

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

건명 : 주식회사 미라벨(2024타경114002) 소유물

감정평가서 번호 : 하나 241231-11-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사
지 사장 최은열



감정평가사
박중용

박중용 (인)

감정평가액	삼십삼억일천이백만원정 (₩3,312,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 미라벨(2024타경114002)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 01. 03	2025. 01. 03	2025. 01. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,312,000,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩3,312,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 *김진리* (인)
감 정 평 가 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 '도시철도 동해선 '일광역' 남서측 인근에 위치하는 '미라벨' 제2층 제201호 외 6개 호수로서, 경매 목적의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건은 구분건물로서, 관련 법규에 의거 전유부분과 대지권이 일체성의 원칙을 채택하고 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분할 경우 가액은 평가 명세표상 별도 부기하였음.
- ② 본건 기호(라~바)는 기준시점 현재 각 호의 경계벽이 철거된 속칭 '튼상가'로 이용중이며, 위치 및 경계 확인은 건축물관리대장도면 등에 의거 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		미라벨 제미라벨동 제2층 제201호 외 6개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 일광읍 해송2로 11 상동	876-11, 876-12 미라벨	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층				
					(내)			
		876-11	대	철근콘크리트구조 제2층 제201호	386.3	118.32	716,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 189.7958㎡
				소유권 1.x -----	118.32	771.3 x----	48.815	
				대지권	1,869.51			
				(내)				
나				철근콘크리트구조 제2층 제202호		86.56	513,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 138.8499㎡
				소유권 1.x -----	86.56	771.3 x----	35.7119	
				대지권	1,869.51			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 214,800,000 501,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		미라벨 제미라벨동 제2층 제201호 외 6개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 153,900,000 359,100,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 106.0784㎡
					66.13	66.13	392,000,000	
					소유권 1.x ----- 대지권	66.13 771.3 x---- 1,869.51	27.2831	
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 117,600,000 274,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 128.0384㎡
					79.82	79.82	402,000,000	
					소유권 1.x ----- 대지권	79.82 771.3 x---- 1,869.51	32.9312	
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 160,800,000 241,200,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
					86.56	86.56	410,000,000	
				소유권	86.56			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		미라벨 제미라벨동 제2층 제201호 외 6개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
바				1.x ----- 대지권	771.3 x----- 1,869.51	35.7119	배분내역 토 지 : 164,000,000 건 물 : 246,000,000	138.8499㎡		
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	66.13	66.13			313,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 106.0784㎡
				소유권	66.13					
				1.x ----- 대지권	771.3 x----- 1,869.51	27.2831				
사				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	123.9675	123.9675	566,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 198.8549㎡		
				소유권	123.9675					
				1.x ----- 대지권	771.3 x----- 1,869.51	51.145				
								토지·건물 토 지 : 226,400,000 건 물 : 339,600,000		
합 계							₩3,312,000,000.-			
				이 하	여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미라벨 제2층 제201호 외 6개호			
도로명주소	부산광역시 기장군 일광읍 해송2로 11			
	주용도	제1종근린생활시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2022.06.17		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 6층	
		연면적	2,998.86 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2층/201호	일반음식점	118.32	71.4758	189.7958	48.815	62.34
나	2층/202호	일반음식점	86.56	52.2899	138.8499	35.7119	62.34
다	2층/203호	일반음식점	66.13	39.9484	106.0784	27.2831	62.34
라	3층/301호	의원	79.82	48.2184	128.0384	32.9312	62.34
마	3층/302호	의원	86.56	52.2899	138.8499	35.7119	62.34
바	3층/303호	의원	66.13	39.9484	106.0784	27.2831	62.34
사	5층/503호	의원	123.9675	74.8874	198.8549	51.145	62.34
합계 (7개호)			627.4875	379.0582	1,006.5457	258.8812	-

