

감정평가서

감정의뢰인	사상신용협동조합 이사장
건 명	부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외 9개호
감정서번호	프라임P2605-9006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

Tel.(051)635-0056 /Fax.(051)635-0027



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이인호




프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호 (서명 또는 인)

감정평가액	₩삼십일억오천오백만원정 (₩3,155,000,000.-)			
의뢰인	사상신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제출처	사상신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	해당사항 없음	2026. 05. 12	2026. 05. 12	2026. 05. 13

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	10세대	구분건물	10세대	-	3,155,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩3,155,000,000

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

심사자 : 감정평가사
박경용




심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건의 기본적 사항

(1) 대상건물 단지의 총괄 개요



소재지(명칭)	부산광역시 연제구 연산동 328-5 (유연빌)							
도로명주소	부산광역시 연제구 쌍미천로152번길 29 (연산동, 유연빌)							
건물의 개황	용도지역 등	2종일주		대지면적(㎡)	286.9			
	건물규모	10세대		연면적(㎡)	585.18			
	주용도	다세대 (도시형생활주택)		건폐율(%)	59.9			
	주구조	철근콘크리트구조		용적률(%)	203.97			
	층수(지하/지상)	지상5층		사용승인일	2020.12.04			
주요 설비	난방	위생·급배수	소화전	화재 탐지	승강기	공동 현관문	CCTV	주차장
	○	○	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 대상물건의 상세 개요

일련 번호	층/호	용도	면적(m ²)			대지권(m ²)	전용률(%)
			전유	공용	합계		
가	2/201	다세대주택	46.47	12.4759	58.9459	28.9694	78.83
나	2/202	다세대주택	47.47	12.9337	60.4037	29.5928	78.59
다	2/203	다세대주택	47.82	13.1334	60.9534	29.811	78.45
라	3/301	다세대주택	48.36	12.9065	61.2665	30.1476	78.93
마	3/302	다세대주택	41.08	10.9081	51.9881	25.6093	79.02
바	3/303	다세대주택	34.59	9.2396	43.8296	21.5634	78.92
사	4/401	다세대주택	49.96	14.0309	63.9909	31.1451	78.07
아	4/402	다세대주택	49.98	14.0454	64.0254	31.1575	78.06
자	5/501	다세대주택	46.34	12.4263	58.7663	28.8884	78.85
차	5/502	다세대주택	48.12	12.8902	61.0102	30.0155	78.87
합계		-	460.19	124.99	585.18	286.9	-

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 연동초등학교 북동측 인근에 위치하는 '유연빌' 제2층 제201호 외 9개 호수로서, 금융기관의 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 5월 12일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 실지조사 및 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 12일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였으며 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.
- 본건은 공매 목적의 감정평가인 바, 본 용도 외의 타 목적으로 사용할 수 없으며, 담보, 자산재평가 등의 다른 목적으로 감정평가시 기재내용의 차이 및 감정평가액의 증감이 있을 수 있음을 유의하시기 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서, 평가대상은 1동의 건물 중 구조상 구분되어 독립적으로 사용할 수 있는 바, 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 건물임.
- 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 부득이 내부를 확인하지 못하였으며 관련 도면, 외부관찰, 부동산중개업소 탐문조사 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 평가목적 및 의뢰인 요청에 의거하여, 상세 임대차조사는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법의 관련 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조 (개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액(試算價額)과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(4) 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 감정평가방법의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

(2) 비교거래사례의 선정 및 참고자료

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지 (부산광역시)	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
#1	연제구 연산동 657-34	5/501	다세대주택	17.51	125,000,000 (@7,138,000)	2026.04.15 (2021.12.17)	-
#2	연제구 연산동 1177	5/502	공동주택 (다세대주택)	29.99	218,000,000 (@7,269,000)	2025.10.22 (2022.04.13)	-
#3	연제구 연산동 1147-10	4/403	다세대주택 (도시형생활 주택 원룸형)	25.68	175,000,000 (@6,814,000)	2025.07.18 (2022.04.21)	-
#4	연제구 연산동 657-34	2/202	다세대주택	17.86	125,000,000 (@6,998,000)	2025.07.01 (2021.12.17)	-

