

감정평가서

건명	주식회사르네시떼를사랑하는모임(변경 후 상호 : 주식회사 르사모) 소유물건(2024타경 112750)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	CT2412-02

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.

센텀감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장은진

장은진



감정평가액	오억팔천만원정 (₩580,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식외사드네시베를사방아근모임(변경 후 상호 : 주식회사 (2024타경112750))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.13	2024.12.12 ~ 2024.12.13	2024.12.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	21개호	구분건물	21개호	-	580,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩580,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 劉 煥 燾

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 과법동 소재 “창진초등학교” 남측 인근에 위치하는 르네시떼 제1층 제1009호외 20개호에 대한 부산지방법원 서부지원의 부동산경매목적 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 2024년 12월 13일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 12일 및 13일에 각각 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 과법동 529-1 [도로명주소] 부산광역시 사상구 광장로 7					
건물명	르네시떼					
용도	판매시설, 업무시설, 주차장					
사용승인	1998.12.10					
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕					
건물규모	지하1층/지상6층					
구 번	일련번호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권(㎡)
	(1)	제1층 제1009호	6.6138	15.1848	21.7986	4.2259
	(2)	제1층 제1022호	6.7580	15.5159	22.2739	4.3181
	(3)	제1층 제1023호	6.5417	15.0192	21.5609	4.1799
	(4)	제1층 제1024호	6.5417	15.0192	21.5609	4.1799
	(5)	제1층 제1183호	6.7232	15.4358	22.159	4.2958
	(6)	제3층 제3336호	7.5855	14.9300	22.5155	4.8468
	(7)	제3층 제3360호	6.6130	13.0159	19.6289	4.2254
	(8)	제3층 제3548호	11.2062	22.0564	33.2626	7.1603
	(9)	제3층 제3549호	6.8978	13.5765	20.4743	4.4074
	(10)	제3층 제3551호	7.6742	15.1046	22.7788	4.9035
	(11)	제3층 제3552호	7.6742	15.1046	22.7788	4.9035
	(12)	제4층 제4385호	6.6130	13.5377	20.1507	4.2254
	(13)	제4층 제4397호	6.6130	13.5377	20.1507	4.2254
	(14)	제5층 제5003호	39.9382	58.3202	98.2584	25.5188
	(15)	제5층 제5004호	39.7593	58.0589	97.8182	25.4044
	(16)	제5층 제5006호	39.6727	57.9324	97.6051	25.3491
	(17)	제5층 제5090호	33.3000	48.6267	81.9267	21.2772
	(18)	제5층 제5111호	30.8703	45.0786	75.9489	19.7248
	(19)	제6층 제6074호	9.9161	17.6373	27.5534	6.3360
	(20)	제1층 제1345호	6.9300	15.9106	22.8406	4.4280
(21)	제1층 제1372호	6.6119	15.1804	21.7923	4.2247	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.
- (2) 본건은 현장조사시 일부 호수는 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행 및 응찰시 반드시 재확인 하시기 바람.
- (3) 본건 전체 집합건축물대장상 용도는 판매시설로 기재되어 있으며, 기호1~7,12,13은 옷가게, 기호8~10은 의류보관창고 등, 기호14~18 가구점, 19는 음식점, 20은 피부관리샵, 21은 네일샵으로 이용중인 것으로 확인하였으니, 실제 운영여부 및 정확한 이용상황 등에 대해서는 경매진행 및 응찰시 반드시 재확인 하시기 바람.
- (4) 본건은 별첨된 “호별배치도” 를 기준으로 위치를 확인하였으며, 본건 중 일부는 인근점포 등과 경계구분없이 일괄로 옷가게, 의류보관창고, 가구점, 음식점 등으로 이용중이며, 일부는 호실표지판이 없으니 경매 진행 및 응찰시 본건의 위치, 경계, 면적 등을 반드시 재확인 하시기 바람.

