

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사굿모닝뷰 소유물건(2025타경21728)

의뢰인 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정서번호 : BS2504-009

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.

부산감정평가사사무소

TEL. 051-553-3339 FAX. 0505-182-3339

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

정유진

(인)

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적		법원경매	
제출처	부산지방법원 경매13계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사굿모닝뷰 (2025타경21728)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 04. 10		2025. 04. 10	2025. 04. 11
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	-	180,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩180,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 '충렬중학교' 북서측 인근에 위치하는 '아이뷰파크' 8층 804호에 대한 부산지방법원 경매13계의 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 4월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 10일에 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

본건 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란하여 동종 유형 물건의 통상적인 내부상태를 상정하여 감정평가하였으니 향후 경매 진행 및 응찰시 본건 내부구조 관련상태 등에 대하여 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호		
도로명주소	부산광역시 동래구 명안로78번길 25		
	주용도	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설 8호/64세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.12.20	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 15층
		연면적	4,795.3 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	8/804	공동주택 {아파트-도시형생 활주택(원룸형)}	35.0425	13.3575	48.4	10.8698	72.40

※ 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	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	명장동 136-9	13/13**	공동주택(아파 트-도시형생활 주택(원룸형))	35.0425	48.4	185,000,000 (@5,280,000)	2024.04.02 (2021.12.20)	-
#2	명장동 136-9	8/8**	공동주택 (아파트)	56.4475	77.9	318,000,000 (@5,630,000)	2024.08.26 (2021.12.20)	-
#3	명장동 136-9	13/13**	공동주택 (아파트)	52.8775	73.79	278,000,000 (@5,260,000)	2023.09.12 (2021.12.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 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			
		거래시점 / 기준시점		2024.04.02/ 2025.04.10	
부산 동부산권 동래구 아파트	-1.925% (0.98075)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.03	88.3
			기준시점 당시 지수	2025.02	86.6
		산식		$1 + (86.6 - 88.3) / 88.3$ $= 0.98075$	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 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	0.99	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.990	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/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)	8/804	35.0425	#1	5,280,000	1.000	0.98075	0.990	5,130,000	179,768,025	180,000,000
합계		35.0425	-	-	-	-	-	-	-	180,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	5,000,000 선 내외	-

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	명장동 136-9 아이뷰파크 8/804	공동주택 {아파트-도시 형생활주택 (원룸형)}	35.0425	48.4	193,000,000	2022.01.14	담보
					(@5,510,000)		
(2)	명장동 136-9 아이뷰파크 8/804	공동주택 {아파트-도시 형생활주택 (원룸형)}	35.0425	48.4	195,000,000	2022.10.27	담보
					(@5,560,000)		
(3)	명장동 136-9 아이뷰파크 8/804	공동주택 {아파트-도시 형생활주택 (원룸형)}	35.0425	48.4	187,000,000	2023.12.31	자산 재평가
					(@5,340,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 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)	명장동 136-9 아이뷰파크 8/8**	공동주택 (아파트)	52.8775	73.79	269,000,000	2025.01.03 (2021.12.20)	법원경매
					(@5,090,000)		
(2)	명장동 136-9 아이뷰파크 11/11**	공동주택 {아파트- 도시형생활주택 (원룸형)}	35.0425	48.4	182,000,000	2025.02.13 (2021.12.20)	법원경매
					(@5,190,000)		
(3)	명장동 136-9 아이뷰파크 14/14**	공동주택 {아파트- 도시형생활주택 (원룸형)}	35.0425	48.4	184,000,000	2024.09.13 (2021.12.20)	법원경매
					(@5,250,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	부산 동래구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	62,322,500,000	48,317,312,803	77.5	677	179	26.4
아파트	49,332,000,000	39,670,490,217	80.4	252	95	37.7

(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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제8층 제804호	35.0425	10.8698	180,000,000
합계		35.0425	10.8698	180,000,000

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 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 '충렬중학교' 북서측 인근에 소재하며, 부근은 아파트, 소형 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 내 8층 804호로서,  
(사용승인일:2021.12.20)  
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,  
내벽 : -,  
창호 : 샷시창 구조임.

