

# 감정평가서

## Appraisal Report

부산광역시 남구 대연동 882-2 소재  
부동산

NA2023-0510-0017

2023-06-14

강서신용협동조합



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:02)737-8871

전송:02)739-2871



# 사 진 용 지




본건전경//북측촬영




주위환경//북동측촬영

# (구분건물) 감정평가표

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


감정평가사  
허필준  (인)

(주) 나라 감정평가법인  
대표이사 김동일  (서명 또는 인)

감정평가액	삼십육억삼백만원정 (\3,603,000,000.-)				
의뢰인	강서신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
제출처	강서신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	정동일 (수탁자: 신영부동산신탁(주))	감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—	2023. 06. 09	2023. 06. 08~ 2023. 06. 09	2023. 06. 14	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	29세대	구분 건물	29세대	—	3,603,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\3,603,000,000.-

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

심사자      감정평가사      이강일  (인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 남구 대연동 882-2		
건물명 동, 층, 호수	통칭 "리츠빌", 제2층 제201호 외 28개호		
건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택 (다세대 도시형생활주택-원룸형)	사용승인일자	2011년 09월 08일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 29)	제2층 제201호 외 28개호	3,603,000,000	—
합계		₩3,603,000,000.-	—

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	세로 (가)	공동주택 (다세대 도시형생활주택-원룸형)	@7,800,000~8,500,000원/m <sup>2</sup>	—

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별, 호별, 향별, 위치별, 면적 효용에 따른  
가격편차가 나타남.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 대연역 남동측 인근에 위치하는 부동산으로 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 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 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 2023년 06월 09일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 06월 08일자 이고, 가격조사 완료일은 2023년 06월 09일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2023.06.14)

[도로명 주소 : 부산광역시 남구 유엔평화로41번길 16(대연동) ]

전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
정동일	2021.12.17	소유자	미상	—

### 2) 위치확인

본건의 위치는 탐문 및 기존 담보 감정평가사례의 건물개황도 등으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 남구 대연동 882-2				
건물명 동, 층, 호수		통칭 "리츠빌", 제2층 제201호 외 28개호				
구분		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1)	제2층 제201호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
2)	제2층 제202호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
3)	제2층 제203호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
4)	제2층 제204호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3404	69.1
5)	제2층 제205호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
6)	제2층 제206호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
7)	제2층 제207호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
8)	제2층 제208호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
9)	제3층 제301호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
10)	제3층 제302호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
11)	제3층 제303호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
12)	제3층 제304호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
13)	제3층 제305호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
14)	제3층 제306호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
15)	제3층 제307호	25.98	11.622	37.602	18.9555	69.1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
16)	제4층 제401호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
17)	제4층 제402호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
18)	제4층 제403호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
19)	제4층 제404호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
20)	제4층 제405호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
21)	제4층 제406호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
22)	제4층 제407호	25.98	11.622	37.602	18.9555	69.1
23)	제5층 제501호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
24)	제5층 제502호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
25)	제5층 제503호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
26)	제5층 제504호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
27)	제5층 제505호	14.1725	6.3399	20.5124	10.3405	69.1
28)	제5층 제506호	13.935	6.2336	20.1686	10.1672	69.1
29)	제5층 제507호	25.98	11.622	37.602	18.9555	69.1
용 도		공동주택 (다세대 도시형생활주택- 원룸형)	사용승인일자	2011년 09월 08일		



# 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 교통 상황	본건은 부산광역시 남구 대연동 소재 대연역 남동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 지하철역 및 버스정류장이 소재하여 일반 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 인근에 학교, 상가, 병원 등의 각종 생활편의시설이 소재하여 제반 주위환경 양호함.
토지형태 및 이용 상태	인접지와 등고평탄한 세장형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북측으로 폭 6M 도로와 접하며, 도로상태 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북서측으로 도보 5분 거리에 대연역이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 서측으로 도보 1분 거리에 버스정류장 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	—
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당 사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상5층건 중 제2층 제201호 외 28개호로서, 외벽 : 치장석 마감 등, 내벽 : 벽지, 타일, 내부인테리어 마감, 창호 : 하이샤시창, 바닥 : 장판지, 타일 마감 등.							
이용상황	본건 공동주택(다세대 도시형생활주택-원룸형)으로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)							
부대설비	전기설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	기타	
	○	○	—	○	○	○	—	
주차여건	1층 주차장(필로티) 되어있음.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

