감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	디엔에스개발 주식회사 소유물건(2025타경101692)
의	뢰 인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정평가서번호:		B250704

부일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 찬 일

감정평가액	일억육천사백만원정(₩164,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	디엔에스개발 주식회사 (2025타경101692)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.22 ~ 2025.07.25	2025.07.25

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
	구분건물 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하	- 백	164,000,000 여
	합 계					₩164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 모라동 986-3번지상 소재 대상로웰아파트 10층 1001호로서, 부산지방법원 서부지원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련 법령과 제반 감정평가 이론 등에 의하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실시기간

가. 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치로 평가하였음.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제2조 1호: "**시장가치**"란 감정평가의 대상이 되는 "대상물건"이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.
> *제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 기준시점:「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 7월 25일임.

> *<감정평가에 관한 규칙> 제9조 제2항: **기준시점**은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

다. 실시기간 및 내용:「감정평가에 관한 규칙」에 의거 2025년 7월 22일 ~ 2025년 7월 25일 현지조사 및 가격조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적 상황의 확인 및 가격조사를 하였음.

4. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가의 방식

*<감정평가에 관한 규칙> 제11조(**감정평가방식**) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

*<정리>

방식	근거	가격의 산정방법	임료의 산정방법	비교
원가방식	비용성	원가법	적산법	건물 및 기계 등의 평가에 적용
비교방식	시장성	거래사례비교법	임대사례비교법	구분건물, 차량 등의 평가에 적용 토지는 공시지가기준법 적용
수익방식	수익성	수익환원법	수익분석법	사업용 부동산의 평가에 적용

6. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 인근유사부동산의 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

*<감정평가에 관한 규칙> 제2조의 7호: "**거래사례비교법**"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

나. 본건 구분건물의 시산가액은 인근지역내 동류 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격과 제반 입지조건, 주위환경, 현상 및 관리상태 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물의 구분소유권과 토지의 소유권/대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

*<감정평가에 관한 규칙> 제16조(**토지와 건물의 일괄감정평가**): 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타

가. 평가대상 물건의 확정은 '귀 제시 목록'에 의하였음.

나. 귀원 요청에 의거 토지(대지권)와 건물가액을 배분하여 명세표상에 부기하였으므로 참조 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 모라동 986-3 외 (도로명주소: 부산광역시 사상구 사상로 504)				
건물명	대상로웰아파트				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 내 10층 1001호				
용도	공동주택(단지: 1개동 88세대)			사용승인일	2018-03-29
기호	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유+공유 (㎡)	공시가격 (25년)
1	10/1001	47.3289	11.5884	(통칭 23.8평형)	₩106,000,000

3. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 국토부 실거래자료]

기호	대상로웰아파트 (모라동 986-3 외) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	6/601	47.3289	175,000,000 (@3,698,000)	2018-03-29	2024.07.23	-
#2	4/402	48.3472	167,000,000 (@3,454,000)		2024.08.13	-
#3	10/1002	48.3472	173,000,000 (@3,578,000)		2024.07.19	적용
#4	2/203	48.9903	160,000,000 (@3,266,000)		2025.06.25	-

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 같은 동의 사례인 (#3)를 비교사례로 선정하여 비준함.

4. 사정보정

*감정평가실무지침[400-3.3.1.3] **사정보정**

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.

*인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때, 상기 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

5. 시점수정

*감정평가실무지침[400-3.3.1.4] **시점수정**

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

*<부산광역시 사상구 아파트 매매가격지수 활용> [출처: 한국부동산원]

사례	사례의 거래일 지수	평가기준일 지수	시점수정치 산정
#3	102.3(2024년 06월)	99.0(2025년 06월)	99.0/102.3 ≒ **0.96774**

*아직 고시되지 아니한 경우에는 가격시점과 가장 근접하게 고시된 월의 지수를 적용함.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

조건	비교 항목	격차율 (1/#3)
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등.	1.00 (동일)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등.	1.00 (동일)
호별요인	층별·향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	1.00 (대등)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-
가 치 형 성 요 인 비 교 치		1.00

***구분건물의 개별요인비교**

거래사례와 대상 구분건물이 가격형성상의 제요인 간에 차이가 있는 경우 이를 비교하여 대상 구분건물의 적정가액을 산정하기 위한 작업을 말한다. 상기와 같이 외부요인, 내부요인, 호별요인 등의 비교과정을 거쳐 격차률을 산정하여 적용한다.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

[시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교]

번호	비교사례	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	면적(㎡)		시산가액 (원)	결정가격(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)
						본건	사례		
1	#3	173,000,000	1.00	0.96774	1.00	47.3289	48.3472	163,892,801	164,000,000 (@3,465,000)
시산가액 검토 및 결정		상기 산정한 가액을 참작하여 ₩164,000,000(@3,465,000)으로 결정하였음.							

