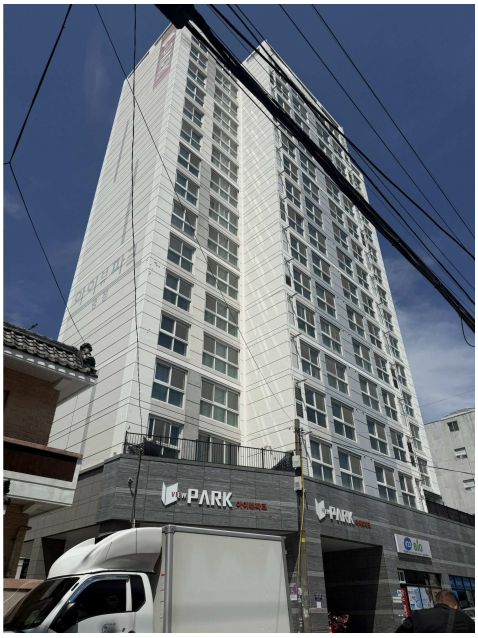
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 굿모닝뷰 소유물건(2026타경10653)
의 뢰	인:	부산지방법원 사법보좌관 김건
감정평가서번호:		GA26-05-00001



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.

가득 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 숙 경

감정평가액	삼억일백만원정(₩301,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 김건	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 굿모닝뷰 (2026타경10653)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.07	2026.05.07	2026.05.08

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	301,000,000 백
	합 계					₩301,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 동래구 명장동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 명안로78번길 25	136-9 아이뷰 파크	공동주택 업무시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지1층	286.96			
				1층	191.72			
				2층-4층 각층	323.07			
				5층-15층 각층	304.31			
1	상동	136-9	대	준주거지역	1,081.8			
				(내) 철근콘크리트구조				
(1)				제6층601호	52.8775	52.8775	301,000,000	비준가격 (통칭 : 22.3평형)
				1.소유권	16.4021			
				----------	----------	16.4021		
				대지권	1,081.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,300,000	
						건 물 :	210,700,000	
	합 계						₩301,000,000.-	
			이	하	여	백		

GA26-05-00001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 "부산 명장동 우체국" 북측인근 위치하는 부동산(아파트)에 대한 부산지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.05.07.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2026.05.07.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음

Ⅵ. 그 밖의 사항

- 평가대상 물건의 확정은 “귀제시목록”에 의하였음.

- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능한 바 인근 주민에 의해 탐문된 내용 및 인근 유사물건 및 관련 공부, 외부관찰에 따른 통상적인 관리상태 및 표준적 사양을 참고하였으니 경매진행 및 응찰 시 본건의 특수한 이용상황, 관리상태 등에 대하여 주의하시기 바람.

- 감정평가시 평가자료(거래사례, 평가사례)의 경우 일부 호수를 개인정보보호상 **으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

Ⅰ. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	부산광역시 동래구 명장동 136-9	아이뷰파크	공동주택	철근콘크리트 구조	15/1	2021-12-20

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	-	○	○	○	○	-

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
1	6층 601호	16.4021	52.8775	20.9125	73.79	72

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	명장동 136-9	아이뷰파크 ***호	52.88	301,000,000	5,692,133	2025-08-13 2021-12-20
거2	명장동 136-9	아이뷰파크 10층 1001호	52.88	308,000,000	5,824,508	2025-10-23 2021-12-20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거2	명장동 136-9	아이뷰파크 10층 1001호	52.88	308,000,000	5,824,508	2025-10-23 2021-12-20

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거2	1.00	매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며 별도의 보정치는 적용하지 아니함.

4. 시점수정

가. 매매가격지수(아파트)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격지수 (아파트)	산출내역	시점설명
1	거2	1.03067	2025.10.23 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 97.8 2026.05.07 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 100.8 시점수정치 : 100.8/97.8≒1.03067	아파트 지역 :부산광역시 동래구(25.10.23~26.05.07) 거래시점 : 2025.10.23, 2025년09월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.05.07, 2026년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년03월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)을 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거2	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거2	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	본건은 거래사례#2 대비 층별효용에서 다소 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	중층	5,700,000	6,200,000	-

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	명장동 136-9	아이뷰파크 ***호	52.88	272,000,000	5,143,000	2025-08-04 2021-12-20	법원 경매
선2	명장동 136-9	아이뷰파크 ***호	52.88	288,000,000	5,446,000	2026-01-09 2021-12-20	법원 경매

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
부산광역시 동래구	아파트	2026-04-30	108	41.2	최근1년

라. 기타 참고의견

-

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거2	5,824,508	1.00	1.03067	1.00	0.950	5,702,988

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2026-05-07)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	6층 601호	52.8775	5,700,000	301,000,000

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

본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 "부산 명장동우체국" 북측인근에 위치하며, 부근은 아파트, 소규모 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 내 제6층601호로서,
(사용승인일:2021.12.20)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창 구조임.