※ 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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지 및 명칭 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	삼성리 893 에코테라스 2/210	제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	106.68	138.1696	700,000,000 (@6,560,000)	2024.07.16 (2023.04.27)	-
#2	삼성리 888-6 일광역프라자 2/204	제1종 근린생활 시설 (소매점)	28.455	49.7387	181,000,000 (@6,360,000)	2023.11.01 (2022.02.08)	-
#3	삼성리 825 외 네오더퍼스트 3/302	제1종 근린생활 시설 (의원)	86.74	143.44	510,000,000 (@5,880,000)	2023.06.27 (2020.07.07)	-
#4	삼성리 893 에코테라스 3/302	제1종 근린생활 시설 (의원)	88.655	99.5367	531,120,000 (@5,990,000)	2022.11.02 (2023.04.27)	-
#5	삼성리 872 씨제이원프라자 5/501	제1종 근린생활 시설 (휴게 음식점)	150.54	295.1369	700,000,000 (@4,650,000)	2023.11.30 (2020.12.29)	-
#6	삼성리 876-11 외 미라벨 4/404	의원	99.2	159.1256	482,514,048 (@4,860,000)	2022.07.11 (2022.06.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가 ~ 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
부산 집합상가	0.243% (1.00243)	거래시점 / 기준시점	2024.07.16/ 2025.01.03
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 부산 2024년 03분기 : 0.13 2024년 04분기 이후 : 0.13 (2024년 03분기 자료)
		산식	$(1+0.0013 \times 77 \div 92) \times (1+0.0013 \times 95 \div 92) = 1.00243$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	0.95	0.95	1.02	1.00	0.921	-
나, 다)	#1	0.95	0.95	1.00	1.00	0.903	-
라)	#1	0.95	0.95	0.85	1.00	0.767	-
마, 바)	#1	0.95	0.95	0.80	1.00	0.722	-
사)	#1	0.95	0.95	0.77	1.00	0.695	-

기호 가): 본건이 위치별 효용 등에서 우세하나, 대중교통의 편의성, 건물의 규모 등에서 열세함.

기호 나, 다): 본건이 대중교통의 편의성, 건물의 규모 등에서 열세함.

기호 라): 본건이 위치별 효용(테라스 유무) 등에서 우세하나, 대중교통의 편의성, 건물의 규모, 층별 효용 등에서 열세함.

기호 마, 바): 본건이 대중교통의 편의성, 건물의 규모, 층별 효용 등에서 열세함.

기호 사): 본건이 위치별 효용 등에서 우세하나, 대중교통의 편의성, 건물의 규모, 층별 효용 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	2/ 201	118.32	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.921	6,056,441	716,598,099	716,000,000
나	2/ 202	86.56	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.903	5,938,074	513,999,685	513,000,000
다	2/ 203	66.13	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.903	5,938,074	392,684,833	392,000,000
라	3/ 301	79.82	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.767	5,043,746	402,591,805	402,000,000
마	3/ 302	86.56	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.722	4,747,829	410,972,078	410,000,000
바	3/ 303	66.13	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.722	4,747,829	313,973,931	313,000,000
사	5/ 503	123.9675	#1	6,560,000	1.000	1.00243	0.695	4,570,278	566,565,937	566,000,000
합계		627.4875	-	-	-	-	-	-	-	3,312,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근 부동산 탐문 등에 의하면 본건과 유사한 근린생활시설의 경우 호가 수준은 위치별, 층별, 면적 등으로 다소 차이가 있으나, @4,500,000~6,000,000원/전유㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 및 명칭 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
			전유	분양				
(1)	삼성리 876-11 외 미라벨 2/204	일반 음식점	99.2	159.1256	577,000,000 (@5,820,000)	2022.07.01 (2022.06.17)	담보	-
(2)	삼성리 893 에코테라스 2/210	제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	106.68	138.1696	670,000,000 (@6,280,000)	2024.08.20 (2023.04.27)	담보	-
(3)	삼성리 893 에코테라스 3/301	제1종 근린생활 시설 (의원)	110.26	123.7935	580,000,000 (@5,260,000)	2023.05.31 (2023.04.27)	담보	-
(4)	삼성리 825 외 네오더퍼스트 3/302	제1종 근린생활 시설 (의원)	86.74	143.44	510,000,000 (@5,880,000)	2023.06.27 (2020.07.07)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제2층 제201호	118.32	48.815	716,000,000
나	제2층 제202호	86.56	35.7119	513,000,000
다	제2층 제203호	66.13	27.2831	392,000,000
라	제3층 제301호	79.82	32.9312	402,000,000
마	제3층 제302호	86.56	35.7119	410,000,000
바	제3층 제303호	66.13	27.2831	313,000,000
사	제5층 제503호	123.9675	51.145	566,000,000
합계		627.4875	258.8812	3,312,000,000

