

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)OSB저축은행

건명 : 부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외 소재
부동산 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 241219-00-018



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

박종복 (인)

감정평가액	삼백일억구천사백사십팔만원정 (₩30,194,480,000.-)					
의뢰인	(주)OSB저축은행		감정평가 목적		구매	
제출처	-		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 귀제시자료 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2024. 12. 21		2024. 12. 21	2024. 12. 26
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	7,439	토지	7,439	-	30,194,480,000
		이	하	여	백	
	합계					₩30,194,480,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

김

지

홍



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 '지하철 3호선 강서구청역' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)OSB저축은행의 공매를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 일련번호(1)~(6)은 6필지 일단의 주택건설사업계획승인을 득한 바, 이는 같은 용도로 이용될 예정으로 용도상 불가분의 관계에 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되므로 일괄사정하여 평가하되, 일부 도시계획시설도로 또는 공원 저축부분은 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.
- ③ 본건 토지 중 일련번호 (1), (3)은 준주거지역 및 제2종일반주거지역으로 두 개의 용도지역에 걸쳐 소재하고 있으나 제2종일반주거지역은 그 면적이 미미하여 주된 용도지역인 준주거지역을 기준으로 평가하였음.
- ④ 본건 기호(1) 지상에는 소유자 미상의 제시외 물건(비닐하우스 등)이 수개동 소재하나, 주위 탐문결과 주택건설사업계획승인을 득한 후 퇴거한 상태로 조사되었으며, 현장조사당시 공실로 파악되는 바, 평가목적, 이동이 용이한 구조인 점 등을 감안하여 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 추후 공매진행시 임대차 관계 등은 별도확인하시기 바람.
- ⑤ 본건은 주택건설 사업계획승인서 내용은 다음과 같음.(2023년 03월 14일)
 - 강서구청 건축과 문의결과 2023년 03월 14일이후 변경사항은 없는 것으로 확인됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

사업구분	주택건설사업				
승인번호	2023-건축과-주택건설사업계획승인-2				
상호/대표자	신영부동산신탁(주) 박순문		법인등록번호	110111-7126835	
대지위치	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2외 5필지		대지면적	6,401㎡	
건축면적(㎡)	1,857.7152		건폐율(%)	29.02	
연면적(㎡)	44,833.5017		용적률(%)	452.69	
동수(주/부)	3동/7동		세대수	280세대	
주택유형	아파트		총사업비	164,299,258천원	
착공예정일	2023년 09월 02일		사용검사예정일	2027년 09월 02일	
동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	101동	9,787,5901	2	102동	10,111.432
3	103동	8,055.5238	4	201동	15,363.1495
5	301동	493.5055	6	401동	579.8243
7	402동	211.7935	8	501동	26.8238
9	601동	238.977	10	602동	64.8872
관련지번	부산광역시 강서구 대저1동 2527-5, 2527-4, 2527-3, 2348, 2531-4				

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 강서구 대저1동	2347-2	답	준주거지역 제2종 일반주거지역	3,226	6,401	4,280,000	27,396,280,000	주택건설사업 계획승인 특
2	상동	2348	답	준주거지역	1,855	916	2,570,000	2,354,120,000	공원저축부분
3	상동	2527-3	답	준주거지역 제2종 일반주거지역	1,326	122	3,640,000	444,080,000	도로저축부분
4	상동	2527-4	답	준주거지역	496				
5	상동	2527-5	답	준주거지역	330				
6	상동	2531-4	답	준주거지역	206				
합 계								₩30,194,480,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외 5필지	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	주거나지(주택건설사업승인 특)
	지 목	답
	면 적	7,439 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강서구 대저1동 2347-2	3,226	답	주거나지	준주거 2종일주	세로(가)	부정형 평지	1,097,000
2	강서구 대저1동 2348	1,855	답	주거나지	준주거	맹지	부정형 평지	635,100
3	강서구 대저1동 2527-3	1,326	답	주거나지	준주거 2종일주	맹지	사다리 평지	827,200
4	강서구 대저1동 2527-4	496	답	주거나지	준주거	세로(가)	사다리 평지	1,157,000
5	강서구 대저1동 2527-5	330	답	주거나지	준주거	세로(가)	사다리 평지	1,157,000
6	강서구 대저1동 2531-4	206	답	주거나지	준주거	세로(가)	사다리 평지	1,157,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

