감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**(주)부산은행 사상공단지점장**
건 명 :	**부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지(연화1길 27) 소재 부동산**
평가서번호 :	**중 앙 142023-1025-008**

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

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F)051-927-6001
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제23-1030-012호
발 행 일 자	2023.10.30

감정평가 심사인증서

본지사명	부산경남지사	감정평가서번호	142023-1025-008
감정평가액	金 **이백이십일억구백만원정 (₩22,109,000,000.-)**		
제출처	(주)부산은행 사상공단지점		
담당평가사	전우철	기준시점	2023.10.26
물건종별	토지건물(기본)	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4 외 1필지		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

142023-1025-008

사 진 용 지



본건전경(남측에서 촬영)

142023-1025-008

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 전 우 철 

(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장 전 우 철 

감정평가액	**이백이십일억구백만원정 (₩22,109,000,000.-)**			
의 뢰 인	(주)부산은행 사상공단지점장	감정평가목적	공매	
제 출 처	(주)부산은행 사상공단지점	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)크레티	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.10.26	2023.10.26	2023.10.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	후 첨	'(토지 · 건물)감정	평가 명세표'	참 조	-	22,109,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩22,109,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김 상 진 

142023 - 1025 - 008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 소재 '해운대비치골프앤리조트' 남측 인근에 소재하는 상업용 부동산으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2023.10.26**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.10.26에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 원가방식에 의한 시산가액

1) 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항을 근거하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며,.대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 본건 건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작한 원가법에 의하여 산정하였으며 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 비교방식에 의한 시산가액

대상물건(호텔)과 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하는 비교가능한 호텔의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가격형성요인비교를 통하여 대상물건의 가격을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식에 의한 시산가액

대상물건(호텔)의 운영에 따른 순수익을 환원이율로 환원하여 수익가치를 산정함.

마. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

3방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 의한 시산가액을 상호 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 임대관계 및 기타 참고사항

가. 본 감정서는 공매목적의 평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건 토지 (1,2)는 일단지로서 용도상 불가분관계가 인정되는 바, 일괄하여 평가하였음.

다. 본건 건물은 현장조사시 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

라. 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 공매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상부동산의 개황

1. 평가대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)
1	연화리 376-4	655	655	대	준주거	상업용	소로한면	부정형 평 지	3,428,000
2	연화리 373-4	4	4	대	준주거				3,428,000

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

나. 건물

소재지		부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지(연화1길 27)				
기호	구조	용도	연면적(㎡)	사정면적(㎡)	규모	사용승인일
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	숙박시설	3,665.59	3,665.59	지하1층 지상12층	2022.02.25

142023 - 1025 - 008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 소재 '해운대비치골프앤리조트' 남측 인근에 소재하는 상업용 부동산으로서, 본건 인근은 숙박시설 및 각종 근린생활시설로 형성되어 있음.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 대중교통사정은 보통시 됨.

다. 형상 및 이용상황

기호1~2: 공히 본건은 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 유사 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

라. 도로상태

기호1~2: 공히 본건 남동측으로 약 10m의 포장도로에 접함

마. 토지이용계획사항

구 분	내 역
기호(1~2)	준주거지역(2014-02-26) 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법> 중점경관관리구역

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 기타사항

본건 토지 (1,2)는 일단지로서 용도상 불가분관계가 인정되는 바, 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

구 분	내 용
기호(가)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상12층 건물로서, (사용승인일 : 2022.02.25.) 외 벽 : 인조석붙임 마감 등, 내 벽 : 내부인테리어 및 타일붙임 등 마감, 창 호 : 칼라샷시 등 마감임.

나. 이용상황

구분	층	이용상황
가	지하1층 ~지상12층	숙박시설(관광호텔, 객실 70)으로 이용 중임.

다. 냉난방설비

시스템 냉·난방설비 등이 구비되어 있음.

나. 기타 부대설비

위생 및 급•배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지·경보설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음

다. 부합물 및 종물

없음.

라. 공부와의 차이

없 음.

마. 기타사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 원가방식에 의한 시산가격

[1] 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	연화리 350	대	181	상업용	준주거	소로한면	정방형 평 지	3,498,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	부산광역시 기장군 주거지역 (2023.01.01 ~ 2023.10.26)	0.280% (1.00280)	(1 + 0.00234) * (1 + 0.00053 * 26/30) ≒ 1.00280

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 - 기호(1~2): 비교표준지A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.05	면적에서 열세하나, 도로 접면너비 등에서 우세하여 제반 항목 비교시 본건이 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지. 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 소계			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

(1) 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적(㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)
1	담보	2023.01.02	연화리 298-2	준주거	상업 나지	대	174	소로한면 사다리	9,150,000
2	담보	2023.06.14	연화리 302	준주거	상업용	대	80	소로한면 사다리	9,130,000
3 (본건)	일반 거래	2021.04.14	연화리 376-4	준주거	상업용	대	669	소로한면 사다리	20,300,000,000 (총평가액)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)
①	2022.10.10	연화리 298-2	174	대	상업나지	준주거	소로한면 사다리	9,166,667
비고	거래금액 : 1,595,000,000원 (토지만의 거래임. 토지단가 : 1,595,000,000원 ÷ 174㎡ ≒ 9,166,667원/㎡							
②	2020.11.16	연화리 358	56	대	상업용	준주거	소로한면 부정형	17,518,000
비고	거래금액 : 990,000,000원 건물개요 : 벽돌조(철근)콘크리트지붕, 근린생활시설, 29.63㎡, 사용승인일 : 1992.04.02 건물단가 : 800,000원/㎡ x 17/45 ≒ 302,000원/㎡ 토지단가 : (990,000,000원 - 302,000원/㎡ x 29.63㎡) ÷ 56㎡ ≒ 17,518,000원/㎡							
③	2021.06.15	연화리 121	326	대	상업용	2종일주 일반상업	소로한면 사다리	8,854,000
비고	거래금액 : 3,120,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕, 근린생활시설, 265.15㎡, 사용승인일 : 2014.09.02 건물단가 : 1,000,000원/㎡ x 42/50 ≒ 880,000원/㎡ 토지단가 : (3,120,000,000원 - 880,000원/㎡ x 265.15㎡) ÷ 326㎡ ≒ 8,854,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

상기 평가사례, 매매사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 내 지가수준 및 본건의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

(1) 인근지역 내 지가수준

구 분	지 가 수 준	비 고
준주거지역 내 대지 본건 유사 토지	12,000,000원/㎡ 내외	기호1,2

(2) 용도별 낙찰가율 통계

[출처 : 인포케어]

구분(특수부동산/숙박시설)	기장군		기장읍	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	0	0	0	0
최근 6개월 평균 낙찰가율	0	0	0	0
구분(토지/대지)	기장군		기장읍	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	76.97	3	81.97	1
최근 6개월 평균 낙찰가율	85.46	2	81.97	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$※\ 가격\ 격차율 = \frac{(사례기준\ 표준지\ 단가)\ 사례가격 \times (사정보정) \times 시점수정 \times 지역요인 \times 개별요인}{(기준시점\ 당시\ 표준지\ 단가)\ 표준지공시지가 \times 시점수정}$$

(2) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	거래 사례1	9,166,667	1.000	1.00387	1.000	1.200	11,042,570	3.148
비교표준지 공시지가	A	3,498,000	-	1.00280	-	-	3,507,794	

***1)선정사유**	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례1>을 선정함.						
***2)사정보정**	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						
***3)시점수정**	부산광역시 기장군 주거지역 (2022.10.10. ~ 2023.10.26)						1.00387
***4)지역요인**	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
***5)개별요인**	**가로조건**	**접근조건**	**환경조건**	**획지조건**	**행정적조건**	**기타조건**	**격차율**
	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.200
	의 견	비교표준지는 평가사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 우세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1, 2	3,498,000	1.00280	1.00	1.050	3.14	11,565,198	11,600,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1, 2	659	11,600,000	7,644,400,000	일단지
합 계	**659**	-	**7,644,400,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)
②	2020.11.16	연화리 358	56	대	상업용	준주거	소로한면 부정형	17,518,000
비고	거래금액 : 990,000,000원 건물개요 : 벽돌조(철근)콘크리트지붕, 근린생활시설, 29.63㎡, 사용승인일 : 1992.04.02 건물단가 : 800,000원/㎡ x 17/45 ≒ 302,000원/㎡ 토지단가 : (990,000,000원 - 302,000원/㎡ x 29.63㎡) ÷ 56㎡ ≒ 17,518,000원/㎡							

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례②>을 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
②	부산광역시 기장군 주거지역 (2020.11.16 ~ 2023.10.26)	8.587% (1.08587)	(1 + 0.00454 * 15/30) * (1 + 0.00581) * (1 + 0.04806) * (1 + 0.02489) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00053 * 26/30) ≒ 1.08587

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1, 2	②	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700	-
의견	본건은 거래사례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세함.								