배치도	사진
	

# 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)

감정평가업자는 『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 : 천원】

사례	소재지	건물명	동, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	대연동 1463-4	초콜릿	2/204	13.71	8.3745	112,500	2023.05.10
						(@8,210)	2010
#2	대연동 1463-4	초콜릿	3/301	13.71	8.3745	112,500	2023.05.12
						(@8,210)	2010
#3	대연동 284-5	제이엠 스카이	3/305	15.42	10.93	155,000	2022.08.17
						(@10,100)	2019
#4 (본건)	대연동 284-5	제이엠 스카이	2/201외	442.15	322.6	3,600,000	2020.11.17
						(@8,140)	2019

▶ 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 비교사례로 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 부산 중부산권 연립다세대 매매가격지수】**

**【2021.06 = 100.0】**

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.1	100.7	100.4	100.2	—	—	—	—	—	—	—	—

**【시점수정치 산출】**

거래사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	100.2 (2023.04)	100.2 (2023.04)	$100.2 / 100.2 = 1.00000$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 2023.06.09, 2023년 04월 지수적용
- ▶ 거래시점 지수 : 2023.05.10 2023년 04월 지수적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

【주거용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건물 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
기타 요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
3)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
4)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
5)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
6)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
7)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
8)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
9)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
10)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
11)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
12)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
14)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
15)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상	거래사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	누계
16)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
17)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
18)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
19)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
20)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
21)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
22)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
23)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
24)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
25)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
26)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
27)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
28)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
29)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## -외부요인

기호 1)~29) : 외부요인(접근성, 계통 등)에서 유사함,

## -건물요인

기호 1)~29) : 건물요인(경과연수 등)에서 유사함,

## -개별요인

기호 1), 8) : 개별요인(층별효용 및 전유면적 크기 유사, 위치별효용 우세, 전체적인 개별요인 우세)에서 우세함,

기호 2)~7) : 개별요인(층별효용 및 전유면적크기 유사, 위치별효용에서 열세, 전체적인 개별요인 열세)에서 열세함,

기호 9),16),23) : 개별요인(층별효용 우세, 전유면적 크기 유사, 위치별효용 우세, 전체적인 개별요인 우세)에서 우세함,

기호 10)~14),17)~21),24)~28) : 개별요인(층별효용 우세, 전유면적 크기 유사, 위치별효용 열세, 전체적인 개별요인 유사)에서 유사함,

기호 15),22),29) : 개별요인(층별효용 우세, 위치별효용 우세, 전유면적 크기 열세, 전체적인 개별요인 열세)에서 열세함,

## -기타요인

기호 1)~29) : 감정평가 목적 등을 고려하였음.

---

---



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.030	13.935 / 13.71	117,776,668	<b>118,000,000</b> (@8,470,000)
2)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	13.935 / 13.71	112,059,354	<b>112,000,000</b> (@8,000,000)
3)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	13.935 / 13.71	112,059,354	<b>112,000,000</b> (@8,000,000)
4)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	14.1725 / 13.71	113,969,229	<b>114,000,000</b> (@8,000,000)
5)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	14.1725 / 13.71	113,969,229	<b>114,000,000</b> (@8,040,000)
6)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	13.935 / 13.71	112,059,354	<b>112,000,000</b> (@8,000,000)
7)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.980	13.935 / 13.71	112,059,354	<b>112,000,000</b> (@8,000,000)
8)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.030	13.935 / 13.71	117,776,668	<b>118,000,000</b> (@8,500,000)
9)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.050	13.935 / 13.71	120,063,594	<b>120,000,000</b> (@8,600,000)
10)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	<b>114,000,000</b> (@8,200,000)
11)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	<b>114,000,000</b> (@8,200,000)
12)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	<b>116,000,000</b> (@8,200,000)
13)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	<b>116,000,000</b> (@8,200,000)
14)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	<b>114,000,000</b> (@8,200,000)
15)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.950	25.98 / 13.71	202,524,617	<b>203,000,000</b> (@7,800,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
16)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.050	13.935 / 13.71	120,063,594	120,000,000 (@8,610,000)
17)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
18)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
19)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	116,000,000 (@8,200,000)
20)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	116,000,000 (@8,180,000)
21)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
22)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.950	25.98 / 13.71	202,524,617	203,000,000 (@7,800,000)
23)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.050	13.935 / 13.71	120,063,594	120,000,000 (@8,600,000)
24)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
25)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
26)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	116,000,000 (@8,200,000)
27)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	14.1725 / 13.71	116,295,131	116,000,000 (@8,200,000)
28)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	1.000	13.935 / 13.71	114,346,280	114,000,000 (@8,200,000)
29)	112,500,000 (@8,210,000)	1.00	1.00000	0.950	25.98 / 13.71	202,524,617	203,000,000 (@7,800,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 경매 등】