[자료: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 감정평가사례

기호	소재지 (부산광역시)	층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가목적
(1)	연제구 연산동 711-22	6/602	다세대주택	23.12	163,000,000 (@7,050,000)	2025.09.29 (2018.07.18)	기타담보
(2)	연제구 연산동 329-14	3/303	공동주택 (다세대주택- 도시형주택- 원룸형주택)	30.165	225,000,000 (@7,458,000)	2024.03.25 (2019.03.08)	경매
(3)	연제구 연산동 715-7	5/502	다세대주택	29.99	209,000,000 (@6,968,000)	2024.03.14 (2018.02.26)	담보
(4)	연제구 연산동 621-14	5/503	도시형생활주택 -원룸형	21.01	144,000,000 (@6,853,000)	2023.05.08 (2018.03.27)	담보
(5)	연제구 연산동 328-23외	4/402	공동주택 (도시형생활 주택-소형주택)	26.8825	186,000,000 (@6,918,000)	2023.03.17 (2023.01.19)	담보

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

다. 인근 유사 부동산의 가격수준

층	용도	도로조건	가격수준(원/전유㎡)	비고
인근 부동산	다세대	세로변	6,600,000 ~ 7,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	부산 연제구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
용도별	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
다세대	16,878,900,000	7,804,854,569	46.2	550	117	21.3
연립	358,000,000	203,620,999	56.9	10	3	30.0

[자료: 인포케어]

마. 비교거래사례의 선정

의견	선정사례
본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.	#1

(3) 사정보정

의견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2026.04.15/2026.05.12	
부산 중부산권 연립다세대	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	거래사례 당시 지수	2026.03	100.0
			기준시점 현재 지수	2026.03	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 100.0) / 100.0$ ≈ 1.00000	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하되, 해당 월 매매가격지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 결정

가. 가치형성요인 비교항목

[일련번호 가~차 / 비교사례 #1] (주거용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
	건물의 노후도	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도
	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
		개발사업 가능성
	행정적 규제	
기타 가치에 영향을 미치는 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교치

일련 번호	비교 거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가 ~ 다	#1	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	의견	거래사례 대비 호별요인(층별효용, 전유부분의 크기, 베란다유무 등)에서 열세함.				
라,마	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	의견	거래사례 대비 호별요인(층별효용, 전유부분의 크기, 베란다유무 등)에서 열세함.				
바	#1	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	의견	거래사례 대비 호별요인(층별효용, 전유부분의 크기 등)에서 열세함.				
사,자	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	의견	거래사례 대비 호별요인(전유부분의 크기, 베란다유무 등)에서 열세함.				
아,차	#1	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	의견	거래사례 대비 호별요인(전유부분의 크기 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가의 산정

일련 번호	비교사례	사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)	비고
가	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.940	6,709,000	-
나	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.940	6,709,000	-
다	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.940	6,709,000	-
라	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.950	6,781,000	-
마	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.950	6,781,000	-
바	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.960	6,852,000	-
사	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.970	6,923,000	-
아	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.990	7,066,000	-
자	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.970	6,923,000	-
차	#1	7,138,000	1.000	1.00000	0.990	7,066,000	-

※ 산정단가: 백원 이하를 절사하여 천원 단위까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시산가액의 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)	비고
가	2/201	46.47	6,709,000	311,767,230	312,000,000	-
나	2/202	47.47	6,709,000	318,476,230	318,000,000	-
다	2/203	47.82	6,709,000	320,824,380	321,000,000	-
라	3/301	48.36	6,781,000	327,929,160	328,000,000	-
마	3/302	41.08	6,781,000	278,563,480	279,000,000	-
바	3/303	34.59	6,852,000	237,010,680	237,000,000	-
사	4/401	49.96	6,923,000	345,873,080	346,000,000	-
아	4/402	49.98	7,066,000	353,158,680	353,000,000	-
자	5/501	46.34	6,923,000	320,811,820	321,000,000	-
차	5/502	48.12	7,066,000	340,015,920	340,000,000	-
합계		460.19	-	-	3,155,000,000	-

※ 산정가액: 백원 이하를 절사하여 천원단위까지 산정하였음.

