감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 부산거제신용협동조합 이사장

건 명 : 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지 제6층 제601호 외 소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2103-71-11019호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)미래새한감정평가법인 대구경북지사

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

2103-71-11019

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김장우 김 장 우 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 김 상 걸 (인)

감정평가액	일십오억팔천오백만원정 (₩1,585,000,000.-)			
의뢰인	부산거제신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	--	제출처	부산거제신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	(주)모래들개발	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2021. 03. 16	2021. 03. 16	2021. 03. 16

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	1,585,000,000
			이하	여백		
	합계					₩1,585,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사 김 세 삼 (인)

(주)미래새한감정평가법인

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	하남읍 수산리 경상남도 밀양시 [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			
1	"	843-1	대	일반상업지역	1,342			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	84.853	84.853	260,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	32.224 1,342x----- 1,342	32.224		
나				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	84.853	84.853	260,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	32.224 1,342x----- 1,342	32.224		
다				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권 1. ---- 대지권	32.224 1,342x----- 1,342	32.224		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
라				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
마				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호	84.853	84.853	265,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
바				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	84.853	84.853	270,000,000	비준가액
				소유권	32.224			
				1. ----	1,342x-----	32.224		
				대지권	1,342			
	합 계						**₩1,585,000,000.-**	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산 버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '수페온' 제6층 제601호 외 구분건물(아파트)로서, '부산거제신용협동조합' 에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

<table>
<tr><td rowspan="2">소재지</td><td colspan="8">경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1
(경상남도 밀양시 하남읍 초하로 743)</td></tr>
<tr><td colspan="8">제6층 제601호 외 5개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="3">층수(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">일반상업지역</td><td>1,342</td><td>6,041.9148</td><td colspan="3">-1/20</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td rowspan="2">사용승인일</td><td colspan="3">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td colspan="2">공동주택 외1</td><td>동수</td><td>세대/호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방설비</td><td>냉방설비</td><td>위생•급
배수설비</td><td>소화설비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	6/601	84.853	65.652	150.505	32.224	아파트
나)	10/1001	84.853	65.652	150.505	32.224	
다)	11/1101	84.853	65.652	150.505	32.224	
라)	11/1102	84.853	65.652	150.505	32.224	
마)	14/1402	84.853	65.652	150.505	32.224	
바)	20/2001	84.853	65.652	150.505	32.224	
합 계		509.118	393.912	903.03	193.344	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반상업지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 하천과인접한토지의경우 재난관리과하천담당(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 이용상 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)	감정평가목적
①	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 비교사례로 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 : $\frac{87}{88.2}$ ≒ 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)~바)	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	1.00	1.00	**1.110**	주거용
		거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 우세함.					
다)~마)	㉠	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.					
바)	㉠	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	1.110	3,061,202	**3,060,000**
다)~마)	2,795,892	1.000	0.98639	1.132	3,121,875	**3,120,000**
바)	2,795,892	1.000	0.98639	1.154	3,182,547	**3,180,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	6/601	84.853	3,060,000	259,650,180	260,000,000
나)	10/1001	84.853	3,060,000	259,650,180	260,000,000
다)	11/1101	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
라)	11/1102	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
마)	14/1402	84.853	3,120,000	264,741,360	265,000,000
바)	20/2001	84.853	3,180,000	269,832,540	270,000,000
합 계		509.118	-	-	1,585,000,000

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' 제6층 제601호 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

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	6/601	84.853	3,060,000	260,000,000
나)	10/1001	84.853	3,060,000	260,000,000
다)	11/1101	84.853	3,120,000	265,000,000
라)	11/1102	84.853	3,120,000	265,000,000
마)	14/1402	84.853	3,120,000	265,000,000
바)	20/2001	84.853	3,180,000	270,000,000
합 계	-	509.118	-	1,585,000,000

끝.