내부마감재 등은 이해관계인 부재로 조사하지 못함.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용됨.

(5) 설비내역

난방설비, 급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소화설비, 주차설비 등이 구비되어 있음.

(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 등고 평탄한 정방형의 토지로서 주상용 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(2020-01-22)(최고높이30m)<건축법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

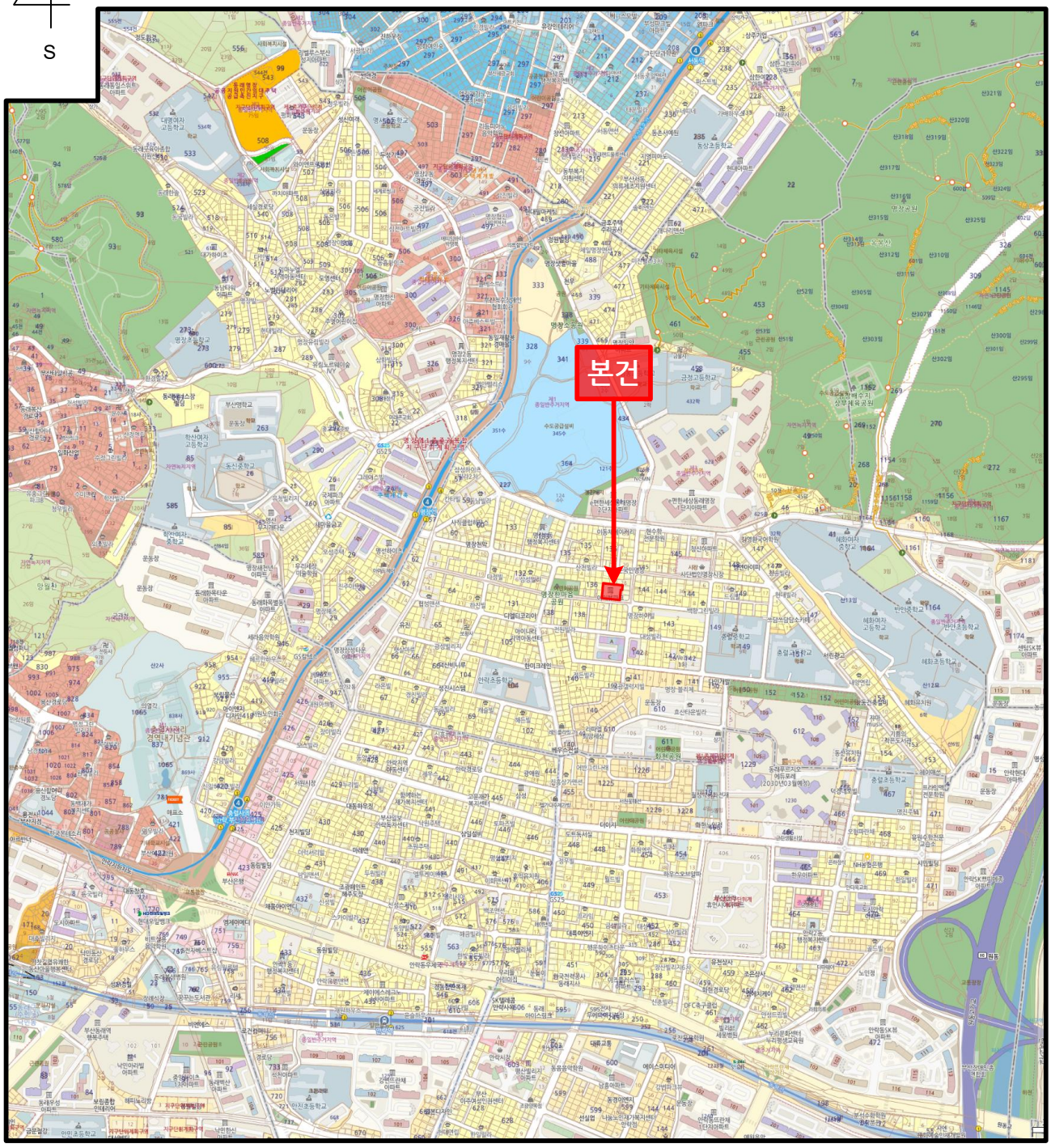
임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 136-9번지 아이뷰파크 제6층 601호