※ 시산가액: 유효숫자 세자리까지 반올림하여 산정하되, 그 미만은 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액 조정 및 검토

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성(주거용) 등으로 인해 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사부동산의 거래수준, 감정평가사례 수준, 호가수준, 경매 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 객관성 및 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	2/201	46.47	312,000,000	-
나	2/202	47.47	318,000,000	-
다	2/203	47.82	321,000,000	-
라	3/301	48.36	328,000,000	-
마	3/302	41.08	279,000,000	-
바	3/303	34.59	237,000,000	-
사	4/401	49.96	346,000,000	-
아	4/402	49.98	353,000,000	-
자	5/501	46.34	321,000,000	-
차	5/502	48.12	340,000,000	-
합계		460.19	3,155,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

건물명		유연빌 제2층 제201호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
1 가	부산광역시 연제구 연산동	328-5 유연빌	다세대 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 부산광역시 연제구 쌍미천로 152번길 29			1층	17.56			
				2층	171.42			
				3층	149.6			
				4층	127.46			
				5층	119.14			
	상동	328-5	대	제2종 일반주거지역	286.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	46.47	46.47	312,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.9459㎡
				소유권 1.x -----	28.9694	28.9694		
				대지권	286.9			
					토지·건물 토지: 건물:	배분내역 124,800,000 187,200,000		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		유연빌 제2층 제201호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 금 액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	47.47	47.47	318,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.4037㎡
				소유권	29.5928			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	29.5928		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		127,200,000	
					건 물 :		190,800,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	47.82	47.82	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 60.9534㎡
				소유권	29.811			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	29.811		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		128,400,000	
					건 물 :		192,600,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	48.36	48.36	328,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.2665㎡
				소유권	30.1476			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	30.1476		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		131,200,000	
					건 물 :		196,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		유연빌 제2층 제201호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	41.08	41.08	279,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.9881㎡
				소유권	25.6093			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	25.6093		
					286.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	111,600,000	
						건 물:	167,400,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	34.59	34.59	237,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.8296㎡
				소유권	21.5634			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	21.5634		
					286.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	94,800,000	
						건 물:	142,200,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	49.96	49.96	346,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.9909㎡
				소유권	31.1451			
				1.x ----- 대지권	286.9 x----	31.1451		
					286.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	138,400,000	
						건 물:	207,600,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		유연빌 제2층 제201호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 금 액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	49.98	49.98	353,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.0254㎡
				소유권	31.1575			
				1.x ----- 대지권	286.9 x---- 286.9	31.1575		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	141,200,000	
						건 물:	211,800,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	46.34	46.34	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.7663㎡
				소유권	28.8884			
				1.x ----- 대지권	286.9 x---- 286.9	28.8884		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	128,400,000	
						건 물:	192,600,000	
차				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	48.12	48.12	340,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.0102㎡
				소유권	30.0155			
				1.x ----- 대지권	286.9 x---- 286.9	30.0155		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	136,000,000	
						건 물:	204,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		유연빌 제2층 제201호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액(원)	
	합 계						₩3,155,000,000.-	
				< 이	하	여	백 >	

