

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이태울 소유물건(2025타경5040)

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원  
사법보좌관 박진곤

감정서번호 : UNA25-03-1004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

유앤에이감정평가사사무소

TEL. 051-553-5455 FAX. 051-553-5456



## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김달수




감정평가액	일억칠천구백만원정 (₩179,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적		경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	이태울 (2025타경5040)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 03. 14		2025. 03. 11 ~ 2025. 03. 14	2025. 03. 14
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	179,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩179,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		벽산화이트타워 제5층 제508호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 남구 용호동  [도로명주소] 부산광역시 남구 용호로269번길 90	776-3 벽산 화이트 타워	공동주택 (아파트) 주차장, 대피소, 발전기실 펌프실	철근콘크리트조 스라브지붕 25층				
				1층	1,581.95			
				2층~3층 각층	1,580.48			
				4층~14층 각층	1,568.36			
				15층~19층 각층	1,176.08			
				20층~24층 각층	557.56			
				25층	436.92			
				지하층	7,760.44			
				부속건축물 벽돌조 스라브지붕				
				경비실 1층	18.12			
(1)	부산광역시 남구 용호동	776-3	대	제2종 일반주거지역, 자연녹지지역	13,530			
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제508호	84.91	84.91	179,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 포함 면적: 125.12㎡)
			1 소유권대지권	13,530×----- 4,275 1,353,000	42.75			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		벽산화이트타워 제5층 제508호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 53,700,000 125,300,000	
	합 계			이 하	여	백	₩179,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '운산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '벽산화이트타워' 제5층 제 508호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 14일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관  
련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하  
였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 남구 용호동 776-3 벽산화이트타워 제5층 제508호		
도로명주소	부산광역시 남구 용호로269번길 90 (용호동)		
	주용도	공동주택, 구매시설, 보육시설, 생활시설 343세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1994.12.15	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 25층
		연면적	40,021.73 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 5/508호	아파트	84.91	40.21	125.12	42.75	67.86
합계 (1개호)			84.91	40.21	125.12	42.75	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용호동 776-3	3/307	공동주택 (아파트)	84.88	125.08	172,000,000 (@2,030,000)	2025.01.21 (1994.12.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	용호동 776-3	4/418	공동주택 (아파트)	84.91	123.5	177,000,000 (@2,080,000)	2024.08.06 (1994.12.15)	-
#3	용호동 776-3	6/602	공동주택 (아파트)	84.92	125.13	180,000,000 (@2,120,000)	2025.03.01 (1994.12.15)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

### (3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

### (4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
부산 중부산권 남구 아파트	0.000% (1.00000)	거래시점 / 기준시점		2025.01.21/ 2025.03.14	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	87.1
			기준시점 당시 지수	2025.01	87.1
		산식		$1 + (87.1 - 87.1) / 87.1$ $= 1$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.040	-

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	5/ 508	84.91	#1	2,030,000	1.000	1.00000	1.040	2,110,000	179,160,100	179,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용호동 776-3 4/412	공동주택 (아파트)	59.97	93.51	130,000,000	2023.12.07 (1994.12.15)	공매(국세, 지방세)
					(@2,170,000)		
(2)	용호동776-3 15/1503	공동주택 (아파트)	84.92	125.13	212,000,000	2024.04.04 (1994.12.15)	법원경매
					(@2,500,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	부산 남구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	56,649,000,000	46,267,326,683	81.7	341	120	35.2

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 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.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제5층 제508호	84.91	42.75	179,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2. 기타 참고사항

-

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
-------------------------------------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------------	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '운산초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 및 임야 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 25층건 내 제5층 제508호로서,  
(사용승인일: 1994-12-15)  
- 외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,  
- 창 호: 새시창 구조임.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

경사지대 내에 조성된 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 부지로 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 단지 정문 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로(용호로269번길)에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

용호동 776-3 : 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 일반도로(접합),  
 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2016-07-05)(마루유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2016-07-05)(운산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시관리계획  
 입안중(제2종전용주거지역(부산광역시 공고 제2024-2934호))

### (9) 공부와의 차이

없음.

