

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나다올신탁
건명	부산광역시 해운대구 우동 1505 백스큐비즈니스호텔 제지하1층 제비01호외 1개호수
평가서번호	DA124 - 053101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행 외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



137 - 940 서울 서초구 양재동 275 - 1 삼호물산빌딩 A동 2층
TEL : (02)2105 - 6500 | FAX : (02)2105 - 6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	부산광역시 해운대구 우동 1505 벅스코비즈니스호텔 제지하1층 제비01호외 1개호수		
감정평가액	\ 5,050,000,000.-		
부동산의 종별	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2012.06.01.

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 공정·성실하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감정평가사 최지흠 (인)

감정평가액	金오십억오천만원整(\ 5,050,000,000.-)					
평가의뢰인	(주)하나다올신탁		평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	(주)하나다올신탁		
소유자	(주)하나다올신탁		평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		가격시점	조사기간	작성일자	
			2012.06.04.	2012.06.04.	2012.06.07.	
평가내용	공부(의뢰)		사정		평가가격	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2개호수	구분건물	2개호수	-	5,050,000,000
	합계					<u>\ 5,050,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	
심사확인	본인은 공정·성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평 가 의 견 서

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 부산지하철 2호선 "센텀시티역" 남측 인근 중심상업지역내에 위치하는 벅스코비즈니스호텔 제지하1층 제비01호 및 제비02호로서 (주)하나다올신탁의 일반거래(공매)를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 감정평가의 방법 및 가격산출에 관한 의견

1. 본건 집합건물(상가)는 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대 설비·관리정도·전용비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 평가하였음.
2. 본 집합건물(상가)의 위치확인은 집합건축물대장상 도면 및 점유사용 부분으로 위치확인 하였음.

IV. 필수설비 포함 가격

본건 집합건물에 사우나시설 중 본건과 불가분의 관계로 판단되는 필수 시설물을 포함한 가격은 5,650,000,000원으로 판단되는 바, 공매진행시 참고바랍니다.

(구분건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		평가가격(원)	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 해운대구 우동	1505 백스코 비즈니스 호텔	일반숙박 시설(호텔) , 운동시설 , 제1,2중 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상21층 지하5층				
				지5층	2,934.94			
				지4층	3,371.61			
				지3층	3,389.63			
				지2층	3,403.6			
				지1층	3,231.52			
				1층	2,474.3			
				2층	2,769.24			
				3층	2,809.33			
				4층	2,307.63			
				5층	1,968.81			
				6층	1,874.35			
				7층~16층	2,121.49			각층
				17층	2,136.17			
				18층	2,116.63			
				19층	1,624.79			
				20층	1,624.79			

(구분건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		평가가격(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	부산광역시 해운대구 우동	1505	대	21층	1,509.62			
				옥탑1층	224.67			
				중심상업지역	4,786.9			
				(내)				
				철골철근 콘크리트조 제지하1층 제비01호	1,833.01	1,833.01	4,170,000,000	비준가격
				1 소유권 대지권	271.308 /4,786.9	271.308		
							배분내역 토지가격:1,376,100,000 건물가격:2,793,900,000	
				철골철근 콘크리트조 제지하1층 제비02호	386.72	386.72	880,000,000	비준가격
				1 소유권 대지권	57.239 /4,786.9	57.239		
							배분내역 토지가격:290,400,000 건물가격:589,600,000	
합 계						5,050,000,000.-		
				- 이 하	여 백	-		

구 분 건 물 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 부산지하철 2호선 "센텀시티역"에서 남측으로 직선거리 약 150m, "BEXCO전시장"에서 남서측으로 직선거리 약 300m 지점에 위치하는 벅스코비즈니스호텔 제지하1층 제비01호외 1개호수임.

2. 부 근 상 황

본건 부근은 BEXCO전시장 및 시립박물관, 올림픽공원, 대단위 아파트단지, 대규모 주상복합아파트·오피스텔, 대규모 쇼펄몰, 상업나지 등으로 형성되어 있는 바, 상업지로서의 전반적인 주위환경 무난함.

3. 교 통 상 황

북측으로 부산지하철 2호선 "센텀시티역"이 소재하며, 북측 센텀남대로 및 동측 센텀3로는 도심의 중심도로로서 차량의 통행이 빈번하고, 동 도로를 이용하여 본건 및 이면지로의 차량의 진 출입이 용이하여 제반교통의 여건은 양호함.

4. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 20m 및 남측으로 노폭 약 20m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(부산센텀시티지방산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(부산센텀시티일반산업단지관리기본계획)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 지역특화발전특구(관광문화과 별도문의)<지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>.

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

기호 (가)~(나) : 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상21층 중 제지하1층 제비01호, 제비02호로서,

외벽 : 알루미늄복합판넬 및 강화유리 마감.

내벽 : MDF위 페인팅 및 벽지 도배, 인조석, 화강석, 타일 붙임, 인테리어 마감.

바닥 : 아스타일 및 인조석, 타일, 마루판 깔기 등 마감.

천정 : 텍스 및 벽지도배, 판넬 등 마감.

2. 이용상태

기호(가) 제지하1층 제비01호 : 해운대센텀호텔 사우나로 이용중이며 관리상태 무난함.

기호(나) 제지하1층 제비02호 : 해운대센텀호텔 피트니스로 이용중이며 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 시스템 냉난방설비, 승강기설비, 에스컬레이터, 옥내소화전, 화재탐지설비, 후레온 냉동설비, 자동제어반 및 ICU-S, 보일러, 열교환기, 사우나전용 급수펌프시설, 사우나용 연수기 및 여과설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대관계 미상임.

6. 등록사항 등의 열람내역

등록사항 없음.

