감정평가서

의 뢰 인 : 허[redacted]대신[redacted]융[redacted]동조합 본점

건 명 : 경상남도 밀양시 부북면 운전리 390-5
라메르아파트 제2층 제202호 외 5개호

평가서번호 : D2401-8-010호

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.

㈜정일감정평가법인 부산지사

부산광역시 수영구 광안해변로344번길 9-15, 701호(민락동, [redacted])
TEL.051-710-8777 FAX.051-710-8999

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 한 상 규 (인)

㈜정일감정평가법인 부산지사 지사장 한 상 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金구억이천육백만원정(₩926,000,000.-)			
의 뢰 인	허브더신봉성농조합 조성	감정평가 목적	공매	
제 출 처	허브더신용협동조합 본점	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록도시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 01. 18	2024. 01. 19	2024. 01. 18

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	6세대	구분건물	6세대	-	926,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩926,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 밀양시 부북면 운전리 소재 '부북초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있는 라메르 제2층 제202호 외 5개호로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 01월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 것으로, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 착수일은 2024년 01월 18일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

나. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타사항

가. 본건은 구분건물로서, 공부(집합건축물대장 및 건축물현황도 등) 및 현장조사를 통해 물적동일성이 인정됨을 확인하였음.

나. 본건 구분건물은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 구분건물은 현장조사 시 전세 사기 피해로 인한 유치권행사 중인 것으로 조사되였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

라. 본건은 구분건물로서, 토지·건물 배분가격은 '구분건물 감정평가 명세표'상에 별도 부기하였는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

아파트 토지·건물 배분비율표

	구분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타 도시 지역	5층이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	30층초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

소재지	경상남도 밀양시 부북면 운전리 390-5 [도로명주소] 경상남도 밀양시 부북면 용운길 27					
건물명, 층, 호수	라메르 제202호 외 5개호					
집합건축물 대장상 용도	공동주택(아파트)			사용승인일	2017.07.17	
일련번호	동/층/호 (용도)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	-/2/202 (아파트)	80.61	14.1082	94.7182	51.069	약85.1
나	-/3/302 (아파트)	80.61	14.1082	94.7182	51.069	약85.1
다	-/4/401 (아파트)	80.61	14.1082	94.7182	51.069	약85.1
라	-/5/501 (아파트)	80.61	14.1082	94.7182	51.069	약85.1
마	-/6/601 (아파트)	80.61	14.1082	94.7182	51.069	약85.1
바	-/9/902 (아파트)	65.385	11.4435	76.8285	41.435	약85.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

1. 개요

본 평가는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 건물명 (용도)	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 당 단가(㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
a	**내이동 1575-4 발트하임 (아파트)**	**-/2/201**	**73.2258**	**173,500,000**	**2,369,383**	**2022.11.07. (2013.04.11.)**	**-**
b	내이동 271 도원베드하임 (아파트)	-/2/201	78.07	180,000,000	2,305,623	2022.05.24. (2016.05.11.)	-
c	내이동 405 쌍용더플래티넘밀양 (아파트)	103/4/401	73.9867	230,000,000	3,108,667	2023.12.20. (2019.09.27.)	-
d	내이동 136 밀양나노시티 한신더휴 (아파트)	106/4/402	75.9602	252,500,000	3,324,109	2023.09.27. (2020.07.16.)	-
e	내이동 271 도원베드하임 (오피스텔)	9/902	84.71	149,000,000	1,758,942	2023.12.28. (2016.05.11.)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

본건과 유사한 건물에 소재하며 이용상황, 면적 등 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되며, 비교적 최근 거래된 <거래사례 a>를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경상남도 밀양시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

나. 월별 매매가격지수(경상남도 밀양시)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	103.7	103.8	104.0	104.0	104.2	104.3	104.4	104.5	104.7	104.7	104.7	104.5
2023년	104.5	104.5	104.5	104.4	104.4	104.4	104.3	104.3	104.4	104.5	104.5	104.5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치 산정

기호	기 간	지역/유형	산정내역	시점수정치
a	2022.11.07. ~ 2024.01.18.	경상남도 밀양시 / 아파트	104.5 / 104.7 ≒ 0.99809	**0.99809**

