

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 부산행복 신용협동조합이사장
건명 : 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
(현칭)수페온아파트 제4층 제401호 소재 부동산
감정평가서 번호 : 하나 241120-11-001



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 당 감정평가법인은 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 (인) 감 정 평 가 사
지 사 장 최은열 김효권

7) 2017

감정평가액		일억팔천사백만원정 (₩184,000,000.-)							
의뢰인		부산행복 신용협동조합이사장		감정평가 목적		공매			
채무자				제출처		우리자산신탁주식회사			
소유자 (대상업체명)		우리자산신탁주식회사		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
물건목록 표시근거		등기사항전부증명서		기준시점		조사기간		작성일	
				2024. 11. 20		2024. 11. 20		2024. 11. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)			사정			감정평가액		
	종별	면적 또는 수량(m²)		종별	면적 또는 수량(m²)		단가	금액	
	구분건물	1개호		구분건물	1개호		-	184,000,000	
		이		하	여		백		
	합계						₩184,000,000.-		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.								
	심사자 감정평가사								
	이								
	의								
	인								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '(현칭)수페온아파트 제4층 제401호'에 대한 부산행복 신용협동조합의 공매 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 11월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 20일에 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 본건의 위치는 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 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
건물로서, 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 토지의 대지권이 일체성의 원칙을 채택하고 거래관
행도 일체로 이루어지고 있으나, 의뢰인 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분할 경우 가액을 후
첨 '(구분건물)감정평가 명세표'상에 별도 부기하였으니, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 (현청)수페온아파트 제4층 제401호								
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	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 [도로명주소] 경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743	843-1	공동주택 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				(현청) 수페온아파트
				지하1층	806.3549			
				1층	105.2317			
				2층	696.7674			
				3층	706.5726			
				4층	219.2346			
				5층	219.2346			
				6층	219.2346			
				7층	219.2346			
				8층	219.2346			
				9층	219.2346			
				10층	219.2346			
				11층	219.2346			
				12층	219.2346			
				13층	219.2346			
				14층	219.2346			
				15층	219.2346			
				16층	219.2346			
				17층	219.2346			
				18층	219.2346			
				19층	219.2346			
				20층	219.2346			
1	상동	843-1	대	일반상업지역	1,342			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		(현칭)수페온아파트 제4층 제401호						
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		
가				내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.853	84.85	184,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 150.505㎡
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,200,000 128,800,000	
합 계							₩184,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 [(현청)수페온아파트 제4층 제401호]		
도로명주소	경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743		
	주용도	공동주택 및 제1종근린생활시설 34세대 / 1호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.11.01	
	건물규모	층수	지하1층/지상20층
		연면적	6,041.9148 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)	4층 401호	아파트	84.853	65.652	150.505	32.224	56.4

※ 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) 본건 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지 건물명 동/층/호수	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	수산리 843-1 수페온아파트 8층 802호	아파트	84.853	150.505	187,000,000 (@ 2,200,000)	2023.10.24 (2019.11.01)	-
#2	수산리 473-13 유성노블리앙 101동 9층 903호	아파트	84.987	111.5623	173,000,000 (@ 2,040,000)	2024.05.17 (2011.03.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 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		2023.10.24 / 2024.11.20	
경남 밀양시 (아파트)	0.670% (1.00670)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.9	104.4
			기준시점 당시 지수	2024.10	105.1
		산식		$1 + ((105.1 - 104.4) / 104.4)$ ≈ 1.00670	

※ 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 가) / 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	0.98	본건이 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(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)	4 401	84.85	#1	2,200,000	1.000	1.00670	0.980	2,170,445	184,162,258	184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	상기 내역을 고려할 때 본건 아파트의 경우 접근성 및 주변 이용상황, 층별, 향별, 위치별 다소 상이하나, 거래가능 호가는 @2,200,000원/전유㎡ 수준으로 탐문조사됨.
------	--

2. 본건 인근 평가사례

일련 번호	소재지 건물명 동/층/호수	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	수산리 843-1 수페온아파트 5층 501호	아파트	84.853	150.505	186,000,000	2024.05.07	공매
					(@ 2,190,000)		
(2)	수산리 420-41외 수산사랑채뷰아파트 101동 14층 1404호	아파트	84.7458	112.7435	200,000,000	2023.09.20	일반거래
					(@ 2,360,000)		

※ 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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가)	제4층 제401호	84.853	32.224	184,000,000

