8층에 소재하여 11층에 소재하는 비교거래사례보다 층별효용 등에서 열세한 편임
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 유사함.
누계		1.00	0.837	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)

일련번호	비교거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	2,905,882	1.000	0.99800	0.837	2,427,359	82.945	201,337,292	201,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(전유면적 기준)은 규모별, 위치별. 층별. 향별에 따라 @1,900,000 ~ 2,500,000원/㎡ 수준으로 형성되어 있는 것으로 탐문조사 됨.

2. 인근선례

일련번호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	목적	감정평가액 (전유㎡당 단가)	기준시점	비고
1	사천시 용강동 618-1	비룡벨로스텔라 5층 50*호	82.94	법원경매	202,000,000 [2,435,496]	2024-03-04	2019.1.16. 사용승인
본건은 8층, 인근선례는 5층으로, 층별효용도 등에서 우세하나 인근선례 기준시점 이후 아파트 가격이 약간 하락한 것으로 조사되고 있음.							

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 결정의견

상기 참고 가격자료에서 보는 바와 같이 유사 부동산의 거래사례, 가격수준, 인근선례 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정된다고 판단되어 감정목적 등을 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가격을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	평가대상	감정평가액(원)	비고
1	사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 8층 801호	201,000,000	-
합 계		**₩201,000,000**	

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, "삼천포제일중학교"에서 남서측으로 직선거리 약450 미터 지점에 소재하는 비룡벨로스텔라 8층 801호로서,
부근은 아파트 등 공동주택단지, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성되어 있는,
택지후보지지대로 형성되어가는 주택지대로서 주위환경은 대체로 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 자동차 등 출입이 가능하고, 관내버스정류장이 인근에 소재하는 등 대중교통사정도 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

2019.1.16. 사용승인을 득한 철근콘크리트조 철근콘크리트슬래브지붕 15층 아파트 내 제8층 제801호로서,
외벽은 외장용 석판, 몰탈위페인팅 등
내벽은 벽지` 타일 등
창호는 샷시창호에 유리끼우기 마감으로 현상은 보통인 편임..

(4) 이용상태

공부상 아파트 용도로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

대지권의 목적인 토지는 3필지를 일단으로 하여 부정형 평지로 공동주택 및 업무시설부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 진입로가 있으며, 남서측으로 왕복 7차선도로, 북서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1은
제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-27호선)(접합) 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
기호2, 3은
제2종일반주거지역(제2종일반주거지역)
가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)

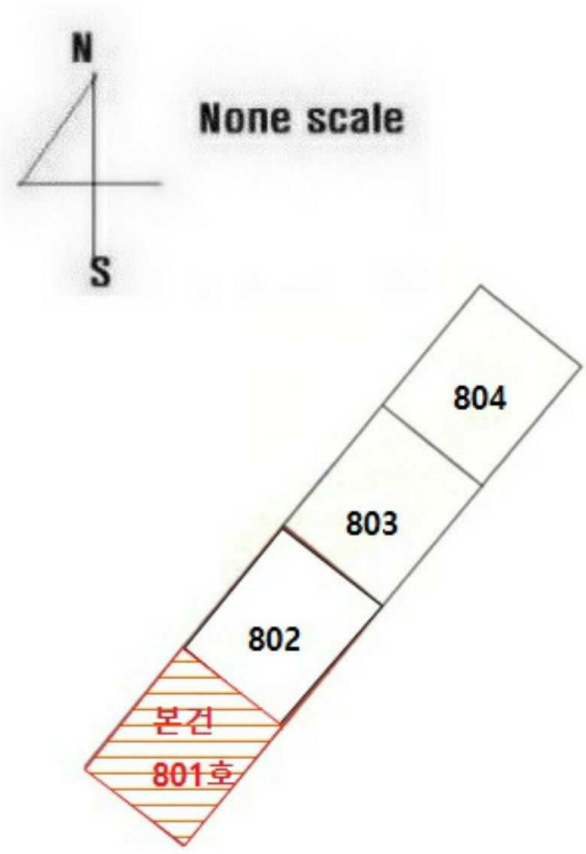
본건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 부득이 인근선례, 외부에서 관찰되는 상황, 통상적이고 표준적인 상태를 등을 고려하여 평가하였으므로 참고하시기 바라며,