N

S



GA26-05-00001

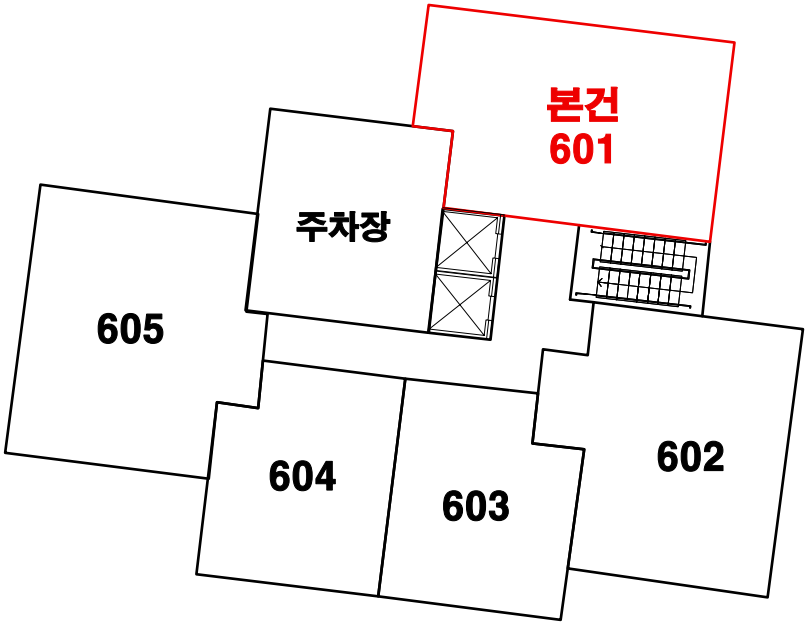
호 별 배 치 도

기호 : (1)

N

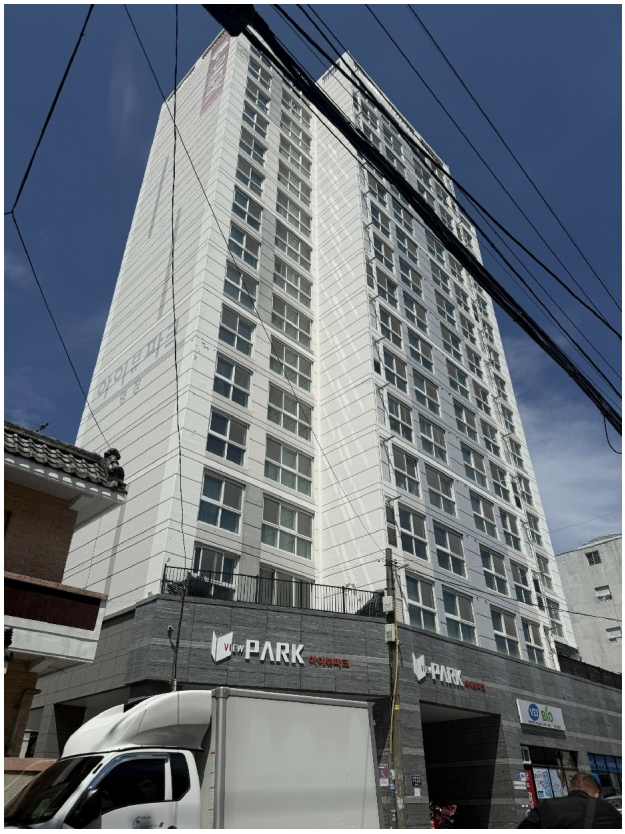
S

None Scale



[아이뷰파크 제6층 호별배치도]

GA26-05-00001


VIEW PARK
V-PARK


601