“감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I” Ⅲ-3. 기타참고사항 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	강서구 대저1동 2527-5	330	답	주거나지	준주거	세로(가)	사다리 평지	1,157,000	일련번호 (5)

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	1.727	부산광역시 강서구 (24.01.01~24.12.21) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.617 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.155 $(1 + 0.01617) * (1 + 0.00155 * 21/30) \approx 1.01727$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 표준지A] -공원저축부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.564	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 표준지A] -도로저촉부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.799	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 지역내 유사 토지	미성숙 주택지대	세로변	4,000,000-4,500,000	준주거
	노선 상가지대	중로한면	6,000,000-7,000,000	준주거

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	강서구 대저1동 2347-2 외	3,226	준주거	답 주거나지	2021.07.21	담보	3,170,000 ~3,790,000	약 238.6억

* 주택건설사업계획승인을 득하기 이전임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	강서구 대저1동 2335-7	561	준주거	대 주상용	2023.12.19	담보	6,510,000	-
(3)	강서구 대저1동 2336-5	173	준주거	대 주상용	2022.09.23	담보	5,760,000	-
(4)	강서구 대저1동 2342-3	280	준주거	대 상업용	2024.09.12	법원경매	6,630,000	-
(5)	강서구 대저1동 2532-20	441	준주거	답 주거나지	2023.12.19	담보	4,810,000	-
(6)	강서구 대저1동 2374-4	20	준주거	답 주상나지	2023.05.02	공매 (국공유 재산)	6,145,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 대저1동 2342-6 외	준주거 대/상업용	1,780,000,000원 (@ 6,220,000원/m ²)	2021.09.29 -	286m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,780,000,000원 / 286m ² ≒ 6,220,000원/m ²				
#2	강서구 대저1동 2374-4	준주거 답/주상나지	122,900,000원 (@ 6,150,000원/m ²)	2023.05.24 -	20m ² -	공매 (국공유지)
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 122,900,000원 / 20m ² ≒ 6,150,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	강서구 대저1동 2375-16	준주거 대/주상용	2,867,000,000원 (@ 6,610,000원/㎡)	2022.06.03 2022.02.25	404㎡ 132.06㎡	증축전 거래
	의견	1) 경량철골구조 경량철골구조지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,500,000원/㎡ X 30년/30년 ≒ 1,500,000원/㎡ 건물가격 : 1,500,000원/㎡ X 132.06㎡ ≒ 198,090,000원 2) 토지가격 : (2,867,000,000원 - 198,090,000원) / 404㎡ ≒ 6,610,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

(바) 경매 동향

용도별	부산 강서구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	16,414,500,000	13,442,343,608	81.9	238	52	21.8
상가	25,985,533,400	11,898,104,231	45.8	367	43	11.7
공장	80,084,884,710	71,092,916,400	88.8	48	15	31.2
토지	24,905,389,500	17,454,232,909	70.1	167	25	15.0
답	7,666,552,300	5,007,333,110	65.3	83	14	16.9
대지	15,566,163,200	11,540,009,900	74.1	44	7	15.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	4,810,000	1.01723	1.000	0.933	4,565,053		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.879	3.87
	1,157,000	1.01727	-	-	1,176,981		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(5)를 선정함.

²⁾시점수정(2023.12.19 ~ 2024.12.21, 강서구 주거지역) : 1.723% (1.01723)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(5) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(5) 대비 도로의 폭, 형상, 사업계획승인을 득한 점에서는 다소 우세하나, 지하철역과의 거리, 인근 토지의 이용상황 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	0.88	0.90	1.02	1.05	1.00	0.933

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1~6	A	1,157,000	1.01727	1.000	0.940	3.87	4,281,622	4,280,000	사업계획 승인
	A	1,157,000	1.01727	1.000	0.564	3.87	2,568,973	2,570,000	공원저촉
	A	1,157,000	1.01727	1.000	0.799	3.87	3,639,379	3,640,000	도로저촉