임대관계는 확인치 못햇으므로 업무집행 시 재확인하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 8층 801호

호별배치도

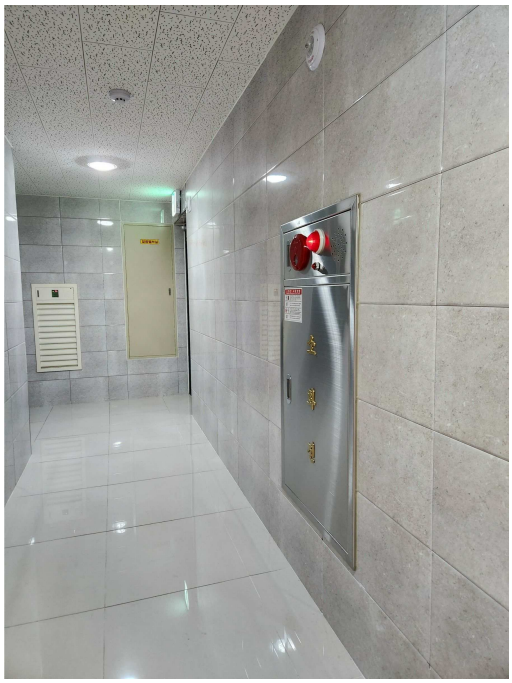


본건 : 비룡벨로스텔라 8층 801호

사천시 용강동 618-1

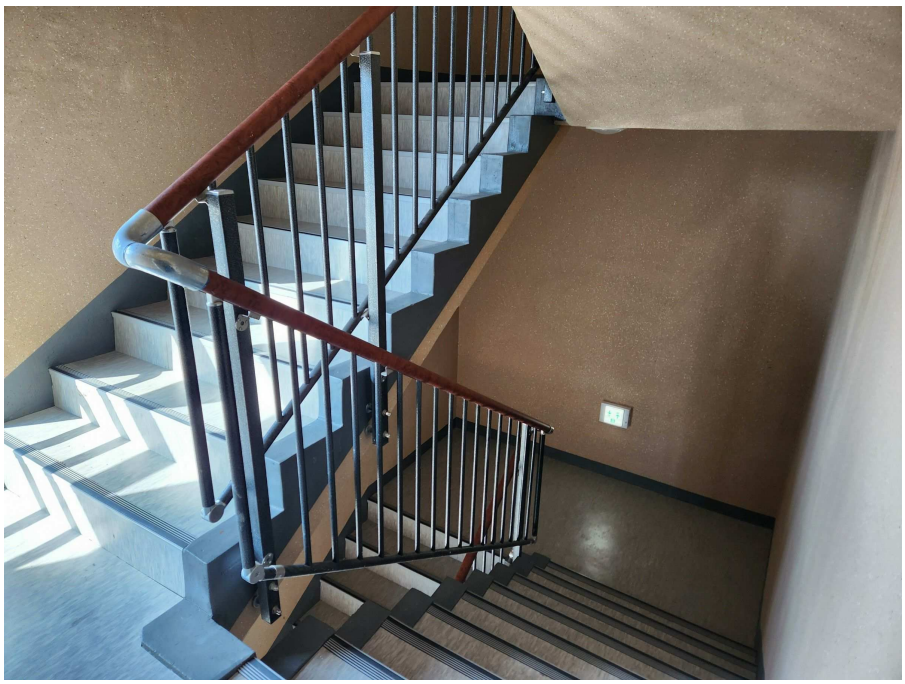
사 진 용 지

