

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
소재 부동산

NL2026-0202-0006

2026-02-04

부산행복신용협동조합

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:051-864-0500

전송:051-818-0240



사 진 용 지

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

본 건 전 경



(구분건물) 감정평가표

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

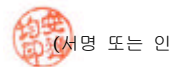
감정평가사
안봉균



(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장


부산지역본부
안봉균



(서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천이백만원정 (\172,000,000.-)		
의뢰인	부산행복신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매
제출처	부산행복신용협동조합	기준가치	시장가치
소유자 또는 대상업체명	주식회사모래들개발 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)	감정평가 조건	-
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2026. 02. 04	2026. 02. 04 2026. 02. 04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1개호	구분 건물	1개호	-	172,000,000
		이	하	여	백	
합계						\172,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자	감정평가사	 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지		
건물명 층, 호수	현청 '수페온' 제4층 제401호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	2019년 11월 01일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제4층 제401호	84.853	172,000,000	@2,027,000	-
합계			₩172,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적위치	도로조건	이용상황	시세수준(전유기준)	비고
본건 인근	중로변	아파트	@2,000,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 노후도, 층별 및 향별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	미 상 임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 "수산초등학교" 남서측 인근에 위치하는 현청 '수폐온' 제4층 제401호로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 02월 04일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 02월 04일자 이고, 가격조사 완료일은 2026년 02월 04일자 이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서, 토지·건물 배분가액은 '구분건물 감정평가명세표'상에 별도 부기 하였던 바 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

■ 공동주택 토지 · 건물 배분 비율표(아파트)

구분		5년 이하		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 도지역	5층 이내	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 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지		경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지				
건 물 명 층, 호수		현청 '수페온' 제4층 제401호				
기 호	층/호수	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률
가	제4층 제401호	84.853	65.652	150.505	32.224	약 56.4%
용 도		아파트		사용승인일자	2019년 11월 01일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 경상남도 밀양시 하남읍 수산리 소재 "수산초등학교" 남서측 인근에 소재하며, 본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 및 점포 등으로 형성되어 있음.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 인접 필지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 서측으로 노폭 약 15m 내외의 도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	—
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 도보로 약 1분 이내의 거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	—
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황(기호 가)

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상20층 건내, 제4층 제401호로서, 외벽 : 몰탈위페인팅 및 석재타일 등 마감, 창호 : 샷시창 등 구조임.						
이 용 상 황	아파트임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 단지 내 주차장이 소재함.						
임대상황 및 공부와 의 차이 등	—						

배 치 도	사 진
<p>[현칭 '수페온' 제4층 호별배치도]</p> 	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시 할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	수산리 843-1	현청 '수페온'	15/1501	84.853	32.224	171,850,000 (@2,025,000)	2024.03.14
							2019.11.01
#2	수산리 843-1	현청 '수페온'	8/802	84.853	32.224	187,000,000 (@2,203,000)	2023.10.24
							2019.11.01

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교 사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경상남도 밀양시 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.5	98.6	98.6	98.7	98.7	98.7	98.7	98.8	98.9	99.1	99.4	99.8
2025년	99.8	99.8	100	100.1	100.2	100.3	100.3	100.2	100.1	100	99.8	99.6

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	99.6 (2025.12)	98.6 (2024.02)	$99.6 / 98.6 = 1.01014$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 5째 자리미만에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 소재하므로 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물 내에 소재하므로 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인 고려치 않음.
누 계		0.99		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
가	171,850,000 (@2,025,000)	1.00	1.01014	0.99	84.853	171,856,633	172,000,000 (@2,027,000)
					84.853		

▶ 단가 : 전유면적 기준

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (공매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	수산리 843-1	현청 '수폐온'	6/602	84.853	32.224	공매	188,000 (@2,215)	2025.06.12
								2019.11.01
#2	수산리 843-1	현청 '수폐온'	5/501	84.853	32.224	공매	186,000 (@2,192)	2024.05.07
								2019.11.01
#3	수산리 843-1	현청 '수폐온'	18/1801	84.853	32.224	매입	194,000 (@2,286)	2024.10.24
								2019.11.01
#4 (본건)	수산리 843-1	현청 '수폐온'	4/401	84.853	32.224	시가 참고	184,000 (@2,168)	2024.11.20
								2019.11.01
#5 (본건)	수산리 843-1	현청 '수폐온'	4/401	84.853	32.224	시가 참고	186,000 (@2,192)	2023.09.04
								2019.11.01

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	시세수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	아파트	@2,000,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 노후도, 층별 및 향별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

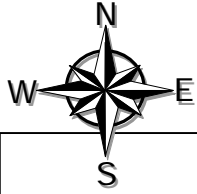
2) 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제4층 제401호	84.853	172,000,000	@2,027,000	-
합 계			₩172,000,000	-	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

