



# CONSULTING REPORT

2024.11

가람 0124-06-06114

부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원  
「공공지원민간임대주택」 관련 사업타당성 검토 보고서



(주)가람감정평가법인

Tel: 02)556-0048 Fax: 02)553-8998

본 보고서는 「감정평가에 관한 규칙」(국토교통부령 제356호, 2016.9.1) 제27조에 해당하는 부동산에 대한 자문·정보제공을 목적으로 하는  
용역보고서이며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제6조에 따른 감정평가사체가 아닌 점을 알려드립니다. 따라서, 본 보고서는 귀사의  
의사결정을 위한 참고자료로만 이용되어야 하며, 당 법인의 사전동의 없이 타인에게 보고서의 일부 또는 전부를 제공해서는 아니됩니다.  
또한, 경제성 상황변동 및 인용된 전제조건에 변화에 따라 보고서의 산출결과가 변동될 수 있으며, 당 법인은 이에 대한 책임을 지지 않습니다.

## ■ 제 출 문 ■

### 대한토지신탁(주) 귀중

귀 사의 일익 번창하심을 기원합니다.

귀사에서 의뢰하신 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원 「공공지원민간임대주택」의 타당성에 대한 검토를 완료하고 동 보고서를 제출합니다.

본 보고서는 의뢰인이 제시한 자료 및 사업계획을 기초로 작성되었으며, 제시된 기초자료에 중요한 오류 또는 변동사항이 발생할 경우에는 검토결과가 달라질 수 있음을 알려드립니다. 또한 당사는 본 보고서와 관련하여 발생하는 일체의 손해배상청구나 분쟁에 대해 책임이 없습니다.

2024년 11월

**(주) 가람감정평가법인**

감정평가사 김 진 명

감정평가사 정 소 연

## Contents

<b>Executive Summary</b>	<b>04</b>
<b>01 기본적 사항의 확정</b>	<b>15</b>
I. 보고서 개요	16
II. 검토의 전제조건 등	17
<b>02 개발사업 개요</b>	<b>19</b>
I. 사업부지 현황	20
II. 사업계획	28
III. 관련도면	30
<b>03 시장환경 분석</b>	<b>32</b>
I. 거시경제동향	33
II. 지역동향분석	43
III. 인근 개발사업 및 개발계획	50
<b>04 분양성 검토</b>	<b>55</b>
I. 개요	56
II. 적정분양가 검토	57
III. 분양가능성 검토	80
<b>05 사업 타당성 검토</b>	<b>82</b>
I. 분석의 기본전제	83
II. 분양수입 등의 검토	84
III. 사업비용 검토	88
IV. 총사업비 및 자금조달	95
V. 사업수지	99
VI. 소결	102

## Contents

<b>06 민감도 분석</b>	<b>103</b>
Ⅰ. 민감도 분석 개요	104
Ⅱ. 민감도 분석	105
<b>07 종합의견</b>	<b>109</b>

# Executive Summary

## 1. 보고서의 목적과 검토 범위

### ■ 보고서의 목적

본 보고서는 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원 「공공지원민간임대주택」의 사업타당성 분석 건으로서, 적정 분양가 및 임대료를 검토하고, 주택가격상승률과 공실률의 변동에 따른 시나리오별 사업의 타당성 분석을 통해 귀 사 및 관련기관의 업무추진과 관련된 의사결정을 지원하는데 그 목적이 있음.

### ■ 검토의 범위

본 보고서는 사업시행자가 제시한 자료(사업계획서, 사업수지분석표, 건축개요 등) 및 기타 입수 가능한 공시자료 등을 기초로 법적·사회적·경제적 개발환경 등을 검토하여 당해 사업의 경제적 타당성 검토를 수행하되, 본 사업지가 제2종일반주거지역 내에 소재하며 주택건설사업계획 승인을 득한 점, 본 사업의 용적률 및 건폐율 등을 고려할 때 법적 타당성이 있다고 보이는바 사회적·경제적 타당성을 중심으로 기술함.

### ■ 검토 방법

가. 제시된 사업계획을 기초로 당해 사업의 개발환경 및 시장환경을 분석하고, 인근 및 유사지역 내 동 유형 부동산의 분양사례, 매매사례, 평가사례, 임대수준 분석을 통한 당해 사업의 적정 분양가 및 임대료를 추정함.

나. 본 보고서에서 도출한 적정 분양수입 및 사업비용 분석을 토대로 당해 사업의 수지를 분석하여 경제적 타당성을 검토함.

### ■ 검토기간

본 보고서의 검토기간은 현장조사 및 타당성 검토를 완료한 2024년 06월 25일 ~ 2024년 11월 18일임.

## ■ 검토의 전제

- 가. 본 사업은 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원 「공공지원민간임대주택」으로서, 향후 사업추진 중에 변경의 여지가 있으나 귀 사 요청 및 보고서의 목적 등을 고려하여 귀 제시자료(건축개요 및 수지분석표 등) 내용을 전제로 하였음.
- 나. 본 보고서는 사업시행자가 제시한 사업계획서 및 수지분석표, 건축개요 등의 일련의 자료를 기초로 작성 되었으며, 제시된 기초자료 및 향후 개발계획 등에 중요한 오류 또는 변동사항이 발생하는 경우에는 검토 결과가 달라질 수 있으므로 의사결정 시 유의 바람.
- 다. 본 보고서상 기술된 예측 또는 예상은 검토시점 현재 부산광역시 서구 공동주택 및 근린생활시설 시장 환경을 분석하여 이를 반영토록 하였으며, 향후 대·내외적인 시장변화(공급 및 수요, 시장상황, 주택금 리, 정부정책 등)의 불확실성은 제외하였음.
- 라. 부동산의 가치는 단일 가격으로 고정되기 보다는 상하의 일정한 가치 범위로 나타나는 것이 일반적인 바, 본 검토에서는 이 같은 부동산 가치의 특성을 전제로 검토 대상의 적정 분양가 수준을 범위로 제시하였음.
- 마. 본 보고서는 귀 제시 자료와 관련하여 본 법인은 일응 진실함을 전제로 산정하였으며, 이와 관련 제시된 자료와 관련한 법률적, 기술적 및 물리적 부분에 대한 검토는 본 보고서에 포함되지 않음.

## ■ 참고 및 유의사항

- 가. 본 보고서는 검토 대상의 준공을 전제로 검토하였는바, 의뢰인이 제시한 건축개요 및 사업계획 등의 자료를 기초로 작성되었으며, 제시된 자료와 관련한 법률적, 기술적, 물리적 부분에 대한 검토는 본 보고서에 포함되지 아니하였음. 이에 제시된 기초자료 등에 중요한 오류 또는 변동사항이 발생하는 경우에는 검토 결과가 달라질 수 있으므로 의사결정시 유의하기 바람.
- 나. 본 보고서는 과거의 경기, 부동산시장의 추세 및 향후 부동산시장 전망에 대한 추정치를 반영하여 비교분석 하였으며, 기준시점 현재 예측 불가능한 대내외적인 시장환경 변화에 따른 영향은 본 보고서의 범위에 해당되지 않는바, 향후 대내외적인 시장환경의 변화가 발생하거나 개발계획이 달라질 경우 분석내용과 차이가 발생할 수 있음.



## 2. 사업 개요

### □ 건축 개요

(출처 : 귀 제시자료 등)

구분		내용	비고
대지위치		부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원	-
지역 / 지구		제2종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 상대보호구역	-
주용도		공동주택(아파트)	-
대지면적		17,409.00㎡	-
건축규모		지하4층~지상26층, 5개동	-
건축면적		4,893.9116㎡	-
연 면 적	지 상	43,506.6483㎡	-
	지 하	22,596.8772㎡	-
	합 계	66,103.5255㎡	-
구조		철근콘크리트구조	-
건폐율 / 용적률		28.11% / 249.91%	법정 30%이하 / 법정 250%이하
세대수		442세대	-
주차대수		529대(세대당 1.18대)	-
준공년도(예정)		2027년 11월(예정)	-





□ 용도별 면적표

용도 (구분/형별)		세대수	전용 면적 (A)	공용 면적 (B)	공급면적 (A+B)	기타공용	계약면적
공동 주택	전용 59-1	121	59.9321	20.3884	80.3205	38.8315	119.1520
	전용 59-2	20	59.9321	20.4367	80.3688	38.8315	119.2003
	전용 78	98	78.9079	22.2726	101.1805	51.1263	152.3068
	전용 84A	178	84.9044	23.6021	108.5065	55.0115	163.5180
	전용 84B	25	84.8363	24.8461	109.6824	54.9674	164.6498
	소계	442	33,417.2910	9,880.7758	43,298.0668	21,651.8468	64,949.9136
근린 생활 시설	지하층	-	-	-	-	-	1,153.6119
	소계	-	-	-	-	-	1,153.6119
총 계		-					66,103.5255

### 3. 사업 수지 검토 (계획분양가 기준)

구분	항목	비목		계	비고
현금유입	수입금	임대수입	임대료-주택	36,164	2년마다 연 1.35% 상승
			임대료-상가	1,611	렌트프리 3개월
			임대보증금	47,486	2년마다 연 1.35% 상승
		분양전환수입		236,734	-
		기타수입	이자수익	1,059	연 1.00%
	수입금 계(A)			323,054	-
	재원조달	차입금	민간용자	71,302	-
			기금용자	57,862	-
		자본금	민간출자	14,200	-
			기금출자	33,100	-
	재원조달 계			176,464	-
현금유입 합계(B)			499,517	-	
현금유출	지출금	토지비	토지취득원가	36,200	2.08백만원/㎡
			기타비용	765	취득세 등
		건설비용	직접공사비	118,184	1.785백만원/㎡
			간접공사비	4,072	미술장식비, 인입공사비, 주차장 기부채납, 인허가비용
			기타공사비	-	-
			건설관련 예비비	1,418	건축공사비의 1.20%
		설계비		1,402	0.021백만원/㎡

		감리비		3,783	0.052백만원/㎡
		임대보증금		47,486	-
		분양관련 비용	임차인모집비	876	1.982백만원/세대
			광고홍보비	959	2.17백만원/세대
			모델하우스건립비	200	1식
			부지임차료	264	부지임차료 및 운영비
		임대 운영비	임대관리수수료	1,658	35,583원/세대
			장기수선충당금· 수선유지비	5,605	-
			중개수수료	196	104,051원/임대세대
			공가세대관리비	221	100,000원/공실세대
			건물화재보험	221	연 22백만원
		제세금	건물보존등기비	1,746	-
			보유세	2,042	재산세, 종합부동산세
			기타세금	-	-
		부담금및 분담금	학교용지부담금	-	-
			상하수도분담금	442	-
			전기(전력)분담금	-	-
			도시가스분담금	-	-
			지역난방분담금	-	-
			기타부담금	-	-
		리츠관련 비용	자산관리- 매입수수료	277	1식
			자산관리- 운영수수료	5,313	연 396백만원
			자산관리- 매각수수료	592	매각가액의 0.25%
			자산보관수수료	443	33백만원/연간

			사무수탁수수료	738	55백만원/연간
			매각(분양전환) 수수료	696	주택 및 상가 분양
			회계감사수수료	369	연 28백만원
			주식발행비용	249	자본금의 0.48%
		자문 수수료	감평비용	66	1식
			법률자문수수료	88	1식
			재무자문수수료	88	1식
		기타수수료		1,818	보증금보증수수료, 주거서비스수수료, 건설사업관리용역비, 입주점검 및 만족도 조사비, 모바일하자 어플 구축비용
		예비비		945	-
	지출금 계(C)			239,423	-
	재무유출	원금상환	민간용자	71,302	-
			기금용자	57,862	-
		이자비용	민간용자이자	24,971	연 4.60%
			기금용자이자	17,658	연 2.66%
			미인출수수료	96	-
			보증수수료	1,555	-
		배당 및 원본	운영배당(민간)	-	-
			운영배당(기금)	-	-
			청산배당(민간)	35,987	연 7.22%
			청산배당(기금)	50,664	연 3.24%
		재무유출 계			260,094
현금유출 합계(D)			499,517	-	
영업이익(A-C)			83,631	-	

#### 4. 민감도 분석

##### □ 주택가격 상승률 및 공실률에 따른 민감도

구분		공실률 (%)					
		임대조건 85%이하	3	8	13	18	23
		임대조건 85%초과	5	10	15	20	25
주 택 가 격 상 승 률 (%)	-1.70%	우선주(기금) IRR	-16.35%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	-1.70%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-1.20%	우선주(기금) IRR	-6.78%	-8.91%	-12.14%	-18.79%	0.00%
	-1.20%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-0.70%	우선주(기금) IRR	-2.53%	-3.68%	-5.12%	-6.99%	-9.58%
	-0.70%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-0.20%	우선주(기금) IRR	0.35%	-0.43%	-1.35%	-2.45%	-3.77%
	-0.20%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	0.30%	우선주(기금) IRR	2.59%	2.00%	1.33%	0.56%	-0.33%
	0.30%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	0.80%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	2.86%	2.21%
	0.80%	보통주 IRR	0.00%	0.00%	0.00%	-100.00%	-100.00%
	1.30%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%
	1.30%	보통주 IRR	3.28%	1.95%	0.28%	0.00%	0.00%
	1.80%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%
	1.80%	보통주 IRR	7.22%	6.41%	5.47%	4.35%	3.02%
	2.30%	우선주(기금) IRR	4.63%	4.63%	4.63%	4.63%	4.63%
	2.30%	보통주 IRR	8.30%	7.59%	6.77%	5.82%	4.72%
	2.80%	우선주(기금) IRR	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%
	2.80%	보통주 IRR	9.31%	8.69%	7.97%	7.15%	6.21%

□ 임대료 할인율에 따른 민감도

(단위 : 백만원, %)

임대료 할인율 (%)	보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
0.00	21,787	7.22%	17,564	3.24%	39,351	4.64%
5.00	19,865	6.78%	17,564	3.24%	37,429	4.47%
10.00	17,914	6.31%	17,564	3.24%	35,478	4.28%
15.00	15,907	5.79%	17,564	3.24%	33,471	4.09%
20.00	13,817	5.22%	17,564	3.24%	31,381	3.89%
51.50	(73)	-0.04%	17,564	3.24%	17,491	2.39%
82.46	(14,200)	-100.00%	17,507	3.23%	3,307	0.51%

## 5. 결 론

- 본건 사업부지가 위치한 부산광역시 서구 암남동 일대는 천마산, 송도해수욕장 등의 자연환경과 인접한 동시에 고신대학복음병원, 부산서구청, 충무동 골목시장 등 편의시설과 인접하여 주거쾌적성이 양호하며, 감천2구역 주택재개발 및 의료관광특구 지정 등에 따른 인구 유입이 기대되는 주거지대임.
- 본 사업이 완료되고, 본건 인근의 개발사업이 가시적인 성과를 보일 경우 편의시설과의 접근성 및 도로교통이 양호한 지리적 장점을 기반으로 주변 주택시장에 긍정적인 방향으로 개선될 것으로 예상되며, 본건 공동주택 및 근린생활시설에 대한 매매수요는 적정할 것으로 보임.
- 자금 구조 검토결과 사업기간 중 매기말의 현금수지는 항상 0원 이상의 수준을 유지하며, 각 상황시기에 발생하는 현금흐름은 안정적인 수준으로 보임.
- 연간 주택가격상승률 아파트 연 -0.270% 미만부터 기금우선주 출자원금 손실이 발생하는 것으로 확인되며, 연간 주택가격상승률 아파트 연 0.466% 미만부터 기금우선주 목표인 IRR 3.24% 달성이 불가능한 것으로 확인되었음.
- 주택가격상승률 등에 따른 민감도 분석결과 본 사업의 기본 가정(주택가격상승률 : 아파트 1.8%, 공실률 : 아파트(3.0% - 임대조건 85% 이하, 5.0% - 임대조건 85% 초과)) 수준에서는 기금우선주 목표 IRR(3.24%)를 달성하는 것으로 확인되었음.
- 임대료 할인율 등에 따른 민감도 분석결과 본 사업의 기본 가정(임대료 할인율 0.00%, 주택가격상승률 : 아파트 1.8%, 공실률 : 아파트(3.0% - 임대조건 85% 이하, 5.0% - 임대조건 85% 초과)) 수준에서는 기금우선주 목표 IRR(3.24%) 및 주주 IRR(4.64%)을 달성하는 것으로 확인되었음.
- 결론적으로 현재 분양시장의 수급상황과 본건 사업계획을 고려할 때, 본건 시나리오는 타당하다고 보이며 사업의 구조, 금융구조 및 적정투입비용 규모를 고려 할 때 주주는 원리금의 회수가 가능 할 것으로 판단되고 사업주체는 약 **393.5억원** 가량의 사업수익을 올릴 것으로 전망됨.



# 01 기본적 사항의 확정

- I. 보고서의 개요
- II. 검토의 전제조건 등

## I 보고서의 개요

### 1. 검토의 목적과 범위

#### 가. 보고서의 목적

본 보고서는 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원 「공공지원민간임대주택」의 분양가 검토 및 사업수지 분석을 통한 당해 사업의 경제적 타당성을 검토하여 사업시행자의 업무추진과 관련된 의사결정을 지원하는데 그 목적이 있음.

#### 나. 보고서의 범위

본 보고서는 사업시행자가 제시한 자료(사업계획서, 사업수지분석표, 건축개요 등) 및 기타 입수 가능한 공시자료 등을 기초로 제반사항 등을 검토하여 당해 사업의 경제적 타당성 검토를 수행함.

### 2. 검토 방법

가. 제시된 사업계획을 기초로 당해 사업의 개발환경 및 시장환경을 분석하고, 인근 및 유사지역 내 동유형 부동산의 분양사례, 매매사례, 평가사례, 임대수준 분석을 통한 당해 사업의 적정 분양가 및 임대료를 추정함.

나. 본 보고서에서 도출한 적정 분양수입 및 사업비용 분석을 토대로 당해 사업의 수지를 분석하여 사업의 경제적 타당성을 검토함.

### 3. 검토기간

본 보고서의 검토기간은 현장조사 및 타당성 검토를 완료한 2024년 06월 25일 ~ 2024년 11월 18일임.

## II 검토의 전제조건 등

### 1. 검토의 전제조건

- 가. 본 사업은 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원 「공공지원민간임대주택」으로서, 향후 사업추진 중에 변경여지가 있으나 귀 사 요청 및 보고서의 목적 등을 고려하여 귀 제시자료(건축개요 및 수지분석표 등) 내용을 전제로 하였음.
- 나. 본 보고서는 사업시행자가 제시한 사업계획서 및 수지분석표, 건축개요 등의 일련의 자료를 기초로 작성 되었으며, 제시된 기초자료 및 향후 개발계획 등에 중요한 오류 또는 변동사항이 발생하는 경우에는 검토 결과가 달라질 수 있으므로 의사결정 시 유의 바람.
- 다. 본 보고서상 기술된 예측 또는 예상은 검토시점 현재 부산광역시 서구 공동주택, 근린생활시설 시장환경을 분석하여 이를 반영토록 하였으며, 향후 대 · 내외적인 시장변화(공급 및 수요, 시장상황, 주택금리, 정부정책 등)의 불확실성 제외하였음.
- 라. 부동산의 가치는 단일 가격으로 고정되기 보다는 상하의 일정한 가치 범위로 나타나는 것이 일반적인바, 본 검토에서는 이 같은 부동산 가치의 특성을 전제로 검토 대상의 적정 분양가 수준을 범위로 제시하였음.
- 마. 본 보고서는 귀 제시 자료와 관련하여 본 법인은 일응 진실함을 전제로 산정하였으며, 이와 관련 제시된 자료와 관련한 법률적, 기술적 및 물리적 부분에 대한 검토는 본 보고서에 포함되지 않음.