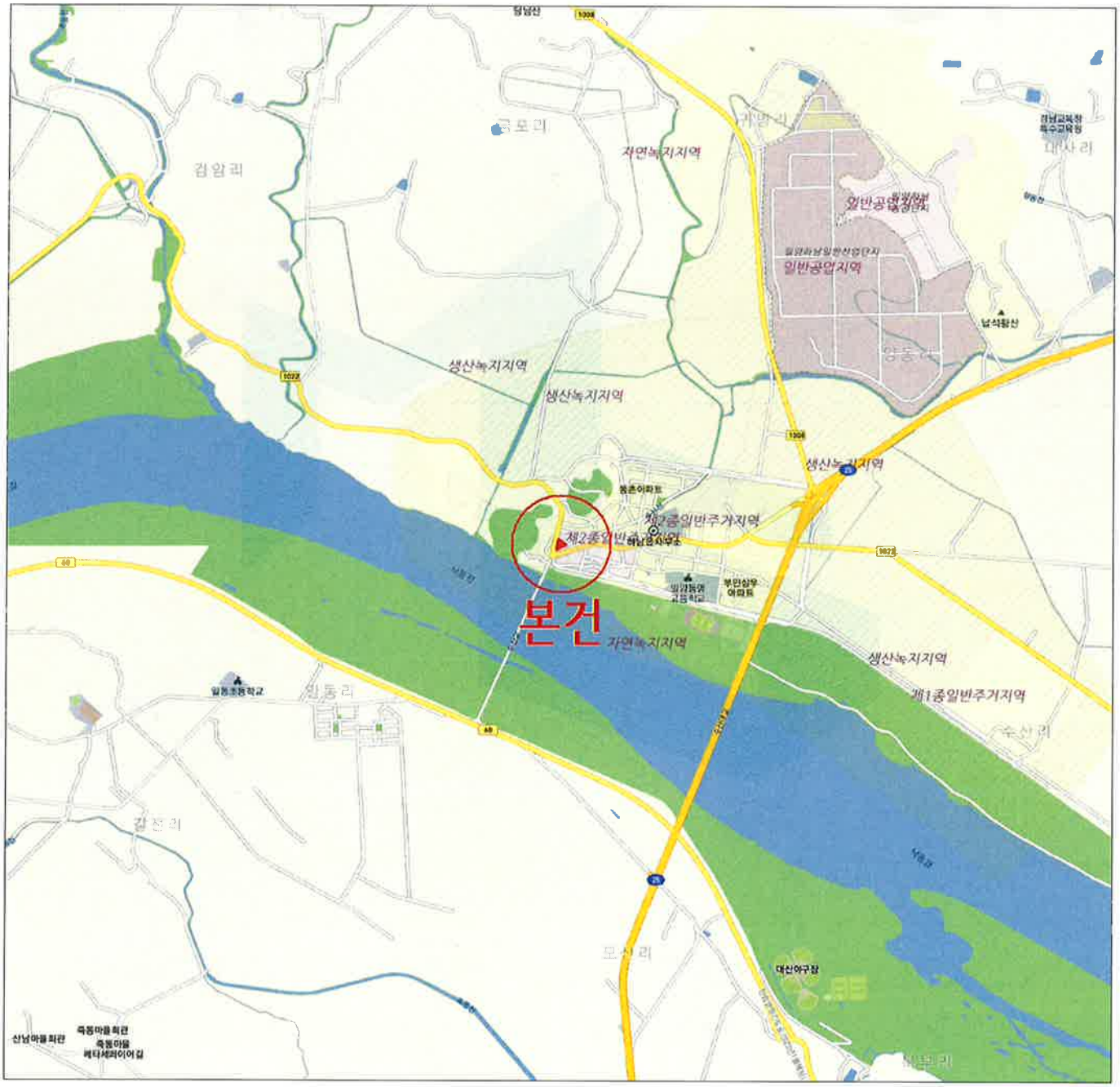
구분건물 감정평가요항표

건 물 전 경


위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 '수산 버스터미널' 북서측 인근에 위치하는 통칭 '수페온' 제6층 제601호 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 제6층 제601호 외 5개호로서, 외벽: 몰탈위 페인팅, 스톤코트, 석재뿜칠 마감, 내벽: 몰탈위페인팅, 세멘몰탈, 내부 인테리어마감, 바닥: 화강석물갈기, 강화마루 및 타일, 창호: 샤시이중창임. ■ 이용상태 일련번호 가)~바) 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 I 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	미상임.

