

# 감정평가서

건명	비룡건설 주식회사 소유물건(2025타경11422)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호
감정서번호	B-2505-05-0901

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  
김형철







(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민 해 수



감정평가액	일억팔천칠백만원정(W187,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권민호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	비룡건설 주식회사 (2025타경11422)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.16	2025.05.16	2025.05.20	
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
	공동주택 (아파트)	1	공동주택 (아파트)	1	-	187,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩187,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		민	해	수	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리에 소재하는 창원 2 차비룽벨로스텔라 9층 903호 구분건물에 대한 강제경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「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

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 기준시점 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 16일자를 기준시점으로 하였음.

#### 3) 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 05월 16일자로 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 감정평가지 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) 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 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 [경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909]		건물명	창원2차비룡벨로스텔라	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		규모	지하1층, 지상14층	
용도	공동주택 및 업무시설		사용승인일	2018.03.30	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)
가	9층903호	21.733	69.9303	35.2214	105.1517

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

번호	소재지 (창원시 의창구)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
						단가	사용승인일
1	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라	1***호	69.9303	21.730	187,000,000	2024.07.06
						2,674,091	2018.03.30

※거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 2) 거래사례의 선정

평가대상부동산이 소재하는 인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 비교 거래사례로 선정함.

### 2. 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)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

1) 아파트 매매가격지수 : 경상남도 창원시 의창구

[출처 : 한국부동산원, 부동산통계정보 R-ONE(2021.06=100)]

구분	01월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.1	99.8	99.6	99.5	99.5	99.5	100.1	100.4	100.9	101.2	101.1	101.1
2024년	100.9	100.8	100.6	100.4	100.3	100.2	100.2	100.2	100.2	100.2	100.3	100.3
2025년	100.3	100.2	100	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-

구분	적용시점	매매가격지수	비고
기준시점 (2025.05.16)	2025년 04월	99.9	A
사례거래시점 (2024.07.06)	2024년 06월	100.2	B
시점수정치		0.99701	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.

## 4. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목(주거용)	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고자료

### 1) 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계 kapa-hub]

번호	소재지 (참원시 의창구)	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	기준시점	평가 목적
						단가	사용승인일	
1	동읍 용잠리 230-19	창원2차 비룡벨로스텔라	8**호	69.32	21.54	185,000,000	2024.10.02	법원 경매
						2,668,782	2018.03.30	

### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
아파트	본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,600,000원/㎡내외 수준임.	-

## 7. 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 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계		
가	2,674,091	1.00	0.99701	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	2,666,095	2,670,000

\* 거래금액 ÷ 전유면적 = 거래단가 (187,000,000 / 59.9295 = 2,674,091 원/㎡)

### 2) 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
가	2,670,000	69.9303	186,713,901	187,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

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

일련 번호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	69.9303	187,000,000	-

# 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		
	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리  [도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 동읍 의창대로 909	230-19	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층  지하1층  1층  2층~14층 각				
							178.04	
							125.69	
						355.34		
1	경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리	230-19	대	제1종일반주거지역	1,018	1,018		
가	"	"	공동주택 (아파트)	(내) 철근콘크리트구조 9층903호  소유권 1 × ----- 대지권	69.9303	69.9303	187,000,000	비준가액 (건축물 대장상 공용면적 포함: 35.2214㎡)
					1,018 × -----	21.733		
						1,018		
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지 :	56,100,000
							건 물 :	130,900,000
	합 계							₩187,000,000.-
			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 용잠리에 소재 '창덕중학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 국도변 상가지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 내 단위세대로서

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 벽지붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
- 창호 : 새시창호 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접지 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 남측으로 대로3류에 각각 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>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 불가능하여 인근 유사물건의 내부구조, 공부 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스텔라 9층 903호