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

(부산광역시 사상구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
				전유	대지권		
A	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1045호	판매시설	5.4894	3.5075	20,000,000 (@3,643,385)	2022.09.30. (1998.12.10.)
B	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1245호	판매시설	5.9400	3.7954	35,000,000 (@5,892,255)	2024.04.22. (1998.12.10.)
C	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1310호	판매시설	6.4432	4.1169	15,000,000 (@2,328,035)	2024.06.21. (1998.12.10.)
D	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1341호	판매시설	6.7113	4.2882	22,000,000 (@3,278,053)	2023.10.16. (1998.12.10.)
E	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1512호	판매시설	6.3444	4.0538	26,500,000 (@4,176,911)	2022.05.16. (1998.12.10.)
F	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2077호	판매시설	6.6100	4.2254	35,000,000 (@5,292,605)	2024.05.14. (1998.12.10.)
G	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2078호	판매시설	6.6100	4.2254	35,000,000 (@5,292,605)	2024.05.14. (1998.12.10.)
H	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2198호	판매시설	6.6120	4.2248	19,500,000 (@2,949,183)	2023.03.30. (1998.12.10.)
I	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2543호	판매시설	6.6130	4.2254	15,000,000 (@2,268,259)	2024.06.11. (1998.12.10.)
J	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2265호	판매시설	7.5900	4.8468	27,000,000 (@3,559,422)	2024.07.01. (1998.12.10.)
K	괘법동 529-1	르네시떼 제2층 제2734호	판매시설	6.8241	4.3603	15,000,000 (@2,590,628)	2024.01.02. (1998.12.10.)
L	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3321호	판매시설	6.6130	4.2254	10,000,000 (@1,512,172)	2024.07.30. (1998.12.10.)
M	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3334호	판매시설	6.6100	4.2300	20,000,000 (@3,024,345)	2023.10.31. (1998.12.10.)
N	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3335호	판매시설	7.5900	4.8500	20,000,000 (@2,636,609)	2023.10.31. (1998.12.10.)
O	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3472호	판매시설	7.0836	4.5261	18,000,000 (@2,541,080)	2023.12.20. (1998.12.10.)
P	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3508호	판매시설	6.7340	4.3027	15,000,000 (@2,227,502)	2024.08.22. (1998.12.10.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근의 위치적·물적 유사성이 높은 부동산 내의 거래사례 중 본건과 비교가능성이 높고 최근 시가수준을 가장 적절히 반영한다고 판단되는 거래사례 “E,0” 를 선정함.

(부산광역시 사상구)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (단가:원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	적용
				전유	대지권			
E	괘법동 529-1	르네시떼 제1층 제1512호	판매시설	6.3444	4.0538	26,500,000 (@4,176,911)	2022.05.16. (1998.12.10.)	1~5, 20,21
0	괘법동 529-1	르네시떼 제3층 제3472호	판매시설	7.0836	4.5261	18,000,000 (@2,541,080)	2023.12.20. (1998.12.10.)	6~19

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

1) 적용기준

본 건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(집합상가)"을 활용하여 산정하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.66	0.73	0.81	-0.32
2023년	-0.2	-0.07	0.1	0.11
2024년	0.0	0.1	0.13	-

일련번호(1~5, 20, 21) : 사례 E

기 간	변동률(%)	비 고 (부산광역시 집합상가)
2022.05.16. ~2024.12.13	1.135% (1.01135)	$(1+0.0073*46/91)*(1+0.0081)*(1-0.0032)*(1-0.002)$ $*(1-0.0007)*(1+0.001)*(1+0.0011)*(1+0)$ $*(1+0.001)*(1+0.0013)*(1+0.0013*74/92) \approx 1.01135$

일련번호(6~19) : 사례 O

기 간	변동률(%)	비 고 (부산광역시 집합상가)
2023.12.20. ~2024.12.13	0.349% (1.00349)	$(1+0.0011*12/92)*(1+0)*(1+0.001)*(1+0.0013)$ $*(1+0.0013*74/92) \approx 1.00349$

※2024년 4분기 자본수익률이 미고시되어 직전분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 결정

본건의 시점수정치는 상기 산출근거에 의거 결정함.

거래사례 E : 1.01135

거래사례 0 : 1.00349

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

1) (일련번호 1~5 : 거래사례 E)

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	0.95	본건은 거래사례 대비 위치별효용에서 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) (일련번호 6~13 : 거래사례 0)

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) (일련번호 14~16 : 거래사례 0)

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	0.45	본건은 거래사례 대비 위치별효용에서 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.450	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) (일련번호 17~19 : 거래사례 0)

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	0.50	본건은 거래사례 대비 위치별효용에서 열세함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) (일련번호 20~21 : 거래사례 E)

요인구분	세부항목(상업용)	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지외부요인 대체로 대등함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 동일부동산 내에 소재하여 단지내부요인 대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 호별 이용상황 등	1.00	본건과 거래사례의 호별요인은 대체로 대등함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