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

2. 기타 참고사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 소재 일광역 남서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 오피스텔, 주상복합건물 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 도시철도 동해선 '일광역'이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제2층 제201호 외 6개호로서,
외벽: 석재 붙임, 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽: 타일 붙임 등,
창호: 샷시창 등의 구조임.

(4) 이용상태

기호 가): 일반음식점,
기호 나): 일반음식점,
기호 다): 일반음식점,
기호 라~바): 일괄 의원(튼상가),
기호 사): 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 15m 내외, 북동측으로 폭 12m 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

삼성리 876-11 :준주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(2015-03-04)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

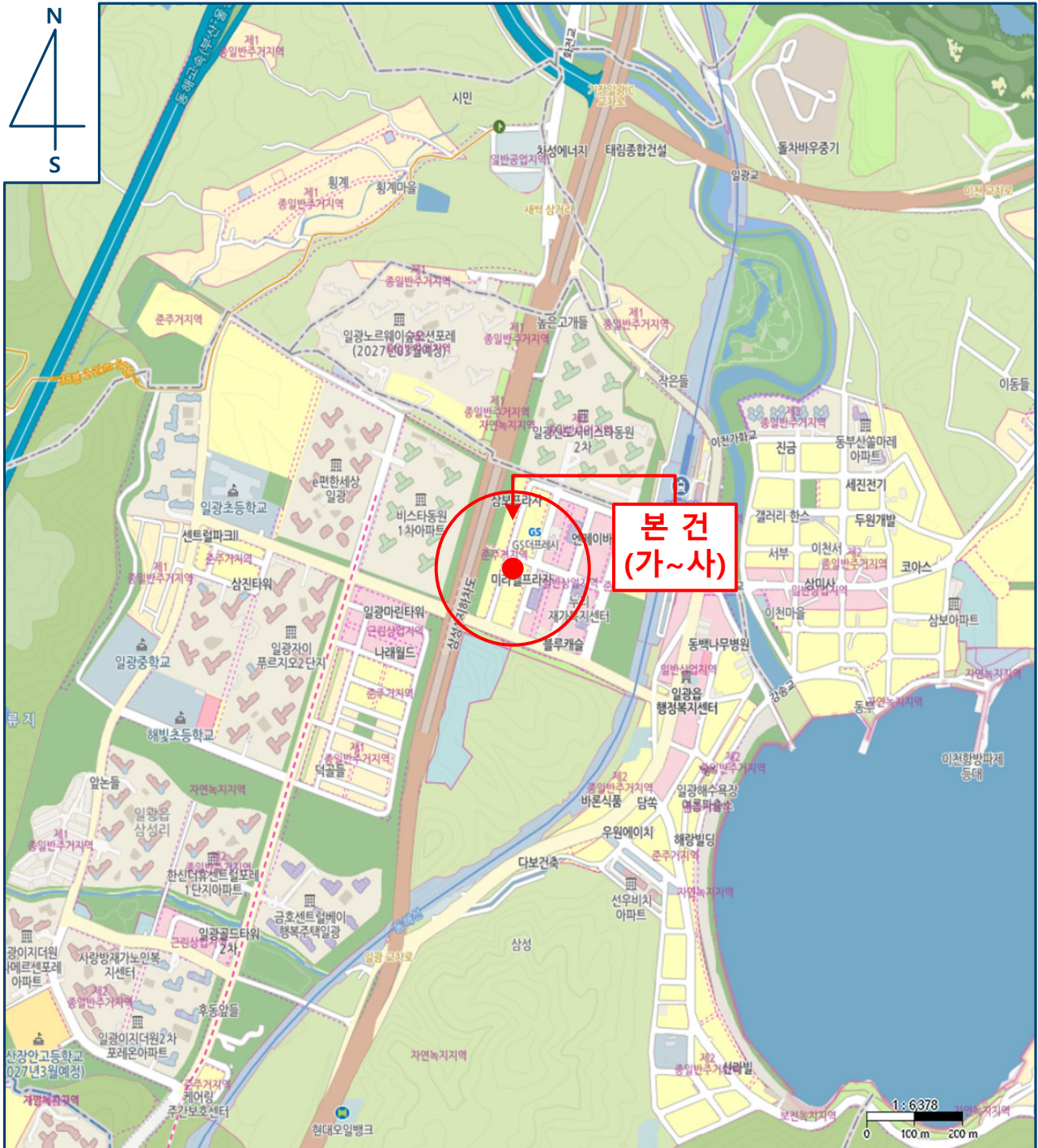
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기 타: 본건 기호(라~바)는 속칭 '튼상가'로 이용중임.