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

2. 기타 참고사항

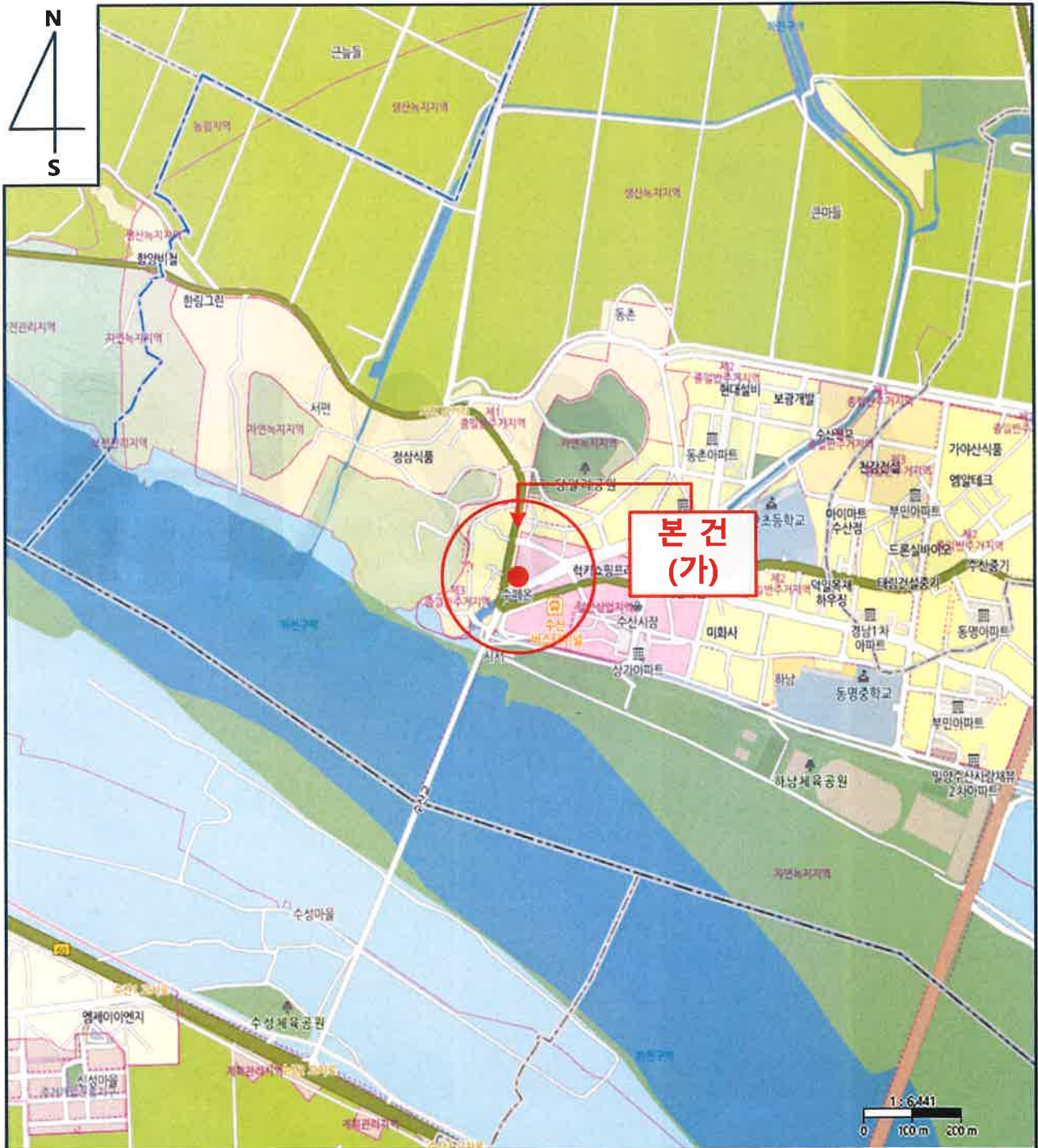
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산초등학교' 남서측 인근에 위치하 며, 주위는 중소규모 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 소재함.
인접도로상태	본건 서측으로 중로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관 리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지 역<수도법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내, 제4층 제401호로서, 외벽 : 대리석 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 샷시창 마감 등
이 용 상 황	아파트(방3, 주방, 거실, 욕실 등)임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스 프링클러 등의 설비가 되어 있음.
임 대 사 항	-
기 타 사 항	-