일련 번호	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)1009호	4,176,911	1.00	1.01135	0.950	4,013,103	6.6138	26,541,861	27,000,000
(2)1022호	4,176,911	1.00	1.01135	0.950	4,013,103	6.7580	27,120,550	27,000,000
(3)1023호	4,176,911	1.00	1.01135	0.950	4,013,103	6.5417	26,252,516	26,000,000
(4)1024호	4,176,911	1.00	1.01135	0.950	4,013,103	6.5417	26,252,516	26,000,000
(5)1183호	4,176,911	1.00	1.01135	1.000	4,224,319	6.7232	28,400,942	28,000,000
(6)3336호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	7.5855	19,342,631	19,000,000
(7)3360호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	6.6130	16,862,806	17,000,000
(8)3548호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	11.2062	28,575,227	29,000,000
(9)3549호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	6.8978	17,589,031	18,000,000
(10)3551호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	7.6742	19,568,811	20,000,000
(11)3552호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	7.6742	19,568,811	20,000,000
(12)4385호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	6.6130	16,862,806	17,000,000
(13)4397호	2,541,080	1.00	1.00349	1.000	2,549,948	6.6130	16,862,806	17,000,000
(14)5003호	2,541,080	1.00	1.00349	0.450	1,147,477	39.9382	45,828,166	46,000,000
(15)5004호	2,541,080	1.00	1.00349	0.450	1,147,477	39.7593	45,622,882	46,000,000
(16)5006호	2,541,080	1.00	1.00349	0.450	1,147,477	39.6727	45,523,511	46,000,000
(17)5090호	2,541,080	1.00	1.00349	0.500	1,274,974	33.3000	42,456,634	42,000,000
(18)5111호	2,541,080	1.00	1.00349	0.500	1,274,974	30.8703	39,358,830	39,000,000
(19)6074호	2,541,080	1.00	1.00349	0.500	1,274,974	9.9161	12,642,770	13,000,000
(20)1345호	4,176,911	1.00	1.01135	1.000	4,224,319	6.9300	29,274,531	29,000,000
(21)1372호	4,176,911	1.00	1.01135	1.000	4,224,319	6.6119	27,930,775	28,000,000

※ 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 1층:@4,000,000원/전유㎡ 내외, 3층~4층:@2,500,000원/전유㎡ 내외, 5층~6층:@1,200,000원/전유㎡ 내외로 탐문 조사됨.
------	--

2. 인근 평가사례 [출처:한국감정평가사협회]

(부산광역시 사상구)

기호	소재지 건물명 동/층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
a	괘법동 529-1 르네시떼 제1층 제1211호	판매시설	7.9067	5.052	33,400,000 (@4,224,265)	2024.12.10. (1998.12.10.)	법원 경매
b	괘법동 529-1 르네시떼 제2층 제2437호	판매시설	7.0380	4.497	20,900,000 (@2,969,593)	2024.12.10. (1998.12.10.)	법원 경매
c	괘법동 529-1 르네시떼 제2층 제2478호	판매시설	6.612	4.2248	17,700,000 (@2,676,950)	2024.12.05. (1998.12.10.)	법원 경매
d	괘법동 529-1 르네시떼 제5층 제5085호	판매시설	33.3	21.2772	39,600,000 (@1,189,189)	2024.12.05. (1998.12.10.)	법원 경매
e	괘법동 529-1 르네시떼 제3층 제3070호	판매시설	6.613	4.2254	14,000,000 (@2,117,042)	2024.11.22. (1998.12.10.)	공매
f	괘법동 529-1 르네시떼 제4층 제4314호	판매시설	6.613	4.2254	17,000,000 (@2,570,694)	2024.11.13. (1998.12.10.)	법원 경매
g	괘법동 529-1 르네시떼 제3층 제3454호	판매시설	6.613	4.2254	17,000,000 (@2,570,694)	2024.11.12. (1998.12.10.)	법원 경매

