

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JB24091103호
건 명	임대리츠 기금출자심사를 위한 감정평가 (남부기금센터-3929)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239



한국감정평가사협회

심사필증

심사번호	24-9499	발급일자	2024-10-07 오전 10:50:00
평가의뢰처	주택도시보증공사 남부기금센터	평가목적	일반거래
물건종별	토지	감정평가서번호	JB24091103
평가기관	(주)제일감정평가법인(부산지사)		
건명	기타(임대리츠 기금출자심사를 위한 일반거래 평가(부산 서구 암남동 2-21 일원))-협회추천		
물건소재지	부산광역시 서구 암남동 2-93외		
평가금액	₩36,210,720,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 『감정평가 심사업무 관리지침』의 규정에
의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장

(직인)

본 위원회는 감정평가서의 관련 법령과 감정평가기준 등에
따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는
감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에
심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : 24-24338-FD39B25E



본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.


The First Appraisal & Consulting Co.

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 김문주

(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)




감정평가액	삼백육십이억일천칠십이만원(₩36,210,720,000.-)				
평가의뢰인	주택도시보증공사 남부기금센터장	감정평가 목적	일반거래(시가참고용)		
		제 출 처	주택도시보증공사 남부기금센터		
소 유 자 (대상업체명)	-	기 준 가 치	시 장 가 치		
		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
		2024. 09. 23	2024. 09. 23	2024. 09. 25	

감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	34,712㎡	토지	17,409㎡	2,080,000	36,210,720,000
				17,303㎡	-	감정평가외
		이	하	여	백	
	합 계					₩36,210,720,000.-

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사



토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-09-23]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 서구 양남동	2-93	대	제2종일반 주거지역 자연녹지지역	11,018	17,409	2,080,000	36,210,720,000	
2	동소	2-20	대	제2종일반 주거지역	1,262	16,049	-	감정평가외	경관녹지
3	동소	2-5	대	제2종일반 주거지역	62	722	-	감정평가외	도로공제
4	동소	2-6	대	제2종일반 주거지역	833	532	-	감정평가외	구거부지
5	동소	2-23	대	제2종일반 주거지역	62				
6	동소	2-29	대	제2종일반 주거지역	502				
7	동소	2-30	대	제2종일반 주거지역	595				
8	동소	2-31	대	제2종일반 주거지역	536				
9	동소	2-32	대	제2종일반 주거지역	516				
10	동소	2-33	대	제2종일반 주거지역	645				
11	동소	2-34	대	제2종일반 주거지역	347				
12	동소	2-35	대	제2종일반 주거지역	344				
13	동소	2-36	대	제2종일반 주거지역	473				



토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-09-23]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	동소	2-37	대	제2종일반 주거지역	175				
15	동소	2-38	대	제2종일반 주거지역	334				
16	동소	2-39	대	제2종일반 주거지역	334				
17	동소	2-40	대	제2종일반 주거지역	605				
18	동소	2-41	대	제2종일반 주거지역	413				
19	동소	2-42	대	제2종일반 주거지역	506				
20	동소	2-43	대	제2종일반 주거지역	674				
21	동소	2-44	대	제2종일반 주거지역	46				
22	동소	2-45	대	제2종일반 주거지역	139				
23	동소	2-46	대	제2종일반 주거지역	331				
24	동소	2-80	임야	제2종일반 주거지역	451				
25	동소	1-1	대	제2종일반 주거지역	27				
26	동소	1-5	대	제2종일반 주거지역	2				



토지 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-09-23]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
27	동소	1-8	대	제2종일반 주거지역	2				
28	동소	682-1	구거	제2종일반 주거지역	3				
29	동소	682-9	구거	제2종일반 주거지역	82				
30	동소	산4-30	임야	제2종일반 주거지역	13,393				
				자연녹지지역					
	합 계			이	하	여	백	₩36,210,720,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 서구 암남동 소재 '고신대학교 송도캠퍼스' 북측 인근에 위치하는 토지로 주택도시보증공사의 임대리츠 기금출자심사를 위한 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론 등에 근거하여 평가함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 23일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 9월 23일 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

본건 일련번호(1)~(30) 토지는 주택건설사업계획승인을 득한 일단의 공동주택 신축예정지로서, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서 최유효이용인 것으로 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 의거 일련번호(1)~(30) 토지 중 주택건설사업계획승인을 득한 공동주택 신축예정지부분을 일괄 감정평가함.

7. 특이사항 및 유의사항

가. 본 감정서는 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 공동주택 신축사업 예정부지로서 귀 제시 토지조서의 면적 중 실사용부지(공동주택 예정부지)만을 감정평가대상으로 하였으며 경관녹지, 도로 공제, 구거부지의 면적은 감정평가 외 하였음.