### 2. 보고서 이용의 한계

- 가. 본 보고서의 내용은 당사의 서면 동의 없이 무단 복사, 인용(또는 재인용), 발췌 및 배포를 금하며, 당 법인은 의뢰인의 제시한 자료에 대해 그 정확성 및 신뢰성을 확인하기 위한 별도의 감사를 실시하지 않았으므로 모든 정보의 정확성을 보장하지는 않으며, 이러한 자료들로부터 도출된 결과나 오류, 누락 등의 가능성에 대해서는 당사는 그 완전성을 보장할 수 없으며 이에 대해 책임지지 않음
- 나. 본 보고서는 당해 개발사업 관련 의사결정에 필요한 정보를 제공하는 것으로서, 본 보고서 이용자의 관련 의사결정을 대신할 수는 없으며 본 보고서 정보이용에 따른 어떠한 유형·무형의 손실에 대해서 당사는 책임지지 않음.

### 3. 참고 및 유의사항

가. 본 보고서는 검토 대상의 준공을 전제로 검토하였는바, 의뢰인이 제시한 건축 개요 및 사업계획 등의 자료를 기초로 작성되었으며, 제시된 자료와 관련한 법률적, 기술적, 물리적 부분에 대한 검토는 본 보고서에 포함되지 아니하였음. 이에 제시된 기초자료 등에 중요한 오류 또는 변동사항이 발생하는 경우에는 검토 결과가 달라질 수 있으므로 의사결정 시 유의하기 바람.

나. 본 보고서는 과거의 경기, 부동산시장의 추세 및 향후 부동산시장 전망에 대한 추정치를 반영하여 비교분석 하였으며, 기준시점 현재 예측 불가능한 대내·외적인 시장환경 변화에 따른 영향은 본 보고서의 범위에 해당되지 않는바, 향후 대내·외적인 시장환경의 변화가 발생하거나 개발계획이 달라질 경우 분석내용과 차이가 발생할 수 있음.

### 4. 그 밖의 사항

없 음.

## 02 개발사업 개요

- I. 사업부지 현황
- II. 사업계획
- III. 관련도면

## I 사업부지 현황

### 1. 사업부지 개요

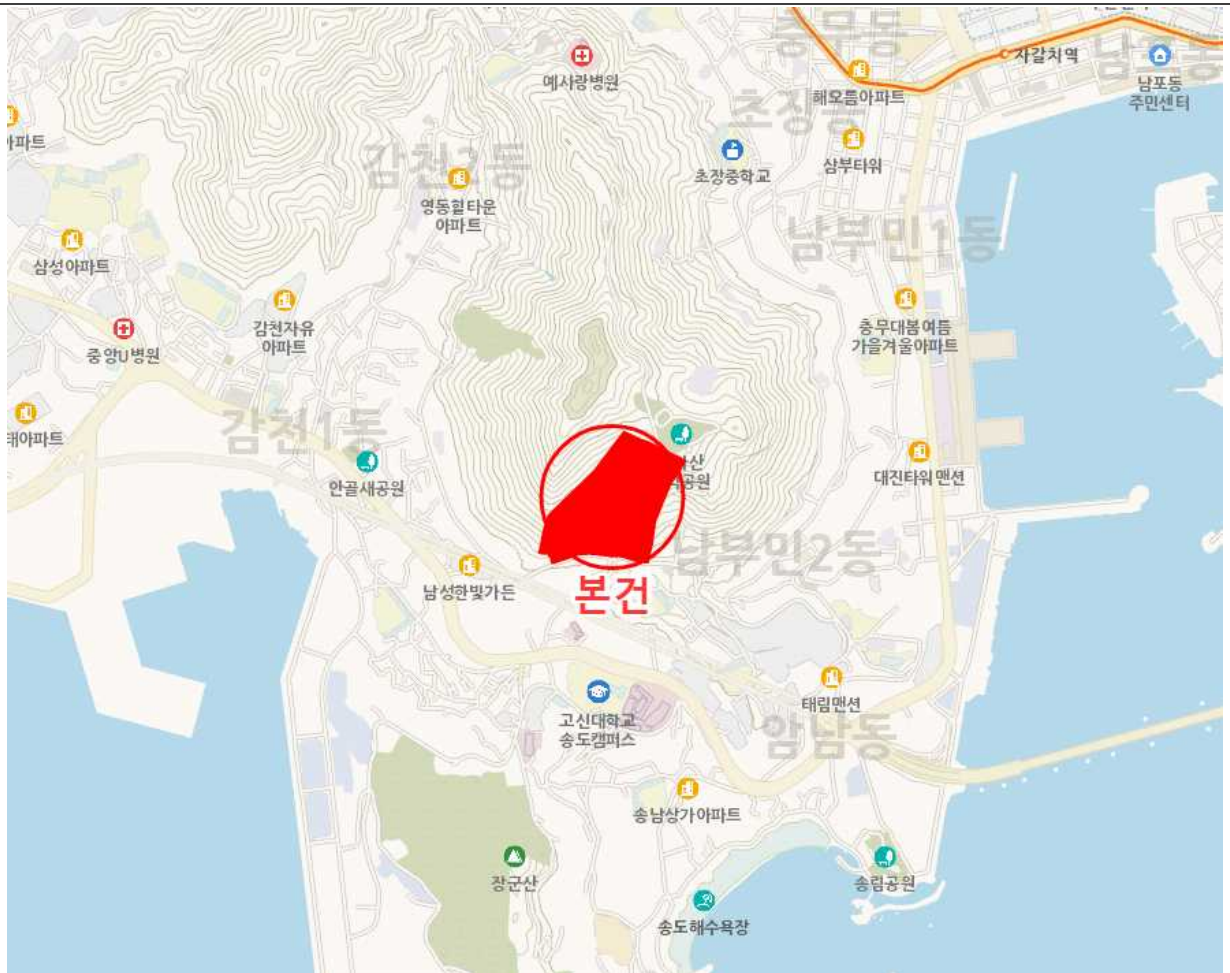
기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	부산광역시 서구 암남동 1-1	27	2	대	2종일주	주상기타	749,900
2	부산광역시 서구 암남동 1-5	2	1	대	2종일주	주거나지	330,100
3	부산광역시 서구 암남동 1-8	2	0	대	2종일주	주거나지	590,800
4	부산광역시 서구 암남동 2-5	62	16	대	2종일주	주거나지	607,300
5	부산광역시 서구 암남동 2-6	833	833	대	2종일주	주거나지	539,900
6	부산광역시 서구 암남동 2-20	1,262	992	대	2종일주	주거나지	601,600
7	부산광역시 서구 암남동 2-23	62	47	대	2종일주	주거나지	607,300
8	부산광역시 서구 암남동 2-29	502	502	대	2종일주	주거나지	430,000
9	부산광역시 서구 암남동 2-30	595	595	대	2종일주	주거나지	416,800
10	부산광역시 서구 암남동 2-31	536	536	대	2종일주	주거나지	434,300
11	부산광역시 서구 암남동 2-32	516	516	대	2종일주	주거나지	425,800
12	부산광역시 서구 암남동 2-33	645	645	대	2종일주	주거나지	430,000
13	부산광역시 서구 암남동 2-34	347	347	대	2종일주	주거나지	430,000
14	부산광역시 서구 암남동 2-35	344	344	대	2종일주	주거나지	425,800
15	부산광역시 서구 암남동 2-36	473	473	대	2종일주	주거나지	539,900
16	부산광역시 서구 암남동 2-37	175	173	대	2종일주	주거나지	637,300
17	부산광역시 서구 암남동 2-38	334	334	대	2종일주	주거나지	430,000

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
18	부산광역시 서구 암남동 2-39	334	334	대	2종일주	주거나지	416,800
19	부산광역시 서구 암남동 2-40	605	605	대	2종일주	주거나지	413,000
20	부산광역시 서구 암남동 2-41	413	413	대	2종일주	주거나지	425,800
21	부산광역시 서구 암남동 2-42	506	506	대	2종일주	주거나지	416,800
22	부산광역시 서구 암남동 2-43	674	674	대	2종일주	주거나지	626,100
23	부산광역시 서구 암남동 2-44	46	46	대	2종일주	주거나지	607,300
24	부산광역시 서구 암남동 2-45	139	139	대	2종일주	주거나지	596,600
25	부산광역시 서구 암남동 2-46	331	331	대	2종일주	주거나지	430,000
26	부산광역시 서구 암남동 2-80	451	451	임야	2종일주	주거나지	638,600
27	부산광역시 서구 암남동 2-93	11,018	6,447	대	2종일주 자연녹지	주거나지	356,000
28	부산광역시 서구 암남동 682-1	3	0	구거	2종일주	주거나지	607,300
29	부산광역시 서구 암남동 682-9	82	82	구거	2종일주	주거나지	607,300
30	부산광역시 서구 암남동 산 4-30	13,393	1,025	임야	자연녹지 2종일주	주거나지	99,500
합계		34,712	17,409				



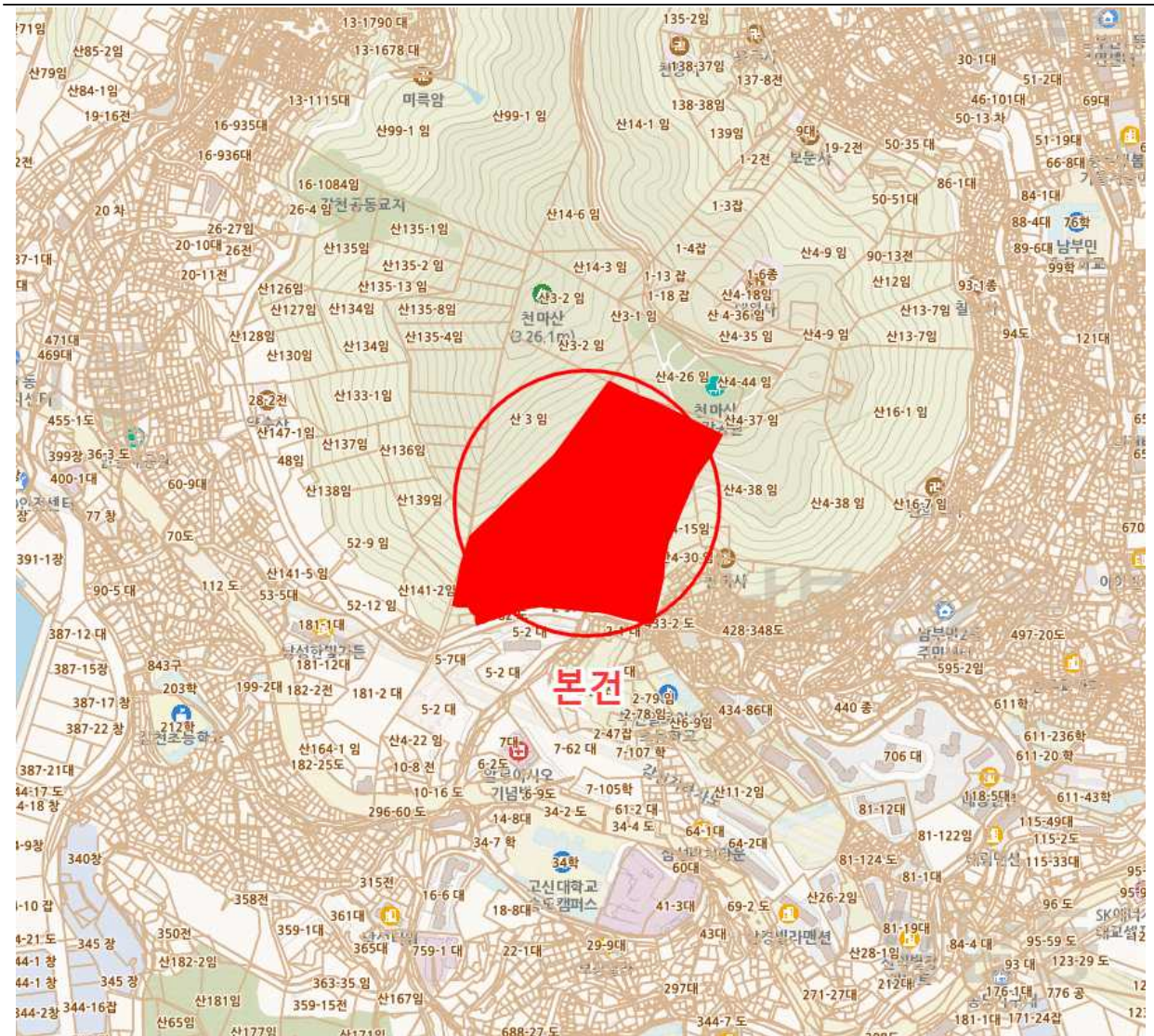
## 2. 지리적 위치 및 주위환경

### 가. 광역위치도



- 본건은 부산광역시 서구 암남동 소재 ‘알로이시오초등학교’ 북서측 인근에 소재하는 토지로서 현재 주거 나지 상태이며, 본건 남측으로 노폭 약 12미터, 15미터의 ‘천해로 및 천해남로’가 접해져 있어 도로교통이 양호한 지역임.
- 본건 남동측으로 각급 학교가, 남측으로 ‘암남공원’, ‘송도해수욕장’ 및 ‘고신대학교복음병원’ 등이 위치해 있어 주거여건이 양호한 지역임.
- 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하며, ‘충무대로’, ‘감천로’를 통한 부산 지하철 1호선 ‘자갈치역’, ‘토성역’, ‘괴정역’ 등으로의 접근성이 양호한 편임.

## 나. 상세위치도



## 3. 교통상황 및 도로상태

본건 사업지는 부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원에 소재하며, 남측으로 '천해로 및 천해남로'에 접해있고, 사업대상지 약 500m 이내에 노선버스정류장, 2km 이내에 부산지하철 1호선 '자갈치역', '토성역'이 소재하는바 양호한 교통여건을 가지고 있음.



#### 4. 형태, 지세 및 이용상황

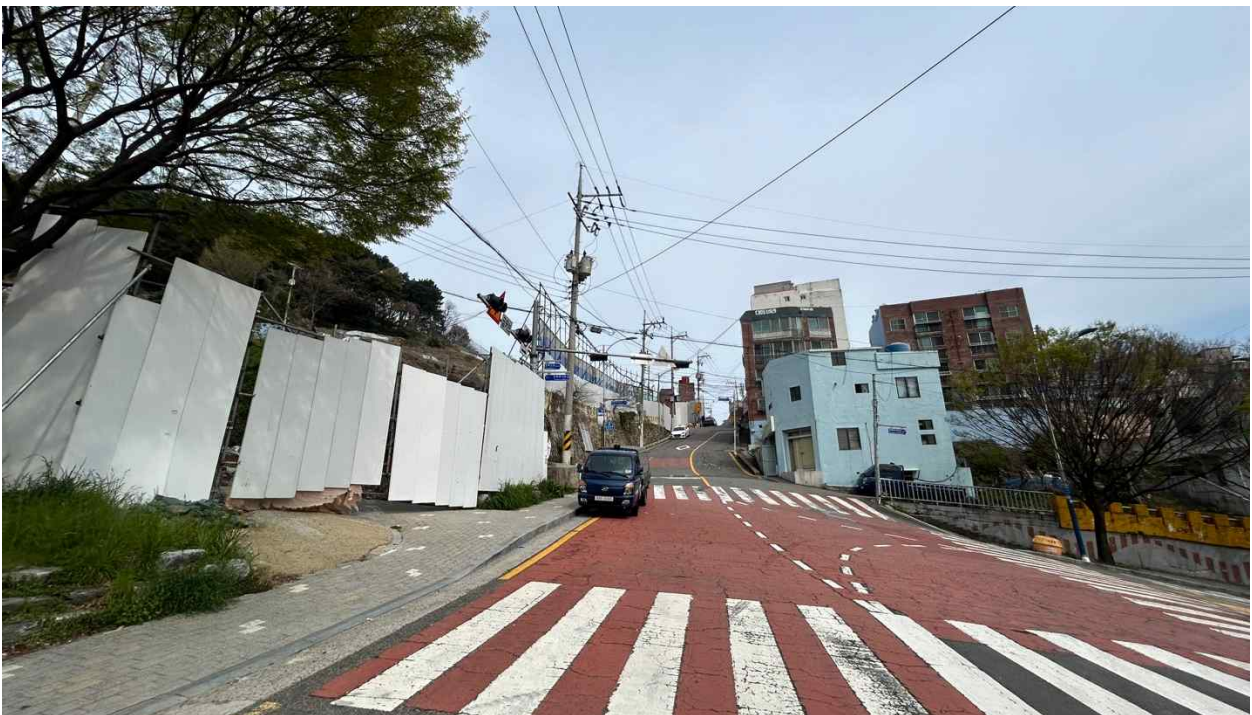
본건 사업부지 일단으로 볼 때 인접필지 및 인접도로 대비 완경사지에 위치하는 부정형 토지로 현황 ‘주거나지’임.

