

# 감정평가서

건명	디엔에스개발 주식회사 소유물건(2024타경106830)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	극동4240702호

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.

극동감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤성근

(인)

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
문서번호	-		제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (사건번호)	디엔에스개발 주식회사 (2024타경106830)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.17	2024.07.17	2024.07.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	업무시설 (오피스텔)	1개호	업무시설 (오피스텔)	1개호	-	175,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩175,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 지하철2호선 모라역 동측 인근에 위치하는 대상로웰아파트 17층 1706호[업무시설(오피스텔)]로서 부산지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제5조①항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 본건은 오피스텔로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반거래관행도 건물과 토지의 대지권(소유권)이 일체로 거래되는 부동산이나 귀 법원요청에 의거 건물과 토지의 가격배분내역을 감정평가명세표상 병기하였으니 업무취급시 참고하시기 바랍니다.

### 3. 기준시점

당사무소의 본건에 대한 현장조사일자는 2024.7.17일인바 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제9조②항의 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.7.17일로 함.

### 4. 감정평가방법

‘감정평가에 관한 규칙’ 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근유사부동산의 가격수준, 평가전례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건개요

소재지	부산광역시 사상구 모라동 986-3번지외.				
건물명, 층, 호수	대상로웰아파트 17층 1706호.				
용도	업무시설(오피스텔)	신축일등		2018년 3월	
면적	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	집합건축물 대장상 전유부분 +공용부분(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)
	61.3559	39.8648	101.2207	15.0225	약60.6

※ 전용율은 “전유부분/(전유+공용부분면적) × 100” 을 기준으로 하였음.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[자료출처; 한국부동산원실거래고시등]

기호	소재지	건물명 (유형)	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						신축일등
A	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (오피스텔)	16층 0000호	58.5169	185,000,000	2019년8월
						2018년3월
B	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (오피스텔)	15층 0000호	58.5169	185,100,000	2018년7월
						2018년3월
C	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (아파트)	13층 0000호	48.3708	185,000,000	2023년7월
						2018년3월

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정사유

위 거래사례들중 건물의 유형, 총별유사성등을 감안하여 A를 비교사례로 선정하되 나머지 사례들도 참작함.

## 4. 사정보정

조사일 현재 인근유사물건의 가격수준과 부동산의 특성등을 감안하면 대체로 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 개요

시점수정치는 한국은행발표 생산자물가상승률, 한국부동산원발표 지가변동률, 연립다세대주택매매가격지수, 아파트매매가격지수, 오피스텔매매가격지수등이 있는바 동유형부동산의 특성등을 감안하여 그중 한국부동산원발표 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### (2) 시점수정치산출

- 오피스텔매매가격지수(부산광역시, 2023.12=100.0기준)
  - 2019년 8월 지수: 109.46
  - 2024년 6월 지수: 98.79(2024년 7월분이 미발표상태인바 가장 최근분인 2024년 6월분을 적용함)
- ※ 시점수정치:  $98.79/109.46 \approx 0.90252$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내에 소재하여 외부요인은 유사한 것으로 사료됨.
	교통시설등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 건물내에 소재하여 내부요인도 유사한 것으로 사료됨.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 최고층수			
	건물의 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대등한 것으로 사료됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 것으로 사료됨.
누 계		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

### 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
185,000,000원	1.00	0.90252	1.000	61.3559/58.5169	175,066,715원

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 본건 및 유사부동산의 가격수준등에 대한 탐문조사내용

가격수준	약150,000,000~190,000,000원 내외수준으로 탐문조사됨.
------	---

### 2. 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 (유형)	층/호	전유면 적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							신축일등
A	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (아파트)	13층 0000호	47.3289	법원 경매	186,000,000	2024년7월
							2018년3월
B	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (오피스텔)	15층 0000호	59	담보	175,000,000	2018년8월
							2018년3월
C	모라동 986-3외	대상로웰아파트 (오피스텔)	17층 1706호 (본건)	61.3559	담보	175,000,000	2018년4월
							2018년8월

