

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(9개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0003

2022-03-03

남전주새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억사천이백만원정 (\2,742,000,000.-)					
의뢰인	남전주새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	남전주새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	2,742,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\2,742,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제304호 외 8개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 9)	제3층 제304호 외 8개호	2,742,000,000	—
합계		₩2,742,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제304호 외 8개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제304호 외 8개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제304호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제4층 제406호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제6층 제607호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
4)	제8층 제808호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
5)	제12층 제1209호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
6)	제14층 제1402호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
7)	제20층 제2003호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
8)	제20층 제2005호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
9)	제24층 제2402호	52.87	54.78	107.65	7.228	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제304호 외 8개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~9)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~9)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
8)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
9)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 5)~9)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	37.75 / 20.94	388,741,254	389,000,000	@10,300
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	52.87 / 20.94	544,443,711	544,000,000	@10,290

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제3층 제304호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제4층 제406호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제6층 제607호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
4)	제8층 제808호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
5)	제12층 제1209호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
6)	제14층 제1402호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
7)	제20층 제2003호	37.75	389,000,000	@10,300,000	-
8)	제20층 제2005호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
9)	제24층 제2402호	52.87	544,000,000	@10,290,000	-
합 계			2,742,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제4층 제406호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제607호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제808호	29.08	29.08	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976			
				대지권	742.6x----- 742.6	3.976		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1209호	46.37	46.37	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1402호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2003호	37.75	37.75	389,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161			
				대지권	742.6x----- 742.6	5.161		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2005호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제24층 제2402호	52.87	52.87	544,000,000	비준가액 (공용면적: 54.78㎡)
				10.소유권	7.228			
				대지권	742.15x----- 751.6	7.228		
합 계							₩2,742,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

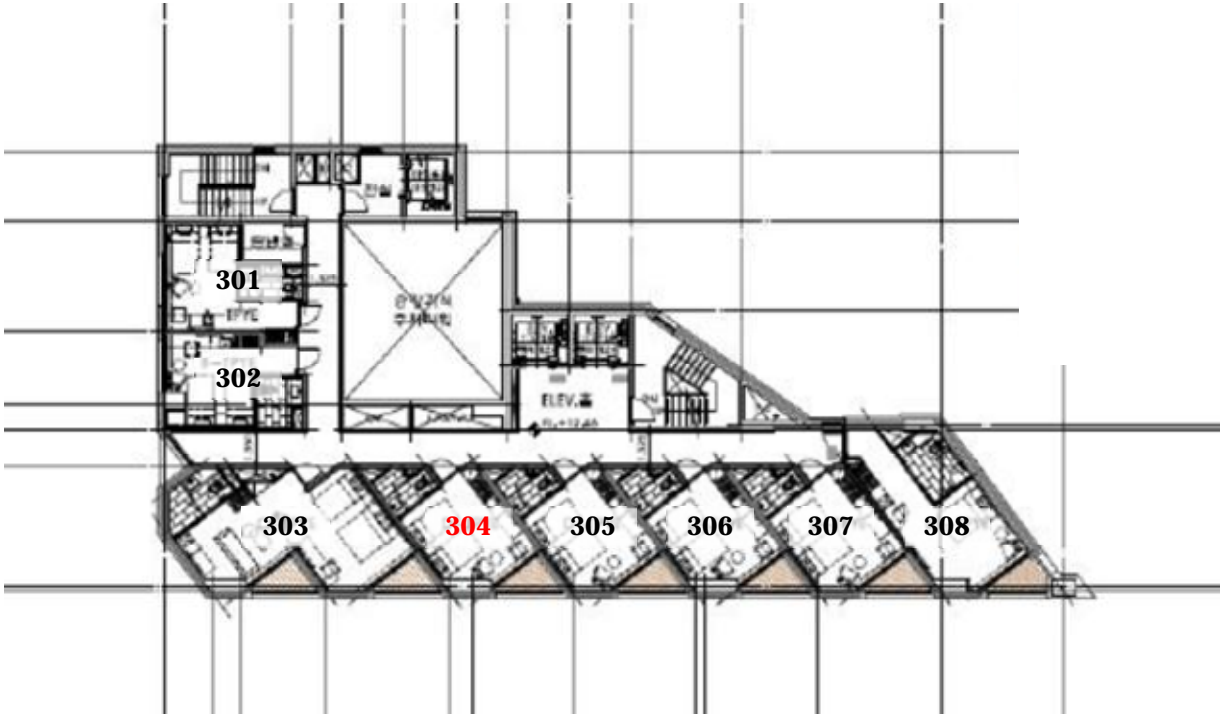


위 치 도

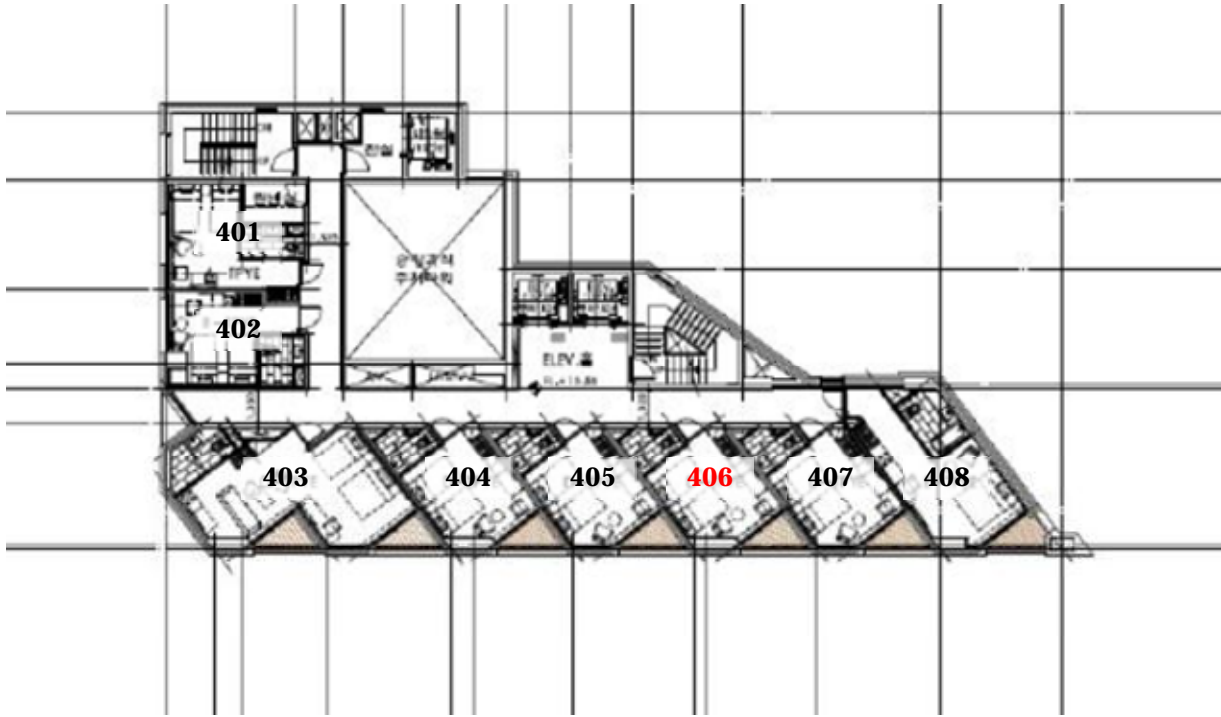


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



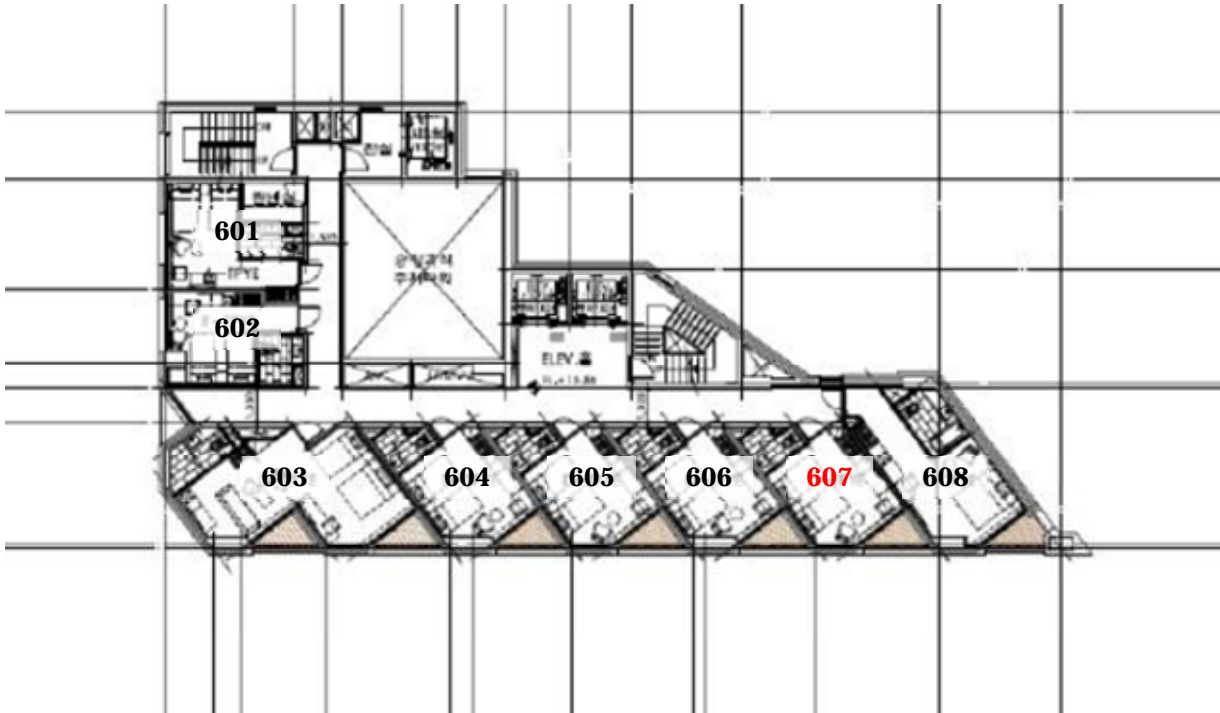
[3층]



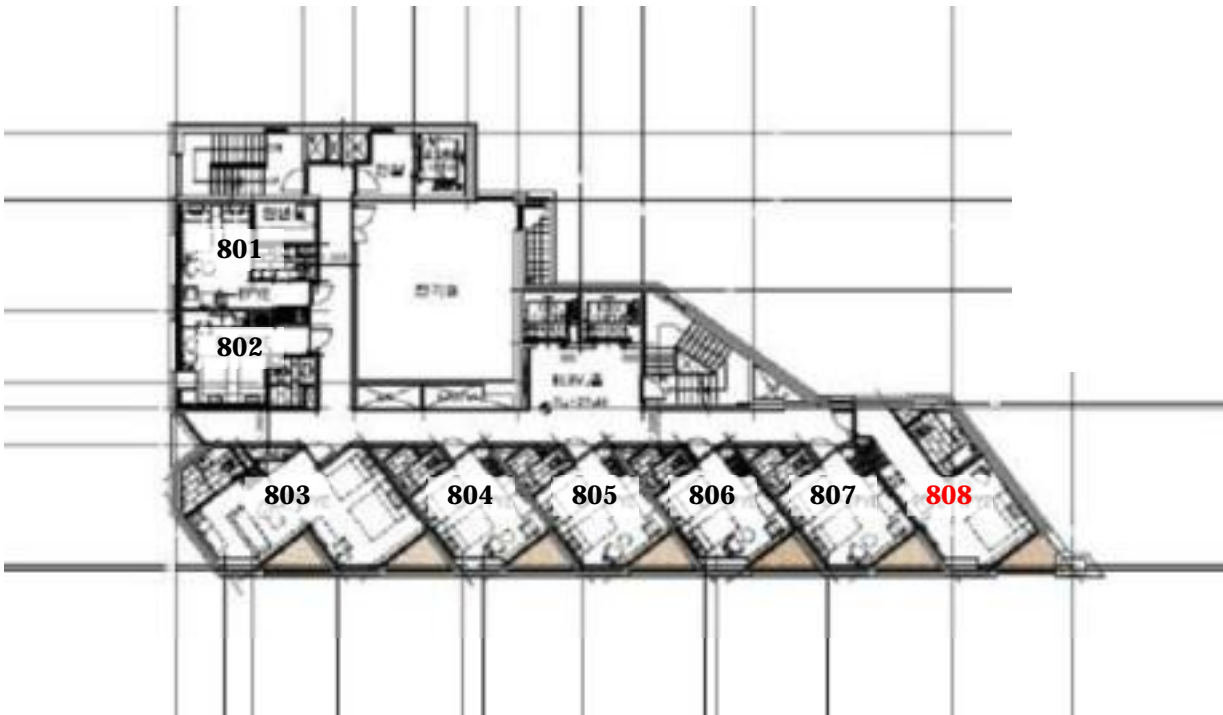
[4층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[6층]



[8층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



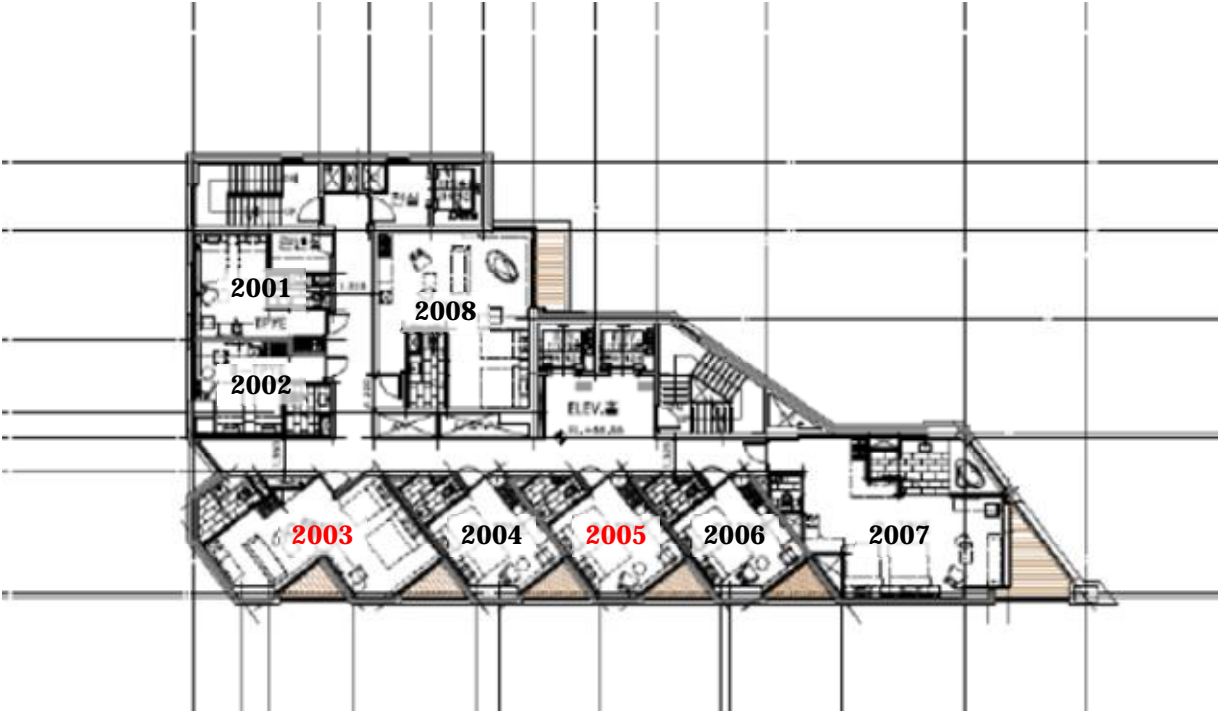
[12층]



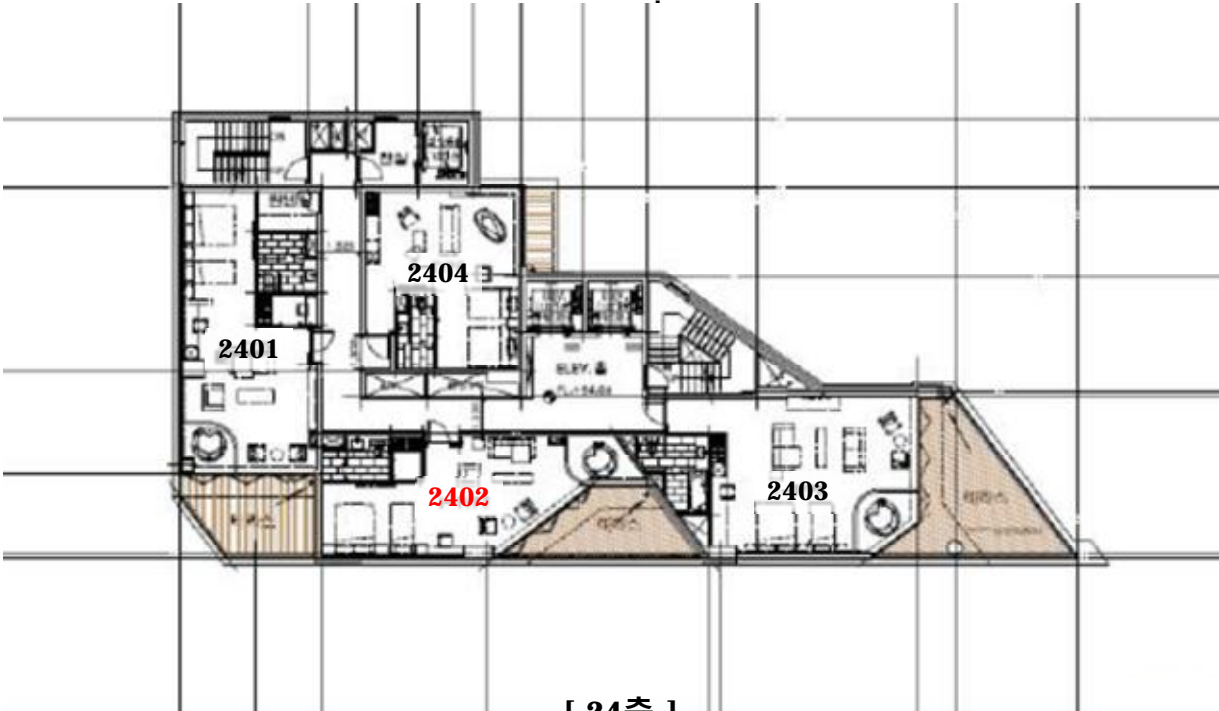
[14층]

건 물 개 황 도

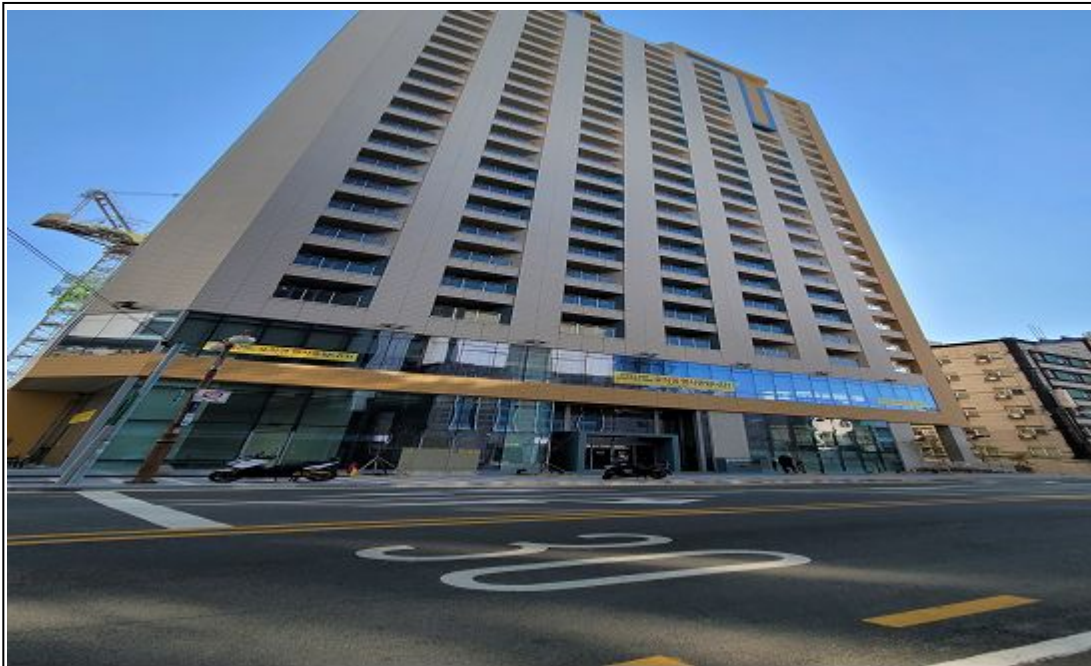
【 건물 개황도 】 "축척없음"



[20층]



[24층]



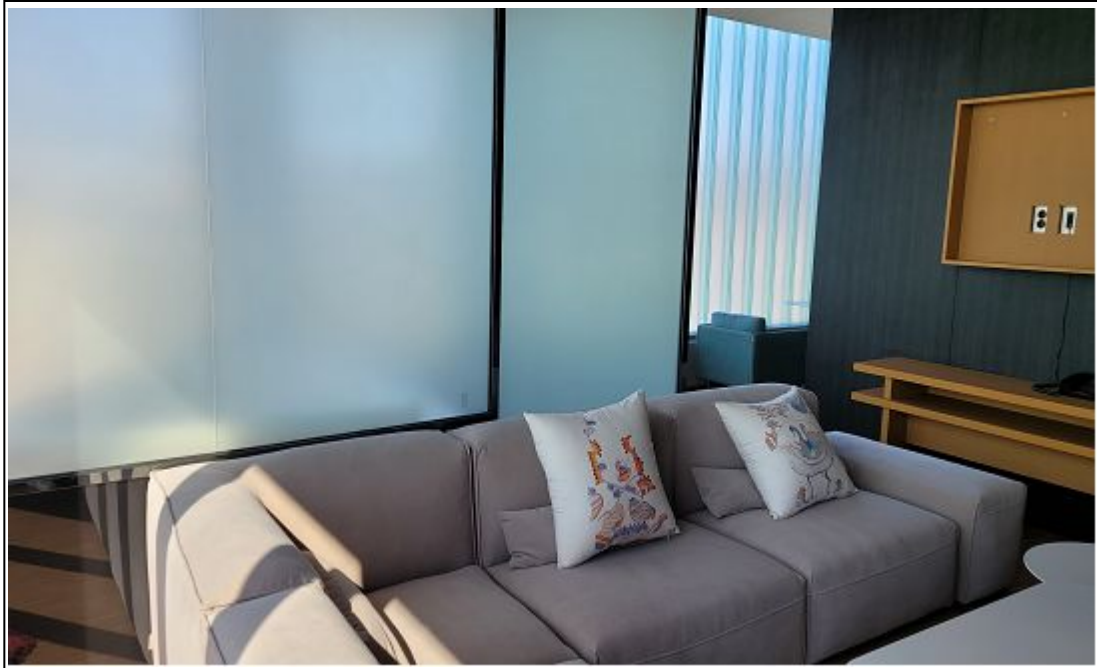




()



()



()

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(4개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0004

2022-03-03

군산중부새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	팔억삼천일백만원정 (\831,000,000. -)					
의뢰인	군산중부새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	군산중부새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	4개호	구분 건물	4개호	—	831,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\831,000,000. -

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

심 사 자

감 정 평 가 사

김 시

(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제5층 제502호 외 3개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 4)	제5층 제502호 외 3개호	831,000,000	—
합계		₩831,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제5층 제502호 외 3개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제5층 제502호 외 3개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제5층 제502호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
2)	제7층 제702호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
3)	제15층 제1502호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
4)	제23층 제2306호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제5층 제502호 외 3개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~4)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~4)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
4)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 3), 4)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제5층 제502호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
2)	제7층 제702호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
3)	제15층 제1502호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
4)	제23층 제2306호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			831,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제702호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1502호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2306호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				6.소유권	2.927			
				대지권	742.11x----- 747.6	2.927		
합 계							₩831,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도

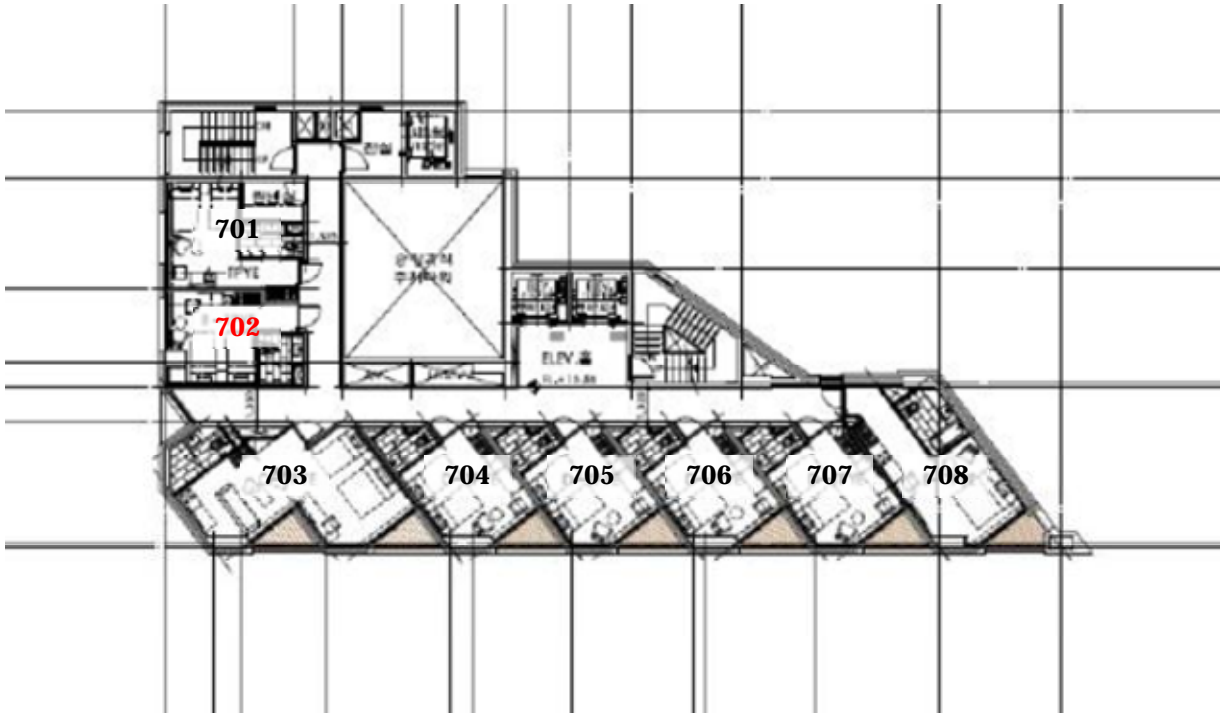


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



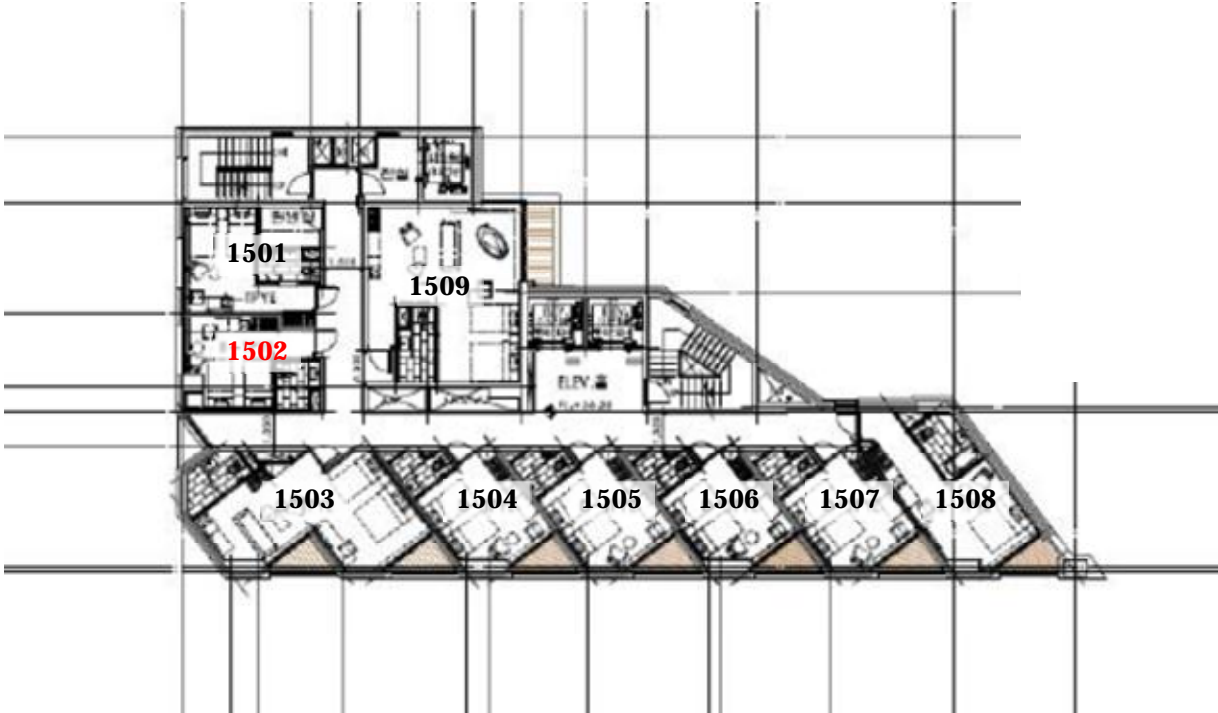
[5층]