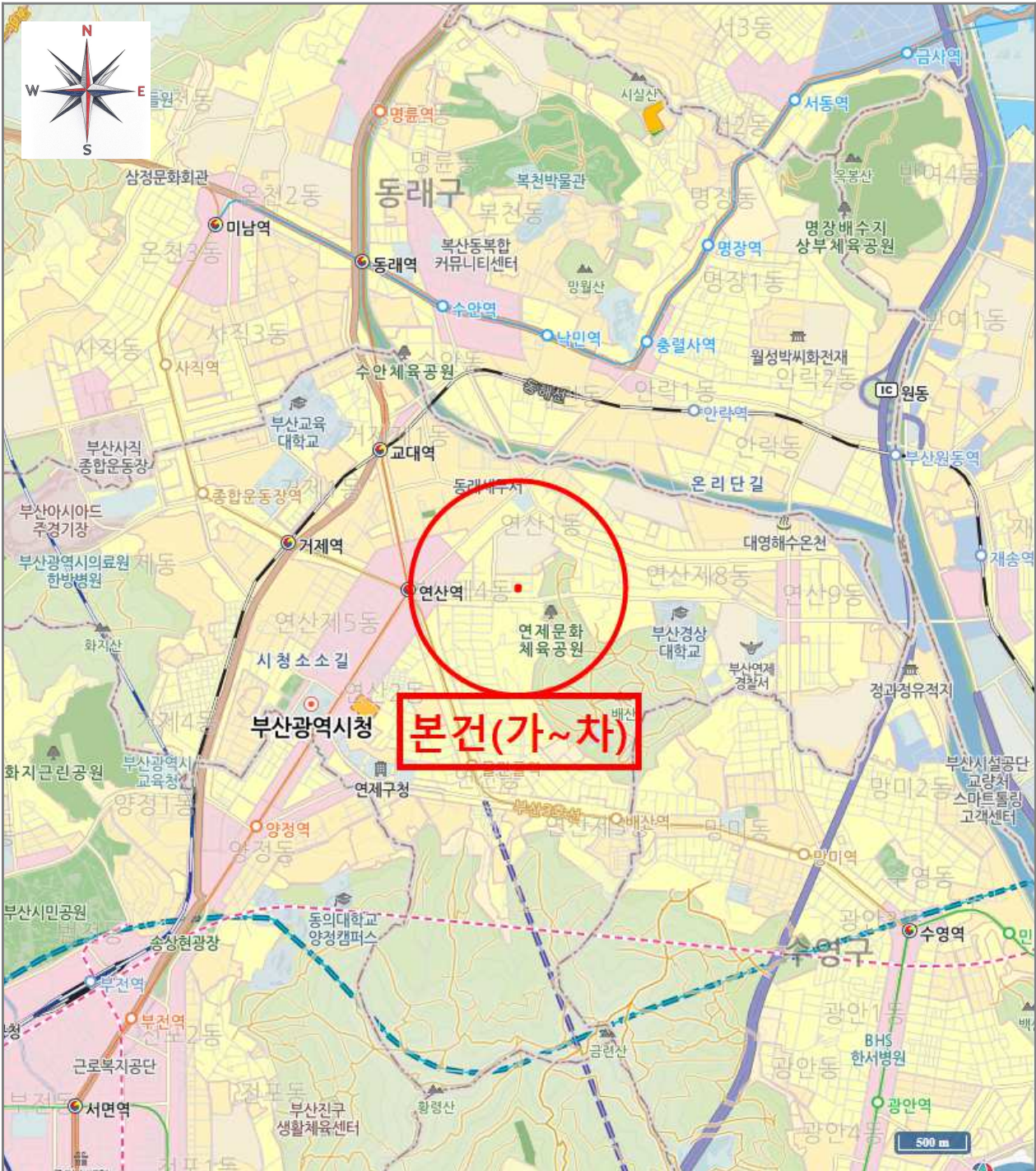
(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 연제구 연산동 소재 '연동초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 공동주택, 아파트단지, 공원, 학교, 근린생활시설 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대인 바, 제반 주위환경은 보통인 편임.
교통상황	본건까지 차량 접근이 가능하고, 남측 인근 고분로 등에 일반, 마을 등의 버스정류장이 있으며, 서측 근거리 부산도시철도 1·3호선 '연산역'이 소재하고 있어, 제반 교통상황은 보통인 편임.
건물의 구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상5층 건 내 제2층 제201호 외 9세대로서, 사용승인일: 2020.12.04 외벽 : 타일 붙임 등 마감, 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감, 바닥 : 타일 등 마감, 창호 : 새시창 구조임.
이용상태	일련번호(가~차) : 다세대주택-도시형생활주택임
냉·난방시설 및 기타 부대설비	개별난방설비, 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화설비, 승강기, 주차장, 공동현관문, CCTV 등 되어 있음.
토지형태 및 이용상태, 인접도로상태	인접지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중이며, 남측으로 노폭 약 8미터의 도로, 동측으로 노폭 약 3미터의 막다른 도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역(2025-06-11), 제2종일반주거지역(2026-04-01)(제2종일반주거지역), 교육환경보호구역(상대정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보전지역<자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.
공부와의 차이	해당사항 없음.
임대사항	본건의 평가목적 및 의뢰인 요청에 의거하여, 상세 임대차조사는 생략하였음.
기타 참고사항	해당사항 없음.