광 역 위 치 도

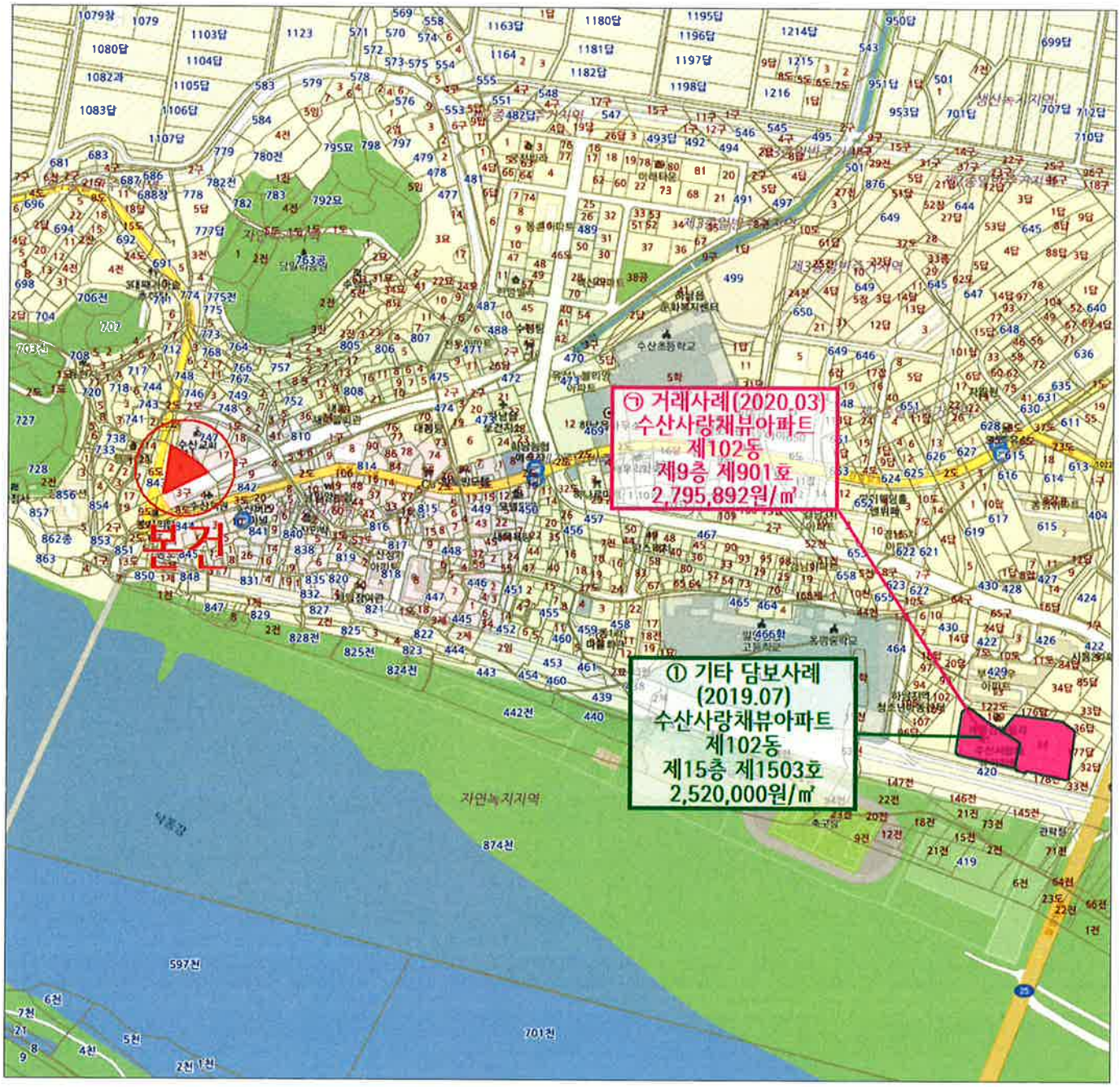
소 재 지	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제6층 제601호 외



(주)미래새한감정평가법인

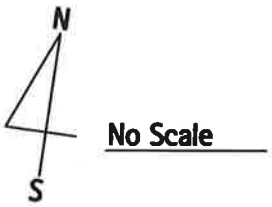
상 세 위 치 도

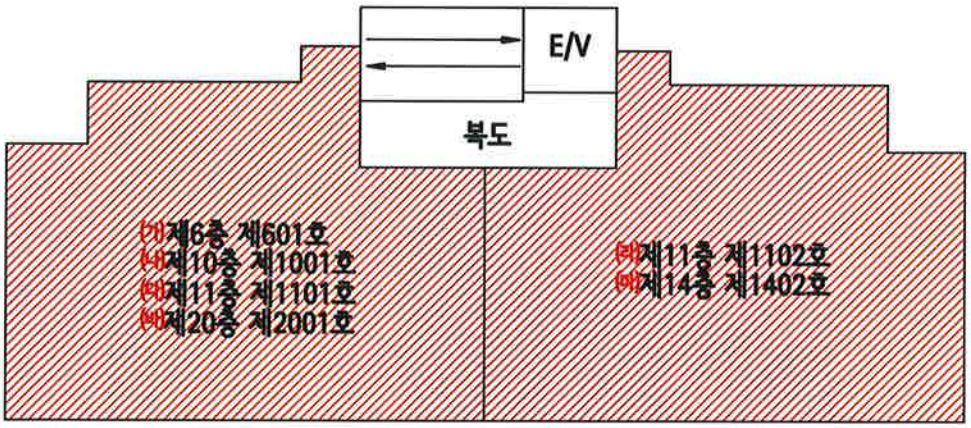
소 재 지	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1 제6층 제601호 외