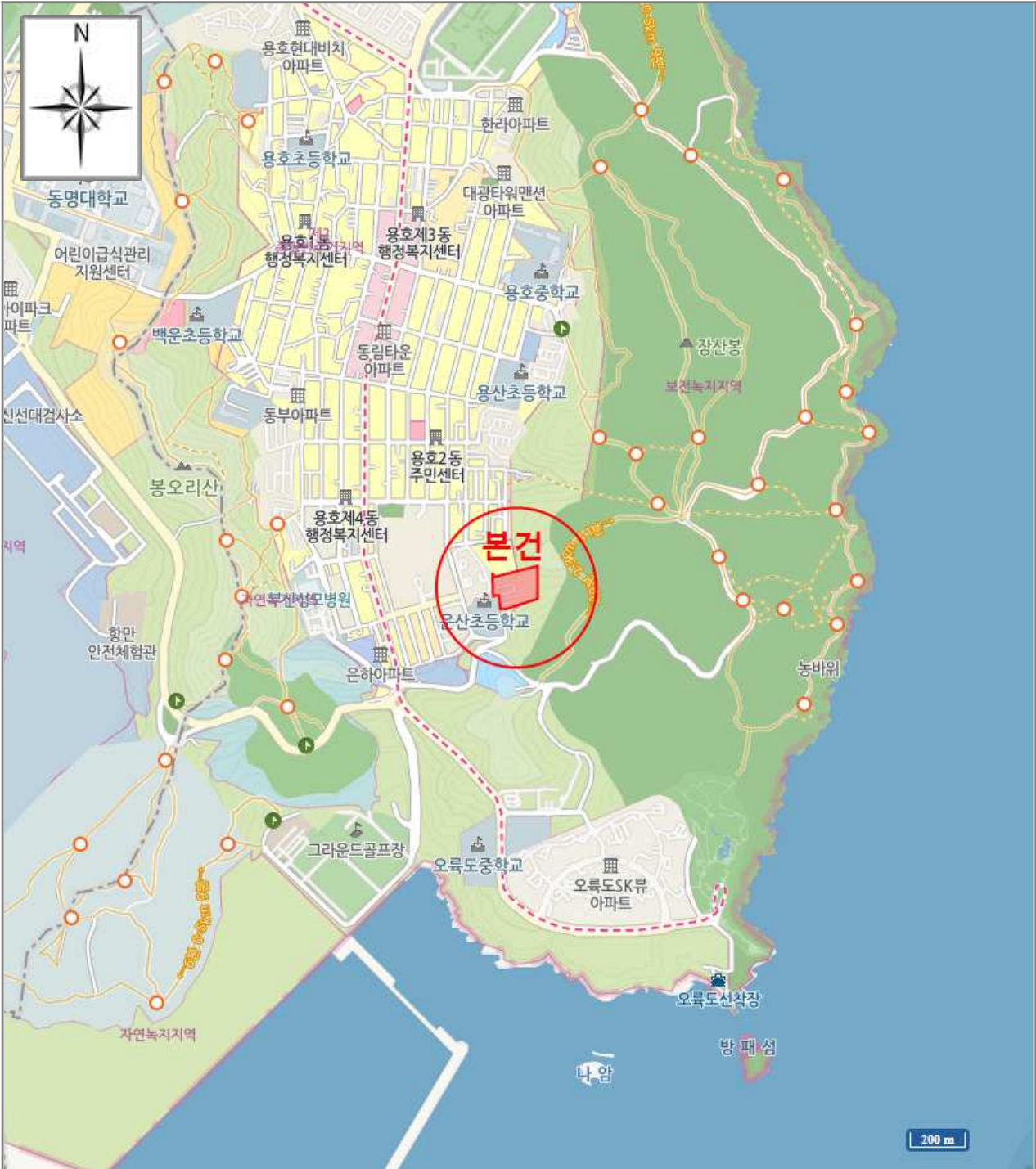
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타: 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관련공부·외부관찰·탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