※ 비교항목은 “Ⅲ.1.마 ” 참고#

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1, 2	17,518,000	1.00	1.08587	1.00	0.700	13,315,589	13,300,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1, 2	659	13,300,000	8,764,700,000	일단지
합 계	**659**	-	**8,764,700,000**	-

142023 - 1025 - 008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	7,644,400,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	8,764,700,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1, 2	659	11,600,000	7,644,400,000	일단지
합 계	**659**	-	**7,644,400,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[2] 건물가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 직접법(도급계약서 금액 기준)

14,900,000,000(도급계약서상 금액 합계) ÷ 3,665.59 ≒ 4,064,829원/㎡

나. 간접법(한국부동산연구원 발표 건축물 재조달원가 자료집 기준)

(1) 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발표 건축물 재조달원가 자료집, 2022년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용년수
7-3-5-9	호텔	철근콘크리트조 평지붕	1	2,206,000	50 (45~55)
7-3-7-9	호텔	철골철근콘크리트조 평지붕	1	2,649,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층~ 12층	3,665.59	부대시설 및 기계실, 주차타워, 숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	3,600,000	-

(3) 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
표준단가에 포함하였음.				

(4) 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적을 고려하여 결정함.

기호	구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	지하1층 ~12층	3,600,000	표준단가에 포함.	3,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
가	지하 1층 ~ 자상 12층	2022.02.25.	3,600,000	50	1	1	49/50	3.528.000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)
가	지하1층~ 12층	3,665.59	3,528,000	12,932,201,520
합계		3,665.59	-	12,932,201,520

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[3] 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액

1. 토지가액

구분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)	비고
토지	1,2	659	11,600,000	7,644,400,000	일단지
합계				7,644,400,000	-

2. 건물가액

구분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가격(원)	비고
건물	가	3,665.59	3,528,000	12,932,201,520	
합계				12,932,201,520	-

3. 공시지가기준법 및 원가법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
토지	7,644,400,000	-
건물	12,932,201,520	-
합계	20,576,601,520	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 비교방식에 의한 시산가액

1. 개요

대상물건(호텔)과 인근지역 및 동일수급권내 유사지역에 소재하는 비교가능한 호텔의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 가격성형요인 비교를 통하여 대상물건(호텔)의 가격을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 지역 내 유사 부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명	객실수 (실)	등급	규모	거래금액 (천원)	객실당 거래단가 (천원/실)	거래시점 사용승인
①	매매	우동 646-9 외 이스턴베이호텔	41	2성급	B2/ 11F	41,521,690	1,012,000	2021.12.14 2004.04.14 (2018.02)
②	매매	우동 544-7 로드비치호텔	52	3성급	B2/ 8F	35,548,000	683,000	2020.12.18 1998.12.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명	객실수 (실)	등급	규모	평가금액(천원)	객실당 거래단가 (천원/실)	기준시점
								사용승인
1	담보	기장읍 시랑리 704-1 힐튼부산	310	특1급	B4/ 10F	380,000,000	1,225,000	2022.05.10
								2017.05.15
2	담보	중동 1400-60 페어필드 부산	223	3성급	B2/ 19F	52,300,000	234,000	2022.10.17
								2018.09.19
3	담보	기장읍 대변리 433-2외 호시카케	20	3성급	5F	19,264,396	963,000	2023.03.20
								2003.05.21 (2022.08 리모델링)

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비가능성이 높다고 판단되는 **<거래사례 ②>**을 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건(호텔)과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 중대형상가 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

■ 거래사례 ② / “부산광역시 중대형상가 매가격지수”

기간	변동률(%)	비 고
2020.12.18 ~ 2023.10.26	6.510	(1+0.0068*14/92)*(1+0.0079)*(1+0.0087)*(1+0.0105)*(1+0.0099)*(1+0.0091)*(1+0.0085)*(1+0.0075)*(1+0.0011)*(1-0.0008)*(1-0.0006)*(1+0.0004)*(1+0.0004*26/92) ≒ 1.06510

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가) / 거래사례 ②

구 분		격차율	비 고
조건	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	접근조건	0.70	본건은 사례 대비 대중교통 시설과의 접근성(사례는 부산시 도시철도 2호선 해운대역 인근 위치) 등에서 열세함.
	환경조건	0.55	본건은 사례 대비 인근환경(사례는 해운대 상업지역에 위치) 및 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	획지조건	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	행정적조건	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	기타조건	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	소계	**0.385**	**본건은 사례 대비 외부요인에서 열세함.**
건물요인	시공 및 설계의 양부	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	건물규모 및 공간활용성	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	건물내부상태(객실상태) 등	1.02	본건은 사례 대비 객실내부 인터리어 등에서 우세함.
	토지와 건물의 구성	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	부대시설	1.03	본건은 사례대비 부대시설(루프탑 수영장 등)에서 우세함.
	관리상태 및 노후도	1.05	본건은 사례 대비 노후도(본건 2022년 준공, 사례 1998년 준공) 등에서 우세함.
	가시성 및 조망	1.04	본건은 사례 대비 조망(바다 조망)에서 우세함.
	소계	**1.147**	**본건은 사례 대비 건물요인에서 우세함**
기타특성	호텔 등급, 인지도 등	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	장래동향	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	기타	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	소계	**1.000**	**본건과 사례는 기타특성 전반적으로 대등함.**
가치형성요인		**0.442**	**본건은 사례 대비 종합적으로 열세함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1) 객실당 가격산정

(단위 : 원)

기호	사례가격 (객실)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/객실)	적용단가
1	683,000,000	1.00	1.06510	0.442	321,538,779	322,000,000

2) 비교방식에 의한 시산가액

기호	객실당 가격	객실수	감정평가액(원)
가	322,000,000	70	22,540,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 수익방식에 의한 시산가액

1. 개요

본건은 수익용 부동산으로서 숙박시설 부분은 숙박료 등을 참고하여 수익방식에 의한 가격평가방법 중 직접환원법(수익가격=순수익/환원이율)을 적용하였고, 총수익에서 부동산 운영에 직접 필요한 비용 등을 공제한 후 적정한 환원이율로 환원하여 대상부동산의 가액을 결정하는 수익환원법을 적용함.

2. 수익가격의 산정

1) 본건 적정 객실 요금 및 연간 매출액

(단위 : 원)

구 분		객실수ⓐ	이용요금ⓑ	객실점유율 ⓒ	연간 매출액 (ⓐ×ⓑ×ⓒ×360)	비 고
Suite	주중	4	330,000	0.70	243,936,000	평균요금
	주말	4	450,000	0.90	155,520,000	
Ocean Terrace	주중	63	180,000	0.70	2,095,632,000	
	주말	63	260,000	0.90	1,415,232,000	
Ti amo Ocean Terrace (장애인 객실)	주중	3	140,000	0.70	77,616,000	
	주말	3	200,000	0.90	51,840,000	
합 계		-	-	-	4,039,776,000	-

※ 본건의 객실 이용요금 및 일 회전율 등은 인터넷 상의 객실요금 등을 참고하되 탐문 조사 및 인근 유사 숙박시설의 이용요금 및 회전율 등을 참조하였으며 방 크기, 주중 및 주말요금 등을 고려한 평균 이용요금을 적용하여 총 수익을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 총비용(필요제경비) 산정

총비용(필요제경비)이란 대상 부동산을 계속하여 운영 또는 임대차하는데 필요한 경비로서 여기에는 감가상각비, 유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액 및 정상운전자금이자상당액이 포함되며, 본건의 경우 호텔로서 인근지역 유사업종의 일반적인 수준(특1급호텔은 65~70%, 특2급호텔은 50~60%, 1급 호텔은 30~50%) 인점을 등을 고려하되 객실 운영경비 대비 F&B 운영 경비가 사업구조(고정인건비 등)으로 인해 경비비율이 높아지는 점을 감안하여 총수익의 50%를 총비용으로 결정하였음.

