

감정평가서

건명	파산채무자 도우이엔지 주식회사 소유물건 (2023타경61877)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김진아
감정서번호	CT2311-03

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

센텀감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장은진

장은진



감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김진아	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	파산채무자 도우이엔지 주식회사 (2023타경61877)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2023.11.02	2023.11.08 ~ 2023.11.09
			작성일
			2023.11.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	256,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩256,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
유소희

劉 煥 熹

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 “한국전력공사 동래지사” 북동측 인근에 위치하는 동래에코하임 제9층 제901호에 대한 부산지방법원의 부동산 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점


본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 09일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 11월 08일 및 09일에 각각 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

	소재지 건물명, 층,호	부산광역시 동래구 안락동 308 동래에코하임 제9층 제901호	
	도로명주소	동래구 명안로10번길 34	
	용도	업무시설(오피스텔)	
	사용승인	2020.02.17	
	건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	
	건물규모	지하1층/지상10층	
	면적(㎡)	전유	74.5482
		공유	26.8029
전체		101.3511	
대지권		21.7849	

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기타 참고사항

(1) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로 하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상에 병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.
- (3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보 보호 관계로 세부 호번호 표기는 ** 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

본건은 2021년 11월 11일, ₩259,700,000(@3,483,651원/전유㎡)에 거래된 바 있음.

(2) 인근 유사 부동산 거래사례 [출처:감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서]

(부산광역시 동래구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	안락동 308	동래에코하임 제10층 제****호	오피 스텔	69.6608	20.3567	248,000,000 (3,560,108)	2023.03.30. (2020.02.17.)
B	안락동 308	동래에코하임 제10층 제****호	오피 스텔	66.4326	19.4133	230,000,000 (3,311,627)	2023.02.20. (2020.02.17.)
C	안락동 308	동래에코하임 제9층 제***호	오피 스텔	69.6608	20.3567	245,000,000 (3,517,042)	2022.12.19. (2020.02.17.)
D	안락동 308	동래에코하임 제5층 제***호	오피 스텔	74.5482	21.7849	256,000,000 (3,434,019)	2022.11.29. (2020.02.17.)

(3) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일한 부동산 내의 거래사례로서 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례인 <거래사례 A>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

(5) 시점수정

1) 적용기준

시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "부산광역시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

(2021.06 = 100)

결정		산출근거			
부산광역시 동부산권 (동래구)	-3.676%	매매가격 지수	거래시점 당시 지수	2023.02	92.5
			기준시점 당시 지수	2023.09	89.1
		산식	(89.1 - 92.5) / 92.5		

매매가격지수 (2021. 06 = 100)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	2022년	106.0	106.0	105.9	106.1	106.3	106.2	105.9	105.2	103.9	102.0	99.2
2023년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	94.2	92.5	91.1	90.4	89.9	89.5	89.3	89.1	89.1	-	-	

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함. (0.96324)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 부동산에 소재하여 단지외부요인 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	본건과 거래사례는 동일한 부동산에 소재하여 단지내부요인 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	본건(9층)과 거래사례(10층)의 호별요인 대체로 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	3,560,108	1.00	0.96324	1.000	3,429,238	74.5482	255,643,520	256,000,000

※ 시산가액은 10만원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 동유형 및 유사물건의 경우 위치 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 부대설비, 층별, 위치별, 향별 효용도 등에 따라 가격차이가 있으며 본건의 경우 @3,300,000원 ~ @3,500,000원/전유㎡ 내외 선으로 탐문 조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건은 2023년 05월 03일, ₩261,000,000(@3,501,090원/전유㎡), 공매목적으로 평가된 사례가 있음.

3. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 동래구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	안락동 308 동래에코하임 제9층 ***호	오피스텔	69.6608	20.3567	203,000,000 (@2,914,120)	2023.03.27. (2020.02.17.)	담보
b	안락동 308 동래에코하임 제6층 ***호	오피스텔	66.4326	19.4133	213,000,000 (@3,206,257)	2023.01.16. (2020.02.17.)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 경매낙찰가율 (2022.11.09. ~ 2023.11.09.)

