

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권상래 소유물건(2025타경101741)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
김범석

감정평가서번호: B2508-1-0401

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.

건화감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 경 아

감정평가액	삼천사백만원정 (₩34,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권상래 (2025타경101741)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.09	2025.08.08 ~ 2025.08.09	2025.08.09		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	34,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩34,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 “창진초등학교” 남측 인근에 소재하는 르네시떼 제1층 제1204호에 대한 부산지방법원 서부지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

### 4. 감정평가의 3방식

#### 가. 원가방식

##### 1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

##### 2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료임.

### 나. 비교방식

#### 1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법임.

#### 2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액임.

#### 3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료임.

#### 4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 수익방식

#### 1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

#### 2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액임.

#### 3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료임.

### 5. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 08월 09일임.

### 7. 기타사항

본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권·대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일괄로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 토지 및 건물의 가격배분내역을 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 [도로명주소]부산광역시 사상구 광장로 7				
건물명/동	르네시떼				
용도	판매시설	사용승인일	1998. 12. 10		
일련 번호	층/호	①전유면적 (㎡)	②공용면적 (㎡)	①+②면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제1층 제1204호	7.9067	18.1532	26.0599	5.0520

\* 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분 면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
A	과법동 529-1	르네시떼 1층 129*호	6.6	4.2171	28,000,000 (@4,242,424)	2022. 10. 27	1998. 12. 10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 의견
본건과 위치적·물적 유사성이 있고 가격형성요인 유사한 <거래사례 A>를 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 고려할 때, 상기사례는 시장상황을 반영한 정상거래로 판단되는 바 사정보정이 불요하다고 판단함.	1.00

5. 시점수정

시점수정이란 거래사례자료의 거래시점과 기준시점간의 시간적 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 거래된 가격을 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로, 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 부동산통계 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 상업용 부동산 임대동향조사 수익률정보 “집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 분기별 부산광역시 집합상가 자본수익률

지 역	건물유형	적용기간	변동률(%)	산출근거
부산광역시	집합상가 자본수익률	2022.10.27. ~ 2025.08.09.	-1.437 (0.99563)	2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.2 2023년 02분기 : -0.07 2023년 03분기 : 0.1 2023년 04분기 : 0.11 2024년 01분기 : 0 2024년 02분기 : 0.1 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 : -0.16 2025년 01분기 : -0.16 2025년 02분기 : -0.04 2025년 03분기 : -0.04 (2025년 02분기 자료)  $(1-0.0032*66/92)*(1-0.002)*(1-0.0007)*$ $(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)*(1+0.0$ $01)*(1+0.0013)*(1-0.0016)*(1-0.00$ $16)*(1-0.0004)*(1-0.0004*40/91)$ ≙ 0.99563

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조건	세부항목		
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 동일건물에 소재하고 있어, 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등 제반 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 동일건물에 소재하는 부동산으로 건물전체의 공실, 관리상태, 각종 설비 유무 및 건물의 구조, 주차 편리성 등 제반 건물요인 대등함.
	건물전체의 공실		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적요인	층별 효용	1.03	본건은 사례대비 위치별 효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.03 x 1.00	1.03	

(비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

일련 번호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가격	비준가격
1	28,000	1.00	0.99563	1.03	7.9067/6.6	34,398,900	34,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

### 8. 가격참고자료

#### 가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 및 단가 (원/전유㎡)	거래일자	사용승인일
1	괘법동 529-1	르네시떼 1층 134*호	6.7113	4.2882	22,000,000 (@3,278,053)	2023. 10. 16	1998. 12. 10
2	괘법동 529-1	르네시떼 1층 129*호	6.6	4.2171	28,000,000 (@4,242,424)	2022. 10. 27	1998. 12. 10
3	괘법동 529-1	르네시떼 1층 104*호	5.4894	3.5075	20,000,000 (@3,643,385)	2022. 09. 30	1998. 12. 10

#### 나. 인근지역 유사부동산의 평가선례

[출처: 감정평가사협회]

기호	소재지	명칭 및 층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (원/전유㎡)	기준시점	비고	사용승인일
1	괘법동 529-1	르네시떼 1층 140*호	6.613	28,500,000 (@4,309,693)	2024. 12. 18	경매	1998. 12. 10
2	괘법동 529-1	르네시떼 1층 137*호	6.6119	28,000,000 (@4,234,788)	2024. 12. 13	경매	1998. 12. 10
3	괘법동 529-1	르네시떼 1층 121*호	7.9067	33,400,000 (@4,224,265)	2024. 12. 10	경매	1998. 12. 10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 가격수준

용 도	층	가격수준(전유면적)	비고
판매시설	유사층	@4,300,000원/㎡ 내외	위치 등에 따라 가격차이 있음.