#### 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한사항

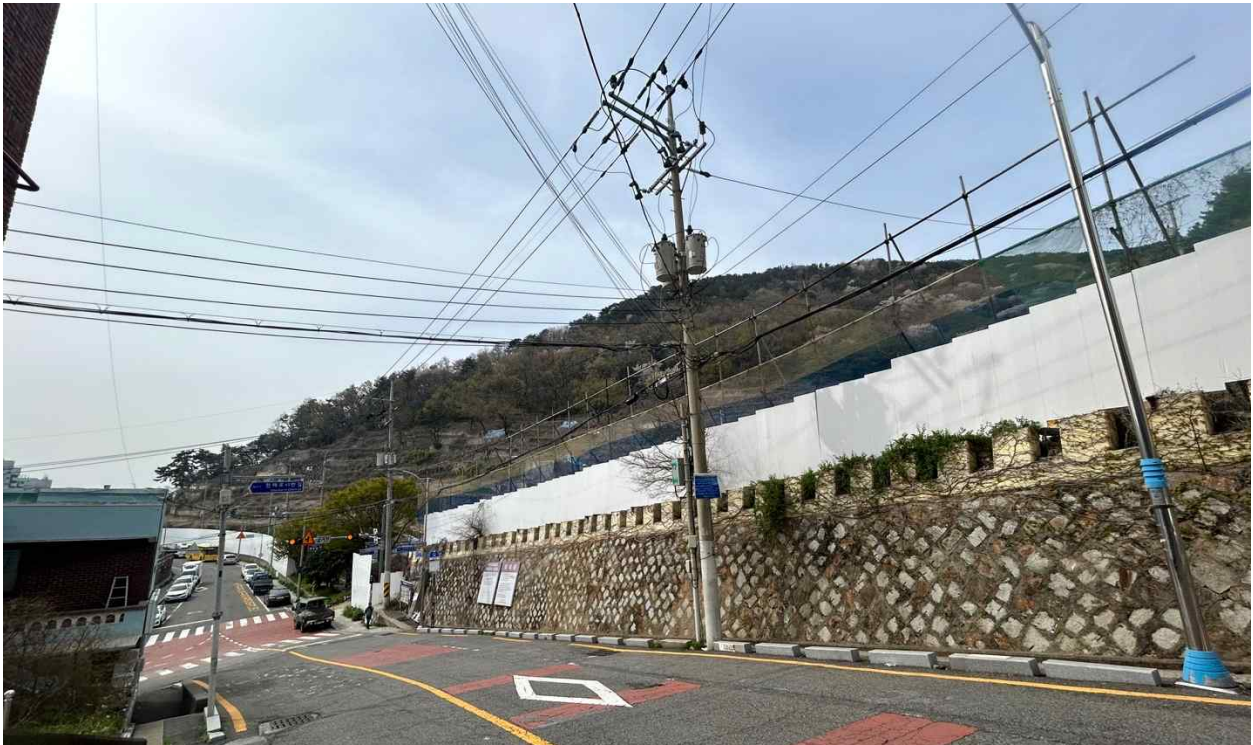
구 분	토지이용계획 확인서 내용
기호(1)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(2,4,6,7,16)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(3)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>
기호(5,8~15,17~22,25)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(23)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(24)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 대로3류(폭 25m~30m)(2013-01-23)(터널)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 도로구역(2022-12-14)(광역시도66호선)<도로법>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(26)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, <추가기재>가축사육제한구역
기호(27)	자연녹지지역(2012-06-06), 제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 경관녹지(2023-10-25)(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(2013-01-23)(터널)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(2022-12-14)(광역시도66호선)<도로법>

기호(28)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 〈추가기재〉가축사육제한구역
기호(29)	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉
기호(30)	자연녹지지역(2012-06-06), 제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 지구단위계획구역(2024-11-13), 경관녹지(2023-10-25)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 준보전산지 〈산지관리법〉

## 6. 현장사진







## II 사업계획

### 1. 건축 개요

구분		내용	비고
대지위치		부산광역시 서구 암남동 2-93번지 일원	-
지역 / 지구		제2종일반주거지역 / 자연녹지지역 / 상대보호구역	-
주용도		공동주택(아파트)	-
대지면적		17,409.00㎡	-
건축규모		지하4층~지상26층, 5개동	-
건축면적		4,893.9116㎡	-
연 면 적	지 상	43,506.6483㎡	-
	지 하	22,596.8772㎡	-
	합 계	66,103.5255㎡	-
구조		철근콘크리트구조	-
건폐율 / 용적률		28.11% / 249.91%	법정 30%이하 / 법정 250%이하
세대수		442세대	-
주차대수		529대(세대당 1.18대)	-
준공년도(예정)		2027년 11월(예정)	-





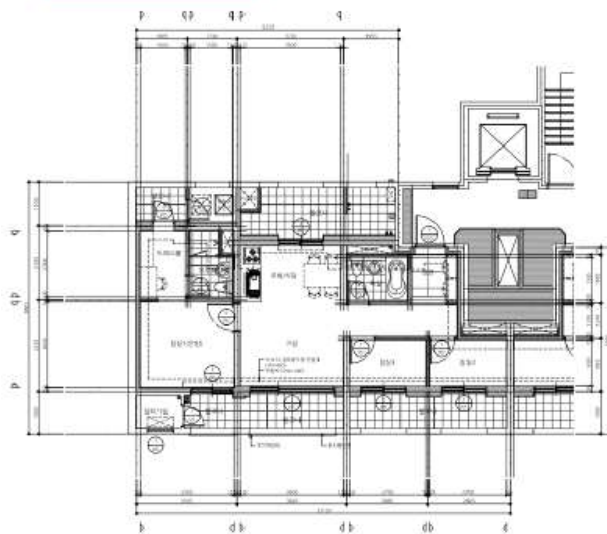
## 2. 용도별 면적표

용도 (구분/형별)		세대수	전용 면적 (A)	공용 면적 (B)	공급면적 (A+B)	기타공용	계약면적
공동 주택	전용 59-1	121	59.9321	20.3884	80.3205	38.8315	119.1520
	전용 59-2	20	59.9321	20.4367	80.3688	38.8315	119.2003
	전용 78	98	78.9079	22.2726	101.1805	51.1263	152.3068
	전용 84A	178	84.9044	23.6021	108.5065	55.0115	163.5180
	전용 84B	25	84.8363	24.8461	109.6824	54.9674	164.6498
	소계	442	33,417.2910	9,880.7758	43,298.0668	21,651.8468	64,949.9136
근린 생활 시설	지하층	-	-	-	-	-	1,153.6119
	소계	-	-	-	-	-	1,153.6119
총 계		-					66,103.5255

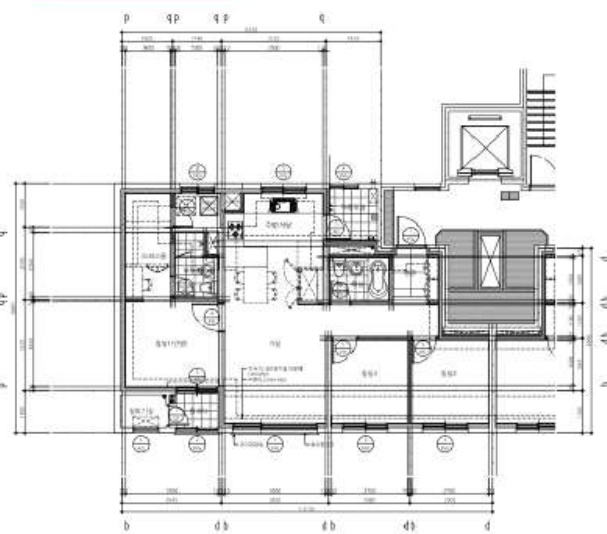
### III 관련도면

#### ■ 주택 타입별 평면도

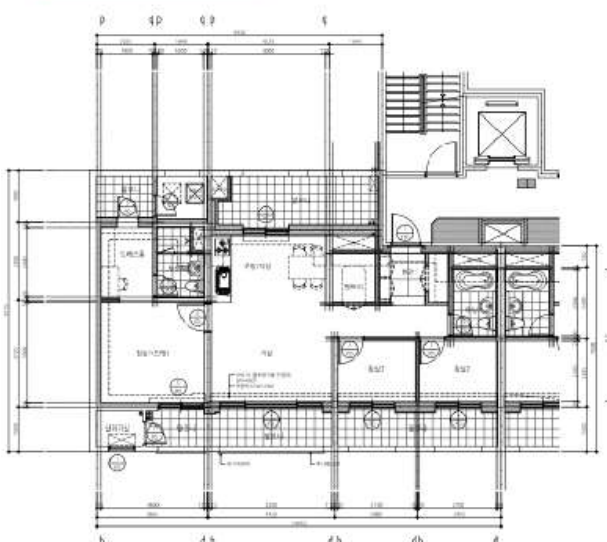
59㎡ 평면도(기본형)



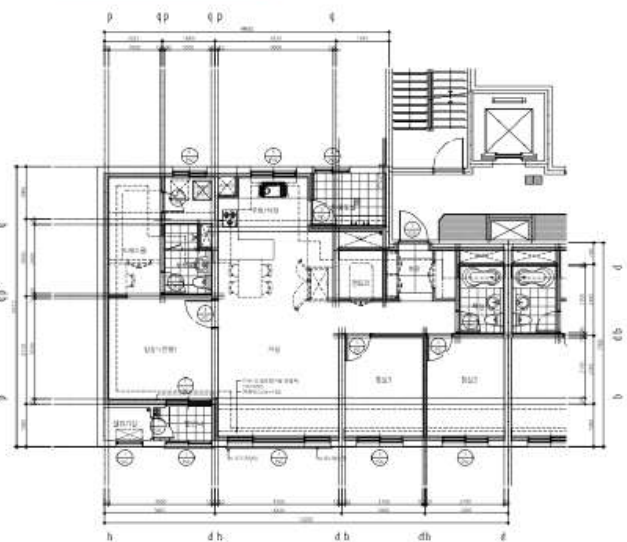
59㎡ 평면도(확장형)



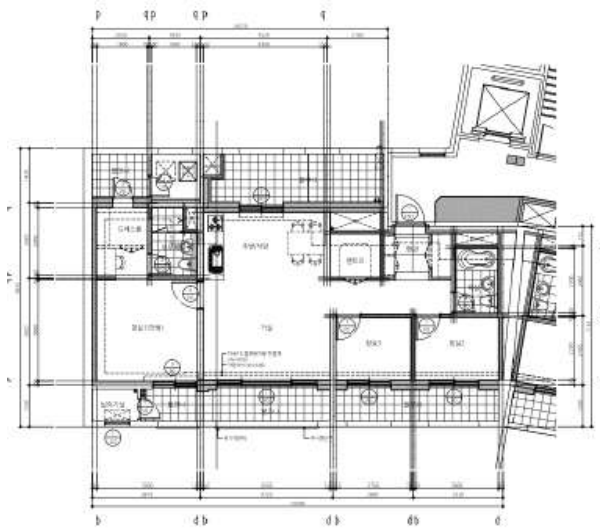
78㎡ 평면도(기본형)



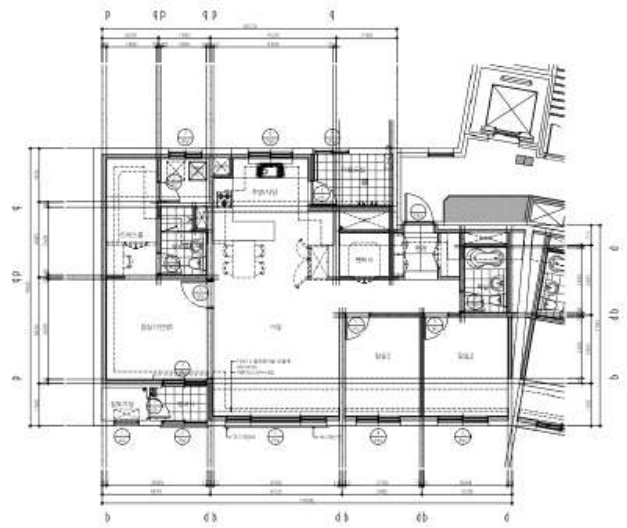
78㎡ 평면도(확장형)



84㎡A 평면도(기본형)



84㎡A 평면도(확장형)



## 03 시장환경 분석

- I. 거시경제동향
- II. 지역동향분석
- III. 인근 개발사업 및 개발계획

## I 거시경제동향

### 1. 거시경제동향 및 전망<sup>1)</sup>

#### 가. 주요경제지표

(전년동기대비, % / Year-on-Year % Change)

	2022	2023	2023			2024			
			2Q	3Q	4Q	1Q	3	4	5
전산업생산 All Industry Production	4.6	1.0	-0.3	1.3	1.3	2.9	0.1	3.1	-
광공업생산 Industrial Production	1.0	-2.6	-6.1	-0.4	4.8	5.9	1.0	6.1	-
서비스업생산 Service Production	7.0	3.2	2.6	2.3	1.8	2.1	0.9	2.0	-
소매판매액지수 Retail Sales Index	-0.3	-1.5	-0.7	-2.7	-1.9	-2.1	-3.4	-2.6	-
설비투자지수 Index of Equipment Investment	3.3	-5.4	-0.9	-10.7	-8.5	-0.7	-4.5	-2.3	-
건설기성액(불변) Value of Construction Completed (Constant Price)	2.8	7.3	8.7	10.1	0.6	4.1	-3.4	0.8	-
수출(통관)	6.1	-7.5	-12.0	-9.7	5.7	8.3	3.1	13.8	11.7
수입(통관)	18.9	-12.1	-13.2	-21.6	-10.7	-11.1	-12.4	5.4	-2.0
무역수지(십억달러)	-47.8	-10.4	-3.5	6.4	9.6	9.0	4.3	1.5	5.0
실업률 Unemployment Rate	2.9	2.7	2.6	2.6	2.8	2.8	2.8	2.8	-
취업자 수 Number of Employed	3.0	1.2	1.2	0.9	1.1	1.1	0.6	0.9	-
소비자물가 Consumer Price	5.1	3.6	3.3	3.1	3.4	3.0	3.1	2.9	2.7
국고채 3-year Treasury Bonds	3.72	3.15	3.66	3.88	3.15	3.32	3.32	3.53	3.45
종합주가지수 KOSPI	2,236	2,655	2,564	2,465	2,655	2,747	2,747	2,692	2,637
원/달러 환율	1,264.5	1,288.0	1,317.7	1,349.3	1,288.0	1,347.2	1,347.2	1,382.0	1,384.5
G20 경기선행지수	-1.6	0.2	0.0	0.9	1.1	1.0	0.9	0.9	0.8
유가(두바이, 달러/배럴)	96.4	82.1	77.6	86.6	83.7	81.2	84.2	89.2	84.0

1) KDI 경제동향(2024.06)

## 나. 건설투자

건설투자는 둔화 흐름을 지속하였으며, 선행지표도 부진한 모습

4월 건설기성(불변)은 0.8%의 낮은 증가율을 기록하며 부진한 모습

- 건축부문(-4.6% → 0.4%)과 토목부문(-0.1% → 1.9%) 모두 미약한 증가세에 그침.
- 이와 같은 건설투자의 둔화 흐름은 2022년 말 이후의 건설수주 부진이 누적되며 나타난 결과로 이해됨.

주택인허가와 건설수주가 낮은 수준에 머무르는 등 선행지표 부진은 건설투자의 둔화 흐름이 당분간 지속될 가능성을 시사

- 주택인허가(2.8만호)는 감소세를 유지하며 최근 3년 평균(4.1만호)의 69% 수준에 머무름.
- 반면, 건설수주(41.9%)는 기저효과에 기인하여 높은 증가율을 기록했으나, 계절조정 기준(14.1조원)으로는 최근 1년 평균(13.9조원)을 소폭 상회하는 수준에 그침



#### 다. 물가

고금리 기조 지속으로 수요측 물가상승 압력이 매우 낮은 가운데, 공급측 압력도 완화되며 물가상승세 둔화 흐름이 유지

5월 소비자물가는 상품(3.8%→3.2%)의 가격 상승세가 크게 둔화되며 전월(2.9%)보다 낮은 2.7%의 상승률을 기록

- 농축수산물(10.6%→8.7%)은 수급이 안정되면서 상승세가 다소 완만해졌으며, 전기·가스·수도(4.9%→2.7%)는 기저효과로 상승폭이 축소

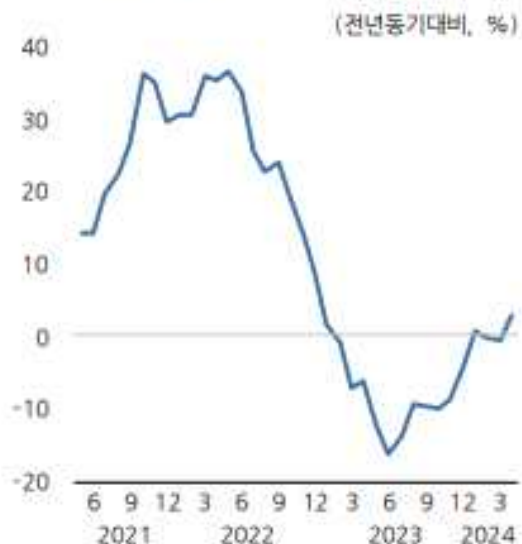
근원물가(2.3%→2.2%)도 고금리 기조 지속에 따른 수요 부진의 영향이 반영되면서 상승세가 둔화

- 근원물가는 금리에 민감한 내구재(2.4%→2.1%) 등을 중심으로 상승폭이 축소
- 이와 같이 수요 둔화가 지속됨에 따라 근원 물가 상승률은 물가안정목표(2%)에 근접

소비자물가 및 근원물가 추이



수입물가(원화 기준) 추이



## 라. 금융시장

고금리 기조 장기화로 대출 연체율이 지속적으로 상승하고 있으나 금융시장은 전반적으로 안정된 모습

금리와 환율이 미국 통화정책에 대한 기대 변화로 다소 등락하였으나, 월말 기준으로는 전월과 유사한 수준을 기록

- 국고채금리(3년)와 환율은 월초 미국의 건축기조 지속 우려가 완화되며 하락하였으나, 중순 이후 고금리 장기화 우려가 재확산되며 기말 기준으로는 전월과 유사한 수준을 기록
- 국고채금리(3년물, 기말, %): (3월) 3.32 → (4월) 3.53 → (5월) 3.45
- 원/달러 환율(기말, 원): (3월) 1,347.2 → (4월) 1,382.0 → (5월) 1,384.5

고금리 기조 지속으로 개인사업자를 중심으로 부채 상환 부담이 가중되는 모습

- 개인사업자 연체율(3개월 이동평균, 0.55% → 0.57%)과 가계대출 연체율(3개월 이동평균, 0.38% → 0.39%) 모두 장기평균을 상회하는 수준으로 상승 흐름을 지속

그러나 단기자금시장과 회사채시장이 안정을 유지하는 가운데 CDS프리미엄도 축소되는 등 금융시장은 전반적으로 안정된 모습

- CP스프레드(72bp→73bp)가 전월 수준을 유지하고 신용스프레드(47bp→42bp)와 CDS프리미엄(37.6bp→35.6bp)이 하락





## 2. 주거용 부동산시장 동향<sup>2)</sup>

### 가. 주택매매

#### 전국 주택 매매가격은 큰 변동 없이 약보합세 지속

- 5월 전국 매매가격(전월대비 0.08% 하락)은 지난해 12월 이후 6개월 연속 0.1% 내외 약보합세를 지속
- 연초 이후 하락폭 둔화와 확대가 반복되면서 약보합세가 지속되고 있음(1월 -0.12%, 2월 -0.08%, 3월 -0.11%, 4월 -0.03%, 5월 -0.08%)
- 4월 상승 전환된 서울(4월 0.02%, 5월 0.00%)과 울산(4월 0.07%, 5월 0.04%)은 상승폭이 둔화되었으며, 대전(4월 +0.01%, 5월 -0.07%)은 다시 하락 전환

▶ 지역별 주택매매가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

▶ KB선도아파트50지수 및 변동률 추이



자료: KB국민은행

#### 주요 아파트 중심으로 상승세가 지속되며, 서울은 매매가격 상승에 대한 기대감 증가

- 시세총액 상위 50개 아파트(KB선도아파트50)는 3개월 연속 상승세를 보이고, 상승폭도 확대(3월 0.01%, 4월 0.12%, 5월 0.40%)
- 5월 전국 주택매매가격전망지수(93.3)는 여전히 '하락 전망'이 우세하나, 서울(102.1)은 유일하게 100을 초과하며 지난해 9월 이후 8개월 만에 '상승 전망'으로 전환

2) KB 주택시장 리뷰(2024.06)

## 나. 주택전세

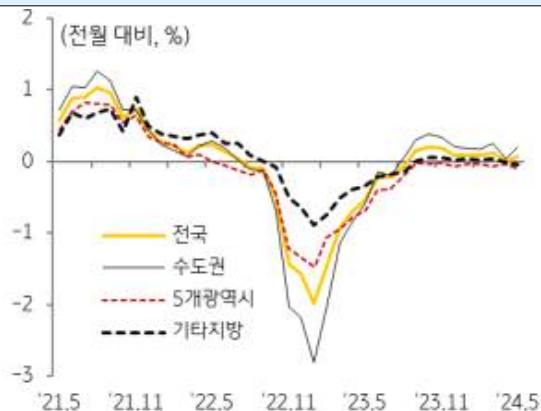
### 전국 주택 전세가격은 수도권 중심으로 상승세 지속

- 5월 전국 주택 전세가격은 전월 대비 0.07% 오르며 지난해 9월 이후 9개월 연속 상승세가 이어짐
- 수도권은 지난해 8월 이후 10개월 연속 상승세가 이어지고, 서울(4월 0.06%, 5월 0.24%)과 경기(4월 0.02%, 5월 0.16%), 인천(4월 0.05%, 5월 0.30%) 모두 상승폭이 확대
- 반면 5개광역시시는 2022년 5월 이후 2년 가까이 하락세가 이어지고 있으며, 대부분 최근 들어 하락폭이 확대

