감정평가서

의 뢰 인 : (주)하나자산신탁

건　　명 : 부산광역시 강서구 명지동 3589-1 토지

번　　호 : RB240325-02-1201

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345　　FAX.(031)965-3953

인증서번호	제2404-00007호
발급일자	2024년 04월 02일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	경기북부지사	감정서번호	RB240325-02-1201
감정평가액	일금 사백사억이천구백칠십사만원정(₩40,429,740,000.-)		
기준시점	2024-03-26	감정평가사	엄정효
평가목적	공매(이전)	제 출 처	(주)하나자산신탁
건 명	부산광역시 강서구 명지동 3589-1 토지		
물건소재지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규

240325-02-1201

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
엄 정 효 (인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄 정 효 (서명 또는 인)

감정평가액	金사백사억이천구백칠십사만원정(₩40,429,740,000.-)			
의 뢰 인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매	
제 출 처	(주)하나자산신탁	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 03. 26.	2024. 03. 26.	2024. 04. 01.

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(원)
토지	3,963.7	토지	3,963.7	10,200,000	40,429,740,000
	이	하	여 백		
합 계					₩40,429,740,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
김 수 식 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '부산·진해 경제자유구역 명지지구' 내에 위치하며, '부산강서세무서' 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, ㈜하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 03월 26일이고, 실지조사 실시일은 2024년 03월 26일이며, 실지조사 내용은 "Ⅱ.대상물건의 개황"을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 인·허가사항

본건 토지는 부산진해경제자유구역청장(건축과 전화: 051-979-5344)으로부터 건축허가를 받은 상태이며 허가내역은 아래 표와 같음.

구분	허가내역
건축구분	신축
허가번호	2022-건축과-신축허가-29
건축주	주식회사하나자산신탁
대지위치 지번	부산광역시 강서구 명지동 3589-1
대지면적	3,963.7㎡
건축물명	-
주용도	업무시설(오피스텔)
건축면적	2,353.43㎡
연면적 합계	26,901.1㎡
건폐율	59.3746%
용적률	527.627%
허가일자	2022.04.15. (변경허가일: 2023.06.13.)
착공일자	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주요 등기사항(발급일: 2024.03.25.)

일련번호	구분	순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	갑구	4	압류	2024년3월19일 제12304호	권리자 국	주식회사 하나자산신탁

다. 전입세대 열람내역(발급일: 2024.03.26.)

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

라. 임대차 조사 내역

임대내역 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 확정

일련번호	소재지 지번(블록번호)	공부 면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로교통	형상지세	2023년개별지가(원/㎡)	비고
1	명지동 3589-1 (상16)	3,963.7	일반상업	대	상업나지 (건축허가지)	광대소각	세장형 평지	4,567,000	-

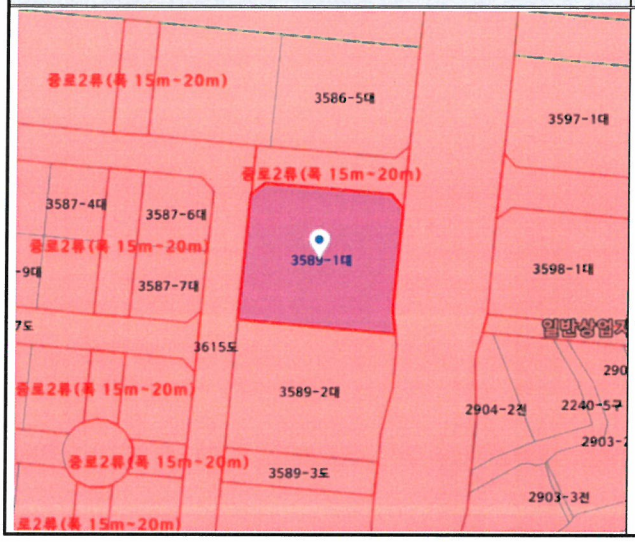
2. 토지 개황

지리적 위치	본건은 부산광역시 강서구 명지동 소재 '부산·진해 경제자유구역 명지지구' 내에 위치하며, '부산강서세무서' 남서측 인근에 소재함.
주위환경	본건 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트 단지 등이 소재하는 광대로변의 상가지대임.
교통상황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하여 교통사정은 보통임.
형상·지세	본건은 세장형 평지임.
이용상황	본건은 건축허가를 득한 토지로서 현황 상업나지 상태임.
접면도로상황	본건 동측으로 노폭 약 32m, 북측 및 서측으로 노폭 약 15m 내외 도로에 각각 접함.
공부와의 차이 및 기타	없음.
제시외건물	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 공법상 제한사항

가. 토지이용계획확인서 내용

토지이용계획도	토지이용계획
	도시지역, 일반상업지역(2024-01-10), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2024-01-10)(대로2-107호)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-06-28)(접합), 경제자유구역(부산진해경제자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 문화재보존영향 검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례>, 중점경관관리구역(명지신도시 일원 중점경관관리구역)임.

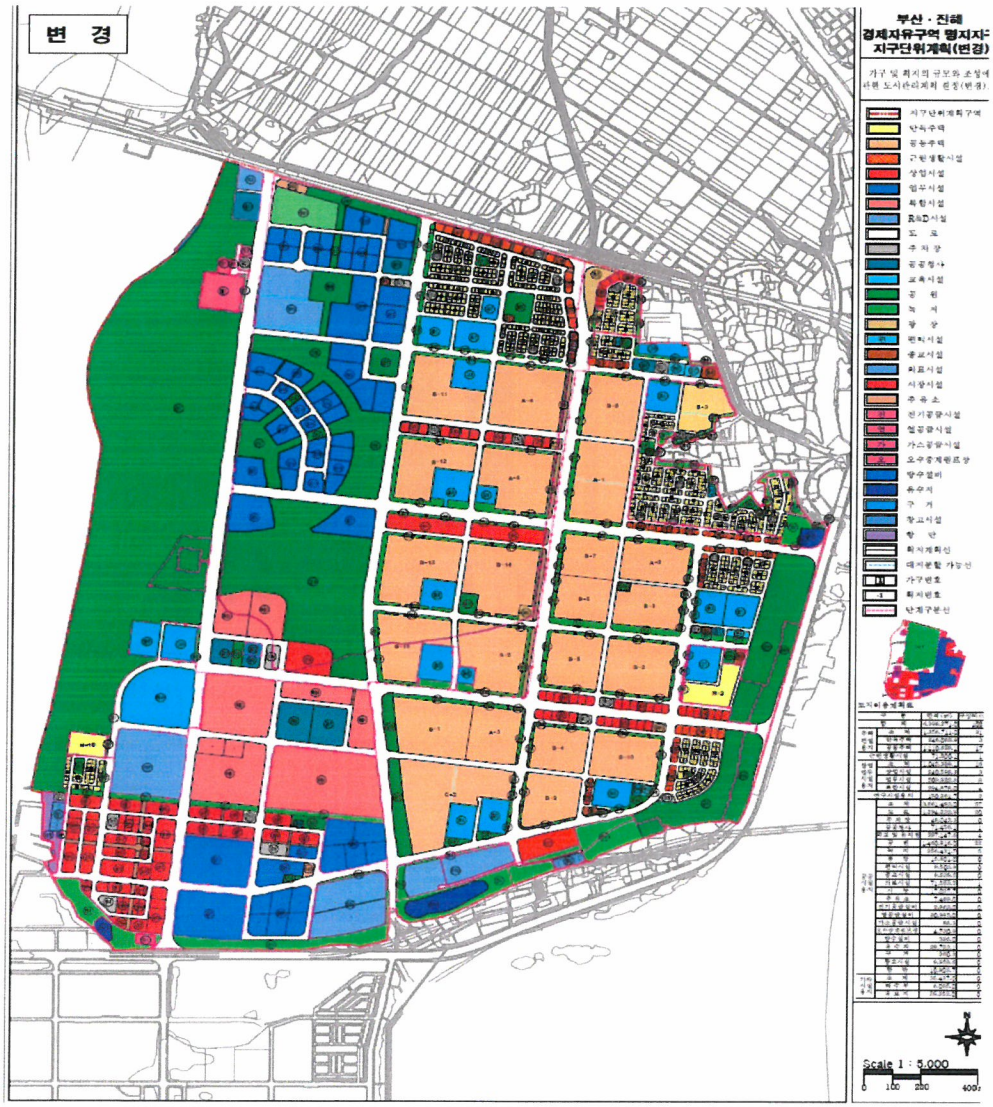
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부산·진해 경제자유구역 명지지구 실시계획 변경 승인 및 지형도면 고시[부산·진해경제자유구청 고시 제2024-2호]