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	대연동 392-11	썬샤인7	3/307	14.35	10.97863	담보	111,000 (@7,740)	2023.05.18 2016
#2	대연동 1315-9	프레스티지	2/205	18.73	15.9	담보	86,000 (@4,590)	2023.03.30 2011
#3	대연동 907-8	아이온	2/201	18.52	12.59	담보	116,000 (@6,260)	2023.03.29 2010
#4	대연동 569-1	아이레스 부경	2/204	16.2	9.694	담보	155,000 (@9,570)	2023.03.27 2023
#5	대연동 638-54	세인트 레지스	4/405	12.92	9.34	담보	122,000 (@9,440)	2023.02.15 2020
#6	대연동 564-5	부일 마이우스	6/605	29.7	10.887	담보	135,000 (@4,550)	2023.02.10 2002
#7	대연동 873-11	엘도라도	3/301	12.36	8.545	담보	117,000 (@9,470)	2023.01.25 2020
#8 (본건)	대연동 882-2	통칭 "리츠빌"	2/201 외	442.15	322.6	담보	3,605,000 (@8,150)	2021.07.16 2011

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근지역 가격수준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로 (가)	공동주택 (다세대도시형생활주택-원룸형)	@7,800,000~8,500,000원/m <sup>2</sup>	—
<b>인근지역의 가격수준에 관한의견</b> 노후도, 층별, 호별, 향별, 위치별, 면적 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

## 2. 감정평가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1)	제2층 제201호	13.935	118,000,000	@8,470,000	—
2)	제2층 제202호	13.935	112,000,000	@8,040,000	—
3)	제2층 제203호	13.935	112,000,000	@8,040,000	—
4)	제2층 제204호	14.1725	114,000,000	@8,040,000	—
5)	제2층 제205호	14.1725	114,000,000	@8,040,000	—
6)	제2층 제206호	13.935	112,000,000	@8,040,000	—
7)	제2층 제207호	13.935	112,000,000	@8,040,000	—
8)	제2층 제208호	13.935	118,000,000	@8,470,000	—
9)	제3층 제301호	13.935	120,000,000	@8,610,000	—
10)	제3층 제302호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
11)	제3층 제303호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
12)	제3층 제304호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
13)	제3층 제305호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
14)	제3층 제306호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
15)	제3층 제307호	25.98	203,000,000	@7,810,000	—
16)	제4층 제401호	13.935	120,000,000	@8,610,000	—
17)	제4층 제402호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
18)	제4층 제403호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
19)	제4층 제404호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
20)	제4층 제405호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
21)	제4층 제406호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
22)	제4층 제407호	25.98	203,000,000	@7,810,000	—
23)	제5층 제501호	13.935	120,000,000	@8,610,000	—
24)	제5층 제502호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
25)	제5층 제503호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
26)	제5층 제504호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
27)	제5층 제505호	14.1725	116,000,000	@8,180,000	—
28)	제5층 제506호	13.935	114,000,000	@8,180,000	—
29)	제5층 제507호	25.98	203,000,000	@7,810,000	—
<b>합 계</b>			<b>\3,603,000,000.-</b>	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