다. 본건 일련번호(1),(30)은 둘 이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐는 토지이나, 평가대상인 공동주택예정지는 전부 제2종 일반주거지역에 속하여, 제2종 일반주거지역을 기준으로 하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 평가대상물건

일련 번호	지 번	면 적(㎡)		지 목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
		공부	편입						
1	암남동 2-93	11,018	11,018	대	2종일주 자연녹지	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	-
2	암남동 2-20	1,262	1,262	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	601,600
3	암남동 2-5	62	62	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	607,300
4	암남동 2-6	833	833	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	607,300
5	암남동 2-23	62	62	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	539,900
6	암남동 2-29	502	502	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	430,000
7	암남동 2-30	595	595	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	416,800
8	암남동 2-31	536	536	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	434,300
9	암남동 2-32	516	516	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	425,800
10	암남동 2-33	645	645	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	430,000
11	암남동 2-34	347	347	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	430,000
12	암남동 2-35	344	344	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	425,800
13	암남동 2-36	473	473	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	539,900
14	암남동 2-37	175	175	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	637,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	지 번	면 적 (㎡)		지 목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
		공부	편입						
15	암남동 2-38	334	334	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	430,000
16	암남동 2-39	334	334	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	416,800
17	암남동 2-40	605	605	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	413,000
18	암남동 2-41	413	413	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	425,800
19	암남동 2-42	506	506	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	416,800
20	암남동 2-43	674	674	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	626,100
21	암남동 2-44	46	46	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	607,300
22	암남동 2-45	139	139	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	596,600
23	암남동 2-46	331	331	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	430,000
24	암남동 2-80	451	451	임야	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	638,600
25	암남동 1-1	27	27	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	749,900
26	암남동 1-5	2	2	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	330,100
27	암남동 1-8	2	2	대	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	-
28	암남동 682-1	3	3	구거	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	607,300
29	암남동 682-9	82	82	구거	2종일주	주거 나지	중로 한면	부정형 완경사	-
30	암남동 산4-30	13,393	13,393	임야	2종일주 자연녹지	자연림	중로 한면	부정형 완경사	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 서구 암남동 소재 ‘고신대학교 송도캠퍼스’ 북측 인근에 위치하며 주위는 단독주택 및 소규모 공동주택 등으로 형성된 기존 주택지대로서 주위환경 보통임.

3. 교통상황

본건 남측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로에 접하며 인근에 버스 정류장 등이 위치하여 대중교통상황 보통인 편임.

4. 이용상황

남하향 완경사지 내 부정형 토지로서 현황 나지상태로 공동주택 사업예정지임.

5. 토지이용계획

기호	내역
1	자연녹지지역(2012-06-06), 제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 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>임.
2,3,5,14,26	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축) 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역임.
4,6~13,15~20,23	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25) 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역임.
21	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합) 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역임.
22	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 대로3류(폭 25m~30m)(2013-01-23)(터널)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 도로구역(2022-12-14)(광역시도66호선)<도로법>, 가축사육제한구역임.
24	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(접합), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 가축사육제한구역임.
25,27	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역임.
28,29	제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 중로3류(폭 12m~15m)(2023-10-25)(저축) 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.
30	자연녹지지역(2012-06-06), 제2종일반주거지역(2012-06-06), 지구단위계획구역(2023-10-25), 경관녹지(2023-10-25)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-10-25)(저축), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