1) 개요

본건(명지동 3589-1) 일원은 '부산·진해 경제자유구역 명지지구 개발사업'으로 도시계획관리 결정에 따라 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이(최고층수, 최저층수), 건축한계선 등이 지정되어 있음.

2) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 지구단위계획도



리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

- 상업시설 용지

도면번호	위치	구분		계획내용	
S1	상1,7,8,16(본건),17,23~30	용도	허용	〈별표2〉 상업시설용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.	
			불허	〈별표2〉 상업시설용지의 건축물 용도에 규정된 내용에 의한다.	
		규모	건폐율	60% 이하	
			용적률	상1	420% 이하
				상7,8,16,17,23~30	800% 이하
			높이	상1	7층 이하
				상7,8,16,17,23~30	15층 이하
		형태 및 외관		• 건축물의 외관 -지붕 • 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용 할 수 있도록 조경시설을 하여야 한다. -상업 • 업무용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도 로 등과 높이차가 있는 경우, 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다. -부속시설(물탱크, 냉난방시설)의 외부 노출은 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축설계에 포함한다. •옥상구조물 차폐 -건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다. •옥상녹화 -도시생태 복원을 위하여 녹지공간 조성 •옥외광고물 -5. 경관에 관한 도시관리계획 중 나. 옥외광고물에 관한 계획기준을 따른 •야간경관 -5. 경관에 관한 도시관리계획 중 다. 야간경관에 관한 계획 기준을 따른다.	
		배치 및 건축선		•건축한계선 위치 및 폭은 지침도에 의한다.	
		색 채		•5. 경관에 관한 도시관리계획 중 가. 도시이미지에 관한 계획기준을 따른다.	

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업시설용지의 건축물 용도(부산·진해 경제자유구역 명지지구 지구단위계획 시행지침)

구분	상업시설용지		
	일반상업	노선상업	
도면표시	S1	S2	S3
해당블록	상1 ~ 30	상32 ~ 35	상37 ~ 40
공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물	×	×	×
제1종근린생활시설	○	○	○
제2종근린생활시설	○ 단, 단란주점, 안마시술소는 6층 이상 또는 지하층에 한함	○ 단란주점, 안마시술소제외	○ 단란주점, 안마시술소제외
문화 및 집회시설	○	○	○
판매시설	도매시장 제외	상점에 한함	상점에 한함
운수시설	○	×	×
의료시설 (정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외)	○	○	○
교육연구시설	○ 학원 및 연구소에 한함	○ 학원 및 연구소에 한함	○ 학원 및 연구소에 한함
노유자시설	○	○ 노인복지시설 제외	×
운동시설 (운동장 제외)	○	○	×
업무시설	○	○	○ (오피스텔 제외)
숙박시설	○	×	×
위락시설 (투전기업소 및 카지노 제외)	○	×	×
자동차관련시설 (폐차장 제외)	×	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
기타시설 (군사시설, 방송통신시설)	○	○	×
관광휴게시설	○	×	×

※: 허용용도, ×: 불허용도
(상단의 표 이외 시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 해당 용도지역 내 건축할 수 있는 건축물 기준에 따름)
※ 단, 숙박 및 위락시설은 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 경우 숙박시설은 100m, 위락시설은 50m 이격하며,(부산광역시 도시계획조례에서 정하는 바에 따라 변경됨) 주거지역이나 실용도가 주거시설이 아닌 경우에는 제외한다.
※ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의한 교육환경보호구역 내 금지시설은 불허

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 가격결정을 위한 지역분석

1. 지역분석의 목적 및 개요

부동산은 지리적 위치의 고정성 때문에 해당부지가 위치하고 있는 지역적인 환경에 의해서 가격에 영향을 받게 되고 따라서 지역의 지가수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역 범위별로 조사 · 분석함으로써 지역 내 토지의 표준적인 이용과 지가수준 및 그 변동추이를 판정할 필요가 있음.

지역적으로 가격에 영향을 미치는 요인은 부동산 특성상 복합적으로 작용하여 파악이 어려우므로 그 지역의 지가수준에 영향을 미치는 요인을 사회적, 경제적, 행정적 측면으로 나누어 분석하도록 함.

2. 지역요인 분석

본건은 부산광역시 강서구 명지동에 소재하는 상업용부동산으로서, 대상부동산의 가격수준에 영향을 미치는 요인을 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 분석함.

가. 사회적 요인 분석

1) 자연환경

강서구는 낙동강을 경계로 부산광역시 서부에 위치하여 서부산권의 한 축을 형성하고 있고, 북측으로 경남 김해시, 서측으로 경남 김해시 및 창원시 진해구와 경계를 이루며, 남측으로 남해안, 동측으로 낙동강 하류지역에 접하고 있음. 강서구의 대부분은 경사 5°이하인 완경사지이며, 표고 10m 내외의 평지이나 녹산지역을 중심으로 임야가 산재하고, 가덕도를 중심으로 한 임해산지는 해안을 따라 완만한 경사를 이루고 있으며, 면적은 181.50㎢로 부산광역시 전체 769.58㎢의 23.6%에 달하며, 기장군에 이어 두 번째로 넓은 면적을 차지하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인문환경

2.1) 강서구 인구변동 추이

연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021	61,502	5.78	142,918	3.60	2
2022	62,426	1.50	143,207	0.20	2
2023.12	62,238	-0.30	142,396	-0.57	2

2.2) 읍면동별 인구변동 추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감 (%)
합계	142,704	62,354	2.29	-0.35
대저1동	5,950	3,507	1.70	-3.97
대저2동	6,682	3,567	1.87	-3.99
강동동	3,930	2,418	1.63	-3.70
명지1동	54,440	21,469	2.54	1.47
명지2동	30,168	10,444	2.89	-0.11
가락동	2,162	1,265	1.71	-3.48
녹산동	35,060	17,021	2.06	-1.92
가덕도동	4,312	2,663	1.62	4.41

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3) 주택 수 및 보급률

연도	세대수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2019	47,138	47,650	11,918	5,602	32,829	287	479	2,137	101.10
2020	51,376	51,895	11,681	5,739	37,320	287	479	2,128	101.00
2021	55,143	53,113	11,690	5,747	38,276	291	721	2,135	103.80

2.4) 의료기관 현황

연도	종합 병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방 병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건 분소 (병상수)	부속 의원 (병상수)	요양 병원 (병상수)
2021	-	6	45	30	-	20	1	4	4	-
	-	481	-	-	-	20	-	-	-	-

2.5) 학교현황

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	21	18	10	6	-	-	-	2

3) 사회적 요인 분석

2015년 약 10만 명이었던 강서구 인구는 2023년 12월 기준 약 14만 명으로 증가 추세를 보임.