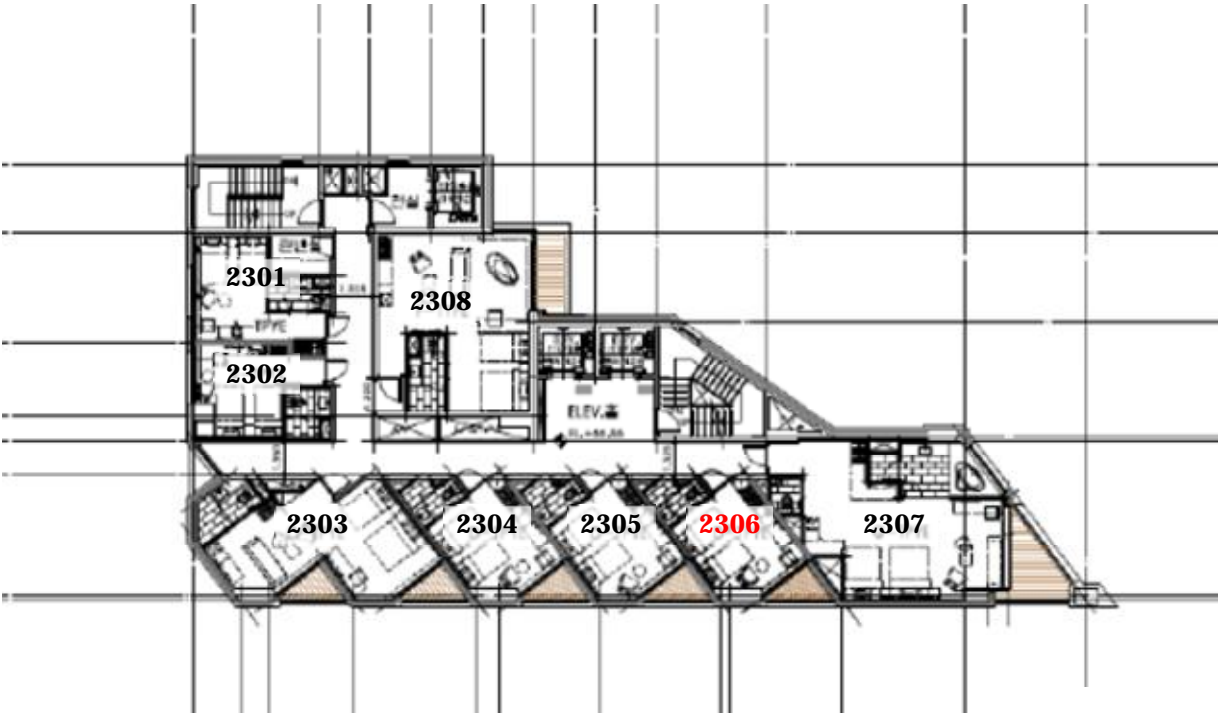
[7층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

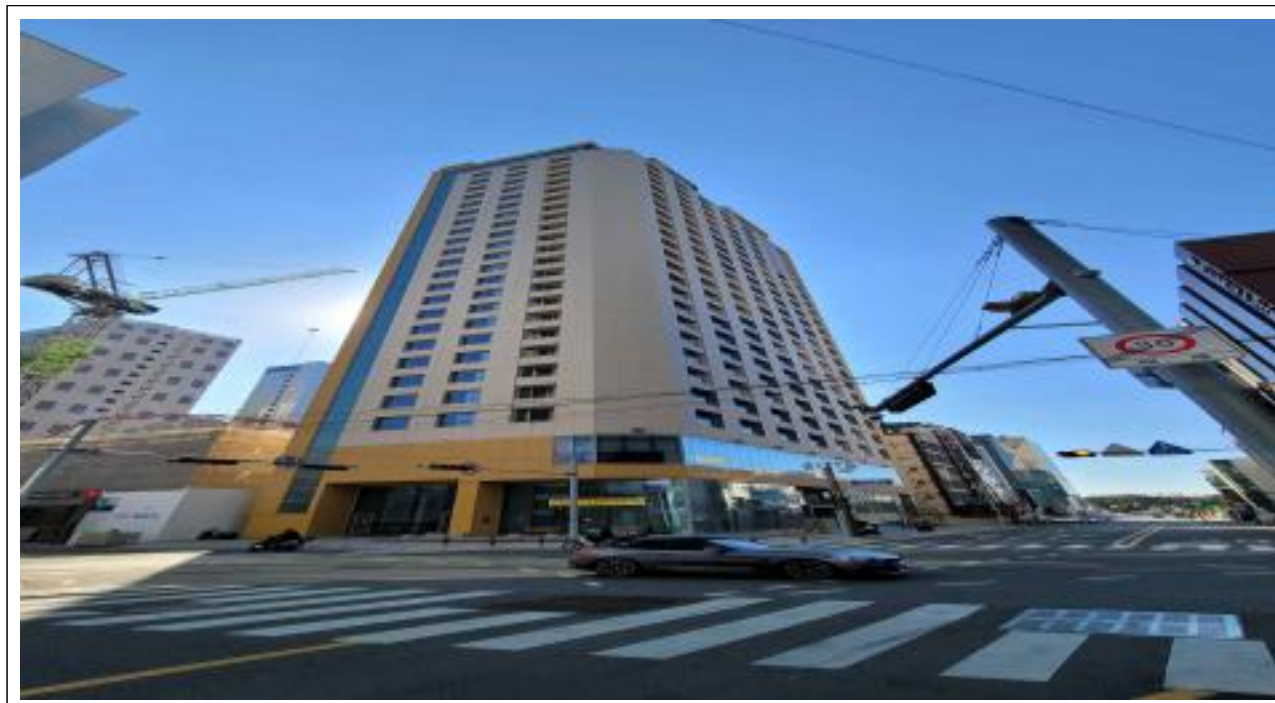


[15층]

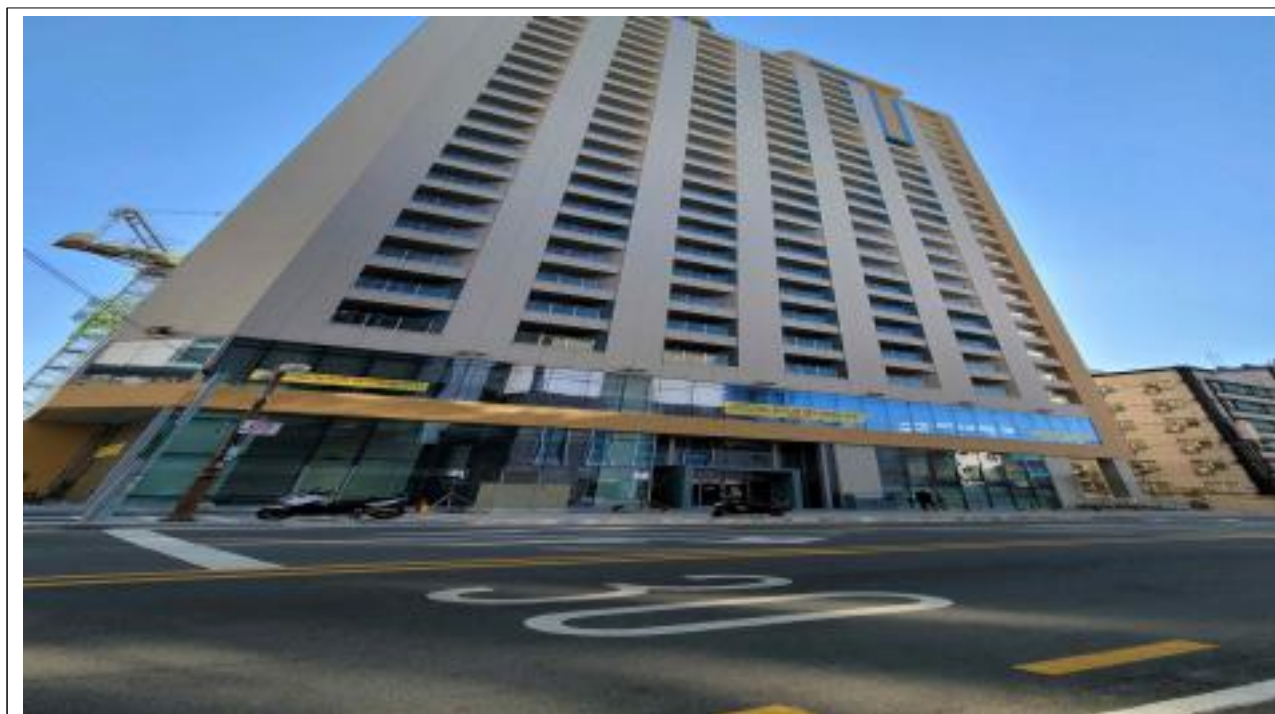


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(4개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0005

2022-03-03

신익산새마을금고

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



나라감정평가법인


전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 완 옥

김 완 옥 

(인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
본 부 장

경 기 지 역 본 부
이 재 호



(서명 또는 인)

감정평가액	일십일억원정 (\1, 100, 000, 000. -)					
의뢰인	신익산새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	신익산새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	4개호	구분 건물	4개호	—	1, 100, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\1, 100, 000, 000. -
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심 사 자 감 정 평 가 사 김 시  (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제5층 제507호 외 3개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 4)	제5층 제507호 외 3개호	1,100,000,000	—
합계		₩1,100,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제5층 제507호 외 3개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제5층 제507호 외 3개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제5층 제507호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제9층 제902호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
3)	제13층 제1309호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
4)	제23층 제2301호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제5층 제507호 외 3개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~4)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~4)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
4)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 3), 4)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.2 / 20.94	212,075,456	212,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제5층 제507호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제9층 제902호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
3)	제13층 제1309호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
4)	제23층 제2301호	21.2	212,000,000	@10,000,000	-
합 계			1,100,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호 1.소유권 2.927 742.6x----- 대지권 742.6	21.41	21.41 2.927	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제902호 1.소유권 2.863 742.6x----- 대지권 742.6	20.94	20.94 2.863	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1309호 1.소유권 6.34 742.6x----- 대지권 742.6	46.37	46.37 6.34	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2301호 1.소유권 2.898 742.6x----- 대지권 742.6	21.20	21.20 2.898	212,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
합 계							₩1,100,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

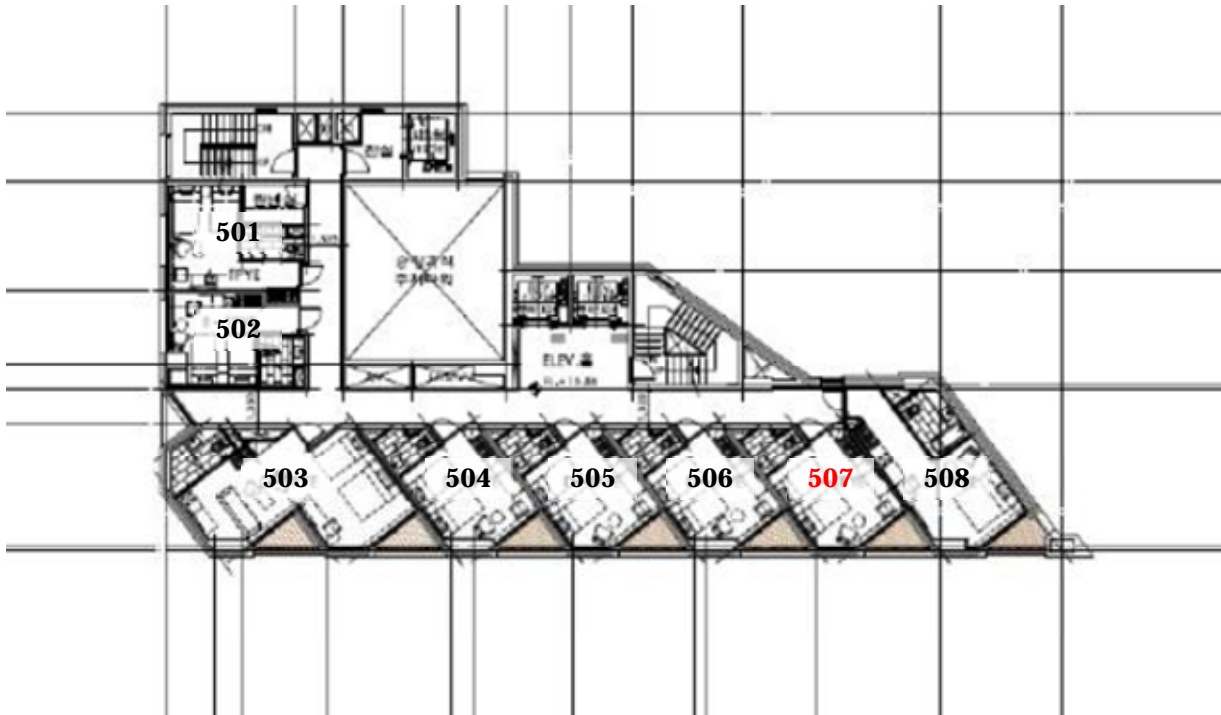


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



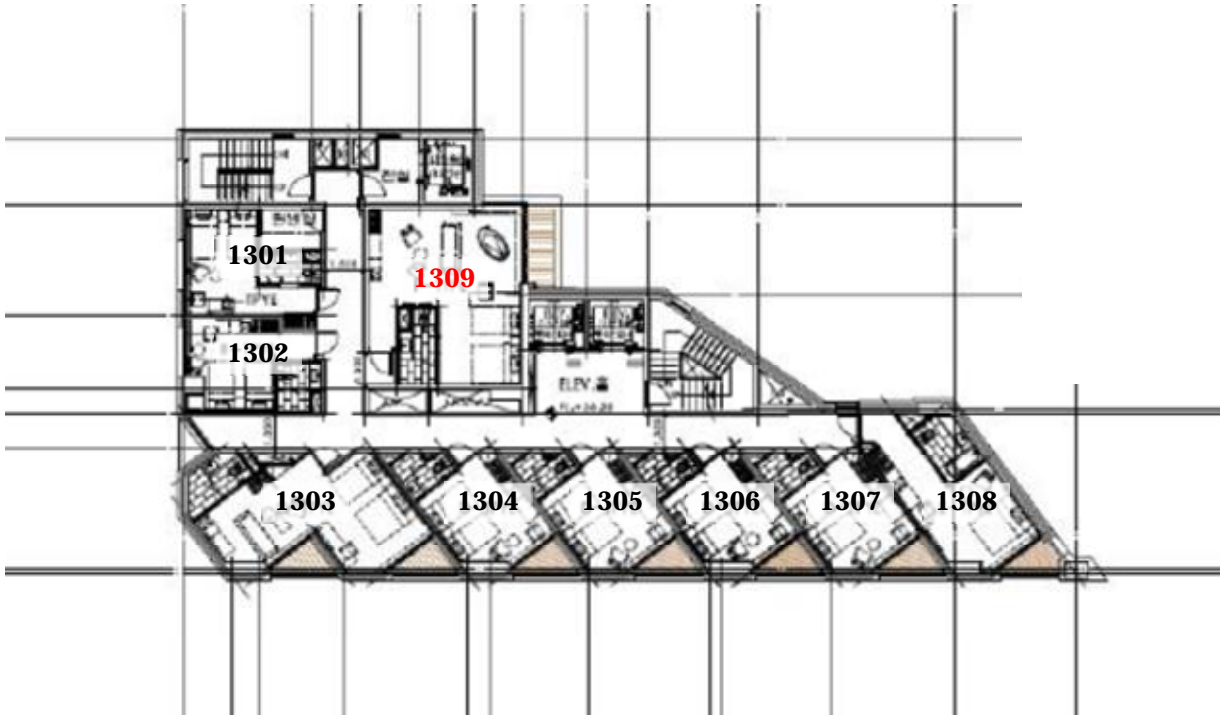
[5층]



[9층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

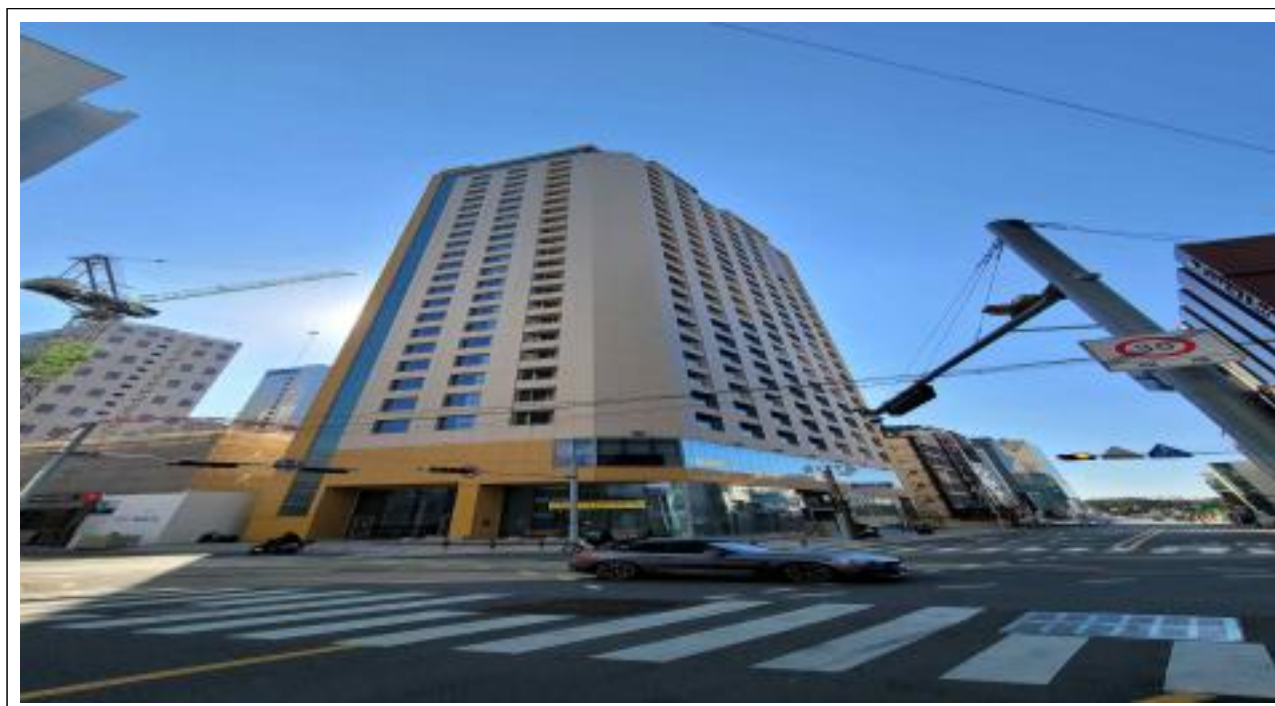


[13층]

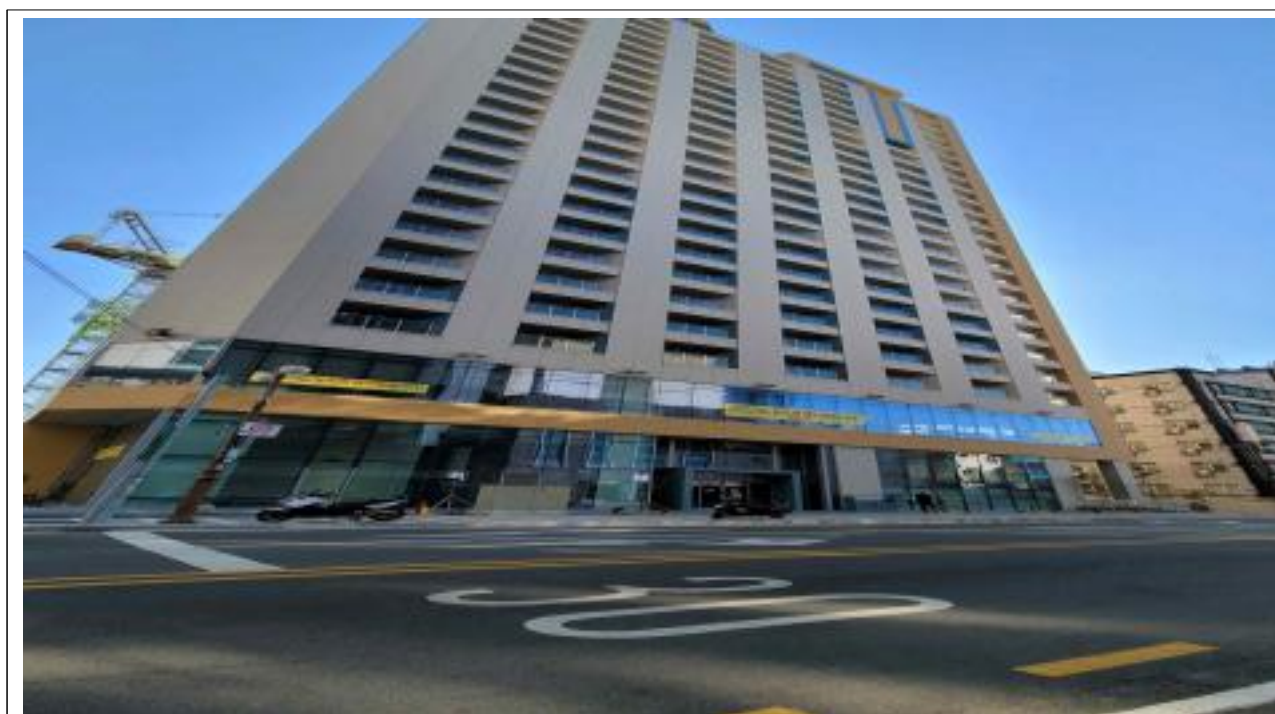


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (8개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0006

2022-03-03

남부새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호



(서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억일천육백만원정 (\2,716,000,000.-)					
의뢰인	남부새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	남부새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	8개호	구분 건물	8개호	—	2,716,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\2,716,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제2층 제201호 외 7개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설, 근린생활시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 8)	제2층 제201호 외 7개호	2,716,000,000	—
합계		₩2,716,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설 및 근린생활시설) 제2층 제201호 외 7개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제2층 제201호 외 7개호				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
1)	제2층 제201호	76.91	79.84	156.75	10.515	49.1%
2)	제6층 제604호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제10층 제1003호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
4)	제10층 제1009호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
5)	제13층 제1304호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제18층 제1804호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제19층 제1904호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제23층 제2305호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		1) : 근린생활시설 2)~8) : 숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제2층 제201호 외 7개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)은 근린생활시설, 2)~8)는 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/105-1	27.9905	3.5735	560,000 (@20,000)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#2	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/106	55.981	7.147	1,080,000 (@19,300)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#3	우동 652-2	해운대 마나미건물 (근린생활시설)	1/101	208.105	115.48	4,145,000 (@19,900)	실거래 신고	2020.06.25 2013
#4	우동 627-1	하버타운 (판매시설)	2/202	207.590	34.976	2,090,000 (@10,070)	실거래 신고	2020.12.11 1999

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#5	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#6	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#7	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)
#5	2)~8)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.09.02.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0085 \times 29/92)) \times 1.0101 \times$ $(1 + (0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.01859}$
#5	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.03747}$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.03	0.50	1.00	0.515
2)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#5	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
4)	#5	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
5)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
6)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#5	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 단지내부요인

- 본건 기호 1)은 경과년수에 따른 노후도(2020년/2013년)에서 우세함.

▶ 호별요인

- 본건 기호 1)은 층별효용 등 호별요인에서 열세함.
- 본건 기호 3)~8)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	560,000,000 (@20,010,000)	1.00	1.01859	0.515	76.91 / 27.9905	807,173,358	807,000,000	@10,490
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	46.37 / 20.94	468,412,738	468,000,000	@10,090
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	1/101 (근린생활시설)	29.05	3.972	담보	529,000	2020.07.29
							(@18,210)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	2/201 (근린생활시설)	76.91	10.515	담보	592,000	2020.07.29
							(@7,700)	2020
#3	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/101 (근린생활시설)	54.52	6.961	담보	1,100,000	2021.05.28
							(@20,200)	2013
#4	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/105-1 (근린생활시설)	27.9905	3.5735	담보	540,000	2021.10.06
							(@19,300)	2013
#5	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#6	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#7	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제2층 제201호	76.91	807,000,000	@10,490,000	-
2)	제6층 제604호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제10층 제1003호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
4)	제10층 제1009호	46.37	468,000,000	@10,090,000	-
5)	제13층 제1304호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
6)	제18층 제1804호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
7)	제19층 제1904호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
8)	제23층 제2305호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			2,716,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	근린생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	76.91	76.91	807,000,000	비준가액 (공용면적: 79.84㎡)
				1.소유권	10.515	10.515		
				대지권	742.6x----- 742.6			
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제604호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1003호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1009호	46.37	46.37	468,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34	6.34		
				대지권	742.6x----- 742.6			
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1304호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1804호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			

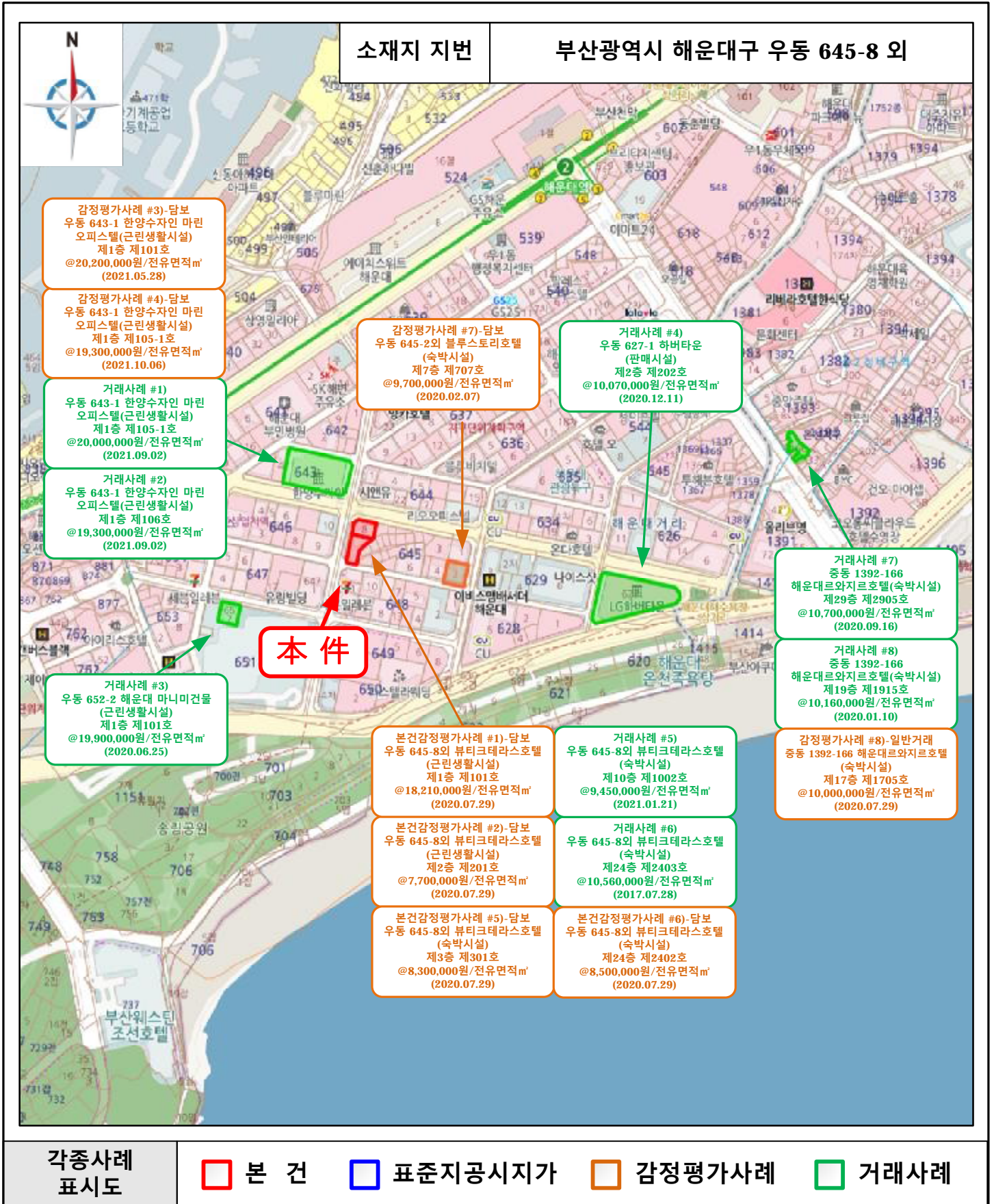
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1904호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2305호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			5.소유권		2.927			
			대지권		742.10x----- 746.6	2.927		
합 계							₩2,716,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

