

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 부산행복신용협동조합 이사장

건 명 : 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
제4층 제401호 외 소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래세한 2103-71-11005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래세한감정평가법인 대구경북지사

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
김 장 우

김 장 우



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 김 상 결



감정평가액	이십팔억칠천구백만원정 (₩2,879,000,000.-)					
의뢰인	부산행복신용협동조합 이사장		감정평가목적		구매	
채무자	--		제출처		부산행복신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	(주)모래들개발		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021. 03. 16	2021. 03. 16	2021. 03. 16	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	2,879,000,000
			이하	여백		
	합계					₩2,879,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김 세 석 					

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나 다	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 [도로명주소] 경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743	843-1	공동주택 및 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상20층 지하1층 1층 2층 3층 4층~20층	 806.3549 105.2317 696.7674 706.5726 각 219.2346			
	"	843-1	대	일반상업지역	1,342			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	84.853	84.853	247,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.853	84.853	247,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.853	84.853	260,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.853	84.853	260,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
마				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	84.853	84.853	260,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
바				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
사				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
아				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
자 차 카				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1602호	84.853	84.853	270,000,000	비준가액	
				소유권	32.224				
				1. ----	1,342x-----	32.224			
				대지권	1,342				
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	84.853	84.853	270,000,000	비준가액	
				소유권	32.224				
				1. ----	1,342x-----	32.224			
				대지권	1,342				
				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	84.853	84.853	270,000,000	비준가액	
				소유권	32.224				
				1. ----	1,342x-----	32.224			
				대지권	1,342				
합 계							₩2,879,000,000.-		
이 하					여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산 버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '수페온' 제4층 제401호 외 구분건물(아파트)로서, '부산행복신용협동조합' 에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 (경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743)							
건물명 및 층·호수	제4층 제401호 외 29개호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역	1,342		6,041.9148	-1/20		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택 외1		2019.11.01	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	4/401	84.853	65.652	150.505	32.224	아파트
나)	4/402	84.853	65.652	150.505	32.224	
다)	5/502	84.853	65.652	150.505	32.224	
라)	8/802	84.853	65.652	150.505	32.224	
마)	9/901	84.853	65.652	150.505	32.224	
바)	12/1201	84.853	65.652	150.505	32.224	
사)	13/1302	84.853	65.652	150.505	32.224	
아)	15/1501	84.853	65.652	150.505	32.224	
자)	16/1602	84.853	65.652	150.505	32.224	
차)	17/1701	84.853	65.652	150.505	32.224	
카)	17/1702	84.853	65.652	150.505	32.224	
합 계		933.383	722.172	1,655.555	354.464	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공장 설립제한지역〈수도법〉, 배출시설설치제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉, 하천과인접한토지의경우 재 난관리과하천담당(055-359-5522)별도확인요임.

다. 주위 환경

인근은 주택 및 상가지대로 단독주택 및 노선상가 등으로 형성되어 있으며 제반 주위 환경 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2021년 03월 16일**자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2021년 03월 16일**에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이 용상 독립된 구분건물(아파트)임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	수산리 420-41외	102/9/901	84.7672	2020.03.27	2,795,892	237,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
㉠	수산리 420-41외	102/15/1503	84.7672	2019.07.09	2,520,000	214,000,000	기타 담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 3,000,000원/㎡ 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경남			밀양시			하남읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	83.37	78.76	944	82.51	74.50	11	55.62	56.40	2

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	수산리 420-41외	102/9/901	84.7672	2020.03.27	2,795,892	237,000,000	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

- 아파트 매매가격지수(경남 밀양시지역)

2020.3월 아파트 매매가격지수 : 88.2

2021.2월 아파트 매매가격지수 : 87

상승률 : $\frac{87}{88.2} \approx 0.98639$ (약 -1.361% 상승)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~카)	0.98639

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	비 교 치	비 고
가),나)	㉠	1.11	1.00	0.95	1.00	1.055	주거용
		거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 우세, 호별요인(층별 효용 등) 열세함.					
다)~마)	㉠	1.11	1.00	1.00	1.00	1.110	주거용
		거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 우세함.					
바)~아)	㉠	1.11	1.00	1.02	1.00	1.132	주거용
		거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 및 호별요인(층별 효용 등) 우세함.					
자)~카)	㉠	1.11	1.00	1.04	1.00	1.154	주거용
		거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 및 호별요인(층별 효용 등) 우세함.					