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	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비 고
(1)	제1층 제1009호	6.6138	4.2259	27,000,000	판매시설
(2)	제1층 제1022호	6.7580	4.3181	27,000,000	판매시설
(3)	제1층 제1023호	6.5417	4.1799	26,000,000	판매시설
(4)	제1층 제1024호	6.5417	4.1799	26,000,000	판매시설
(5)	제1층 제1183호	6.7232	4.2958	28,000,000	판매시설
(6)	제3층 제3336호	7.5855	4.8468	19,000,000	판매시설
(7)	제3층 제3360호	6.6130	4.2254	17,000,000	판매시설
(8)	제3층 제3548호	11.2062	7.1603	29,000,000	판매시설
(9)	제3층 제3549호	6.8978	4.4074	18,000,000	판매시설
(10)	제3층 제3551호	7.6742	4.9035	20,000,000	판매시설
(11)	제3층 제3552호	7.6742	4.9035	20,000,000	판매시설
(12)	제4층 제4385호	6.6130	4.2254	17,000,000	판매시설
(13)	제4층 제4397호	6.6130	4.2254	17,000,000	판매시설
(14)	제5층 제5003호	39.9382	25.5188	46,000,000	판매시설
(15)	제5층 제5004호	39.7593	25.4044	46,000,000	판매시설
(16)	제5층 제5006호	39.6727	25.3491	46,000,000	판매시설
(17)	제5층 제5090호	33.3000	21.2772	42,000,000	판매시설
(18)	제5층 제5111호	30.8703	19.7248	39,000,000	판매시설
(19)	제6층 제6074호	9.9161	6.3360	13,000,000	판매시설
(20)	제1층 제1345호	6.9300	4.4280	29,000,000	판매시설
(21)	제1층 제1372호	6.6119	4.2247	28,000,000	판매시설
합 계				₩580,000,000.-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

구분건물 감정평가명세표

연면 면적	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 사상구 괘법동 르네시떼 [도로명주소] 부산광역시 사상구 광장로 7	529-1	판매시설, 업무시설, 주차장	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층 지상6층				
					1층	11,721.58		
					2층	12,500.62		
					3층	12,501.51		
					4층	11,386.98		
					중4층	4,408.77		
					5층	11,391.77		
					6층	5,438.75		
					지하1층	19,159.06		
					지하2층	20,890.98		
1	부산광역시 사상구 괘법동	529-1	대	(내)				
(1)				철골철근콘크리트조 제1층 제1009호	6.6138	6.6138	27,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :21.7986㎡)
	1.소유권	4.2259	4.2259					
	대지권	23,702.2						
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		5,400,000	
					건 물 :		21,600,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내)			27,000,000	
				철골철근콘크리트조 제1층 제1022호	6.7580	6.7580		
				1. 소유권	4.3181	4.3181		
				대지권	23,702.2			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 5,400,000 21,600,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.2739㎡)
(3)				(내)			26,000,000	
				철골철근콘크리트조 제1층 제1023호	6.5417	6.5417		
				1. 소유권	4.1799	4.1799		
				대지권	23,702.2			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 5,200,000 20,800,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :21.5609㎡)
(4)				(내)			26,000,000	
				철골철근콘크리트조 제1층 제1024호	6.5417	6.5417		
				1. 소유권	4.1799	4.1799		
				대지권	23,702.2			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 5,200,000 20,800,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :21.5609㎡)

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		
(5)				(내)			28,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.159㎡)
				철골철근콘크리트조 제1층 제1183호	6.7232	6.7232		
				1. 소유권	4.2958	4.2958		
				----- 대지권	23,702.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 5,600,000 22,400,000			
(6)				(내)			19,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.5155㎡)
				철골철근콘크리트조 제3층 제3336호	7.5855	7.5855		
				1. 소유권	4.8468	4.8468		
				----- 대지권	23,702.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 3,800,000 15,200,000			
(7)				(내)			17,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :19.6289㎡)
				철골철근콘크리트조 제3층 제3360호	6.6130	6.6130		
				1. 소유권	4.2254	4.2254		
				----- 대지권	23,702.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 3,400,000 13,600,000			

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		
(8)				(내)			29,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :33.2626㎡)
				철골철근콘크리트조 제3층 제3548호	11.2062	11.2062		
				1.소유권	7.1603	7.1603		
				----- 대지권	23,702.2			
								토지·건물 토 지 : 5,800,000 건 물 : 23,200,000
(9)				(내)			18,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :20.4743㎡)
				철골철근콘크리트조 제3층 제3549호	6.8978	6.8978		
				1.소유권	4.4074	4.4074		
				----- 대지권	23,702.2			
								토지·건물 토 지 : 3,600,000 건 물 : 14,400,000
(10)				(내)			20,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.7788㎡)
				철골철근콘크리트조 제3층 제3551호	7.6742	7.6742		
				1.소유권	4.9035	4.9035		
				----- 대지권	23,702.2			
								토지·건물 토 지 : 4,000,000 건 물 : 16,000,000

