

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 탁제남 외 1명 소유물건 (2025타경908)
의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희
감정평가서번호: 동원25-03-01-07



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.

동원감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
하원욱

하원욱 (인)

감정평가액	사억이천일백만원정 (₩421,000,000.-)		
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	법원경매
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	탁제남 외 1명 (2025타경908)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.28 ~ 2025.03.28 2025.04.02

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	421,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩421,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 남측 인근에 위치하는 에코팰리스 제2층 제207호로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 현장조사시 거주자의 부재로 인해 외부관찰 및 통상적인 내부상황 등을 고려하여 감정평가하였으므로 경매 응찰시 참고하시기 바람.

나. 귀 원 요청에 의거 본건 구분건물의 가액을 토지와 건물로 배분한 내역은 별지 '구분건물 감정평가명세표' 하단에 부기하였으니 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 03월 28일로 함.

나. 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	부산광역시 강서구 명지동 3603-7			
건물명 및 층·호수	에코팰리스 제2층 제207호			
건물의 개황	지목	용도지역	연면적(m²)	층수(지하/지상)
	대	일반상업지역	32,652.51	2/10
	주구조		주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조		제1,2종 근린생활시설 및 업무시설	2019.06.21

일련번호	층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도	비고
		전유	공용	합계			
1)	2/207	105	69.12	174.12	24.84	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	-
합 계		-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	명지동 3603-7	에코팰리스/ 6/60*	105	근린생활시설 (의원)	담보	2024.10.10	180,000,000
						2019.06.21	(약1,714,000)
②	명지동 3603-7	에코팰리스/ 2/20*	105	근린생활시설	담보	2024.07.09	620,000,000
						2019.06.21	(약5,905,000)

2) 거래사례

기호	소재지	건물명/ 동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	명지동 3595-3	더샵명지퍼스트 월드3단지/ 판매시설동/ 2/24*	48.03	판매시설 (기타판매시설)	2024.01.08	205,880,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2020.07.28	(약4,286,000)	
㉡	명지동 3603-7	에코팰리스/ 4/40*	105	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	2024.07.24	220,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2019.06.21	(약2,095,000)	
㉢	명지동 3603-7	에코팰리스/ 2/20*	105	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	2021.04.12	510,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2019.06.21	(약4,857,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	전유면적당: 3,700,000원~4,200,000/m ² 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하고, 거래시점이 기준시점과 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(부산-명지국제도시, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2024.07.24~2025.03.28)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위: %)
2024	1	0.02
2024	2	-0.34
2024	3	-0.05
2024	4	-0.1
2025	1	-0.1

나) 산정

$$(1+0.0002 \times 84/91) \times (1-0.0034) \times (1-0.0005) \times (1-0.001) \times (1-0.001 \times 87/92) \approx 0.99435$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종발표(2024년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99435).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.96	거래사례 대비 본건은 고객 유동성과의 적합성에서 열세함.
단지 내부요인	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	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.98	거래사례 대비 본건은 전유부분의 면적에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.941	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	4,286,000	1.000	0.99435	0.941	4,010,339

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	2/207	105	4,010,000	421,050,000	421,000,000
합 계		105	-	-	421,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

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 1)	부산광역시 강서구 명지동 (에코팰리스) [도로명주소] 부산광역시 강서구 명지국제2로 28번길 34	3603-7	제1,2종 근린 생활시설 및 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층				
	지하1층			4,163.36				
	지하2층			4,279.9				
	1층			2,708.46				
	2층~5층			각 2,730.65				
	6층			2,620.65				
	7층			2,523.15				
	8층			2,425.65				
	9층			1,567.56				
	10층			1,441.18				
	동소	3603-7	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호 1.소유권대지권	4,658.5 105 24.84 4,658.5x----- 4,658.5		105 24.84	421,000,000 비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분포함 : 174.12㎡)
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 126,300,000 294,700,000	
합 계							₩421,000,000.-	
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 강서구 명지동 소재 '부산지방법원 서부지원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 오피스텔, 관공서, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반교통 사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

1) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상10층건 내 제2층 제207호로서,

- 외 벽: 강화유리 및 알루미늄 복합판넬 마감 등.
- 내 벽: 실내 인테리어 마감 등.
- 창 호: 강화샷시창 구조임.

(4) 이용상태

1) 제2종근린생활시설(상호: 코다리만찬)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

인접지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 18m 내외의 포장도로와 각각 접하며, 북측 및 서측으로 노폭 약 8m 내외의 보행자전용도로에도 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(2017-06-28)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접함), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

없 음.