### 서울은 전세수급지수와 전세가격전망지수 모두 상승세 지속

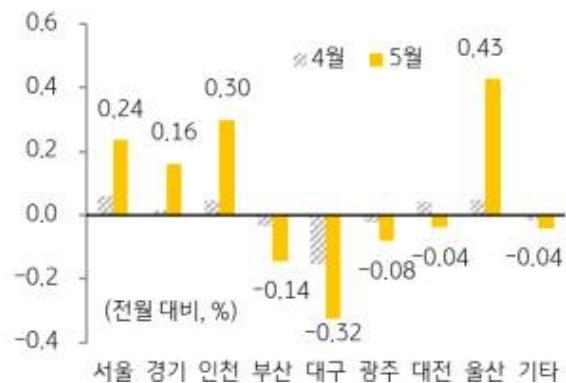
- 전국 전세수급지수는 매물 부족으로 상승세를 보이고, 지역별로는 서울이 가장 높은 수치를 기록
- 수도권은 연초 이후 전세가격전망지수의 상승 전망이 지속되는 가운데, 최근 서울 중심으로 상승폭이 확대되면서 지역별로 전세가격 차별화가 심화될 것으로 예상

▶ 지역별 주택전세가격지수 변동 추이



자료: KB국민은행

▶ 지역별 주택전세가격지수 변동률 현황



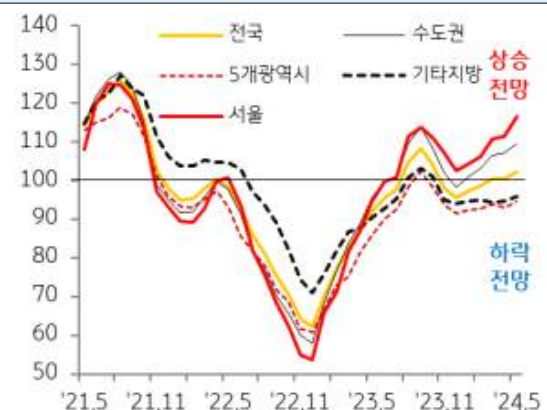
자료: KB국민은행

▶ 지역별 전세수급지수 추이



자료: KB국민은행

▶ 지역별 전세가격전망지수 추이



자료: KB국민은행

## 다. 주택거래

### 주택매매거래량은 2개월 연속 5만 호 상회

- 4월 전국 주택 매매 거래량은 5만 8,215만 호로 전월 대비 10.2%, 전년 동월 대비 22.4% 증가
- 지역별로는 수도권이 거래량 회복을 주도하며, 수도권 내에서도 서울이 가장 높은 증가폭(29.5%)을 기록

### 수도권 아파트 거래량이 큰 폭으로 증가했으나, 거주지 내 거래가 대부분으로 실수요자 시장 강화

- 주택 유형별로 보면 아파트(9.7%)와 비아파트(12.0%) 모두 증가했으나, 아파트의 경우 수도권에서 20% 증가해 비수도권(2.3%) 대비 높은 증가율을 기록
- 매입자 거주지별로는 대부분 관할 구역 내에서 증가해 실수요 중심의 시장이 강화된 것으로 판단

#### ▶ 전국 주택 매매 거래량 추이



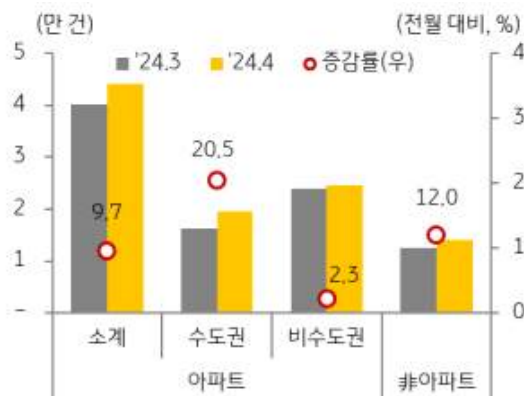
자료: 한국부동산원

#### ▶ 지역별 주택매매거래량 증감률(4월)



자료: 한국부동산원

#### ▶ 지역별, 유형별 매매 거래량 증감률



자료: 국토교통부

#### ▶ 매입자 거주지별 주택 매매 거래량



자료: 국토교통부

## 라. 주택분양

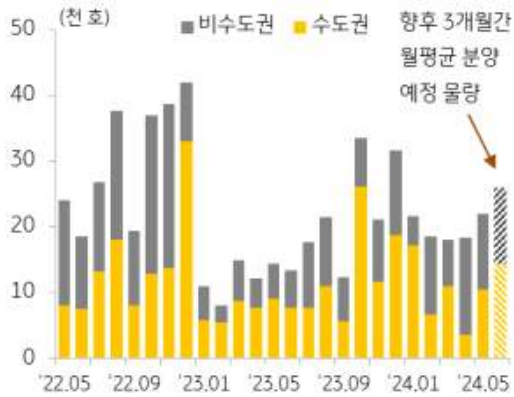
분양물량은 여전히 적고 청약 경쟁률은 지난해 대비 크게 저조하여 분양시장 여건 악화

- 5월 전국 아파트 분양물량은 2.1만 호로 전월 대비 18.9% 증가
- 5월 전국 아파트 청약 경쟁률은 3.4대 1로 전월 대비 다소 상승했으나 2023년(평균 10.8대 1)에 비해 크게 저조하며 지역별 편차도 심화

미분양아파트는 전월 대비 7천 호 증가하며 1년 만에 7만 호를 상회

- 4월 전국 미분양 아파트는 7만 1,997호로 전월 대비 7,033호 증가
- 부동산 PF 부실 리스크에 대한 우려가 확대되는 상황에서 미분양 아파트 증가는 시장에 부담으로 작용

▶ 전국 아파트 분양 물량 추이



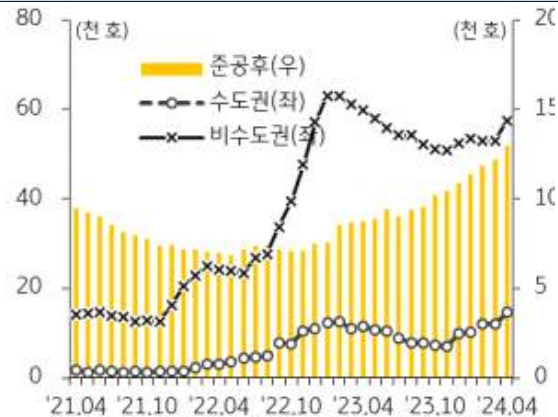
자료: 부동산114

▶ 지역별 1순위 청약경쟁률(5월)



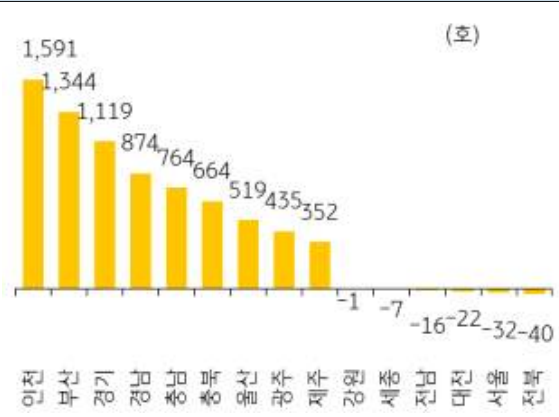
자료: 한국부동산원

▶ 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

▶ 지역별 입주물량 증감폭(4월)



자료: 국토교통부

## 마. 토지

전국 토지가격은 2023년 3월 상승 전환된 이후 최고 상승률 기록

- 4월 전국 토지가격은 전월 대비 0.18% 상승하며 상승폭이 0.01%p 확대

전국 토지 매매 거래량은 증가세가 지속되며 2개월 연속 10만 건을 상회

- 4월 전국 토지 매매 거래량은 11.2만 건으로 전월 대비 8.7% 증가

### ▶ 지역별 토지가격 변동률 추이



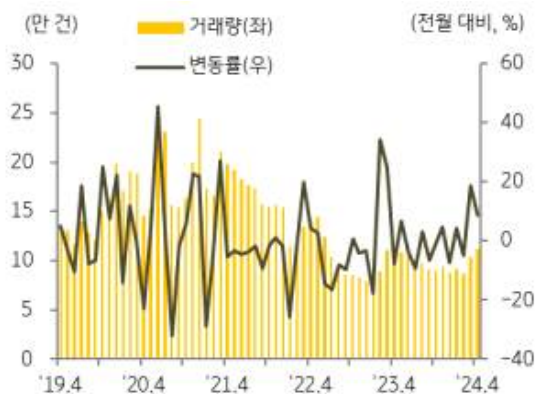
자료: 한국부동산원

### ▶ 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)

전국	0.18	경기	0.22
서울	0.24	강원	0.11
부산	0.12	충북	0.13
대구	0.09	충남	0.09
인천	0.17	전북	0.06
광주	0.16	전남	0.11
대전	0.11	경북	0.12
울산	0.10	경남	0.10
세종	0.15	제주	-0.04

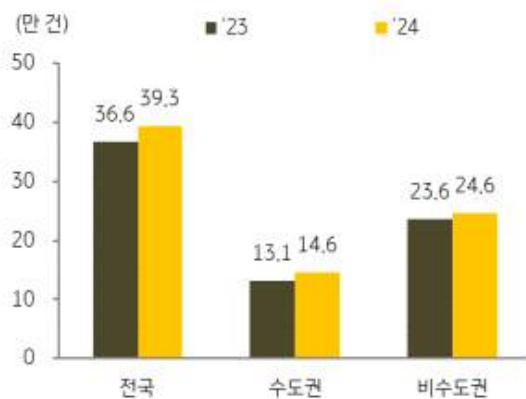
자료: 한국부동산원

### ▶ 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

### ▶ 지역별 1~4월 누적 토지 매매 거래량



자료: 한국부동산원



## 바. 주택금융

(대출 규모) 주택담보대출 증가폭이 확대되면서 은행권 가계대출 잔액은 전월 대비 크게 증가

- 4월 주택담보대출 잔액은 전월 대비 4.5조 원 증가하며 증가폭이 크게 확대(4월 0.5조 원)
- 매매거래 증가와 주택도시기금 정책대출 중 은행 자금을 활용한 대출이 크게 증가한 영향으로 분석

(금리, 연체율) 주택담보대출금리는 하락세가 이어지고 있지만 하락폭은 축소

- 4월 신규 주택담보대출 금리는 3.93%로 전월 대비 0.01%p 하락하며 6개월 연속 하락세를 보임
- 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.25%로 전월대비 0.02%p 감소

▶ 은행권 주택담보대출 규모 추이



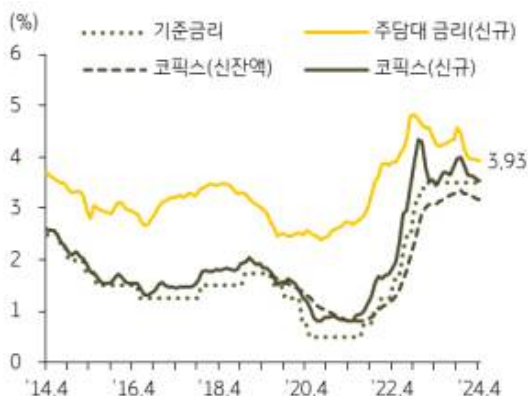
자료: 한국은행

▶ 은행권 전세자금대출 규모 추이



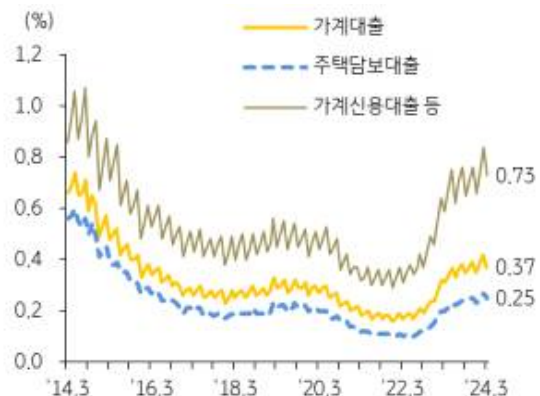
자료: 한국은행

▶ 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

▶ 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원



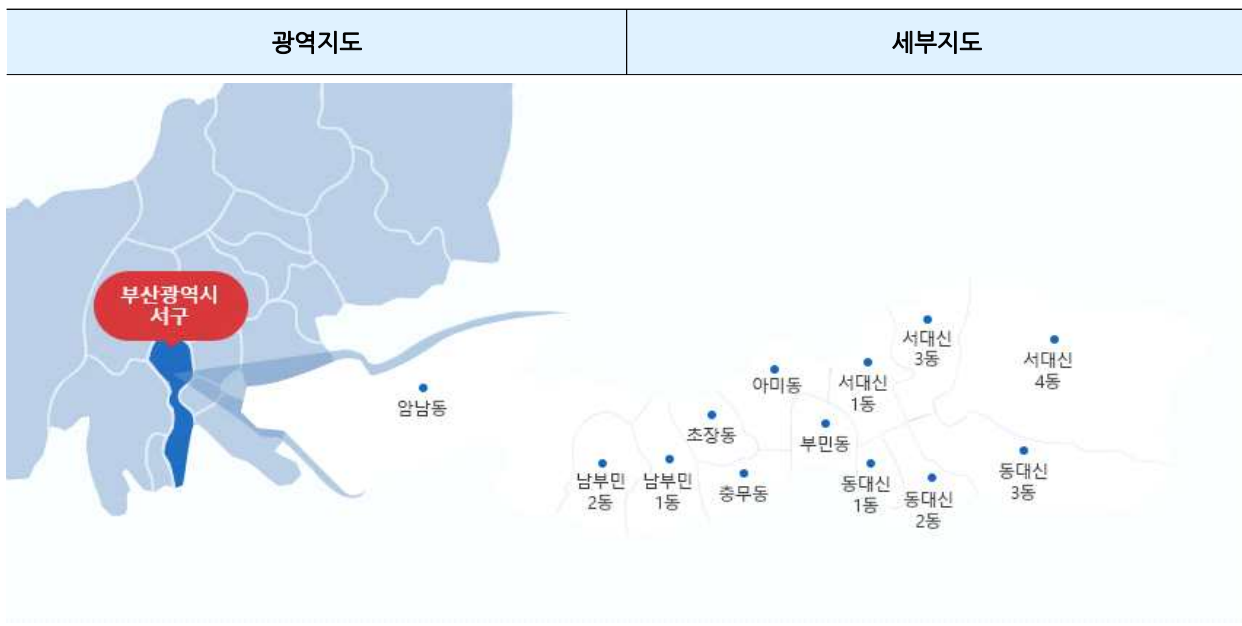
II

## 지역동향분석

### 1. 개요

부산광역시 서구는 부산의 대표적인 구도심지역으로 지속적인 인구감소, 산복도로 주위 경사지대의 조밀한 주거환경에 직면해 있으며, 지하철1호선을 중심으로 한 양호한 주거지대의 재개발추진 및 서구의 주요 간선도로인 구덕로를 중심으로 한 지하철과 연계된 상업지구의 꾸준한 소규모 개발 및 상권은 유지되고 있음.

노후불량 주택이 산재한 산복도로(까치고개로, 천마산로, 망양로, 중앙공원로) 인근의 주거지대는 주거환경개선사업이 예정되어 있거나 시행중이며, 사업이 활발한 경우는 가격상승이 다소 나타나며, 사업진행이 전무한 경우 가격수준은 보합세, 하향을 나타내고 있음. 지하철노선과 연계된 주요간선도로(구덕로)를 중심으로 산재된 양호한 주상지대, 상업지대, 주거지대는 소규모의 개발사업(원룸, 도시형생활주택, 상가신축)이 이루어지고 있으며 가격수준은 전체적으로 보합세를 나타내고 있음.



## 2. 사회적 요인

### 가. 자연환경

- 부산광역시 서남부에 위치한 서구는 북에서 남으로 뻗은 구덕산·시약산·아미산 연봉의 일부가 남으로 이어져 천마산·장군산으로 연결되어 있으며, 이 산령을 경계로 하여 사하구와 접하고 보수천을 경계로 중구와 접하고 있음.
- 동쪽으로 부산터널, 북쪽으로 구덕터널, 서쪽으로 대티터널이 있어 동, 서, 북으로 교통소통을 원활히 해 주고, 영도구와 서구, 남구를 잇는 남항대교, 북항대교가 개통되어 항만 물동량을 수송해주고, 남으로 남항이 있어 우리나라 어업의 중추적 역할을 함. 산과 바다가 어우러진 고장, 역사의 숨결이 흐르고 문화 예술이 살아 있는 전형적인 주거지인 서구는 예로부터 이름난 송도해수욕장과 해안 절경을 자랑하는 암남공원, 사계절 아름다운 풍광의 대신공원, 교육역사관과 민속박물관, 꽃마을 문화촌 조성 등으로 시민의 휴식공간을 마련해주고 있음.
- 온대계절풍 기후대와 해양의 영향을 크게 받아 해양성기후의 특징으로 사계절 변화는 뚜렷하나 기온차가 크지 않아 생활에 적합한 기후임.