구 분 건 물 요 항 표

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

광역위치도



소재지

부산광역시 해운대구 우동 1505



상 세 위 치 도



소재지

부산광역시 해운대구 우동 1505



범례

본건

표준지

평가선례

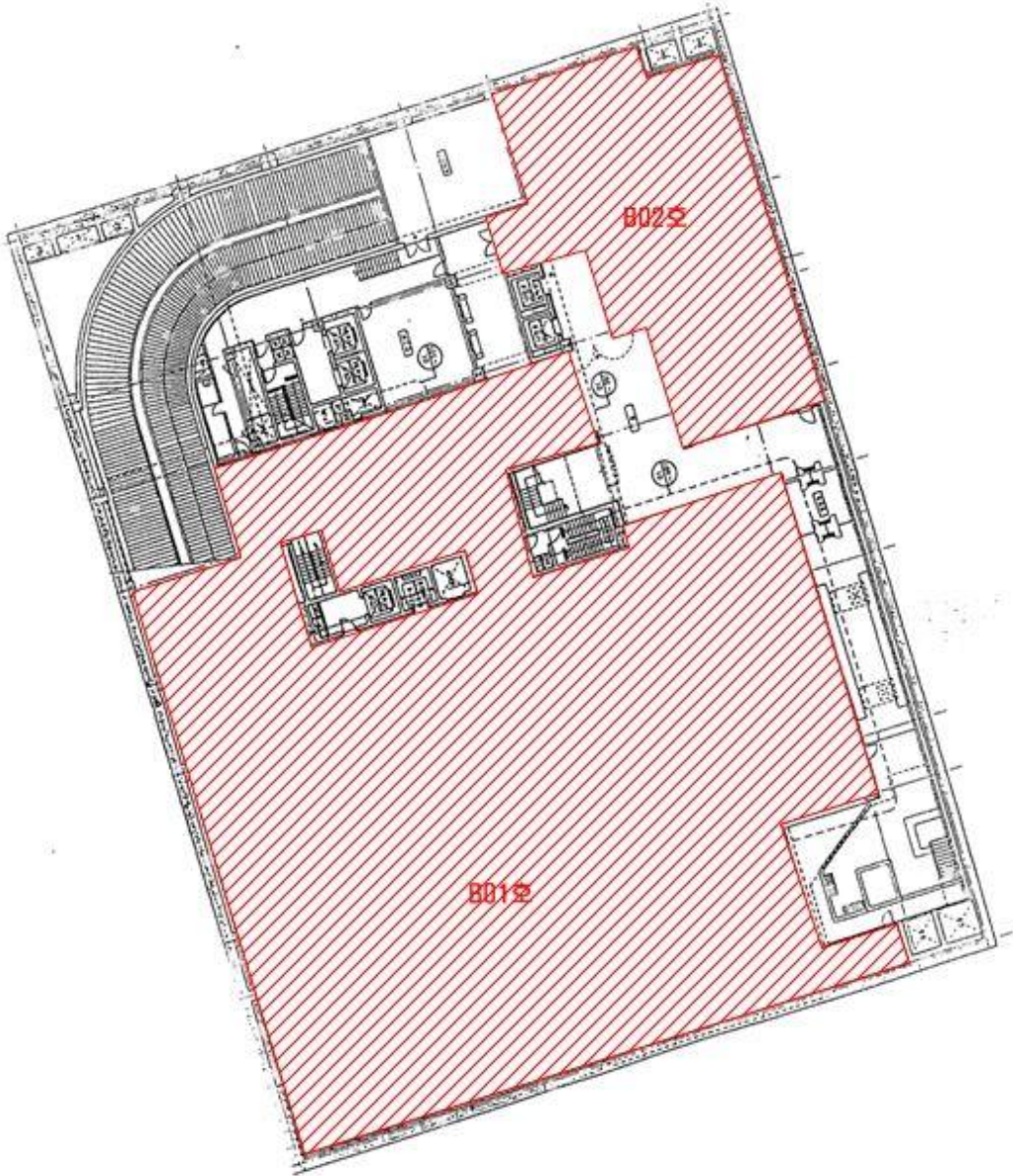
매매·방매

내 부 구조 도



No scale

백스코비즈니스호텔 제지하1층 제비01호외

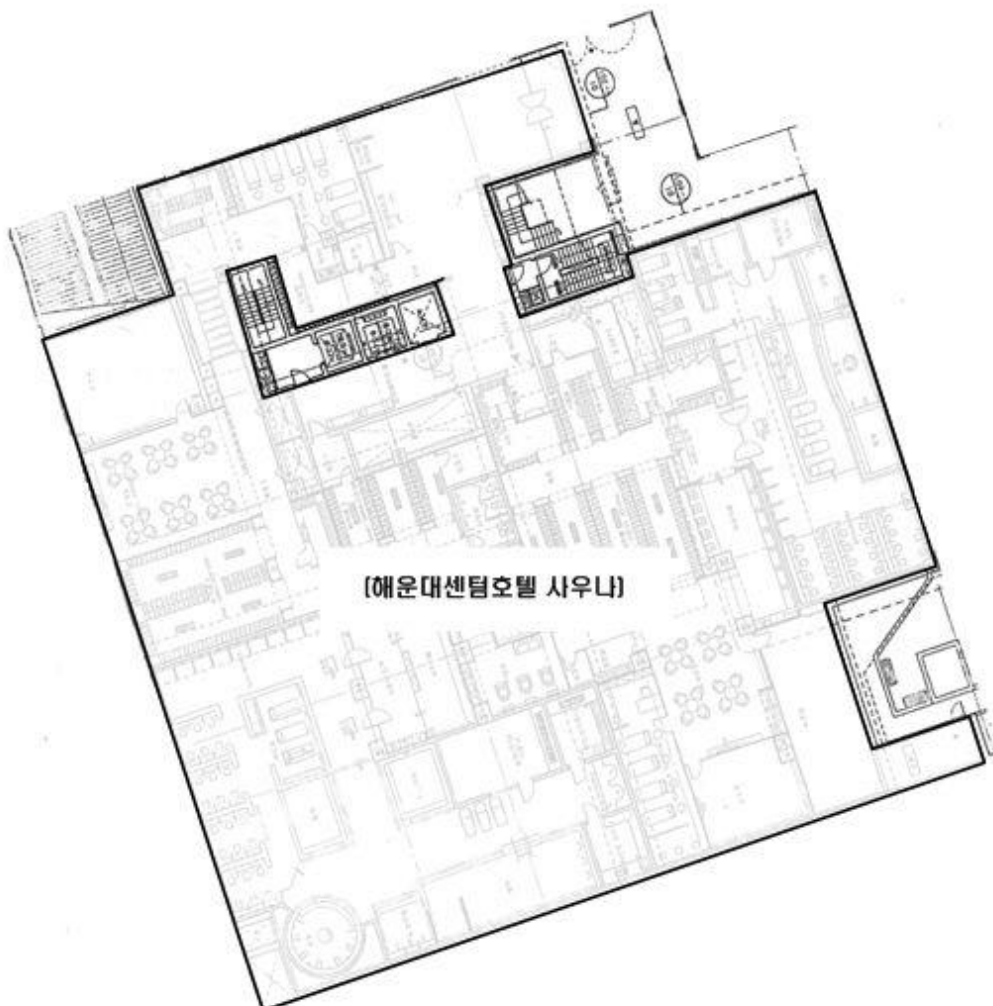


내 부 구조 도