광역위치도



소재지 지번

경상남도 밀양시 하남읍 수산리 일대



본 건

각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

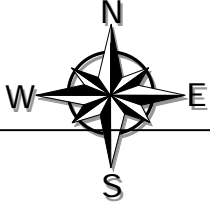
■ 경락사례

■ 방매사례

■ 거래사례

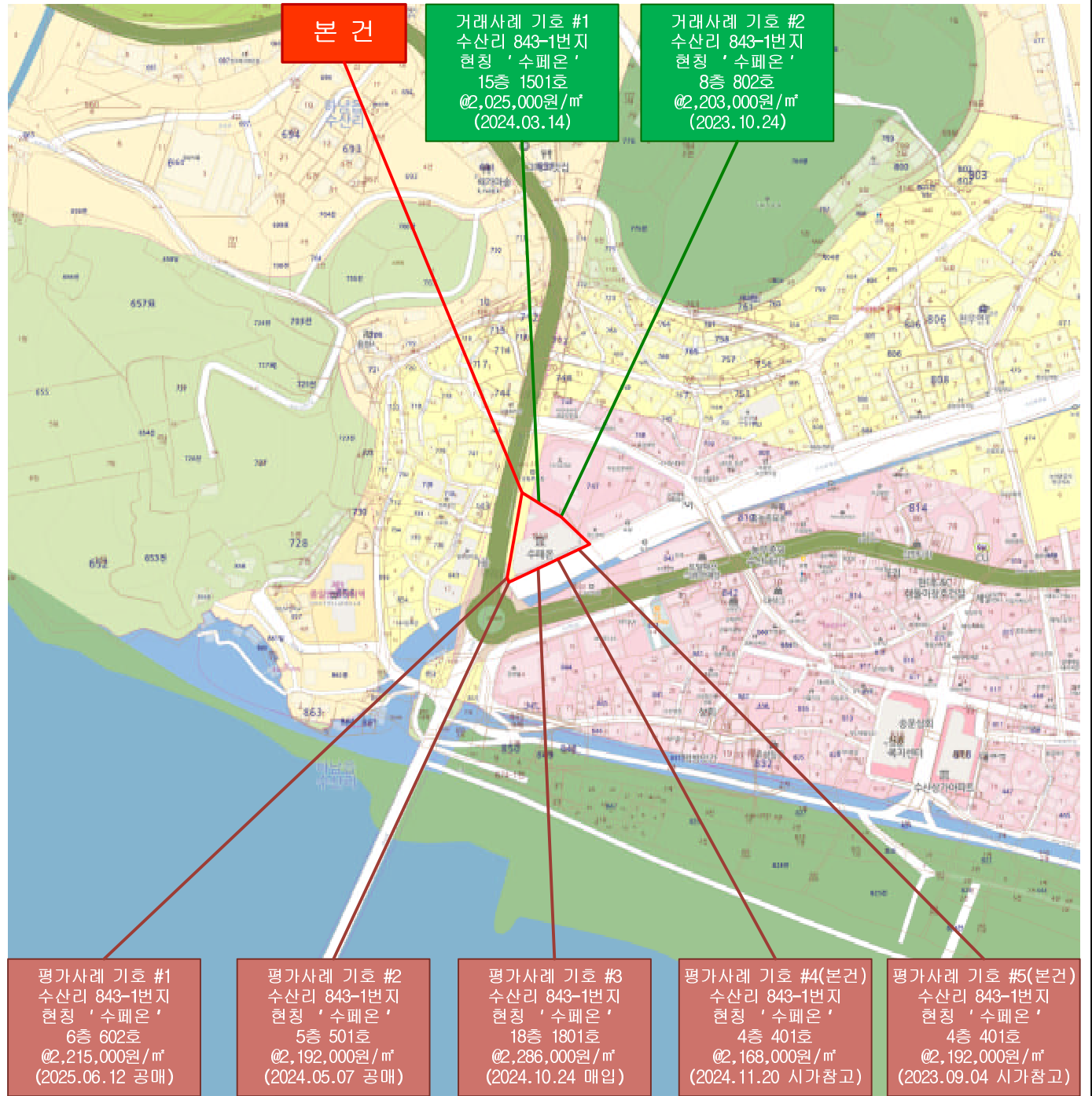
■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

경상남도 밀양시 하남읍 수산리 843-1번지
현청 '수페온' 제4층 제401호

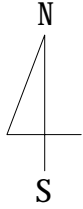


각종사레
표시도

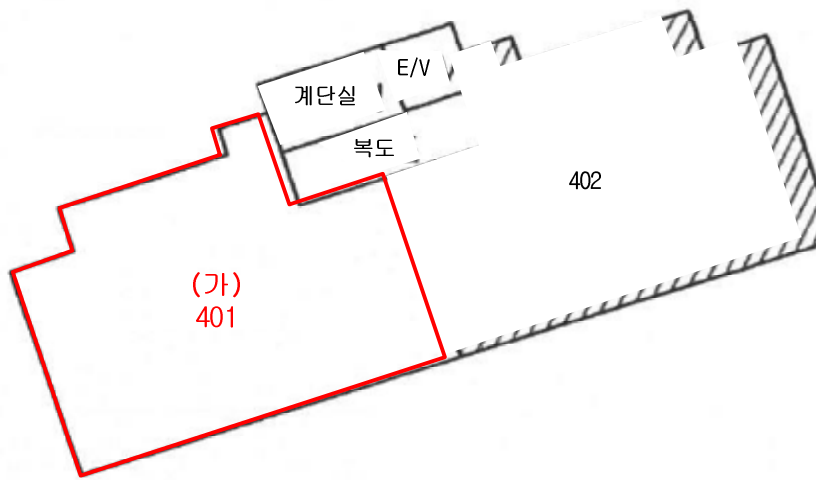
- 본 건
- 공시지가
- 경락사레
- 방매사레
- 거래사레
- 평가사레

호 별 배 치 도

건물이용상태 (None Scale)



[현청 '수페온' 제4층 호별배치도]



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금(원)	월임대료(원)	
--	--	미상임.		--
합계액		--	--	

사 진 용 지

본건 전경



본건 전경