### 나. 인문환경

#### 1) 인구변동분석

##### 가) 시군구 단위 인구변동 추이

(2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도별 구분	세대수 (세대)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021	52,960	-1.66	105,164	-2.75	2
2022	53,626	1.26	105,192	0.03	2
2023.12	53,630	0.01	104,089	-1.05	2

나) 읍면동별 인구변동 추이

(2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대수 인구(명)	전년대비인구증감(%)
합계	104,192	53,657	1.94	-0.95
동대신제1동	5,329	2,703	1.97	-3.34
동대신제2동	6,749	3,455	1.95	-3.30
동대신제3동	7,377	3,881	1.90	-1.52
서대신제1동	14,966	6,829	2.19	1.07
서대신제3동	7,541	3,190	2.36	-1.53
서대신제4동	7,227	3,014	2.40	-2.38
부민동	7,388	4,152	1.78	-0.79
아미동	6,320	3,943	1.60	2.25
초장동	3,911	2,426	1.61	-3.95
충무동	9,600	5,558	1.73	-1.21
남부민제1동	4,537	2,599	1.75	-3.47
남부민제2동	8,108	4,539	1.79	-5.42
암남동	15,139	7,368	2.05	3.34

다) 전출입현황

(2023.11, KOSIS)

연 도	구분	총 이동 (명)		시도내 이동 (명)		시도간 이동 (명)		순이동 (명)
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2023	서구	10,791	11,012	5,091	5,338	2,831	2,805	-221

## 2) 주택 수 및 보급률

(2023.05, KOSIS)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	기타	
2019	46,608	50,965	28,471	14,150	13,893	1,045	6,765	791	109.30
2020	47,261	50,731	23,070	14,251	18,626	1,307	7,175	553	107.30
2021	47,761	51,909	23,872	15,408	19,219	1,111	7,166	541	108.70

## 3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

### 가) 의료기관 현황

(2023.04, KOSIS)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2021	4	2	61	34	1	-	1	-	-	6
	3,380	173	166	-	98	-	-	-	-	1,291

### 나) 학교 현황

(2023.05, KOSIS)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	10	11	7	5	-	3	8	1

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2023.10, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
부산	19,296	106	69	186	19	18,965

라) 미분양현황

(2022.11, 국토교통통계누리, 단위 : 호)

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
부산	2,646	2,535	2,526	2,624	2,892	3,107	2,258	2,327	2,235	2,277	2,534	-
서구	101	89	86	78	79	67	58	46	36	35	33	-

### 3. 경제적 요인

#### 가. 지역경제 현황 분석

##### 1) 일반 현황

(2021, 서구 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중	2019	2020	비중
합계	9,345	11,631	100	45,538	46,854	100
A. 농업·임업·어업	19	19	0	1,001	1,290	3
B. 광업	3	2	0	19	2	0
C. 제조업	471	542	5	2,931	2,756	6
D. 전기, 가스, 증기, 공기조절공급업	3	8	0	71	78	0
E. 수도, 하수, 폐기물처리, 원료재생업	13	14	0	218	210	0
F. 건설업	190	377	3	1,233	1,482	3
G. 도매 및 소매업	3,445	4,310	37	9,020	9,336	20
H. 운수업	777	1,446	12	3,124	3,514	8
I. 숙박 및 음식점업	1,805	1,870	16	5,163	4,335	9
J. 정보통신업	31	58	1	180	213	0
K. 금융 및 보험업	64	81	1	520	518	1
L. 부동산업	265	387	3	805	796	2
M. 전문과학 및 기술서비스업	122	194	2	477	595	1
N. 사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업	171	281	2	2,421	2,424	5
O. 공공행정, 국방, 사회보장행정	32	31	0	1,497	1,713	4
P. 교육서비스업	356	384	3	3,324	3,177	7
Q. 보건업 및 사회복지서비스업	357	386	3	10,964	12,039	26
R. 예술스포츠, 여가서비스업	170	163	1	602	551	1
S. 협회및단체,수리 및 기타개인 서비스업	1,051	1,078	9	1,968	1,825	4



- 서구는 전체 사업체 중 제조업이 약 5%, 도소매업과 숙박, 음식점업이 전체사업체의 약 30%대를 차지하며, 최근 보건업(사회서비스업)의 비중이 증가하고 있음. 인구감소 및 지역경제 침체로 매년 사업체수가 전반적으로 감소하고 있는 추세임. 충무동과 남부민동을 연결하는 충무로를 기준으로 하여 동측으로는 전국 수산물 수급의 약 30% 이상을 차지하는 국내최대어시장인 부산공동어시장과 이와 관련된 수산물 가공 및 냉동 공장이 집중되어 있고 소방도로변을 따라 농·수산물을 판매하는 소규모 판매상이 노점 시장을 형성하고 있으나, 냉동 창고와 수산물 유통시설의 노후화로 인하여 암남동 국제수산물도매 시장 인근의 공업지대와 암남동 측 공유수면을 매립하여 조성된 해안 매립지대의 수산관계 물류지대로 수산물 유통관련 산업이 이전중인 과정에 있으며, 부민동은 동아대학교 부민캠퍼스 이전 후 상권의 활성화와 안정으로 요식업과 부동산임대업이 증가하고 있음.
- 송도해수욕장이 소재한 암남동의 경우 친수공간조성 및 해변도로 확장공사, 송도복합해상휴양지(거북선 테마공원, 송도해상케이블카 등)가 완료되었고 부산항대교의 개통 및 부산항대교와 남항대교, 북항대교 간 연결공사의 완료, 천마산터널 개통 및 고층아파트 신축 입주로 주변 상권은 점차 회복되고 있으나 전반적으로 일부 평지지역을 제외하면 산복도로(망양로,해맞이로,시약로 등) 인근 경사지대는 지가수준 하향 또는 보합세를 이루고 있음.

### III 인근 개발사업 및 개발계획

#### 1. 서대신4재개발구역(출처 : 부산광역시 서구)

##### 가. 목적

- 대신초등학교와 대신롯데캐슬 사이의 노후화된 지역의 토지를 효율적으로 이용해 도시의 기능을 회복하고 도시의 공간구조에 적합하도록 도시환경을 계획적으로 개선하며, 지역 경제를 활성화하려는 목적임.

##### 나. 사업개요

사업기간	2021.3 관리처분계획 인가 후, 2024년 착공예정
사업규모	면적: 26,465㎡, 규모: 지하3층/ 지상10층, 지상27층, 총7개동, 세대수: 542세대 (임대30세대 포함)
추진현황 및 일정	2007.08 : 재개발구역지정 2007.12 : 재개발조합설립 2013.12 : 정비구역 및 정비계획 변경 2016.05 : 정비구역 및 정비계획 변경 2017.02 : 정비구역 및 정비계획 변경 2017.09 : 사업시행인가 2017.11 : 분양공고 및 분양신청 2021.03 : 관리처분계획 인가 2024 : 착공예정

다. 관련자료

위치도



## 2. 천마산 복합전망대 및 관광모노레일 조성 사업(출처 : 부산광역시 서구)

### 가. 목적

- 서구가 관광혁신도시로 도약하기 위한 사업으로 현재 스카이워크 설치공사로 시너지 효과 발생을 유도함. 스카이워크에서 보는 전망은 강서구에서 해운대구까지 부산의 파노라마 풍경을 볼 수 있음. 천마산의 우수한 경관을 관광자원화하고 특화된 교통시설을 설치하여 보행약자 편의를 제공함.

### 나. 사업개요

사업기간	2021.12~ 2024.12.
사업규모	1) 모노레일: L=3KM, B=3M, 차량8인승/12대 2) 복합전망대: 1~4F, A=2,465M2 3) 하부승강장:3~4F, A=826M2 4) 콘텐츠등: 조각공원정비, 조형물, 도로 등
추진현황 및 일정	2019.03 : 타당성 조사용역완료 2019.08: 기본 및 실시설계착수 2020.06: 도시계획시설(궤도)결정 2021.02: 경관심사 2021.03: 투자심사 2021.06: 모노레일 제작설치 계약 2021.12: 도급공사 착공 2022.02: 건설사업관리용역 착수 2023.08: 손실보상(1차)완료 2024.09: 도급공사 준공

다. 관련자료

위치도



#### 나. 경제환경의 변화

- 남부민동 공동어시장 인근의 냉동 창고와 수산물 유통시설의 노후화로 인하여 암남동 국제수산물도매시장 인근의 공업지대와 암남동 측 공유수면을 매립하여 조성된 해안 매립지대의 수산물유통물류지대로 수산물유통관련 산업이 이전 중인 과정에 있으며, 부민동은 동아대학교 부민캠퍼스 이전 후 상권의 활성화와 안정으로 요식업과 부동산임대업이 증가하고 있음. 송도해수욕장이 소재한 암남동의 경우 친수공간조성 및 해변도로 확장공사가 완료되었고 부산항대교 및 남항대교, 북항대교와의 연결도로가 개통, 천마산 터널의 개통 등으로 교통 및 물류운송이 원활하게 되어 주변상권이 상당히 회복되고 있음.
- 서구와 인접한 중구의 롯데백화점 광복점 개장 후 이에 따른 유인효과 등으로 인하여 남포동과 자갈치 등 구도심 상권이 활성화되어 인근지역인 서구의 경제 환경에 긍정적인 효과를 미쳐서, 중구와 인접한 토성동 등 평지에 위치한 일부지역에 토지 및 주택거래의 활성화와 건물 신축 등이 활발하게 이루어 졌으나 최근 코로나 등으로 인해 상가지대의 경우 관광객 감소 등으로 상승세가 둔화되고 있음.
- 동대신동 일대로 동대신2구역(2021.5.6 준공인가 고시)이 아파트 준공 후 입주 등으로 인구유입이 발생하여 인근지역을 중심으로 주거환경의 개선이 예상되고, 이로 인해 향후 인구유입에 따른 상권 활성화가 기대되며, 동아대학교 부민캠퍼스 인근 부민동 및 부용동 등의 원룸 등의 수요증가와 함께 일부지역의 토지 등의 거래 활성화 및 건물 신축 등이 활발하게 이루어졌으나 서구의 나머지 지역에 미치는 영향은 미미함.
- 서구의 경우 주요 광역의료시설 및 의료인프라가 집적되어 보건업 및 사회복지서비스업의 활성화로 종사자 수가 큰 폭 증대되었으며, 향후 관련사업의 발전이 기대됨.



## 04 분양성 검토

- I. 개요
- II. 적정 분양가 검토
- III. 분양가능성 검토

## I 개 요

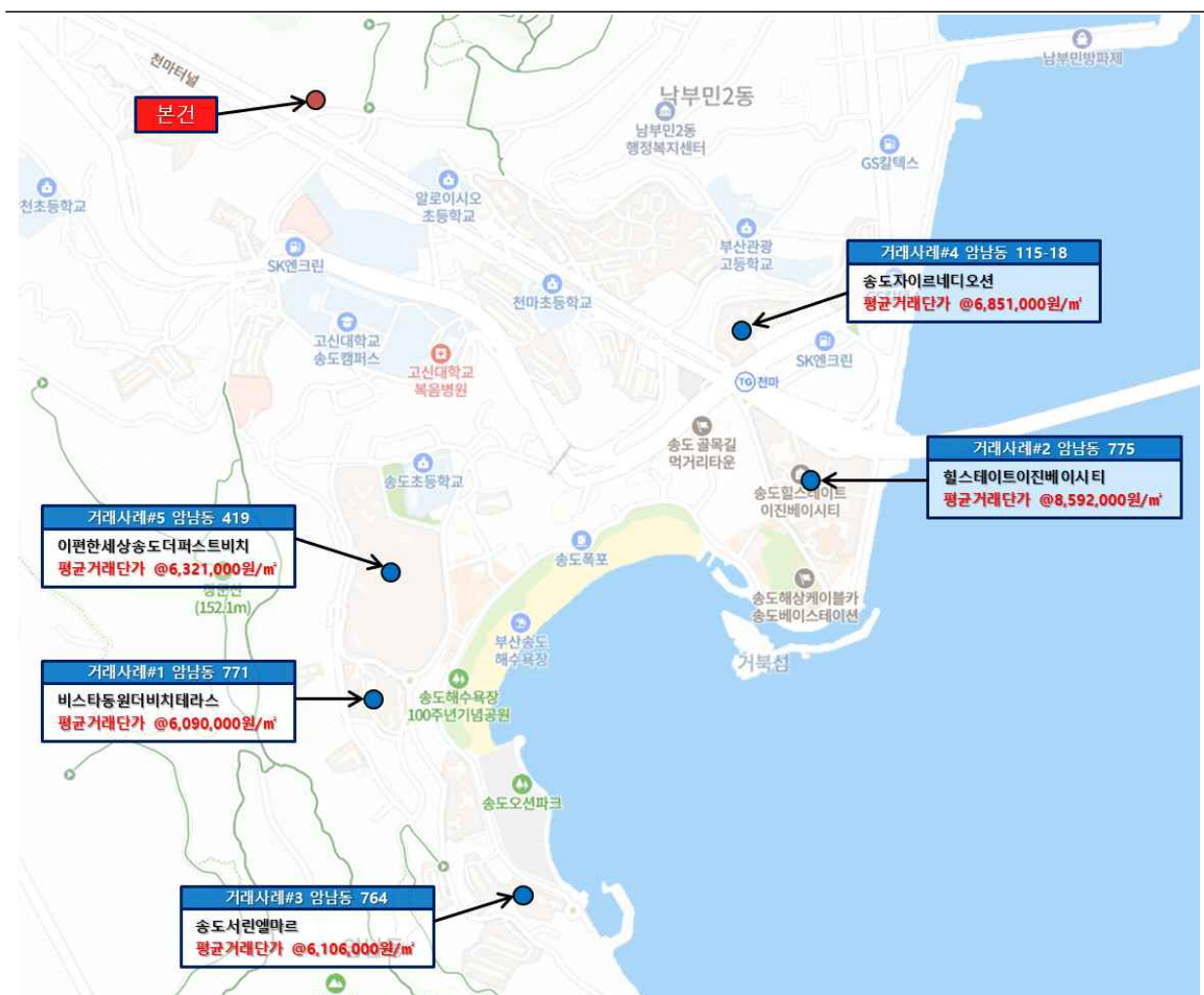
사업대상지를 중심으로 인근지역 및 유사지역 내 동유형 부동산의 매매사례, 평가사례, 임대수준 분석 및 인근 부동산 중개업소 등 지역 부동산 시장 탐문 결과 등을 종합적으로 고려하여 분양가격 및 임대료수준을 검토하되, 본 보고서에서는 사업대상지와 각 사례간의 개별성(전유률, 경과연수에 따른 노후도, 세대수, 브랜드, 부대시설 규모 등)을 고려하여 전유면적(㎡)기준 단위가격으로 비교·분석하며, 부동산 고유의 특성에 비추어 일반경제재와 같이 일물일가의 개념보다는 일정한 범위의 값(Range)으로 설명되는바 이를 감안하여 검토하였음.

## II 적정분양가 검토

### 1. 인근 주거시장(아파트)의 분석

#### 가. 인근 공동주택(아파트) 거래가격 검토

〈사례 위치도〉



(1) 비스타동원더비치테라스

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 771
건물명	비스타동원더비치테라스
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	21.34% / 249.99%
용 도	공동주택(아파트)
세대 수	295세대(7개동)
사용승인일	2023.10.10
층수	지상 34층(102동)

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경



➤ 주요 거래사례

일련 번호	층 수	거래가격(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	27	489,000,000	84.67	5,780,000	2024.05
2	16	625,000,000	84.67	7,380,000	2024.03
3	31	525,000,000	84.67	6,200,000	2024.01
4	2	600,000,000	102.58	5,850,000	2023.12
5	2	647,055,000	102.58	6,310,000	2023.11
6	5	448,283,000	75.75	5,920,000	2023.08
7	22	483,254,000	84.67	5,710,000	2023.08
8	28	487,254,000	84.67	5,750,000	2023.08
9	2	647,505,000	102.73	6,300,000	2023.07
10	34	482,254,000	84.67	5,700,000	2023.07
평 균		543,460,500	-	6,090,000	-

(2) 힐스테이트이진베이시티

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 775
건물명	힐스테이트이진베이시티
용도지역	일반상업지역
건폐율/용적률	45.95% / 863.4%
용도	공동주택(아파트), 판매시설
세대 수	1,368세대(5개동)
사용승인일	2022.05.24
층수	지상 69층(A동 기준)

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경



➤ 주요 거래사례

일련 번호	층 수	거래가격(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	14	825,000,000	92.76	8,890,000	2024.06
2	44	870,000,000	92.76	9,380,000	2024.06
3	32	730,000,000	84.86	8,600,000	2024.06
4	6	710,000,000	92.76	7,650,000	2024.04
5	39	1,380,000,000	138.87	9,940,000	2024.04
6	24	810,000,000	92.91	8,720,000	2024.03
7	27	700,000,000	84.52	8,280,000	2024.02
8	9	705,000,000	92.91	7,590,000	2024.02
9	11	1,180,000,000	138.87	8,500,000	2024.02
10	21	710,000,000	84.86	8,370,000	2024.01
평 균		862,000,000	-	8,592,000	-



(3) 송도서린엘마르

소재지, 지번	부산광역시 서구 압남동 764
건물명	송도서린엘마르
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	22.84% / 276.48%
용도	공동주택(아파트)
세대 수	168세대(3개동)
사용승인일	2016.04.29
층수	지상 24층(101동 기준)

▶ 인근 환경



▶ 단지 투시도



➤ 주요 거래사례

일련 번호	층 수	거래가격(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	22	345,000,000	59.90	5,760,000	2024.06
2	6	510,000,000	84.98	6,000,000	2024.03
3	4	369,000,000	59.90	6,160,000	2024.02
4	21	370,000,000	59.90	6,180,000	2024.02
5	3	377,000,000	59.90	6,290,000	2023.12
6	20	370,000,000	59.90	6,180,000	2023.12
7	14	490,000,000	84.98	5,770,000	2023.10
8	22	390,000,000	59.90	6,510,000	2023.08
평 균		402,625,000	-	6,106,000	-

(4) 송도자이르네디오션

소재지, 지번	부산광역시 서구 압남동 115-18
건물명	송도자이르네디오션
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	45.48% / 249.82%
용도	공동주택(아파트)
세대 수	227세대(4개동)
사용승인일	2025.03 (예정)
층수	지상 29층

▶ 인근 환경



▶ 단지 투시도



➤ 주요 거래사례

일련 번호	층 수	거래가격(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	2	542,000,000	84.98	6,380,000	2024.06
2	5	720,000,000	105.99	6,790,000	2023.10
3	3	541,000,000	84.87	6,370,000	2023.10
4	6	733,000,000	105.99	6,920,000	2023.09
5	5	720,000,000	105.99	6,790,000	2023.09
6	18	746,000,000	105.99	7,040,000	2023.08
7	6	772,000,000	105.99	7,280,000	2023.09
8	9	733,000,000	105.99	6,920,000	2023.09
9	17	746,000,000	105.99	7,040,000	2023.09
10	11	740,000,000	105.99	6,980,000	2023.08
평 균		699,300,000	-	6,851,000	-

(5) 이편한세상송도더퍼스트비치

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 419
건물명	이편한세상송도더퍼스트비치
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	14.54% / 249.58%
용 도	공동주택(아파트)
세대 수	1,302세대(10개동)
사용승인일	2024.06 (예정)
층수	지상 34층

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경



➤ 주요 거래사례

일련 번호	층 수	거래가격(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	26	375,496,000	59.94	6,260,000	2024.06
2	26	511,902,000	84.39	6,070,000	2024.06
3	4	506,902,000	84.93	5,970,000	2024.06
4	6	511,902,000	84.92	6,030,000	2024.06
5	29	612,962,000	84.92	7,220,000	2024.01
6	29	563,902,000	84.84	6,650,000	2024.01
7	6	523,022,000	84.93	6,160,000	2023.12
8	14	549,202,000	84.93	6,470,000	2023.12
9	5	540,262,000	84.39	6,400,000	2023.12
10	19	508,202,000	84.93	5,980,000	2023.11
평 균		520,375,400	-	6,321,000	-

나. 인근 공동주택(아파트)의 전세가격 검토

〈사례 위치도〉





(1) 비스타동원더비치테라스

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 771
건물명	비스타동원더비치테라스
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	21.34% / 249.99%
용 도	공동주택(아파트)
세대 수	295세대(7개동)
사용승인일	2023.10.10
층수	지상 34층(102동)

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경



➤ 주요 임대사례

일련 번호	총 수	임대 구분	임대조건(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 전세단가(원/㎡)	거래시점
1	27	전세	보증금 : 300,000,000	84.67	3,540,000	2024.04
2	27	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 1,300,000	84.67	-	2024.04
3	30	월세	보증금 : 50,000,000 월 임대료 : 1,000,000	84.67	-	2024.02
4	26	전세	보증금 : 330,000,000	84.67	3,900,000	2024.02
5	6	월세	보증금 : 100,000,000 월 임대료 : 800,000	101.82	-	2023.12
6	11	전세	보증금 : 370,000,000	101.82	3,630,000	2023.12
7	10	월세	보증금 : 157,500,000 월 임대료 : 300,000	84.65	-	2023.11
8	21	전세	보증금 : 350,000,000	101.82	3,440,000	2023.10
평 균			-	-	3,630,000	전세가율 약 60%

(2) 힐스테이트이진베이시티

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 775
건물명	힐스테이트이진베이시티
용도지역	일반상업지역
건폐율/용적률	45.95% / 863.4%
용 도	공동주택(아파트), 판매시설
세대 수	1,368세대(5개동)
사용승인일	2022.05.24
층수	지상 69층(A동 기준)