위 치 도

소재지

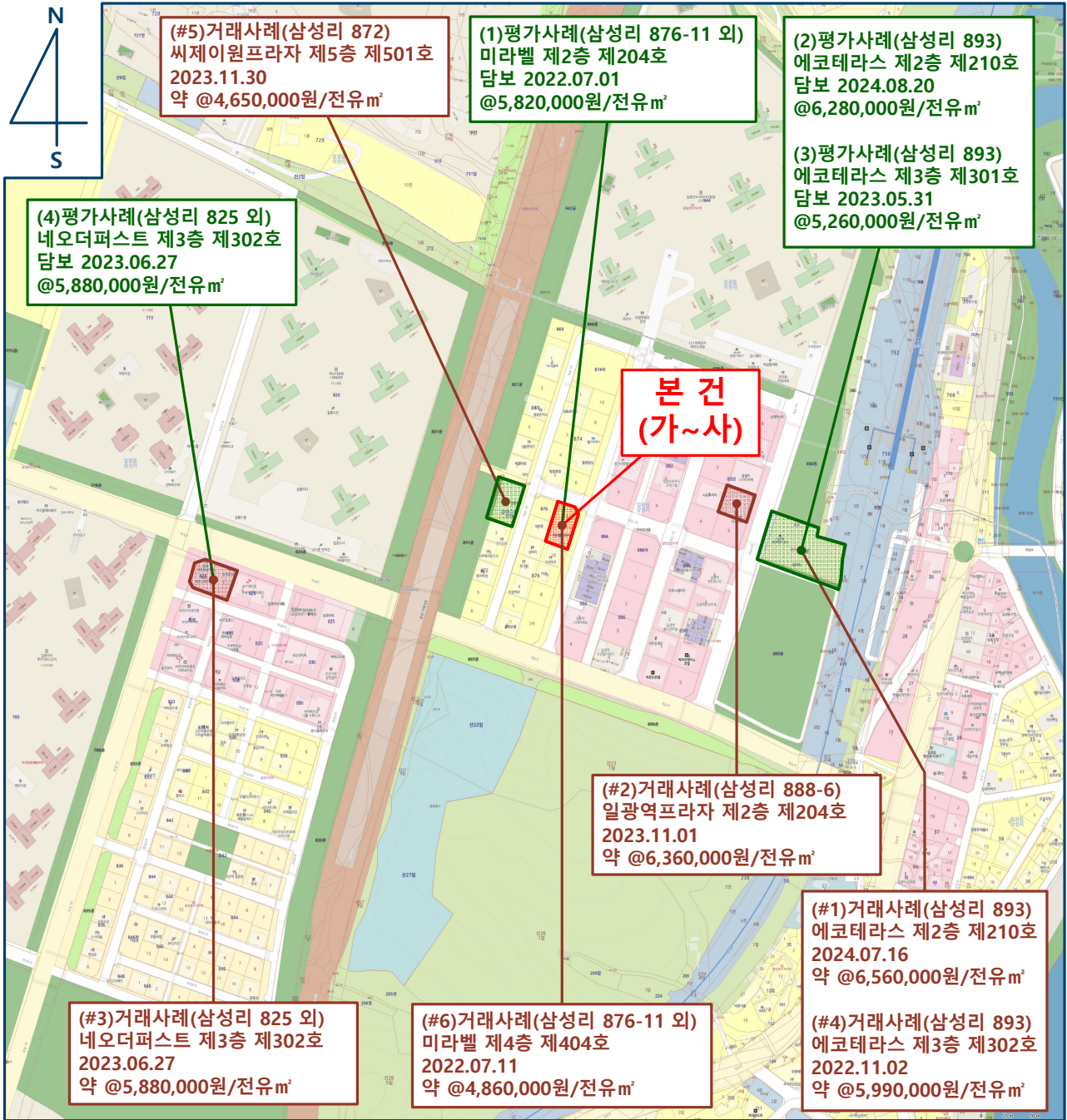
부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11번지 외
[미라벨 제2층 제201호 외 6개호]