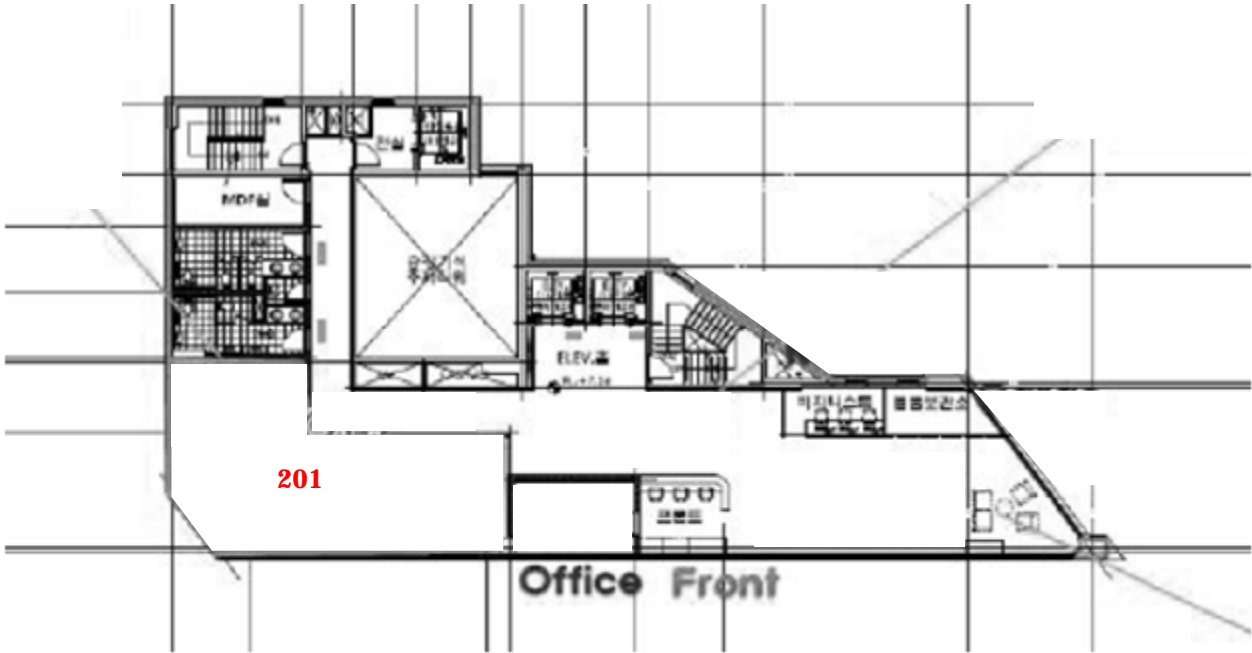


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



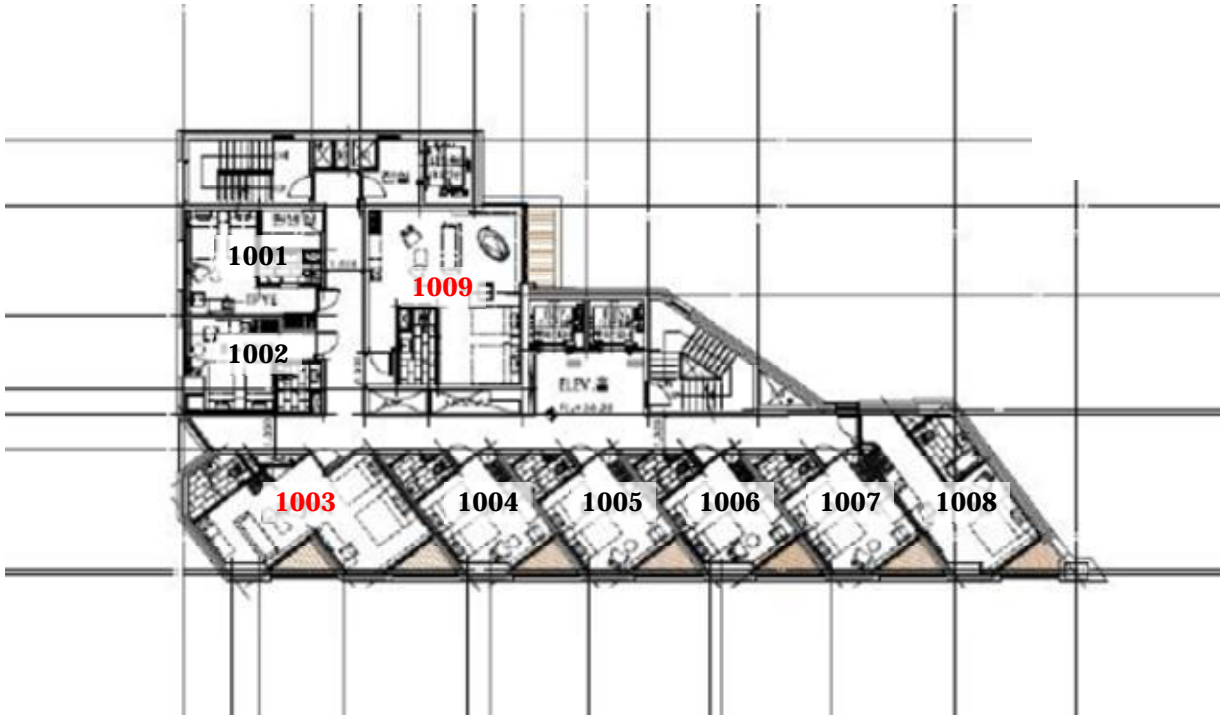
[2층]



[6층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[10층]



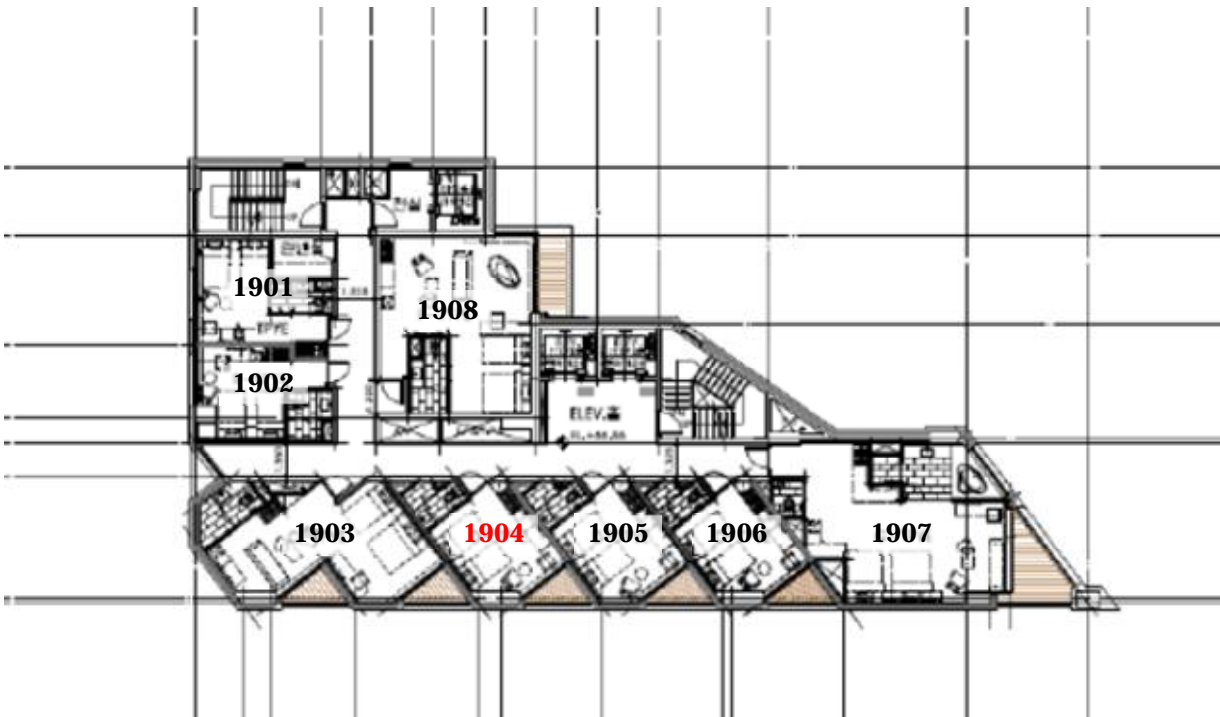
[13층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



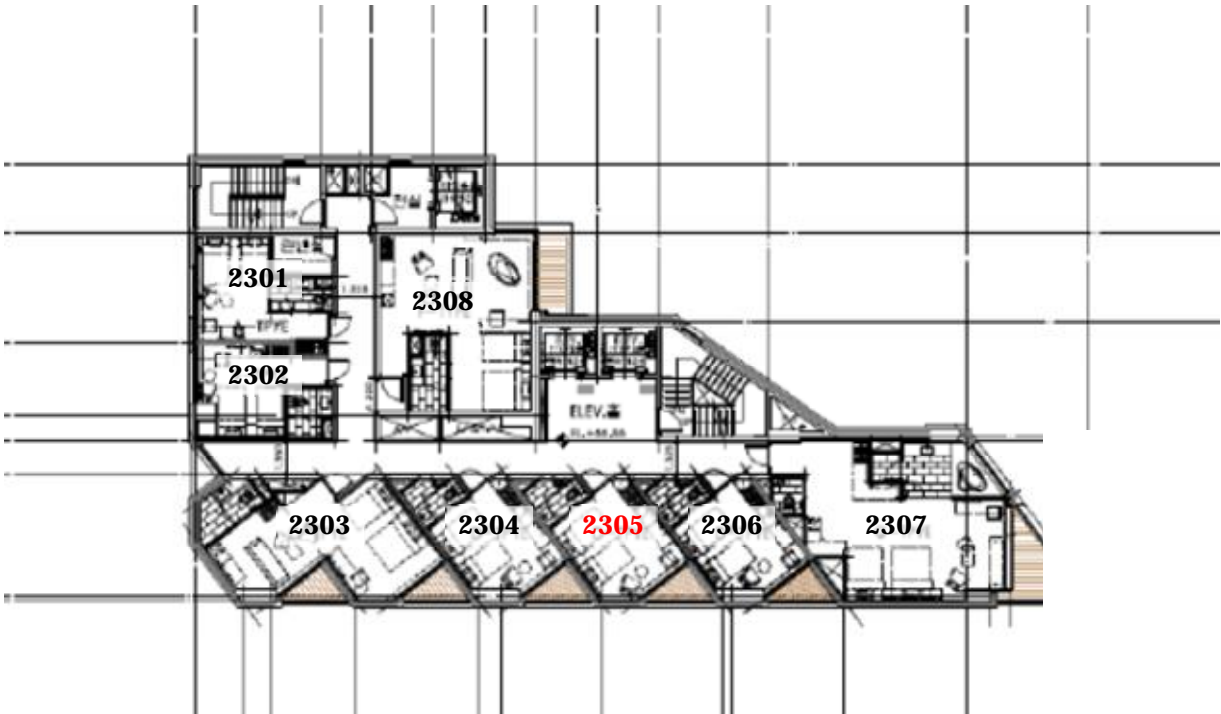
[18층]



[19층]

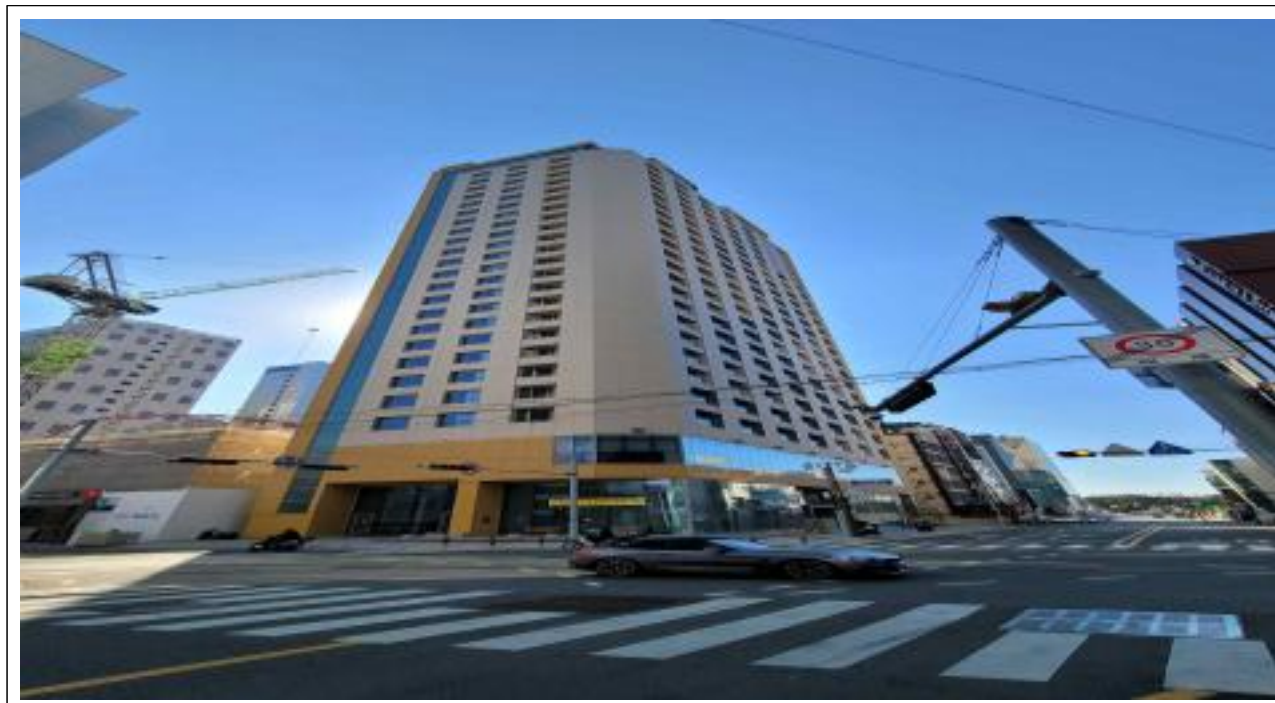
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

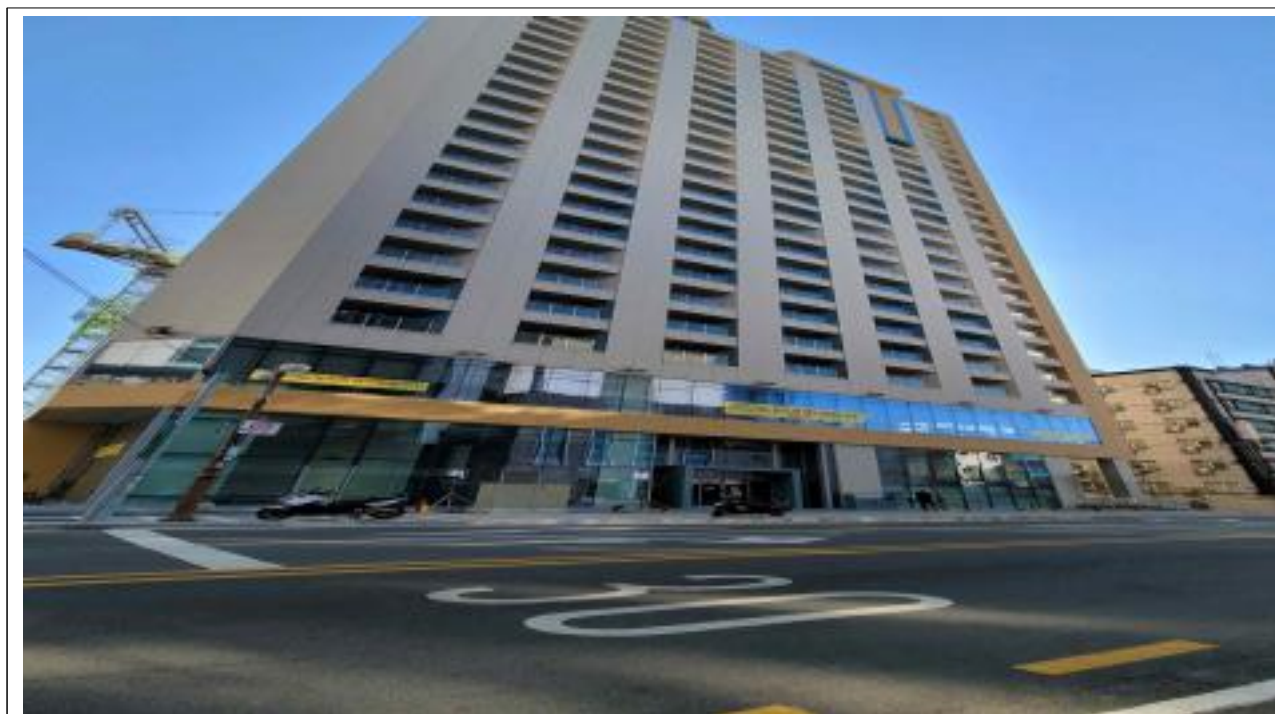


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(근린생활시설)]



[본건 내부(호텔 로비)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(8개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0007

2022-03-03

등촌동새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	이십일억구천사백만원정 (\2, 194, 000, 000. -)					
의뢰인	등촌동새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	등촌동새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	8개호	구분 건물	8개호	—	2, 194, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\2, 194, 000, 000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제306호 외 7개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 8)	제3층 제306호 외 7개호	2,194,000,000	—
합계		₩2,194,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제306호 외 7개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제306호 외 7개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제306호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제5층 제506호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제7층 제708호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
4)	제9층 제901호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
5)	제11층 제1103호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
6)	제17층 제1701호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
7)	제20층 제2008호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
8)	제21층 제2101호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제306호 외 7개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~8)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~8)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
8)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 5)~8)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	46.37 / 20.94	477,508,131	478,000,000	@10,310
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.2 / 20.94	212,075,456	212,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제3층 제306호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제5층 제506호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제7층 제708호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
4)	제9층 제901호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
5)	제11층 제1103호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
6)	제17층 제1701호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
7)	제20층 제2008호	46.37	478,000,000	@10,310,000	-
8)	제21층 제2101호	21.2	212,000,000	@10,000,000	-
합 계			2,194,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

광역 위치도

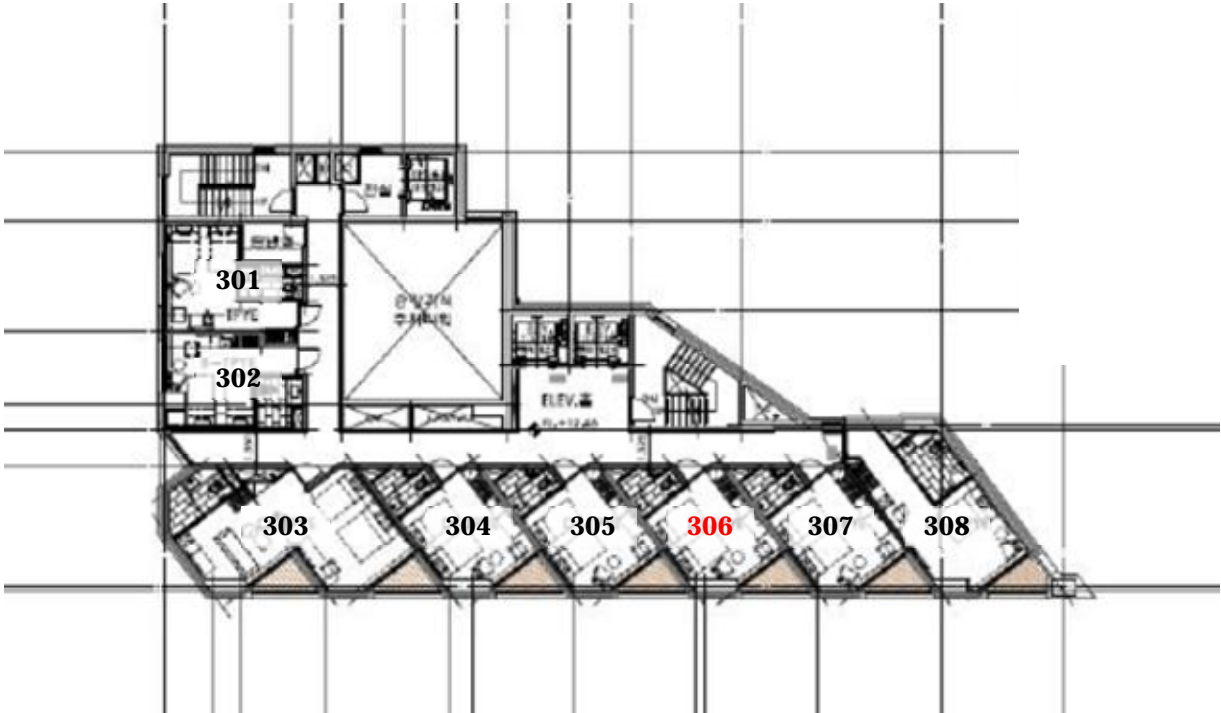


위 치 도

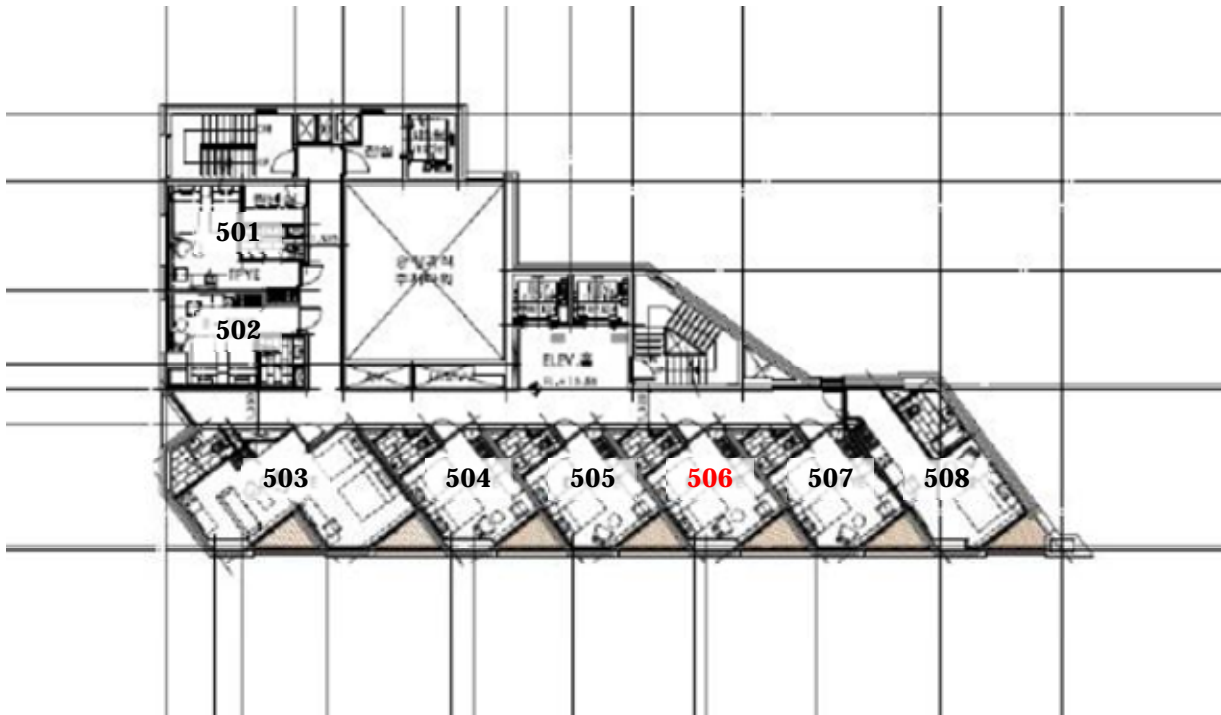


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[3층]



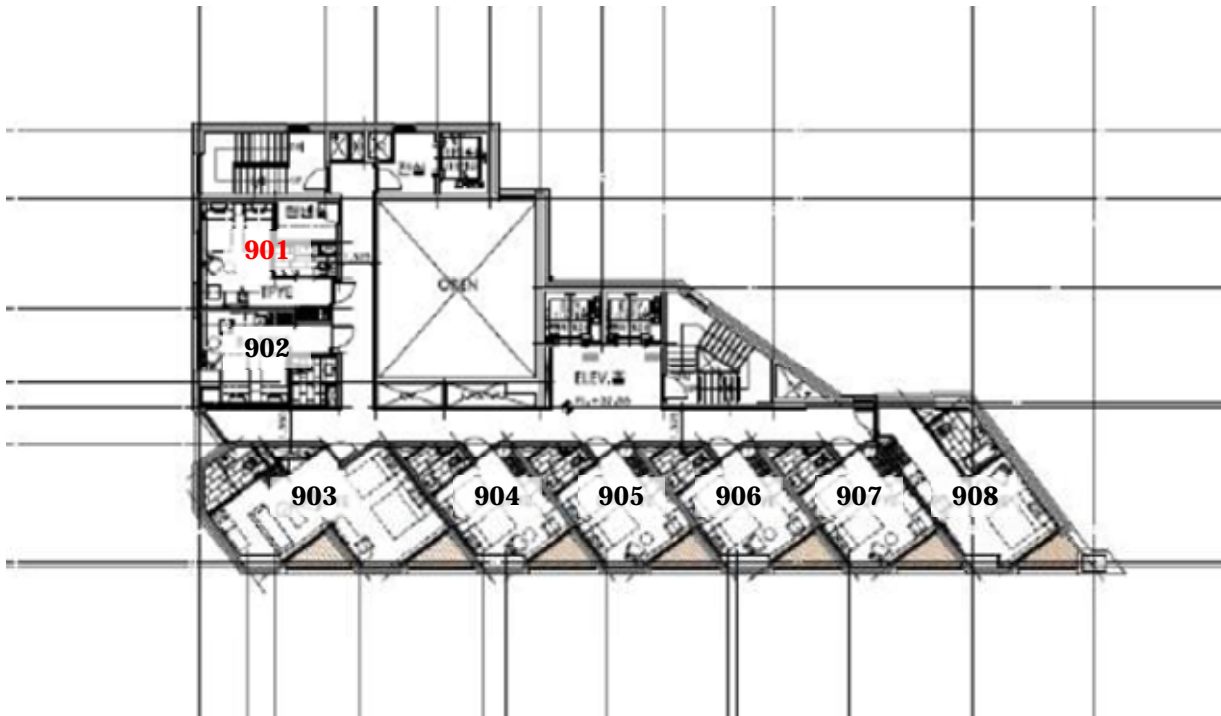
[5층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[7층]



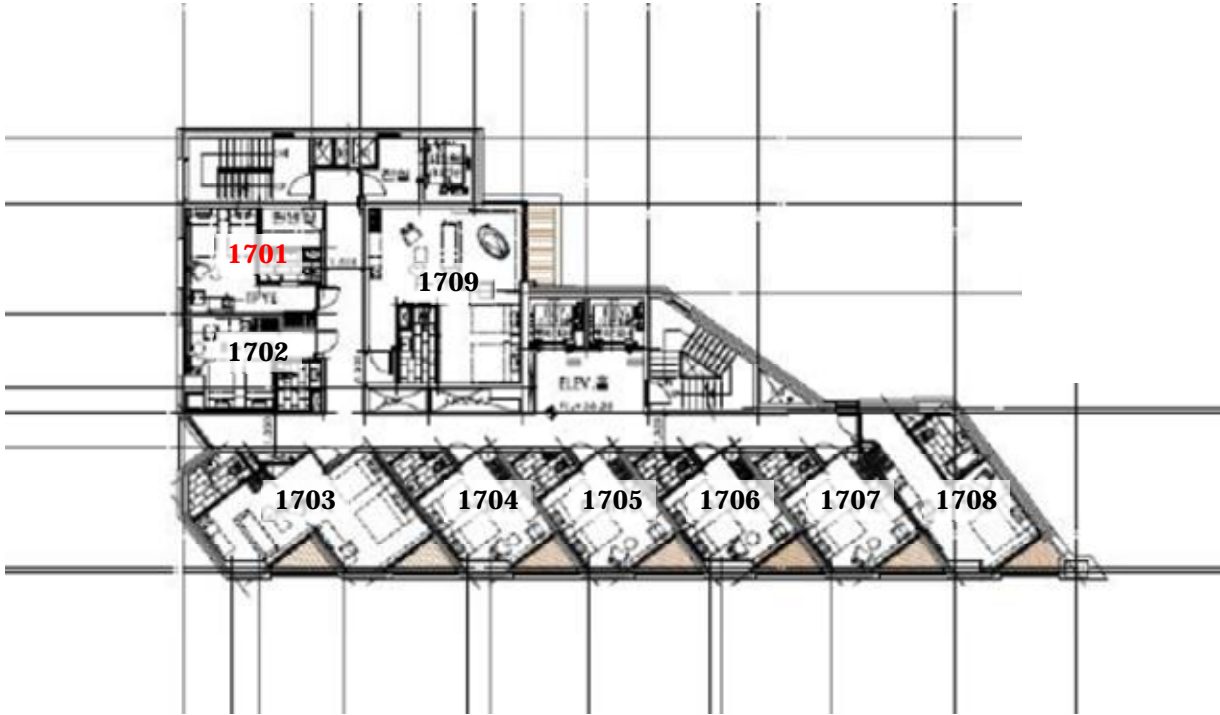
[9층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