3) 순수익 산정

구 분	총수익ⓐ	필요제경비ⓑ (ⓐ × 50%)	순수익 (ⓐ - ⓑ)	비 고
가	4,039,776,000	2,019,888,000	2,019,888,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 환원이율의 결정

가) 자본환원율의 개요

자본환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적정한 율로서 부동산 가치 대비 순운영수익의 비율을 의미하여 자본환원율은 금융시장의 금리 및 부동산 시장의 요구수익률, 금융시장 및 부동산 시장의 변화 등에 따라 상이하게 나타남.

나) 금융시장의 금리

[한국은행 경제통계시스템, 단위 : %]

구분[분기별]	22.Q3	22.Q4	22.Q4	23.Q1	23.Q2
CD(91일)	2.730	3.910	3.640	3.630	3.740
국고채(1년)	3.073	3.720	3.519	3.396	3.556
국고채(3년)	3.452	3.905	3.463	3.383	3.732
국고채(5년)	3.504	3.924	3.445	3.379	3.760
회사채 (3년, AA-,민평)	4.416	5.416	4.357	4.191	4.507

다) 자본환원율 및 할인율의 결정

본건 환원율의 결정은및 시중은행의 금리, CD 수익률 및 3년 만기 국고채 수익률을 감안하되, 본건이 호텔인 점을 감안하여 안정성과 평가목적을 종합적으로 고려하여 환원율은 **<9%>**로 결정함.

라) 수익가격 결정

항 목	금액(원)	비고
총수익(PGI)	4,039,776,000	-
필요제경비(OE)	2,019,888,000	총수익(PGI)의 50%
순수익(NOI)	2,019,888,000	-
환원이율(R)	9%	-
수익가격(NOI/R)	**22,443,200,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
원가방식에 의한 시산가액	20,576,601,520	-
비교방식에 의한 시산가액	22,540,000,000	-
수익방식에 의한 시산가액	22,443,200,000	-

‘시산가액’이란 감정평가 각 방식을 적용하여 산정한 가액을 말하고, 감정평가 3방식은 가격3면성(비용성, 시장성, 수익성)에 근간을 두고 있으며, 가격 3면성 각각은 별개의 개념이 아닌 상호 유기적인 관련성을 갖고 있음. 따라서 감정평가 방식은 각 평가방법마다 자료 수집 방법과 분석, 감정평가의 접근 기준이 상이하여 시산가액이 상호 동일하지 않으며, 사용된 자료의 정확성, 적절성, 자료의 양 및 당해 지역의 부동산 시장을 감안할 때, 각 시산가액 간에 차이가 발생 할 수 있으므로, 각 감정평가 방식에서의 특성과 대상 부동산의 유용성 등을 검토하여 시산가액을 구하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시산가액의 조정 및 결정의견

■ '시산가액조정'이란 감정평가 각 방식을 적용하여 산정한 시산가액(적산가액, 비준가액, 수익가액)을 비교, 대조하여 합리성을 검토하는 것을 말함.

■ 원가방식은 비용성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 공급적 측면을 잘 반영하고 있으나 비용과 가치가 대응되지 않을 경우에 적정성이 낮아지는 단점이 있음. 즉, 원가방식으로 산정된 가치는 투입비용 측면에서 접근한 것으로서, 시장성이나 수익성 반영이 곤란하다는 한계가 있음.
본건 평가대상인 호텔은 시장성과 수익성이 중시되는 대표적인 상업용 부동산으로서, 원가방식에 의한 평가액은 낮은 공실율, 안정적 임대료를 보이는 시장에서는 하한가격 정도의 의미를 지니는 정도이며 토지, 건물을 일괄하여 수익을 창출하고, 수익성을 기준으로가격이 형성되고 매매가 이루어지는 부동산에 적용하기에는 다소 한계가 있음.

■ 비교방식은 시장성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 시장성을 반영하는 실증적인 가치로서, 균형적 측면을 잘 반영하고 있어 합리적인 거래 당사자간에 인근지역 혹은 동일수급권 내의 유사지역 등에서 대상부동산과 유사한 부동산의 거래가 이루어 지는 경우 또는 동일 수급권 내의 대체·경쟁 부동산이 거래 되는 경우 유효함. 그러나 다수의 거래사례의 수집과정이나, 비교과정에서 주관 개입의 가능성이 있다는 한계가 있음.
본건 평가 대상인 호텔은 거래사의 수집이나 비교적 최근에 거래된 골프장의 적정 거래사례들을 수집하여 실제 대상 부동산이 속한 시장에 참여하는 시장참가자간의 속성과 행동을 감안한 당해 시산가액은 합리성이 인정 될 수 있으나, 호텔 특성상 다수의 거래사례의 포착에 한계가 있고, 시장 상황의 변화에 따른 불확실성이 존재 할 수 있다는 점을 고려해야 할 것으로 판단됨.

■ 수익방식은 수익성의 사고에 기초한 감정평가방법으로, 수요적 측면을 잘 반영하고 있으며 부동산의 가격은 일반적으로 수익성을 반영하여 형성되고 수익이 부동산의 경제가치의 본질을 형성하는 부동산의 이론적 특성을 잘 반영함. 이러한 논리로 볼 때 수익이 발생하는 부동산의 경우 수익가격의 적용이 유용함. 다만 불완전한 시장에서 수익과 환원이율의 파악에 한계가 있으며, 임료의 지행성으로 부동산의 신구가격차이가 없다는 한계가 있음.
본건 평가 대상인 호텔은 수익성 부동산으로서 Cash flow가 매매가격 결정시 중요한 요소가 되는 것이 현실이고, 투자대상으로서 수익과 수익률에 기초하여 형성된 수익가격을 통해 다른 부동산과 대체·경쟁관계를 형성하고 있는 점 등을 고려하면 수익방식에 의한 시산가액의 적정성이 인정됨. 다만 매출자료의 정확한 파악이 힘들고 대외환경 변화에 따라 향후 호텔의 객실 이용료 변동, 점유율 변동 및 인건비, 관리비 등이 변동되어 매출액 및 운영경비가 변동될 수 있는 등 불확실성이 존재할 수 있다는 점을 고려해야 할 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상기 시산가액 간의 유사성 및 각 시산가액 산출근거, 각 시간가액의 적정성 및 한계 등을 고려 시 주된 방법에 의한 시산가액(원가방식에 의한 시산가액)의 합리성이 인정되나, 본건 평가 대상인 호텔의 특성상 토지와 건물 외에 대상 부동산이 속한 시장 특성 등을 감안하여 다른 방법에 의한 시산가액(비교방식 및 수익방식에 의한 시산가액)과의 합리적인 조정이 필요하다고 판단됨.

■ 따라서, 상기 검토 결과를 바탕으로『감정평가에 관한 규칙』제12조에 제3항에 따라 아래과 같이 가중치를 부여하여 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정함.

구분	시산가액(원)	비고(가중치)
원가방식에 의한 시산가액	20,576,601,520	20%
비교방식에 의한 시산가액	22,540,000,000	40%
수익방식에 의한 시산가액	22,443,200,000	40%
감 정 평 가 액	**22,109,000,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액	비고
감 정 평 가 액	22,109,000,000	-