위 치 도

소재지

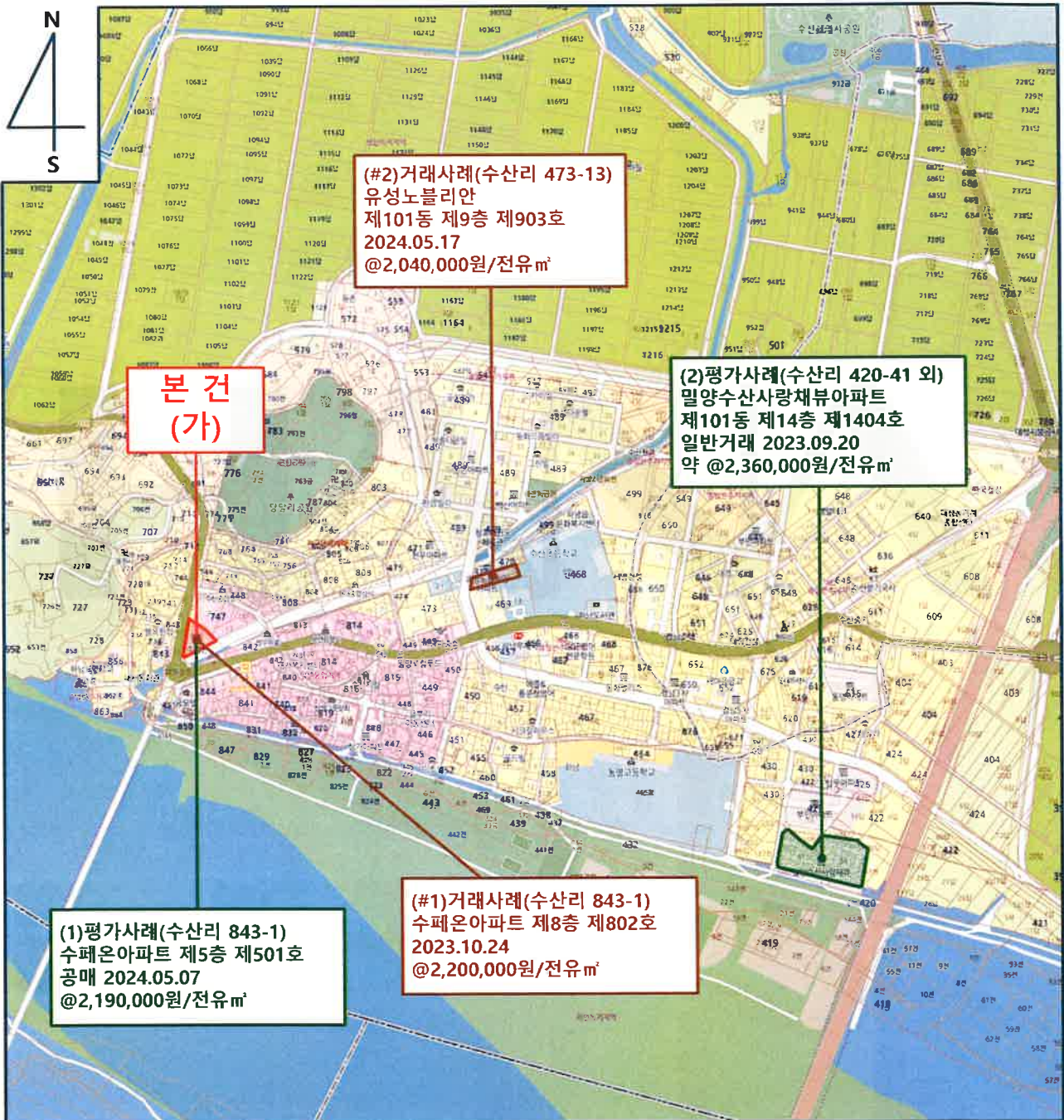
경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
[(현청)수페온아파트 제4층 제401호]



가 격 참 고 도

소재지

경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
[(현칭)수페온아파트 제4층 제401호]