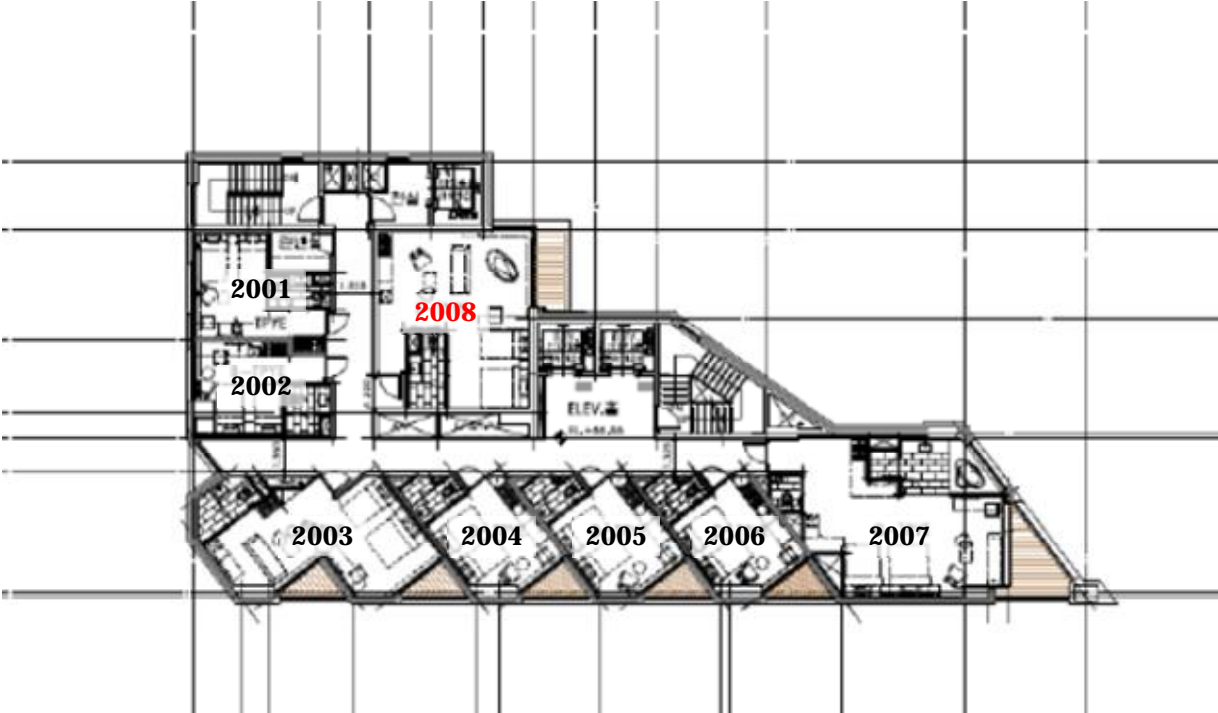
[11층]



[17층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[20층]



[21층]

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

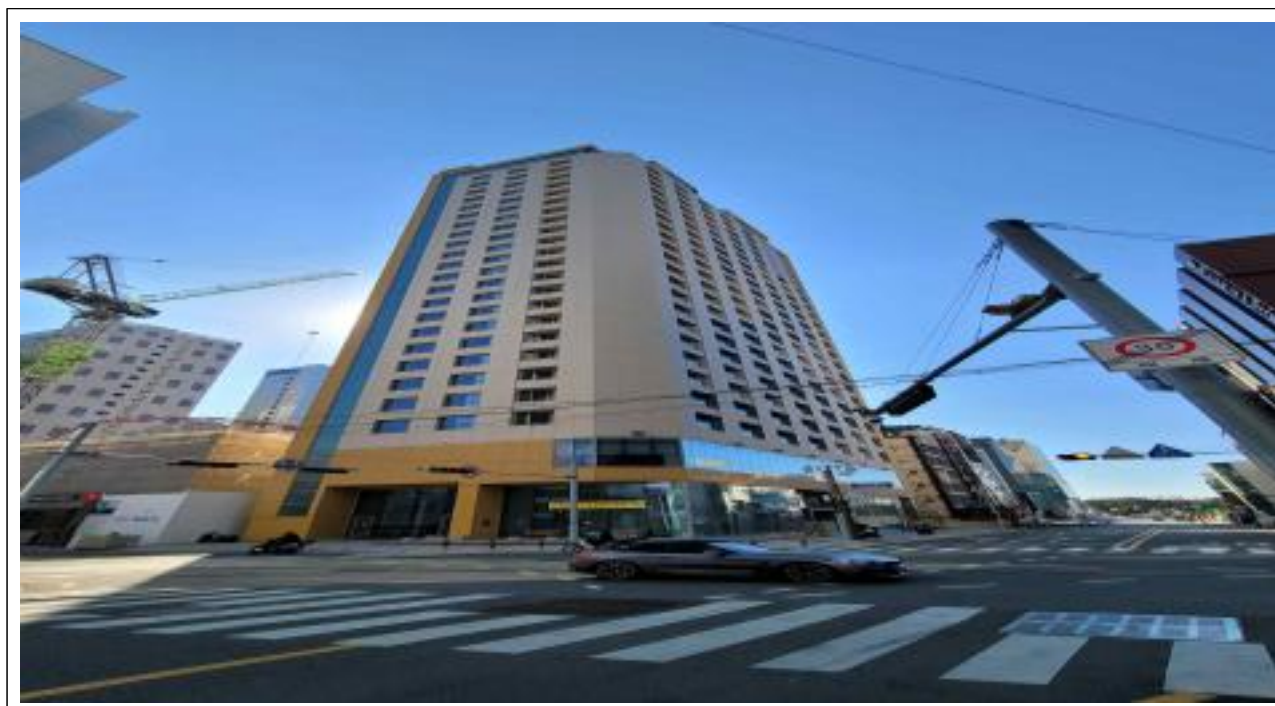
구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제5층 제506호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제708호	29.08	29.08	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976	3.976		
				대지권	742.6x----- 742.6	3.976		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제901호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898	2.898		
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1103호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6	5.161		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1701호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898	2.898		
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		

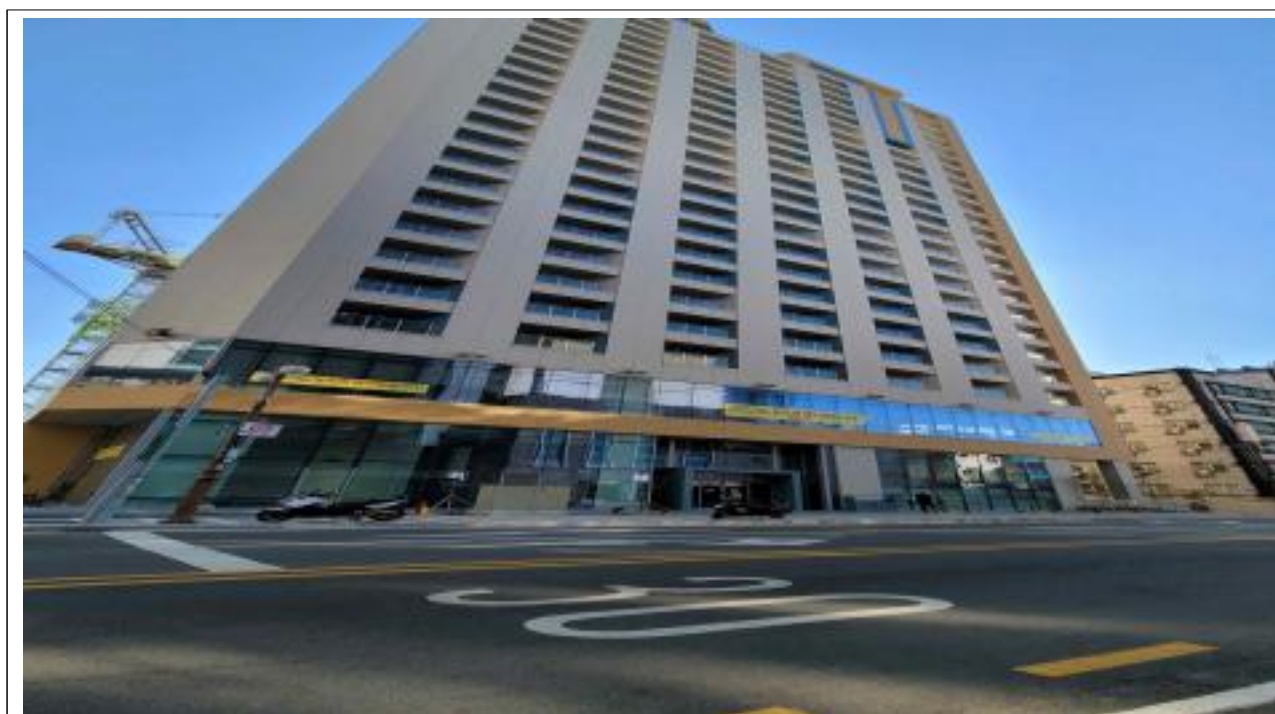
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2008호	46.37	46.37	478,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2101호	21.20	21.20	212,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
합 계							₩2,194,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(4개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0008

2022-03-03

원평새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억오천오백만원정 (\1,355,000,000.-)					
의뢰인	원평새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	원평새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	4개호	구분 건물	4개호	—	1,355,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\1,355,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제301호 외 3개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 4)	제3층 제301호 외 3개호	1,355,000,000	—
합계		₩1,355,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제301호 외 3개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제301호 외 3개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제301호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
2)	제9층 제903호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
3)	제12층 제1208호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
4)	제21층 제2108호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제301호 외 3개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~4)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~4)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
3)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
4)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 2)~4)는 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	46.37 / 20.94	477,508,131	478,000,000	@10,310

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제3층 제301호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
2)	제9층 제903호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
3)	제12층 제1208호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
4)	제21층 제2108호	46.37	478,000,000	@10,310,000	-
합 계			1,355,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

광역 위치도

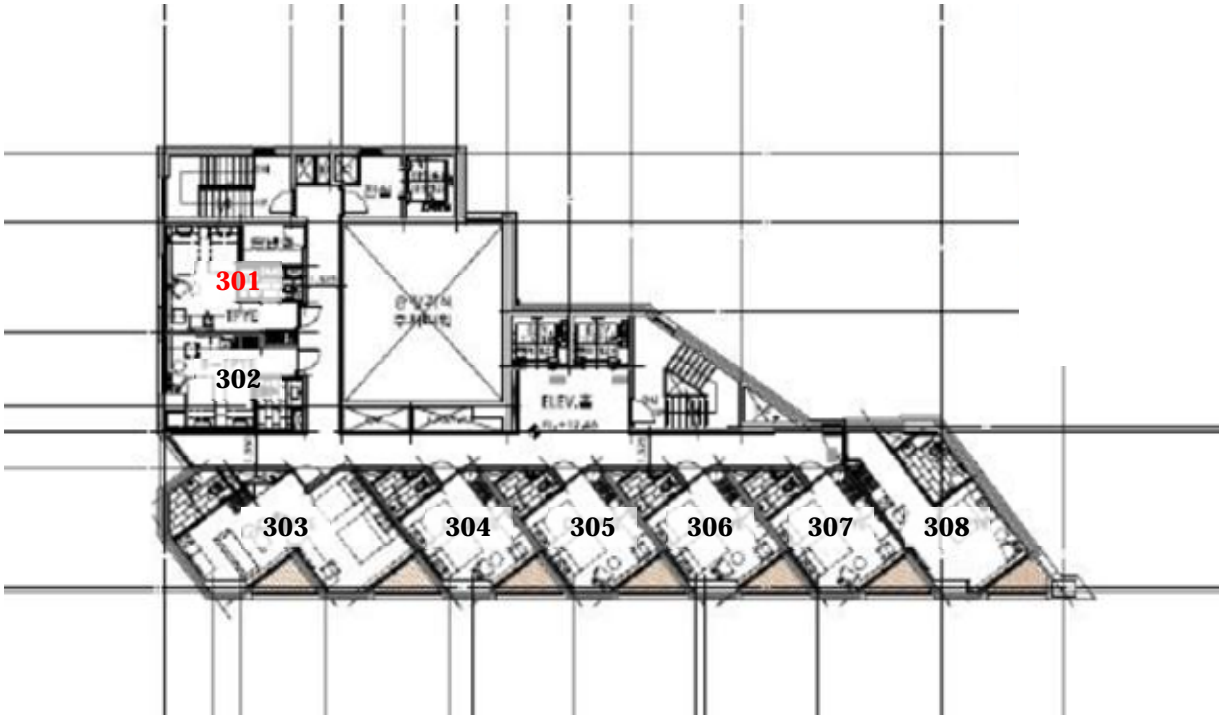


위 치 도

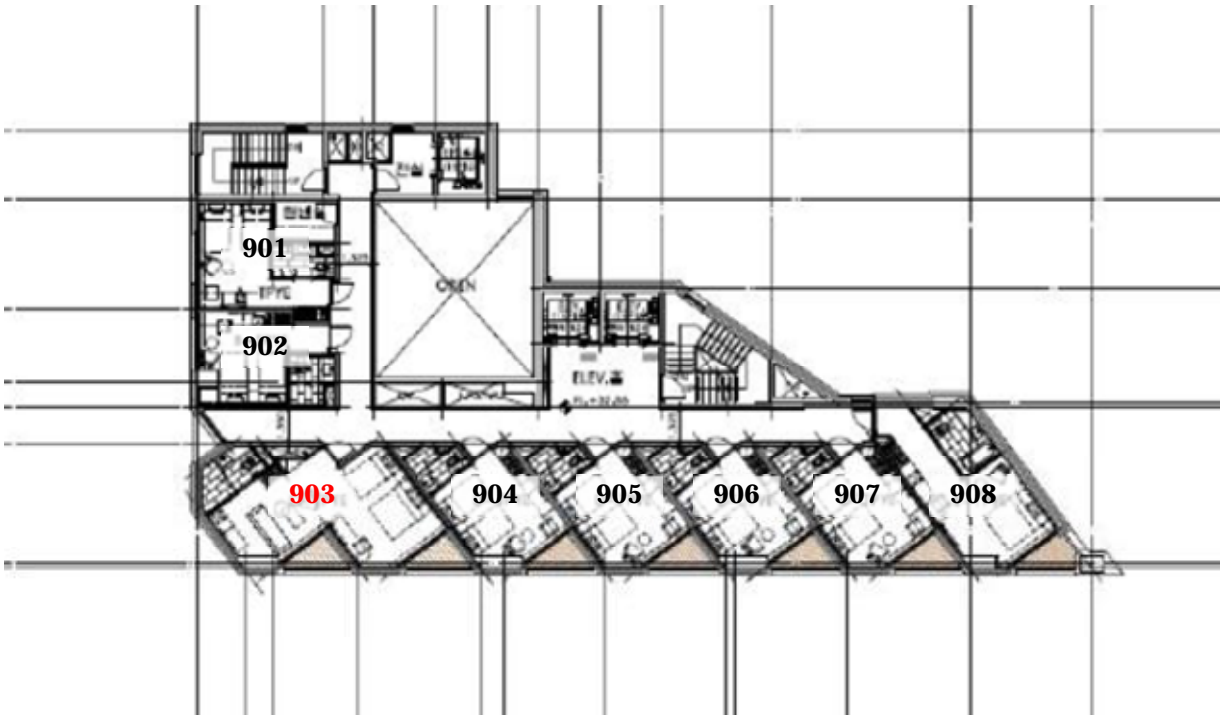


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[3층]



[9층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[12층]



[21층]

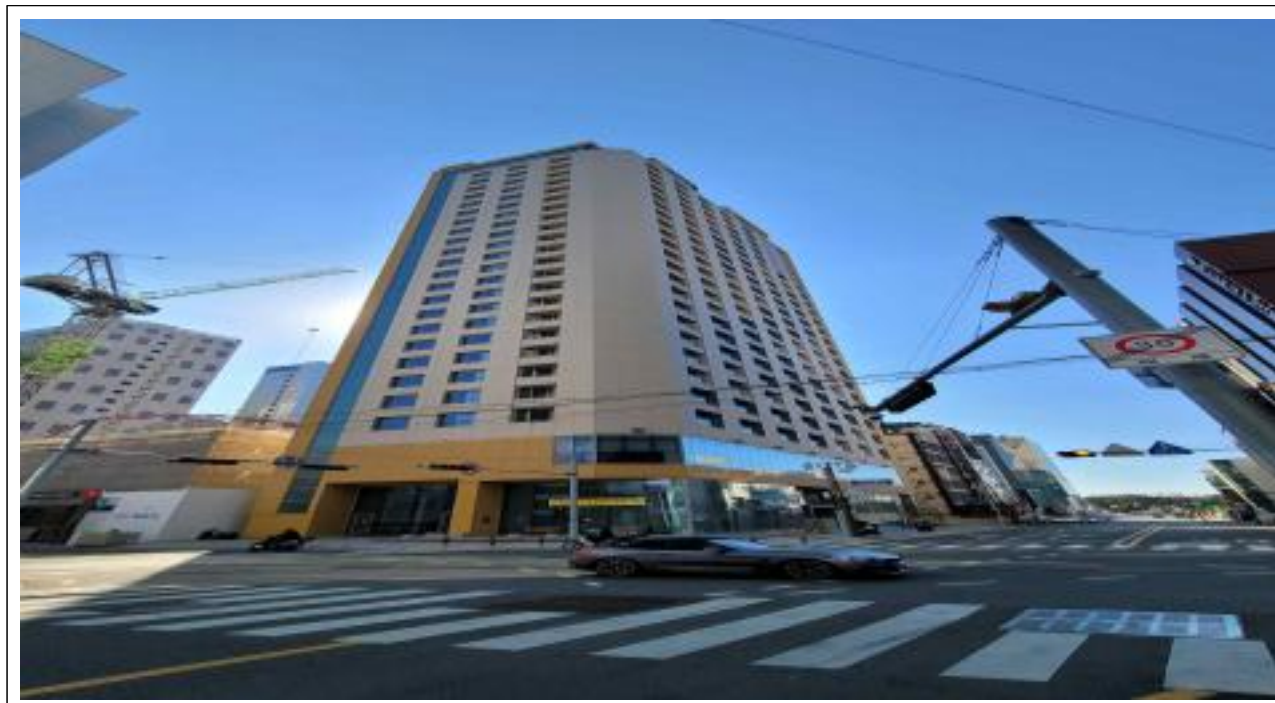
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

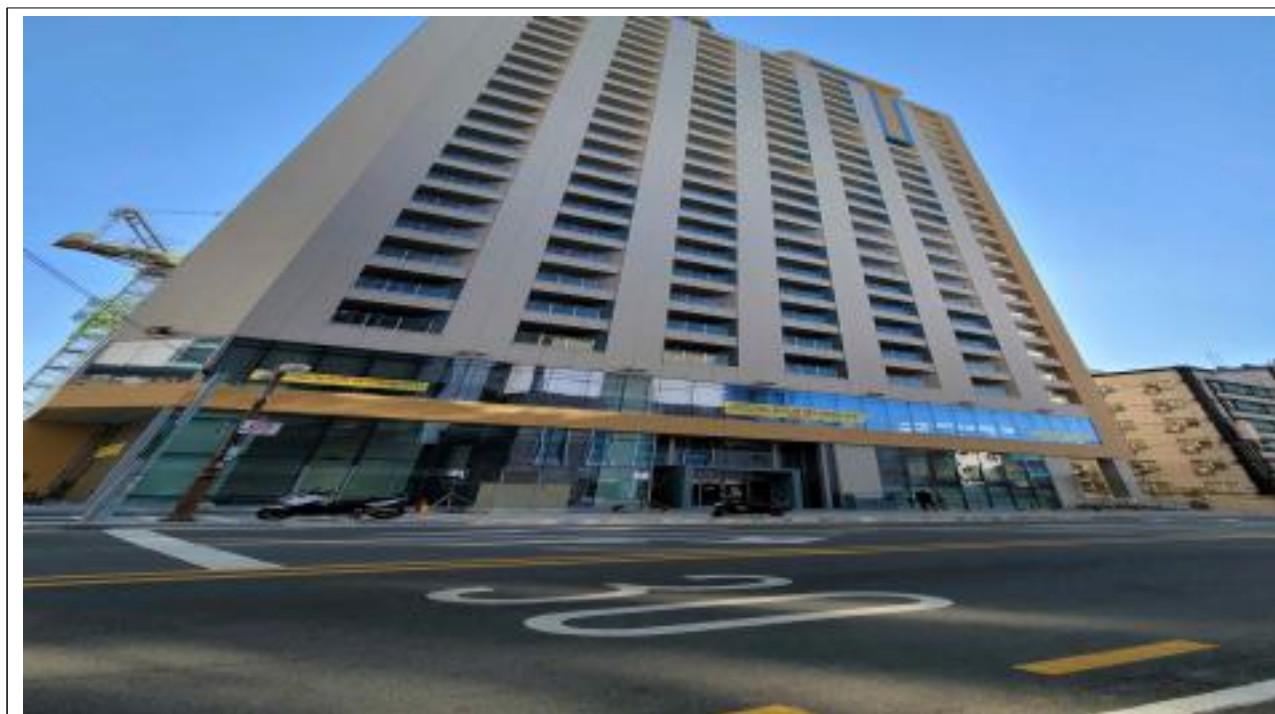
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1.소유권 2.898 742.6x----- 대지권 742.6	21.20	21.20 2.898	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제903호 1.소유권 5.161 742.6x----- 대지권 742.6	37.75	37.75 5.161		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1208호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2108호 1.소유권 6.34 742.6x----- 대지권 742.6	46.37	46.37 6.34		
합 계							₩1,355,000,000 - 이 하 여 백 -	

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(9개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0009

2022-03-03

나주동부새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	이십억육천육백만원정 (\2,066,000,000.-)					
의뢰인	나주동부새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	나주동부새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	2,066,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\2,066,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제307호 외 8개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 9)	제3층 제307호 외 8개호	2,066,000,000	—
합계		₩2,066,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제307호 외 8개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제307호 외 8개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제307호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제4층 제405호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제6층 제601호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
4)	제8층 제806호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
5)	제8층 제807호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제14층 제1403호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
7)	제16층 제1604호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제18층 제1807호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
9)	제21층 제2102호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제307호 외 8개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~9)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~9)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
7)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
9)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 6)~9)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	20.94 / 20.94	209,474,530	209,000,000	@9,980

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제3층 제307호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제4층 제405호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제6층 제601호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
4)	제8층 제806호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
5)	제8층 제807호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
6)	제14층 제1403호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
7)	제16층 제1604호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
8)	제18층 제1807호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
9)	제21층 제2102호	20.94	209,000,000	@9,980,000	-
합 계			2,066,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제4층 제405호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제601호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제806호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제807호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1403호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161			
				대지권	742.6x----- 742.6	5.161		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1604호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927	2.927		
			대지권		742.6x----- 742.6			
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1807호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927	2.927		
			대지권		742.6x----- 742.6			
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2102호	20.94	20.94	209,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
			1.소유권		2.863	2.863		
			대지권		742.6x----- 742.6			
합 계							₩2,066,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

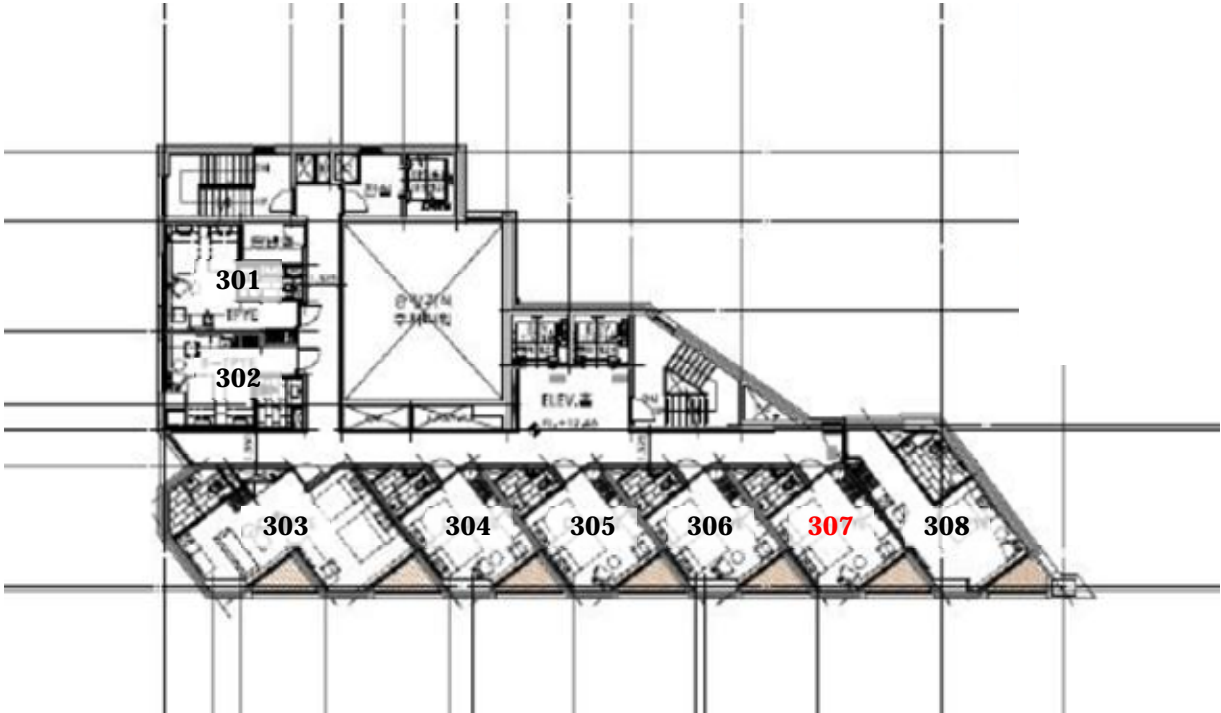


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



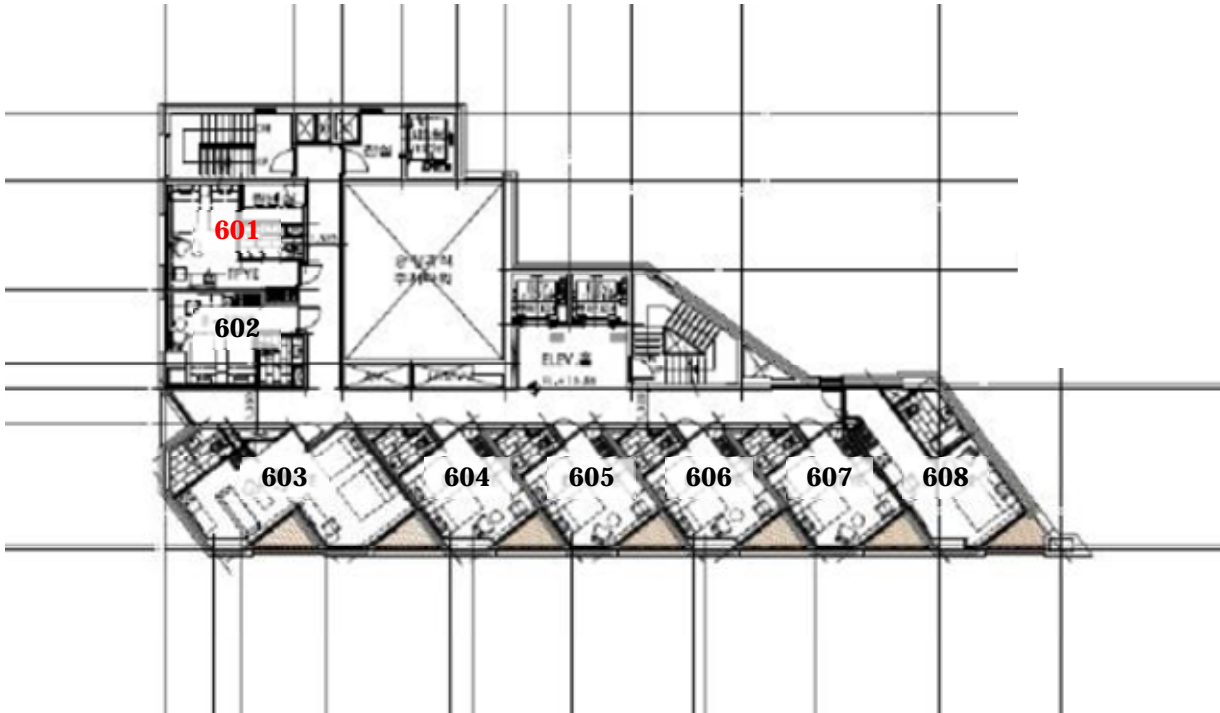
[3층]