(주)미래새한감정평가법인

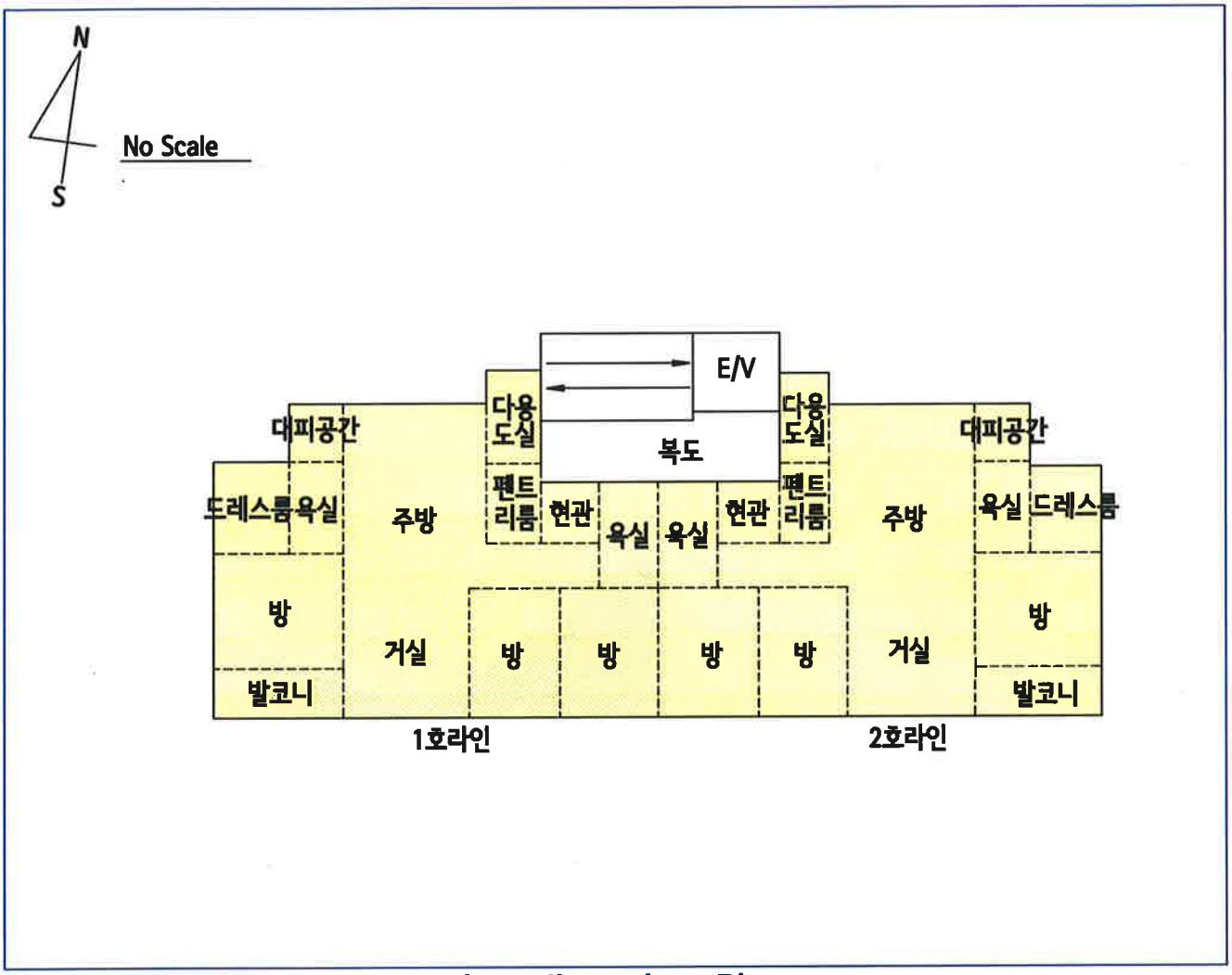
호 별 배 치 도





본건(통칭'수페온' 제6층 601호 외)

건물이용 및 임대상황



임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조 사 처	비 고
		보 증 금	월 세		
		임 대	미 상		
		이 하	여 백		

사 진 용 지



【 본건 전경(남서측) 】



【 본건 전경(남동측) 】

사 진 용 지



【 본건 전경(북서측) 】



【 본건 인근 환경(남동측) 】