범례

■ 본건

■ 공시지가

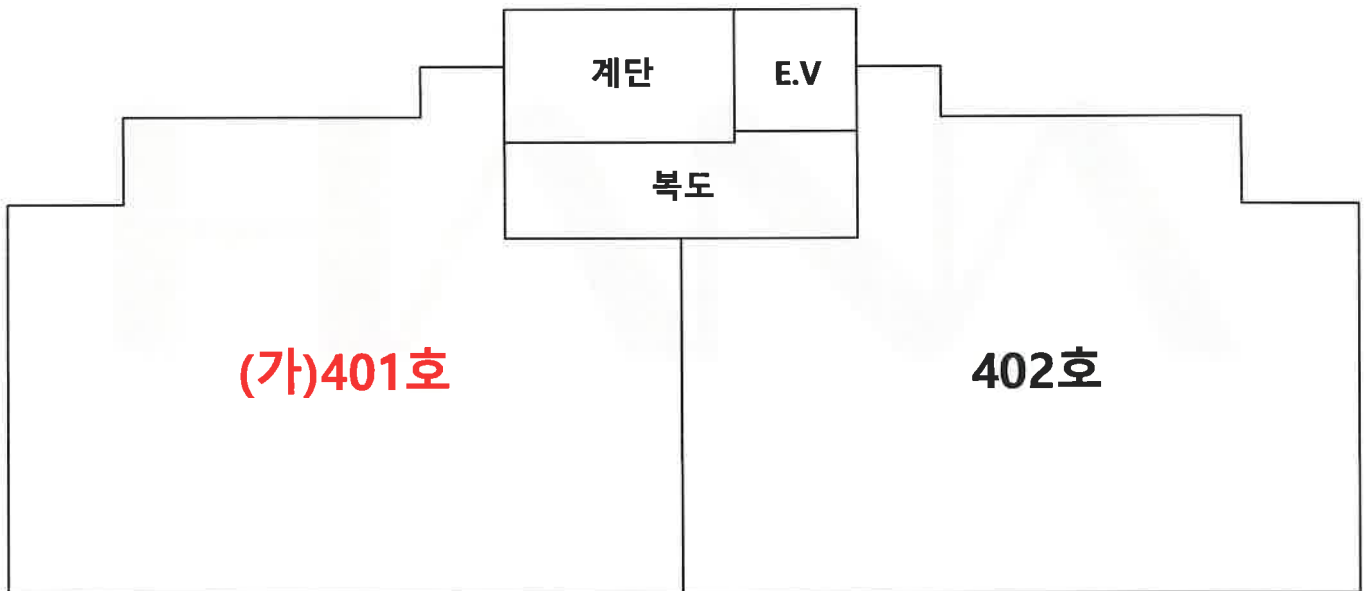
■ 평가사례

■ 거래사례

건 물 배 치 도



(현청)수페온아파트 제4층
(호별배치도)



사 진 용 지

소재지	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 (현청)수페온아파트 제4층 제401호
-----	--



본건 전경



본건 전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

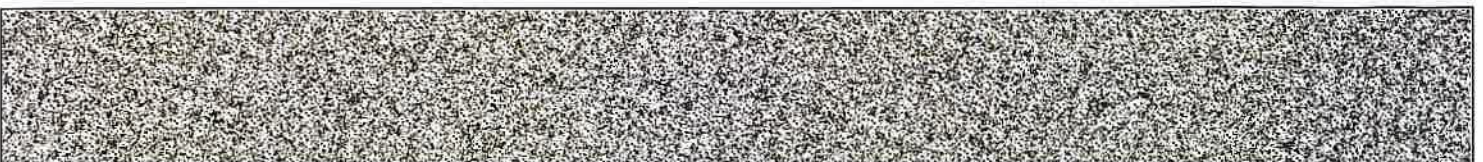
고유번호 1913-2019-004897



[집합건물] 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2019년11월29일	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 [도로명주소] 경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상20층 공동주택 및 제1종근린생활시설 지하1층 806.3549㎡ 1층 105.2317㎡ 2층 696.7674㎡ 3층 706.5726㎡ 4층 219.2346㎡ 5층 219.2346㎡ 6층 219.2346㎡ 7층 219.2346㎡ 8층 219.2346㎡ 9층 219.2346㎡ 10층 219.2346㎡ 11층 219.2346㎡ 12층 219.2346㎡ 13층 219.2346㎡ 14층 219.2346㎡ 15층 219.2346㎡ 16층 219.2346㎡ 17층 219.2346㎡ 18층 219.2346㎡ 19층 219.2346㎡ 20층 219.2346㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1		대	1342㎡	2019년11월29일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 19120219103204113010190201LST0048141J0119703011112