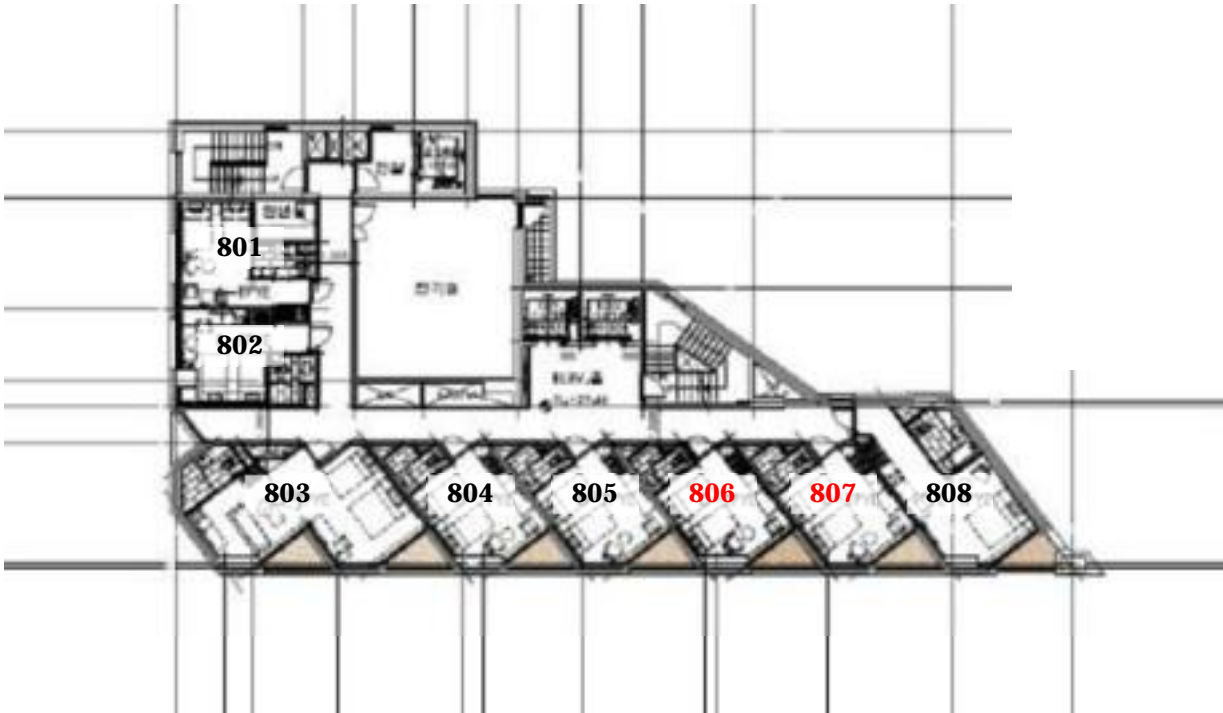
[4층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[6층]



[8층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[14층]



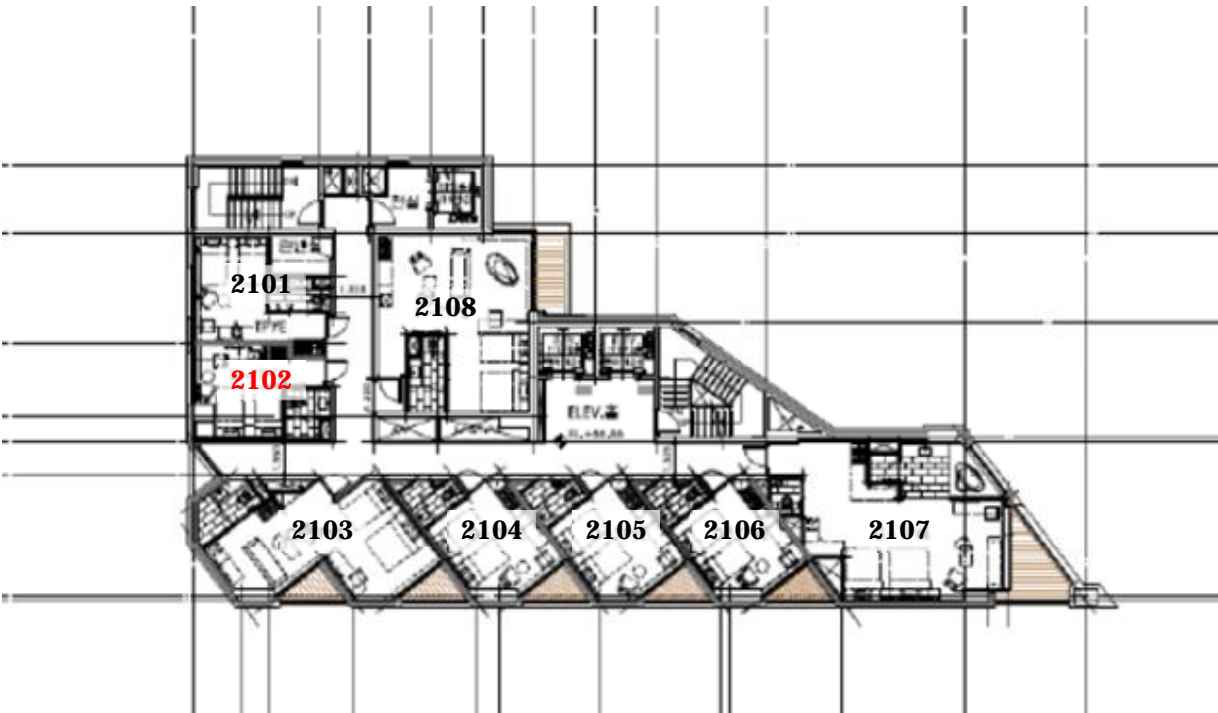
[16층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

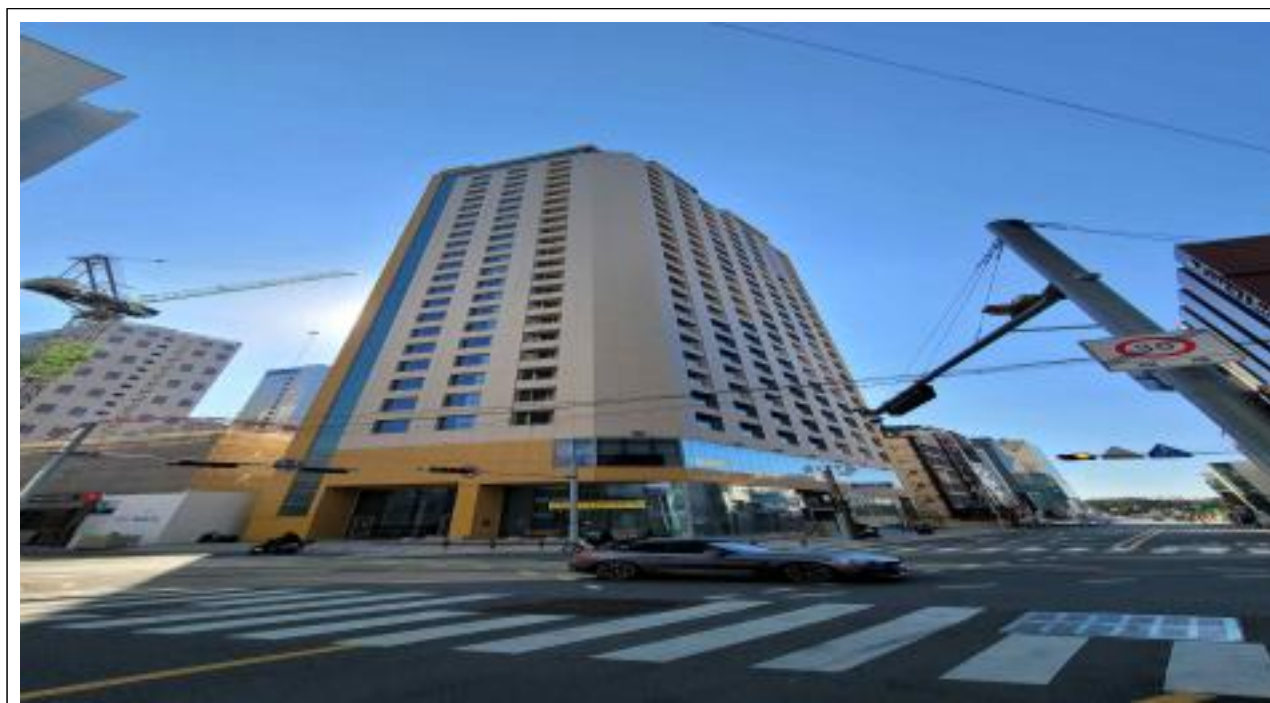


[18층]

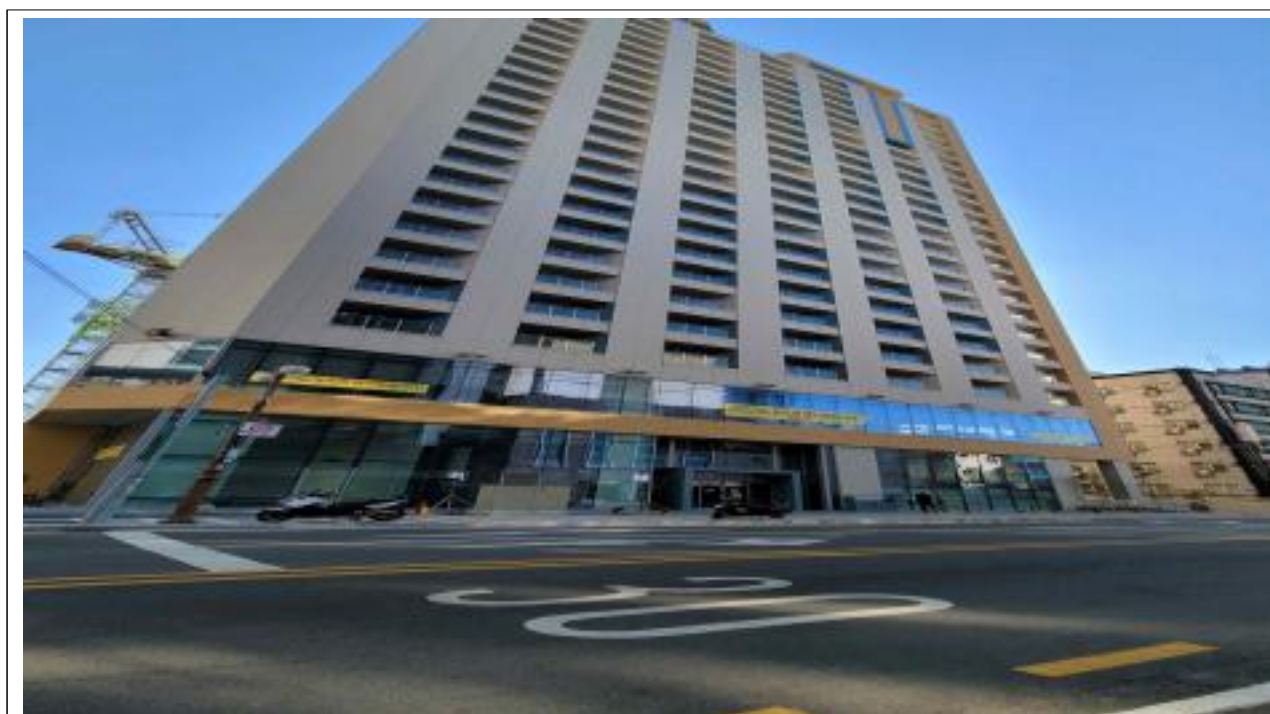


[21층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(9개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0010

2022-03-03

익산중앙새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	이십억오천칠백만원정 (\2,057,000,000. -)					
의뢰인	익산중앙새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	익산중앙새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	2,057,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\2,057,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제4층 제401호 외 8개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 9)	제4층 제401호 외 8개호	2,057,000,000	—
합계		₩2,057,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제4층 제401호 외 8개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제4층 제401호 외 8개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제4층 제401호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
2)	제7층 제701호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
3)	제11층 제1102호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
4)	제12층 제1201호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
5)	제12층 제1202호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
6)	제14층 제1401호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
7)	제16층 제1603호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
8)	제19층 제1901호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
9)	제21층 제2104호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제4층 제401호 외 8개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~9)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~9)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
8)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
9)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 4)~9)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제4층 제401호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
2)	제7층 제701호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
3)	제11층 제1102호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
4)	제12층 제1201호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
5)	제12층 제1202호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
6)	제14층 제1401호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
7)	제16층 제1603호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
8)	제19층 제1901호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
9)	제21층 제2104호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			2,057,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

광역 위치도



위 치 도

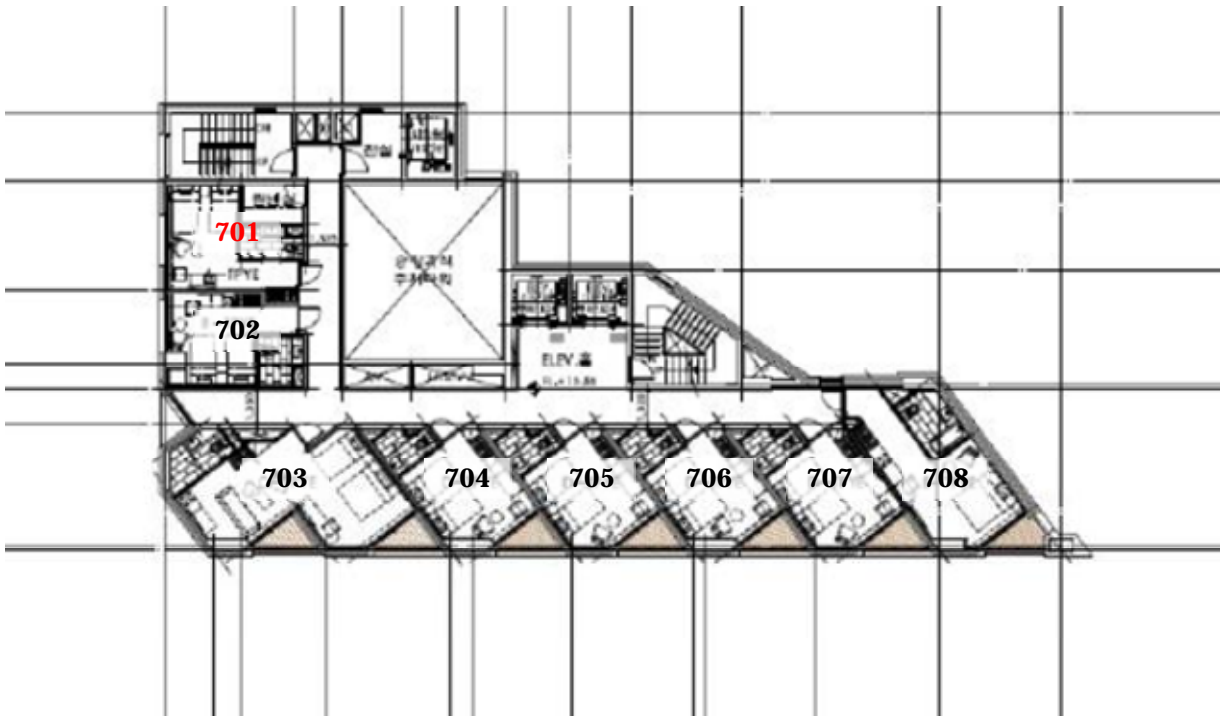


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



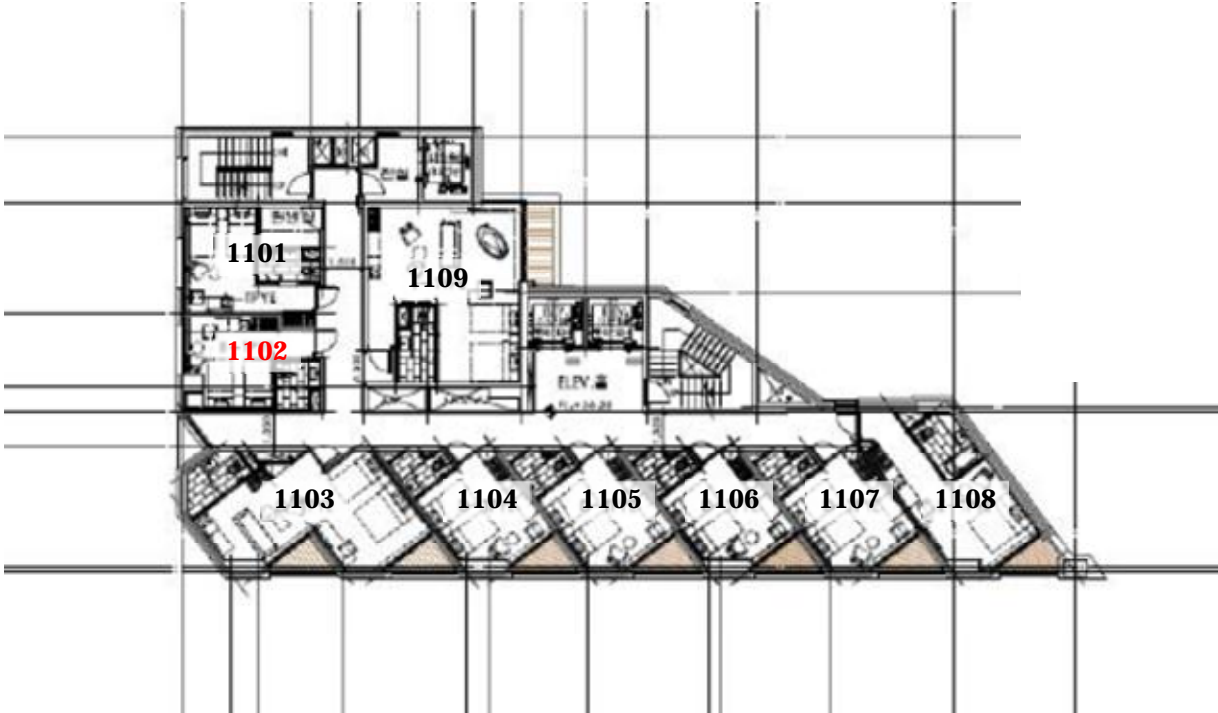
[4층]



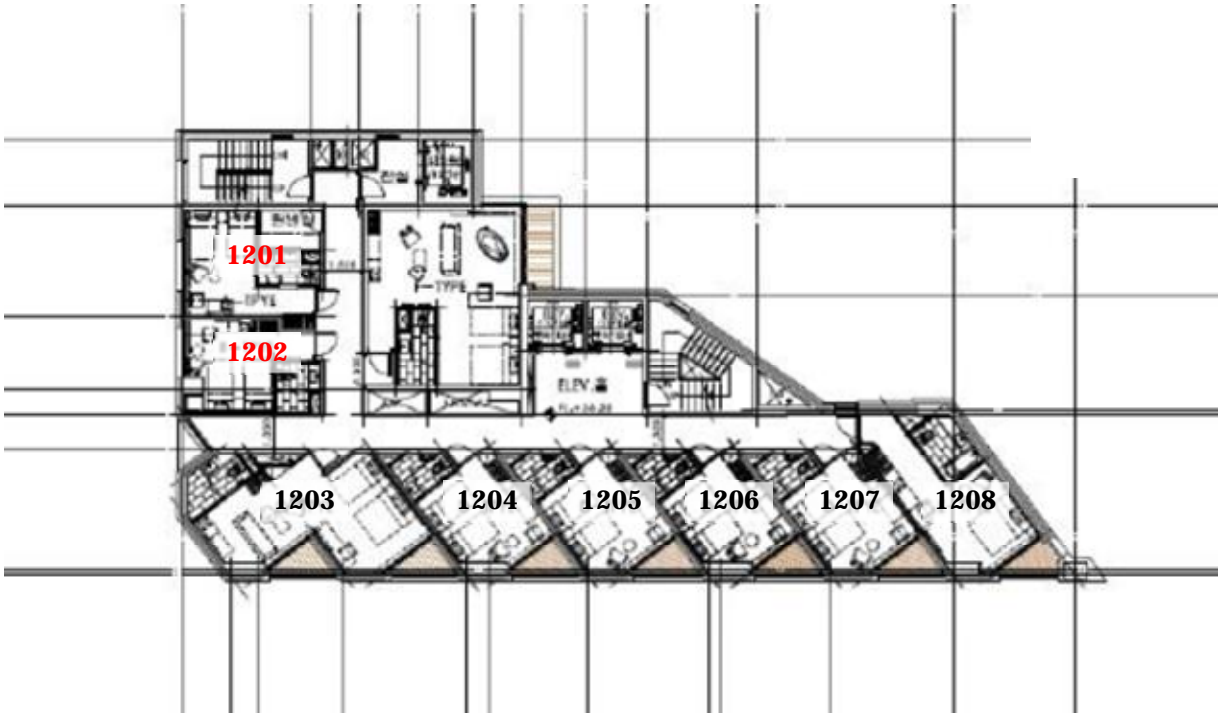
[7층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



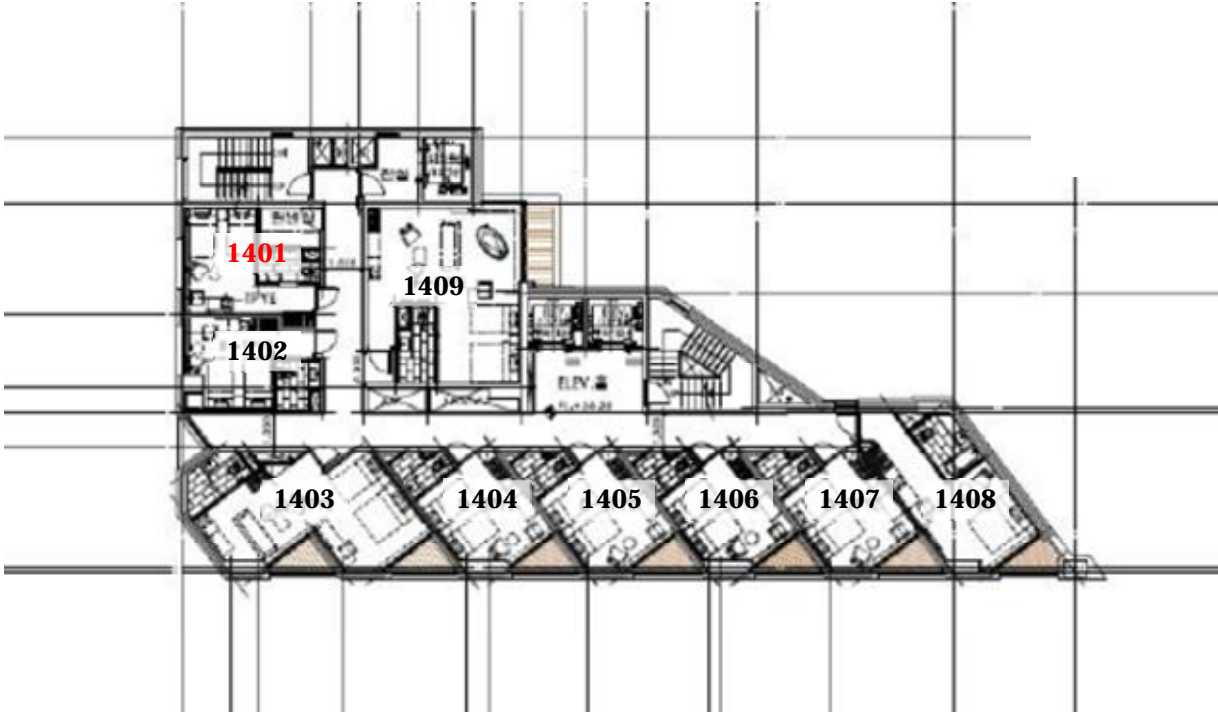
[11층]



[12층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



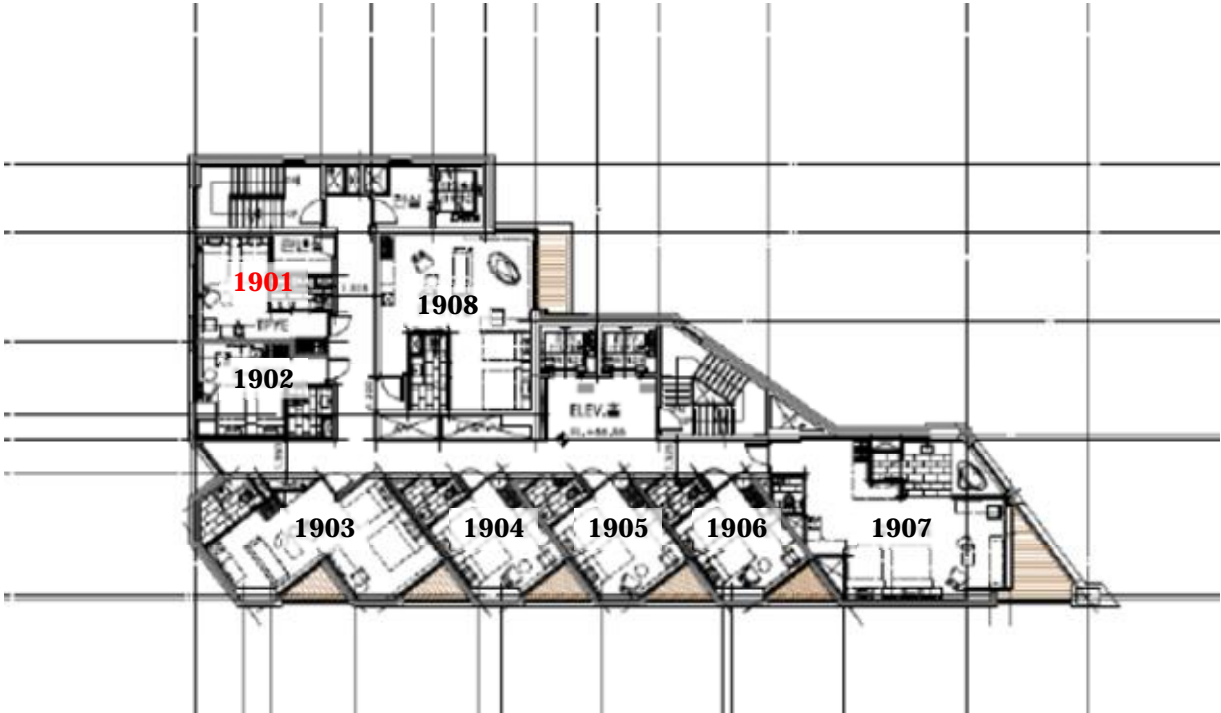
[14층]



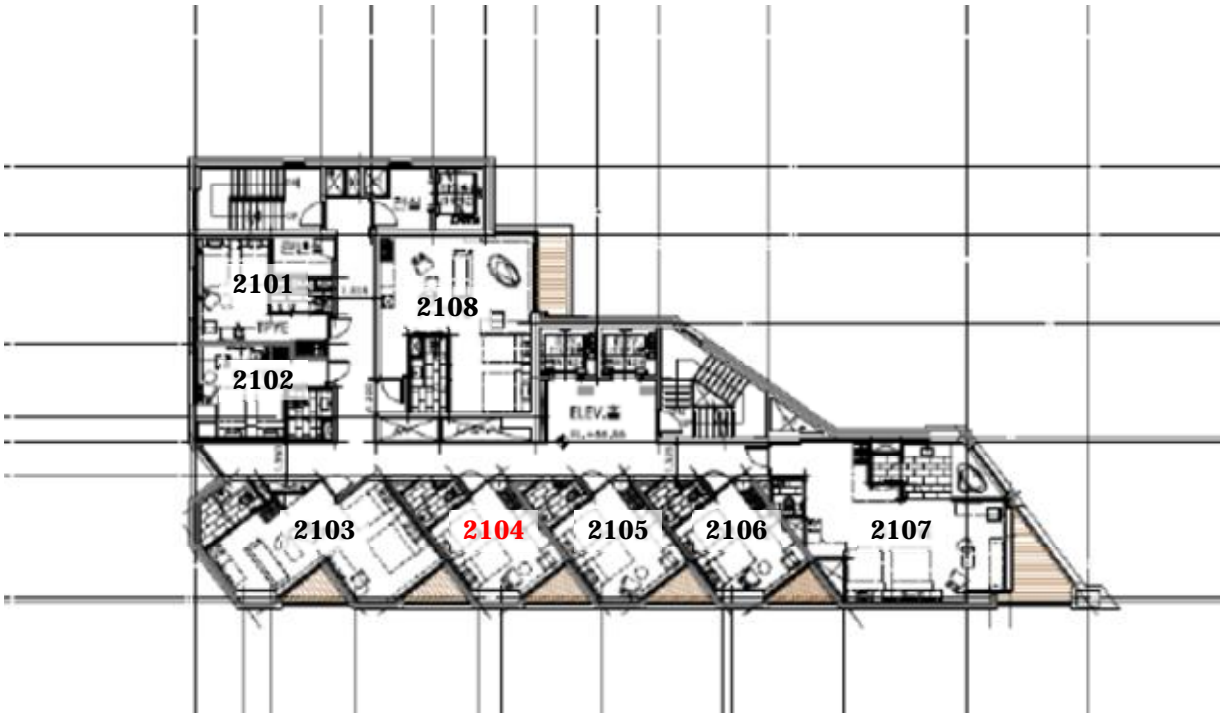
[16층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[19층]