내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못하였음.

### (4) 이용상태

공부상 아파트로 이용중인 것으로 조사되었으나 이해관계인의 부재로 내부 이용상태를 확인하지 못하였음.

### (5) 설비내역

난방설비, 급배수위생설비, 승강기설비, 각종 소화설비(소화전 등), 기계식주차설비 등이 되어 있음.

## 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 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 정방형의 토지로 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

명장동 136-9 :준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-01-22)(최고높이30m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

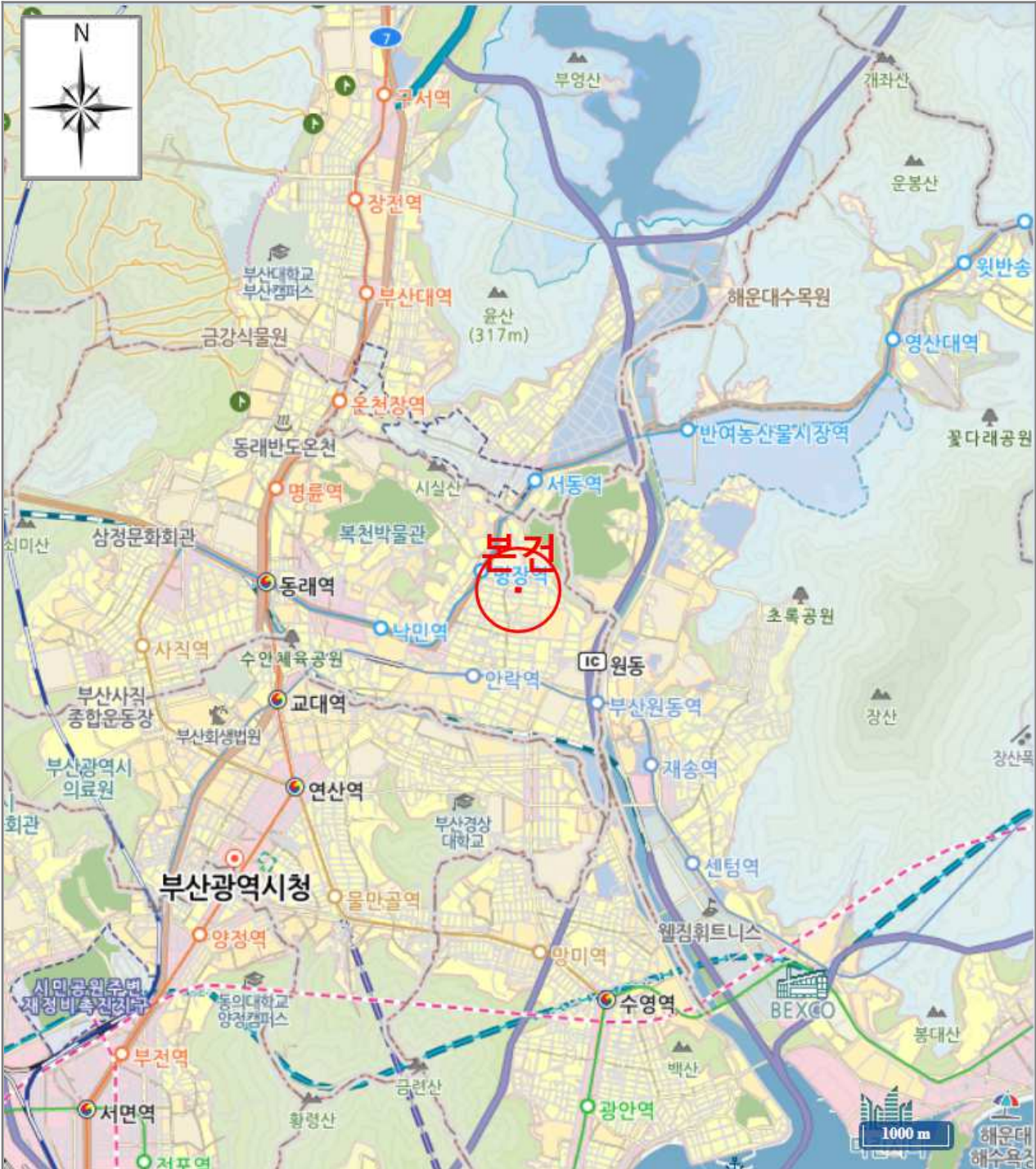
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