이는 명지오션시티, 부산·진해경제자유구역 개발사업으로 인한 인구유입에 기인하고 있음. 2023년 12월 기준 전년 대비 다소 인구 감소를 보이나 향후 부산·진해경제자유구역 개발사업 성숙, 부산에 코델타시티, 대저공공주택지구 개발, 가덕도 신공항 배후단지 개발 등으로 인구 유입이 지속될 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 경제적 요인

1) 지역경제 현황분석

2021년 말 기준 강서구의 모든 사업체수는 30,038개이며, 이들 사업체에서 근무하는 종사자 수는 143,500명으로 집계되었음. 전년 대비 사업체 수는 837개(약 2.8%), 종사자수는 1,760명 (약 1.2%) 증가하였음.

산업대분류별로 살펴보면 제조업이 9,401개 사업체로 가장 높은 비중(약 31%)을 차지하고 있고, 도매 및 소매업이 8,079개 사업체, 운수 및 창고업 2,258개로 이들 3개 업종이 사업체 전체 산업의 약 65%를 점유하고 있는 것으로 나타났음.

산업대분류별 종사자수 구성비를 보면 제조업이 73,247명으로 가장 높은 비중(약 52%)을 차지하고, 다음으로 도매 및 소매업 21,883명, 운수 및 창고업 10,057명 등에서 높게 나타났음.

강서구는 녹산국가산업단지, 신호지방산업단지, 부산과학지방산업단지, 화전산업단지, 서부산유통산업단지, 미음산업단지 등의 입주업체 증가 및 제조업소 신축으로 제조업의 비중이 점차 증가하고 있으며, 부산신공항배후 국제산업물류도시가 조성되고, 에코델타시티조성사업이 예정되어 있어 향후 제조, 서비스 등의 2, 3차 산업으로의 이행이 지속될 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

2.1) 가덕도 신공항 건설사업

출처: 부산광역시

2.1.1) 목적

- 수도권 일극화를 해결하고 유사시 인천국제공항 보완
- 2030 부산세계박람회 성공 개최 및 국제관광도시로 지역경제 활성화 기여
- 트라이포트 완성(공항, 철도, 항만 연계)으로 동북아 물류중심 부상
- 수도권과 함께 국토균형발전 양대 축인 동남권 메가시티 구축

2.1.2) 사업개요

사업기간	2021년~ 2029년(2029.12 개항목표)
사업규모 (면적/사업비 등)	미정
추진현황 및 일정	'02.04.15. 중국민항기 김해 돗대산 충돌 사고(사망 129, 부상 37) '06.12. 노무현 대통령 남부권 신공항 공식 검토 지시 '11.03.30. 이명박 대통령 대선공약인 동남권 신공항 백지화 발표 '16.06. 박근혜 대통령 대선공약 영남권 신공항으로 김해신공항 결정 * 대구·경북지역은 결정 불수용 성명 발표('16.7.1.), K-2 대구공항 통합이전 결정('16.7.11.) '17.05. 문재인 대통령 대선공약으로 동남권 관문공항 건설 추진 * 「동남권 관문공항」과 공항복합도시 건설: 최근 급증하는 항공수요에 부합한 수용능력 확보와 인천공항의 재난 발생 시 대체공항 기능이 가능한 관문공항으로서의 동남권 공항 건설 필요 '18.09.09. 부,울,경 시·도지사 동남권 관문공항 건설 촉구 공동 합의 '19.02.13. 문재인 대통령, 신공항 재검토 시사 '19.06.20. 김해신공항 문제 총리실 이관 합의(부·울·경 단체장, 국토부장관) '19.12.~ 국무총리실 김해신공항 검증위원회 출범 및 검증 * 총21명(위원장1명, 위원 20명) 안전, 환경, 소음, 시설운영수요 각 5명 '20.11.17. 검증결과 발표, 김해신공항 추진 근본적 검토 필요(사실상 백지화) '20.11.20./11.26. 여야 가덕도신공항 건설 특별법 발의 '21.02.26. 가덕도신공항 건설 특별법 국회본회의 의결 '21.03.16. 가덕도신공항 건설을 위한 특별법 공포[시행 '21.09.17.] '21.05. 사전타당성조사 용역 계약(국토부) '23.12.29. 가덕도 신공항 건설사업 기본계획 수립,고시

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2) 명동지구

출처: 부산진해경제자유구역청

2.2.1) 목적

-원전부품 소재단지의 육성을 위한 특화단지 조성으로 지역경제 활성화 및 고용증대
-연구개발 및 홍보를 위한 원전부품 연구소, 전시관 유치로 원전부품 클러스트 조성

2.2.2) 사업개요

사업기간	2009 ~ 2023년
사업규모 (면적/사업비등)	·사업면적: 506천㎡ ·사 업 비: 1,866억 원(공사비857, 보상비608, 기타401)
추진현황 및 일정	2009.07 지구지정 2010.02 투자양해각서 체결 (부산시,경자청,대한제강,LH - 대한제강으로 사업시행자변경) 2010.10 대한제강 사업 포기의사 통보 2011.04 사업시행자 변경 방침결정(원전기자재산업단지) 2011.05 SPC(원자력산단개발주식회사)설립 2011.10 개발계획 변경 신청(사업시행자 변경 등) 2012.04 개발계획 변경 고시(지식경제부고시 제2012-52호) 2012.08 환경영향평가 협의 회신(낙동강유역환경청 → 경자청) 2012.09 에너지 사용계획 협의 회신(지경부 → 경자청) 2012.12 산지전용 협의 회신(산림청 → 경자청) 실시계획 승인 고시(경자청고시 2012-57호) 2013.05 보상계획 열람공고 2014.07 공사착공 2015.01~2022.12 조성공사 중 (21년10월말 기준 공정율 70%) 2023.12 준공예정(당초 18년말 준공예정에서 연기됨)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3) 명지지구

출처: 부산진해경제자유구역청

2.3.1) 목적

- 부산, 진해 경제자유구역 지정에 따른 쾌적한 생태환경도시 건설
- 경제자유구역의 중심도시 건설 및 해사클러스터의 인프라구축
- 외국인 투자 유치 및 정주환경 조성

2.3.2) 사업개요

사업기간	전체: 2003.10.30 ~ 2023.06.30 1-1단계: 2003.10.30~2015.12.31: 2015년 12월 준공 1-2단계: 2003.10.30~2017.06.30: 2017년 11월 준공 1-3단계: 2003.10.30~2019.12.31: 2020년 준공예정 2단계: 2003.10.30~2023.06.30: 2023년 준공예정
사업규모 (면적/사업비등)	·사업면적: 6,398천㎡ ·사업시행자: 한국토지주택공사 ·사업비: 3조 3,511억 원(조성비:12,603, 보상비:18,626, 기타:2,282)
추진현황 및 일정	2005.06.10 쓰레기 매립부지 개발방향 협의(산업용지 → 공원) 2005.08.12 경제자유구역위원회 개발계획변경 방향 보고(재경부) → 쓰레기 매립지 920천㎡ → 공원, 산업용지 축소1,750천㎡ → 100천㎡ 2005.10 영향평가 계약체결 및 착수 2005.11 실시계획 용역 계약체결 및 착수 2006.03 지구단위 계획수립 및 경관시뮬레이션 착수 2007.06 문화재 현상변경 허가 2008.02 개발계획변경 승인 2008.12 실시계획 승인 2009.09 손실보상 감정평가 2010.07~손실보상 협의 2010.09~2016.12 사업 시행중 2016.01~현재: 1-1구역 공사완료로 주택, 상가 신축이 활발함 2017.02.~ 1-2구역 공사완료 및 1-3구역 성숙화 진행 중 2019.07: 실시계획변경승인고시 및 지형도면고시(부산진해경제자유구역청 고시 제2019-43호) 2019.12: 실시계획승인 2020.09: 개발계획변경 2020.09: 기반시설 조성공사 추진(공정65%) 2021.04.: 1-3단계 준공 2021.05.: 개발계획변경(제16차, 특화계획) 2021.12.: 실시계획변경(제17차, 특화계획) 및 2단계(1공구) 착공 2022.04.: 실시계획변경(제18차) 2025.12: 2단계 준공(사업완료)