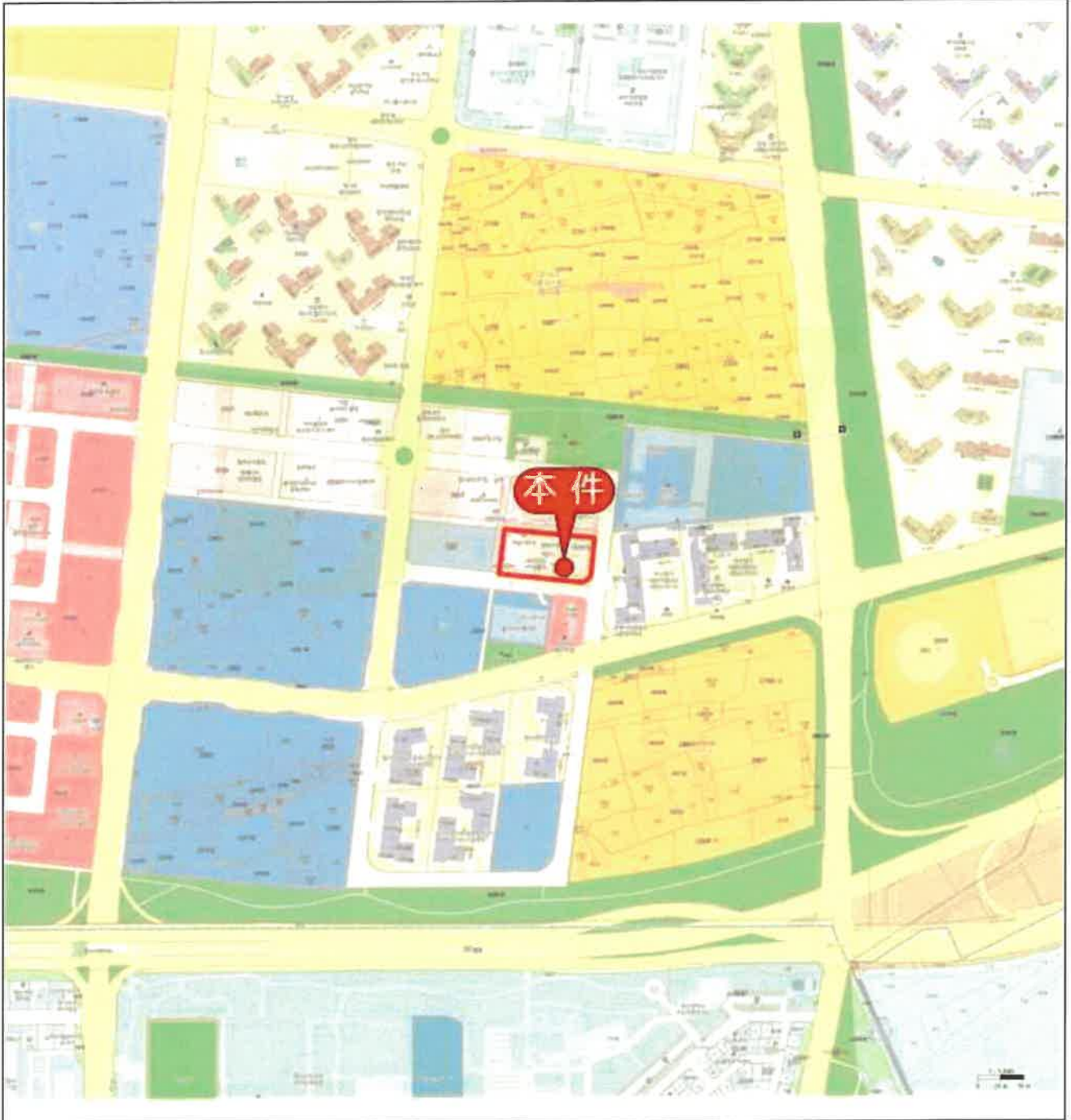
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.