구분		부산			동래구			안락동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	오피 스텔	61.82%	59.96%	244	65.56%	64.59%	42	64.84%	59.59%	2
6개월 평균	오피 스텔	63.64%	60.09%	135	73.12%	70.46%	9	78.21%	78.21%	1

출처 : 부동산태인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	부산광역시 동래구 안락동 308 동래에코하임 제9층 제901호	74.5482	21.7849	256,000,000	-
합 계				₩256,000,000.-	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가사례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

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	부산광역시 동래구 안락동	308	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층				[도로명주소] 부산광역시 동래구 명안로10번길 34
	동래에코하임			1층	81.23			
				2층~4층 각	202.3032			
				5층~10층 각	264.9422			
				지하1층	53.08			
	부산광역시 동래구 안락동	308	대	(내)	500			
				철근콘크리트조 제9층 제901호	74.5482	74.5482	256,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 : 101.3511㎡)
				1. 소유권	21.7849	21.7849		
				----- 대지권	500			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,680,000 184,320,000	
	합 계			이 하	여	백	₩256,000,000.-	

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

부산광역시 동래구 안락동 소재 "한국전력공사 동래지사" 북동측 인근에 위치하는 동래에코하임 제9층 제901호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 동해선 "안락역"이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상10층건 내 제9층 제901호로서

외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅 마감
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재경보설비, 기계식주차설비, 도시가스에 의한 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

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-11-24)
(최고높이 54m)<건축법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인이 요망됨.

광역위치도



소재지	부산광역시 동래구 안락동 308, 동래에코하임 제9층 제901호
-----	-------------------------------------