광역위치도

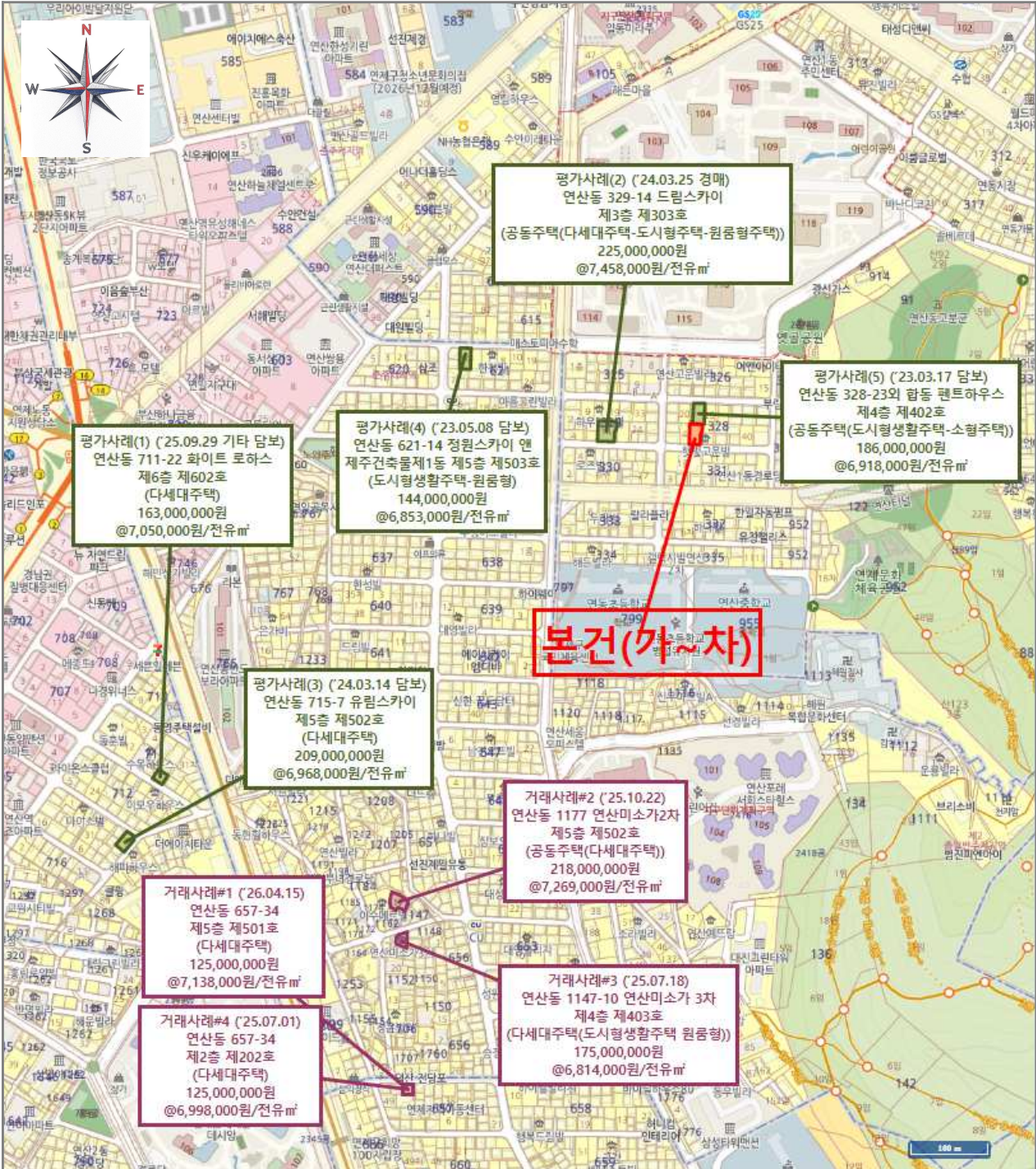
소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외



상세위치도

소재지 부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외



[범례]