# 광역 위치도

소재지	부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호
-----	-----------------------------------



[ 범례 ]

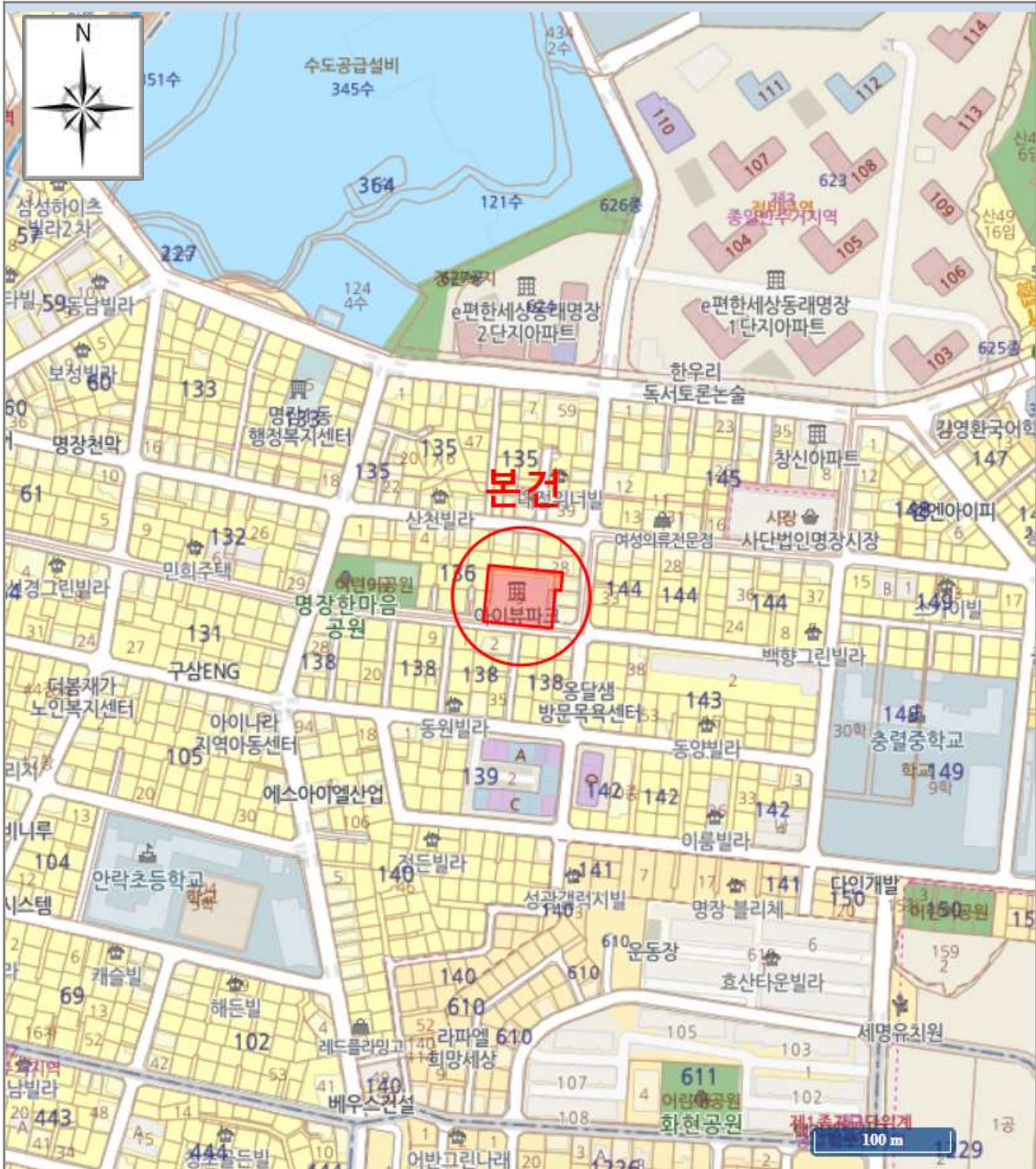
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호
-----	-----------------------------------