리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4) 부산 에코델타시티 친수구역 조성사업

출처: 한국수자원공사

2.4.1) 목적

-첨단산업, 국제물류 및 R&D기능이 도입된 복합형 자족도시 개발
-하천, 자연생태계, 친수공간을 활용한 친환경 수변도시 개발

2.4.2) 사업개요

사업기간	2012년 - 2028년
사업규모 (면적/사업비등)	·사업면적: 11,770천㎡ ·사업시행자: 부산광역시, K-water, 부산도시공사 ·사 업 비: 21,461억원
추진현황 및 일정	2012.11.29 중앙도시계획위원회 심의 확정 2012.12.07 친수구역조성위원회 심의 확정 2012.12.14 부산 에코델타시티 친수구역 지정 등의 고시 2013.08 명지동 구간 공사착공 2015.12- 현재 일부 산업용지 분양개시 및 강동동 구간 협의보상 진행 중 2016.11- 강동동 구역 개발사업 착공 2016.06~ 대저2동 구역 협의보상 진행 중 2017.06 실시계획변경인가고시 2017.11 대저2동(3구역) 보상 착수 2018.11 지장물 보상 진행 중 2019.08 실시계획변경인가고시(환경부고시제2019-146호) 2019.11 에코델타시티 스마트시티 착공발표(한-아세안 정상회의) 2019.12 대저2동 3구역 공사 착공 예정 2020.5.22.: 에코델타시티 친수구역 조성사업 실시계획(변경) 승인 2020.11: 명지동 내 스마트 빌리지 단독주택지 분양공고 2021.10월, 11월: 강동동 공동주택 용지 일반분양공고 2021.12월: 강동동, 대저2동 단독주택지(점포겸용, 주거전용) 일반분양 2022.01.28 부산에코델타시티 실시계획(변경 및 정정) 승인 2023.03.30 부산에코델타시티 실시계획(변경, 제7차) 승인 2023.10.16 부산에코델타시티 실시계획(변경) 승인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5) 부산강동 공공주택지구

출처: 국토교통부

2.5.1) 목적

- 유휴 국유지를 활용하여 젊은 계층의 주거안정과 무주택자의 주택 마련을 촉진하는 등 국민의 쾌적한 정주여건 제고
- 주변 개발계획과 연계한 복합시설, 도시지원시설 등 혁신성장공간 조성을 통하여 일자리 창출 및 자족생활권 구현

2.5.2) 사업개요

사업기간	(기정) 2020.08.06(지구지정 고시일)~2023.12.31 (변경) 2020.08.06(지구지정 고시일)~2026.06.30(중 30개월)
사업규모 (면적/사업비등)	- 면적: 173,221㎡ - 총 사업비: 138,500(백만 원) - 수용인구 3,458인(인구밀도 199.6인ha) - 가구: 1,598호
추진현황 및 일정	2018.03.13: 「국유재산법」 개정 시행 - 국유재산 위탁개발사업 범위 확대(건축 → 건축+토지) 2019.01.23: 국유재산 토지개발 선도사업지 선정(기획재정부) - 부산 원예시험장 부지 등 전국 11개소 (총 693만㎡) 2019.05.16: 원예시험장 토지 위탁개발 사업계획 승인(기획재정부) 2019.07.17: 공공주택지구 지정 제안 (176,622㎡, LH→국토교통부) 2020.07.09: 중앙도시계획위원회 심의 2020.08.06: 공공주택지구 지정 (국토교통부 고시 제2020-542호) 2021.04.27: 지구계획 승인신청 (LH→국토교통부) 2021.05~06: 관계기관 협의 (중앙부처, 부산광역시, 강서구, 유관기관) 2021.09.13: 지구지정 변경 승인신청 (173,221㎡, LH→국토교통부) 2021.11.11: 중앙도시계획위원회 심의의견 조치계획 보고 (보고수용) 2022.04.05: 공공주택통합심의위원회 심의완료 (조건부 의결) 2022.05.12: 공공주택지구 지구계획 승인 고시 2023.11.28: 부산강동 공공주택지구 지구계획 변경(1차)승인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.6) 부산대저 공공주택지구

출처: 강서구청

2.6.1) 목적

- '부산연구개발특구'와 연계한 자족도시 조성을 위해 배후주거지를 공급하고 연접지역에 15만㎡ 자족용지를 배치하여 특구기능 강화
- 자족용지를 지하철 등 교통이 편리한 곳에 집적화하고, 자족용지 인근에 창업지원, 청년주택을 배치하여 직주근접 생활환경 구현
- '창업지원허브'를 도입하여 서부산권 융,복합 산업 클러스터 조성

2.6.2) 사업개요

사업기간	2022년~2029년(예정)
사업규모 (면적/사업비등)	-면적: 2,425,795m²
추진현황 및 일정	-'22년 공공주택지구 지정 -'23년 공공주택지구 지구계획 승인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.7) 서부산권 복합산업유통단지 조성사업

출처: 강서구청

2.7.1) 목적

미래성장 산업기반 확보
지역균형 발전(서부산권 성장 유도를 위한 도시기반시설 확보)
양질의 일자리 창출

2.7.2) 사업개요

사업기간	2017~2023년
사업규모 (면적/사업비등)	계획면적:2,349,465㎡(개발제한구역 2,226,346㎡) 사업비: 약 13,000억원
추진현황 및 일정	2017.05: 민간사업자 공모 공고 2017.09: 조성사업 협약(한국감정원, 중소기업은행, SK건설(주), 강서산업단지(주) 2018.01: 개발제한구역 해제신청 반려(공공성 미흡) 2018.02: 부산도시공사 사업참여 협의 2019.11: 지방공기업 평가원 타당성 평가 착수 2023: GB해제, 산업단지 계획승인 추진 2025: 착공 목표

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.8) 연구개발특구[첨단복합지구] 조성사업

출처: 부산광역시

2.8.1) 목적

-R&D 기반 지역특화산업 혁신클러스터 구축 및 지역경제 성장 거점 육성
-산업구조 고도화 촉진과 연구개발기반 집적화, 기술사업화 성과확산을 위한 테크노폴리스 개념의 혁신거점도시 조성