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			
(11)				(내)					
				철골철근콘크리트조 제3층 제3552호	7.6742	7.6742	20,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.7788㎡)	
				1.소유권	4.9035	4.9035			
				----- 대지권	23,702.2				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	4,000,000	
							건 물 :	16,000,000	
(12)				(내)					
				철골철근콘크리트조 제4층 제4385호	6.6130	6.6130	17,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :20.1507㎡)	
				1.소유권	4.2254	4.2254			
				----- 대지권	23,702.2				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	3,400,000	
							건 물 :	13,600,000	
(13)				(내)					
				철골철근콘크리트조 제4층 제4397호	6.6130	6.6130	17,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :20.1507㎡)	
				1.소유권	4.2254	4.2254			
				----- 대지권	23,702.2				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	3,400,000	
							건 물 :	13,600,000	

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		
(14)				(내)			46,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :98.2584㎡)
				철골철근콘크리트조 제5층 제5003호	39.9382	39.9382		
				1. 소유권	25.5188	25.5188		
				----- 대지권	23,702.2			
				(내)			배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	9,200,000
							건 물 :	36,800,000
(15)				(내)			46,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :97.8182㎡)
				철골철근콘크리트조 제5층 제5004호	39.7593	39.7593		
				1. 소유권	25.4044	25.4044		
				----- 대지권	23,702.2			
				(내)			배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	9,200,000
							건 물 :	36,800,000
(16)				(내)			46,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :97.6051㎡)
				철골철근콘크리트조 제5층 제5006호	39.6727	39.6727		
				1. 소유권	25.3491	25.3491		
				----- 대지권	23,702.2			

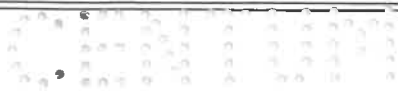


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내)				
				철골철근콘크리트조 제5층 제5090호	33.3000	33.3000	42,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :81.9267㎡)
				1. 소유권	21.2772			
				----- 대지권	23,702.2	21.2772		
		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 8,400,000 33,600,000					
(18)				(내)				
				철골철근콘크리트조 제5층 제5111호	30.8703	30.8703	39,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :75.9489㎡)
				1. 소유권	19.7248			
				----- 대지권	23,702.2	19.7248		
		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 7,800,000 31,200,000					
(19)				(내)				
				철골철근콘크리트조 제6층 제6074호	9.9161	9.9161	13,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :27.5534㎡)
				1. 소유권	6.3360			
				----- 대지권	23,702.2	6.3360		
		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,600,000 10,400,000					

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		
(20)				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제1345호	6.9300	6.9300	29,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :22.8406㎡)
				1. 소유권	4.427			
				----- 대지권	23,702.2	4.428		
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	5,800,000	
						건 물 :	23,200,000	
(21)				(내) 철골철근콘크리트조 제1층 제1372호	6.6119	6.6119	28,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함면적 :21.7923㎡)
				1. 소유권	4.2247			
				----- 대지권	23,702.2	4.2247		
				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	5,600,000	
						건 물 :	22,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩580,000,000.-	



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 사상구 과법동 소재 "창진초등학교" 남측 인근에 위치하는 르네시떼 제1층 제1009호 외 20개호로서, 부근은 대형할인마트, 시외버스터미널, 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 부산김해간 경전철 "르네시떼역" 근거리에 부산도시철도2호선"사상역"이 소재하는등 전반적인 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건물내 제1층 제1009호외 20개호로서
 외벽 : 알미늄복합판넬 및 인조석 붙임 마감,
 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

본건 전체 집합건축물대장상 용도는 판매시설로 기재되어 있으며, 기호1~7, 12, 13은 옷가게, 기호8~10은 의류보관창고 등, 기호14~18 가구점, 19는 음식점, 20은 피부관리샵, 21은 네일샵으로 이용중인 것으로 확인하였으니, 실제 운영여부 및 정확한 이용상황 등에 대해서는 경매 진행 및 응찰시 반드시 재확인 하시기 바람.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 중앙공급식 냉난방설비, 화재경보설비, 옥내소화전, 승강기설비, 에스컬레이터, 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

인접필지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 장방형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 75미터 내외, 서측으로 노폭 약 12미터 내외, 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 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 군사시설보호법> 임.

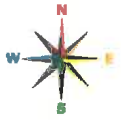
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 별첨된"호별배치도"를 기준으로 위치를 확인하였으며, 본건 중 일부는 인근정포 등과 경계구분없이 일괄로 옷가게, 의류보관창고, 가구점, 음식점 등으로 이용중이며, 일부는 호실표지판이 없으니 경매 진행 및 응찰시 본건의 위치, 경계, 면적 등을 반드시 재확인 하시기 바람.