라. 낙찰가율 통계분석

(출처: 옥션원)

구 분	기 간	진행건수	매각건율(%)	매각가율(%)
부산광역시 사상구 근린상가	2025.01.01. ~2025.07.31.	17	41.18	44.29

### III. 거래사례 비교법에 의한 비준가액의 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가선례 등 인근 지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황 및 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정 평가액을 결정함.

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	제1층 제1204호	7.9067	<b>34,000,000</b>	

# 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 위치하는 르네시떼 1층 1204호로서, 부근은 대형마트, 각종 근린생활시설 및 공동주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산김해경전철 "과법르네시떼역" 및 근거리에 부산도시철도2호선 "사상역" 이 소재하여 제반 교통사정 양호함.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층 건물내 1층 1204호로서,

- 외벽 : 복합판넬마감 등,
- 내벽 : 인테리어마감 등,
- 창호 : 샷시창구조임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 " 판매시설" 로, 조사시점현재 "공실" 임.

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 에스컬레이터 등이 되어있음.

## (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) |

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 판매시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 광대로, 서측으로 중로 및 북측으로 소로와 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>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임,
- 2) 기 타: 없 음.

# 광역 위치도



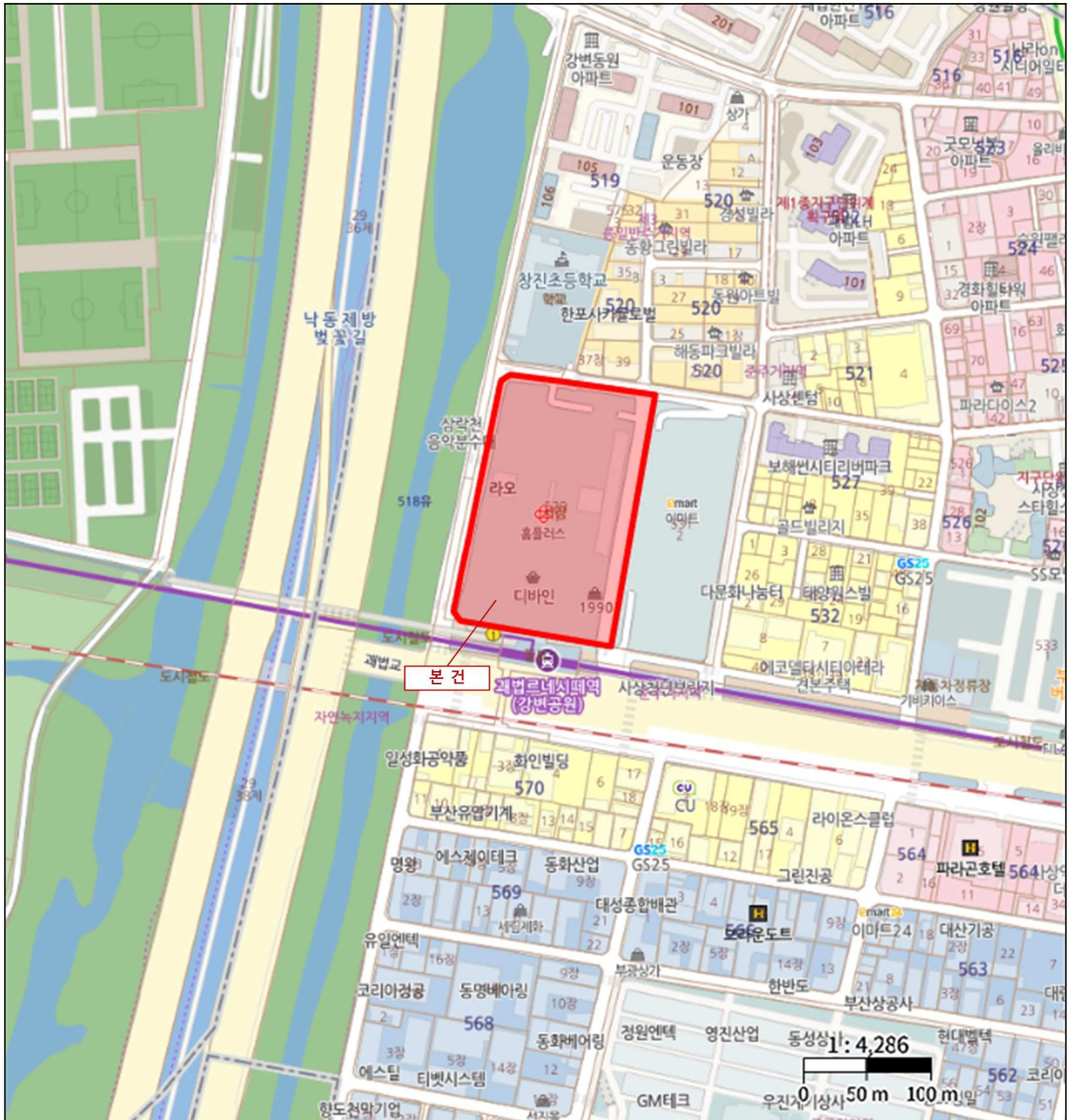
소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 르네시떼 1층 1204호
-----	-----------------------------------