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경



➤ 주요 임대사례

일련 번호	총 수	임대 구분	임대조건(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 전세단가(원/㎡)	거래시점
1	53	전세	보증금 : 480,000,000	92.76	5,170,000	2024.05
2	22	전세	보증금 : 600,000,000	116.55	5,148,000	2024.04
3	26	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 1,300,000	84.52	-	2024.03
4	42	월세	보증금 : 100,000,000 월 임대료 : 1,800,000	116.12	-	2024.01
5	10	월세	보증금 : 40,000,000 월 임대료 : 1,700,000	105.48	-	2024.01
6	40	월세	보증금 : 50,000,000 월 임대료 : 1,500,000	84.86	-	2023.12
7	45	전세	보증금 : 800,000,000	116.55	6,864,000	2023.07
8	60	전세	보증금 : 720,000,000	138.87	5,185,000	2023.05
9	11	월세	보증금 : 70,000,000 월 임대료 : 1,500,000	116.55	-	2023.04
평 균			-	-	5,591,000	전세가율 약 65%

(3) 송도서린엘마르

소재지, 지번	부산광역시 서구 압남동 764
건물명	송도서린엘마르
용도지역	제2종일반주거지역
건폐율/용적률	22.84% / 276.48%
용 도	공동주택(아파트)
세대 수	168세대(3개동)
사용승인일	2016.04.29
층수	지상 24층(101동 기준)

▶ 인근 환경



▶ 단지 투시도



➤ 주요 임대사례

일련 번호	총 수	임대 구분	임대조건(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 전세단가(원/㎡)	거래시점
1	7	전세	보증금 : 215,000,000	59.90	3,589,000	2024.05
2	17	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 1,100,000	84.98	-	2024.03
3	17	전세	보증금 : 252,000,000	59.90	4,207,000	2024.02
4	6	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 1,000,000	84.98	-	2024.02
5	17	전세	보증금 : 210,000,000	59.90	3,506,000	2023.11
6	5	월세	보증금 : 20,000,000 월 임대료 : 1,000,000	59.90	-	2023.10
7	11	전세	보증금 : 350,000,000	84.98	4,119,000	2023.07
8	7	전세	보증금 : 430,000,000	84.98	5,060,000	2023.05
평 균			-	-	4,096,000	전세가율 약 67%

(4) 송도풍림아이원

소재지, 지번	부산광역시 서구 암남동 595
건물명	송도풍림아이원
용도지역	준주거지역
건폐율/용적률	20.41% / 384.25%
용 도	아파트
세대 수	239세대(3개동)
사용승인일	2010.02
층수	지상 25층(102동 기준)

▶ 인근 환경



▶ 단지 전경





▶ 주요 임대사례

일련 번호	총 수	임대 구분	임대조건(원)	전유면적 (㎡)	전유면적당 전세단가(원/㎡)	거래시점
1	19	월세	보증금 : 50,000,000 월 임대료 : 1,000,000	84.99	-	2024.05
2	16	전세	보증금 : 380,000,000	84.99	4,471,000	2024.02
3	14	월세	보증금 : 12,000,000 월 임대료 : 1,000,000	84.99	-	2024.01
4	19	월세	보증금 : 50,000,000 월 임대료 : 1,060,000	84.99	-	2023.09
5	12	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 1,300,000	126.58	-	2023.09
6	14	월세	보증금 : 50,000,000 월 임대료 : 900,000	117.07	-	2023.08
7	12	월세	보증금 : 30,000,000 월 임대료 : 800,000	84.99	-	2023.04
8	18	전세	보증금 : 250,000,000	84.99	2,942,000	2023.02
평 균			-	-	3,706,000	전세가율 약 70%

## 마. 주거시장에 대한 검토의견

### (1) 거래가격에 대한 검토

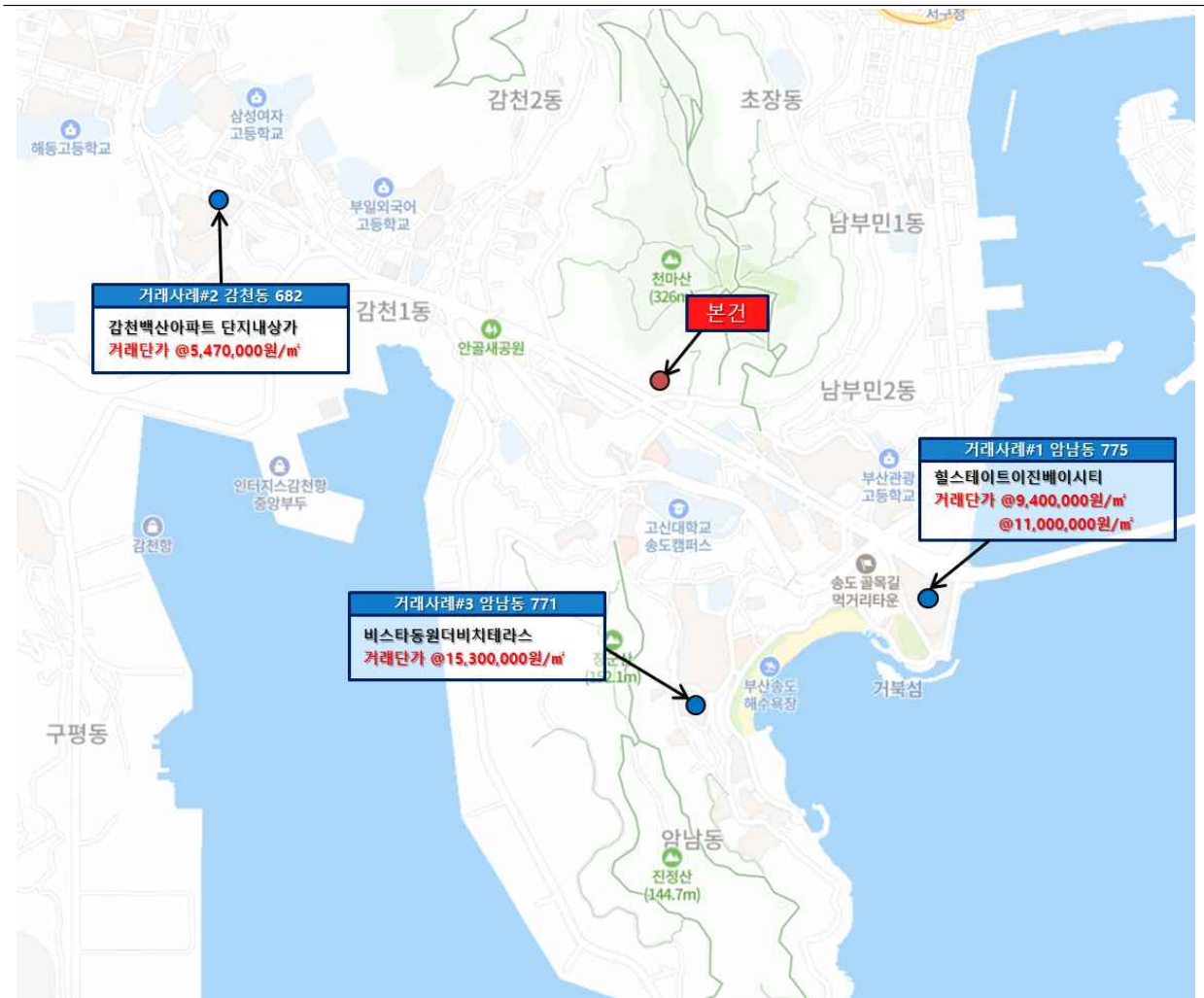
- 공동주택(아파트)의 경우 위치, 인근환경, 경과연수, 노후도, 인근환경, 기반시설(교육시설, 교통시설, 편의시설 등), 브랜드, 조망권 등에 따라 거래가격 차이가 있으며, 본건 인근의 공동주택(아파트)의 경우 전 유면적당 약 6,090,000원/㎡ ~ 8,592,000원/㎡ 수준임.
- 본건의 경우 총 442세대 규모의 신축 아파트로서, 교통시설과의 거리(사업지 500m 이내 13개 버스정류장 위치 - 9개 노선) 및 도심과의 접근성, 신축 아파트, 편의시설(고신대학교복음병원, 롯데백화점) 등의 특성으로 보아 본건 아파트에 대한 수요는 양호할 것으로 판단됨.
- 세부적으로, 본건은 공동주택(아파트) 매매사례(2),(5) 대비 상업시설과의 접근성 및 인근 조망권 등의 측면에서 열세하나, 신축년도 등의 측면에서 우세함. 매매사례(1),(3),(4) 대비 상업시설과의 접근성, 인근 조망권 등의 측면에서 열세하나 신축년도 및 세대수 등의 측면에서 우세할 것으로 보임.

### (2) 전세가격에 대한 검토

- 본건 인근 공동주택(아파트)의 전세가격은 거래가격 대비 60~70% 수준에서 형성되는 것으로 보임.
- 투자수요가 가미된 매매수요와 달리 실수요 위주의 전세수요 특성상 주위환경의 쾌적성, 교통환경, 교육여건, 편의시설 등이 양호한 지역에서의 전세수요가 높은 것으로 조사됨. 본건의 경우 부산광역시 서구 암남동 소재 '알로이시오초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있으며 남동측 근거리에 송도 해수욕장을 중심으로 상업시설이 다수 소재하고 있어 전세 수요는 양호한 편임.
- 사업대상지는 주변으로 향후 2-3년 내 입주가 예정된 공동주택 신축사업장이 다수 소재하나, 인근에 위치한 감천로를 통해 부산 각 지역으로의 접근이 양호하며, 각급 학교, 병원, 백화점 등 상업시설 및 편의시설과의 접근성이 양호하여 임차 수요는 꾸준할 것으로 예상되는 입지임.

## 2. 근린생활시설 시장분석

### 〈사례 위치도〉



가. 인근 유사 근린생활시설 매매가격 검토

구분	1. 힐스테이트이진베이시티		2. 감천백산아파트	3. 비스타동원더비치테라스
투지도 등				
소재지	부산광역시 서구 암남동 775		부산광역시 사하구 감천동 682	부산광역시 서구 암남동 771
사용승인일	2022.05.24		1995.12.19	2023.10.10
용도지역	일반상업지역		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역
규모	지하 6층 / 지상 69층		지하 2층 / 지상 20층	지하 5층 / 지상 34층
층·호수	1층	1층	1층	지2층 (보행로 기준 1층)
전유면적(㎡)	48.32	31.08	44.8	31.95
매매가(원)	454,000,000	342,000,000	245,000,000	488,516,883
매매단가 (원/전유㎡)	9,400,000	11,000,000	5,470,000	15,300,000
매매시점	2022.09	2022.10	2022.05	2024.04

나. 인근 유사 근린생활시설 가격수준 분석

- 근린생활시설은 주로 건물의 노후도, 배후지의 크기 및 유동인구에 따라 가격수준이 결정되는 것이 일반적임. 사례는 본건과 인접하여 배후지의 규모 및 인근 토지의 이용상황 등에서 본건과 비교가능성이 인정됨.
- 본건 인근에 소재하는 비교 가능한 1층 근린생활시설의 거래가격은 전유면적당 5,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준을 보이며, 2층의 근린생활시설은 1층의 근린생활시설 가격의 약 30~40% 수준을 형성하는 것으로 조사됨.

### III 분양가능성 검토

#### 1. SWOT 분석

Strength	Weakness
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근에 각급 학교(알로이시오초등학교, 천마초등학교 부산관광고등학교, 고신대학교송도캠퍼스 등), 각종 학원 인접 교육여건 양호</li> <li>- 버스정류장, 지하철역(자갈치역-1.6km, 토성역-1.7km 등) 대중교통여건 양호</li> <li>- 부산서구청, 서부경찰서 송도지구대 등 관공서</li> <li>- 자갈치시장, 한배로마트 등 편의시설</li> <li>- 주변 1,2인 가구 증대에 따른 소형평형 선호 양상</li> <li>- 신축아파트</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양전환아파트 사업의 한계(불확실성 등)</li> <li>- 임대아파트로서의 이미지</li> <li>- 브랜드</li> <li>- 현 부동산시장 불황에 따른 미래 매각시점의 시장상황 불확실성 등</li> </ul>
Opportunity	Threat
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택인식전환(소유개념에서 거주개념으로 전환)</li> <li>- 임대주택의 높은 수요(상대적으로 저렴한 임대료)</li> <li>- 단기 임대가 아닌 장기 임대로 불확실성 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소형 아파트 단지 등 인근 대체 주거시설 공급확대 가능성</li> <li>- 지속적인 금리인상 가능성</li> </ul>

#### 2. 분양가능성 검토

- 본건 사업부지는 인근에 각급의 학교(알로이시오초등학교, 천마초등학교, 부산관광고등학교, 고신대학교 송도캠퍼스 등) 및 학원시설이 위치하고 있어 교육여건이 양호하고, 본건 인근 편의시설 및 유동인구 등을 고려시 분양 수요 존재할 것으로 보임.
- 본건은 소로변에 접한 주거용지로서 신평장림일반산업단지 등 직주근접이 가능하며 백화점, 충무동 골목시장 등 편의시설과 인접하면서 동시에 본건 인근에 대단지 아파트 및 암남공원, 송도해수욕장, 천마산 등과도 인접하여 주거 쾌적성이 확보되는 등 주거지로서 양호한 위치임.

- 본 사업지 일대는 기존주택지대로서 표준적인 이용은 단독주택 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등임. 따라서 신축건물로서 비교적 설계가 잘 구비된 본 사업장은 인근의 대체경쟁 부동산 대비 임대수요에서 비교우위에 있을 것으로 보임.
- 본 사업장의 기본 컨셉은 임대 후 분양전환아파트로서, 임대아파트라는 부정적인 인식이 존재할 수 있으며, 향후 10년 후 거시경제 변동 등으로 인한 장래 분양전환 불확실성 또한 존재함.
- 또한 최근 고금리기조가 지속되면서 부동산시장이 하락국면에 있음. 물가상승을 억제하기 위한 미국의 금리상승기조에 따라 금리 또한 지속적으로 오를 가능성이 높게 존재하는바 이에 대한 분석과 그에 따른 임차인의 심리 변화 등에 대응할 필요성이 있다고 보임.
- 본건의 예정 분양가격은 본 사업의 기본 가정(주택가격상승률 : 아파트 1.8%) 하에서 10년 후(준공시점 기준) **소형 평형 4.3억원, 중형 평형 5.7억원 내외** 수준으로서 인근 시세와 최근 분양가 수준, 본 사업지의 입지적 장점 및 10년 후(준공시점 기준) 분양하는 본 사업의 비즈니스모델 등을 고려할 때 사업자가 제시한 계획 분양, 임대가격은 시장에서 수용 가능한 수준으로 볼 수 있음.

## 05 사업 타당성 검토

- I. 분석의 기본전제
- II. 분양수입 등의 검토
- III. 사업비용 검토
- IV. 총사업비 및 자금조달
- V. 사업수지
- VI. 소결



## I 분석의 기본전제

- 사업의 타당성 분석은 법적, 기술적, 경제적 타당성을 종합적으로 검토 하여야 하나, 본 보고서에서는 선 검토한 시장분석을 토대로 사업수지분석 및 민감도 분석 위주의 경제적 타당성 검토를 실시함.
- 사업시행자가 제시한 사업수지 관련 자료들은 당사에서 분석한 분양적정가 및 적정 사업비의 범위 내에 위치하며 타당한 것으로 보아, 본 분석은 사업시행자가 제시한 사업계획상 분양계획과 사업비 투입계획, 금융조건, 추정 분양률을 근거로 분석하였으며, 분양전환 시 임대보증금 및 기금대출 상환가능성을 분석 하였음.

구 분	설정조건	비 고
기간설정	분석시점 현재 : 2024.11	제시 사업계획 등
	토지매입일 : 2025.01.31	
	착공일 : 2025.02.28	
	준공시점 : 2027.11.30	
	임대개시일 : 2027.12.31	
	분양전환시점 : 2038.02.28	
예정 임대보증금(최초)	아파트 42,537,000,000	제시 임대보증금 (용도별)
	근린생활시설 165,000,000	
	※2년마다 연 1.35% 상승(주거용-아파트)	
예정 분양가	아파트 231,017,000,000	제시 분양가 수입
	근린생활시설 5,717,000,000	
분양률(계약금)	아파트 모집개시후 1개월 70% 모집개시후 2개월 85%	제시 사업계획 (모집개시일 : 2027.06.30)

## II 분양수입 등의 검토

### 1. 귀 제시 매출액

(단위 : 백만원)

유형	항목	금액	비고
임대수입	임대료-아파트	36,164	각 월임대료 적용
	임대료-상가	1,611	-
	임대보증금	47,486	-
	소계	85,261	-
분양전환수입		236,734	아파트 매년 1.8% 상승
기타수입(이자수익)		1,059	연 이자율 1.0% 적용
합 계		323,054	-

※ 백만원 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

### 2. 유형별 적정 매출액 결정

#### 가. 아파트 매출액 분석

##### 1) 준공 후 10년(검토시점 말일 기준 약 13년 후) 적정 매각액 결정

- 인근 유사부동산의 매매사례, 지역동향 등을 감안할 때 본건의 적정 전유면적당 단가(매각액)는 전유면적당 약 5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 수준이나 물가상승률, 부동산시장동향, 대상 지역 부동산 시장환경을 고려할 때 현재 적정가격 수준에서 13년동안 매년 1.8%씩 상승한다고 가정함이 적정하다고 보이는바 귀 제시 예상 매각액인 전유면적당 약 6,860,000 ~ 7,280,000 원/㎡ 수준은 적정 범위 내의 수준이라고 판단됨.
- 사업대상지는 부산역(KTX, SRT, 경부선), 자갈치역(부산1호선 등) 인접하여 전국 지역 이동이 용이하고 부산서구청, 롯데마트, 충무동 골목시장 등 편리한 생활환경을 갖추었으며, 반경 1km 내 초등학교 6, 중학교 2, 고등학교 1개소 소재하여 교육환경 양호한바, 공동주택(아파트) 등에 대한 매매 수요는 양호할 것으로 보임.

## 2) 준공시점(검토시점 말일 기준 약 3년 후) 적정 임대 임대료 결정

- 인근 유사부동산의 전세시장동향, 지역동향, 주상복합, 정책적 특성 및 등을 감안할 때 본건 아파트의 적정 전유면적당 단가(보증금)는 약 3,600,000 ~ 4,000,000원/㎡ 수준인 것으로 보임.
- 귀 제시 준공시점(3년 후) 아파트 예상 임대보증금은 전세 소비자물가상승률, 부동산시장동향 등으로 인한 월세 선호 현상, 초기 보증금 설정액 등을 감안할 때 현재 적정 가격수준에서 2년마다 연 1.35%씩 상승한다고 가정함이 적정하다고 보임.
- 따라서 준공시점(3년 후)의 귀 제시 예상 임대보증금(전세환산가)(전유면적당 약 3,500,000 ~ 3,800,000원/㎡)은 적정 수준이라고 보임.

## 3) 아파트 매출 분석

유형	항목	금액(백만원)	비고
아파트	임대료	36,164	총 442세대 (일반공급: 353세대, 특별공급: 89세대)
	분양전환수입	236,734	
	소계	272,898	-

#### 나. 근린생활시설 매출액분석

- 본 사업대상지는 공동주택 단지를 배후지로 하는 상권으로 이루어져 있어 입주 가능 업종이 제한적일 수 있으나, 인근 지하철역 및 편의시설(송도해수욕장, 롯데백화점 등)과의 접근성, 도로조건 등으로 보아 본건 근린생활시설에 대한 수요는 양호할 것으로 보임.
- 물가상승률, 부동산시장동향, 대상 부동산의 입지적 특성 등을 감안할 때 현재 적정가격 수준을 3년 뒤의 임대료 수준 및 13년 뒤의 적정분양가로 가정하는 것이 타당하다고 보임.