142023-1025-008

(토지 · 건물)감정평가명세표

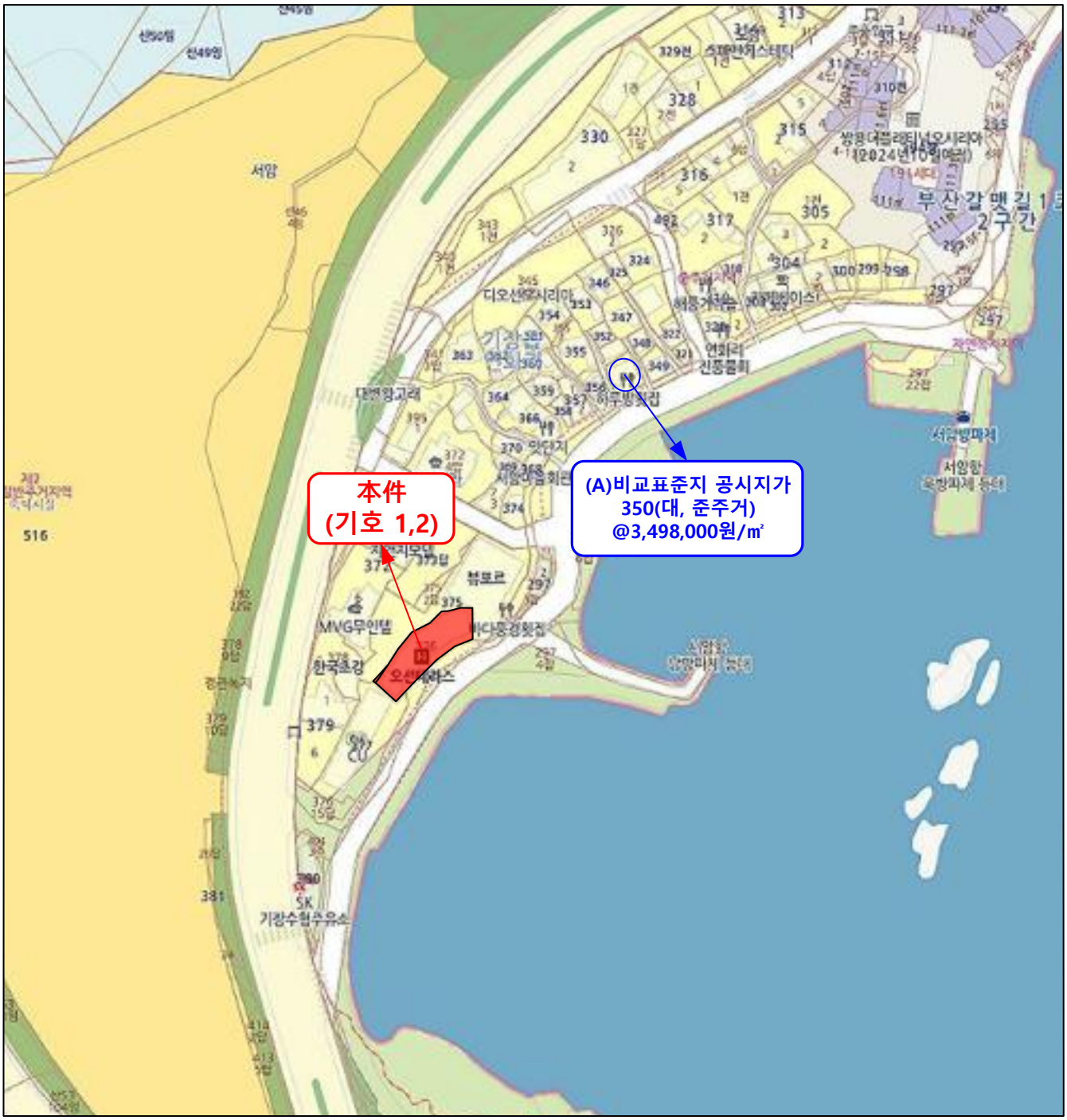
기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	376-4	대	준주거지역	655	659	-	22,109,000,000	시산가액 조정
2	"	373-4	대	준주거지역	4				
가	" 위지상	376-4 373-4	숙박시설 및 일반 음식점	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 12층					
				1층	223.91	3,665.59			
				2층	247.27				
				3층 ~ 7층 (각)	249.73				
				8층 ~ 11층 (각)	287.29				
				12층	308.98				
				지하1층	487.62				
						[토지,건물	**배분내역]**		
						토지:	**8,213,700,374**		
						건물:	**13,895,299,626**		
	합 계							**₩22,109,000,000**	
								- 이하여백 -	

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지(연화1길 27)