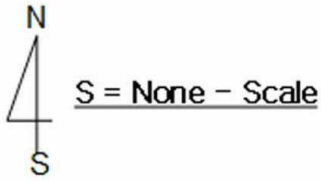
# 위치도



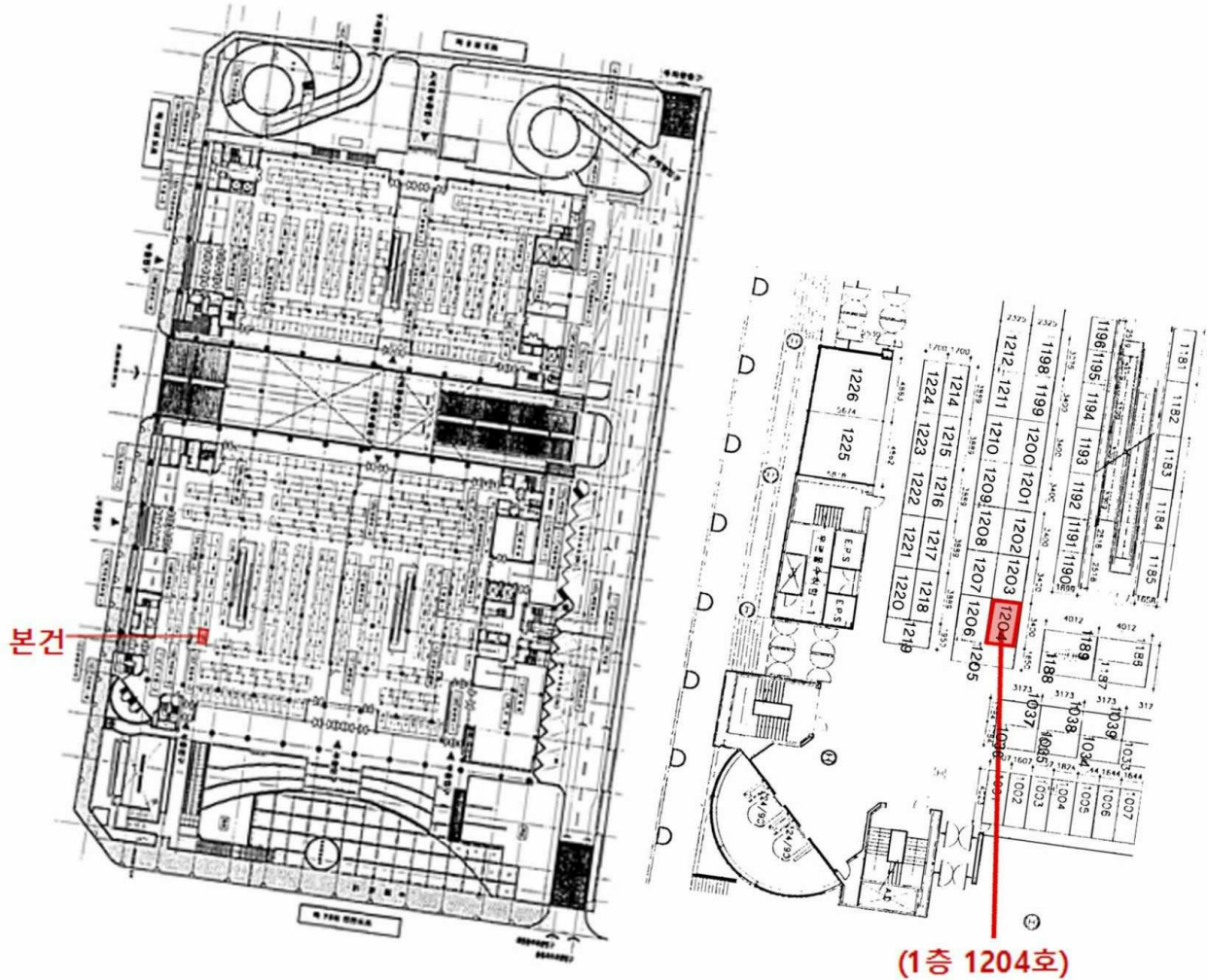
소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 르네시떼 1층 1204호
-----	-----------------------------------



# 건물개황도



[부산광역시 사상구 과법동 529-1 르네시떼 1층 1204호]



[1층 호별배치도]

# 사진용지



본건건물전경



본건건물전경 및 주위환경

# 사진용지



본건전경



본건전경