가격 참고도

소재지

부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11번지 외
[미라벨 제2층 제201호 외 6개호]



범례

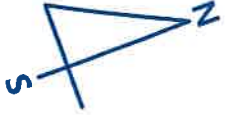
■ 본 건

■ 공시지가

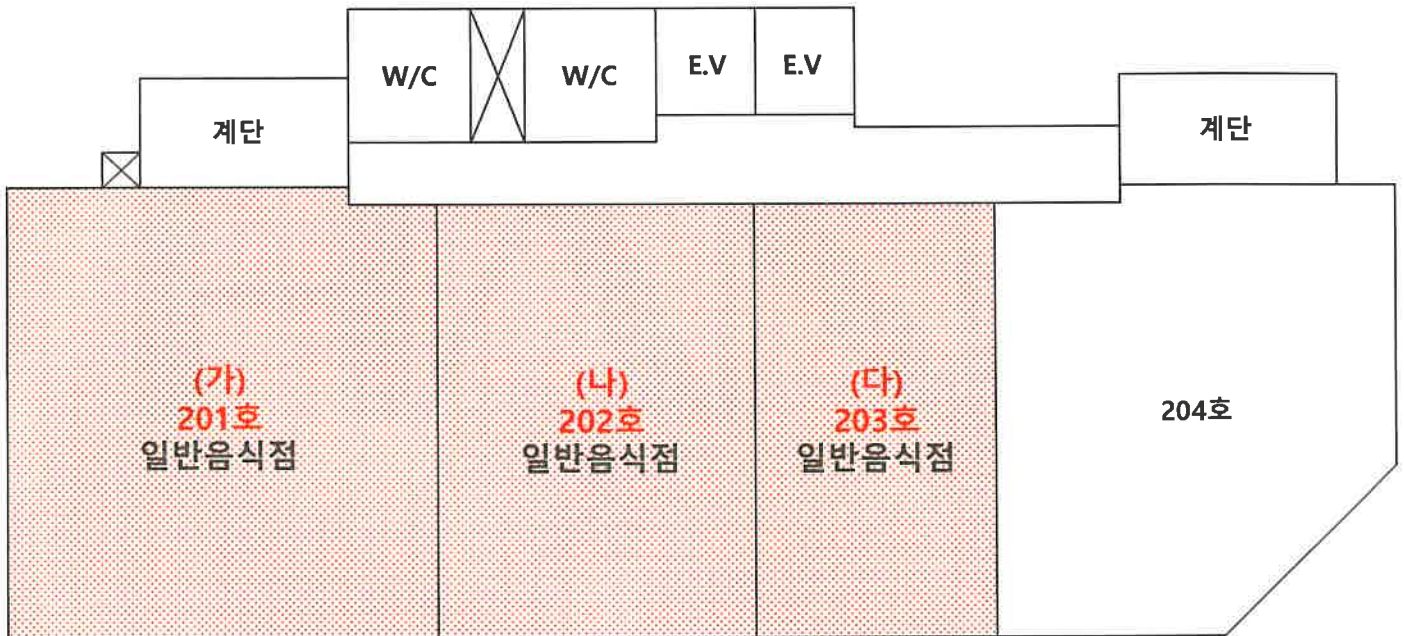
■ 평가사례

■ 거래사례

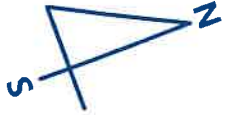
건물배치도 및 건물내부구조도



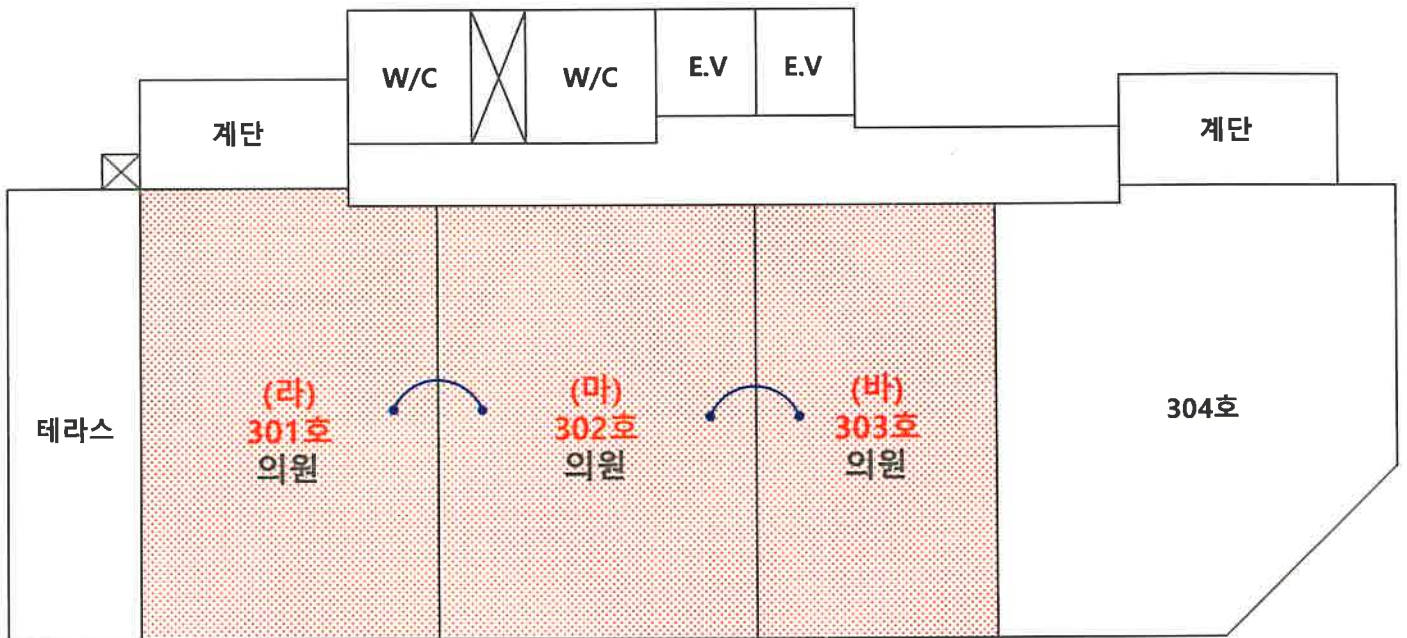
미라벨 제2층
(호별배치도 및 내부구조도)