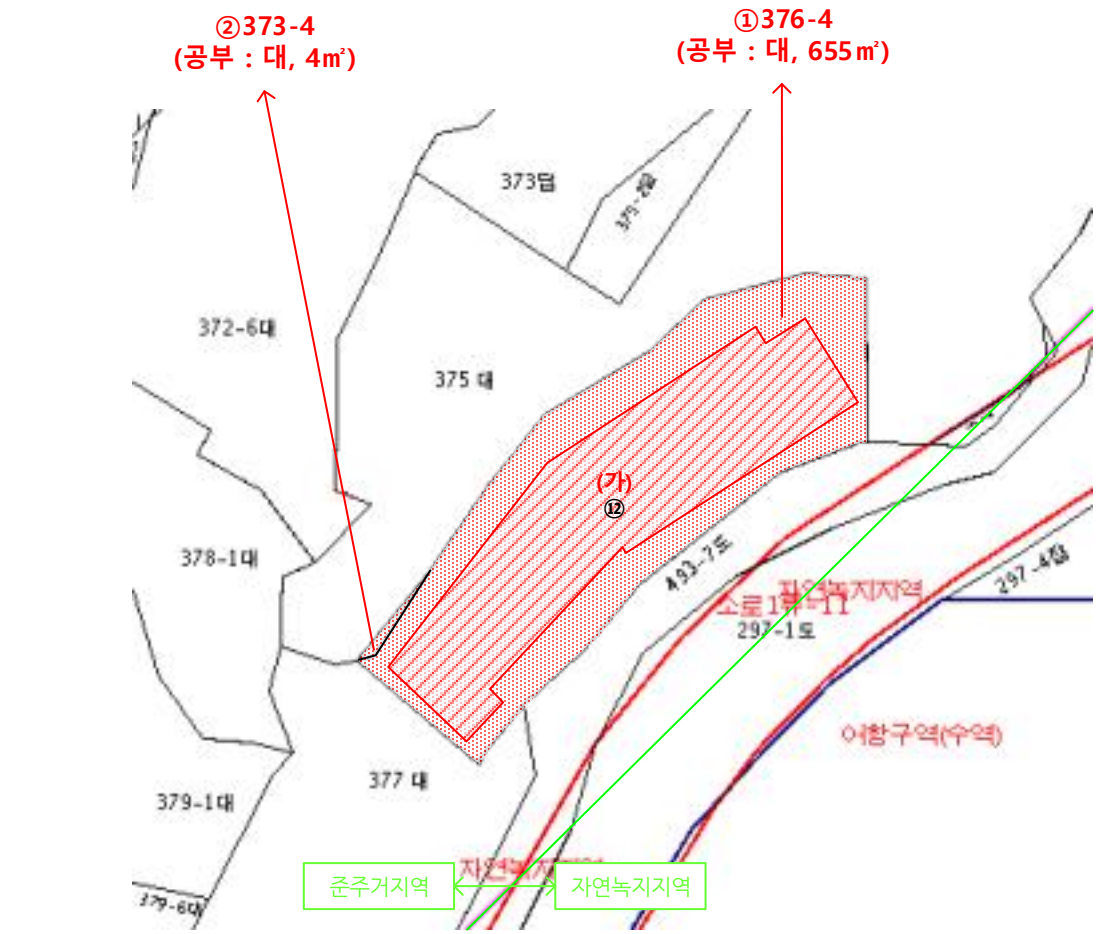


지 적 개 황 도

N

S

S = 1/600

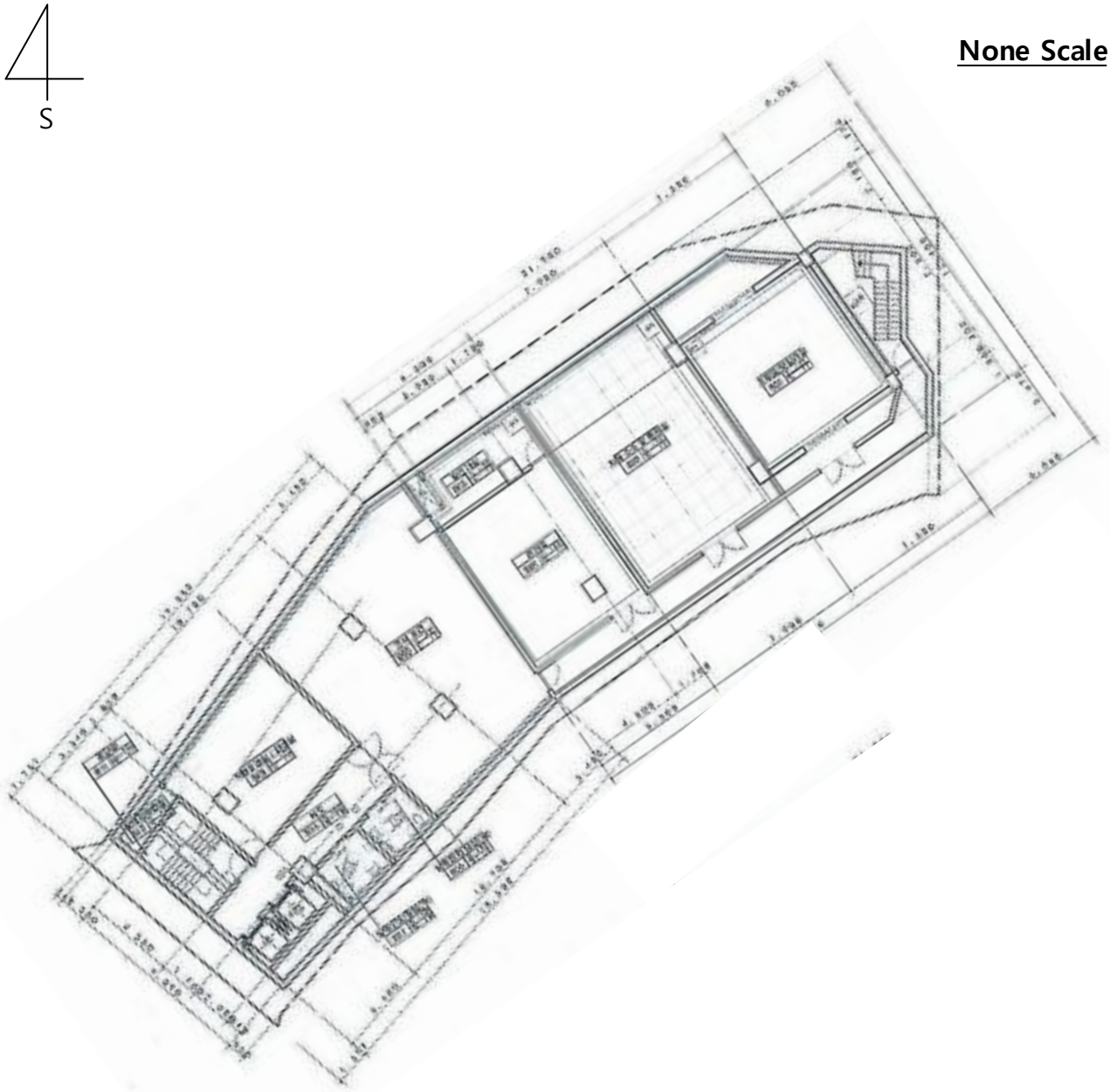


건 물 개 황 도

N

S

None Scale



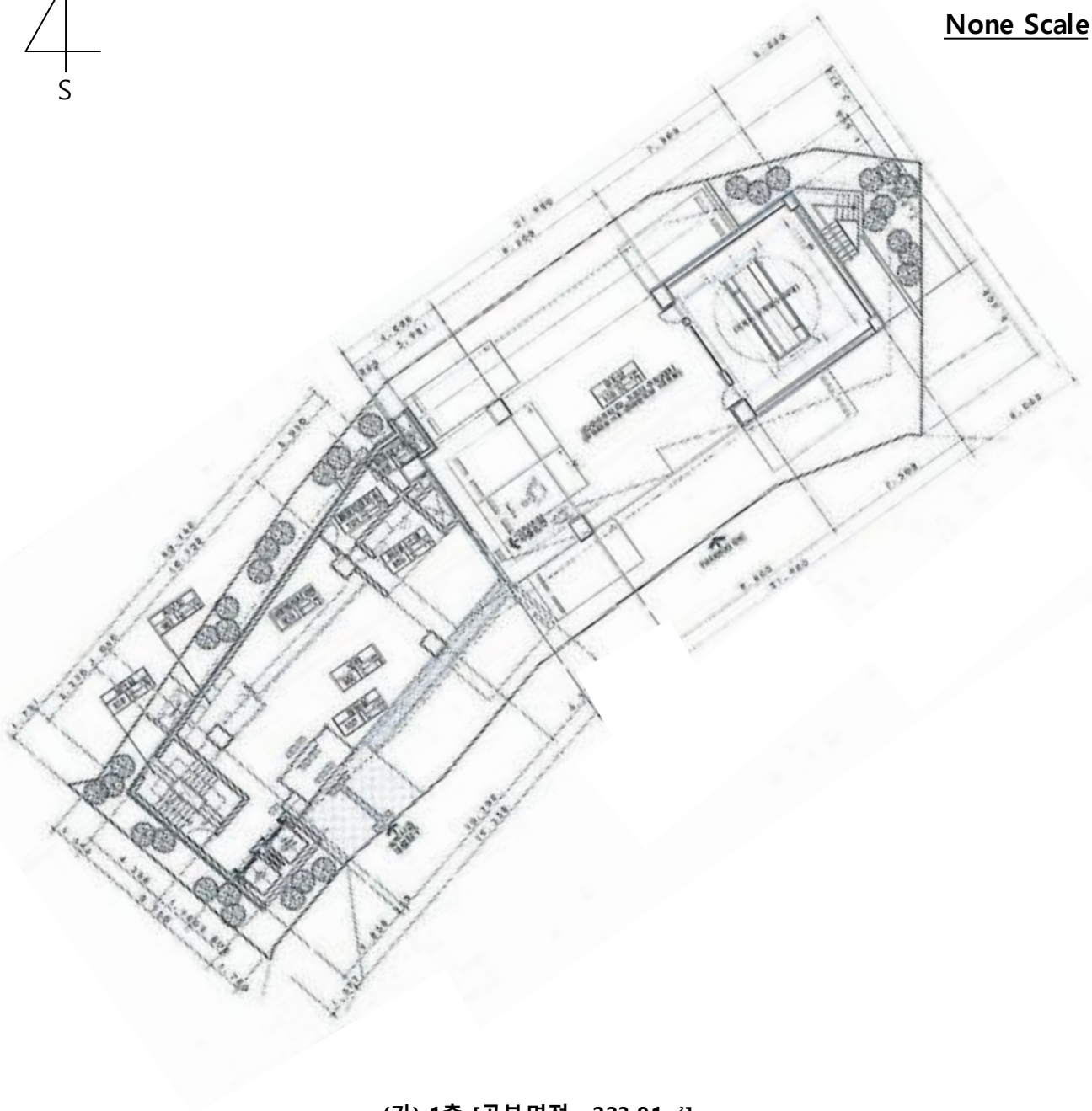
(가) 지하 1층 [공부면적 : 487.62㎡]

건 물 개 황 도

N

S

None Scale



(가) 1층 [공부면적 : 223.91㎡]

건 물 개 황 도

N

S

None Scale



(가) 2층 [공부면적 : 247.27㎡]

건 물 개 황 도

N

S

None Scale



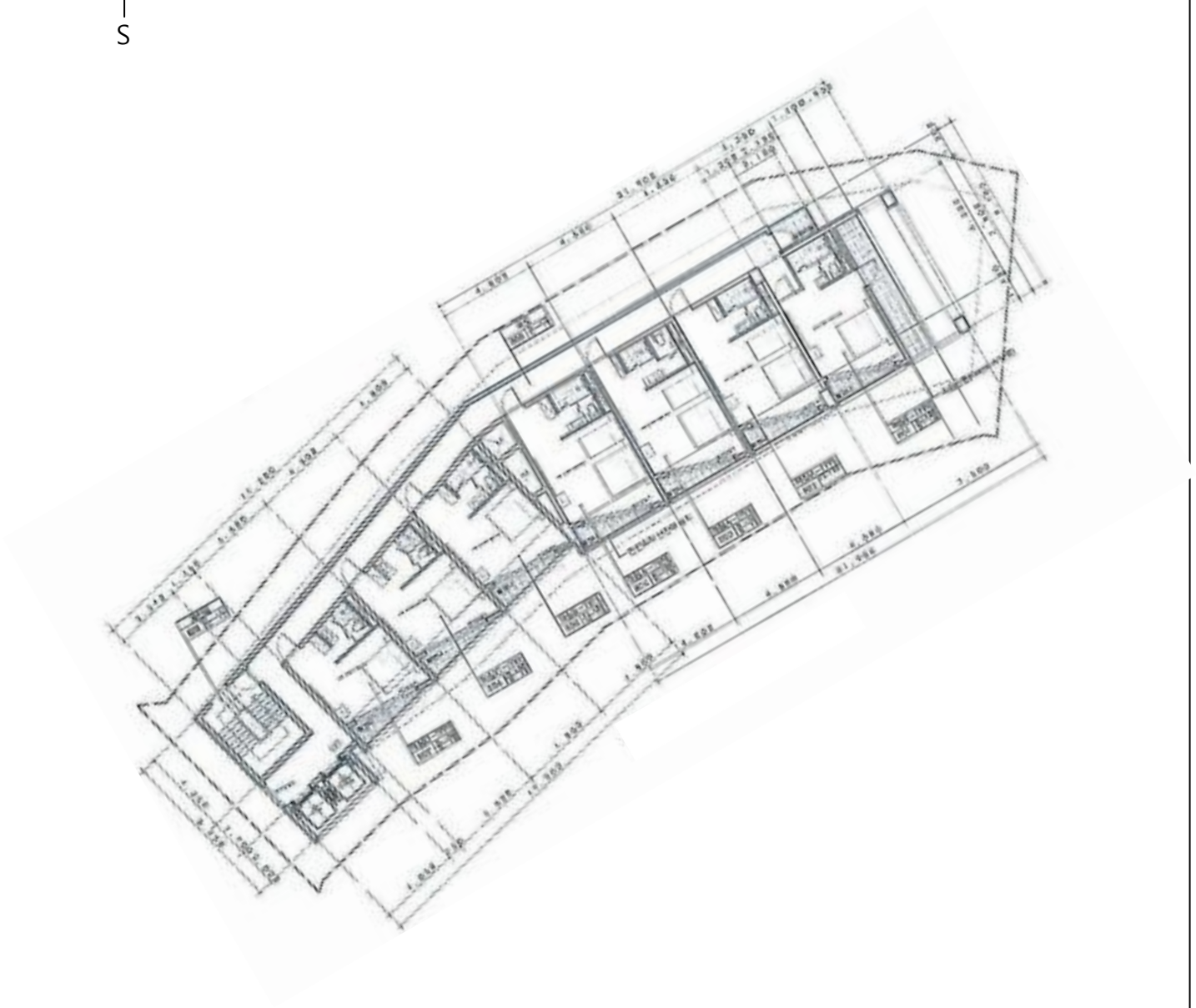
(가) 3~7층(면적, 내부동일)[공부면적 : 각 249.73㎡]