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사레

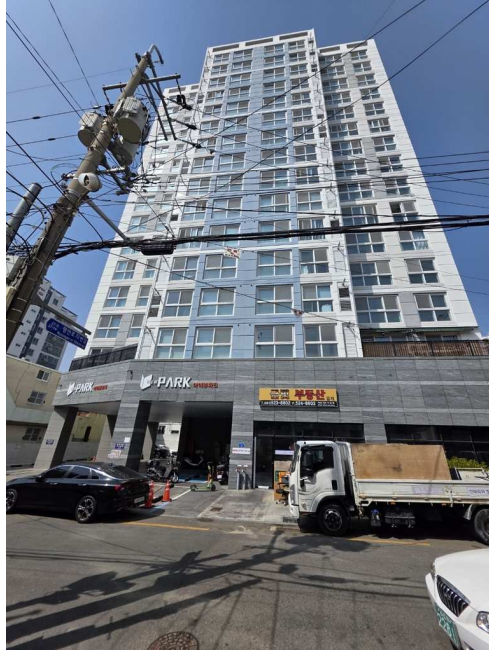
■ 거래사레



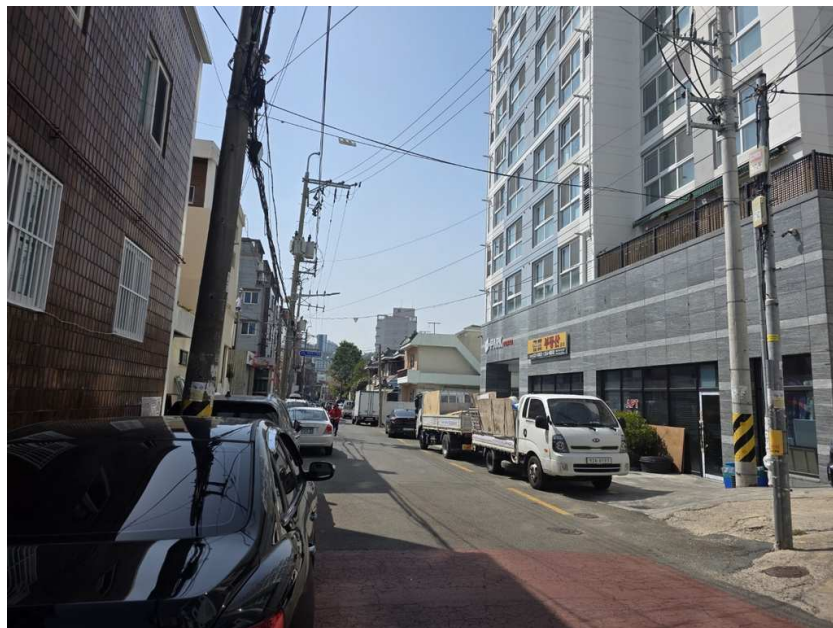
# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호



본건전경



인접도로

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호



공동현관



8층 복도

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호



본건 출입구



승강기설비

# 사 진 용 지

소재지

부산광역시 동래구 명장동 136-9 아이뷰파크 8층 804호



기계식주차 설비