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#3	강서구 대저1동 2375-16	준주거 대/주상용	2,867,000,000원 (@ 6,610,000원/㎡)	2022.06.03 2022.02.25	404㎡ 132.06㎡	-
	의견	1) 경량철골구조 경량철골구조지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,500,000원/㎡ X 30년/30년 ≒ 1,500,000원/㎡ 건물가격 : 1,500,000원/㎡ X 132.06㎡ ≒ 198,090,000원 2) 토지가격 : (2,867,000,000원 - 198,090,000원) / 404㎡ ≒ 6,610,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 주거	3.010	부산광역시 강서구 (22.06.03~24.12.21) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.350 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.213 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.209 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.103 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.081 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.025 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.019 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.278 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.617 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.155 $(1 + 0.00350 * 28/30) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00209) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00081) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.01617) * (1 + 0.00155 * 21/30) \approx 1.03010$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	본건은 거래사례#3대비 도로의 폭 등이 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 거래사례#3대비 교통시설과의 접근성 등이 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례#3대비 인근토지의 이용상황 등이 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 거래사례#3대비 면적 등이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건은 거래사례#3대비 지목 등이 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례#3이 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.637	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 사례#3]] - 공원저촉부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	본건은 거래사례#3대비 도로의 폭 등이 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 거래사례#3대비 교통시설과의 접근성 등이 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례#3대비 인근토지의 이용상황 등이 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 거래사례#3대비 면적 등이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.57	본건은 거래사례#3대비 지목, 공원저촉 등이 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례#3이 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.382	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1~6 / 사례#3]] - 도로저촉부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.88	본건은 거래사례#3대비 도로의 폭 등이 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 거래사례#3대비 교통시설과의 접근성 등이 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례#3대비 인근토지의 이용상황 등이 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.94	본건은 거래사례#3대비 면적 등이 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.80	본건은 거래사례#3대비 지목, 도로저촉 등이 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례#3이 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.536	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#3	6,610,000	1.000	1.03010	1.000	0.637	4,337,308	4,340,000
	#3	6,610,000	1.000	1.03010	1.000	0.382	2,601,023	2,600,000
	#3	6,610,000	1.000	1.03010	1.000	0.536	3,649,603	3,650,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1~6	4,280,000	4,340,000	-
1~6	2,570,000	2,600,000	-
1~6	3,640,000	3,650,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	30,194,480,000 원
	합 계	30,194,480,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 '지하철 3호선 강서구청역' 북동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 인근은 소규모 근린생활시설, 공동주택, 단독주택 및 주거나지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 지하철 3호선 "강서구청역" 및 노선버스 정류장이 소재하여 제반 대중교통상황은 양호한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)) 일련번호(2): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)) 일련번호(3): 도시지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 공원(소공원)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)) 일련번호(4): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)) 일련번호(5): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1))