##### 1) 준공후 10년(검토시점 말일 기준 약 13년 후) 적정 매각액 결정

- 인근 유사부동산의 전세시장동향, 지역동향, 주상복합으로서의 특성 등을 감안할 때 본건의 적정 전유면적당 단가는 1층 약 5~600만원/㎡ 내외 수준인 것으로 보임.
- 귀 제시 준공후 10년(13년 후) 근린생활시설의 예상 매각액은 1층 5,717,000,000원으로 물가상승률, 부동산 시장동향, 대상 부동산의 입지적 특성 등을 감안할 때 현재 적정가격 수준을 13년 뒤의 적정분양가로 가정하는 것이 타당하다고 보임.

##### 2) 준공시점(검토시점 말일 기준 약 3년 후) 적정 임대료 결정

- 귀 제시 준공 시점 당시 임대보증금은 1층 165,000,000원으로 현재 시장 임대료와 비교하여 적정수준임.
- 월세 수준은 1층 기준으로 전유면적당 약 17,000원/㎡(총 약 1,400만원) 수준이 적정수준인 것으로 판단됨.

##### 3) 근린생활시설 매출 분석

유형	항목	금액(백만원)	비고
근린생활시설	임대료	1,611	지하1층 (진입로 기준 1층)
	분양전환수입	5,717	
	소계	7,328	

#### 다. 이자수익 분석

제시된 현금흐름표에 따르면 본 사업의 이자수익은 아파트의 임대보증금, 근린생활시설의 매출액 및 일반 대출액, 공사비 등을 포함한 수입(Income)과 발생비용(Cost)을 전반적으로 고려하여 준공/분양시점 이후 매기 통장잔액에 연간 이자율 1.00%를 적용하고 있음. 시중 금리 및 본 사업 진행에 따른 예금의 수시 변동성 등을 고려할 때 금리 등은 적절한 것으로 판단되나, 조정 매출액 및 비용 등을 고려할 때 적정 이자수익은 약 1,059,000,000원 수준임.

#### 3. 사업수지 적용 매출액의 결정

유형	항목	금액	비고
임대수입	임대료-주택	36,164	각 월임대료 적용
	임대료-상가	1,611	-
	임대보증금	47,486	-
	소계	85,261	-
분양전환수입		236,734	아파트 매년 1.8% 상승
이자수입		1,059	연 이자율 1.00% 적용
합 계		323,054	-

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

### III 사업비용 검토

#### 1. 귀 제시 예상 사업비 지출 내역

비목		계	비고
토지비	토지취득원가	36,200	2.08백만원/㎡
	기타비용	765	취득세 등
건설비용	직접공사비	118,184	1.785백만원/㎡
	간접공사비	4,072	미술장식비, 인입공사비, 주차장 기부채납, 인허가비용
	기타공사비	-	-
	건설관련 예비비	1,418	건축공사비의 1.20%
설계비		1,402	0.021백만원/㎡
감리비		3,783	0.052백만원/㎡
임대보증금		47,486	-
분양관련 비용	임차인모집비	876	1.982백만원/세대
	광고홍보비	959	2.17백만원/세대
	모델하우스건립비	200	1식
	부지임차료	264	부지임차료 및 운영비
임대 운영비	임대관리수수료	1,658	35,583원/세대
	장기수선충당금 ·수선유지비	5,605	-
	중개수수료	196	104,051원/임대세대
	공가세대관리비	221	100,000원/공실세대
	건물화재보험	221	연 22백만원
제세금	건물보존등기비	1,746	-
	보유세	2,042	재산세, 종합부동산세
	기타세금	-	-

비목		계	비고
부담금및 분담금	학교용지부담금	-	-
	상하수도분담금	442	-
	전기(전력)분담금	-	-
	도시가스분담금	-	-
	지역난방분담금	-	-
	기타부담금	-	-
리츠관련 비용	자산관리수수료	277	1식
	자산운영수수료	5,313	연 396백만원
	자산매각수수료	592	매각가액의 0.25%
	자산보관수수료	443	33백만원/연간
	사무수탁수수료	738	55백만원/연간
	매각(분양전환) 수수료	696	주택 및 상가 분양
	회계감사수수료	369	연 28백만원
	주식발행비용	249	자본금의 0.48%
자문 수수료	감평비용	66	1식
	법률자문수수료	88	1식
	재무자문수수료	88	1식
기타수수료 (임대보증금보증수수료)		1,818	보증금보증수수료, 주거서비스수수료, 건설사업관리용역비, 입주점검 및 만족도 조사비, 모바일하자 어플 구축비용
예비비		945	-
지출금 계		239,423	

※ 백만원위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.



## 2. 사업투자비 적정성 검토

### 가. 토지비

#### 1) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	남부민동 670	대	390	2종일주 주상기타	세장형 세로(가)	2023.02.10	1,104,171,270	2,590,000
			544.37			1945.08.15		1,395,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 연와조, 세멘트벽돌조(사용승인일: 1945.08.15., 대수선·증축일: 1985.02.07), 면적: 544.37㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[1,104,171,270\text{원}-(1,100,000\text{원}/\text{㎡}\times7/45\times544.37\text{㎡})]/390\text{㎡}\}\div390\text{㎡}\approx2,590,000\text{원}/\text{㎡}$							
#2	남부민동 94-200	대	70	2종일주 주거기타	사다리 중로한면	2022.09.02	345,000,000	3,950,000
			129.47			1994.04.16		1,080,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 벽돌구조(사용승인일: 1994.04.16), 면적: 129.47㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[345,000,000\text{원}-(1,200,000\text{원}/\text{㎡}\times22/50\times129.47\text{㎡})]/70\text{㎡}\}\div70\text{㎡}\approx3,950,000\text{원}/\text{㎡}$							
#3	암남동 452-17	대	55	2종일주 단독주택	사다리 세로(불)	2022.04.19	125,000,000	2,270,000
			26.4			1950.01.01		719,700
비고	사례는 토지, 건물 일괄 거래사례이나, 사례 건물은 건축물대장 미등재 건물인 점, 감정평가정보체계상 건물 면적 과소하며 내용년수 초과한 점 등을 고려하여 사례단가는 토지 면적을 기준하여 산정하였음.							
#4	감천동 648-5	대	134	2종일주 주상용	세장형 소로한면	2021.10.28	530,000,000	3,150,000
			224.98			1991.05.18		1,294,000
비고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요: 철근콘크리트구조(사용승인일: 1991.05.18), 면적: 224.98㎡ ■ 토지 추정단가: $\{[530,000,000\text{원}-(1,200,000\text{원}/\text{㎡}\times20/50\times224.98\text{㎡})]/134\text{㎡}\}\div134\text{㎡}\approx3,150,000\text{원}/\text{㎡}$							
#5	암남동 107-4	대	1,193	2종일주 주거기타	사다리 세로(가)	2021.08.06	5,000,000,000	4,190,000
			-			-		686,500

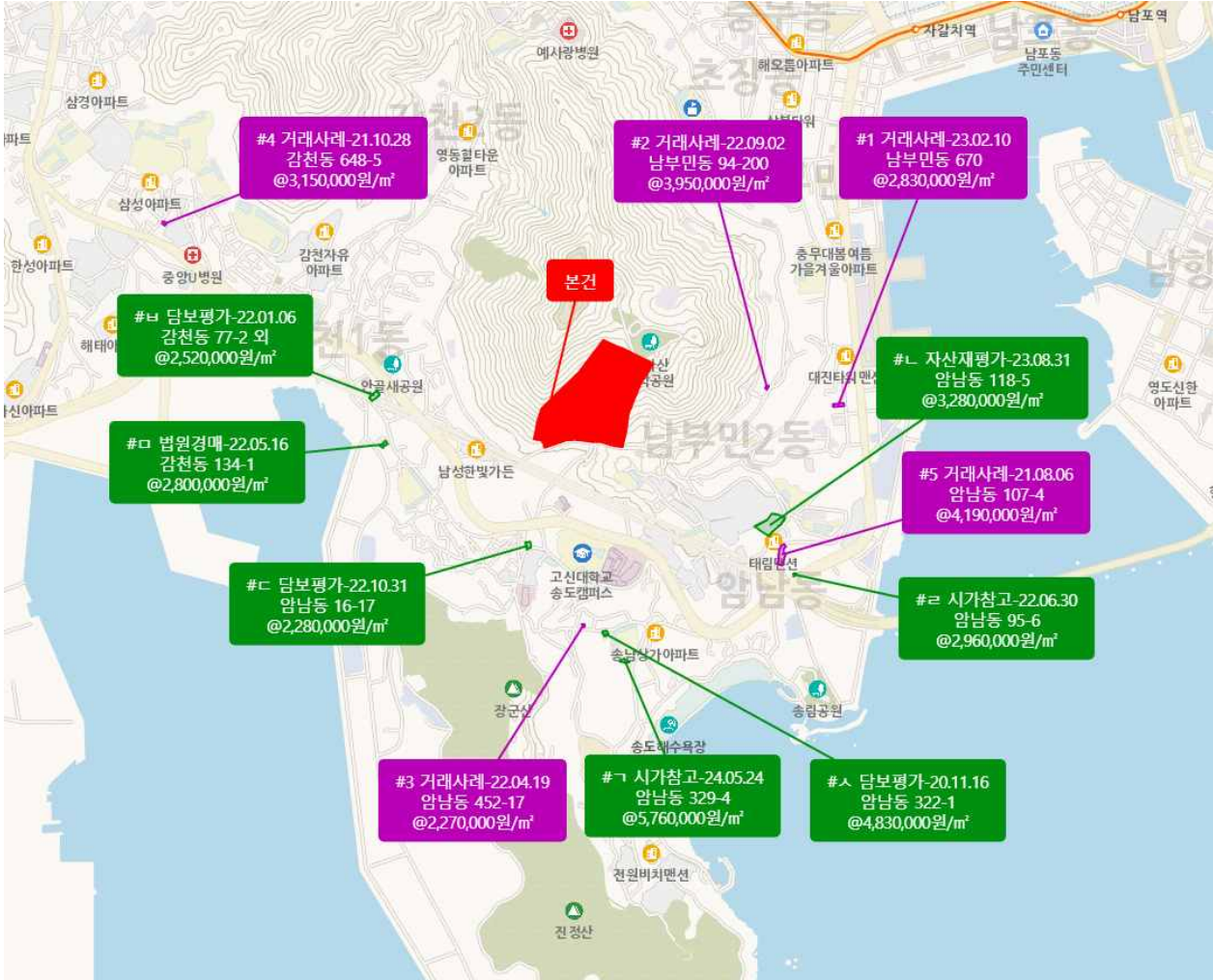
2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	암남동 329-4	대	139	2종일주 주거나지	중로 한면	5,760,000	2024.05.24	시가 참고	1,272,000
#ㄴ	암남동 118-5	대	93.5	2종일주 아파트	중로 한면	3,280,000	2023.08.31	자산 재평가	980,100
#ㄷ	암남동 16-17	대	358	2종일주 연립주택	소로 한면	2,280,000	2022.10.31	담보	1,025,000
#ㄹ	암남동 95-6 외	대	8,592.65	2종일주 주거나지	광대 한면	2,960,000	2022.06.30	시가 참고	1,403,000
#ㅁ	감천동 134-1	대	321	2종일주 주상용	중로 한면	2,800,000	2022.05.16	법원 경매	1,476,000
#ㅂ	감천동 77-2	대	610	2종일주 상업기타	소로 한면	2,520,000	2022.01.06	담보	1,719,000
#ㅅ	암남동 322-1 외	대	44,679.26	2종일주 아파트	중로 각지	4,830,000	2020.11.16	담보	1,340,000

※ 기호 #ㄹ, #ㅅ은 공동주택 건설사업 예정지에 대한 평가임.

### 3) 위치도



### 4) 토지매입가격의 적정성

- 사업수지표상 제시된 토지 매입비는 36,200,000,000원(약 @2,080,000/㎡) 수준임.
- 위 상기 사례를 종합적으로 검토할 때 본건 인근 로변의 토지시세는 2,000,000 ~ 2,400,000원/㎡ 수준으로 보이며 사업시행자가 매입한 금액은 적정수준인 것으로 판단됨.

## 나. 건축비

### 1) 직접공사비

#### ■ 재조달원가 구성요소

<div> <div>건물표준단가 (원/㎡)</div> <div>용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정</div> </div>	+	<div> <div>부대설비 보정단가 (원/㎡)</div> <div>기계설비+전기설비+기타설비</div> </div>	=	<div> <div>재조달원가 (원/㎡)</div> </div>
---	---	---	---	---

#### ■ 표준단가 검토

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
2-1-5-3	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 (16~29층)	2	1,690,000	50(45~55)
			3	1,577,000	50(45~55)
2-1-5-6	주상복합 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 (10~29층)	2	1,723,000	50(45~55)
			3	1,604,000	50(45~55)

#### ■ 검 토

- 사업수지표상 제시된 직접공사비는 건물 연면적 기준 약 @1,785,000원/㎡(5,900,000원/3.3㎡)으로  
서, 당해 사업지의 위치, 규모, 용도별 비율, 최근의 건축 동향, 공사의 난이도, 물가상승률, 건축계획  
및 최근 대규모 건축물 신축 시 진행되는 입찰관행 등의 제반 요인을 감안할 때 적정 수준으로 판단됨.

## 2) 설계 / 감리비

- 설계 / 감리비는 당해 사업지의 지역, 규모 및 계약관행 등에 따라 상이하며, 본건은 설계비 21,000원/㎡ (70,000원/3.3㎡), 감리비 52,000원/㎡/원 (약 172,000원/3.3㎡) 수준으로서, 본건의 도심지 내 입지적 특수성에 따라 다소 차이가 발생할 수 있는바, 별도 조정없이 제시된 금액을 적용하였음.

## 다. 분양관련 비용

사업수지표상 제시된 M/H축조비, 운영비, 광고선전비, 임대관리수수료, 입주자모집비 등은 당해 사업의 규모 및 예상매출, 대상 부동산의 규모 및 성격(아파트), 당해 지역의 시장특성과 시세 등으로 보아 적정 수준이라 판단되어 제시된 금액을 적용함.

## 라. 임대 운영비 등

- **(임대운영비)** 임대관리수수료(세대당 35,583원), 수선비용(공사비의 0.42%), 중개수수료(중개세대당 104,051원), 공가세대관리비(공실세대당 100,000원), 건물화재보험(연 22백만원) 등은 적정 수준으로 판단되어 제시된 금액을 적용함.
- **(제세금, 부담금 및 분담금)** 사업수지표상 제시된 제세공과금등과 상하수도 및 지역난방부담금 등은 적정 수준으로 판단되어 제시된 금액을 적용함.
- **(리츠관련비용)** 자산관리수수료, 자산보관수수료(연간 33,000,000원), 사무수탁수수료(연간 55,000,000원), 회계감사·세무수수료 등은 적정 수준으로 판단되어 제시된 금액을 적용함.
- **(자문수수료 등)** 감평비용, 법률자문수수료, 재무자문수수료, 보증금보증수수료 등은 적정 수준으로 판단되어 제시된 금액을 적용함.

## 바. 적정 사업 투자비의 결정

상기와 같이 귀 제시 예상 사업비 지출 내역 적정성이 인정되는바 귀 제시 내역 기준하여 적정 사업 투자비를 결정하였음.

## IV 총사업비 및 자금조달

### 1. 총사업비

사업시행자 제시 사업비용		
항 목	금 액(원)	비 율
토지관련비용	37,021,000,000	15.7%
건설관련비용	131,767,000,000	55.8%
리츠운영비용	11,445,000,000	4.8%
부동산관리비용	11,705,000,000	5.0%
금융비용	44,280,000,000	18.7%
계	236,217,000,000	100.0%

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

### 2. 자금조달 내역 및 상환계획

#### 가. 자금조달 내역

구 분	투입비용(원)	비율
자기자본	47,300,000,000	20.0%
기금융자	57,862,000,000	24.5%
민간차입	71,302,000,000	30.2%
보증금	59,754,000,000	25.3%
합계	236,217,000,000	100.0%

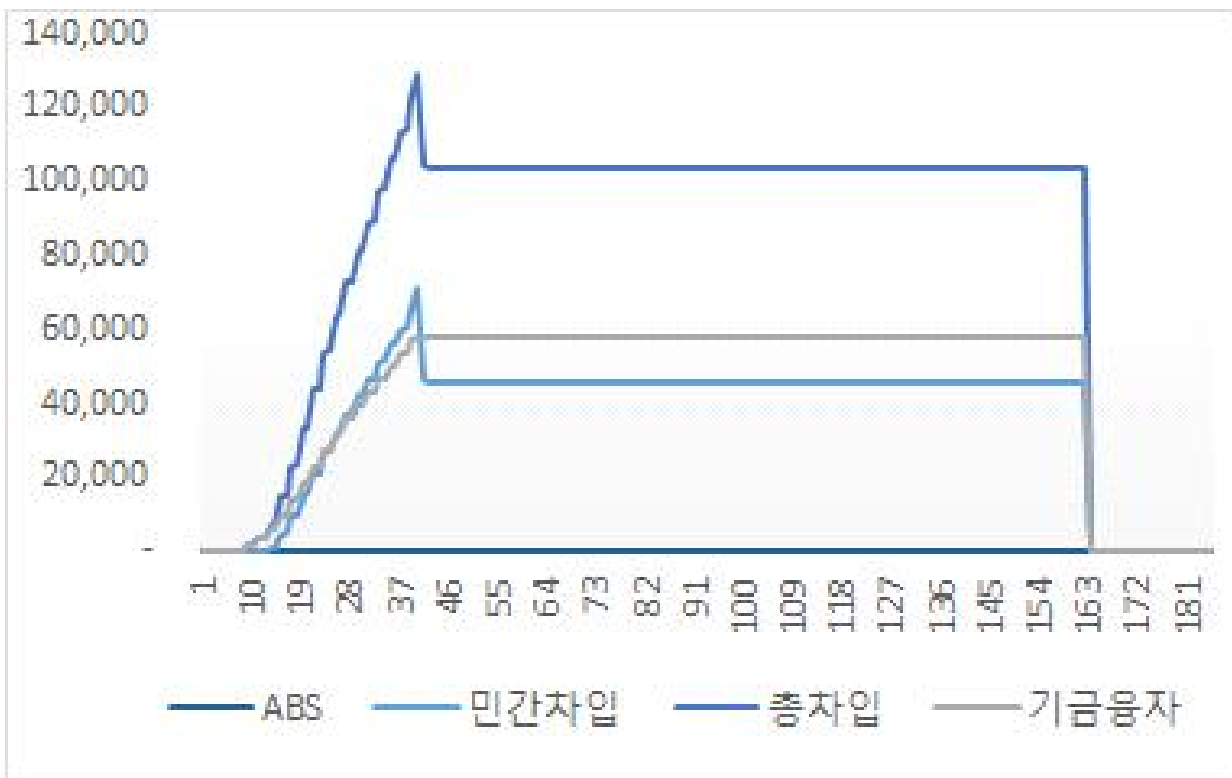
나. 상환계획

〈단위 : 백만원〉

구 분		2024	2025	2026	2027	2028	2029~ 2036	2037	2038	합계	비율
자기 자본	투입	300	47,000	-	-	-	-	-	-	47,300	26.8%
	회수	-	-	-	-	-	-	-	47,300	47,300	
민간 차입	차입	-	9,125	32,488	29,689	-	-	-	-	71,302	40.4%
	상환	-	-	-	24,973	635	-	-	45,694	71,302	
기금 융자	차입	-	13,713	25,517	18,631	-	-	-	-	57,862	32.8%
	상환	-	-	-	-	-	-	-	57,862	57,862	