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가),나)	2,795,892	1.000	0.98639	1.055	2,909,521	2,910,000
다)~마)	2,795,892	1.000	0.98639	1.110	3,061,202	3,060,000
바)~아)	2,795,892	1.000	0.98639	1.132	3,121,875	3,120,000
자)~카)	2,795,892	1.000	0.98639	1.154	3,182,547	3,180,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	4/401	84.853	2,910,000	246,922,230	247,000,000
나)	4/402	84.853	2,910,000	246,922,230	247,000,000
다)	5/502	84.853	3,060,000	259,650,180	260,000,000
라)	8/802	84.853	3,060,000	259,650,180	260,000,000
마)	9/901	84.853	3,060,000	259,650,180	260,000,000
바)	12/1201	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
사)	13/1302	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
아)	15/1501	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
자)	16/1602	84.853	3,180,000	269,832,540	270,000,000
차)	17/1701	84.853	3,180,000	269,832,540	270,000,000
카)	17/1702	84.853	3,180,000	269,832,540	270,000,000
합 계		933.383	-	-	2,879,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산 버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '수페온' 제4층 제401호 외 구분건물(아파트)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	4/401	84.853	2,910,000	247,000,000
나)	4/402	84.853	2,910,000	247,000,000
다)	5/502	84.853	3,060,000	260,000,000
라)	8/802	84.853	3,060,000	260,000,000
마)	9/901	84.853	3,060,000	260,000,000
바)	12/1201	84.853	3,120,000	265,000,000
사)	13/1302	84.853	3,120,000	265,000,000
아)	15/1501	84.853	3,120,000	265,000,000
자)	16/1602	84.853	3,180,000	270,000,000
차)	17/1701	84.853	3,180,000	270,000,000
카)	17/1702	84.853	3,180,000	270,000,000
합 계	-	933.383	-	2,879,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경