2.8.2) 사업개요

사업기간	2017.01~2026.12: 사업 준공
사업규모 (면적/사업비등)	사업규모: 1.744㎢ 사 업 비: 4조 1,000억원 사업위치: 강서구 대저동 일원(국도14호선 인근) 개발컨셉: 전시 컨벤션센터, 비즈니스(업무), 호텔, 상업, 주택, R&D, 첨단산업 등 도시형 용지가 조화된 공항복합도시 구현 사업시행자: 한국토지주택공사, 부산도시공사
추진현황 및 일정	'12.11.12: 부산연구개발특구 지정고시(지식경제부 고시 제2012-267호) '15.10.15: 사업시행협약 체결(시, LH공사, 도시공사) '16. 6.21: 김해신공항 계획발표(정부) '16.11. 7: 연구개발특구 추진계획 변경보고(연구개발과-10283) - 연구개발특구(첨단복합지구) 대체부지(강동동→대저동) 결정 '16.11. 8: 서부산권 핵심프로젝트 추진계획 발표(시장) '16.11. 9: 연구개발특구 추진계획 변경통보(시→사업시행자) '16.11.21: 경계조정 등 지구계 설정 등 현안회의(본부장) - 대저역세권 포함 등 잔여 GB지역 추가 개발 검토 '16.12. 4: 미래부(지역연구진흥과) 업무협의 - 대체부지 선정 및 사업면적 확대(140만평→172만평) 추진협의 '16.12.13: 사업규모 및 부동산가격 안정화 대책 보고(시장) '17.02.13: 토지거래계약에 관한 허가구역 및 개발행위허가제한지역 지정 ' 19.03: 기획재정부 예비타당성 조사 대상사업으로 선정 및 조사 진행 중 ' 20.상반기: 예비타당성 조사 완료예정 후 개발제한구역 해제 신청예정 ' 21.02: 예비타당성 조사 완료 ' 23.08: 개발제한구역지정해제 ' 23.12: 부산연구개발특구 지정해제 및 변경, 첨단복합지구 특구 개발계획수립 및 사업시행자 지정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 경제적 요인 분석

녹산국가산업단지, 화전산업단지, 지사과학산업단지의 활성화 및 미음산업단지, 국제물류도시조성사업 등의 준공으로 인하여 강서구의 경제활동도 일부는 공업중심으로 변화할 것으로 예상됨.

명지오션시티, 신호지방산업단지2공구, 명지국제지구 내 공동주택용지의 분양 및 대단위 아파트단지의 준공으로 인구유입이 가속화되고 그에 따라 명지동 등 주거용지, 상업용지 등에 대한 수요가 증가하고 있으며 최근 스타필드시티 명지점(복합쇼핑몰)이 개장되면서 주변 상권에 영향을 줄 것으로 예상됨.

동남권 신공항 부지를 둘러싸고 김해신공항 확장계획이 국무총리실 검증에서 사실상 백지화되고, 가덕도 신공항 특별법 발의 및 기본계획이 고시되는 등 신공항 관련 이슈가 지속됨에 따라 가덕도 일대 지가는 상승되고 있는 추세이나, 김해공항 확장계획과 연계된 대저1,2동 일원 연구개발특구단지 해당지역, 강동동, 죽동동, 봉림동, 죽림동 등 관련 지역 지가는 하락세로 전환되고 있음. 지가 상승을 견인하여 오던 제1종일반주거지역 내 제조업소 부지는 올해도 강보합세를 유지하며 가격상승을 이어오고 있음.

명지지구 내 2단계 사업부지는 실시계획변경인가고시 후 용도지역이 변경되고, 수용절차를 진행하며 착공을 위한 준비를 진행하고 있음에 따라서 인근지역은 보합세를 유지 할 것으로 파악됨.

강서구 전반에 제조업소로의 전환이 2019년도 이전에는 활발하게 이루어졌으나 해운업, 조선업, 자동차업 등의 경기침체로 인하여 이와 연관된 중소규모의 제조업은 경기하락세가 이어지고 있으며 이로 인하여 제1종일반주거지역 또는 개발제한구역 내 공장용지의 가격수준의 지속적인 상승은 다소 주춤하나 중소규모의 공장부지의 수요는 꾸준한 편이며, 중대형부지로 이루어진 녹산산업단지, 명지산업단지, 화전산업단지, 신호산업단지는 약보합세를 보이고 있음.

강서구는 서부산 발전의 중심축으로서 대규모 미개발지에 대한 개발 시너지 효과가 있고, 기존에 조성된 공단지역의 활성화 및 공단지역간 연계, 가덕도 육로개통, 거가대교와 부산-김해간 경량전철 개통, 부산신항만 배후철도 건설 등으로 대규모 개발사업과 함께 물류중심의 복합도시로 탈바꿈할 것이 예상되고 있으며, 에코델타시티 사업이 진행 중이고, 부산광역시 도시철도망 구축계획에 따라 강서선의 개설이 기대되는 등 각종 개발사업의 진행 및 지역 성숙도에 따라 전반적인 경제환경의 변화는 지속될 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 행정적요인 분석

1) 용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	94,604	36,633	1,152	3,673	52,642	0	0	0	504
비율(%)	100	39	1	4	55.5	0	0	0	0.5

2) 토지이용상황별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	94,604	18,903	5,502	6,768	28,535	3,748	31,148
비율(%)	100	20	6	7	30	4	33

3) 공부상 지목별 개별지 분포현황

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	94,604	24,808	9,540	22,379	2,464	4,272	31,141
비율(%)	100	26	10	24	2.5	4.5	33

4) 행정적 요인 분석

강서구는 용도지역 중 녹지지역비율이 55.5%로 가장 높고 이용상황별로 농경지비율이 30% 상위를 차지하고 있음. 각종 개발사업으로 용도지역 변경이 이루어지고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역 지가동향 분석 및 하위시장별 지역분석

1) 강서구 전체 지가동향 분석

가덕도 신공항 사업이 2021년 확정됨으로 인하여 김해신공항 확장사업이 백지화되어 이와 관련된 지역의 지가가 상반되었던 모습에서 점차 안정화 되어가는 모습을 보여주고 있으며, 가덕도 인근은 기본계획고시로 사업이 가시화됨에 따라 지가의 상승은 예상되나, 토지거래 허가구역 및 개발행위 허가구역으로 지정됨에 따라 지가는 보합세를 유지하고 있음.

강서구 전반에 중소규모 공장부지에 대한 수요의 꾸준한 증가로 제1종일반주거지역, 개발제한구역 내 제조업소로의 전환이 활발하게 이루어지고 있으며, 이에 따라 지가도 수년간 강보합세를 유지하고 있으며, 중대형 공장부지로 조성된 산업단지내 공장부지 및 지원시설부지의 경우는 고금리 및 경기악화의 영향으로 수요감소에 따라 지가도 약보합세를 보이고 있음.

에코델타시티구역 1단계인 명지동 일원은 준공을 앞두고 있으며, 2단계인 강동동 일대는 도로공사가 진행 중임. 공동주택용지, 단독주택용지 및 산업용도 등 용지분양절차가 본격적으로 진행되고 있고 향후 조성공사 완료 및 입주시점이 가까워짐에 따라 성숙도 진척에 따른 지가 상승이 예상되나 최근 공동주택용지의 계약이 취소되는 등 고금리 및 경기악화의 영향을 받고 있어 지가는 보합세를 보이고 있음.