※거래시점 : 2022.11.07. 2022년 10월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2024.01.18. 2023년 12월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율 (일련번호 가) / (사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.80	본건은 사례 대비 도심지, 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		**0.824**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인		격차율 (일련번호 나,다) / (사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.80	본건은 사례 대비 도심지, 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.01	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		**0.832**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인		격차율 (일련번호 라,마) / (사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.80	본건은 사례 대비 도심지, 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		**0.840**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인		격차율 (일련번호 바) / (사례a)	비고
항목	세 부 항 목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.80	본건은 사례 대비 도심지, 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.03	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.03	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격 차 율		**0.849**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

일련번호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가액(원)
					본건	사례	
가	173,500,000	1.000	0.99809	0.824	80.61	73.2258	157,080,108
나	173,500,000	1.000	0.99809	0.832	80.61	73.2258	158,605,158
다	173,500,000	1.000	0.99809	0.832	80.61	73.2258	158,605,158
라	173,500,000	1.000	0.99809	0.840	80.61	73.2258	160,130,207
마	173,500,000	1.000	0.99809	0.840	80.61	73.2258	160,130,207
바	173,500,000	1.000	0.99809	0.849	65.385	73.2258	131,277,675

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지 건물명 (용도)	동/층/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
#1	운전리 390-5 라메르 (아파트)	-/2/202	80.61	157,000,000	1,947,649	2023.01.17. (2017.07.17.)	공매
#2	내이동 1533 판타블아파트 (아파트)	101/9/903	84.8213	193,000,000	2,275,372	2022.12.01. (2013.12.02.)	시가 참고
#3	내이동 136 밀양나노시티 한신더휴 (아파트)	103/3/303	84.9714	297,000,000	3,495,294	2023.10.16. (2020.07.16.)	법원 경매

2. 유사 부동산 가격수준

구분	가격 수준
유사 구분건물	(아파트)전용면적 ㎡당 약 1,500,000원 ~ 2,500,000원 내외

※ 층별, 위치별, 거래시점 등에 따라 가격차이 발생할 수 있음.

3. 동일수급권 부동산 동향

평가대상은 경상남도 밀양시 부북면 소재 '부북초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어있으며, 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호	소재지	건물명(용도)	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	산정단가(원)	감정평가액(원)
가	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/2/202	80.61	51.069	1,947,649	157,000,000
나	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/3/302	80.61	51.069	1,972,460	159,000,000
다	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/4/401	80.61	51.069	1,972,460	159,000,000
라	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/5/501	80.61	51.069	1,984,865	160,000,000
마	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/6/601	80.61	51.069	1,984,865	160,000,000
바	운전리 390-5	라메르 (아파트)	-/9/902	65.385	41.435	2,003,518	131,000,000
합계(원)							926,000,000

[감정평가액은 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.]

2. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 밀양시 부북면 운전리 [도로명주소] 경상남도 밀양시 부북면 용운길 27	390-5 라메르	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층, 지상10층				
				지하1층 1층 2~8층 9층 10층	15.84 34.92 각 182.53 167.305 132.635			
1	동소	390-5	대		878			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	80.61	80.61	157,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :94.7182㎡)
				1소유권대지권	51.069 -------- 878	51.069		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	47,100,000 109,900,000	
나				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	80.61	80.61	159,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :94.7182㎡)
				1소유권대지권	51.069 -------- 878	51.069		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	47,700,000 111,300,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
다				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제401호	80.61	80.61	159,000,000	비준가액 (집합건축물
					51.069			대장상
				1소유권대지권	-------	51.069		공용면적포함
					878			:94.7182㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지	47,700,000	
						건 물	111,300,000	
라				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	80.61	80.61	160,000,000	비준가액 (집합건축물
					51.069			대장상
				1소유권대지권	-------	51.069		공용면적포함
					878			:94.7182㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지	48,000,000	
						건 물	112,000,000	
마				(내) 철근 콘크리트구조 제6층 제601호	80.61	80.61	160,000,000	비준가액 (집합건축물
					51.069			대장상
				1소유권대지권	-------	51.069		공용면적포함
					878			:94.7182㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지	48,000,000	
						건 물	112,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
바				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제902호 1소유권대지권	65.385 41.435 ------- 878	65.385 41.435	131,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :76.8285㎡)
						토지.건물 배분가격		
						토 지	39,300,000	
						건 물	91,700,000	
	합 계						₩926,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 밀양시 부북면 소재 '부북초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 대부분 단독주택이며, 일부 창고, 공동주택 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

2 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3 건물의 구조

일련번호(가~바): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상10층 건물 내
제2층 제202호 외 5개호로서,
(사용승인일: 2017.07.17.)