건 물 개 황 도

N

S

None Scale



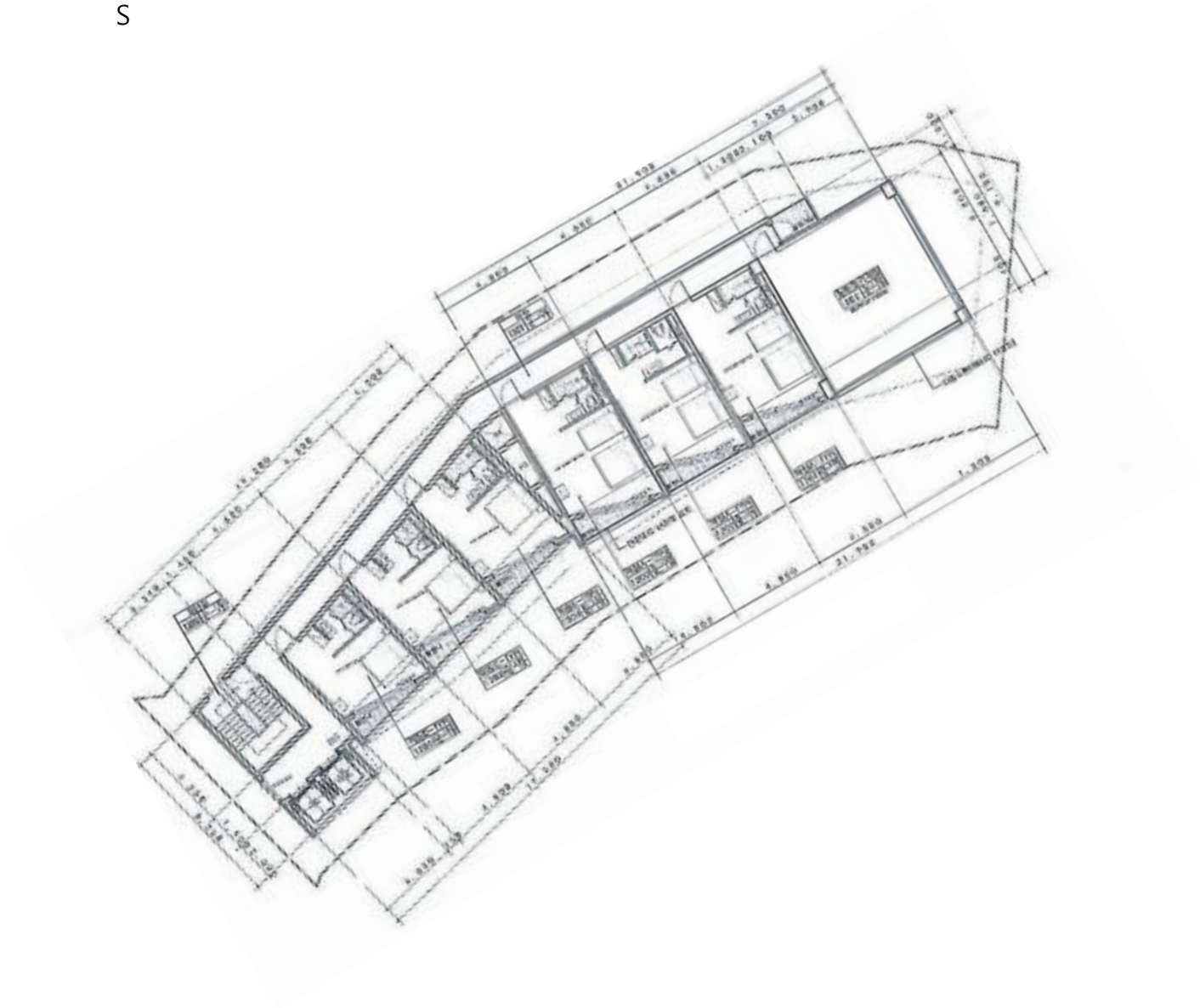
(가) 8~11층(면적, 내부동일)[공부면적 : 각 287.29㎡]

건 물 개 황 도

N

S

None Scale



(가) 12층 [공부면적 : 308.98㎡]

사 진 용 지



본건전경(남서측에서 촬영)



본건전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



주변전경(남서측에서 촬영)



주변전경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



주변전경(북동측에서 촬영)

㈜중앙감정평가법인

수 신 (주)부산은행 사상공단지점장
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.10.25일자 귀 제 『 -- 』로 의뢰하신 『 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지(연화1길 27) 소재 부동산 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청 구 서 1부 끝.

부 산 경 남 지 사 장

담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 전우철
시행 중앙 142023-1025-008 (2023.10.30)
우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)
TEL. 051-927-6000 FAX. 051-927-6001 / http://www.jaa.co.kr

㈜중앙감정평가법인

(TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001)

문서번호 : 중앙 142023-1025-008

수　　신 : (주)부산은행 사상공단지점장

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.10.25　자 귀 제『　　--　　』호로 의뢰하신『　　부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지(연화1길 27) 소재 부동산　　』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

가. 평가보수

과　　목		금　　액	비　　고
평 가 수 수 료		**8,974,270**	1.토지(재의뢰 할인 적용) (12,128,320*7,644,400,000/20,576,601,520) x 0.3배 ≒1,351,735 2.건물 (12,128,320*12,932,201,520/20,576,601,520) ≒7,622,535 1+2=8,974,270 여비:40,000(시내출장비) 물건조사비:10,000(1동 x 10,000원) 공부발급비:5,000(등기사항전부증명서 3부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 2부 x 1,000원) 기타실비:6,000(사진 6컷 x 1,000원)
실 비	여비교통비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	5,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특별용역비	—	
	소　　계	61,000	
공 급 가 액		9,035,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		903,500	
합　　계		**9,938,500**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**9,938,500**	

붙　임 : 감정평가서　2 부

나. 송 금 처　　『 사업자등록번호 : 607-85-37343 』

부산은행　113-2009-7672-09　(주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1025008" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

문서확인번호: 1698-2177-0665-5672

발급번호 : 2023267100035639I7　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 10/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