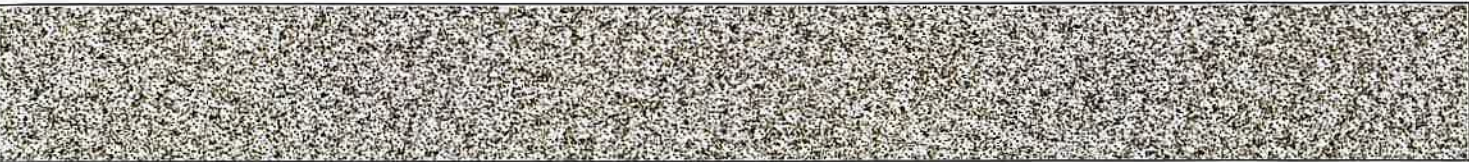
발급확인번호 AANN-RNZC-8971

발행일 2024/11/20

[집합건물] 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년11월29일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 84.853㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		1342분의 32.224	2019년11월1일 대지권 2019년11월29일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년11월29일 제32275호		소유자 주식회사모래들개발 191311-0026718 경상남도 밀양시 초동면 두암길 131-8
2	소유권이전	2019년11월29일 제32278호	2019년11월27일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-***** 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-1529호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년12월3일 제33762호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
3	압류	2021년1월28일 제2228호	2021년1월28일 압류(채납징제 과-타8425)	권리자 국 치분청 삼성세무서장
4	3번압류등기말소	2021년6월25일 제17670호	2021년6월25일 해제	
5	압류	2022년5월9일 제11785호	2022년5월9일 압류(세무과-37 76)	권리자 밀양시 3819
6	5번압류등기말소	2022년10월19일	2022년10월19일	



[집합건물] 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제4층 제401호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제25173호	해제	
7	압류	2024년9월6일 제18439호	2024년9월6일 압류(행정국 세무과-007230)	권리자 밀양시 3819

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 밀양지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 20일

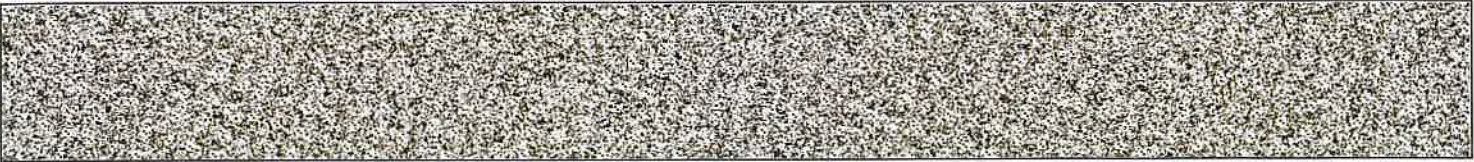
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1913-2019-004897

[집합건물] 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2024년9월6일 제18439호	권리자 밀양시	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>

전남건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193550000931		고유번호	4827025321-3-08430001		명칭	호수/가/구수/세대수 1호/0가/구/34세대	
대지위치	경상남도 밀양시 하남읍 수산리			지번	843-1	도로명주소	경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743	
※대지면적	1,342 m ²	연면적	6,041.9148 m ²	※지역	일반상업지역 외 1	※지구	※구역	
건축면적	1,005.4201 m ²	용적률 산정용 연면적	4,596.5909 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택 외1	층수 지하: 1층, 지상: 20층
※건폐율	74.92 %	※용적률	342.518 %	높이	60.2 m	지붕	부속건축물 동 m ²	
※조경면적	217.32 m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	아파트(주차장)	785.2849	주1	1층	철근콘크리트구조	골프연습장(계단실)	21.07
주1	지1층	철근콘크리트구조	의원(계단실)	21.07	주1	2층	철근콘크리트구조	아파트(주차장)	638.969
주1	지1층	철근콘크리트구조	골프연습장(계단실)	21.07	주1	2층	철근콘크리트구조	아파트(계단실)	36.7284
주1	1층	철근콘크리트구조	아파트(계단실)	84.1617	주1	2층	철근콘크리트구조	골프연습장(계단실)	21.07

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

밀양시장



담당자: 전 화:

발급일: 2024년 11월 20일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 밀양시 하남읍 수산리