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

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1	부산광역시 남구 대연동 882-2 [도로명 주소] 부산광역시 남구 유엔평화로 41번길 16  " 882-2	공동주택 (다세대 도시형 생활주택-원룸형)	철근콘크리트구조				
			스라브지붕				
			5층				
			1층	18.99			
			2층	156.655			
			3층	154.765			
			4층	154.765			
			5층	154.765			
			대	322.6			
			1)		(내)		
	철근콘크리트구조		13.935	13.935			
	제2층 제201호						
	1 소유권		10.1672	10.1672			
		대지권		322.6000			
2)		(내)			112,000,000	(공용면적: 6.2336)	
	철근콘크리트구조		13.935	13.935			
	제2층 제202호						
	1 소유권		10.1672	10.1672			
		대지권		322.6000			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
3)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	13.935	13.935	112,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	322.6000			
4)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	14.1725	14.1725	114,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3404	10.3404		
			대지권	322.6000			
5)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	14.1725	14.1725	114,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3405	10.3405		
			대지권	322.6000			
6)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	13.935	13.935	112,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	322.6000			



## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
7)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	13.935	13.935	112,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		
8)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	13.935	13.935	118,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		
9)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	13.935	13.935	120,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		
10)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
11)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)	
			1 소유권	10.1672	-----			10.1672
			대지권	322.6000				
12)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)	
			1 소유권	10.3405	-----			10.3405
			대지권	322.6000				
13)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)	
			1 소유권	10.3405	-----			10.3405
			대지권	322.6000				
14)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)	
			1 소유권	10.1672	-----			10.1672
			대지권	322.6000				

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
15)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	25.98	25.98	203,000,000	(공용면적: 11.622)
			1 소유권	18.9555	18.9555		
			대지권	322.6000			
16)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	13.935	13.935	120,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	322.6000			
17)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	322.6000			
18)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	322.6000			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
19)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3405			
			대지권	322.6000	10.3405		
20)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3405			
			대지권	322.6000	10.3405		
21)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		
22)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	25.98	25.98	203,000,000	(공용면적: 11.622)
			1 소유권	18.9555			
			대지권	322.6000	18.9555		

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
23)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	13.935	13.935	120,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	----- 322.6000			
24)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	----- 322.6000			
25)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672	10.1672		
			대지권	----- 322.6000			
26)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3405	10.3405		
			대지권	----- 322.6000			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
27)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	14.1725	14.1725	116,000,000	(공용면적: 6.3399)
			1 소유권	10.3405			
			대지권	322.6000	10.3405		
28)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	13.935	13.935	114,000,000	(공용면적: 6.2336)
			1 소유권	10.1672			
			대지권	322.6000	10.1672		
29)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	25.98	25.98	203,000,000	(공용면적: 11.622)
			1 소유권	18.9555			
			대지권	322.6000	18.9555		
<b>합 계</b>						<b>\3,603,000,000.-</b>	
			이 하	여	백		