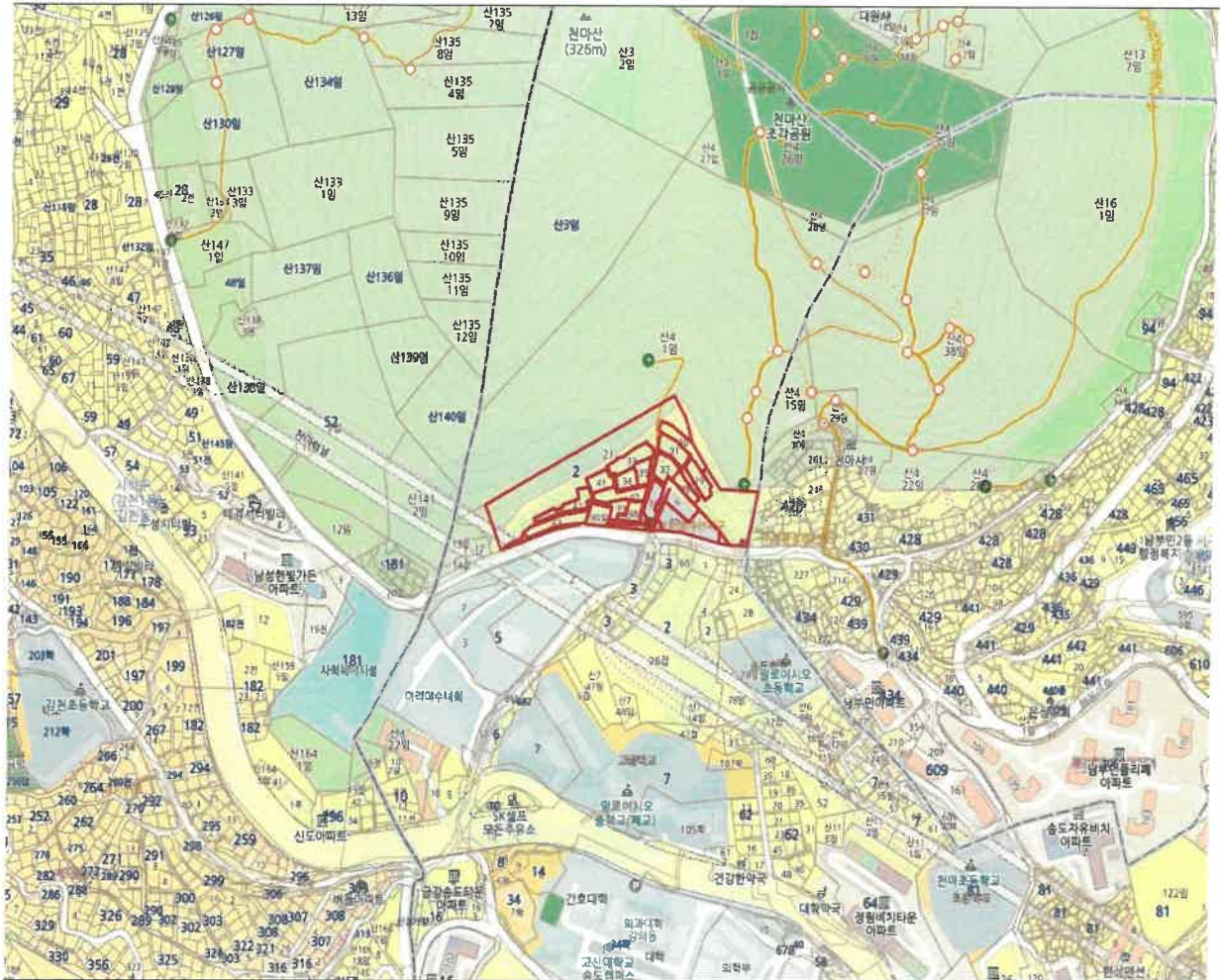
6. 위치도

가. 광역위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 상세위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 위성사진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 사업구역 전경

전경 1



전경 2



전경 3



전경 4



전경 5



전경 6



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상사업의 개요

1. 사업의 개요

대지위치	부산광역시 서구 양남동 2-21번지 일원			
지역지구	제2종일반주거지역, 자연녹지지역, 상대보호구역			
대지면적	공부상면적		34,712㎡	
	경관녹지면적		16,049㎡	
	도로공제면적		722㎡	
	구거부지면적		532㎡	
	실사용면적		17,409㎡	
건설규모	지하 4층 ~ 지상 26층, 5개동			
용도	공동주택(아파트)			
부대시설	주민공동시설, 관리사무소, 망스테이션, 경로당, 어린이집, 경비실, 지하주차장, 기계/전기실, 근린생활시설 등			
연면적	지상		43,506.6691㎡	
	지하		22,318.1860㎡	
	계		65,824.8551㎡	
	용적률산정용 연면적		43,506.6691㎡	
용적률	249.91%			
건축면적	4,891.5712㎡			
건폐율	28.1%			
주차계획	법정	아파트	전용 60㎡ 이하	99대
			전용 60㎡ 이하	301대
		근린생활시설	전용 85㎡ 이하	7대
			계	
	계획		근린생활시설주차	7대
			지하주차	522대
구조	철근콘크리트구조			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 분양면적표

구분	형별	세대수	전용면적	주거공유	공급면적	비주거공유	사업면적
임대	전용 59-1	121	59.9321	20.3885	80.3206	38.3316	118.6522
	전용 59-2	20	59.9321	20.4370	80.3691	38.3316	118.7007
	전용 78	98	78.9079	22.2726	101.1805	50.4682	151.6487
	전용 84A	178	84.9044	23.6021	108.5065	54.3035	162.81
	전용 84B	25	84.8363	24.8461	109.6824	54.2599	163.9423
구분			상가(전용)	상가(공용)	주차장	기계전기실	소계
근린생활시설			816.7029	35.4040	231.1413	70.3637	1,153.6119

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 지역분석조서



1. 사회적 요인

가. 자연환경

부산광역시 서남부에 위치한 서구는 북에서 남으로 뻗은 구덕산·시악산·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 대터널이 있어 동, 서, 북으로 교통소통을 원활히 해주고, 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 문화예술이 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

(2023. 12, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도	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)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 전출입 현황

(2023.11, KOSIS)

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		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

(2023.5, KOSIS)

연도	일반가 구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	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

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2023.4, 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

(2023.5, KOSIS)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

(2023. 10, 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	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황 분석

1) 일반현황

(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 기타개인서비스업	1,051	1,078	9	1,968	1,825	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