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

〈Loan Balance〉





### 3. 현금수지분석

#### 가. 현금유입액 내역

구 분		금액(백만원)	비율
매출액	임대수익(주택)	36,164	7.2%
	임대수익(상가)	1,611	0.3%
	임대보증금	47,486	9.5%
	분양전환수입	236,734	47.4%
	기타수입	-	0.0%
	이자수입	1,059	0.2%
	소계	323,054	64.6%
대출차입금	민간대출	71,302	14.3%
	기금대출	57,862	11.6%
	소계	129,164	25.9%
자본금		47,300	9.5%
합 계		499,517	100.0%

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

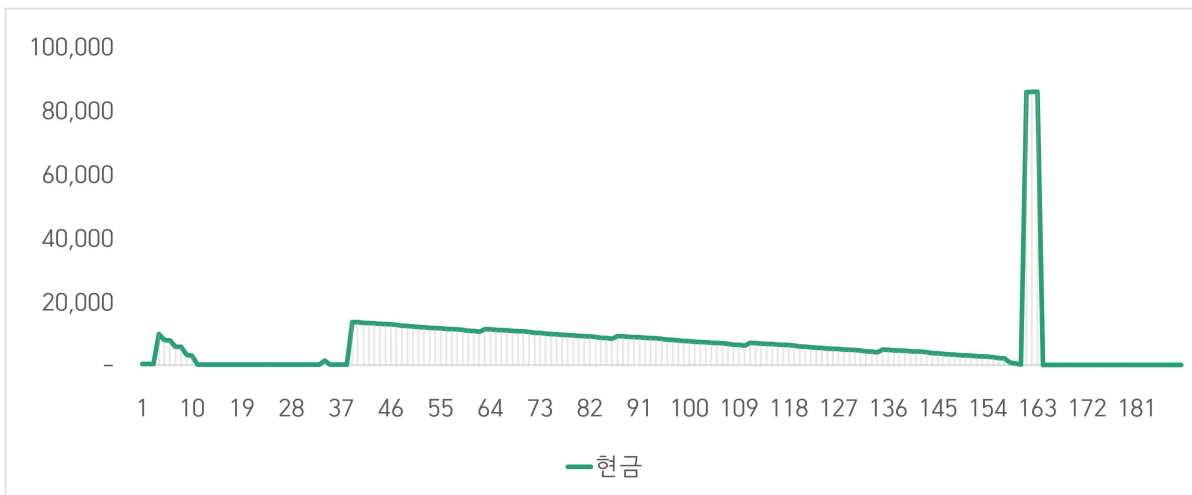
#### 나. 현금유출액 내역

구 분	금액(백만원)	비율
사업비용	236,217	51.33%
대출상환액	129,164	28.07%
임대보증금	47,486	10.32%
자본금 회수액	47,300	10.28%
합계	460,167	100.0%

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

### 3) 현금수지분석

본 사업에서 매기 현금 추이는 아래와 같으며, 대출상환 및 분양기간 등의 특성상 일정시기에 현금유입 및 현금유출액이 집중되는 현상을 보임. 다만 대출상환 등의 현금유출 시에도 현금수지가 0원보다 낮아지지 않으며 사업기간 중 매 기간 말 현금잔액은 항상 0원보다 높은 수준이 유지될 수 있게 계획되어 있는바, 다소 안정적인 운영이 가능할 것으로 보임.



구 분	금액(원)
현금유입액 총액	499,517,000,000
현금유출액 총액	460,167,000,000
사업종료시(2038) 현금수지 (사업수지)	39,350,000,000

## V 사업수지

### □ 시행자 제시 사업수지

구분	항목	비목		계	비고
현금유입	수입금	임대수입	임대료-주택	36,164	2년마다 연 1.35% 상승
			임대료-상가	1,611	렌트프리 3개월
			임대보증금	47,486	2년마다 연 1.35% 상승
		분양전환수입		236,734	-
		기타수입	이자수익	1,059	연 1.00%
	수입금 계(A)			323,054	-
	재원조달	차입금	민간용자	71,302	-
			기금용자	57,862	-
		자본금	민간출자	14,200	-
			기금출자	33,100	-
	재원조달 계			176,464	-
현금유입 합계(B)			499,517	-	
현금유출	지출금	토지비	토지취득원가	36,200	2.08백만원/㎡
			기타비용	765	취득세 등
		건설비용	직접공사비	118,184	1.785백만원/㎡
			간접공사비	4,072	미술장식비, 인입공사비, 주차장 기부채납, 인허가비용
			기타공사비	-	-
			건설관련 예비비	1,418	건축공사비의 1.20%

		설계비	1,402	0.021백만원/㎡
		감리비	3,783	0.052백만원/㎡
		임대보증금	47,486	-
	분양관련 비용	임차인모집비	876	1.982백만원/세대
		광고홍보비	959	2.17백만원/세대
		모델하우스건립비	200	1식
		부지임차료	264	부지임차료 및 운영비
	임대 운영비	임대관리수수료	1,658	35,583원/세대
		장기수선충당금· 수선유지비	5,605	-
		중개수수료	196	104,051원/임대세대
		공가세대관리비	221	100,000원/공실세대
		건물화재보험	221	연 22백만원
	제세금	건물보존등기비	1,746	-
		보유세	2,042	재산세, 종합부동산세
		기타세금	-	-
	부담금및 분담금	학교용지부담금	-	-
		상하수도분담금	442	-
		전기(전력)분담금	-	-
		도시가스분담금	-	-
		지역난방분담금	-	-
		기타부담금	-	-
	리츠관련 비용	자산관리- 매입수수료	277	1식
		자산관리- 운영수수료	5,313	연 396백만원
		자산관리- 매각수수료	592	매각가액의 0.25%

			자산보관수수료	443	33백만원/연간
			사무수탁수수료	738	55백만원/연간
			매각(분양전환) 수수료	696	주택 및 상가 분양
			회계감사수수료	369	연 28백만원
			주식발행비용	249	자본금의 0.48%
		자문 수수료	감평비용	66	1식
			법률자문수수료	88	1식
			재무자문수수료	88	1식
		기타수수료		1,818	보증금보증수수료, 주거서비스수수료, 건설사업관리용역비, 입주점검 및 만족도 조사비, 모바일하자 어플 구축비용
		예비비		945	-
	지출금 계(C)			239,423	-
	재 무 유 출	원금상환	민간용자	71,302	-
			기금용자	57,862	-
		이자비용	민간용자이자	24,971	연 4.60%
			기금용자이자	17,658	연 2.66%
			미인출수수료	96	-
			보증수수료	1,555	-
		배당 및 원본	운영배당(민간)	-	-
			운영배당(기금)	-	-
			청산배당(민간)	35,987	연 7.22%
			청산배당(기금)	50,664	연 3.24%
		재무유출 계			260,094
	현금유출 합계(D)			499,517	-
	영업이익(A-C)			83,631	-

※ 백만단위 이하 반올림으로 인하여 합계상 단수오차 발생함.

## VI 소결

### 1. 분양성 및 분양수입 검토

현재 우리나라 부동산(중·소형 주거시장) 시장동향 및 부산광역시 서구 일대 주상복합시설의 시장상황 등을 고려할 때, 본건의 흡수 가능한 분양가의 범위는 공동주택(아파트) 약 6,700,000 ~ 7,400,000원/㎡(소형 평형 4.3억원, 중형 평형 5.7억원 내외) 수준이며, 상가는 1층 기준 약 5~600만원/전유㎡으로 판단되며, 분양률의 경우 흡수 가능한 분양가 범위 내에서 준공시점에 예상되는 공실률 정도에서 분양소진 될 것으로 판단됨.

### 2. 도급계약 조건 검토

도급 계약조건은 본건의 설계, 도심 공사의 난이도, 도급사 신용공여 조건 등을 고려해 종합적으로 판단할 때, 당 사업지 및 사업구조상 적정한 것으로 사료됨.

### 3. 기타 비용의 검토

도급공사비 외 사업비용은 검토한 바와 같으며, 사업진행 경과에 따라 다소 변동은 가능하나, 제시된 사업 계획대로 사업진행시 수지에 결정적 영향을 미치는 큰 변동은 없을 것으로 판단됨.

### 4. 수익성 검토

본 사업지의 사업계획 상 임대분양가, 분양전환시 분양가 및 분양률 등을 기준 시나리오로 볼 때, 준공 후 입주시점에는 일정 정도의 정산가능자금이 예상됨.

또한 입주 후 10년 경과시점에 분양전환이 이루어지며, 이 시점에서는 236,734,000,000원(분양전환수입) 정도의 정산가능자금이 예상되고 임대보증금 상환, 기금대출 상환, 자기자본의 회수 등을 고려한 경우 약 39,351,000,000원의 사업수지가 발생하는 것으로 예상됨.

### 5. 타당성 검토 종합

결론적으로 현재 분양시장의 수급상황과 본 건 사업계획을 고려할 때, 타당하다고 판단되는 기준시나리오와 사업의 구조, 금융구조 및 적정투입비용 규모를 고려 할 때 임대보증금, 기금대출의 회수가 가능할 것으로 판단되며, 사업주체는 약 393.5억원 가량의 사업수익을 올릴 것으로 전망됨.

## 06 민감도 분석

- I. 민감도 분석 개요
- II. 민감도 분석



## I 민감도 분석 개요

### 1. 민감도 분석 개요

민감도 분석이란 한 모형에서 파라미터(parameter)가 불확실할 때, 이 파라미터가 취할 수 있는 가능한 값들을 모두 대입해 파라미터의 변화에 따라 결과가 어떻게 되는가를 분석하는 것을 말함.

분양사업에서는 분양가, 분양률, 공실률 등 주요변수의 변화에 따라 사업수지 등 결과치의 변화를 파악하기 위해 사용됨.

### 2. 본건 민감도 분석 방법

본 보고서에서는 주택의 임대기간 중의 공실률, 임대료 할인을 및 분양전환시의 매각가격에 영향을 미칠 것으로 예상하는 주택가격 상승률을 사업성패 및 자금상환의 핵심변수로 판단함.

먼저 주택 공실률 검토의 경우, 임대조건 85% 이하/초과에 대하여 민감도를 분석하였으며, 주택가격상승률은 0.5% 단위로 구분하여 검토하고 두 변수를 결합한 검토를 진행하였음. 또한 임대기간의 임대료 할인을 및 보증부대출 이자율 변동에 따른 민감도를 분석하였음.

## II 민감도 분석

### 1. 주택가격 상승률 및 공실률에 따른 민감도 분석

#### 가. 주택가격 상승률에 따른 민감도

(단위 : 백만원, %)

연간 주택가격 상승률(%)	보통주		우선주		주주 (보통주+우선주)	
아파트	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
-1.70%	(14,200)	-100.00%	(30,040)	-16.35%	(44,240)	0.00%
-1.20%	(14,200)	-100.00%	(20,118)	-6.78%	(34,318)	0.00%
-0.70%	(14,200)	-100.00%	(9,582)	-2.53%	(23,782)	0.00%
-0.27%	(14,200)	-100.00%	(29)	-0.01%	(14,229)	0.00%
-0.20%	(14,200)	-100.00%	1,600	0.35%	(12,600)	0.00%
0.30%	(14,200)	-100.00%	13,465	2.59%	(735)	0.00%
0.46%	(14,200)	-100.00%	17,412	3.22%	3,212	0.49%
0.80%	(5,712)	0.00%	17,564	3.24%	11,852	1.69%
1.02%	(68)	-0.04%	17,564	3.24%	17,496	2.39%
1.30%	7,635	3.28%	17,564	3.24%	25,200	3.25%
1.80%	21,787	7.22%	17,564	3.24%	39,351	4.64%
2.30%	26,943	8.30%	27,406	4.63%	54,349	5.90%
2.80%	32,407	9.31%	37,833	5.88%	70,240	7.06%

- ※ 연간 주택가격상승률 아파트 연 0.466% 미만부터 기금우선주 목표 IRR 3.24% 달성 불가
- ※ 연간 주택가격상승률 아파트 연 -0.270% 미만부터 기금우선주 출자원금 손실 발생
- ※ 연간 주택가격상승률 아파트 연 1.937% 초과부터 주주 IRR 5.00% 달성 가능
- ※ 연간 주택가격상승률 아파트 연 1.018% 미만부터 보통주 출자원금 손실 발생

나. 공실률에 따른 민감도

(단위 : 백만원, %)

공실률(%)		보통주		우선주		주주 (보통주+우선주)	
임대조건 85%이하	임대조건 85%초과						
아파트		배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
3.00	5.00	21,787	7.22%	17,564	3.24%	39,351	4.64%
8.00	10.00	18,337	6.41%	17,564	3.24%	35,901	4.32%
13.00	15.00	14,697	5.47%	17,564	3.24%	32,261	3.98%
18.00	20.00	10,865	4.35%	17,564	3.24%	28,429	3.59%
23.00	25.00	6,910	3.02%	17,564	3.24%	24,474	3.18%
31.80	33.80	(196)	-0.10%	17,564	3.24%	17,368	2.37%
48.90	50.90	(14,200)	-100.00%	17,465	3.23%	3,265	0.50%

※ 임대조건 85% 이하 공실률 48.90%, 85% 초과 공실률 50.90% 초과부터 기금우선주 목표 IRR 3.24% 달성 불가

※ 임대조건 85% 이하 공실률 31.80%, 85% 초과 공실률 33.80% 초과부터 보통주 출자원금 손실 발생

다. 주택가격 상승률 및 공실률에 따른 민감도

구분		공실률 (%)					
		임대조건 85%이하	3	8	13	18	23
		임대조건 85%초과	5	10	15	20	25
주 택 가 격 상 승 률 (%)	-1.70%	우선주(기금) IRR	-16.35%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	-1.70%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-1.20%	우선주(기금) IRR	-6.78%	-8.91%	-12.14%	-18.79%	0.00%
	-1.20%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-0.70%	우선주(기금) IRR	-2.53%	-3.68%	-5.12%	-6.99%	-9.58%
	-0.70%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	-0.20%	우선주(기금) IRR	0.35%	-0.43%	-1.35%	-2.45%	-3.77%
	-0.20%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	0.30%	우선주(기금) IRR	2.59%	2.00%	1.33%	0.56%	-0.33%
	0.30%	보통주 IRR	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%	-100.00%
	0.80%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	2.86%	2.21%
	0.80%	보통주 IRR	0.00%	0.00%	0.00%	-100.00%	-100.00%
	1.30%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%
	1.30%	보통주 IRR	3.28%	1.95%	0.28%	0.00%	0.00%
	1.80%	우선주(기금) IRR	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%
	1.80%	보통주 IRR	7.22%	6.41%	5.47%	4.35%	3.02%
	2.30%	우선주(기금) IRR	4.63%	4.63%	4.63%	4.63%	4.63%
	2.30%	보통주 IRR	8.30%	7.59%	6.77%	5.82%	4.72%
	2.80%	우선주(기금) IRR	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%	5.88%
	2.80%	보통주 IRR	9.31%	8.69%	7.97%	7.15%	6.21%

## 2. 임대료 할인율에 따른 민감도

(단위 : 백만원, %)

임대료 할인율 (%)	보통주		우선주		주주(보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
0.00	21,787	7.22%	17,564	3.24%	39,351	4.64%
5.00	19,865	6.78%	17,564	3.24%	37,429	4.47%
10.00	17,914	6.31%	17,564	3.24%	35,478	4.28%
15.00	15,907	5.79%	17,564	3.24%	33,471	4.09%
20.00	13,817	5.22%	17,564	3.24%	31,381	3.89%
51.50	(73)	-0.04%	17,564	3.24%	17,491	2.39%
82.46	(14,200)	-100.00%	17,507	3.23%	3,307	0.51%

## 3. 보증부대출 이자율 변동에 따른 민감도

(단위 : 백만원, %)

보증부대출 이자율(%)	보통주		우선주(모리츠)		주주 (보통주+우선주)	
	배당액	IRR	배당액	IRR	배당액	IRR
4.60%	21,787	7.22%	17,564	3.24%	39,351	4.64%
4.70%	21,167	7.08%	17,564	3.24%	38,731	4.59%
4.80%	20,546	6.93%	17,564	3.24%	38,110	4.53%
4.90%	19,923	6.79%	17,564	3.24%	37,487	4.47%
5.00%	19,293	6.64%	17,564	3.24%	36,857	4.41%
5.10%	18,658	6.49%	17,564	3.24%	36,222	4.35%
5.20%	18,024	6.33%	17,564	3.24%	35,588	4.30%
5.30%	17,374	6.17%	17,564	3.24%	34,938	4.23%
5.40%	16,720	6.00%	17,564	3.24%	34,284	4.17%
5.50%	16,056	5.83%	17,564	3.24%	33,620	4.11%
8.96%	(14,200)	-100.00%	17,400	3.22%	3,200	0.49%

## 07 종합의견

- 본건 사업부지가 위치한 부산광역시 서구 암남동 일대는 천마산, 송도해수욕장 등의 자연환경과 인접한 동시에 고신대학복음병원, 부산서구청, 충무동 골목시장 등 편의시설과 인접하여 주거쾌적성이 양호하며, 감천2구역 주택재개발 및 의료관광특구 지정 등에 따른 인구 유입이 기대되는 주거지대임.
- 본 사업이 완료되고, 본건 인근의 개발사업이 가시적인 성과를 보일 경우 편의시설과의 접근성 및 도로교통이 양호한 지리적 장점을 기반으로 주변 주택시장에 긍정적인 방향으로 개선될 것으로 예상되며, 본건 공동주택 및 근린생활시설에 대한 매매수요는 적정할 것으로 보임.
- 자금 구조 검토결과 사업기간 중 매기말의 현금수지는 항상 0원 이상의 수준을 유지하며, 각 상황시기에 발생하는 현금흐름은 안정적인 수준으로 보임.
- 연간 주택가격상승률 아파트 연 -0.270% 미만부터 기금우선주 출자원금 손실이 발생하는 것으로 확인되며, 연간 주택가격상승률 아파트 연 0.466% 미만부터 기금우선주 목표인 IRR 3.24% 달성이 불가능한 것으로 확인되었음.
- 주택가격상승률 등에 따른 민감도 분석결과 본 사업의 기본 가정(주택가격상승률 : 아파트 1.8%, 공실률 : 아파트(3.0% - 임대조건 85% 이하, 5.0% - 임대조건 85% 초과)) 수준에서는 기금우선주 목표 IRR(3.24%)를 달성하는 것으로 확인되었음.
- 임대료 할인율 등에 따른 민감도 분석결과 본 사업의 기본 가정(임대료 할인율 0.00%, 주택가격상승률 : 아파트 1.8%, 공실률 : 아파트(3.0% - 임대조건 85% 이하, 5.0% - 임대조건 85% 초과)) 수준에서는 기금우선주 목표 IRR(3.24%) 및 주주 IRR(4.64%)을 달성하는 것으로 확인되었음.
- 결론적으로 현재 분양시장의 수급상황과 본건 사업계획을 고려할 때, 본건 시나리오는 타당하다고 보이며 사업의 구조, 금융구조 및 적정투입비용 규모를 고려 할 때 주주는 원리금의 회수가 가능 할 것으로 판단되고 사업주체는 약 393.5억원 가량의 사업수익을 올릴 것으로 전망됨.