### 3. 법원경매매각가율(부산광역시 사상구)

(자료: 대법원)

구 분	오피스텔
최근1년간 (2023.7~2024.6)	52.7%
최근6개월간 (2024.1~2024.6)	60.2%

매매가율(매각가/감정가)x100

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액: 175,000,000원(전유면적 기준 ㎡당 약2,850,000원)

#### 2. 결정의견

상기 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액등을 종합참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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	부산광역시 사상구 모라동  대상로웰아파트	986-3	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				[도로명 주소] 부산광역시 사상구 사상로 504	
		986-4			17층				
					지1층	821.6			
					1층	387.5434			
					2층~13층	각422.9851			
					14층	435.0251			
					15층, 16층	각448.8851			
		17층	462.7451						
2	부산광역시 사상구 모라동	986-4	대	(내) 철근콘크리트구조 17층1706호	681		175,000,000	비준가격	
			소유권/대지권	14.9189					
				x-----					
				1,201.65		15.0225			
				가격배분내역 건물 : 123,000,000 토지 : 52,000,000					
<b>합 계</b>							<b>₩175,000,000.-</b>		
			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 부산광역시 사상구 모라동 소재 지하철2호선 모라역 동측 인근에 위치하며 주위는 로변의 아파트, 근린생활시설, 후면의 소규모 공동주택, 단독주택등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건에의 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철2호선 모라역이 소재하는등 대중교통사정은 양호시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물내 17층 1706호로서,  
외벽: 석재 붙임 및 몰탈위페인트등,  
내벽: 벽지마감등,  
창호: 샷시창등의 구조임.

## (4) 이용상태

오피스텔임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비등 되어 있으며, 난방시설, 공동현관기, 엘리베이터, 화재경보설비등 되어있는 것으로 탐문조사 됨.

# 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

전반적으로 인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지를 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 시내버ست통행 아스팔트포장간선도로가 소재하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역(60m이하)<건축법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 면적등은 귀제시서류 및 공부등을 기준으로 하였는바 참고하시기 바랍니다.



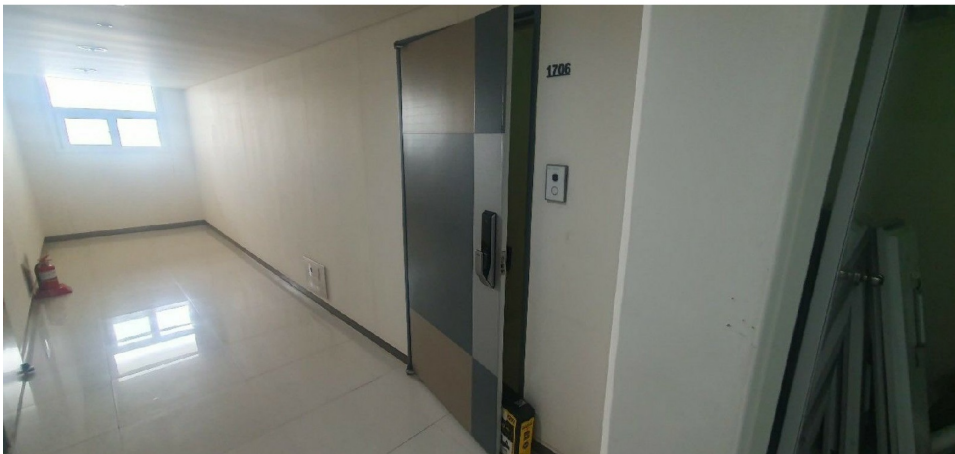
( : 17 1706 )



( : 17 1706 )



( : 17 1706 )