■ 본건

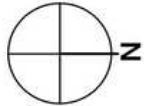
■ 평가사례

■ 거래사례

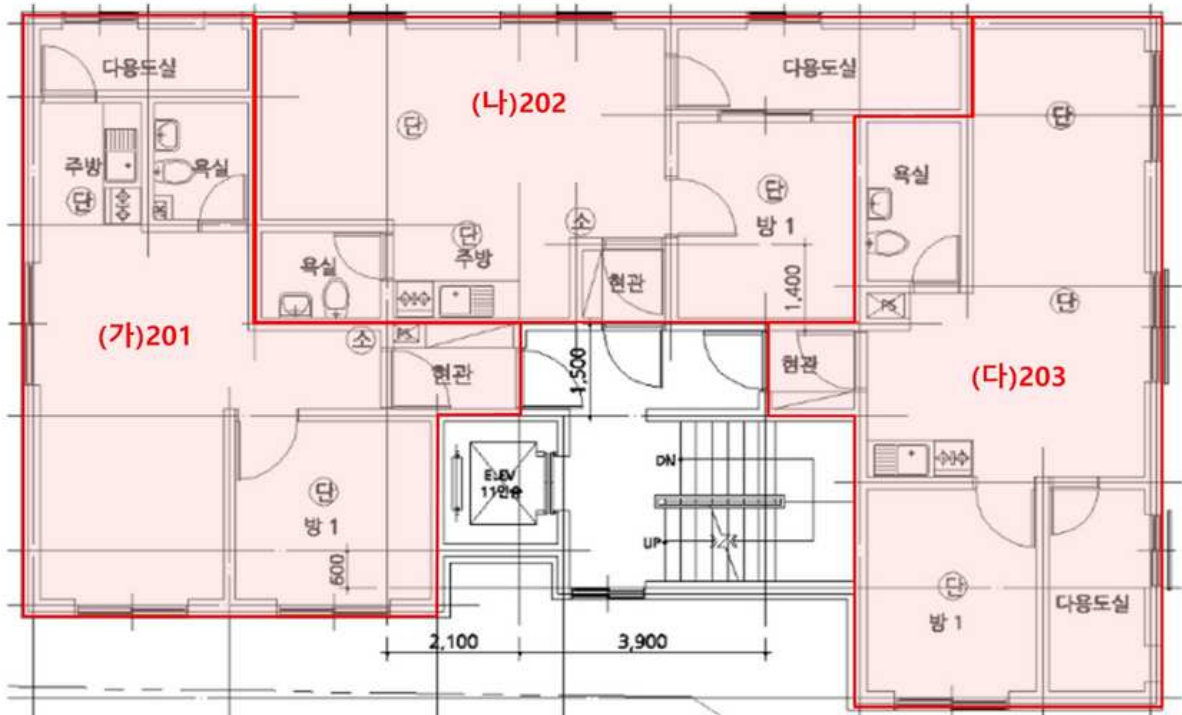
호별배치도

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외



(None Scale)

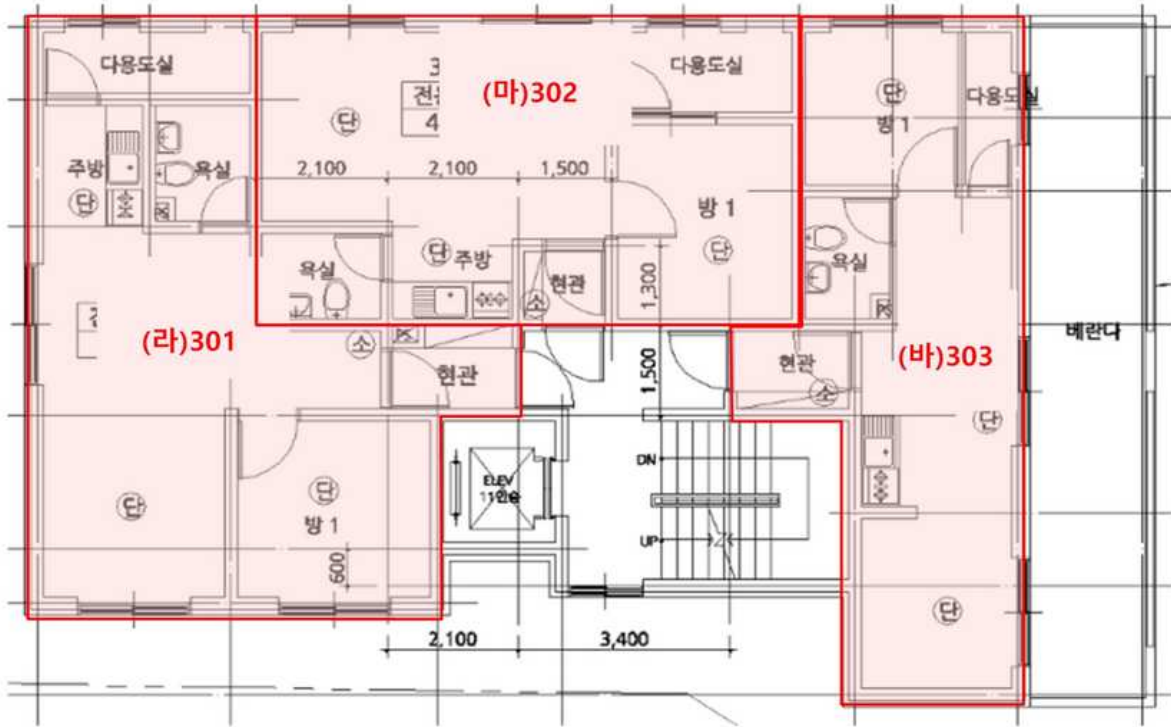
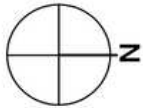