서구는 전체 사업체 중 제조업이 약 5%, 도소매업과 숙박, 음식점업이 전체사업체의 약30%대를 차지하며, 최근 보건업(사회서비스업)의 비중이 증가하고 있음. 인구감소 및 지역경제 침체로 매년 사업체수가 전반적으로 감소하고 있는 추세임. 총무동과 남부민동을 연결하는 총무로를 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 노점시장을 형성하고 있으나, 냉동 창고와 수산물 유통시설의 노후화로 인하여 암남동 국제수산물도매 시장인근의 공업지대와 암남동 측 공유수면을 매립하여 조성된 해안 매립지대의 수산관계 물류지대로 수산물유통관련 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 경제환경 변화

남부민동 공동어시장 인근의 냉동 창고와 수산물 유통시설의 노후화로 인하여 암남동 국제수산물도매시장 인근의 공업지대와 암남동 측 공유수면을 매립하여 조성된 해안 매립지대의 수산물 관계 물류지대로 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, 천마산터널의 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 이루어 졌으나 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 지가동향 분석

○ 주거지역

주거지역 내 지가동향과 관련 지역범위를 지역특성에 따라, 동아대학교 부민캠퍼스 및 부산대학교 병원 주변 일원, 구덕운동장 및 서대신동 로타리 주변, 아미초등학교 서측 일원, 송도해수욕장 서측인근 일원, 산복도로 주변 고지 주택지대 일원 5개의 권역으로 나눌 수 있음. 동아대학교 부민캠퍼스 및 부산대학교병원 주변 일원은 쾌적성과 편리성을 갖춘 구획 정리된 고급주택지대와 구획정리가 안 된 기존주택지대가 혼재하는 지역으로서 동아대학교 부민캠퍼스 및 병원에 근접하여 있어 부분적으로는 소방도로변을 따라 음식점이 비교적 밀집하여 주상복합지역의 성격을 띄고 있고, 토성동 지하철역 입구에서 아미동파출소에 이르는 도로를 중심으로 남측은 부산대학교병원 인근의 골목시장과 주상복합지역이 혼재하는 지역을 형성하고 있어 최근 역세권 인근을 주변으로 소규모 도시형생활주택 및 소규모아파트 등의 개별토지의 개발 및 신축이 활발한 편이며, 타지역 대비 지가수준은 강보합세임.

구덕운동장을 중심으로 북동측에 자리 잡은 동아대학교 구덕캠퍼스 남측 일원과 서대신동 로타리 동측 일원은 쾌적성과 편리성을 두루 갖춘 구획 정리된 고급주택지대로서 기존주택에 대체하여 빌라식 고급주택의 건축이 늘어나는 추세를 보이고 있음. 서대신동2가 골목시장 서측의 준주거지역 일대는 골목시장 주변은 상가를 형성하고 있고, 그 외 지역은 중급 수준의 주택지대로서 토지이용상황 및 주거환경의 변화가 거의 없으며, 지가수준은 보합세, 약보합세를 보임.

아미초등학교 서측 일원은 천마산과 부민산이 병풍처럼 둘러싸고 있어 다른 지역과 완전히 구분되는 계곡형 분지로서 부산대병원 서측 단에서 시작되어 아미 전원빌라 앞 아미동 시내버스 종점에 이르기까지 계속되는 경사면을 따라 시내버스 노선 주변에는 경사가 심한부분을 제외하고는 대부분의 지역이 점포가 산재하여 한산한 주상 복합식 노선상가지대를 이루고 있고, 서대신동 대신2차푸르지오 주변은 인구유입 및 인근환경 개선 등으로 강보합세를 보이고 있으며, 도로 후면은 고지대에 자리잡은 서민주택 위주의 밀집 주택지대로서, 대다수의 주택이 노후화되고 주민들의 고령화로 인하여 공가가 늘어나고 주택의 신축이 거의 없고, 거래는 일부 있으나 가격은 보합, 약보합 수준임.

송도해수욕장 서측 인근 일원은 송도초등학교를 중심으로 북측은 가로정비가 된 중급 수준의 기존주택지대를 형성하고 있고, 서측 및 남측은 지역주택재개발사업이 진행중에 있으며, 송도해수욕장 재정비사업이 완료됨에 따라 인근의 상권이 회복되고 있는 추세이며 재개발사업이 진행됨에 따라 각종 기반시설 및 편의시설의 지속적인 확충, 북항대교 및 천마산터널 개통 등으로 인한 교통의 개선 등으로 인하여 지가는 강보합세임. 남부민동, 아미동, 초장동, 양남동, 동대신동 일부에 소재하는 산복도로를 주도로로 하는 경사지대 기존주택지역은 일부 거래량은 있으나 가격수준은 보합세 및 약보합세를 나타냄.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법

1. 감정평가방법 개관

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- (1) 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- (2) 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- (3) 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- (4) 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 적용 감정평가방법의 결정

평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지의 선정

1) 평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(부산광역시 서구)

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	암남동 118-4	대	2,358	2종 일주	아파트	중로 각지	사다리 저 지	897,900	지상도로 3%
B	암남동 450-1	대	696	2종 일주	아파트	소로 각지	사다리 완경사	949,300	-
C	암남동 604-2	대	4,825	2종 일주	아파트	중로 각지	사다리 평 지	1,058,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교표준지의 결정

상기 인근 유사표준지 중 감정평가 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 인근에 소재하며 면적, 규모, 세대수 등에서 가장 비교성이 있다고 판단되는 공시지가 표
준지 'C' 를 선정함.