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 가격참고자료

1. 거래사례

기호	대상로웰아파트 (모라동 986-3 외) 층/호	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 단가(원/㎡)	사용승인일	거래시점	비고
#1	6/601	47.3289	175,000,000 (@3,698,000)	2018-03-29	2024.07.23	-
#2	4/402	48.3472	167,000,000 (@3,454,000)		2024.08.13	-
#3	10/1002	48.3472	173,000,000 (@3,578,000)		2024.07.19	적용
#4	2/203	48.9903	160,000,000 (@3,266,000)		2025.06.25	-

2. 평가선례

기호	대상로웰아파트 (모라동 986-3 외) 층/호	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	단가 (원/㎡)	평가기준일	비고
ㄱ	17/1701	58.5169	167,000,000	2,854,000	2025.06.23	경매
ㄴ	17/1706	61.3559	175,000,000	2,852,000	2024.07.17	경매
ㄴ	13/1301	47.3289	186,000,000	3,930,000	2020.11.27	경매

3. 시세수준

조사시점 현재 유사평형의 경우, 층별 및 향별에 따라 전유면적기준 300~400만원/㎡ 내외 수준으로 추정됨.

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

번호	대상로웰아파트 (모라동 986-3 외) 층/호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고
1	10/1001	47.3289	3,465,000	**164,000,000**	-

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

다른 방법으로 평가함은 적절치 아니하거나 곤란하여, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 참고가격자료, 본건 인근지역 내 유사부동산의 시세수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

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
	부산광역시 사상구 모라동 대상로웰아파트 <도로명주소> 부산광역시 사상구 사상로 504	986-3, 986-4	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
				지1층	821.6			
				1층	387.5434			
				2층~13층	각층 422.9851			
				14층	435.0251			
				15층~16층	각층 448.8851			
				17층	462.7451			
	1.동 소	986-3	대		681			
	2.동 소	986-4	대		529			
				(내)				
1	동 소 대상로웰아파트	986-3, 986-4	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 10층 1001호 1,2.소유권/대지권	47.3289 11.5084 --------- 1,201.65	47.3289 11.5884 <가액배분> 토지 49,200,000 건물 114,800,000	164,000,000	비준가액
	합 계						**₩164,000,000.-**	
			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 부산광역시 사상구 모라동 소재 지하철 2호선 모라역 동측 인근에 위치하는 대상로웰아파트 10층 1001호로서, 부근은 아파트단지, 업무시설, 도시형생활주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

차량진출입 원활하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(모라역)이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물 내 10층 1001호로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅 및 화강석 붙임 등
-내벽: 벽지 도배 등
-창호: 샷시창의 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 개별난방설비(도시가스) 등을 갖추고 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

2필지 일단의 사다리형의 토지로서, 공동주택의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 왕복6차선인 사상로에 접하며, 동측으로 폭 약 6M, 북측으로 폭 약 4M 내외의 도로에 접함.

(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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

