

감정평가서

건명	주식회사마이더스건설 소유물건(2024타경39099)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	B-2411-05-1501

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.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김종규

김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	일억팔천일백만원정 (₩181,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 진주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사마이더스건설 (2024타경39099)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.18	2024.11.18	2024.11.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	181,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩181,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민	해	수	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

평가대상 물건의 감정평가는 경상남도 사천시 용강동에 소재하는 구분건물 비룡 벨로스텔라 8층 802호 단위세대로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 부동산 강제경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

평가대상의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점, 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

2) 기준시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 2024.11.18 일임.

3) 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.18 일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 1) 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - (1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - (2) 1 동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - (3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 2) 본건 집합건물(아파트)는 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조, 제 16 조에 의거하여 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절 한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- 4) 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하고 인근 유사 부동산의 가격수준 및 평가사례등을 종합참작하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부조사가 불가능 하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰, 건축물현황도의 건물내부 이용상황 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

- 2) 구분소유건물은 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 합리적이지 않으나, 의뢰요청에 따라 토지와 건물을 일괄한 감정평가액과 함께 개별가액을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

6. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

- 대상 부동산의 현황

소재지	경상남도 사천시 용강동 618-1,580-1,580-2 (경상남도 사천시 중앙로 238(용강동))		건물명	비룡벨로스텔라		
구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕		규모	지상15층		
용도	공동주택 및 업무시설		사용승인일	2019.01.16		
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전유면적 비율(㎡)
가	8층/802호	51.66	82.945	18.0312	100.9762	82.14%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (경상남도)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						단가	사용승인일
1	사천시 용강동 501	대경파미르	101동 1***호	85.0000	48.9400	247,000,000	2024.04.15
						2,905,882	2013.10.30
2	사천시 용강동 838	현대아파트	101동 1***호	71.1700	36.4800	138,000,000	2024.04.04
						1,939,019	1992.04.27
3	사천시 용강동 618-1	비룡벨로스텔라	2**호	82.9400	51.6600	157,000,000	2023.12.27
						1,892,935	2019.01.16
4	사천시 용강동 618-1	비룡벨로스텔라	7**호	82.9400	51.6600	161,000,000	2022.11.30
						1,941,162	2019.01.16

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(3)를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수 : 경상남도 사천시

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

구분	01월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	106.3	106.3	106.2	106.2	106.1	106.0	105.8	105.3	104.5	103.2	101.1	98.2
2023년	96.1	94.5	106.2	92.9	92.7	92.7	92.7	93.0	93.3	93.5	93.6	93.4
2024년	93.2	93.2	106.1	106.0	105.8	105.3	93.0	93.3	93.5			

구분	적용시점	매매가격지수	비고
기준시점 (2024.09월)	2024.11.18	93.5	A
사례거래시점 (2023.12월)	2023.12.27	93.4	B
시점수정치		1.00107	A/B

* 시점 수정치 : 기준시점 지수/ 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

* 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

2) 시점수정치의 결정

인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건이 소재하는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

6. 개별요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목(주거용)	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	사례와 대비하여 대중교통의 편의성, 공공시설 및 편의시설 등의 배치 등 단지 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대비하여 노후도, 면적구성 등 단지 내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.15	사례 대비하여 층별효용 등 호별요인 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누계		1.150		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

1) 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

일련 번호	소재지 (사천시)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		평가목적
					단가	기준시점 사용승인일	
a	용강동 618-1	비룡벨로스텔라	7**호	82.9400	192,000,000	2024.04.19	법원경매
					2,314,926	2019.01.16	
b	용강동 618-2	비룡벨로스텔라	5**호	82.9400	202,000,000	2024.03.04	법원경매
					2,435,496	2019.01.16	
c	용강동 501	대경파미르	102동 2**호	85.0000	179,000,000	2019.11.19	법원경매
					2,105,882	2017.02.24	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
아파트	본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,100,000원/㎡내외 수준임.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