명칭 호수/가구수/세대수 1호/0가/34세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743

843-1

도로명주소 관련 주소

구분		성명 또는 명칭		면허(등록)번호		※주치장						승강기		인허가 시기	
건축주	주식회사모래들개발	191311-0*****		구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	1 대	허기일	2017.7.28.		
설계자	김순근 다온건축사사무소	경상남도-건축사사무소-1183		자주식	38 대	8 대	대	대	※ 하수처리시설		※ 급수설비(저수조)	착공일	2017.12.22.		
공사감리자	오윤석 창조건축사사무소	경상남도-건축사사무소-576		기계약	대	대	대	대	대		형식	지상	사용승인일		
공사시공자 (현장관리인)	유승형 삼원종합건설 주식회사	대한건설협회장-건축공사업-02-0826		전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	개	2019.11.1.		
※건축물 인증 현황				건축물 구조 현황										건축물 관리 현황	
인증명		유효기간		성능		내진설계 적용 여부		내진능력		지하수위		관리계획 수립 여부		해당	
													건축물 관리점검 현황		
													종류	점검유효기간	
변동사항															
변동일		변동내용 및 원인				변동일		변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항			
2019.11.1.		신규작성(신축)				2024.2.2.		경				용도:운동시설 지역: 제2종일반주거지역 -이하야백-			
2020.10.20.		[용도변경]지1층, 1층, 2층 의원(계단실) 21.07㎡, 3층 의원(669,8442㎡)-지1층, 1층, 2층 골프연습장(계단실) 21.07㎡, 3층 골프연습장(669,8442㎡)으로 변경													

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193550000931	고유번호	4827025321-3-08430001	명칭	호수/가구수/세대수 1호/0가구/34세대
대지위치	경상남도 밀양시 하남읍 수산리			지번	도로명주소 843-1 경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	철근콘크리트구조	골프연습장	669.8442	주1	13층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트(계단실)	36.7284	주1	14층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	16층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	17층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	18층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	19층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	주1	20층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346	- 이하야백 -				
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346					
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트	219.2346					

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220193550001043	고유번호	4827025321-3-08430001		명칭	하남읍 수산리 843-1 공동주택 (주식회사모래들개발)	호명칭	401
대지위치	경상남도 밀양시 하남읍 수산리				지번	843-1	도로명주소	경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743
전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	84.853	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)		2020.12.3.
					110111-2*****			등기명의인표시변경
공용부분					- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	지1층	철근콘크리트구조	비상발전기실	1.1992				
주	지1층	철근콘크리트구조	생활폐기물보관소	0.8187				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

밀양시장



담당자:
전화:

발급일자: 2024년 11월 20일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건물ID		2220193550001043		고유번호		4827025321-3-08430001				명칭		하남읍 수산리 843-1 공동주택 (주식회사모래들개발)		호명칭		401			
대지위치				경상남도 밀양시 하남읍 수산리						지번		843-1		도로명주소		경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743			
공용 부분										공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)									
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격													
주	지1층	철근콘크리트구조	헬름	0.7556	2024.1.1.	114,000,000													
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	32.3981	2023.1.1.	119,000,000													
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	6.4001	2022.1.1.	167,000,000													
주	1층	철근콘크리트구조	관리사무실, 정보통신실	1.3951	2021.1.1.	161,000,000													
주	각층1	철근콘크리트구조	계단실, ELEV	18.3642	2020.1.1.	163,000,000													
주	각층1	철근콘크리트구조	지하1층~지상3층 계단실, ELEV	4.321															
		- 이하여백 -																	
					*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.														
변동사항																			
변동일		변동내용 및 원인			변동일		변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항									
2019.11.1.		신규작성(신축) - 이하여백 -																	



최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

 (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241120-11-001
시행일자 : 2024-11-21
수 신 : 부산행복 신용협동조합이사장
참 조 : 우리자산신탁주식회사
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며,
귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 20자로 의뢰하신 "경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1
(현칭)수페온아파트 4층 401호 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월
1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여
주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	1 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝.	

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 김효권
우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층
TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 241120-11-001

부산행복 신용협동조합이사장 귀하

사십팔만칠백원정 (₩480,700.-)

2024-11-20 일자로 의뢰하신『경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 (현칭)수페온아파트 4층 401호 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	317,920.-	
나. 여 비	105,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	—	
기타 실비	2,000	
특별용역비	—	
소 계	119,200	
수수료합계(공급가액)	437,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	43,700	
총 계	480,700.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩480,700.-	

- * 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
- * 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (241120-11-001)로 하여 주시기 바랍니다.
- * (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 부산은행연산지점 : 048-01-034369-3 예금주 [(주)하나감정평가법인부산울산지사]

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)