<비교표준지의 개요>

대지위치	부산광역시 서구 암남동 604-2			건축물 명칭	송도해성 비치타운
대지면적	4,784.87㎡	연면적	14,253.58㎡	용도지역	제2종일반주거지역
건축면적	1,885.67㎡	용적률산정용 연면적	13,336.85㎡	구조	철근콘크리트조
건폐율	39.41%	용적률	278.73%	사용승인	1993.04.28
동수 세대수	1개동 150세대	공급면적 규모	전용 59.3㎡~84.96㎡	최고층	15층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 대상토지와 표준지



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

- 부산광역시 서구

용도지역	지가변동률(%)	계산식
주거지역	0.209 (1.00209)	부산광역시 서구 (24.01.01~24.09.23) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.117 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.124 $(1 + 0.00117) * (1 + 0.00124 * 23/31)$ ≒ 1.00209

다. 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지를 비교하여 산정한 격차율을 아래(표)와 같이 비교분석하여 비교치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호(1)/표준지(C)]

개 별 요 인			격 차 율 (대상지/ 표준지)	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.00	대상지와 비교표준지는 중로한면에 접하여 가로조건에서 대등함.
		포장, 보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상지는 비교표준지 대비 인근 상가 및 공공 편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 열등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	대상지는 비교표준지 대비 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도, 하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	대상지가 형상, 경사 등 획지조건에서 열등함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.98	대상지가 표준지 대비 용적률등 행정적조건에서 열등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.754	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으며, 아래 산식을 통해 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\frac{\text{사례기준 표준지가} : \text{평가사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 현재 표준지가} : \text{공시지가} \times \text{지가변동률}} = \text{그 밖의 요인비교치}$$

2) 인근지역 평가사례

(부산광역시 소재)

(자료출처:KAPA HUB)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역
a	암남동 2-38	334	대	2024.04.19	1,500,000	430,000	담보	주거 나지	2종 일주
b	암남동 3	86	대	2024.03.12	1,550,000	634,100	담보	단독 주택	2종 일주
c	암남동 95-6	8,592.65	대	2022.06.30	2,960,000	-	시가 참고	주거 나지	2종 일주
주택건설사업계획승인을 득한 일단의 공동주택 신축중인 부지임.									
d	암남동 322-1외	11,622.22	대	2024.03.10	5,620,000	1,345,000	시가 참고	아파트	2종 일주
e	암남동 474-16	112	대	2024.02.16	1,800,000	601,300	법원 경매	단독 주택	2종 일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역
f	남부민동 422-4	169	대	2023.12.12	2,100,000	998,000	법원 경매	주상용	2종 일주
g	남부민동 463-4	139	대	2023.11.10	2,195,000 (평균단가)	1,173,000	시가 참고	주상용	2종 일주
h	감천동 582-1	17,637.14	대	2023.11.01	1,960,000	-	담보	주거 나지	2종 일주
주택건설사업계획승인을 득한 일단의 사업예정지임.									
i	감천동 181-12	4,265	대	2023.07.20	1,530,000	938,700	담보	주거 기타	2종 일주

3) 인근지역 거래사례

(부산광역시)

(자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	용도 지역	비 고
가	암남동 29-24	251중 65	대	2024.06.19	108,000,000	1,661,538	2종 일주	토지
	암남동 121-29,31	66	대	2023.03.02	190,000,000	2,512,051	2종 일주	토지 건물
나	※ 배분법에 의한 토지단가 산정 ・ 블록조 주택: 134.47㎡, 사용승인일 1970.05.20 ・ 건물가격 산정 : @900,000/㎡ x 10/50(관찰감가) x 134.47㎡ ≒ 24,204,600 ・ 토지가격 산정 : (190,000,000 - 24,204,600) / 66㎡ ≒ @2,512,051/㎡							
	암남동 218-7	102	대	2023.12.25	175,000,000	1,573,803	2종 일주	토지 건물
다	※ 배분법에 의한 토지단가 산정 ・ 철근콘크리트조: 80.4㎡, 사용승인일 1974.12.03 ・ 건물가격 산정 : @900,000/㎡ x 10/50(관찰감가) x 80.4㎡ ≒ 14,472,000 ・ 토지가격 산정 : (175,000,000 - 14,472,000) / 102㎡ ≒ @1,573,803/㎡							
다	남부민동 544	79	대	2023.05.09	155,000,000	1,962,025	2종 일주	토지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(부산광역시)