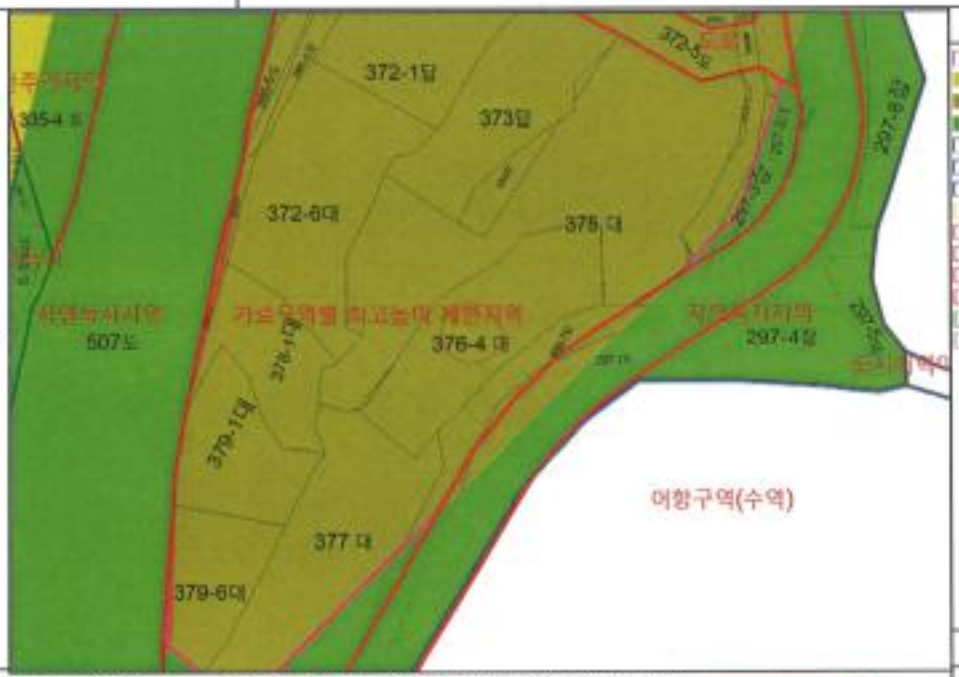
신청인	성명	손수림	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	376-4	대	655.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역(2014-02-26) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 청조건축과(051-709-4282))<건축법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역 [이하공란]

확인도면



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 10/ 25

부 산 광 역 시　기 장 군 수

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

문서확인번호: 1698-2175-2637-8331

발급번호 : 20232671000356390B　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2023/ 10/ 25

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

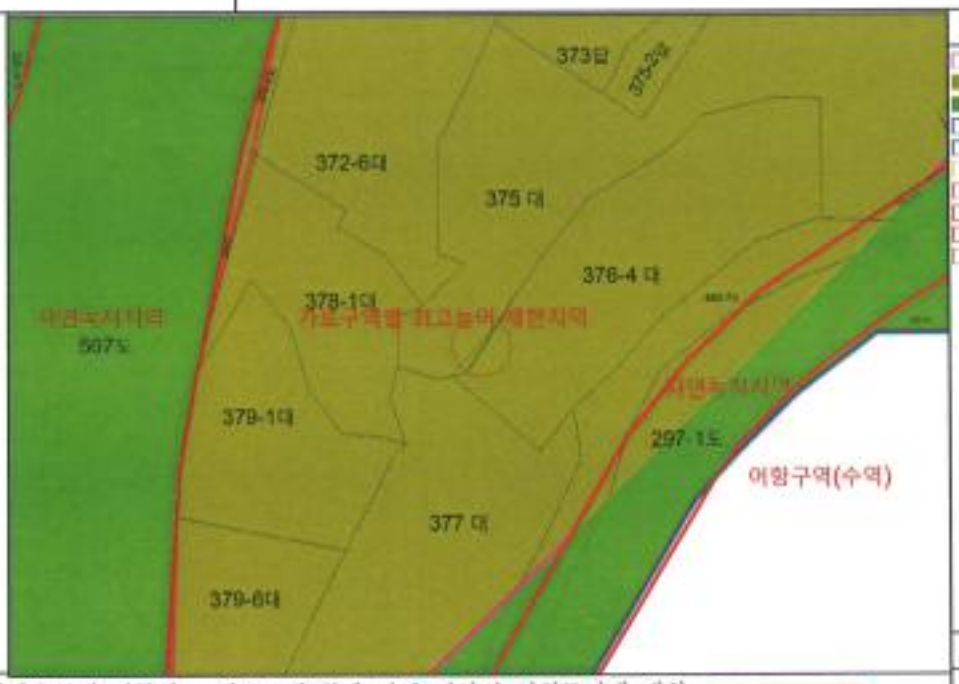
신청인	성명	손수덤	주소	부산광역시 연제구 거제대로 270,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	373-4	대	4.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준주거지역(2014-02-26) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 청조건축과(051-709-4282))<건축법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	중점경관관리구역 [이하공란]

확인도면



범례

- 가로구역별 최고높이 제한지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 어항구역(수역)
- 관광단지
- 도로구역
- 대로3류(폭 25m~30m 미만)
- 소로1류(폭 10m~12m 미만)
- 법정동

축척 1/800

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 10/ 25

부 산 광 역 시　기 장 군 수

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1811-2020-013548

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2020년12월7일~~	~~부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4~~	~~답~~	~~4㎡~~	~~분할로 인하여 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-1에서 이기~~
2	2022년3월21일	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4	대	4㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 9)	소유권이전	2019년7월5일 제42295호	2019년7월5일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2019-3750호~~
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-1에서 전사 접수 2020년12월7일 제129795호
2	소유권이전	2020년12월15일 제133761호	2020년12월15일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사시그널파이어 180111-1136935 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 41
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년12월15일 제133764호	2020년12월11일 교환	소유자 주식회사크레티 180111-1238872 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27
4	소유권이전	2020년12월15일 제133774호	2020년12월14일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012031010102002S1YKL0135603EE014850651112 **발급확인번호** AAMK-QHHO-5489 **발행일** 2023/10/25

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2020-5013호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 동부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012031010102002S1YKL0135603EE024850651112 **발급확인번호 AAMK-QHHO-5489** 발행일 2023/10/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1811-2020-013548

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 373-4 대 4㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)
- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)
- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2023년 10월 25일 16시 03분 50초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1811-1996-147457

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1 (전 1)~~	~~1985년6월18일~~	~~경상남도 양산군 기장읍 연화리 376-4~~	~~답~~	~~661㎡~~	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 02일 전산이기
~~2~~		~~부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4~~	~~답~~	~~661㎡~~	~~1995년 3월 1일 행정구역변경으로 인하여 1999년3월06일 등기~~
~~3~~	~~2020년12월7일~~	~~부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4~~	~~답~~	~~655㎡~~	~~분할로 인하여 답 6㎡를 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-14에 이기~~
4	2022년3월21일	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4	대	655㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1985년6월18일 제1374호	1985년6월15일 매매	소유자 ~~유명철~~ 430304-******* 부산 기장군 기장읍 연화리 376-4
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 02일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2020년2월20일 제18374호	2011년9월27일 개명	유영철의 성명(명칭) 유정주
~~2~~	~~가압류~~	~~2003년9월3일 제86701호~~	~~2003년8월30일 부산지방법원의~~	~~청구금액 금15,000,000원 채권자~~

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181011931010109612511JAS04746050NH15722W91112 **발급확인번호 AAMK-QHMI-4572** 발행일 2023/10/25

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			~~가압류 결정(2003카단58799)~~	~~박용순 부산 연제구 연산동 483-22 김영태 부산 동구 범일6동 1511-1 김형근 부산 연제구 연산동 483-22~~
3	~~압류~~	~~2003년12월19일 제129426호~~	~~2003년12월16일 압류(징수6508-117704)~~	~~권리자 근로복지공단부산동래지사~~
4	3번압류등기말소	2003년12월27일 제124779호	2003년12월26일 해제	
5	2번가압류등기말소	2004년9월3일 제66908호	2004년7월28일 가압류취소판결 (2004카단3936 가압류이의)	
6	소유권이전	2020년5월27일 제56301호	2019년12월19일 매매	소유자 주식회사크레티 180111-1238872 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27 매매목록 제2020-1049호
7	소유권이전	2020년5월27일 제56302호	2020년5월27일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-2903호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~1999년7월3일 제49528호~~	~~1999년7월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금390,000,000원 채무자 유영환 부산 기장군 기장읍 연화리 376-4 근저당권자 주식회사한빛은행 110111-0023393 서울 중구 남대문로 2가 111-1 (기장지점) 공동담보 건물 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4~~

발행번호 181202181011931010109612S1JA5047460S0NH25722W91112 발급확인번호 AAMK-QHMI-4572 발행일 2023/10/25

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	1번근저당권설정등기말소	2019년11월29일 제79441호	2019년11월29일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2020-1049			
거래가액	금5,300,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4	6	2019년12월19일 매매	
2	[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4	8	2019년12월19일 매매	

— 이 하 여 백 —

관할등기소 부산지방법원 동부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181011931010109612511AS0474606ONH35722991112 **발급확인번호 AAMK-QHMI-4572** 발행일 2023/10/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1811-1996-147457