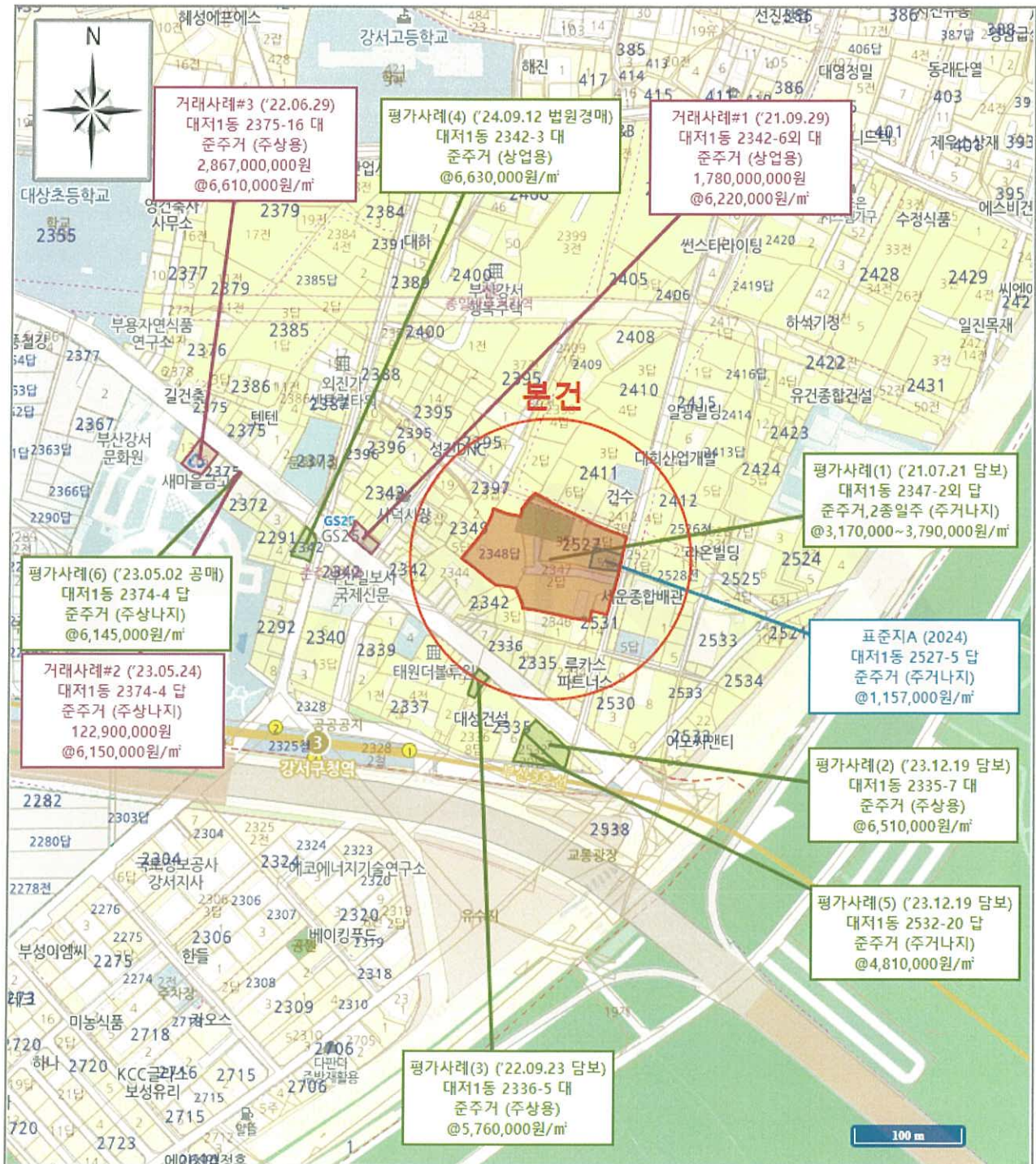
(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	일련번호(6): 도시지역, 준주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23), 지구단위계획구역(강서), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)((2024.3.2~2027.3.1)), <추가기재>「건축법」제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로
형세 및 이용상황	대체로 인접도로대비 등고평탄한 사다리형 및 부정형의 토지로서 주거나지임.
도 로 상 태	본건 사업부지는 동측으로 노폭 약 5미터내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	"의견란 참조"
공부와의 차이	-.
임대사항	"미 상"
기 타 사 항	-.

가 격 참 고 도

소재지

부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외



[범례]