(자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

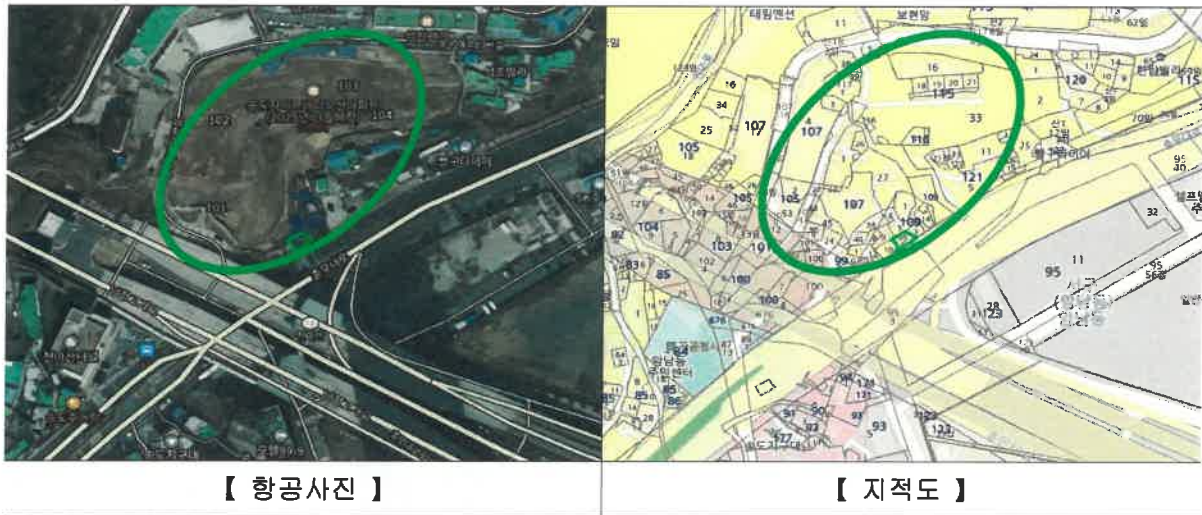
구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	용도 지역	비 고
	남부민동 670	390	대	2023.02.10	1,104,171,270	2,621,835	2종 일주	토지 건물
※ 배분법에 의한 토지단가 산정 · 연와조 창고: 544.37㎡, 사용승인일 1945.08.15 · 건물가격 산정 : @750,000/㎡ x 10/50(관찰감가) x 544.37㎡ ≒ 81,655,500 · 토지가격 산정 : (1,104,171,270 - 81,655,500) / 390㎡ ≒ @2,621,835/㎡								
마	남부민동 126-1	460	대	2024.01.30	764,500,000	1,661,957	2종 일주	토지
	남부민동 428-79외	62	대	2021.07.30	150,000,000	1,746,774	2종 일주	토지 건물
바	※ 배분법에 의한 토지단가 산정 · 시멘트벽돌조 단독주택, 면적: 69.5㎡, 사용승인일 1994.02.17 · 건물가격 산정 : @900,000/㎡ x 30/45(관찰감가) x 69.5㎡ ≒ 41,700,000 · 토지가격 산정 : (150,000,000 - 41,700,000) / 62㎡ ≒ @1,746,774/㎡							
사	감천동 819-4	174	대	2021.08.13	610,000,000	3,505,747	2종 일주	토지
위 지상건물과 함께 매매되었으나 거래후 지상 건물 철거되어 전체 토지금액으로 배분함.								
아	감천동 820-25	248	대	2021.08.13	900,000,000	3,629,032	2종 일주	토지
위 지상건물과 함께 매매되었으나 거래후 지상 건물 철거되어 전체 토지금액으로 배분함.								
자	감천동 824-17	209	대	2021.04.20	548,100,000	2,622,488	2종 일주	토지
위 지상건물과 함께 매매되었으나 거래후 지상 건물 철거되어 전체 토지금액으로 배분함.								
차	감천동 824-23	129	대	2021.04.20	339,470,000	2,631,550	2종 일주	토지 건물
위 지상건물과 함께 매매되었으나 거래후 지상 건물 철거되어 전체 토지금액으로 배분함.								
타	감천동 808-11외 3필지	7,172	장, 대	2022.02.10	24,860,000,000	3,466,258	3종 일주	토지 건물
위 지상 건물 별도 거래 신고되었으나 적정한 거래로 판단됨.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 사례의 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 (c)를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 각각 선정함.