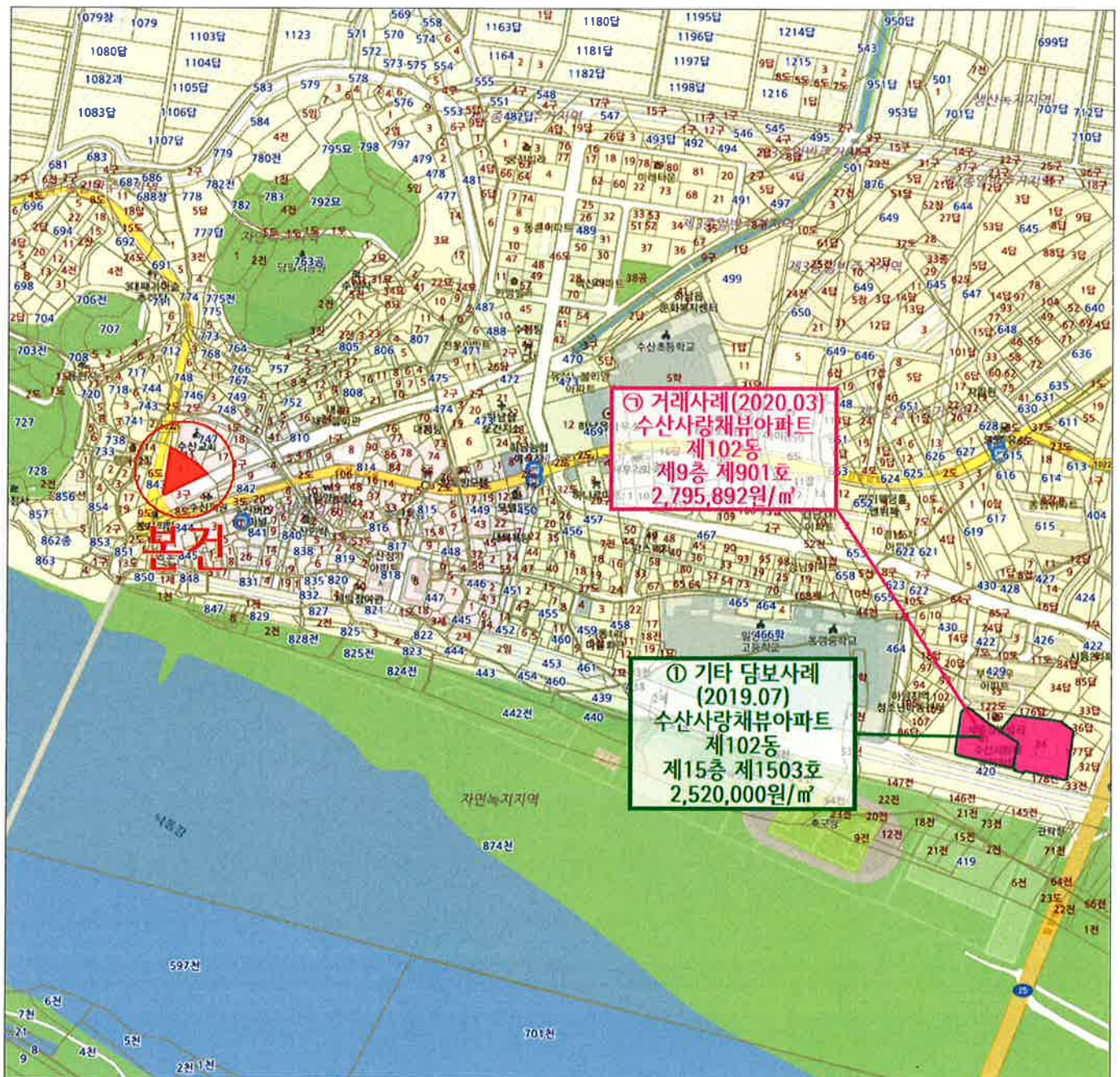


위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산 버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '수페온' 제4층 제401호 외 구분건물(아파트)이며, 부근일대는 주택 및 상가지대로 단독주택 및 노선상가 등으로 형성되어 있으며 주위 환경 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근 용이하며, 간선도로 및 대중교통시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통상황 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상20층 건 중 제4층 제401호 외 10개호로서, 외벽: 몰탈위 페인팅, 스톤코트, 석재뿔칠 마감, 내벽: 몰탈위페인팅, 세멘몰탈, 내부 인테리어마감, 바닥: 화강석물갈기, 강화마루 및 타일, 창호: 새시이중창임. ■ 이용상태 일련번호 가)~카) 아파트(내 방3, 욕실2, 거실 및 주방 등)임.
위생 및 냉난방설비 등	공동 및 개별 위생 및 급배수설비, 승강기설비(근생용, 아파트용 각1대), 화재탐지설비 및 스프링클러설비 등 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	동측 인접필지와 대체로 등고 평탄한 삼각형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견'의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	미상임.

상 세 위 치 도

소 재 지

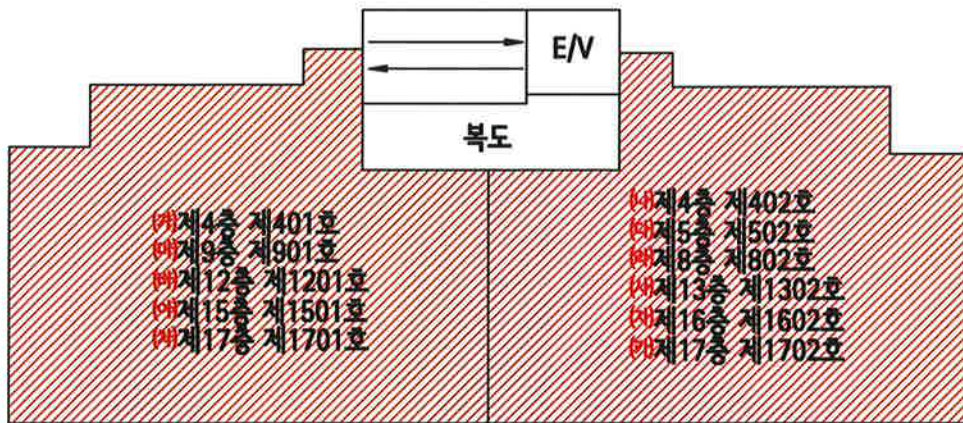
경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제4층 제401호 외