호별배치도

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외

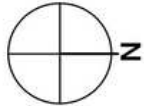
(None Scale)



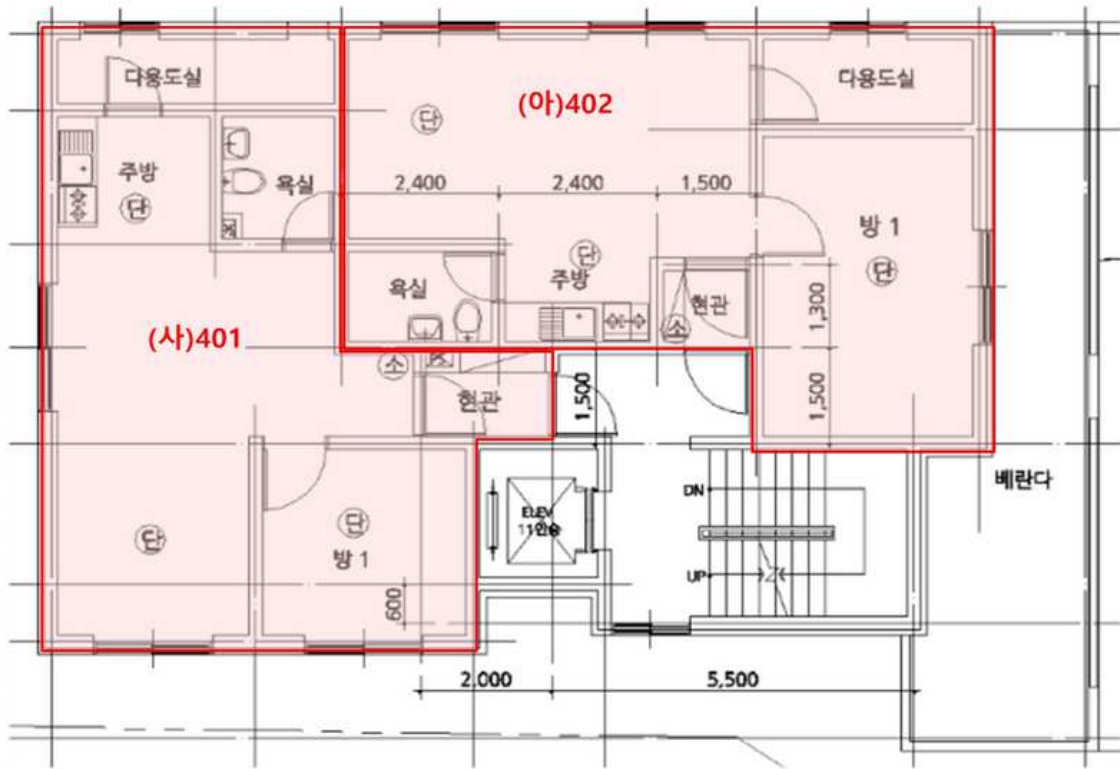
호별배치도

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외



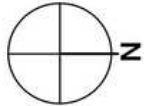
(None Scale)