평가사례 (c)



- 비교표준지와 비교 매각평가사례



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

- 표준지(C)/평가사례(c): 암남동 95-6

구분		금액 (원/㎡)		시점수정	지역요인		개별요인		산출금액 (원/㎡)
①평가사례(c)기준 표준지의 가액		2,960,000		주1) 1.00611	주2) 1.00		주3) 0.928		2,763,663
②표준지(C)의 기준시점 현재가액		1,058,000		1.00209	-		-		1,060,211
주1) 시점수정		부산광역시 서구 주거지역(2022.06.30.~ 2024.09.23)							1.00611
주2) 지역요인		사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.							1.00
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	
		0.92	0.97	1.02	1.00	1.02	1.00	0.928	
	가로조건	표준지는 사례에 비하여 가로의 폭에서 열등함.							
	접근조건	표준지는 사례에 비하여 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열등함.							
	환경조건	평가사례 남서측 지상으로 고가도로가 위치하여 인근 환경에서 다소 우등함.							
	행정적조건	표준지는 용적률 278.73%로서 행정적조건에서 우등함.							
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)									2.607

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정내용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	표준지(C) : 2.60

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

1) 공시지가기준법에 의한 토지의 적용단가

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1~30	C	1,058,000	1.00209	1.00	0.754	2.60	2,078,438	2,080,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 적용단가

일련 번호	사정면적	결정단가 (㎡)	시산가액	비고
1~30	17,409	2,080,000	36,210,720,000	-
	16,049	-	감정평가외	경관녹지
	722	-	감정평가외	도로공제
	532	-	감정평가외	구거부지
합 계			36,210,720,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가. 비교거래사례의 선정

1) 평가방법개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 거래사례의 선정

평가 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며, 인근에 소재하여 가장 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 중 '거래사례(다)'를 선정함.

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래가액 (원)	거래단가 (원/㎡)	용도 지역	비고
다	암남동 218-7	102	대	2023.12.25	175,000,000	1,573,803	2종 일주	토지 건물

- 거래사례 (자)



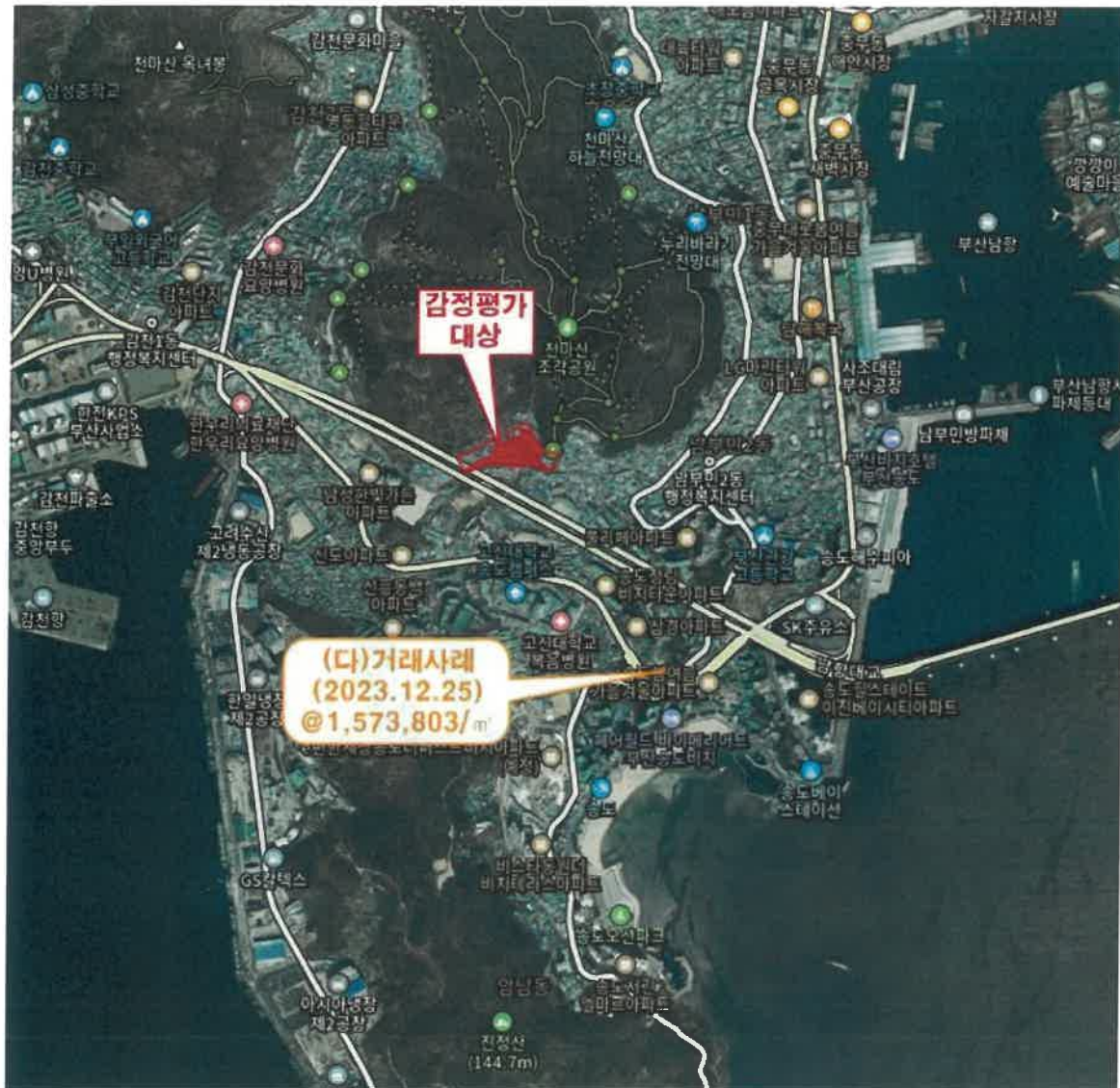
【 항공사진 】



【 지적도 】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 대상토지와 거래사례



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 거래시점부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