# 광역 위치도



소재지 지번

부산광역시 남구 대연동 882-2

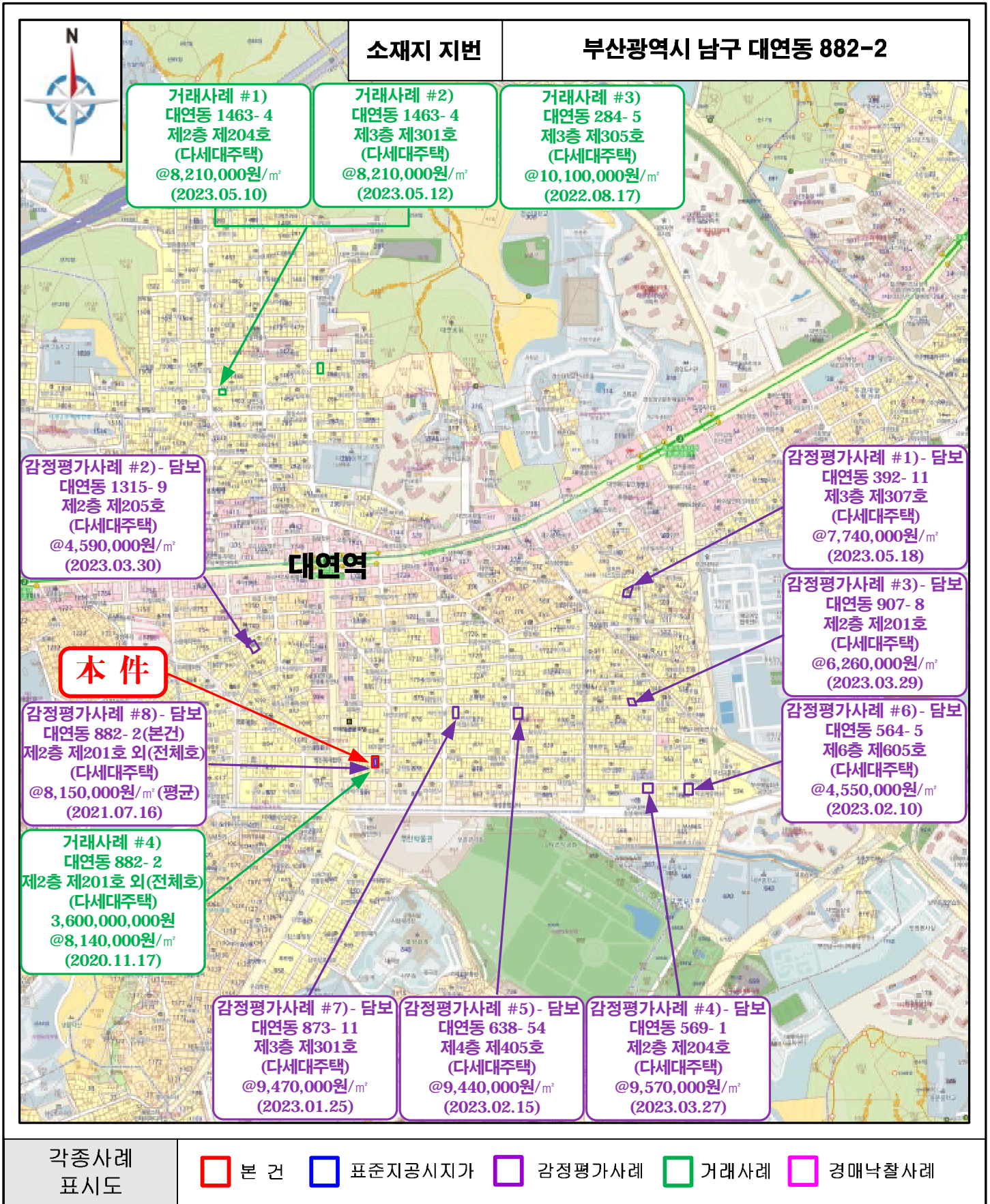
대연역

본건

각종사례  
표시도

- 본 건
- 표준지공시지가
- 감정평가사례
- 거래사례
- 경매낙찰사례

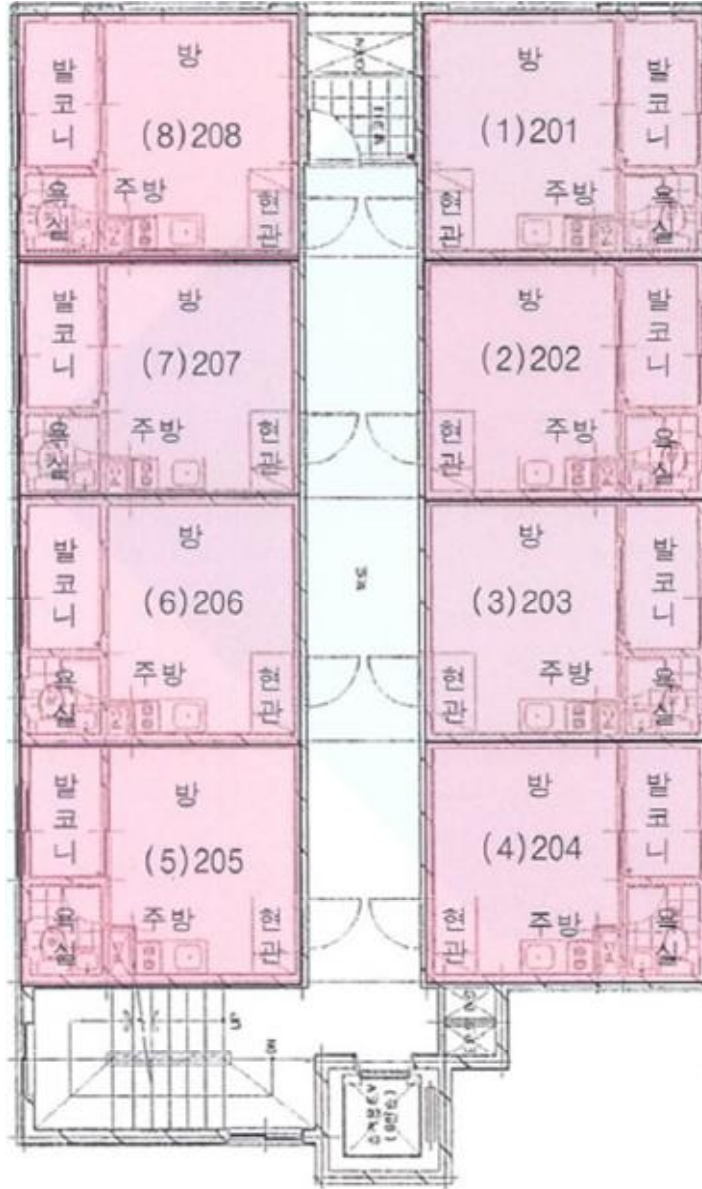
# 위 치 도





# 호별 배치도 및 이용상태

【제 2 층】



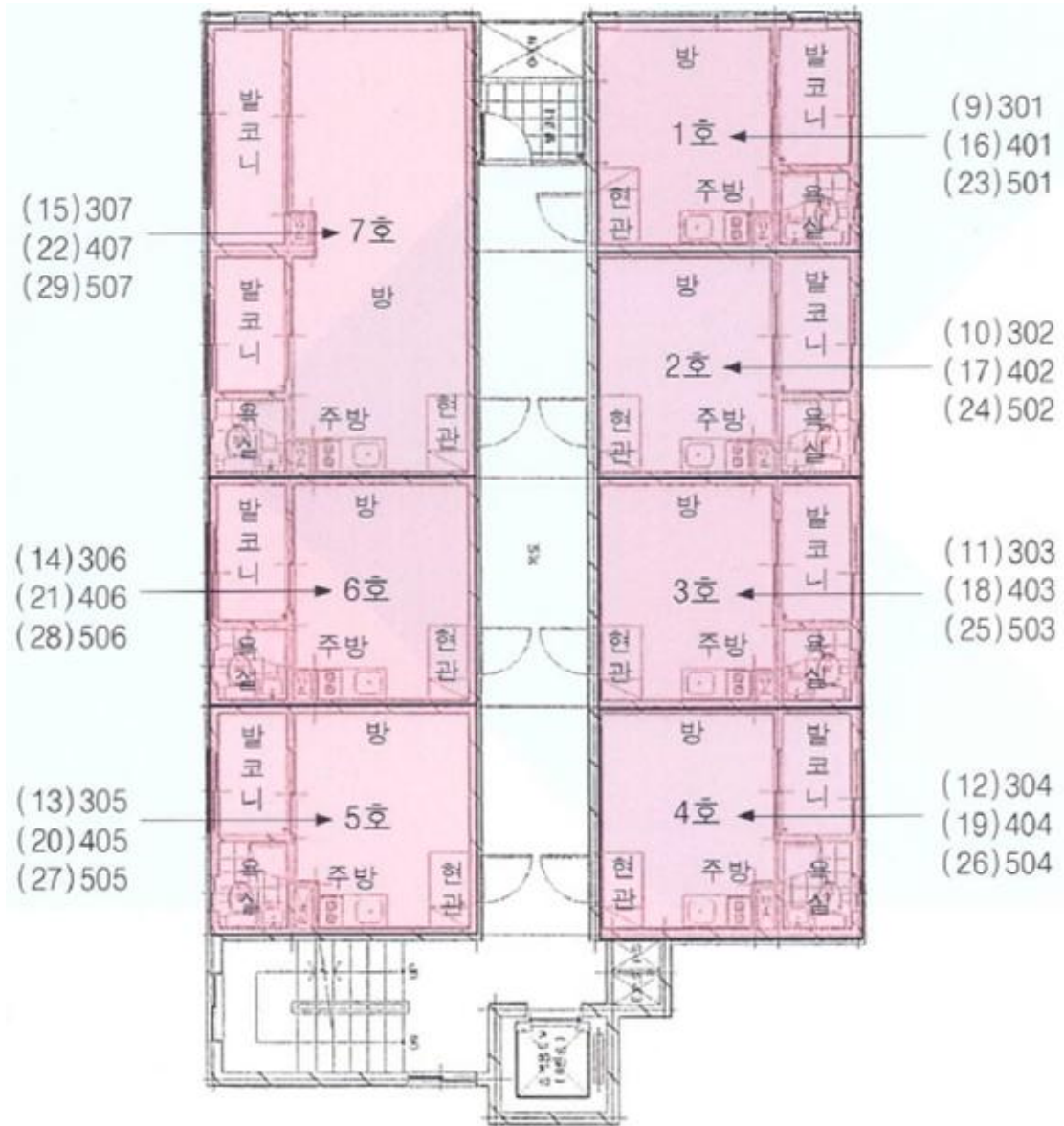
## 本件

통칭 : 리츠빌

1)~29) 제2층 제201호 (전유면적:13.935㎡) 외 28세대

# 호별 배치도 및 이용상태

【제 3, 4, 5층 공히】



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 1311-3001-0655-3720 발급일자 2023년 6월 14일 10:09:33