위 치 도



소재지

부산광역시 사상구 과법동 529-1, 르네시떼 제1층 제1009호 외



1:9,932
0 100m 200m

호 별 배 치 도

<None Scale>

르네시떼 제1층 호별배치도



호 별 배치도

<None Scale>

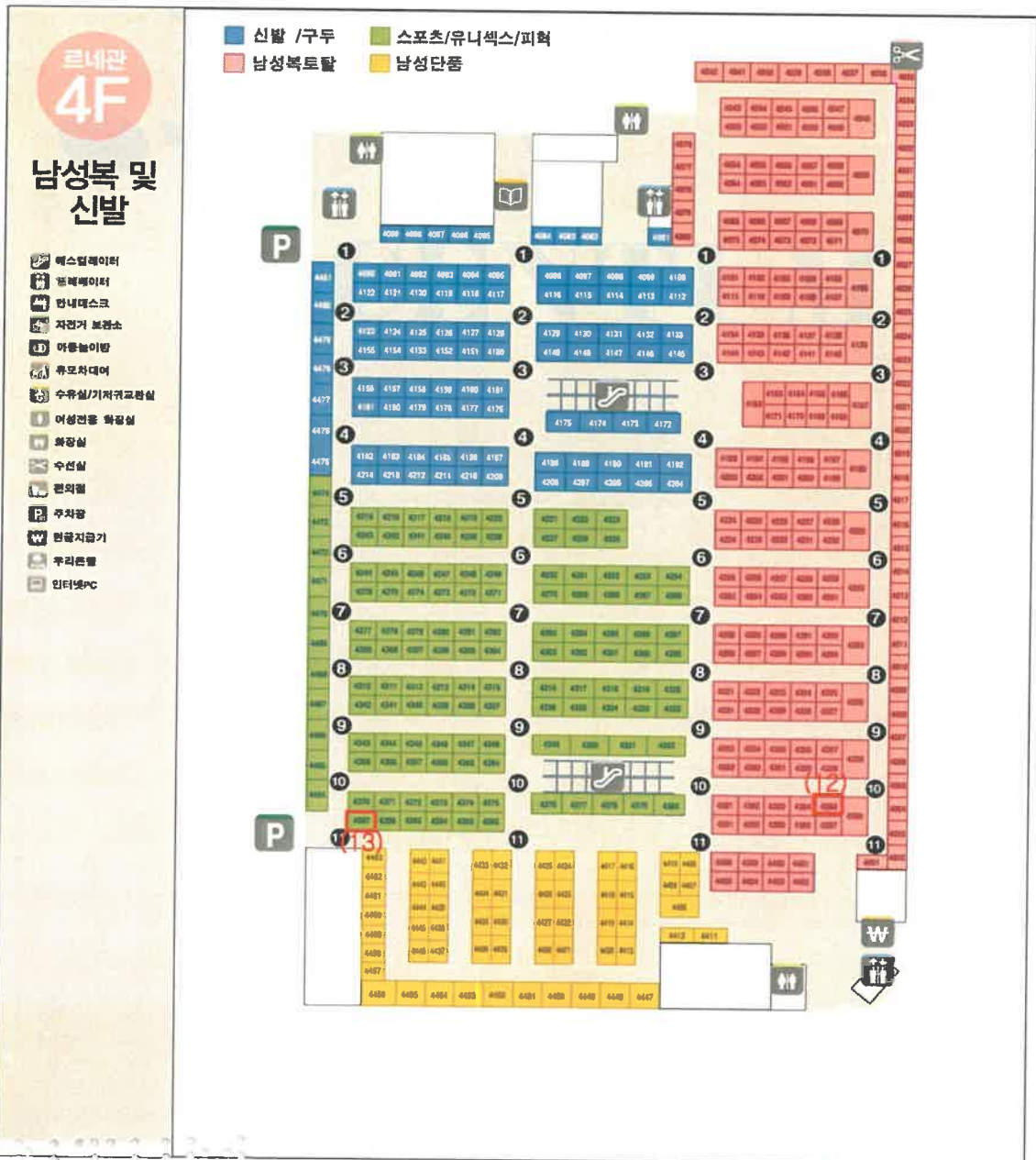
르네시떼 제3층 호별배치도



호 별 배치도

<None Scale>

르네시떼 제4층 호별배치도



호 별 배 치 도

<None Scale>

르네시떼 제5층 호별배치도



호 별 배 치 도