외벽 : 인조석 및 드라이비트 마감 등,
창호 : 새시창호 등 임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

4 이용상태

일련번호(가~바): 아파트로 이용중 임.

5 위생, 냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급배수시설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 구비되어 있음.

6 공부와의 차이

없음.

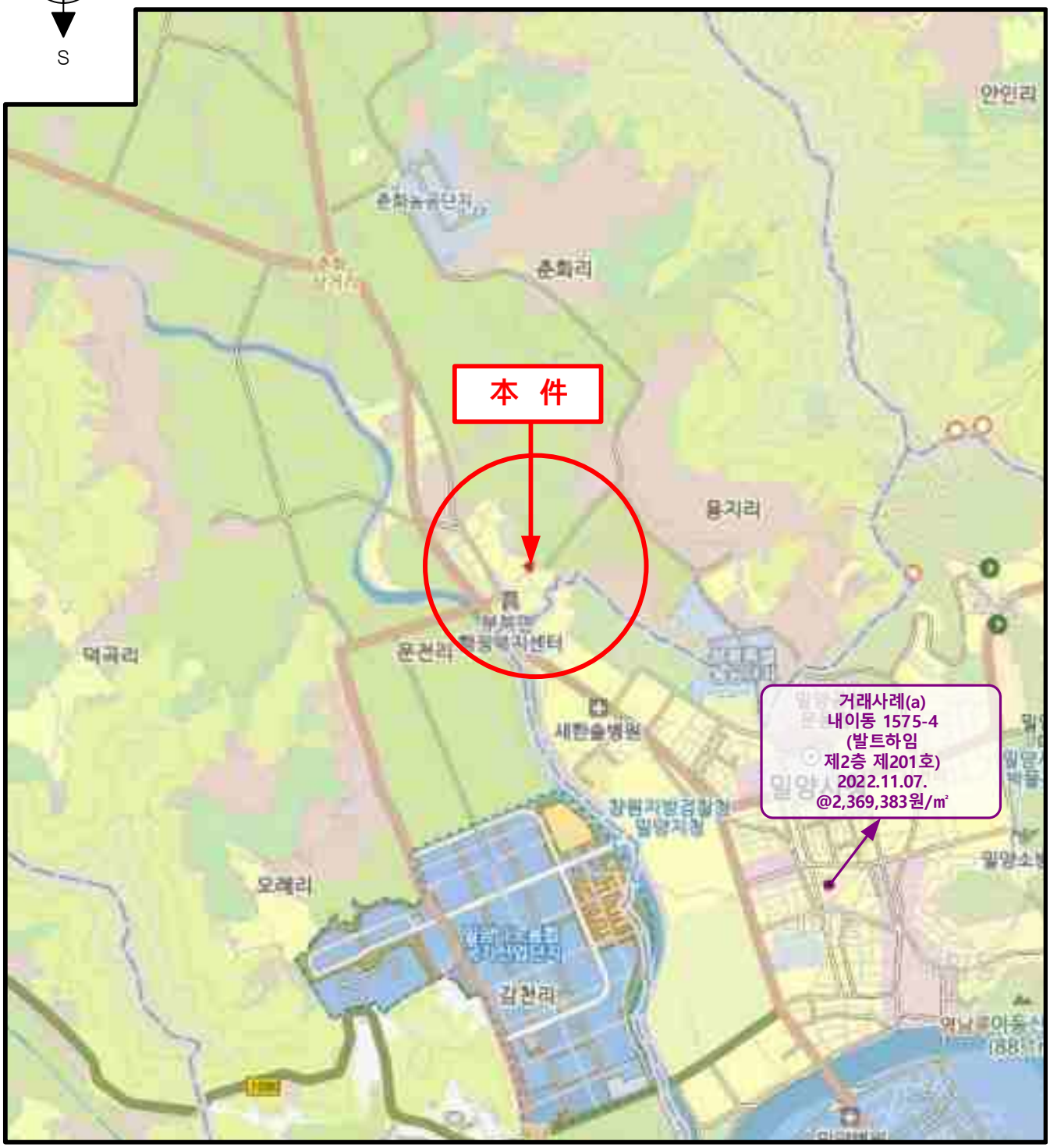
7 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상.

(2) 기타 : 없 음.