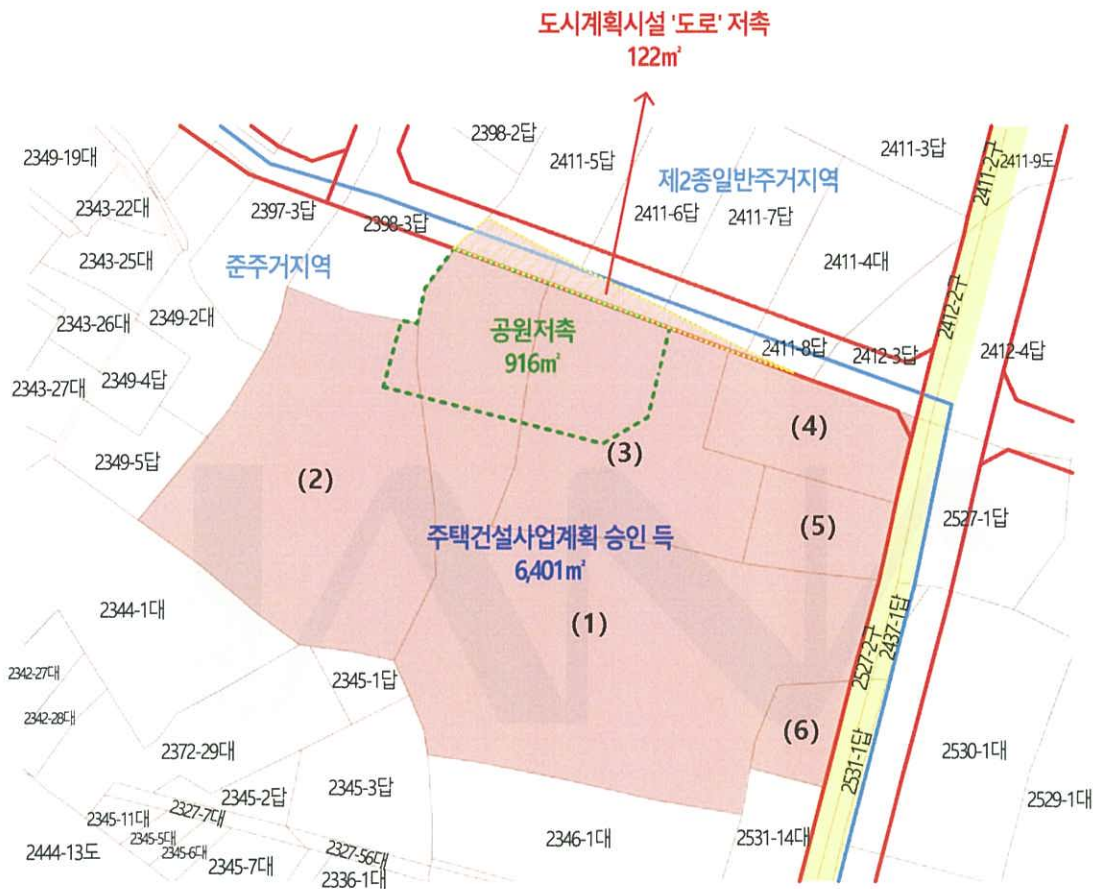
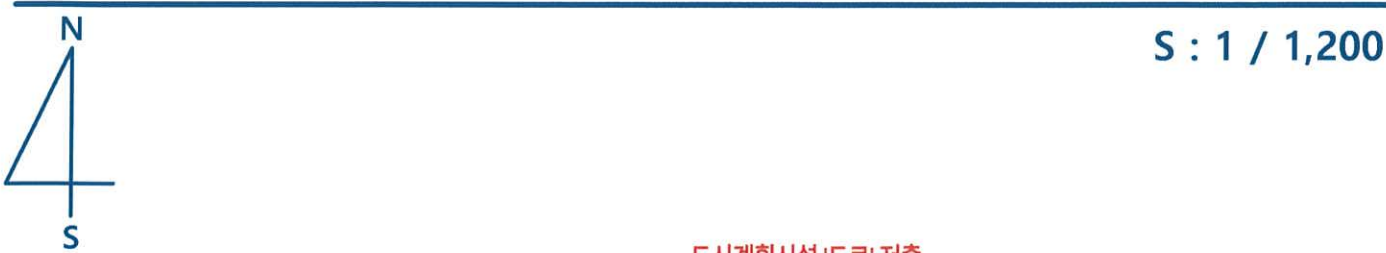
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



[토지목록]

- (1) 2347-2 (공부 답 3,226m²)
 - (2) 2348 (공부 답 1,855m²)
 - (3) 2527-3 (공부 답 1,326m²)
 - (4) 2527-4 (공부 답 496m²)
 - (5) 2527-5 (공부 답 330m²)
 - (6) 2531-4 (공부 답 206m²)
- 주택건설사업계획승인 득 6,401m²
공원저축부분 916m²
도로저축부분 122m²

범 레		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 2347-2 외
-------	-------------------------



주위환경



동측도로



본건 내부