[21층]

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

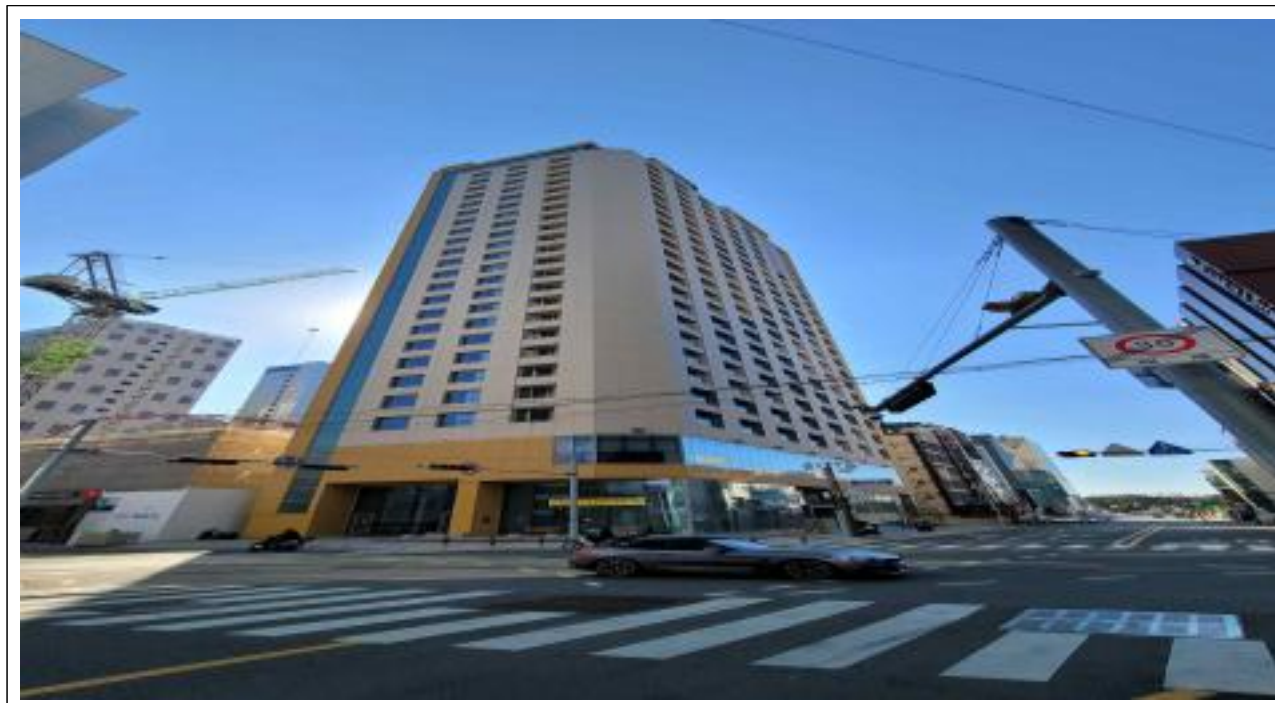
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제701호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1102호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1201호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1202호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1401호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		

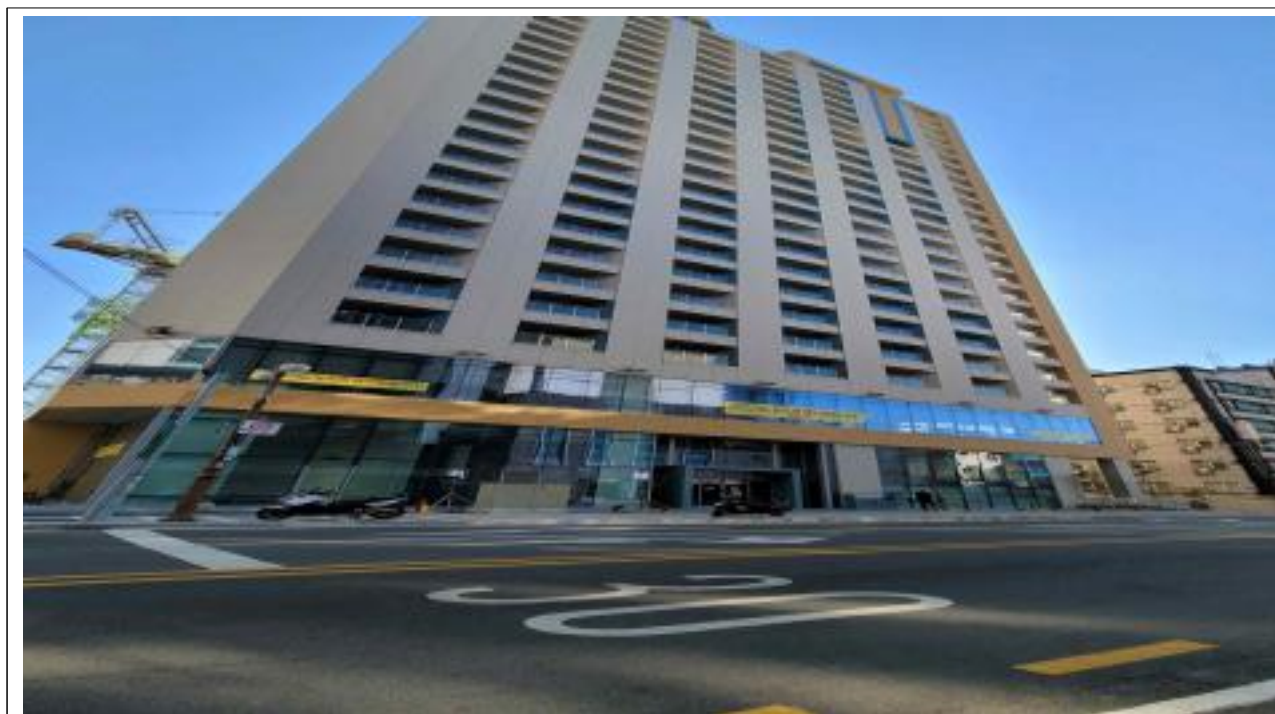
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1603호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			1.소유권		5.161			
			대지권		742.6x----- 742.6	5.161		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1901호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
			1.소유권		2.898			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.898		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2104호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
합 계							₩2,057,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(2개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0011

2022-03-03

진안동부새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	구억육천팔백만원정 (\968,000,000. -)					
의뢰인	진안동부새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	진안동부새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	2개호	구분 건물	2개호	—	968,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\968,000,000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김시		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제6층 제603호 외 1개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 2)	제6층 제603호 외 1개호	968,000,000	—
합계		₩968,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제6층 제603호 외 1개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제6층 제603호 외 1개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제6층 제603호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
2)	제19층 제1907호	57.52	59.6	117.12	7.864	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월	18일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제6층 제603호 외 1개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1), 2)는 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1), 2)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040

▶ 호별요인

- 본건 기호 1), 2)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	57.52 / 20.94	586,687,172	587,000,000	@10,210

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제6층 제603호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
2)	제19층 제1907호	57.52	587,000,000	@10,210,000	-
합 계			968,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호 1.소유권 대지권	37.75 5.161 742.6x----- 742.6	37.75 5.161	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1907호 1.소유권 대지권	57.52 7.864 742.6x----- 742.6	57.52 7.864	587,000,000	비준가액 (공용면적: 59.6㎡)
합 계							₩968,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도

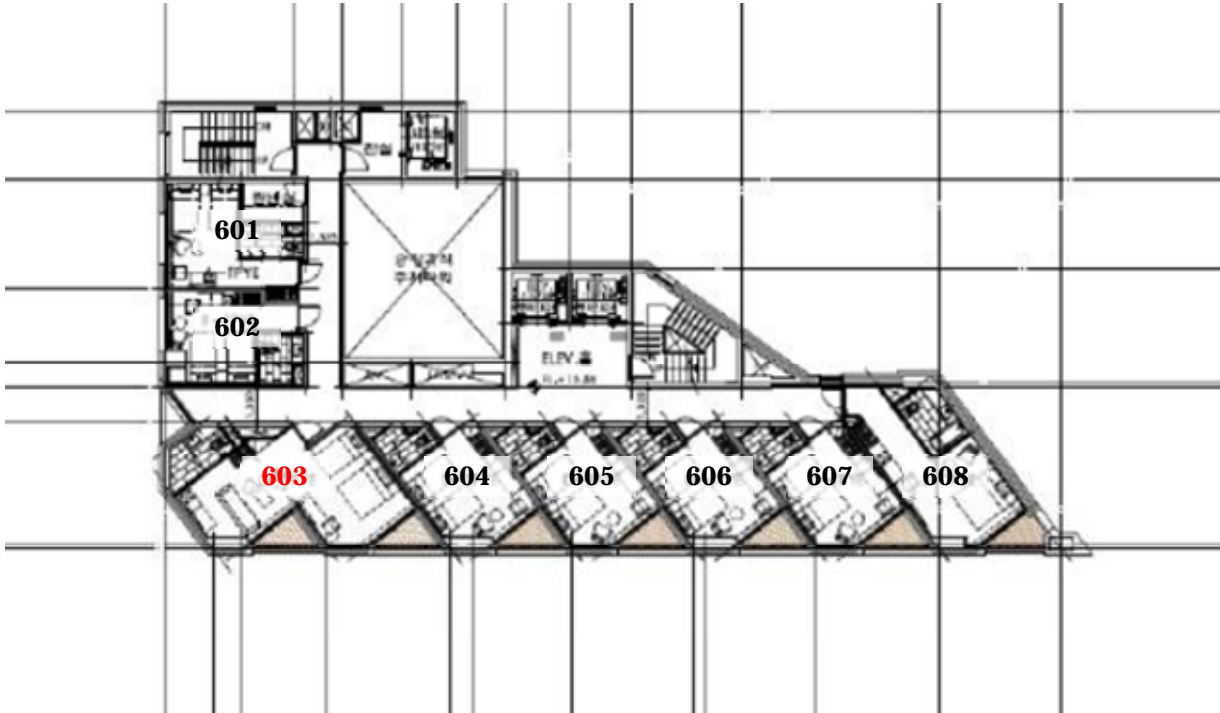


위 치 도

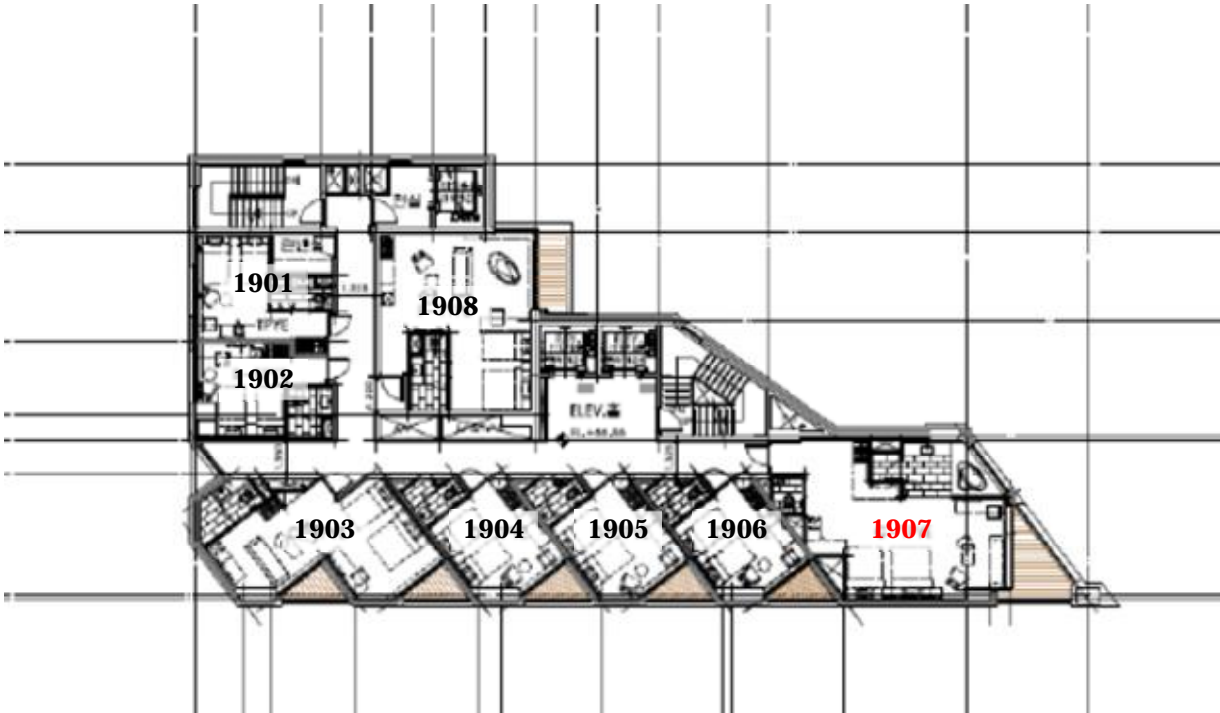


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

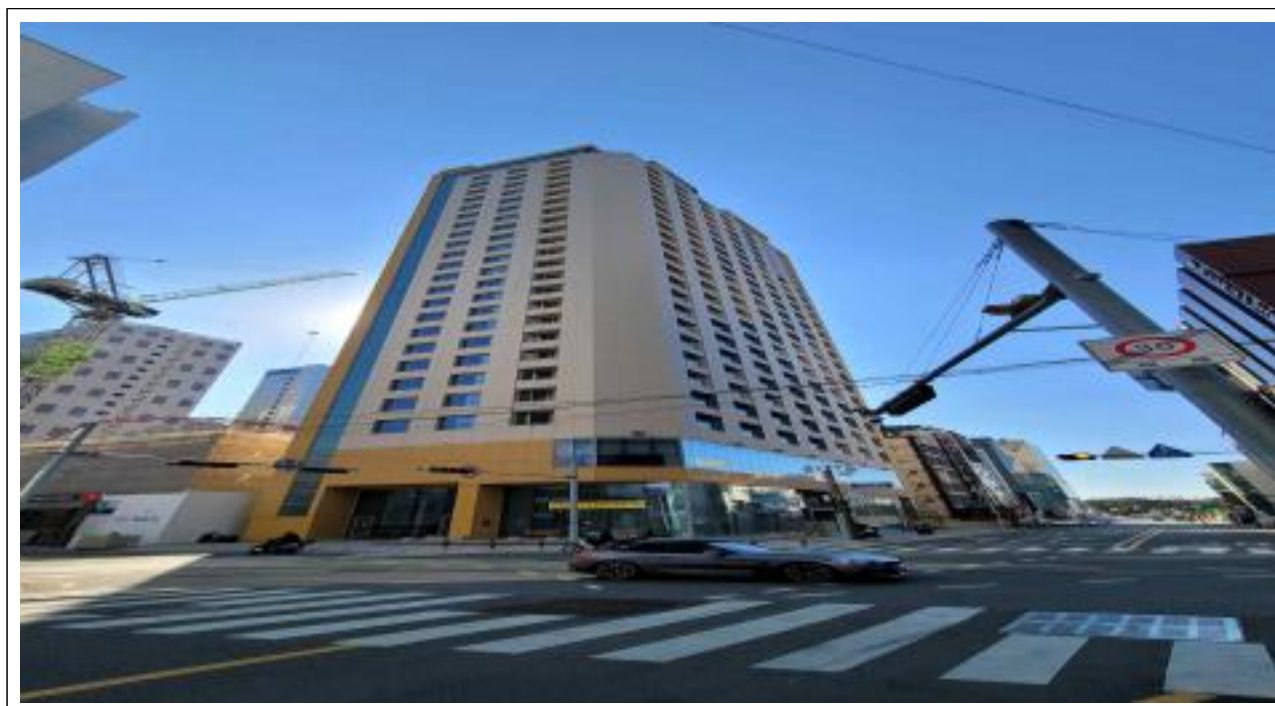


[6층]

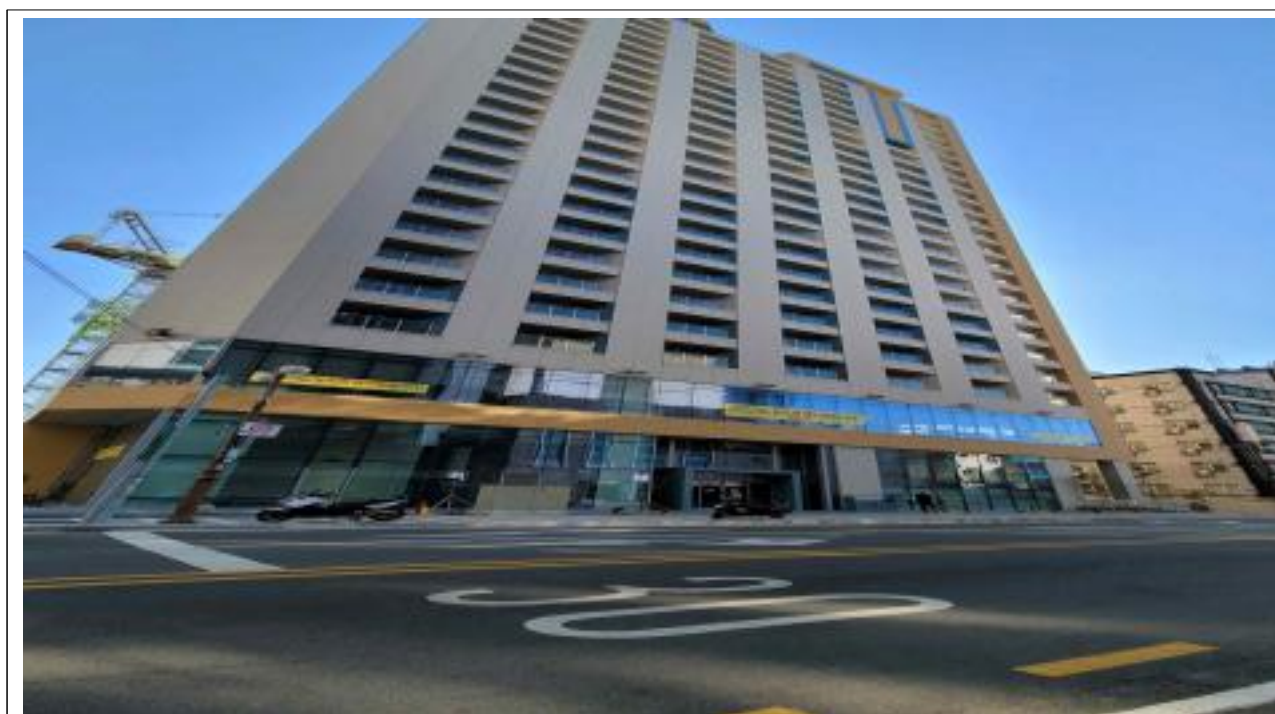


[19층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (12개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0012

2022-03-03

인화새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	삼십사억일천팔백만원정 (\3,418,000,000.-)					
의뢰인	인화새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	인화새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	12개호	구분 건물	12개호	—	3,418,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\3,418,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제303호 외 11개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 12)	제3층 제303호 외 11개호	3,418,000,000	—
합계		₩3,418,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제303호 외 11개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제303호 외 11개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제303호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
2)	제6층 제605호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제6층 제606호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
4)	제8층 제803호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
5)	제8층 제804호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제8층 제805호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제10층 제1007호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제13층 제1301호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
9)	제15층 제1501호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
10)	제18층 제1803호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
11)	제20층 제2002호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
12)	제22층 제2207호	57.52	59.6	117.12	7.864	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제303호 외 11개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~12)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~12)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
5)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
9)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
10)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
11)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
12)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 1), 4), 8)~12)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.03	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.00	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.00	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.03	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.00	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.00	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.00	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.01	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.01	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
10)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.04	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
11)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.02	20.94 / 20.94	209,474,530	209,000,000	@9,980
12)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.05	57.52 / 20.94	592,328,395	592,000,000	@10,290

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제3층 제303호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
2)	제6층 제605호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제6층 제606호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
4)	제8층 제803호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
5)	제8층 제804호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
6)	제8층 제805호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
7)	제10층 제1007호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
8)	제13층 제1301호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
9)	제15층 제1501호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
10)	제18층 제1803호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
11)	제20층 제2002호	20.94	209,000,000	@9,980,000	-
12)	제22층 제2207호	57.52	592,000,000	@10,290,000	-
합 계			3,418,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제605호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제606호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제803호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제804호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제805호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1007호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1301호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
			1.소유권		2.898			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.898		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1501호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
			1.소유권		2.898			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.898		
10	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1803호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			1.소유권		5.161			
			대지권		742.6x----- 742.6	5.161		
11	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2002호	20.94	20.94	209,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
			1.소유권		2.863			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.863		
12	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2207호	57.52	57.52	592,000,000	비준가액 (공용면적: 59.6㎡)
			1.소유권		7.864			
			대지권		742.6x----- 742.6	7.864		

구분건물 감정평가명세표

[illegible]

광역 위치도

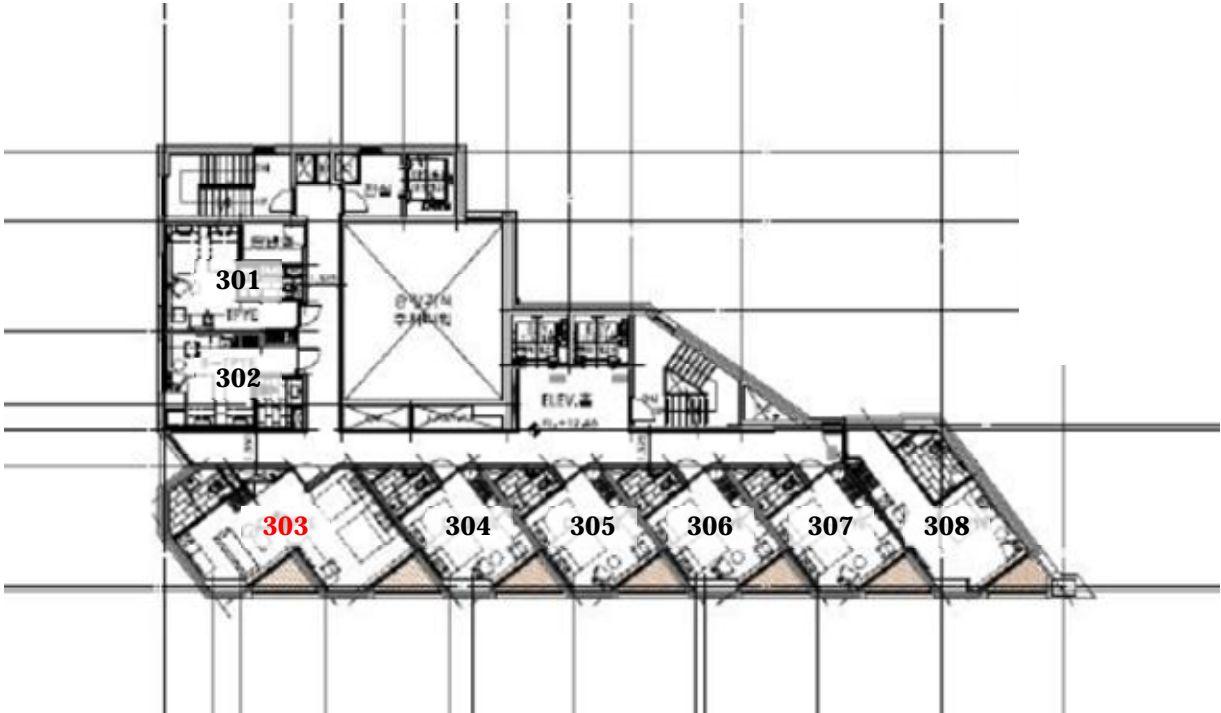


위 치 도

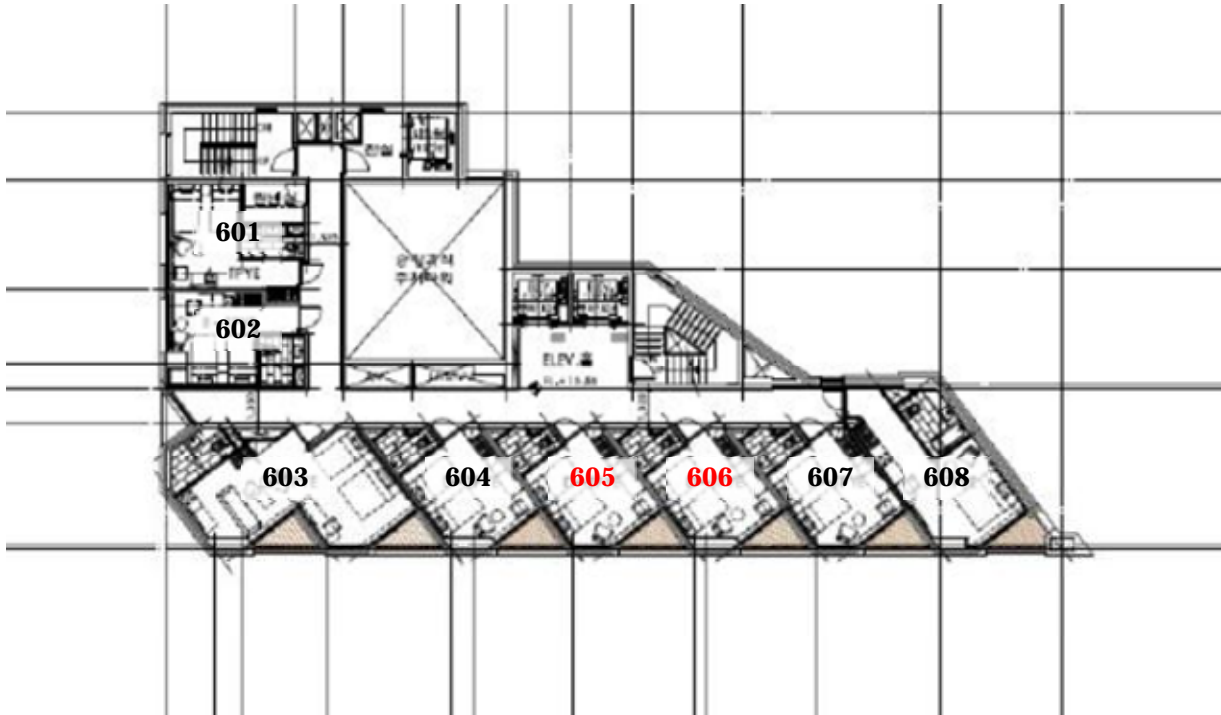


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



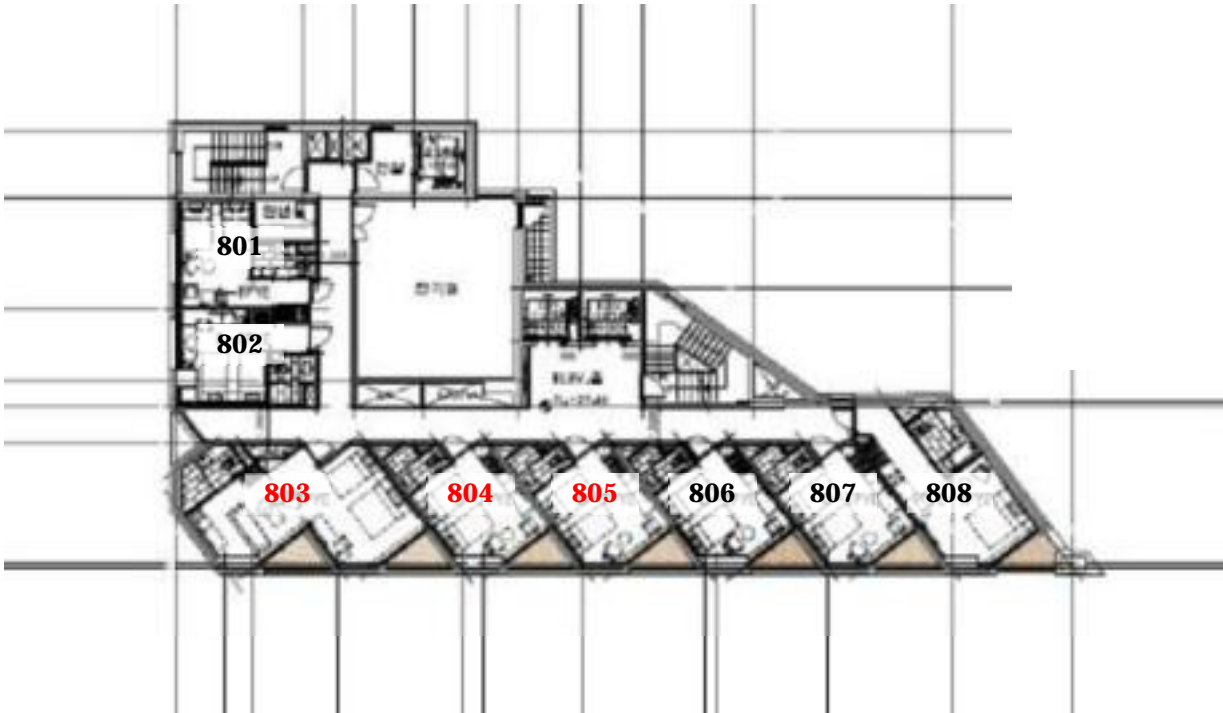
[3층]