호 별 배 치 도

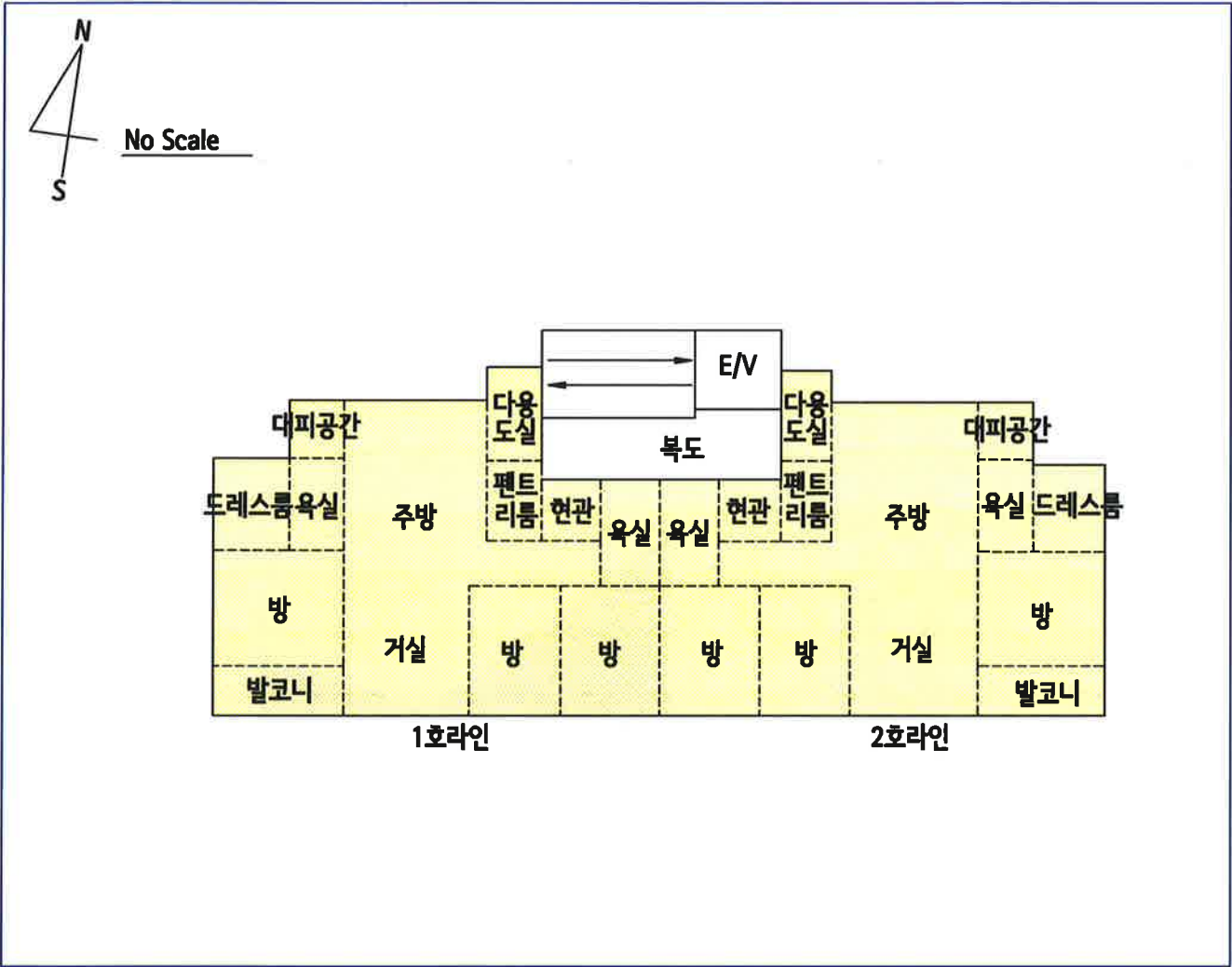


No Scale



본건(통칭'수페온' 제4층 제401호 외)

건물이용 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		임대	미상		
		이하	여백		

사 진 용 지



【 본건 전경(남서측) 】



【 본건 전경(남동측) 】

사 진 용 지



【 본건 전경(북서측) 】



【 본건 인근 환경(남동측) 】