# 광역 위치도

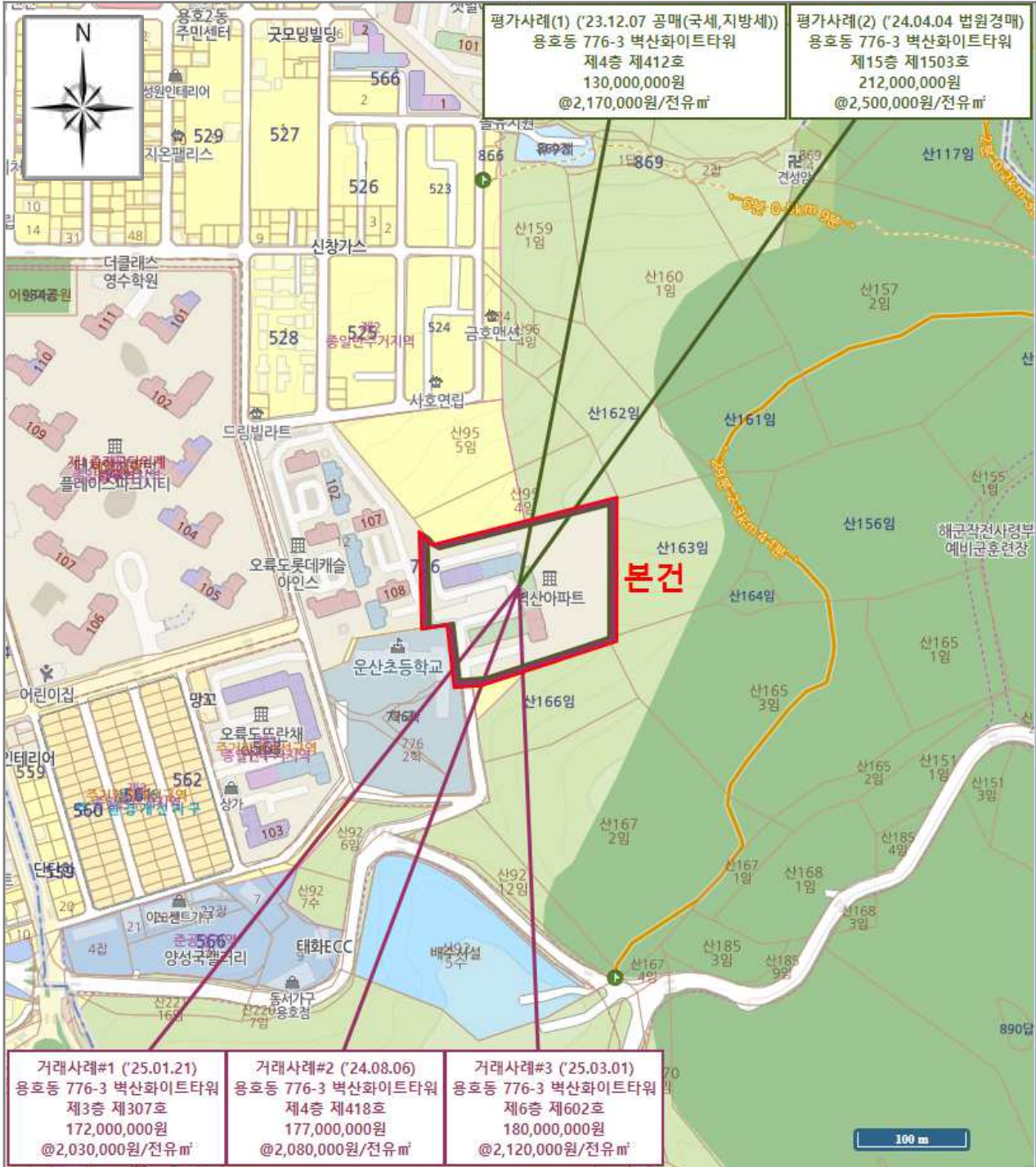
소재지	부산광역시 남구 용호동 776-3 벽산화이트타워 제5층 제508호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	부산광역시 남구 용호동 776-3 벽산화이트타워 제5층 제508호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]