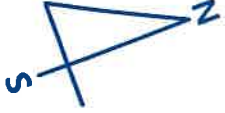
건물배치도 및 건물내부구조도



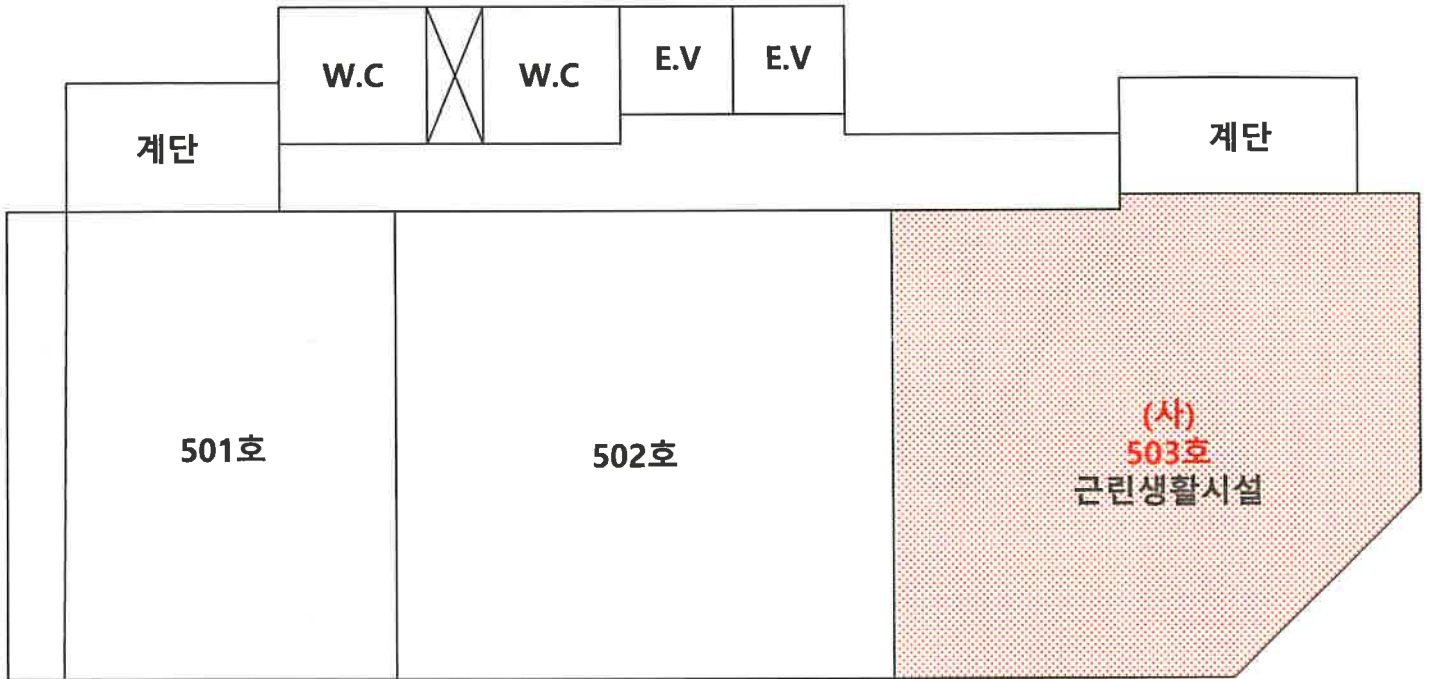
미라벨 제3층
(호별배치도 및 내부구조도)



건물배치도 및 건물내부구조도



미라벨 제5층
(호별배치도 및 내부구조도)



사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미래벨 제2층 제201호 외
-----	--



본건 전경



기호(가) 201호 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미래벨 제2층 제201호 외
-----	--



기호(나) 202호 전경



기호(다) 203호 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미라벨 제2층 제201호 외
-----	--



기호(라) 301호 전경



기호(마) 302호 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미래벨 제2층 제201호 외
-----	--



기호(바) 303호 전경



기호(라~바) 전체 내부 전경

사 진 용 지

소재지	부산광역시 기장군 일광읍 삼성리 876-11 외 미래벨 제2층 제201호 외
-----	--



기호(사) 503호 전경