<None Scale>

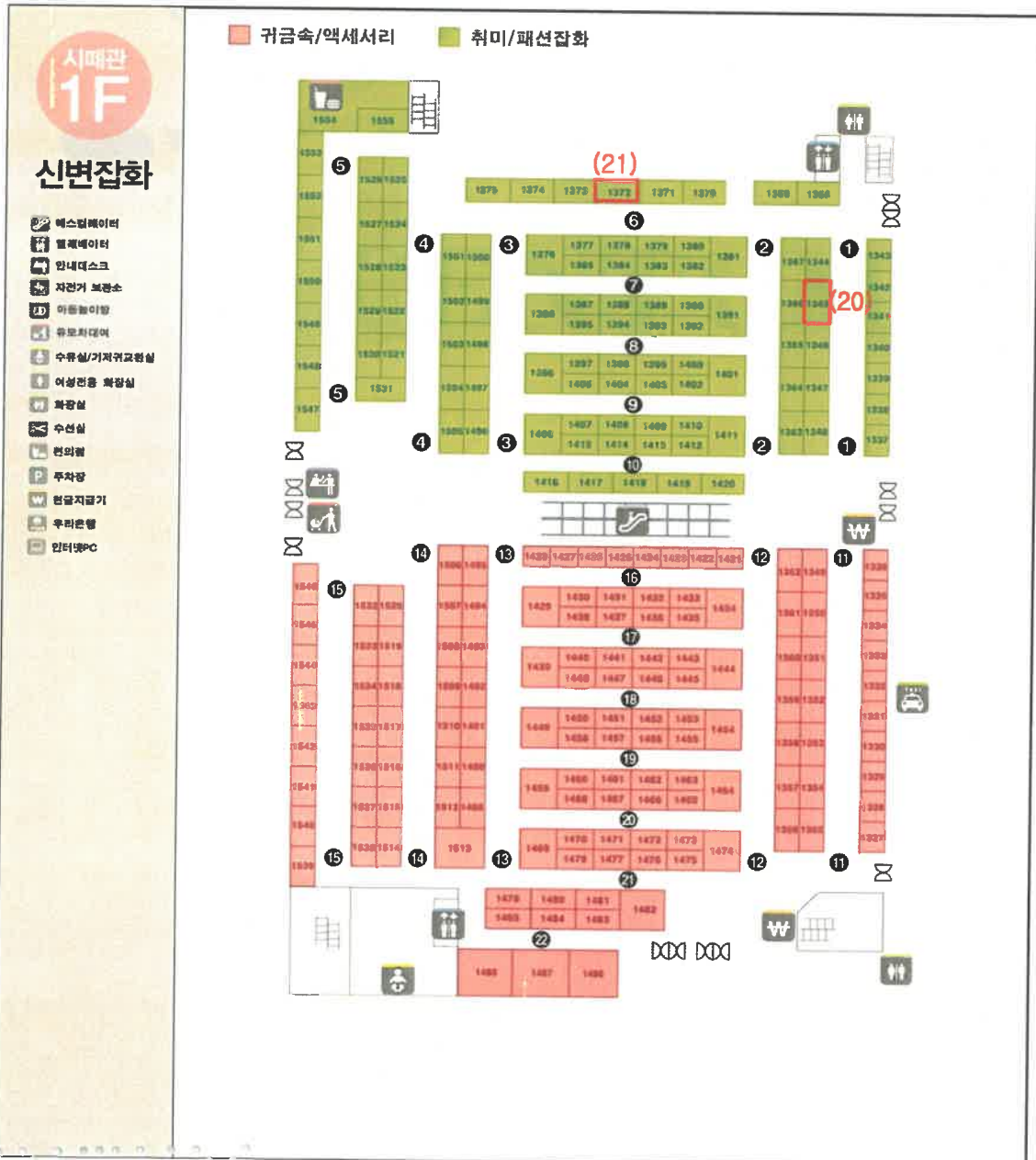
르네시떼 제6층 호별배치도



호 별 배치도

<None Scale>

르네시떼 제1층 호별배치도



사 진 용 지

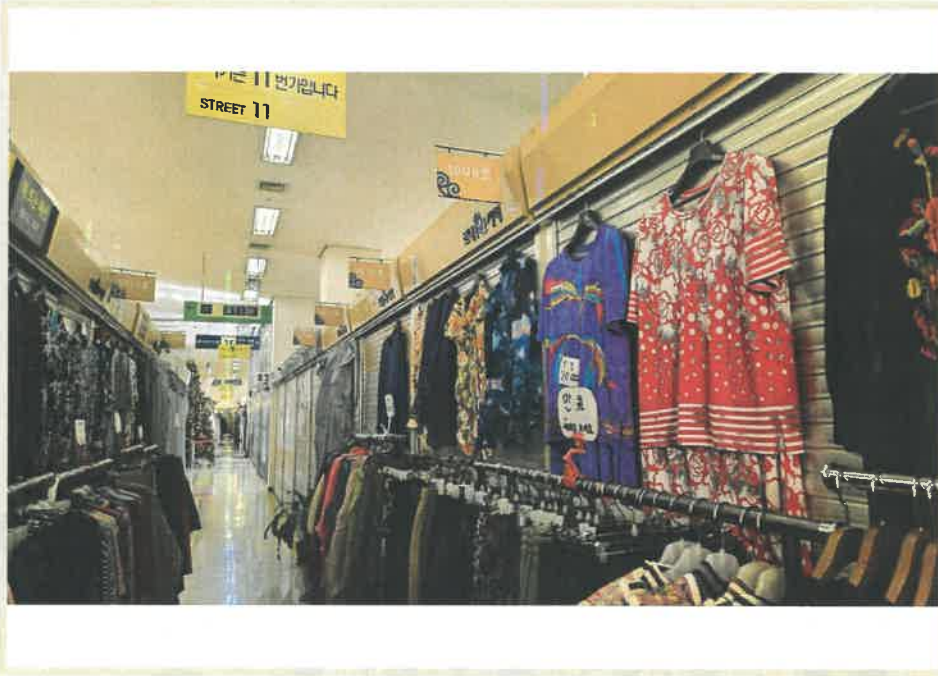


본건전경



본건전경

사진용지



(1) 1009호



(2~4) 1022호, 1023호, 1024호



사 진 용 지



(2~4) 1022호, 1023호, 1024호



(5) 1183호

사 진 용 지