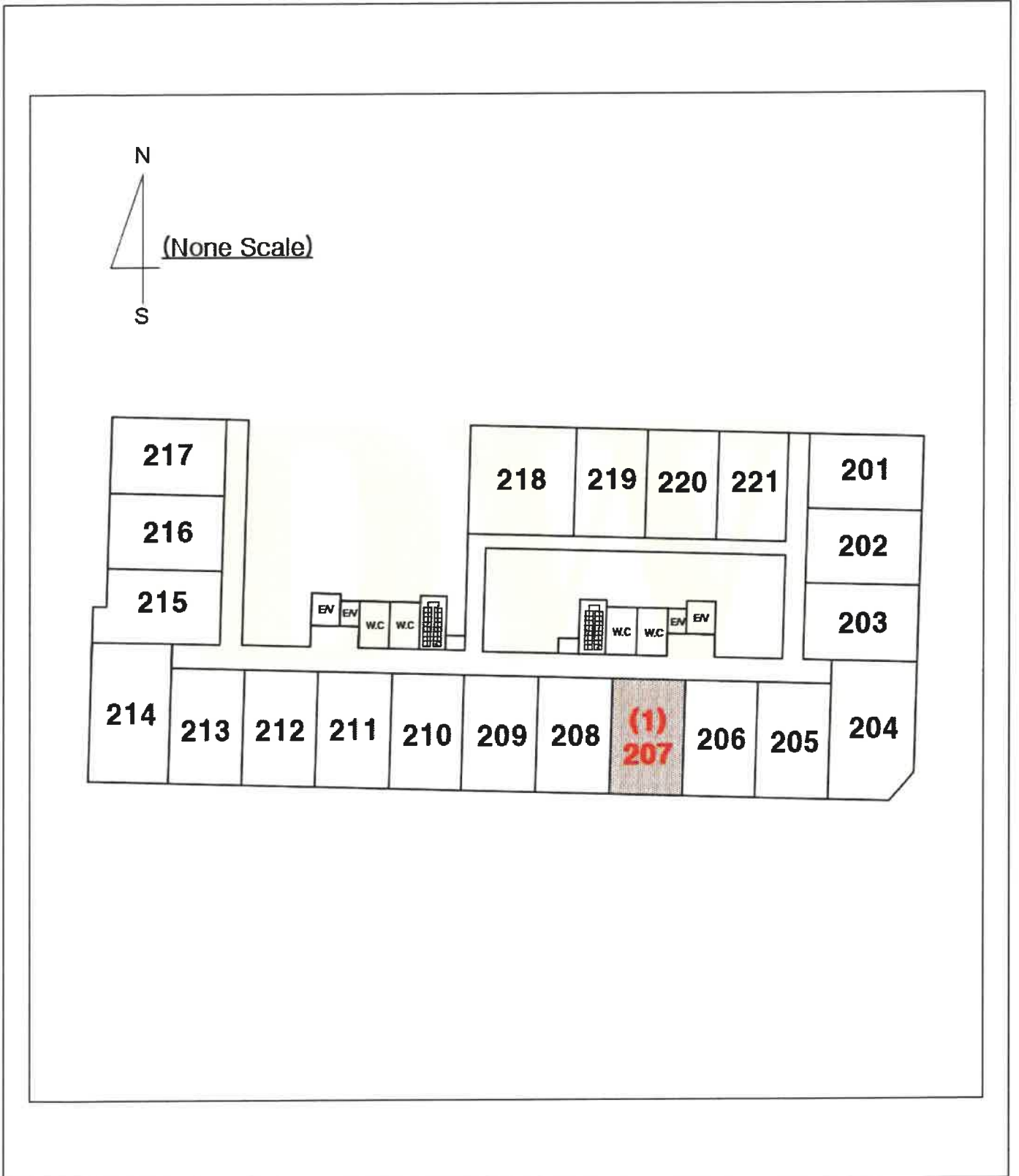
위치도



소재지 부산광역시 강서구 명지동 3603-7 에코팰리스 제2층 제207호



에코팰리스 제2층 호별배치도



사진용지



본건 전경



주위 전경

사 진 용 지



주위 전경



본건 2층 복도

사진용지



본건 출입문



본건 출입문

회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 법원남로9번길 26 201호(거제동, 일화0/T)

TEL. 051-505-9811
FAX. 051-506-9811

문서번호 : 동원25-03-01-07

시행일자 : 2025-04-02

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

1. 저희 동원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.26자 귀 제 「2025타경908」호로 의뢰하신 「탁제남 외 1명 소유물건(2025타경908)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



동원감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 051-505-9811, FAX: 051-506-9811)

문서번호 : 동원25-03-01-07

수 신 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.26 자 귀 제 「 2025타경908 」 호로

의뢰하신 「 부산광역시 강서구 명지동 3603-7 에코팰리스 2층 207호 」 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	526,480	
실 비	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	- (250,000+371,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 = 526,480
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
소 계	222,400	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	748,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	74,800	
합 계	822,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	822,800	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

동원감정평가사사무소