# 광역위치도



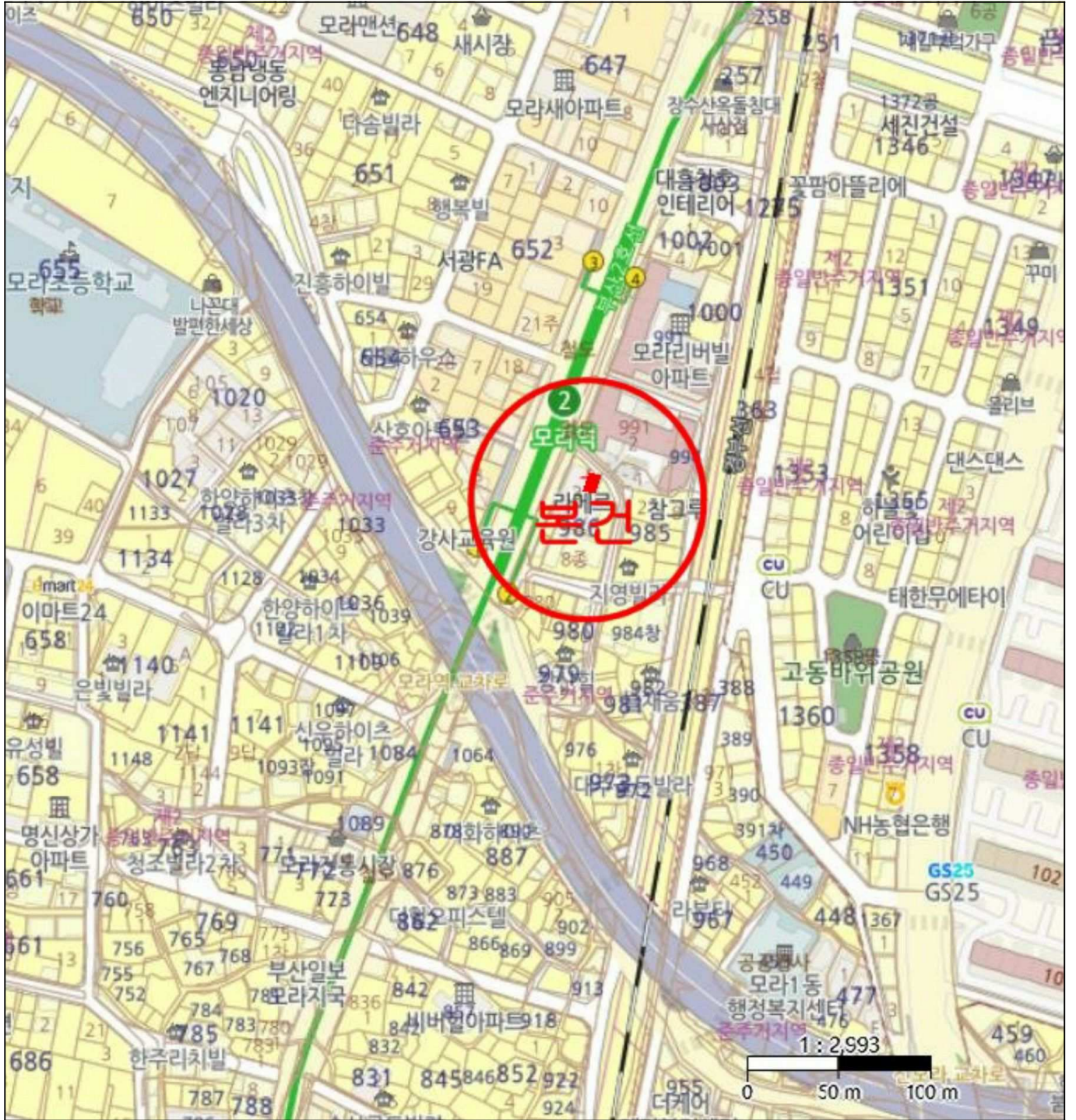
소재지	부산광역시 사상구 모라동 986-3번지외 대상로웰아파트 17층 1706호
-----	--



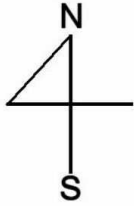
# 위 치 도



소재지	부산광역시 사상구 모라동 986-3번지외 대상로웰아파트 17층 1706호
-----	--



# 건물개황도



## 17층 호별배치도(None Scale)



\*개략적인 측정거리에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.