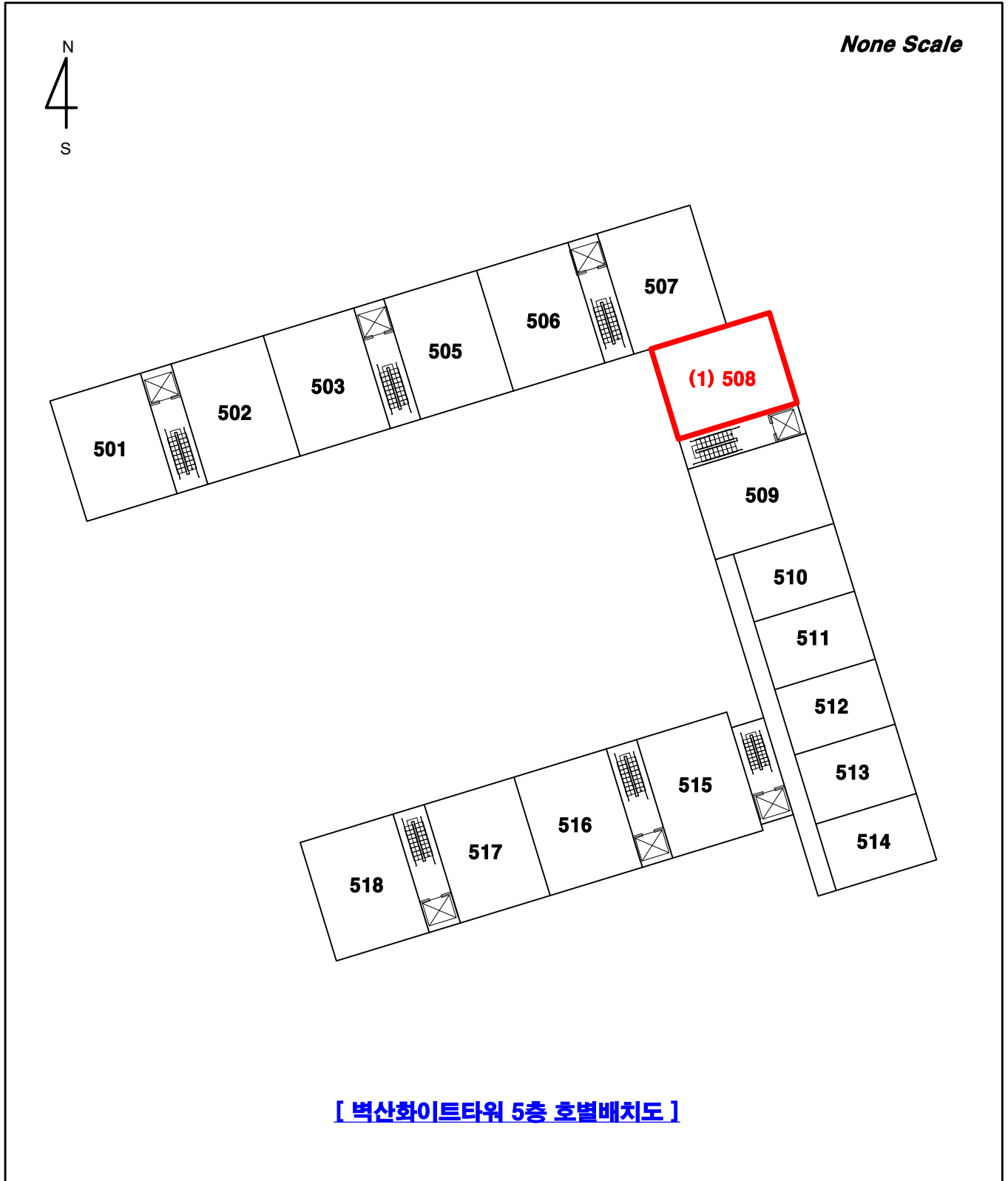
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 호별배치도

기호 : ( 1 )



**[ 벽산화이트타워 5층 호별배치도 ]**

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 남구 용호동 776-3



벽산화이트타워 남측 정문



단지내 전경

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 남구 용호동 776-3



본건 서측 전경 (5층 508호)



공동현관 (8-9호)



본건 현관