

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김필순 소유물건(2024타경4705)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 주정렬

감정평가서번호: DR2411-003



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

드림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김연숙

감정평가액	일천칠백만원정 (₩17,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김필순 (2024타경4705)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.13	2024.11.12 ~ 2024.11.13	2024.11.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	17,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩17,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 창진초등학교 남측 인근에 위치하는 르네시떼 4층 4314호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적사항 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건의 기본적 사항

소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 [도로명주소] 부산광역시 사상구 광장로 7					
건물명·동·호수	르네시떼 4층 4314호					
건물구조	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층 지상6층			사용승인일	1998.12.10	
기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
(1)	4314호	6.6130	13.5377	20.1507	4.2254	판매시설

2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

준주거지역, 시장(소매시장), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주위환경

주위는 시외버스터미널, 마트, 각종 근린생활시설, 아파트 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 무난함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 13일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건, 감정평가방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 기준으로 평가하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건이며, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익방식)을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	용도	전유면적(m ²)	거래금액(원)	출처	거래시점
								사용승인일
A	사상구 괘법동 529-1	르네시떼	3층/ ○○○○호	판매 시설	7.0836	18,000,000 (@2,541,000/m ²)	등기사항 전부증명서	2023.12.20
								1998.12.10

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근에 위치하는 상기 거래사례(A)를 선정함.

3. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

1) 시점수정치 산정방법

한국부동산원이 발표하는 자본수익률 중 대상과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 부산광역시 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

2) 분기별 부산광역시 집합상가 자본수익률

(단위:%)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0.0	0.1	0.13	-

3) 시점수정치 산출

구 분	시점	시점수정치	비고
본건	2024.11.13	1.00307	$(1+0.0011*12/92)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1+0.0013*44/92) \approx 1.00307$
거래사례(A)	2023.12.20		

* 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 미발표된 바 직전분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물로서 제반 단지 외부요인 대등함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	대상과 사례는 동일건물로서 제반 단지 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	사례대비 대상은 층별효용에서 열세하나, 위치별효용에서 우세하여 호별요인 대등한 수준임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상과 사례는 제반 기타요인 대등함.
누 계		1.000		

6. 대상부동산의 시산가액(비준가격)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	비준가격(원)
(1)	18,000,000	1.00	1.00307	1.000	6.6130 / 7.0836	16,855,756 (@2,549,000/m ²)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (단위면적당단가)	평가목적	기준시점
						사용승인일
괘법동 529-1	르네시떼	4층 /○○○○호	6.6130	17,000,000 (@2,572,000/㎡)	경매	2024.06.17
						1998.12.10
괘법동 529-1	르네시떼	4층 /○○○○호	6.6130	17,000,000 (@2,572,000/㎡)	공매	2024.09.12
						1998.12.10

2. 가격수준(유사물건)

물건내용	매매가능 가격수준	조사처
본건 및 인근 유사물건	전유면적당 @2,500,000/㎡ ~ @2,600,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정 : 17,000,000(원)

2. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과, "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙"에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 평가선례, 기타 가격자료 등을 종합적으로 고려할 경우 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 과법동 소재 창진초등학교 남측 인근에 위치하며, 주위는 시외 버스터미널, 마트, 각종 근린생활시설, 아파트 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 부산김해경전철 '과법르네시떼역' 및 부산도시철도 2호선 '사상역', 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층 지상6층 건내 4층 4314호로서,
외벽: 알미늄복합판넬마감 및 인조석붙임 등,
바닥: 타일깔기 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 판매시설임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 중앙공급식 냉난방설비, 화재경보기, 옥내소화전설비, 승강기설비, 에스컬레이트설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 판매시설, 업무시설, 주차장부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 광대한면, 서측으로 중로한면, 북측으로 소로한면에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 시장(소매시장), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역 위치도