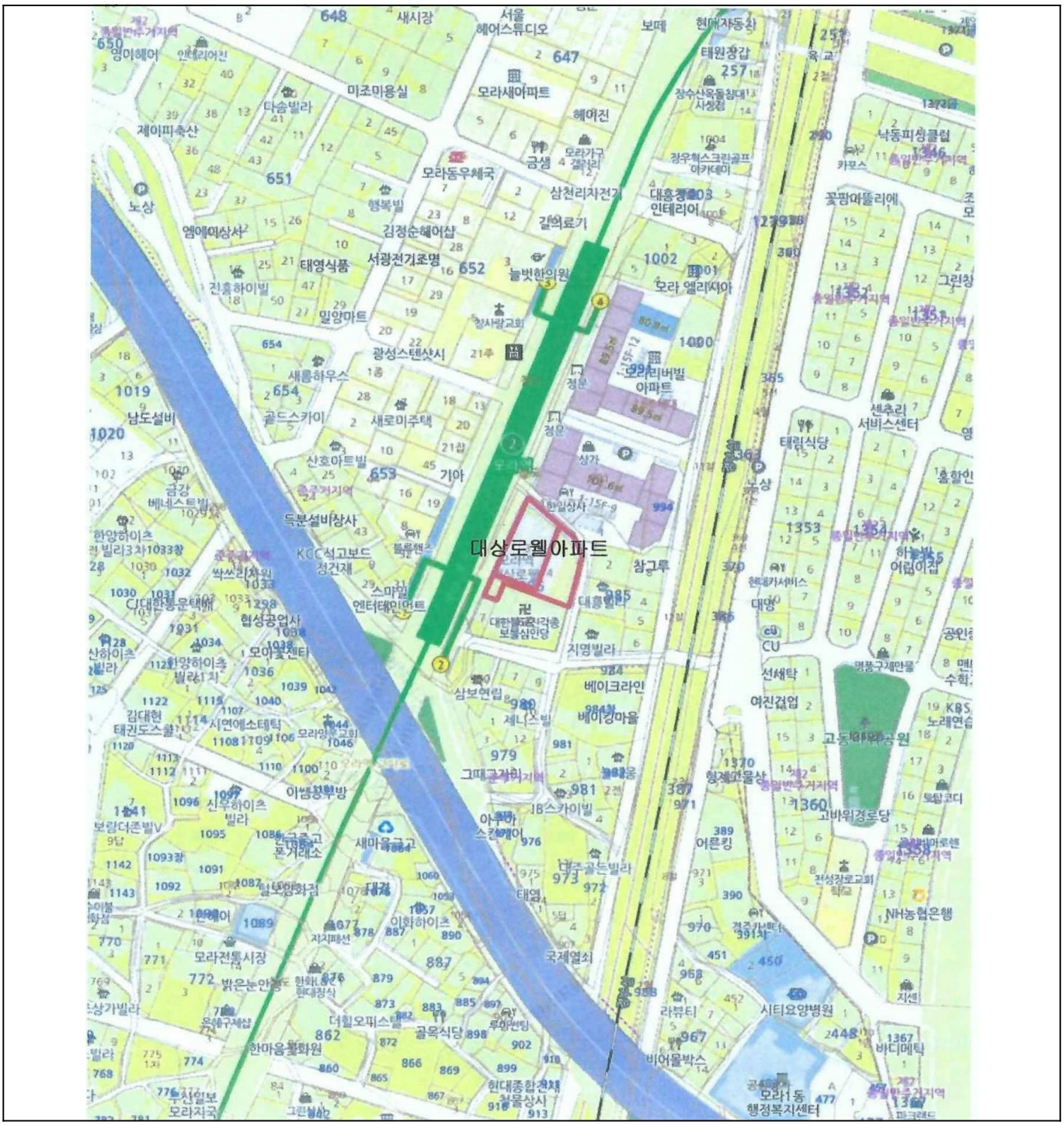
-임대관계: 미상임.
-기 타: 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 모라동 986-3외 대상로웰아파트 10층 1001호

위 치 도

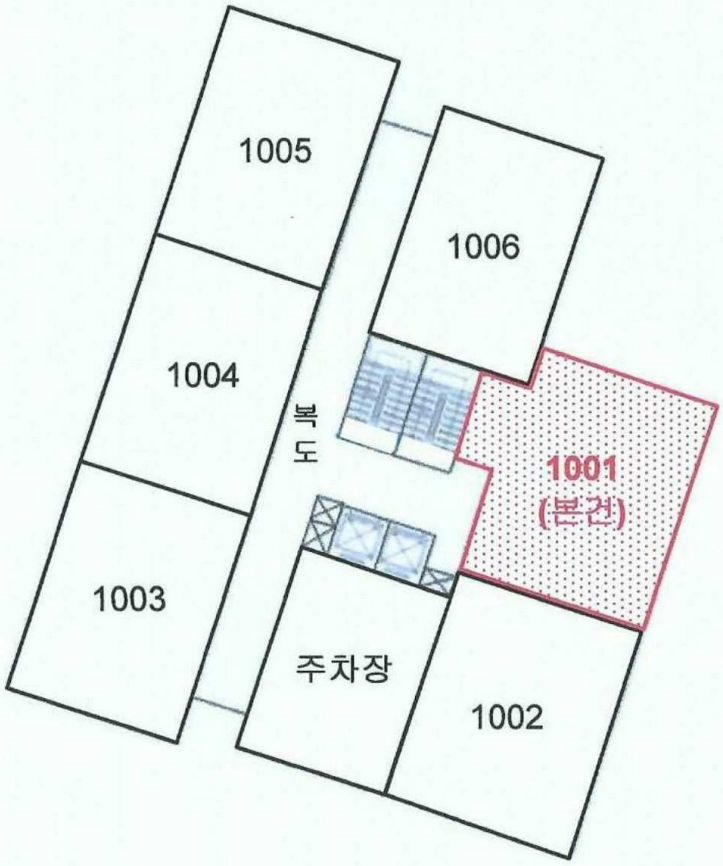
소 재 지	부산광역시 사상구 모라동 986-3외 대상로웰아파트 10층 1001호



건 물 개 황 도

(None Scale)

대상로웰아파트 10층 호별배치도



대상로얄

[( )]

CAFE

[( )]

[: 10 1001]

[ ]

[ ]

[ ]