본건, 801호 출입문 전경

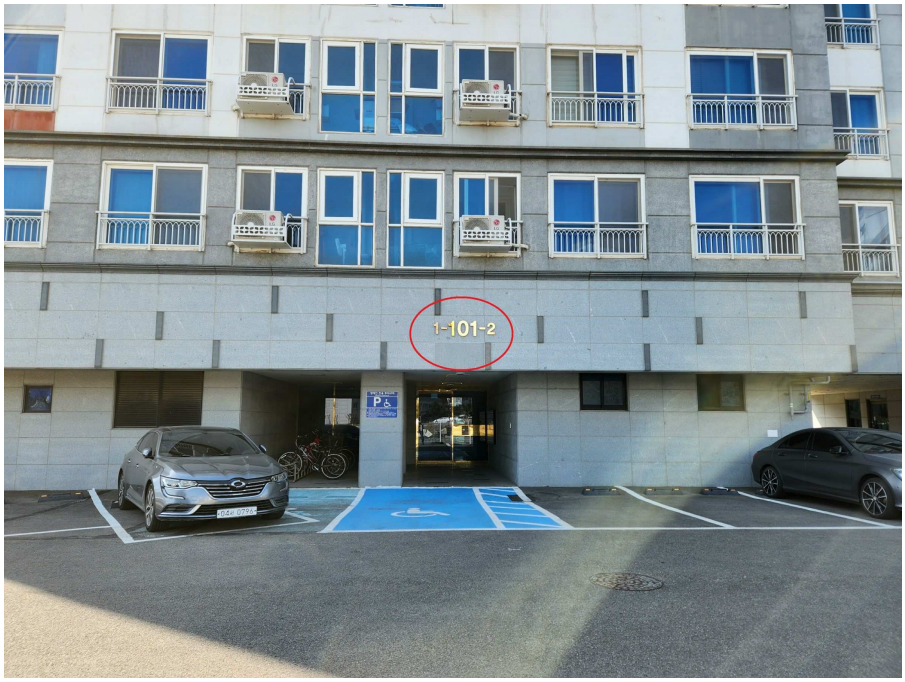


8층 복도전경

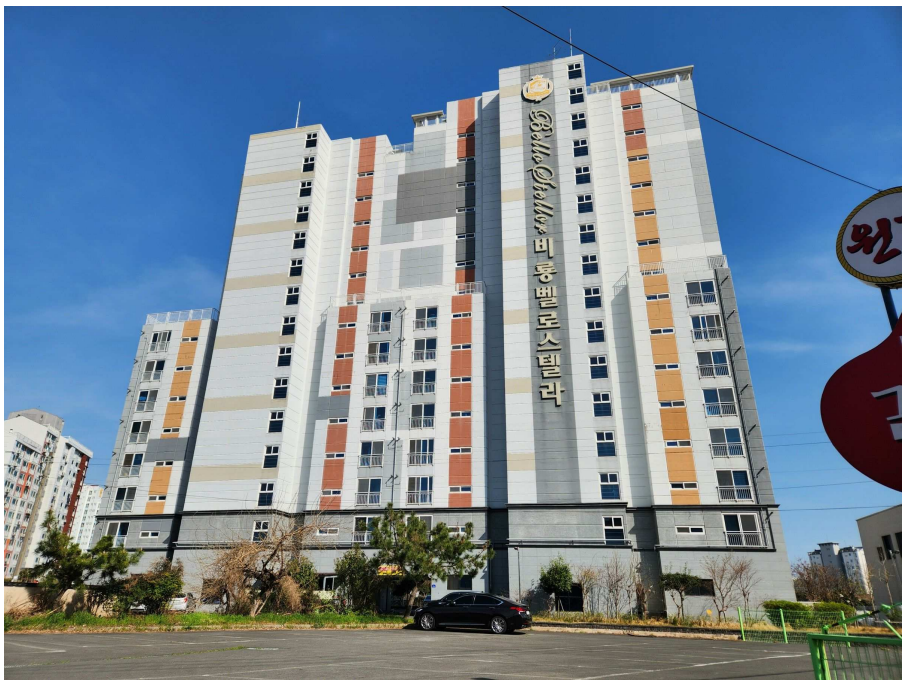
사 진 용 지



비상계단의 전경



사 진 용 지



본건이 속한
비룡벨로스텔라 동의 전경
서측에서 동측을 향하여 촬영

서측으로 접한 접근로
및 부근의 상황 등
남동측에서 북서측을 향하여 촬영