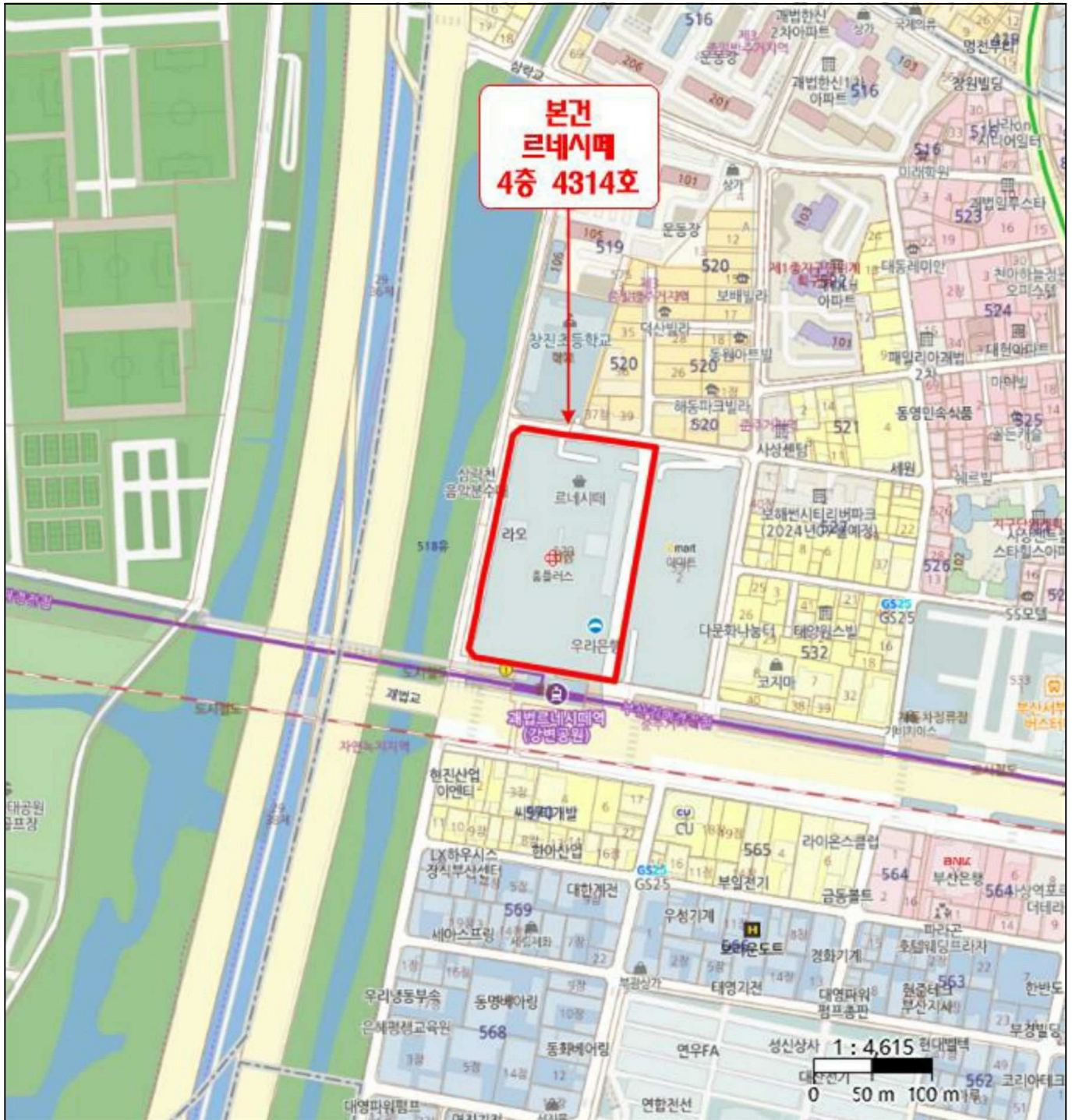
소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 르네시떼 4층 4314호
-----	-----------------------------------



위치도

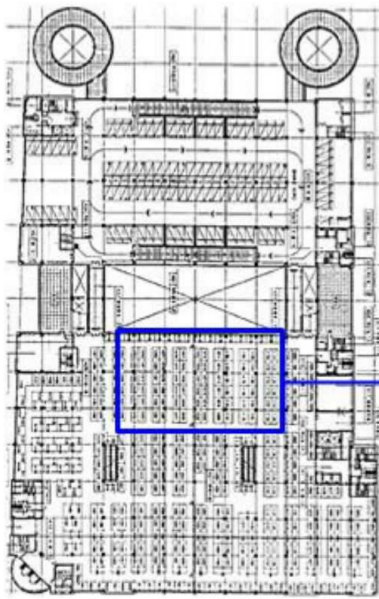


소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 르네시떼 4층 4314호
-----	-----------------------------------



건물개황도

르네시떼 4층 호별배치도



**본건
르네시떼
4층 4314호**

4479	4155	4154	4153	4152	4151	4150
4478	4156	4157	4158	4159	4160	4161
4477	4181	4180	4179	4178	4177	4176
4476	4182	4183	4184	4185	4186	4187
4475	4214	4213	4212	4211	4210	4209
4474	4215	4216	4217	4218	4219	4220
4473	4243	4242	4241	4240	4239	4238
4472	4244	4245	4246	4247	4248	4249
4471	4276	4275	4274	4273	4272	4271
4470	4277	4278	4279	4280	4281	4282
4469	4309	4308	4307	4306	4305	4304
4468	4310	4311	4312	4313	4314	4315
4467	4342	4341	4340	4339	4338	4337
4466	4343	4344	4345	4346	4347	4348



[]



[]



[]



[]