2) 하위시장별 지역분석

하위시장 구분		위치	표준적 사용현황 및 가격형성요인 분석	지역성숙도 및 전망	가격수준 및 층화의 변동추이
용도지역	용도지대				
상업지역	상업지대	부산·진해 자유경제구역 명지지구 및 명지오션시티 내 상업지대	명지지구 및 명지오션시티 내 상업지는 인근 공동주택 단지 내 인구유입이 지속적으로 증가하고 있고 명지지구 내 부산지방법원, 부산지방검찰청이 입주됨에 따라 상권이 형성되고 성숙도가 진행되고 있음.	인구유입이 지속적으로 이루어짐에 따라 상가의 공급이 늘어나고 있으나 최근 스타필드시티 명지점이 오픈함에 따라 일정기간동안 상가의 흡수가 지연될 것으로 예상됨.	명지지구 및 명지오션시티 인구유입이 증가함에 따라 상가의 공급이 증가하였으나 최근 스타필드시티 명지점이 오픈한 이후 구분건물 상업수요가 줄어들 것으로 예상되며 상업지의 가격수준은 보합세를 유지할 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적을 고려하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  ① 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
  ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 "기호(A)"를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지 지번 (블럭번호)	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	명지동 3597-1 (상24)	2,876.9	일반 상업	대	상업용	광대 소각	세장형 평지	4,640,000	-

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

(부산광역시 강서구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	-0.055	2024년 02월까지 누계
2024.02.01. ~ 2024.02.29.	-0.017	2024년 02월분
누 계 (2024.01.01.~2024.03.26.)	-0.070% (0.99930)	(1-0.00055)x(1-0.00017x26/29)≒0.99930

※ 2024년 03월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

2.2) 시점수정치 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거하여 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

4.2) 개별요인 비교

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건은 표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$$

※ 사례 기준 표준지 가격
= 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 표준지의 기준시점 현재 가격
= 표준지공시지가 × 시점수정

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	이용상황	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
일반상업지역	상업용	광대로변	약 9,500,000~11,000,000	실거래가격 및 현장조사 등

5.3.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
부산광역시	대지	31.83	71.97	최근 1년 기준
강서구	대지	34.38	78.48	

※ 자료출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	명지동 3589-1	일반상업	대	상업나지	9,680,000	2022.02.14.	본건 담보 평가사례
②	명지동 3589-5	일반상업	대	상업나지	9,320,000	2023.02.20.	담보 평가사례
③	명지동 3357-4	일반상업	대	상업나지	11,800,000	2024.01.11.	자산재평가 평가사례
④	명지동 3588-3	일반상업	대	상업나지	7,740,000	2022.01.13.	담보 평가사례
⑤	명지동 3604-1	일반상업	대	상업나지	7,219,492	2022.03.02.	토지 거래사례
⑥	명지동 3588-1	일반상업	대	상업나지	6,829,116	2022.08.31.	토지 거래사례
⑦	명지동 3238	일반상업	대	상업용	9,025,980	2021.03.05.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액: 31,000,000,000원						
	ㄴ. 건물가격 [2011.12.20. 사용승인] 950,000원/㎡x41년/50년x17080.19㎡≒13,305,468,010원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷1,960.4㎡ ≒ 9,025,980원/㎡						

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 "사례⑥(비교표준지(A))"를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
⑥사례	6,829,116	1.000	1.00267	1.000	1.415	9,689,000	2.090
(A)표준지	4,640,000	-	0.99930	-	-	4,636,752	

※ 사정보정: 정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)			
※ 시점수정 (부산광역시 강서구 상업지역 지가변동률, 2022.08.31.~2024.03.26.): 1.00267			
※ 지역요인: 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)			
※ 개별요인	가로조건	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.	1.12
	접근조건	표준지는 사례 대비 인근교통시설과의 접근성 등에서 우세함.	1.02
	환경조건	표준지는 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.	1.18
	획지조건	대등함.	1.00
	행정적조건	표준지는 사례 대비 허용높이(10층/15층), 허용용적률(800%/600%)에서 우세함.	1.05
	기타조건	대등함.	1.00
	계		1.415

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A	2.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,640,000	0.99930	1.000	1.050	2.09	10,175,352	10,200,000

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 "사례⑤"를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
⑤	명지동 3604-1	일반상업	대	상업나지	7,219,492	2022.03.02.	토지 거래사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

(부산광역시 강서구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.03.01. ~ 2022.03.31.	0.368	2022년 03월
2022.04.01. ~ 2022.04.30.	0.319	2022년 04월
2022.05.01. ~ 2022.05.31.	0.230	2022년 05월
2022.06.01. ~ 2022.06.30.	0.143	2022년 06월
2022.07.01. ~ 2022.07.31.	0.097	2022년 07월
2022.08.01. ~ 2022.08.31.	0.097	2022년 08월
2022.09.01. ~ 2022.09.30.	0.100	2022년 09월
2022.10.01. ~ 2022.10.31.	0.090	2022년 10월
2022.11.01. ~ 2022.11.30.	0.027	2022년 11월
2022.12.01. ~ 2022.12.31.	0.054	2022년 12월
2023.01.01. ~ 2023.12.31.	0.063	2023년 12월까지 누계
2024.01.01. ~ 2024.02.29.	-0.055	2024년 02월까지 누계
2024.02.01. ~ 2024.02.29.	-0.017	2024년 02월
누 계 (2022.03.02.~2024.03.26.)	1.516% (1.01516)	(1+0.00368x30/31)x(1+0.00319)x(1+0.00230) x(1+0.00143)x(1+0.00097)x(1+0.00097) x(1+0.00100)x(1+0.00090)x(1+0.00027) x(1+0.00054)x(1+0.00063)x(1-0.00055) x(1-0.00017x26/29)≒1.01516

※ 2024년 03월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

일련번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	⑤	1.12	1.03	1.20	1.05	1.02	1.00	1.483
		본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등), 행정적조건(허용높이(15층/20층) 열세, 허용용적률(800%/600%) 우세, 종합 비교 우세)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,219,492	1.00	1.01516	1.00	1.483	10,868,817	10,900,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,200,000	10,900,000	10,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	일련번호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	3,963.7	10,200,000	40,429,740,000	건축허가 득
합계		3,963.7	-	40,429,740,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	부산광역시 강서구 명지동	3589-1	대	일반상업지역	3,963.7	3,963.7	10,200,000	40,429,740,000	건축허가 득
	합 계							₩40,429,740,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1