- 부산광역시 서구

사례	용도지역	기간	지가변동률 (%)	비고
거래사례 (다)	주거지역	2023.12.25.~2024.09.23	0.196 (1.00196)	-

라. 지역요인 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

거래사례와 대상토지를 비교하여 산정한 격차율을 아래(표)와 같이 비교분석하여 비교치를 결정하되 거래사례는 사업시행예정부지로서 사업시행예정지를 기준으로 개별요인 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호(1)/거래사례(다):암남동 218-7]

개 별 요 인			격 차 율 (대상지/ 표준지)	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭	1.30	대상지는 종로한면에 접하여 계단도로(세로(불))에 접하는 거래사례에 비하여 우등함.
		포장, 보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상지는 거래사례 대비 인근 상가 및 공공 편의시설과의 접근성 등 접근조건에서 열등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	대상지는 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.10	대상지가 거래사례에 비하여 접면너비, 고저 등 획지조건에서 우등함.
		접면너비, 깊이		
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저, 경사지		
	점면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.10	대상지는 사업계획승인을 득한 부지로 행정적 조건에서 우등함..
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.345	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

일련 번호	거래사례		시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (㎡)
	기호	단가 (원/㎡)					
1	자	1,573,803	1.00196	1.00	1.345	2,120,914	2,120,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

일련 번호	사정면적	결정단가 (㎡)	시산가액	비고
1~30	17,409	2,120,000	36,907,080,000	-
	16,049	-	감정평가외	경관녹지
	722	-	감정평가외	도로공제
	532	-	감정평가외	구거부지
합 계			36,907,080,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		결정단가 (원/㎡)	금액(원)	결정단가 (원/㎡)	금액(원)
1~30	17,409	2,080,000	36,210,720,000	2,120,000	36,907,080,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 감정평가액 결정

일련 번호	사정면적	결정단가 (㎡)	시산가액	비고
1~30	17,409	2,080,000	36,210,720,000	-
	16,049	-	감정평가외	경관녹지
	722	-	감정평가외	도로공제
	532	-	감정평가외	구거부지
합 계			36,210,720,000	

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

문서번호 제일 JB24091103호 (2024. 09. 25)

수 신 주택도시보증공사 남부기금센터장

(참 조) -

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2024. 09. 11자 귀 제 남부기금센터-3929호로 의뢰하신 『임대리츠 기금출자심사를 위한 감정평가』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부 끝.



(주)제일감정평가법인 부산지사장



담당감정평가사 김문주

주소 (47513) 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 4층)

전화 051-555-3232 / 팩스 051-555-3239

jaeil15@kapaland.co.kr



The First Appraisal & Consulting Co.

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JB24091103호

주택도시보증공사 남부기금센터장 귀하

—금이천오백구십칠만이천일백원整 (₩25,972,100.-)

1. 2024.09.11자 귀 제 『남부기금센터-3929』 호로 의뢰하신 『임대리츠 기금출자심사를 위한 감정평가』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	23,571,432	
나. 여 비	40,000	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	-	
기 타 실 비	-	
특 별 용 역 비	-	
소 계	40,000	
합 계	23,611,000	
부 가 가 치 세	2,361,100	
총 계	25,972,100	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩25,972,100.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JB24091103) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산은행 033-13-000654-6 예금주: (주)제일감정평가법인
남부산농협 351-0926-3784-53 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)



수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 JB24091103호

주택도시보증공사 남부기금센터장 귀하

—금이천오백구십칠만이천일백원整 (₩25,972,100.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		36,210,720,000				36,210,720,000
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				36,210,720,000
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)		적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액
	5천만원까지		50,000,000			200,000
	5천만원초과	5억원까지	450,000,000	X 1만분의11	1.0	495,000
	5억원초과	10억원까지	500,000,000	X 1만분의 9	1.0	450,000
	10억원초과	50억원까지	4,000,000,000	X 1만분의 8	1.0	3,200,000
	50억원초과	100억원까지	5,000,000,000	X 1만분의 7	1.0	3,500,000
	100억원초과	500억원까지	26,210,720,000	X 1만분의 6	1.0	15,726,432
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과3000억원까지					
	3000억원초과6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원초과					
	계		36,210,720,000			23,571,432
	1. 평 가 수 수 료	1.0배	7,845,000 + (26,210,720,000 x 6/10,000) ≒23,571,432			
1.5배						
영업보상						
소 계						23,571,432
2. 실 비	여 비	1일 x 40,000원				40,000
	물건조사비					
	기 타					
	소 계					40,000
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				23,611,000
부가가치세						2,361,100
총 계		합 계 + 부가가치세				₩25,972,100

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