(6) 3336호



(7) 3360호

사 진 용 지



(8,9) 3548호, 3549호



(10,11) 3551호, 3552호

사진용지



(12) 4385호



(13) 4397호

사 진 용 지



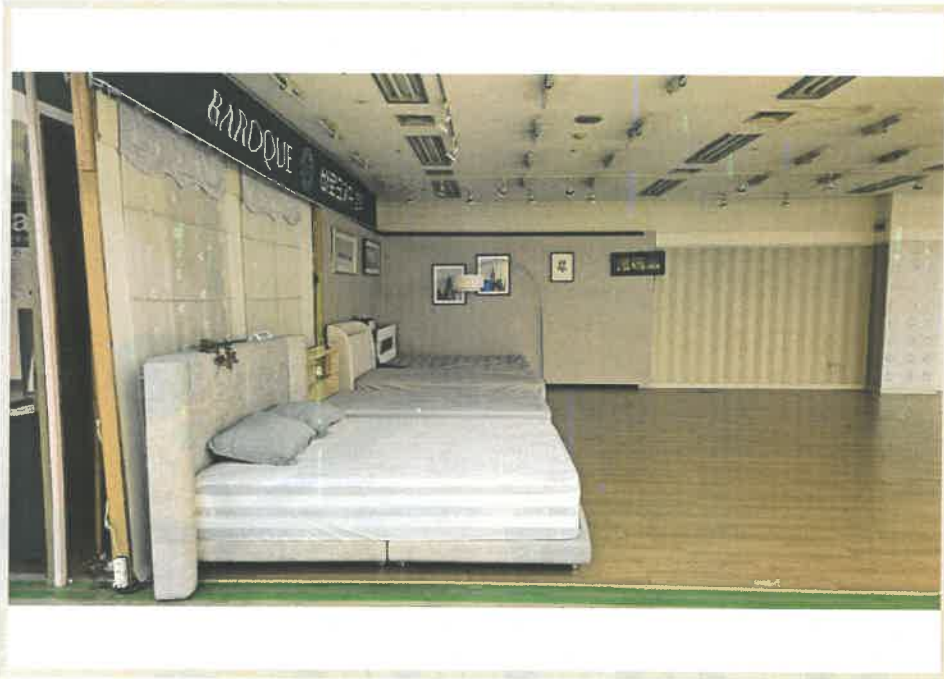
(14) 5003호



(15) 5004호



사진용지



(16) 5006호



(17) 5090호

사진용지



(18) 5111호



(19) 6074호

사진용지



(20) 1345호



(21) 1372호