[6층]

건 물 개 황 도

【 거 물 개 황 도 】 "축척없음"



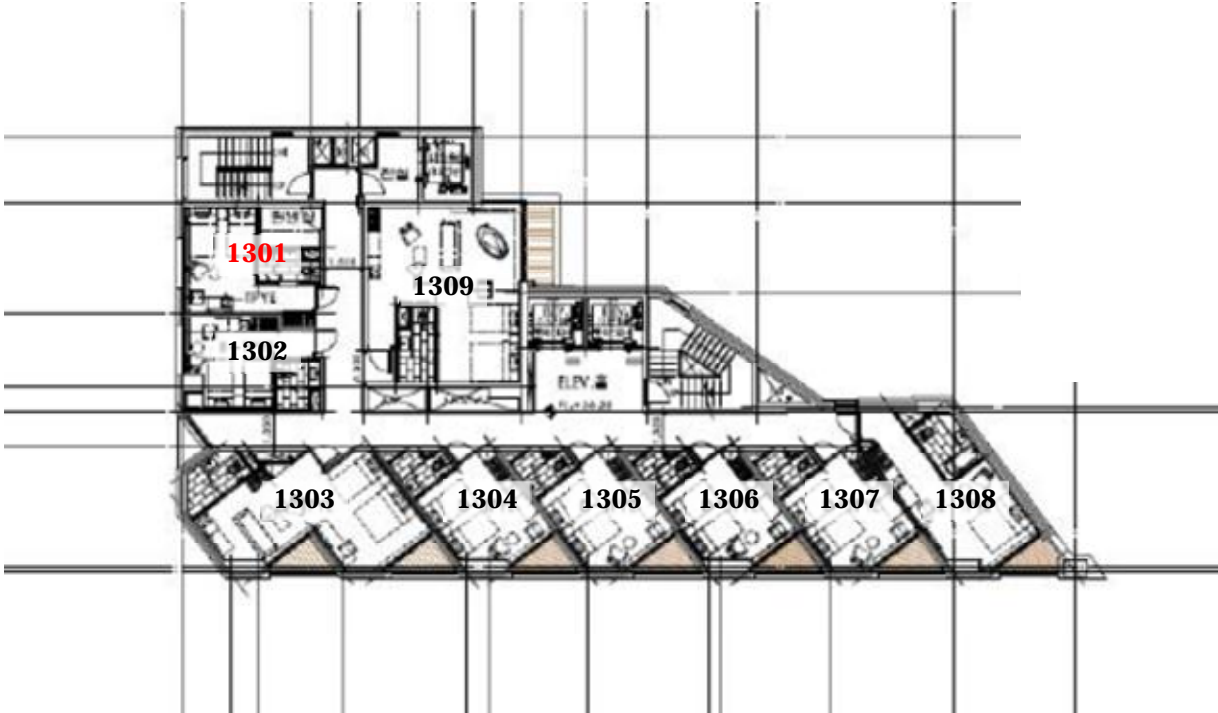
[8층]



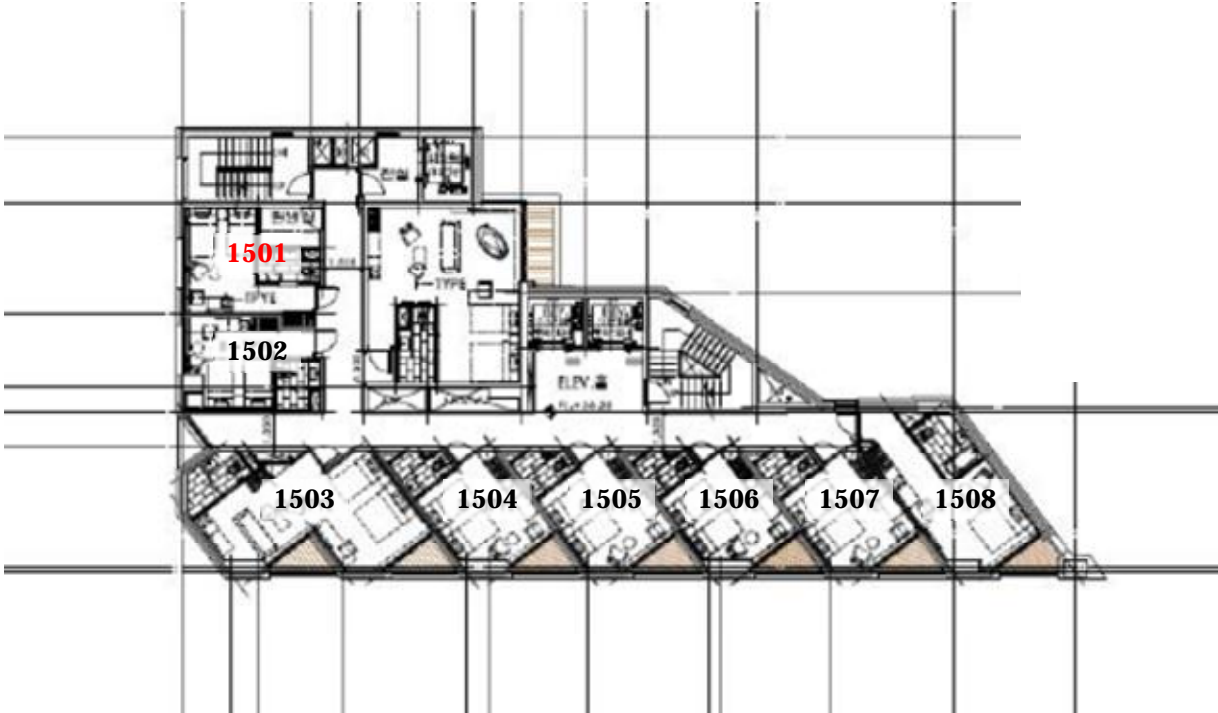
[10층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[13층]



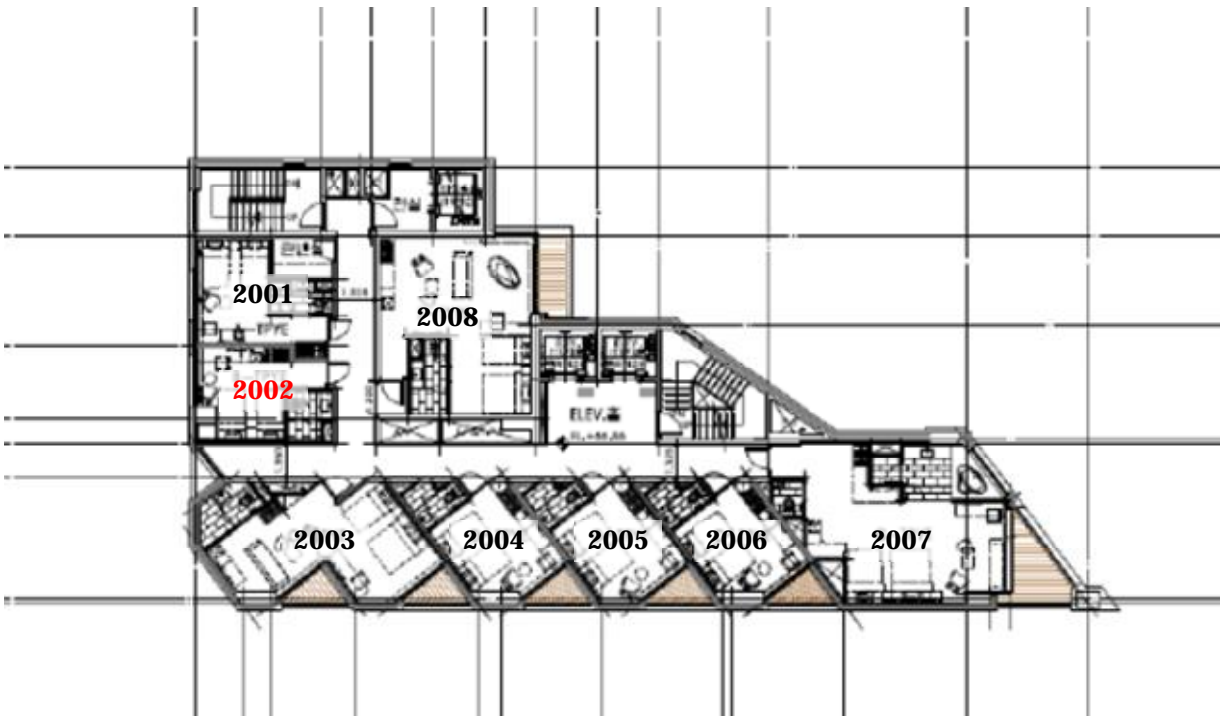
[15층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



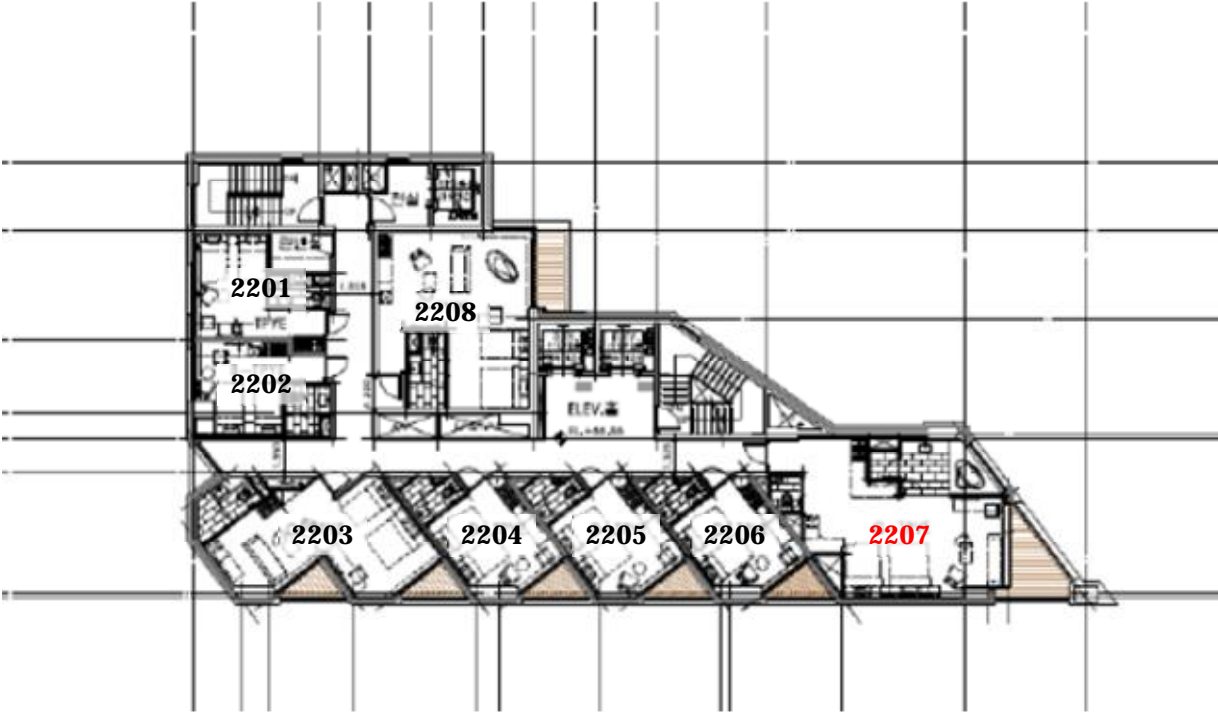
[18층]



[20층]

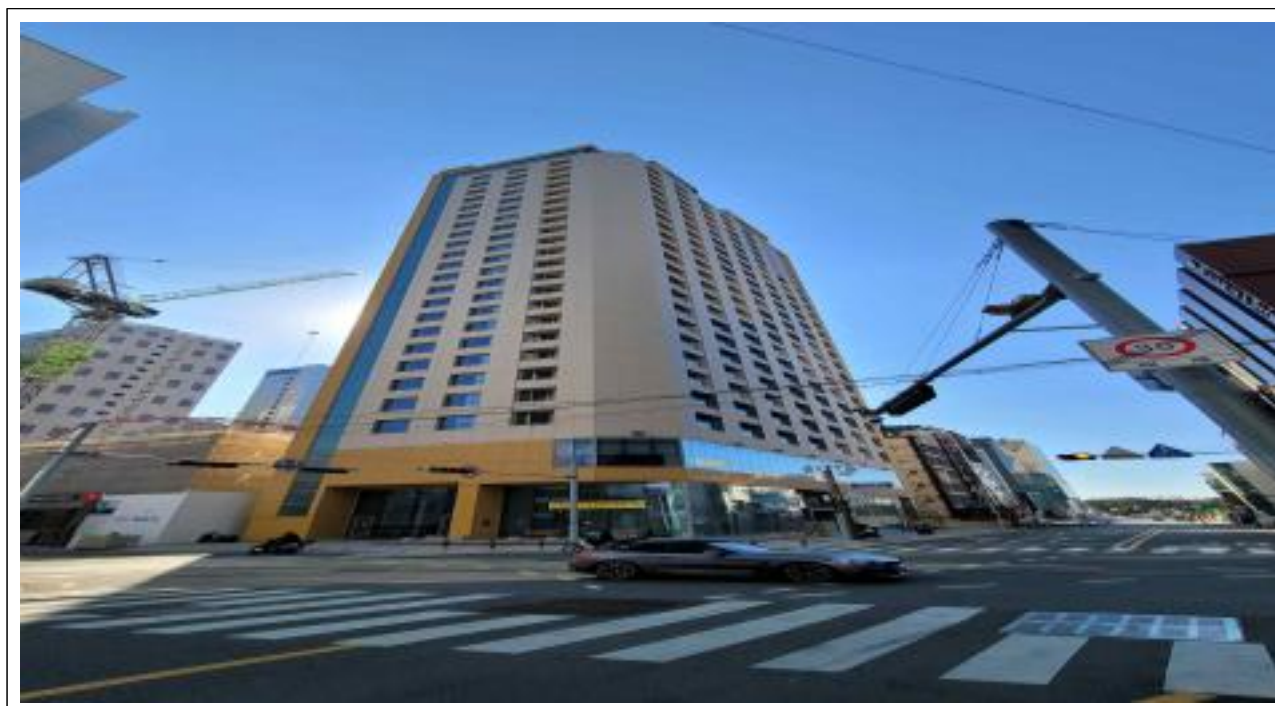
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

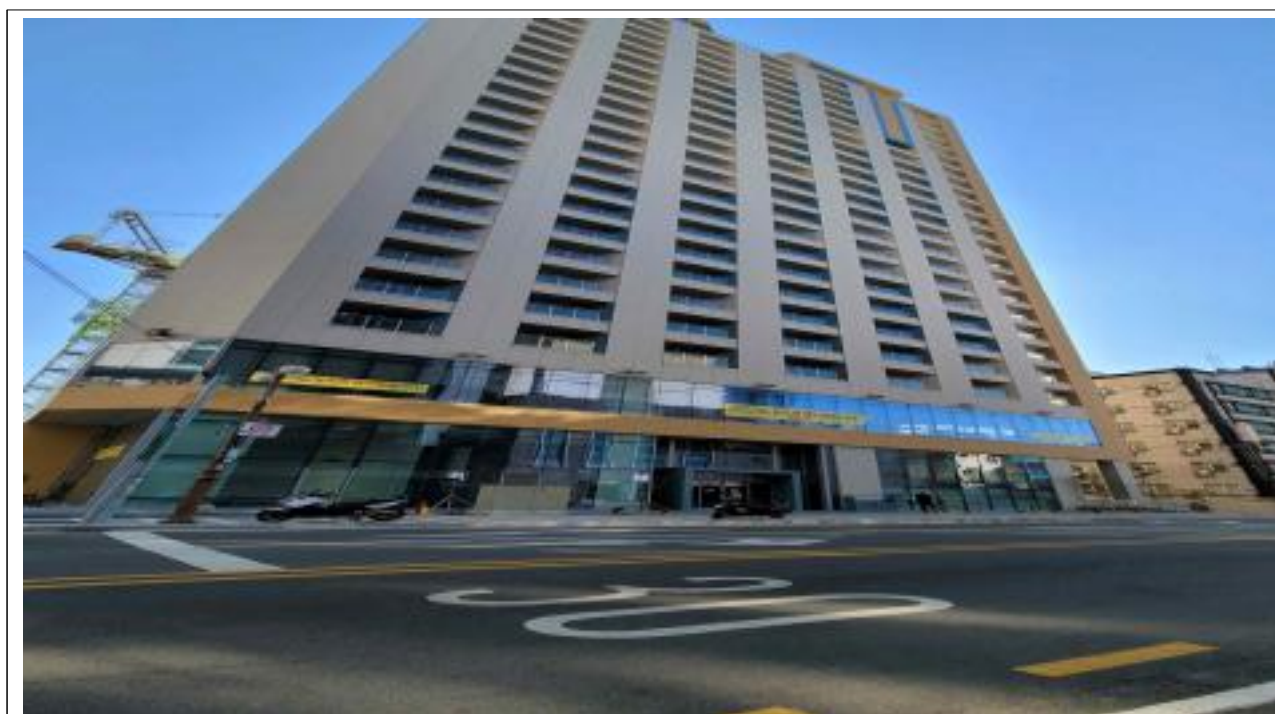


[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (3개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0013

2022-03-03

군산제일새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	구억육천육백만원정 (\966,000,000. -)					
의뢰인	군산제일새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	군산제일새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	3개호	구분 건물	3개호	—	966,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\966,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제308호 외 2개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 3)	제3층 제308호 외 2개호	966,000,000	—
합계		₩966,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제308호 외 2개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제308호 외 2개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제308호	28.95	29.99	58.94	3.958	49.1%
2)	제15층 제1509호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
3)	제23층 제2302호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제308호 외 2개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~3)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~3)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
3)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 2), 3)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	28.95 / 20.94	283,924,549	284,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	20.94 / 20.94	209,474,530	209,000,000	@9,980

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제3층 제308호	28.95	284,000,000	@9,810,000	-
2)	제15층 제1509호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
3)	제23층 제2302호	20.94	209,000,000	@9,980,000	-
합 계			966,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호 1.소유권 3.958 742.6x----- 대지권 742.6	28.95	28.95 3.958	284,000,000	비준가액 (공용면적: 29.99㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1509호 1.소유권 6.34 742.6x----- 대지권 742.6	46.37	46.37 6.34		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2302호 2.소유권 2.863 742.7x----- 대지권 743.6	20.94	20.94 2.863		
합 계							₩966,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도

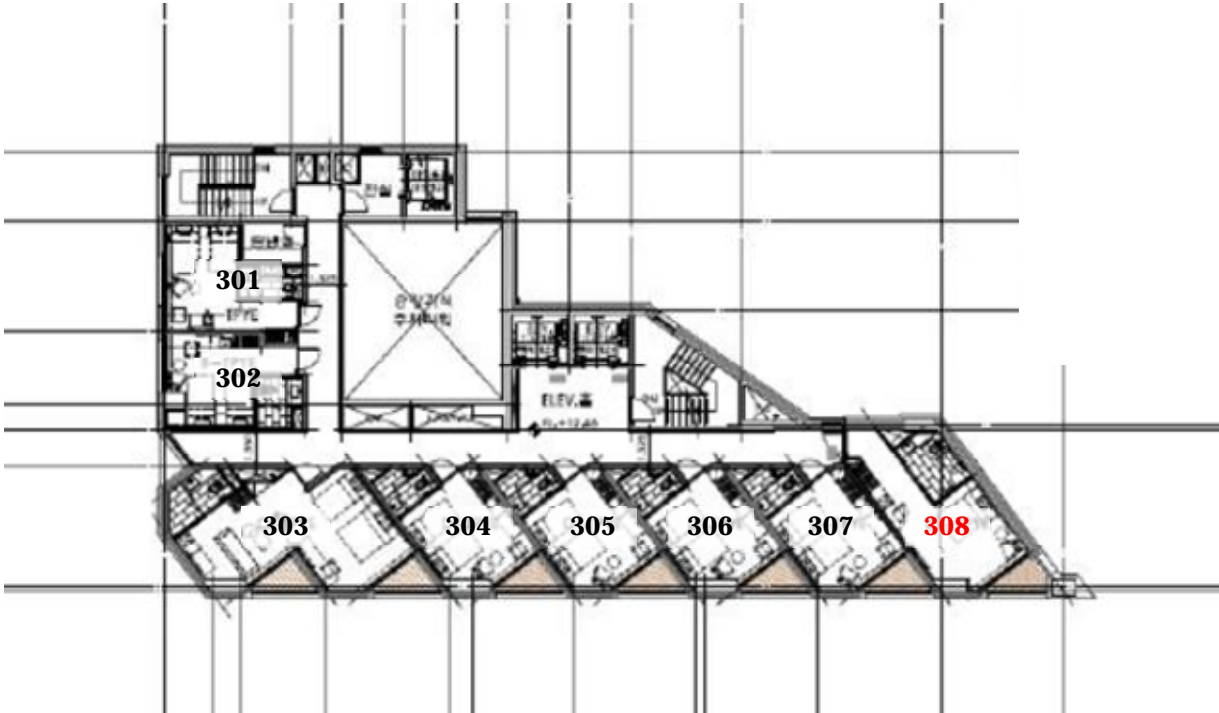


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



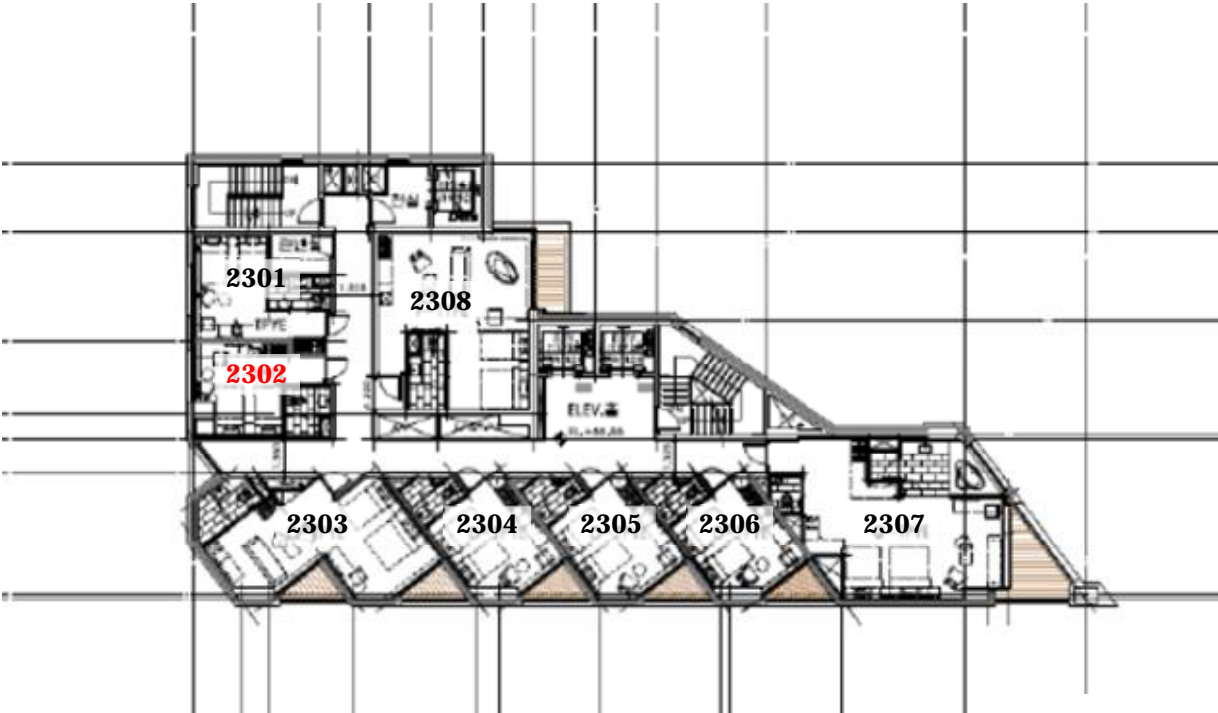
[3층]



[15층]

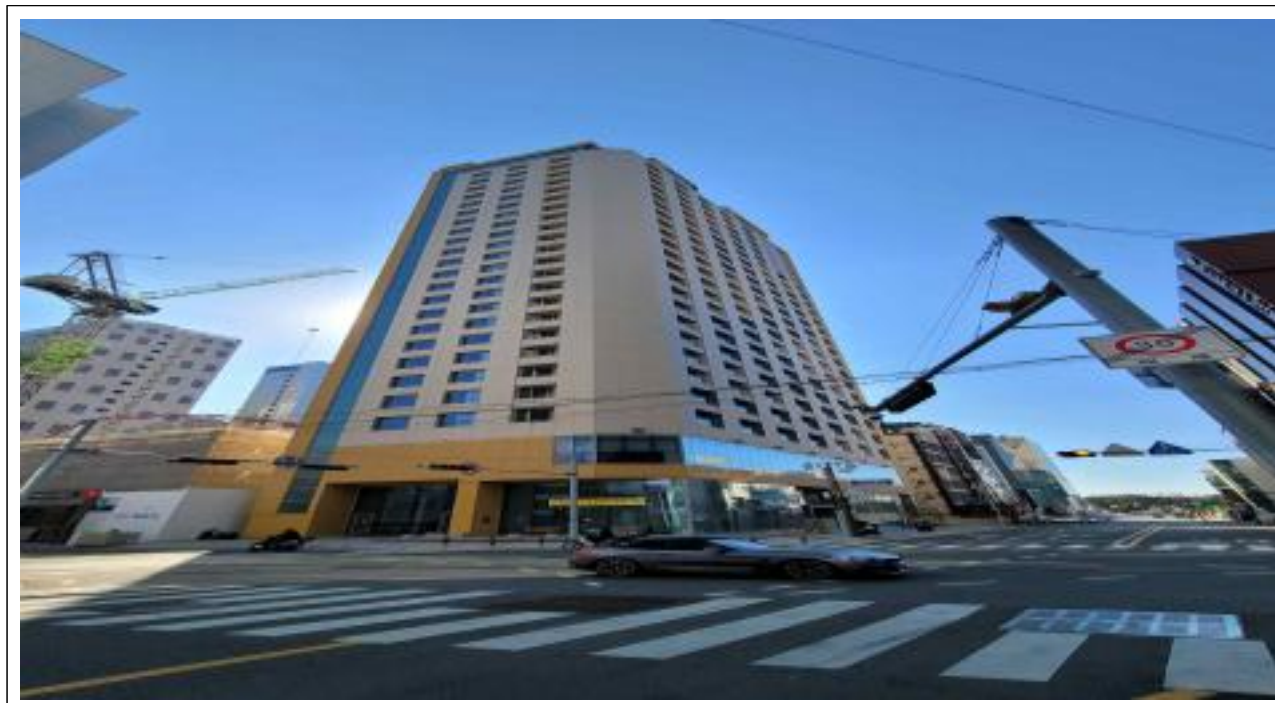
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

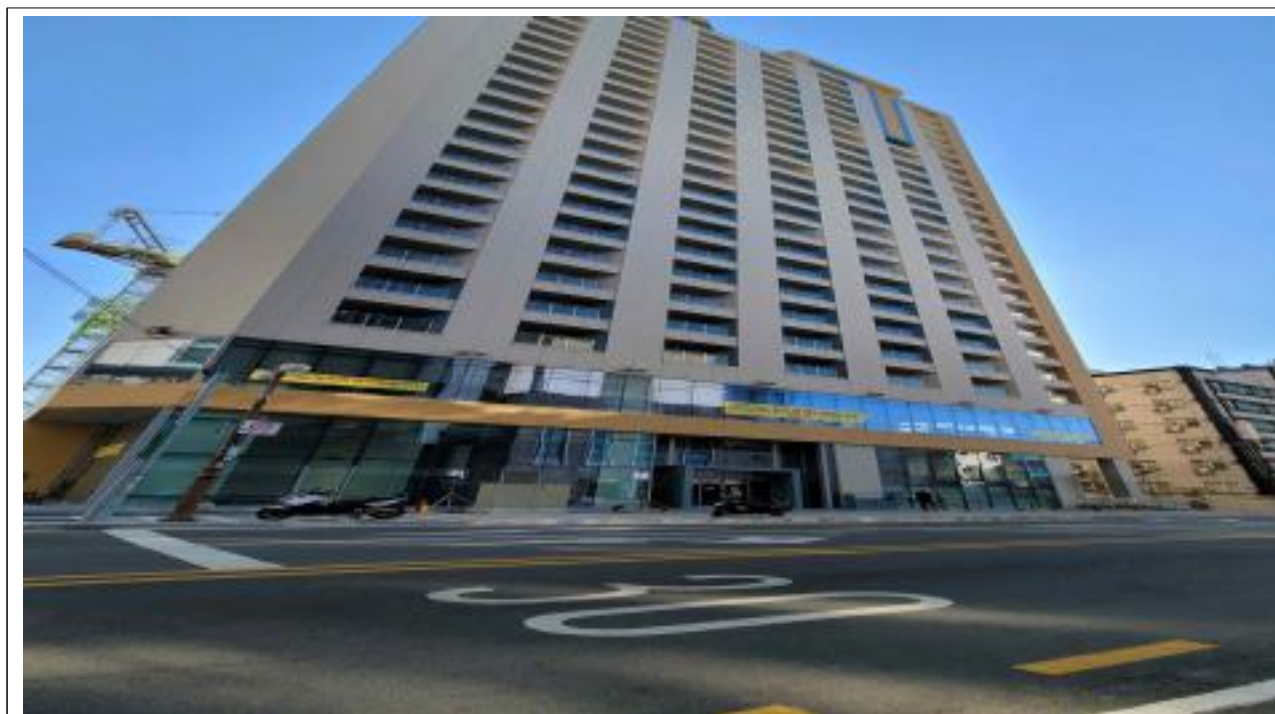


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (15개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0014