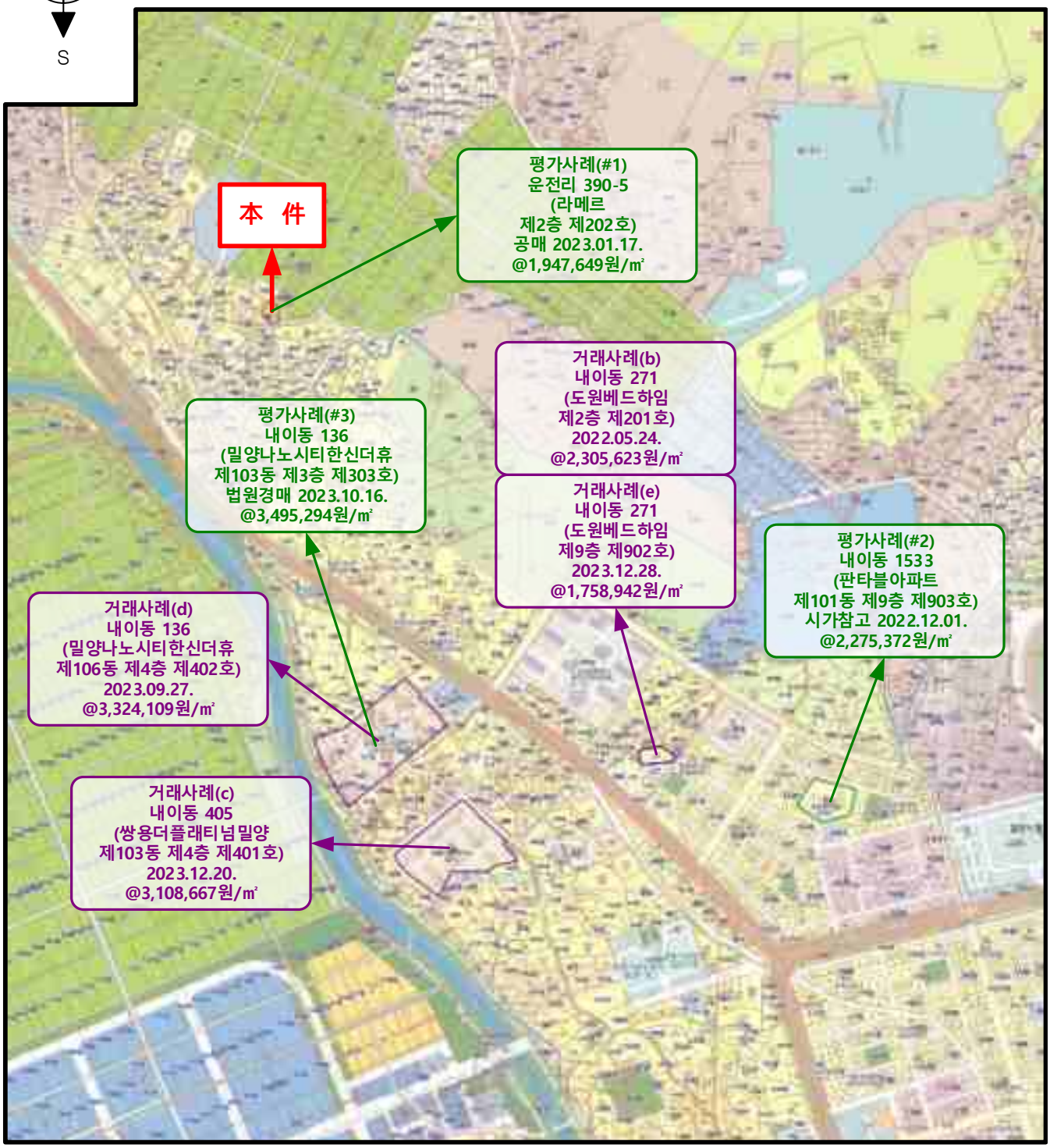
광 역 위 치 도

소재지	경상남도 밀양시 부북면 운전리 390-5 라메르 제2층 제202호 외 5개호

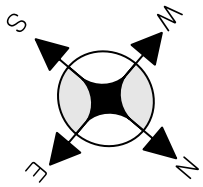


위 치 도

소재지	경상남도 밀양시 부북면 운전리 390-5 라메르 제2층 제202호 외 5개호



호별배치도 및 이용상황



S: Non Scale

< 라메르 제2~6층 호별배치도 및 이용상황>

201
301
(다)401
(라)501
(마)601



(가)202
(나)302
402
502
602

< 라메르 제9층 호별배치도 및 이용상황>

901



(바)902

사 진 용 지



[본건 주위현경]



[본건 전경]