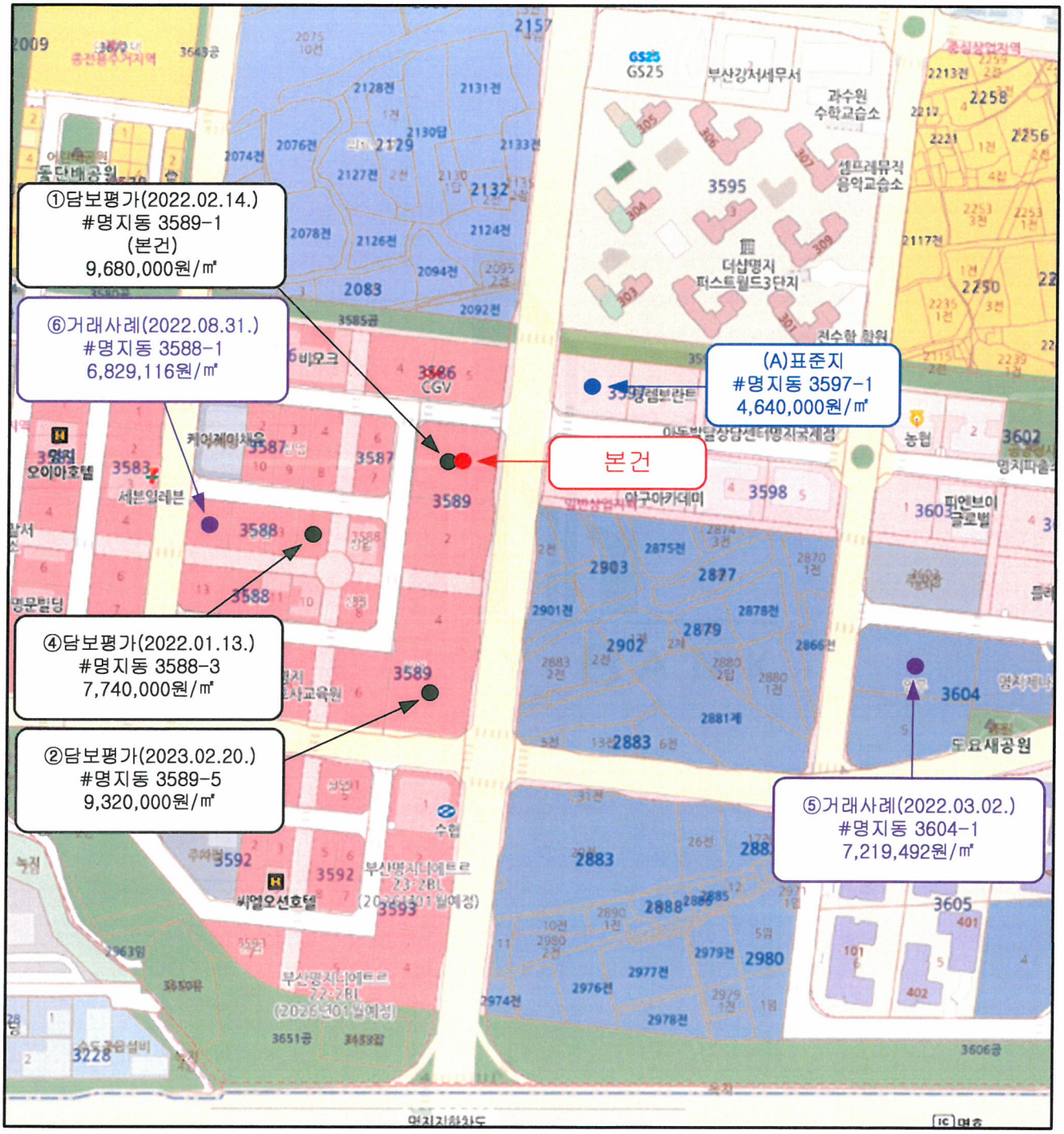
리얼티뱅크 감정평가법인

상 세 위 치 도

N

S

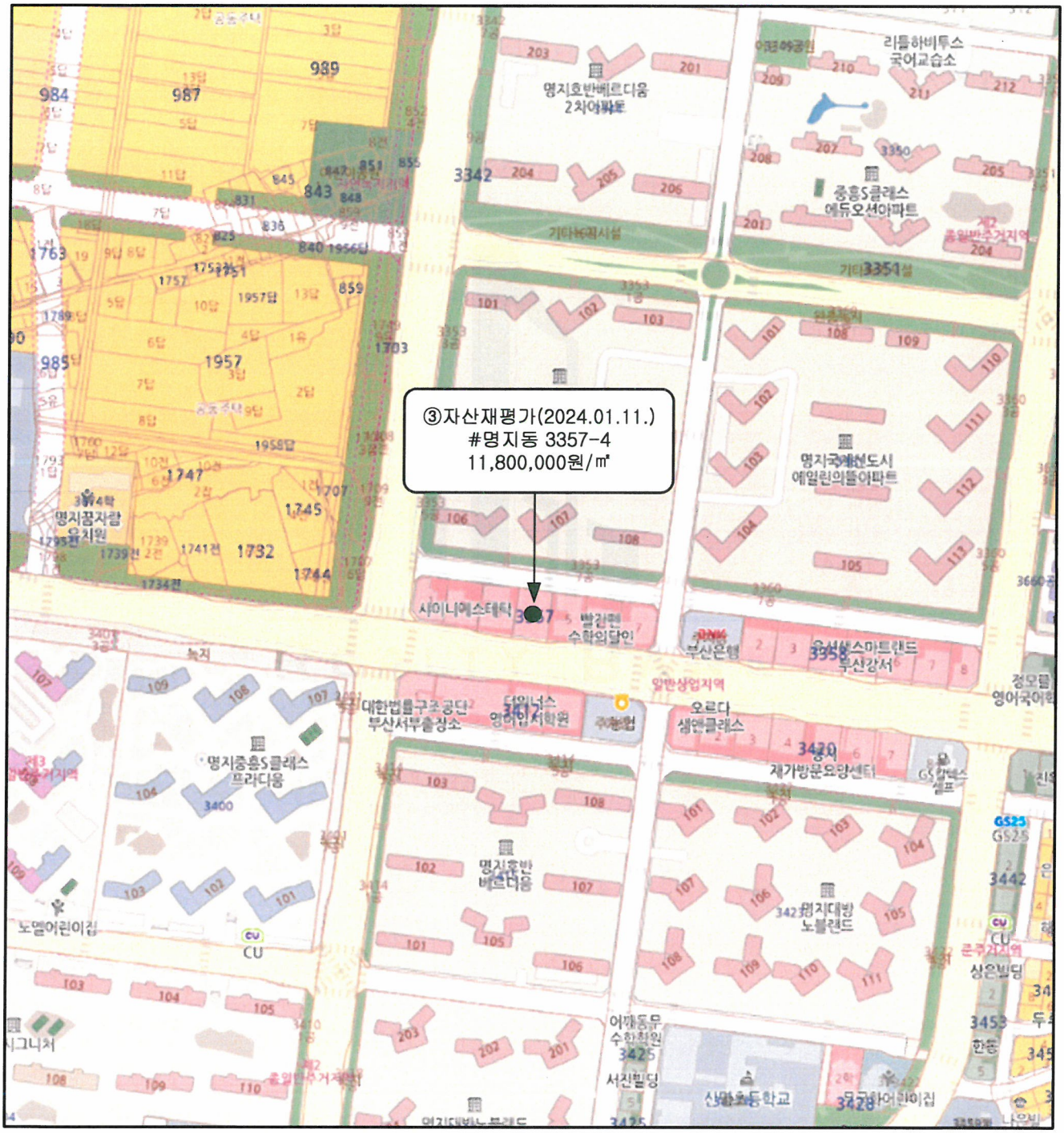
소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1