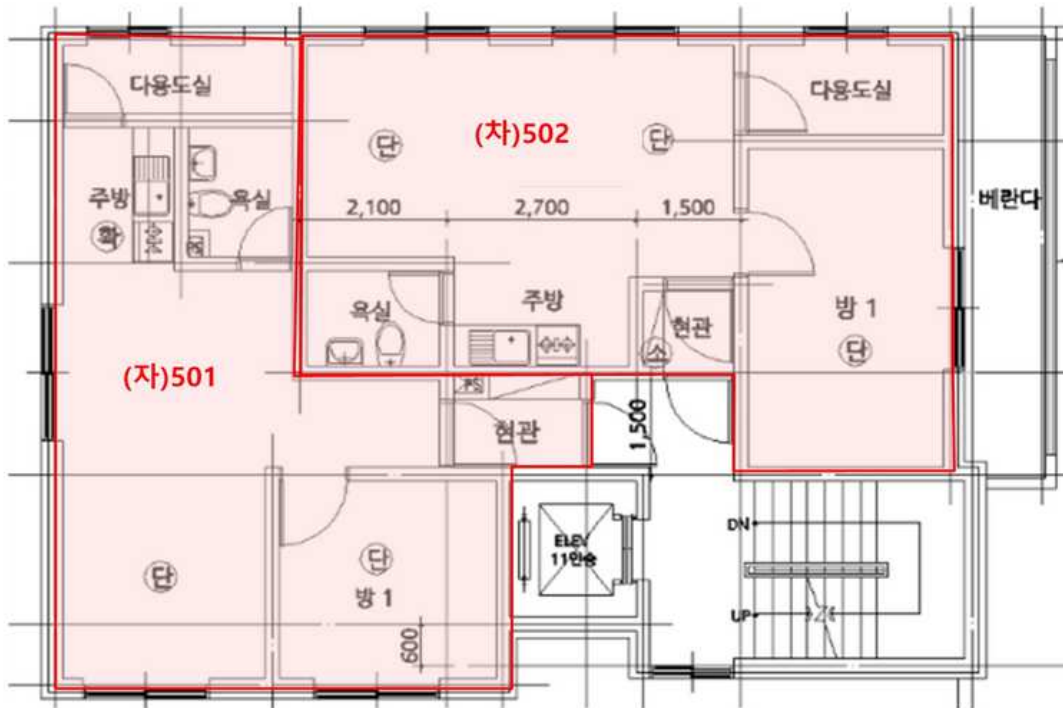
호별배치도

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외



(None Scale)



사 진 용 지

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5



본건전경



본건출입구

사 진 용 지

소재지

부산광역시 연제구 연산동 328-5



주위환경



주위환경

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(48744) 부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)

/Tel.(051)635-0056

/Fax.(051)635-0027

문서번호: 프라임P2605-9006

시행일자: 2026. 05. 13

수 신: 사상신용협동조합 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처 리 과			재		
담 당 자			공		
			람		

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 05. 11.자로 의뢰하신 『부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외 9개호』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인 (주) 부산경남지사
지 사 장 이 인 호



청 구 서

감정평가서번호 : 프라임P2605-9006호

사상신용협동조합 이사장 귀하

一 金삼백이십팔만일천삼백원整 (₩3,281,300.-)

2026. 05. 11자로 의뢰하신 『 부산광역시 연제구 연산동 328-5 유연빌 제2층 제201호 외 9개호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	2,919,000	※ 평가수수료 1,195,000 + (3,155,000,000 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩2,919,000 등기부 10부, 10000원 사진 4부, 4000원
(나) 여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	10,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	64,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩2,983,000	
부가가치세	₩298,300	
총계	₩3,281,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩3,281,300	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(P2605-9006)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 신탁

131-020-923333

프라임감정평가법인(주)

2026년 05월 13일

프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

부산광역시 동구 조방로17 (대웅빌딩 3층)
Tel. (051)635-0056 Fax. (051)635-0027

[공급자(사업자)등록번호 : 605-85-25555]