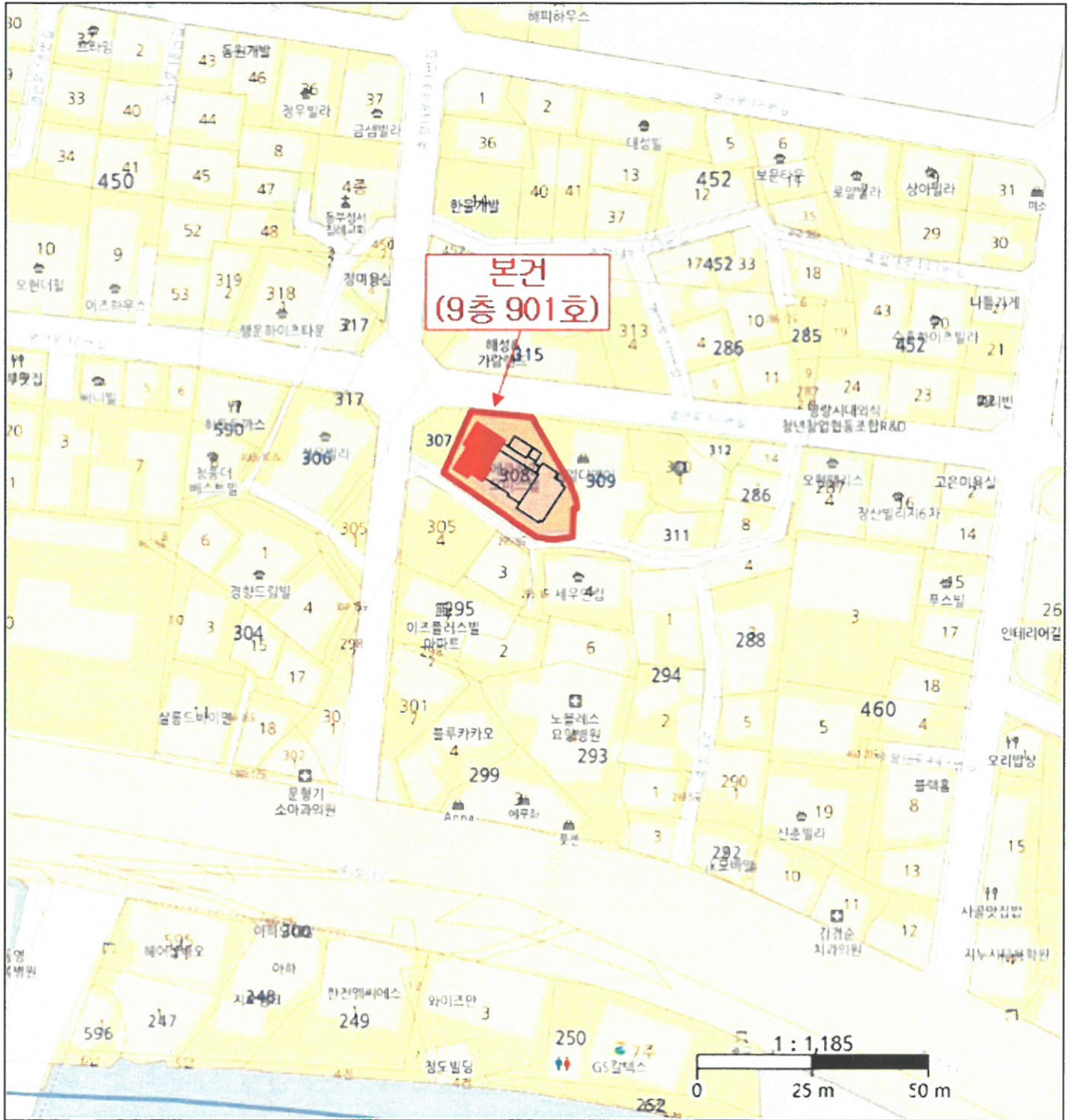


상세 위치도



소재지

부산광역시 동래구 안락동 308, 동래에코하임 제9층 제901호



호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건전경

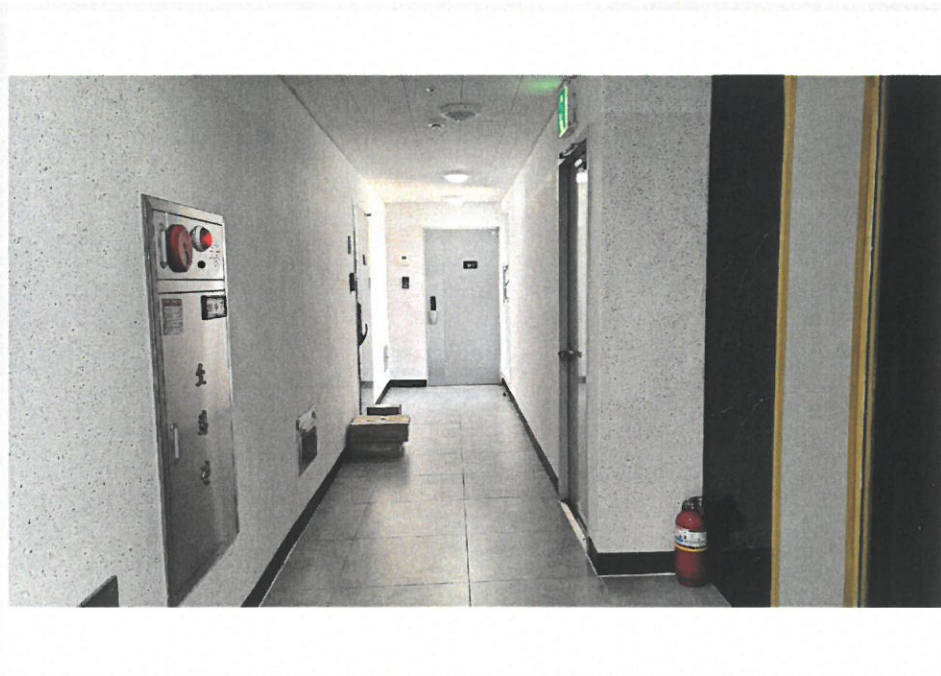


본건전경

사 진 용 지



공동출입문



본건복도

사 진 용 지



본건대문



기계식주차장