No scale

백스큐비지니스호텔 제지하1층 제비01호



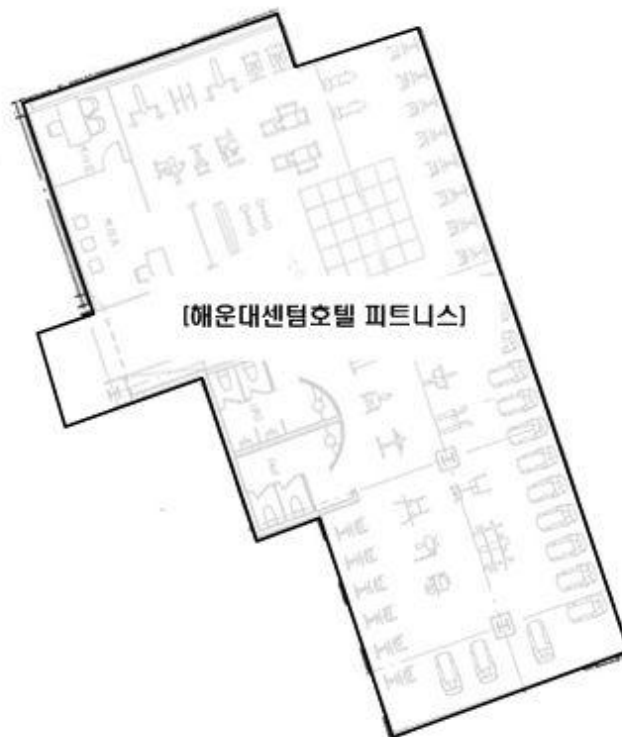
(해운대센텀호텔 사우나)

내 부 구조 도



No scale

백스코비지니스호텔 제지하1층 제비02호



현황 사진



동측 인접도로변에서 촬영



동측 인접도로변에서 촬영

현 황 사 진



남측 인접도로변에서 촬영



본건 전경

현 황 사 진



제비01호 내부

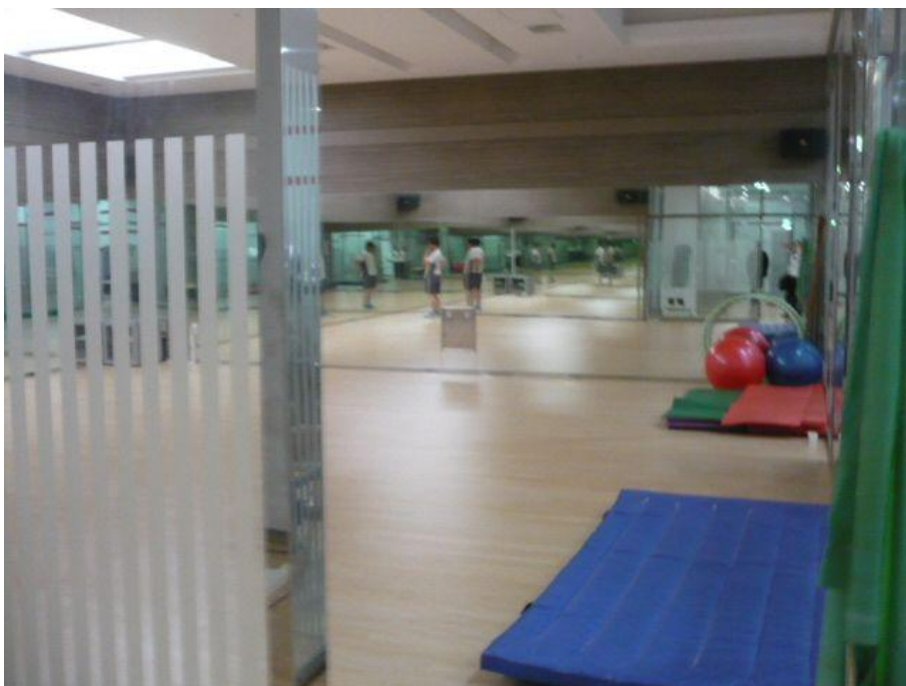


제비01호 내부

현 황 사 진



제비02호 내부



제비02호 내부