[토지] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4 대 655㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)
- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)
- 기록사항 없음

[참 고 사 항]
가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2023년 10월 25일 16시 05분 22초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 건물 [제출용] -

고유번호 1811-2022-000524

[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지 베스트루이스해밀턴호텔주건축물제1동

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	~~2022년3월16일~~	~~부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외1필지 베스트루이스해밀턴호텔주건축물제1동 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27~~	~~철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 숙박시설 1층 223.91㎡ 2층 247.27㎡ 3층 249.73㎡ 4층 249.73㎡ 5층 249.73㎡ 6층 249.73㎡ 7층 249.73㎡ 8층 287.29㎡ 9층 287.29㎡ 10층 287.29㎡ 11층 287.29㎡ 12층 308.98㎡ 지하1층 487.62㎡~~	
2	2023년7월7일	부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4, 373-4 베스트루이스해밀턴호텔주건축물제1동 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 숙박시설, 일반음식점 1층 223.91㎡ 2층 247.27㎡ 3층 249.73㎡ 4층 249.73㎡ 5층 249.73㎡ 6층 249.73㎡ 7층 249.73㎡ 8층 287.29㎡ 9층 287.29㎡ 10층 287.29㎡ 11층 287.29㎡ 12층 308.98㎡ 지하1층 487.62㎡	신청착오

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012031010102202512MKC0005602HAE12407121112 **발급확인번호 AAMK-QHCP-5246** 발행일 2023/10/25

[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지 베스트루이스해밀턴호텔주건축물제1동

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년3월16일 제16732호		소유자 주식회사크레티 180111-1238872 부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27
2	소유권이전	2022년3월16일 제16733호	2022년3월16일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-802호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

— 이 하 여 백 —

관할등기소 부산지방법원 동부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012031010102202S1MKC0005602HAE22407121112 **발급확인번호 AAMK-QHCP-5246** 발행일 2023/10/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1811-2022-000524

[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 연화리 376-4외 1필지 베스트루이스해빌딘호텔주건축물제1동

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)
- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)
- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2023년 10월 25일 16시 02분 07초

사실확인용
진본
2023/10/25
16:02:58
KST
정부사실확인센터

문서확인번호 : 1698-2173-7777-0656

토지 대장

고유번호	2671025029-10376-0004		
토지소재	부산광역시 기장군 기장읍 연화리		
지 번	376-4	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202326710-00356-3897
장 번 호	2-1	처리시각	15시 50분 45초
비 고		발 급 자	민터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 변 동 원 인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(02) 답	*661*	(21) 1985년 06월 12일 376-1번에서 분할	1975년 03월 28일 (03)소유권이전	320 김경주	321119-1******
(02) 답	*661*	(51) 1995년 03월 01일 경상남도 양산군에서 행정관할구역변경	1985년 06월 18일 (03)소유권이전	부산 남구 민락동 187 유명철	430304-1******
(02) 답	*655*	(20) 2020년 12월 04일 분할되어 본번에 -14을 부함	1996년 08월 23일 (04)주소변경	376-4 유명철	430304-1******
(08) 대	*655*	(40) 2022년 03월 21일 지목변경	2020년 02월 20일 (05)성명(명칭)변경	376-4 유정주	430304-1******

등 급 수 정 년 월 일	1975. 11. 15. 설정	1985. 06. 12. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	(24)	101	130	177	180	182	185	188
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1501000	1917000	2068000	3163000	3578000	3643000	3428000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 25일

부산광역시 기장군

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 민원서발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1698-2173-7777-0656

토지 대장

고유번호	2671025029-10376-0004		
토지소재	부산광역시 기장군 기장읍 연화리		
지 번	376-4	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202326710-00356-3897
장 번 호	2-2	처리시각	15시 50분 45초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
		--- 이하 여백 ---	2020년 05월 27일	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27	
			(03)소유권이전	주식회사크레티	180111-1******
			2020년 05월 27일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1995. 01. 01. 수정							
토지등급 (기준수확량등급)	191							
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 25일

부산광역시 기장군

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1698-2174-4023-0877

시설관리공단 진본 2023/10/25 16:04:00 KST 정부시설관리공단

토지 대장

고유번호	2671025029-10373-0004		
토지소재	부산광역시 기장군 기장읍 연화리		
지 번	373-4	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202326710-00356-3903
장 번 호	1-1	처리시각	15시 52분 31초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 / 변동원인	주소 / 성명 또는 명칭	등록번호
(02) 답	*4*	(21) 2020년 12월 04일 373-1번에서 분할	2019년 07월 05일	서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)	
			(03)소유권이전	수협은행	244235-0******
(08) 대	*4*	(40) 2022년 03월 21일 지목변경	2020년 12월 15일	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 41	
			(03)소유권이전	주식회사시그널파이어	180111-1******
		--- 이하 여백 ---	2020년 12월 15일	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27	
			(03)소유권이전	주식회사크레티	180111-1******
			2020년 12월 15일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2022년 07월 01일	2023년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1072000	1220000	3643000	3428000				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 25일

부산광역시 기장군

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-BAML-FXRR-JNCN-ZBEF

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식](개정 2018. 12. 4.)

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2671025029-1-03760004	명칭	베스트루이스해밀턴호텔 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대

대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	지번	376-4 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27	
※대지면적	659 ㎡	연면적	3,665.59 ㎡	※지역	가로구역별 최고높이 제한지역 외 1	※지구	※구역	중점경관관리구역
건축면적	356.01 ㎡	용적률 산정용 연면적	3,118.17 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	숙박시설, 일반음식점	층수	지하: 1층, 지상: 12층
※건폐율	54.02 %	※용적률	473.17 %	높이	39.8 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선후퇴 거리			m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	지1층	철근콘크리트구조	관광호텔	443.68	주식회사크레티	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27	1/1	2022.3.16. 소유권보존
주1	지1층	철근콘크리트구조	일반음식점	43.94	180111-1******			
주1	1층	철근콘크리트구조	관광호텔	164.11		- 이하여백 -		
주1	1층	철근콘크리트구조	주차타워	59.8		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

기장군수

발급일: 2023년 10월 25일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

고유번호	2671025029-1-03760004	명칭	베스트루이스해밀턴호텔 주건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	지번	376-4 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사크레티	180111-1******
설계자	정운화 디앤에이건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1667
공사감리자	정민식 건축사사무소 일원	부산광역시-건축사사무소-1521
공사시공자 (현장관리인)	장현호 (주)엘에이치산업개발	부산광역시-건축공사업-02-1369

※주차창	구분	옥내	옥외	인근	면제
	자주식	4 대 50 ㎡	4 대 37.22 ㎡	대 ㎡	대
	기계식	22 대 57 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 2 대	비상용	대	
※ 하수처리시설			
형식	하수종말처리장연결		
용량	72.17㎥		

허가일	2020.5.14.
착공일	2020.9.1.
사용승인일	2022.2.25.
관련 주소	
지번	373-4
도로명	

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립률 0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	0 kWh/m	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		
지하수위 G.L -2 m	기초형식 지내력기초	설계지내력(지내력기초인 경우) 30 t/㎡		구조설계 해석법 동적해석법	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2022.2.25. 2022.3.11.	신규작성(신축) 창조건축과-14668 (2022.03.11. 시행) 호에 따른 건축물 용도변경 지하1층 제2종근린생활시설(일반음식점)43.9 4㎡ , 숙박시설관광호텔 443.68㎡		- 이하여백 -	지역: 준주거지역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 홍광표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-BAML-FXRR-JNCN-ZBEF

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식](개정 2017. 1. 20)

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2671025029-1-03760004	명칭	베스트루이스헤밀턴호텔 추건축물제1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 연화리	지번	376-4 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 연화1길 27

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	관광호텔	247.27	주1	12층	철근콘크리트구조	관광호텔	308.98
주1	3층	철근콘크리트구조	관광호텔	249.73			- 이하여백 -		
주1	4층	철근콘크리트구조	관광호텔	249.73					
주1	5층	철근콘크리트구조	관광호텔	249.73					
주1	6층	철근콘크리트구조	관광호텔	249.73					
주1	7층	철근콘크리트구조	관광호텔	249.73					
주1	8층	철근콘크리트구조	관광호텔	287.29					
주1	9층	철근콘크리트구조	관광호텔	287.29					
주1	10층	철근콘크리트구조	관광호텔	287.29					
주1	11층	철근콘크리트구조	관광호텔	287.29					

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]