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지 부산광역시 남구 유엔평화로41번길 16(대연동)

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	정 동일 (鄭東一)	2021-12-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-12-17							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 6월 14일

서울특별시 종로구 사직동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

## 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일: 2023.06.14

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 1311-3001-0655-3720 발급일자 2023년 6월 14일 10:09:36

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지 부산광역시 남구 대연동 882-2

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 6월 14일

서울특별시 종로구 사직동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

## 유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



# 사 진 용 지

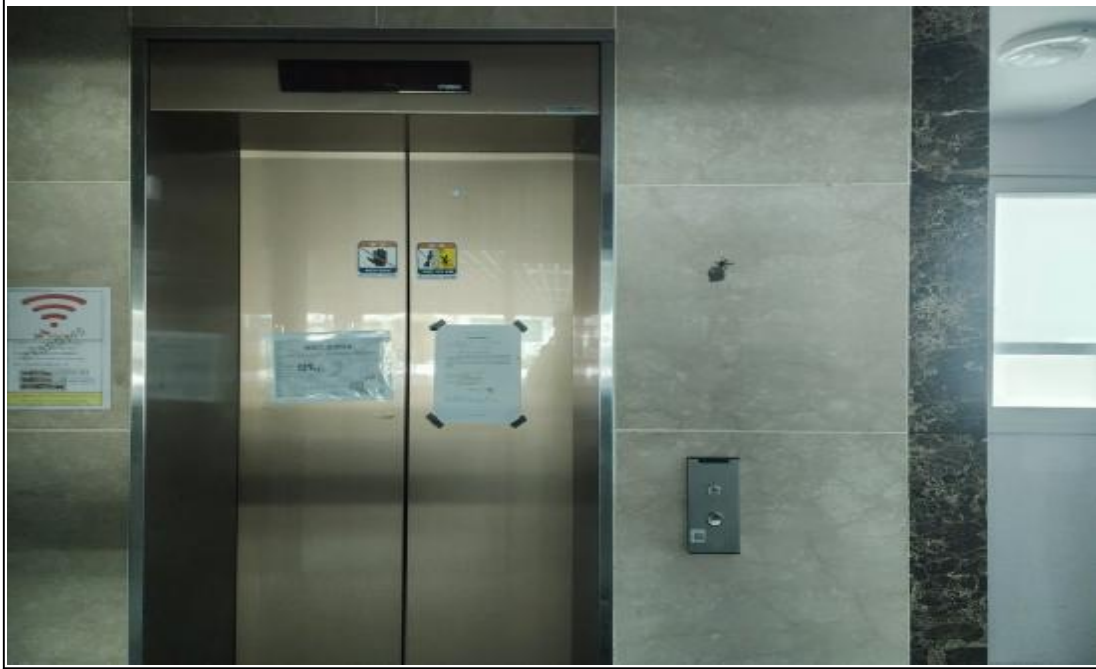


본건전경//북측촬영



주위환경//북서측촬영

# 사 진 용 지



내부전경//현관(1층)



내부전경//주차장(1층)