상 세 위 치 도

N
S

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1

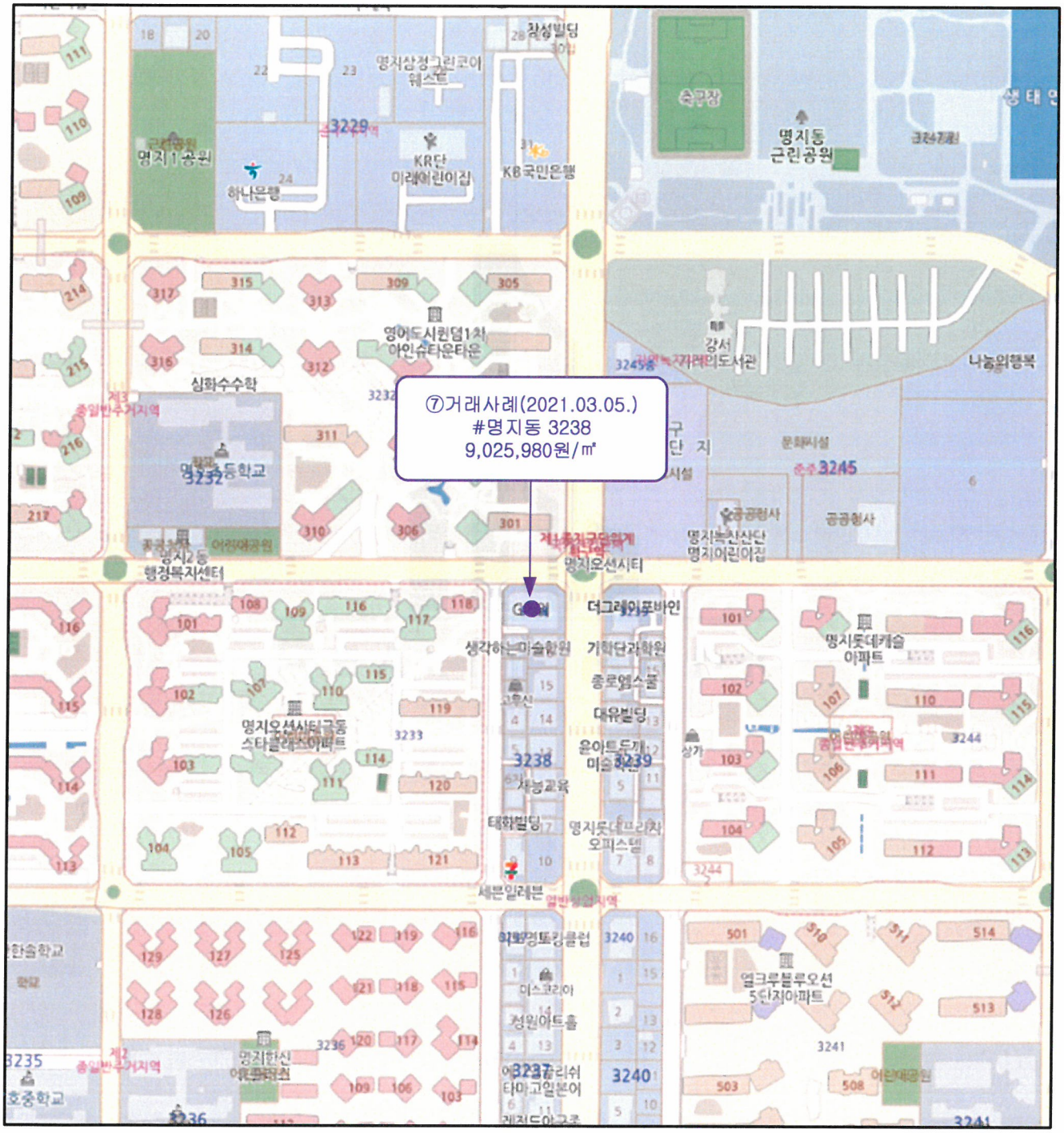


상 세 위 치 도

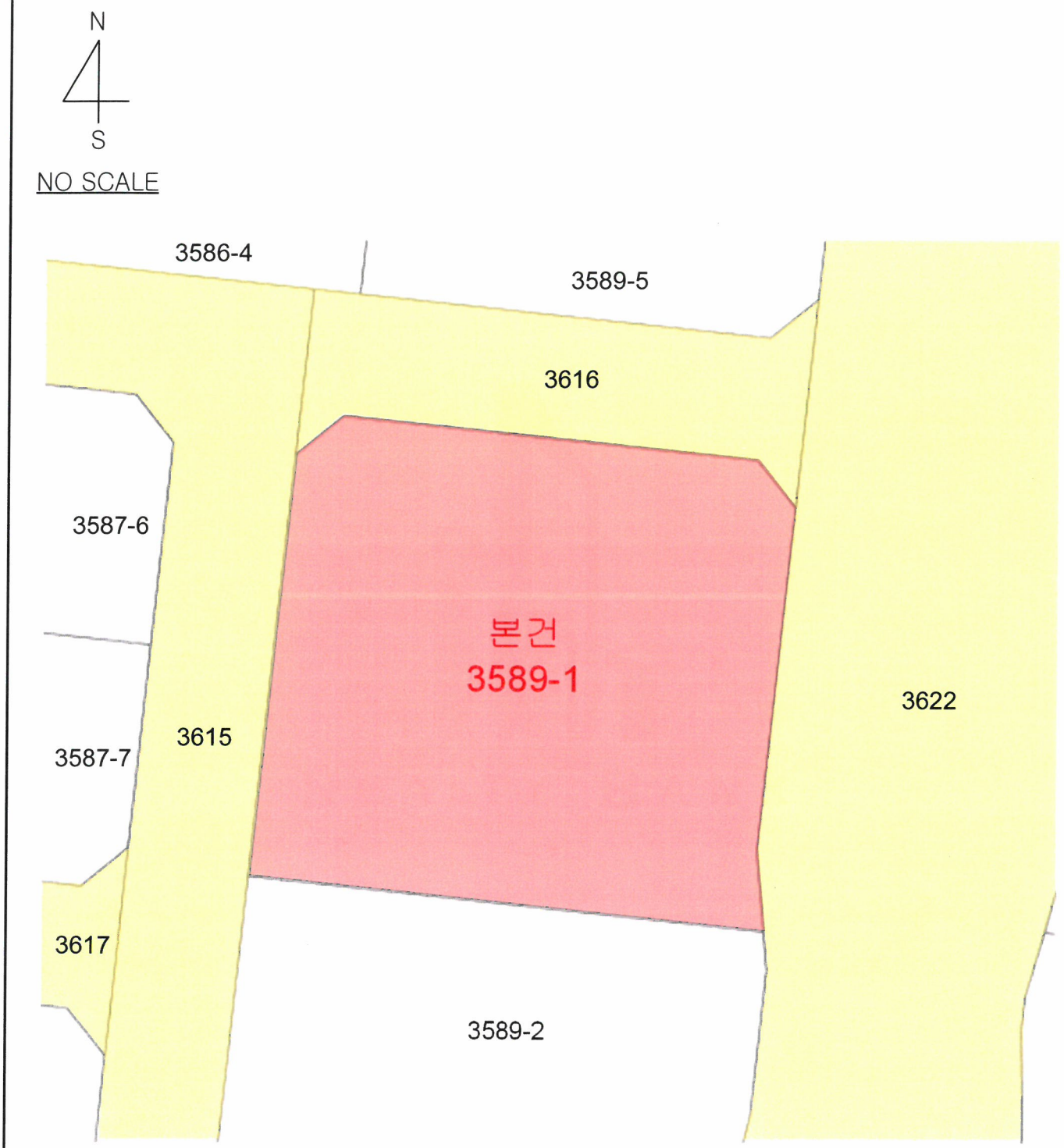
N

S

소 재 지	부산광역시 강서구 명지동 3589-1



지 적 개 황 도



리얼티뱅크 감정평가법인

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경2]

사 진 용 지



[본건 전경3]



[본건 전경4]



[주위 전경]



[주위 전경2]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB240325-02-1201

시행일자: 2024. 04. 01

수 신: (주)하나자산신탁

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 25.자로 의뢰하신 『부산광역시 강서구 명지동 3589-1 토지』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임: 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : RB240325-02-1201

(주)하나자산신탁 귀하

一金이천구백일십일만팔천일백원整 (₩29,118,100.-)

2024. 03. 25자로 의뢰하신 『 부산광역시 강서구 명지동 3589-1 토지 』 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	26,102,844	※ 평가수수료 7,845,000 + (40,429,740,000 - 10,000,000,000) x 6/10,000 = ₩26,102,844
(나) 실 비	여 비	360,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	369,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩26,471,000**	
부 가 가 치 세		₩2,647,100	
총 계		**₩29,118,100**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩29,118,100**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(240325-02-1201)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 국민은행 928701-01-156964 (주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사

2024년 04월 01일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사
경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953
[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]