1) 대상 부동산의 비준단가

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인				산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
					단지 내부요인	단지 외부요인	호별 요인	기타 요인		
가	1,892,935	1.00	1.00107	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	2,179,204	2,179,000

* 거래금액 ÷ 전유면적 = 거래단가 (157,000,000 / 82.945 = 1,892,935 원/㎡)

2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
가	2,179,000	82.9450	180,737,155	181,000,000

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
가	2,179,000	82.9450	180,737,155	181,000,000

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 가	경상남도 사천시 용강동 [도로명주소] 경상남도 사천시 중앙로 238	618-1, 580-1, 580-2 비룡빌로 스텔라	공동주택및 업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 1층	105.29			
					388.716			
					327.2846			
					208.7004			
	1,790	1,790						
	671	671						
	43	43						
	82.945	82.945	181,000,000	비준가액 (100.9762km ² : 공용면적 포함)				
	51.66							
	2,504							
			아파트	철근콘크리트구조 8층802호 1~3.소유권 대지권				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,200,000 144,800,000		
	합 계					₩181,000,000.-		
			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

경상남도 사천시 용강동에 소재하는 비룡벨로스텔라 8층 802호로서, 부근은 근린생활시설, 아파트, 주거나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건 내 8층 802호 단위세대로서 2019.01.16일사용승인득한 건물로서

외벽: 화강석 붙임 및 노출콘크리트위 페인팅 등.

내벽: 벽지, 타일 마감 등.

창호: 하이새시창호 등.

(4) 이용상태

기호(가)는 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보 및 화재탐지설비,

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) |

도시가스시설등이설치 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

토지(1~3)는 3필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 및 오피스텔 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측으로 차량 진·출입로 개설되어져 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) : 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로1류(폭 10m~12m)(2011-08-04)(소로1-27호선) (접합),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 토지(2,3) : 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역),
 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