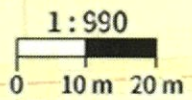
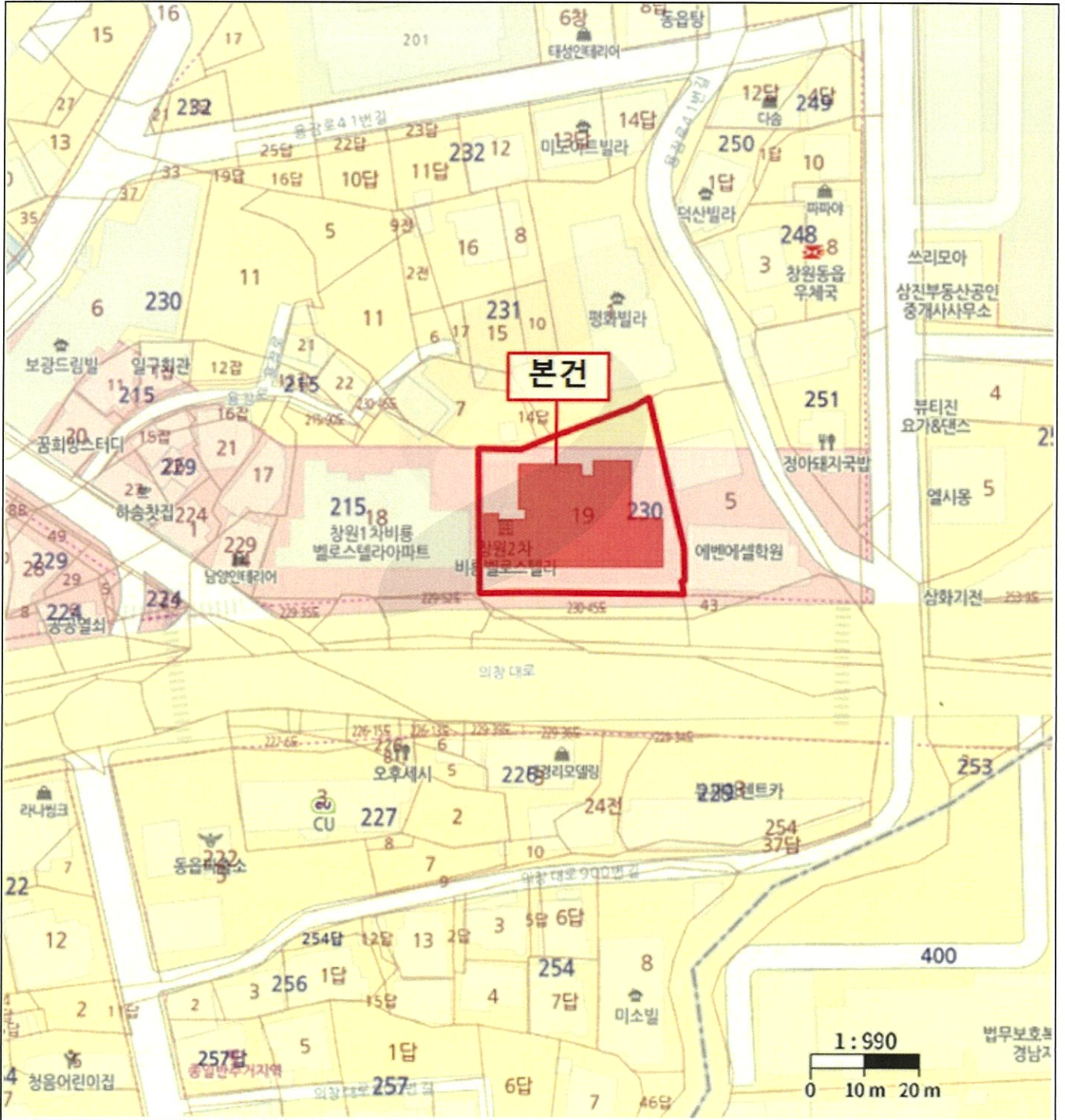


# 상세 위치도



소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스텔라 9층 903호

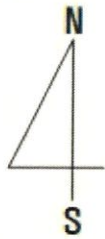


# 호 별 배 치 도

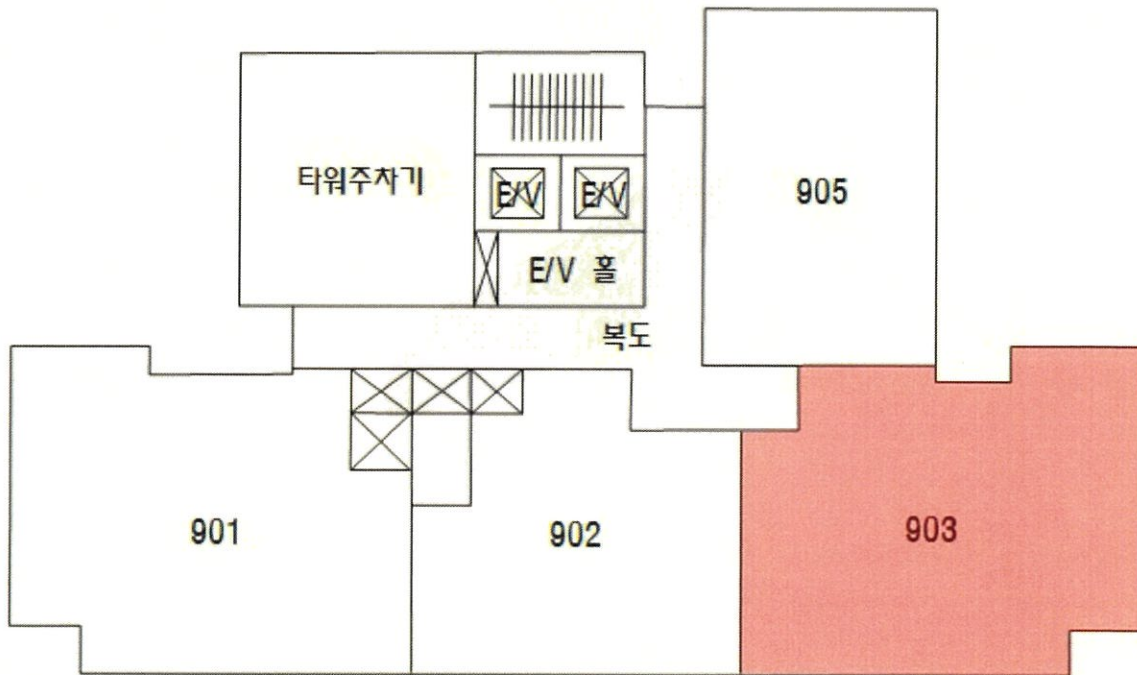


소재지

경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19 창원2차비룡벨로스텔라 9층 903호



S = None scale



경상남도 창원시 의창구 동읍 용잠리 230-19번지  
창원2차비룡벨로스텔라 9층 903호

# 사 진 용 지



본건의 전경