실지조사일 현재 폐문부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

광역위치도



소재지

경상남도 사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 8층 802호



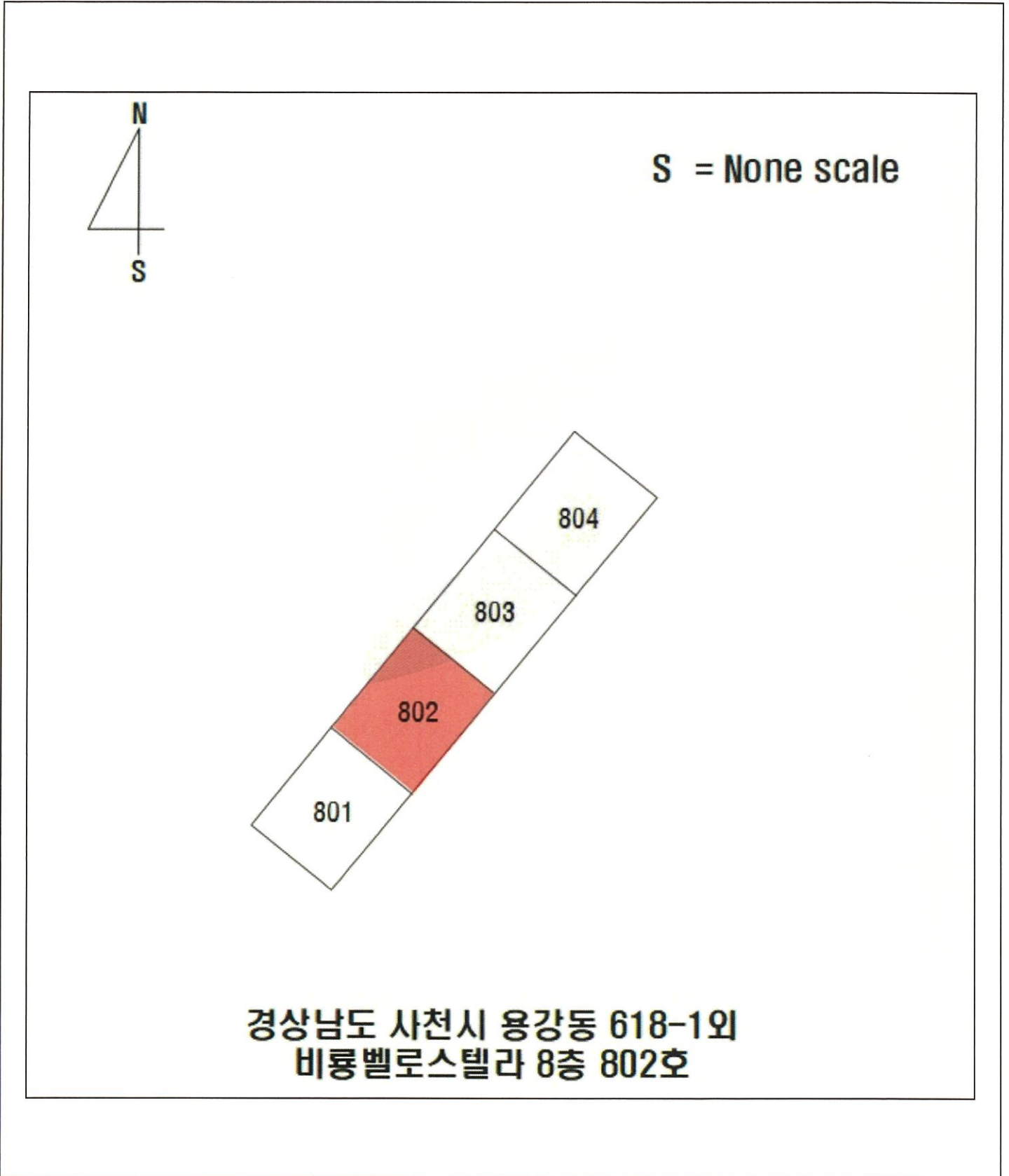
상세 위치도



소재지	경상남도 사천시 용강동 618-1 비룡벨로스텔라 8층 802호
-----	------------------------------------



호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건의 전경

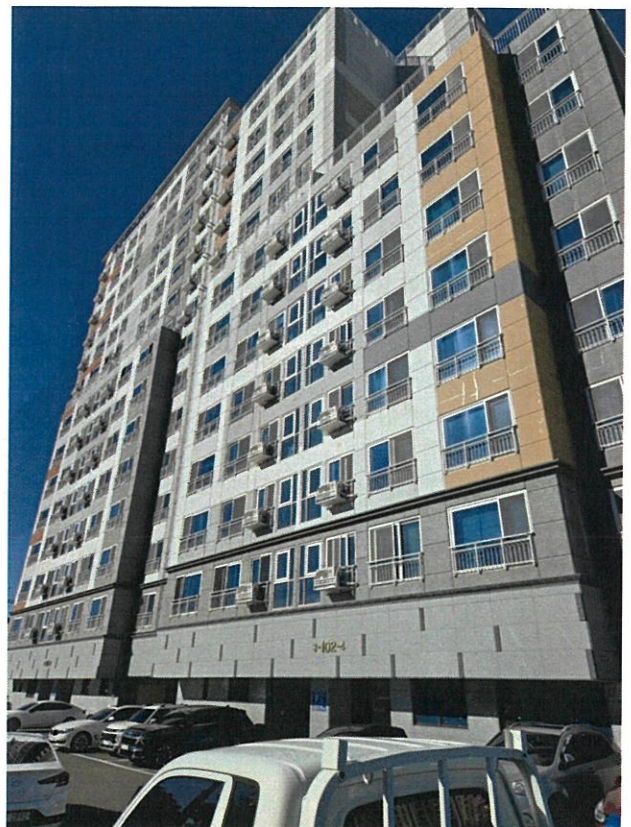


본건의 출입문전경

사 진 용 지



본건의 전경



본건의 전경