2022-03-03

금강새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부
본부장 이재호 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십사억이천삼백만원정 (\3, 423, 000, 000. -)					
의뢰인	금강새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	금강새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	15개호	구분 건물	15개호	—	3, 423, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\3, 423, 000, 000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제305호 외 14개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 15)	제3층 제305호 외 14개호	3,423,000,000	—
합계		₩3,423,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제305호 외 14개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제305호 외 14개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제305호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제4층 제407호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제7층 제705호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
4)	제7층 제706호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
5)	제10층 제1004호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제10층 제1005호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제11층 제1104호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제11층 제1105호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
9)	제11층 제1106호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
10)	제12층 제1204호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
11)	제14층 제1406호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
12)	제14층 제1407호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
13)	제18층 제1801호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
14)	제19층 제1908호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
15)	제20층 제2006호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제305호 외 14개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~15)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~15)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
9)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
10)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
11)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
12)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
13)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
14)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
15)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 10)~15)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
10)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
11)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
12)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
13)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
14)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
15)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제3층 제305호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제4층 제407호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제7층 제705호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
4)	제7층 제706호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
5)	제10층 제1004호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
6)	제10층 제1005호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
7)	제11층 제1104호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
8)	제11층 제1105호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
9)	제11층 제1106호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
10)	제12층 제1204호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
11)	제14층 제1406호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
12)	제14층 제1407호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
13)	제18층 제1801호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
14)	제19층 제1908호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
15)	제20층 제2006호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			3,423,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

광역 위치도

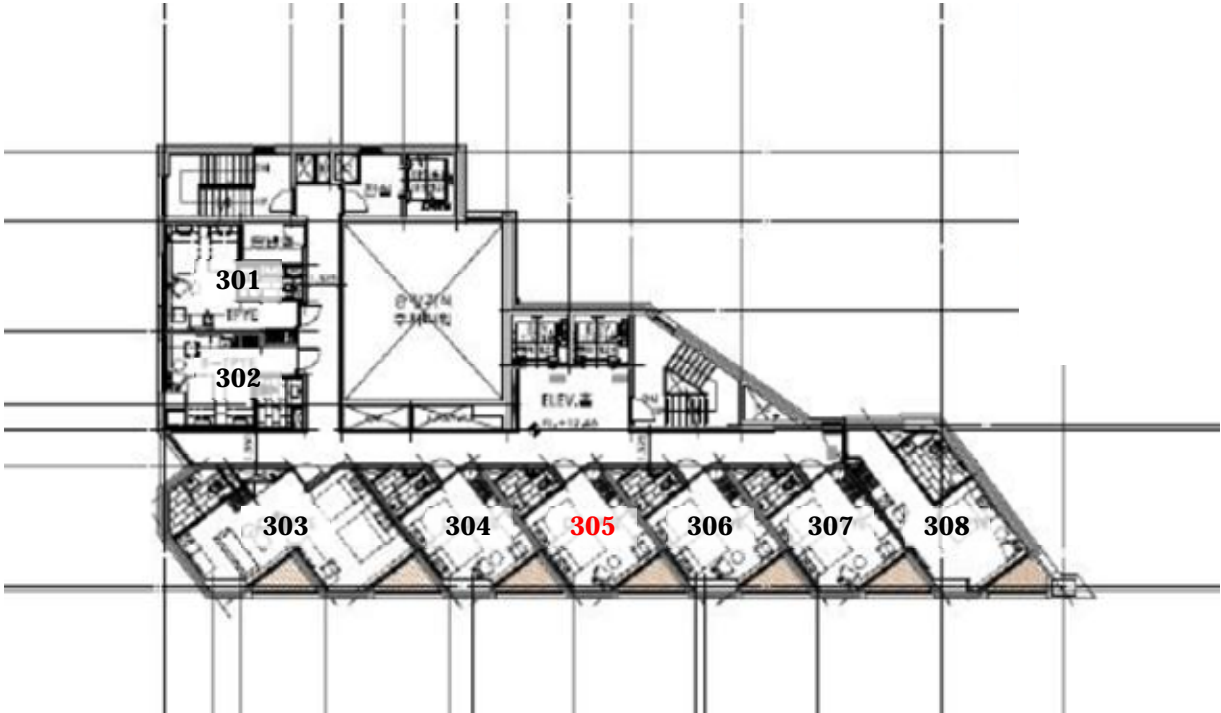


위 치 도

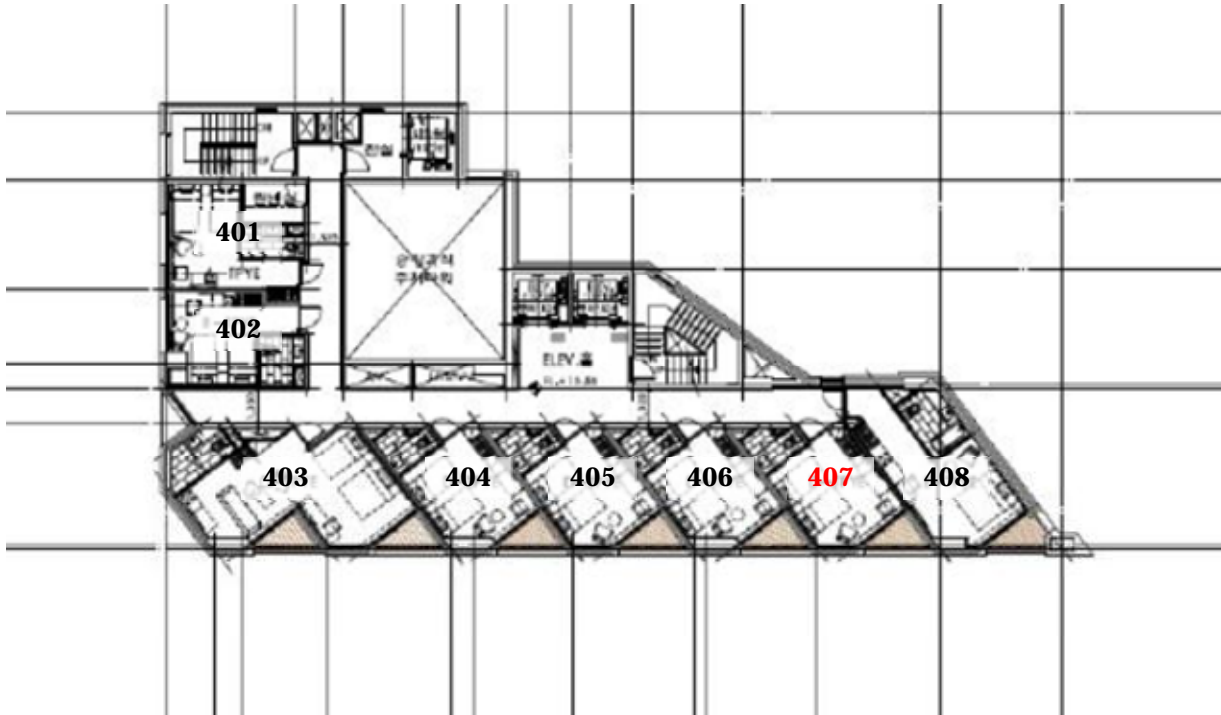


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



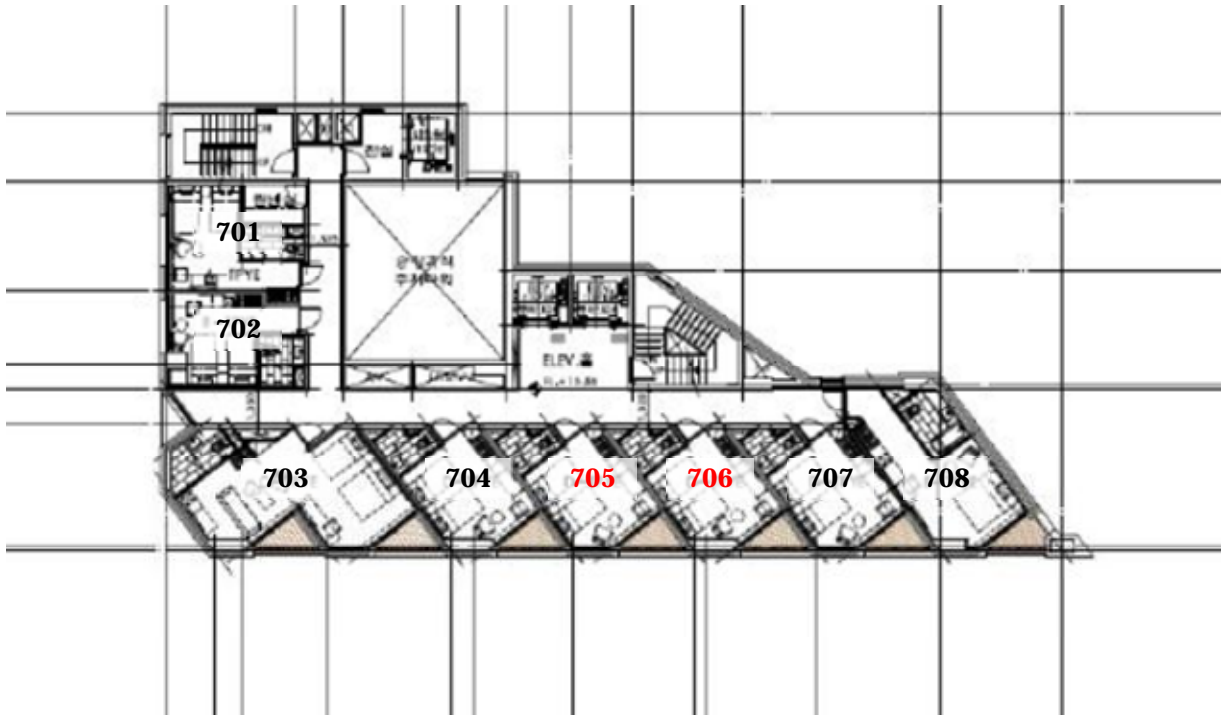
[3층]



[4층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



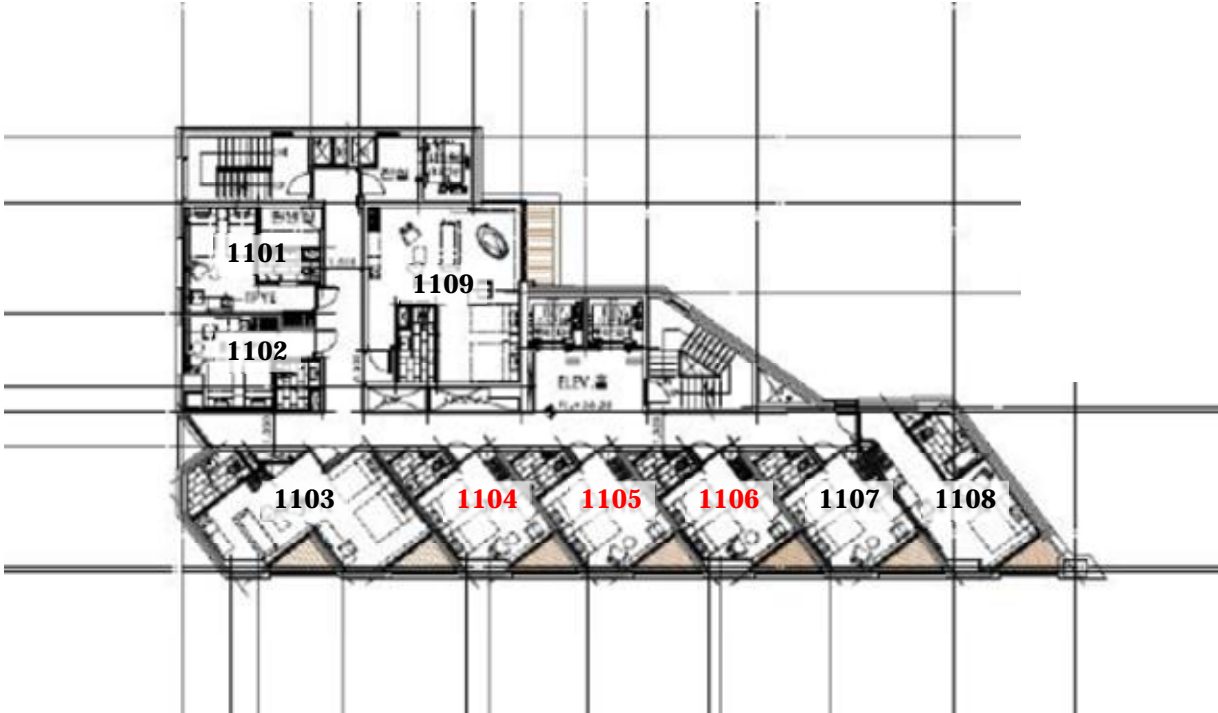
[7층]



[10층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[11층]



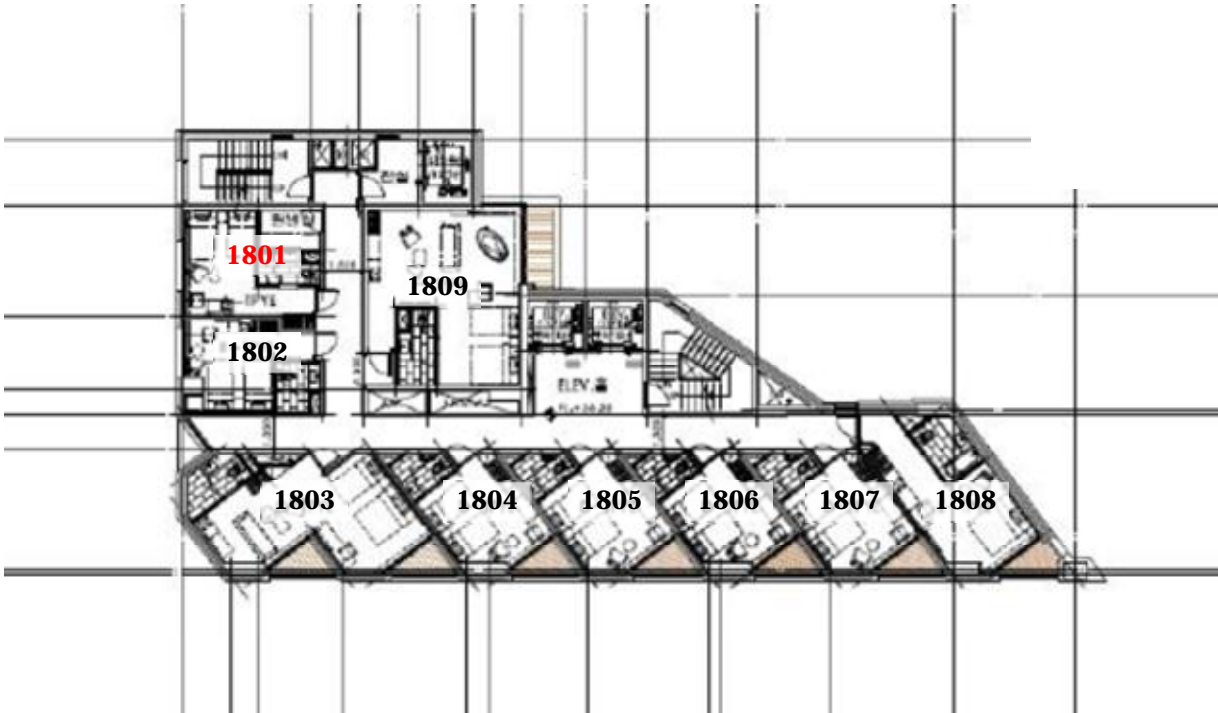
[12층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】



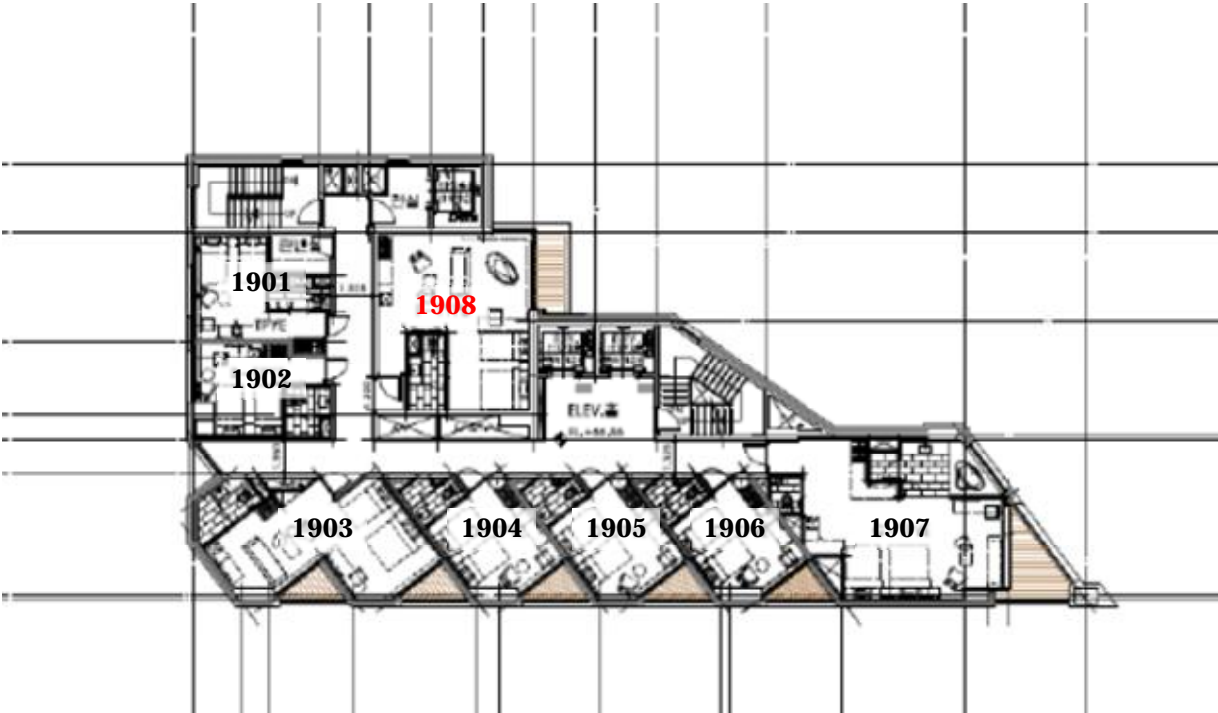
[14층]



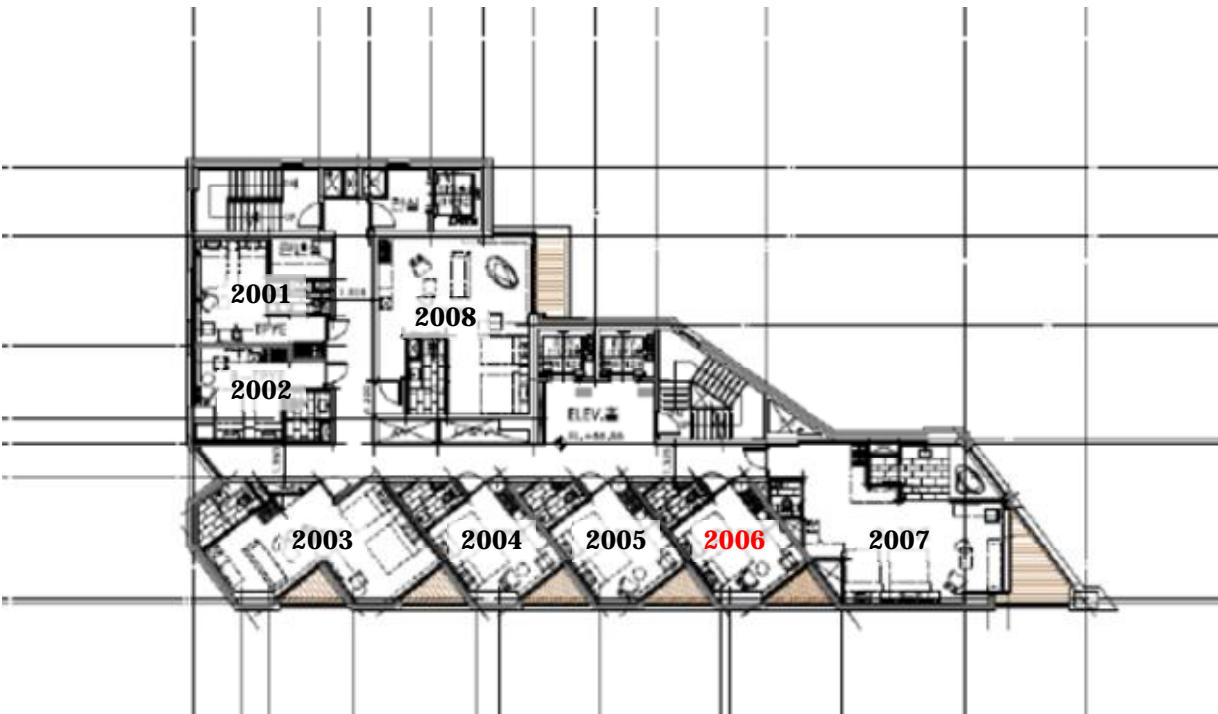
[18층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[19층]



[20층]

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제4층 제407호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제705호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제706호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1004호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1005호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		

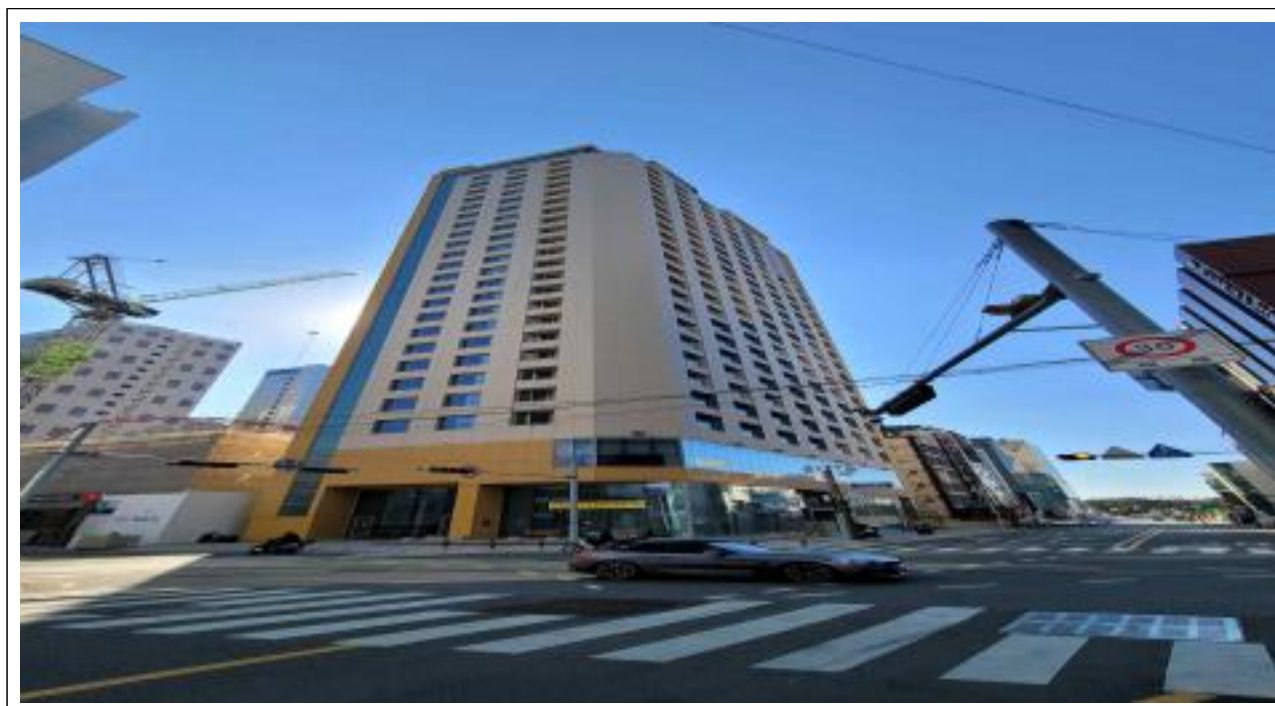
구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1104호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1105호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1106호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
10	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1204호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
11	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1406호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
12	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1407호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		

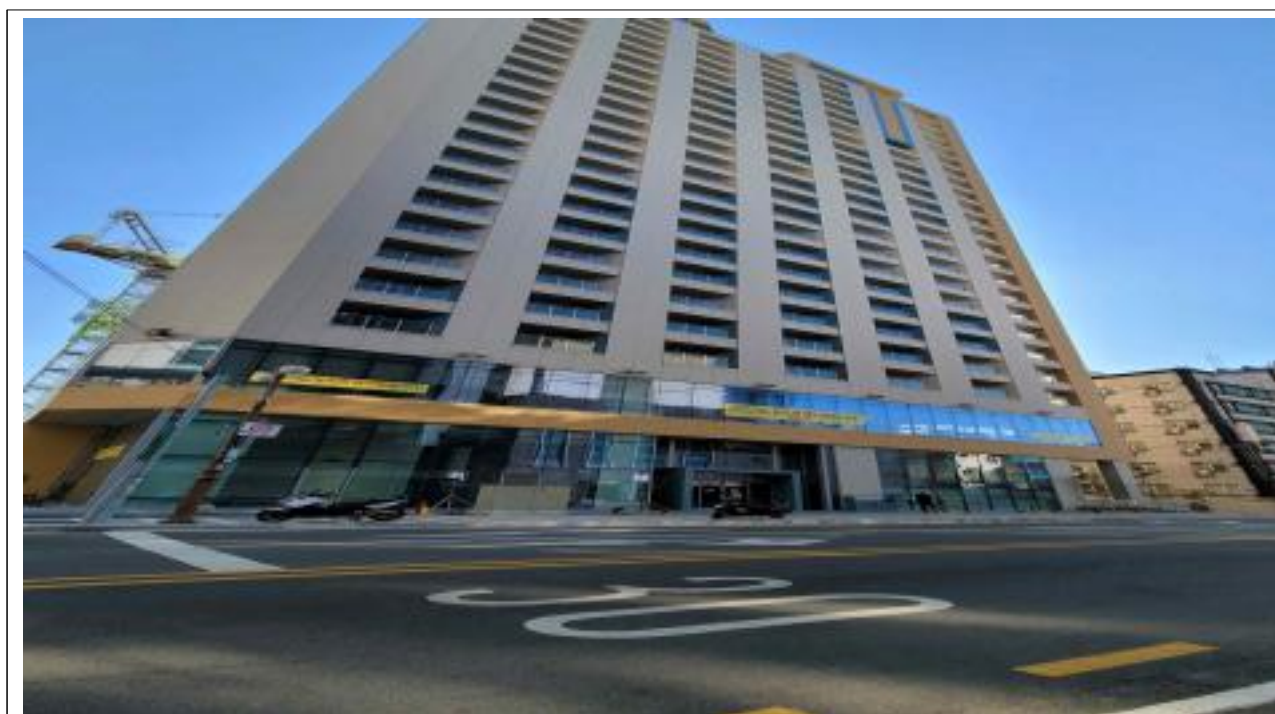
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
13	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1801호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
			1.소유권		2.898			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.898		
14	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1908호	46.37	46.37	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
			1.소유권		6.34			
			대지권		742.6x----- 742.6	6.34		
15	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2006호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
합 계							₩3,423,000,000	- 이 하 여 백 -

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (3개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0015

2022-03-03

양주중앙새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

(서명 또는 인)

감정평가액	구억오천구백만원정 (\959,000,000. -)					
의뢰인	양주중앙새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	양주중앙새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	3개호	구분 건물	3개호	—	959,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\959,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제5층 제508호 외 2개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 3)	제5층 제508호 외 2개호	959,000,000	—
합계		₩959,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제5층 제508호 외 2개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제5층 제508호 외 2개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제5층 제508호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
2)	제9층 제908호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
3)	제21층 제2103호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제5층 제508호 외 2개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~3)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~3)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 3)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	37.75 / 20.94	388,741,254	389,000,000	@10,300

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제5층 제508호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
2)	제9층 제908호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
3)	제21층 제2103호	37.75	389,000,000	@10,300,000	-
합 계			959,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제908호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2103호 1.소유권 5.161 742.6x----- 대지권 742.6	37.75	37.75 5.161		
합 계							₩959,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도

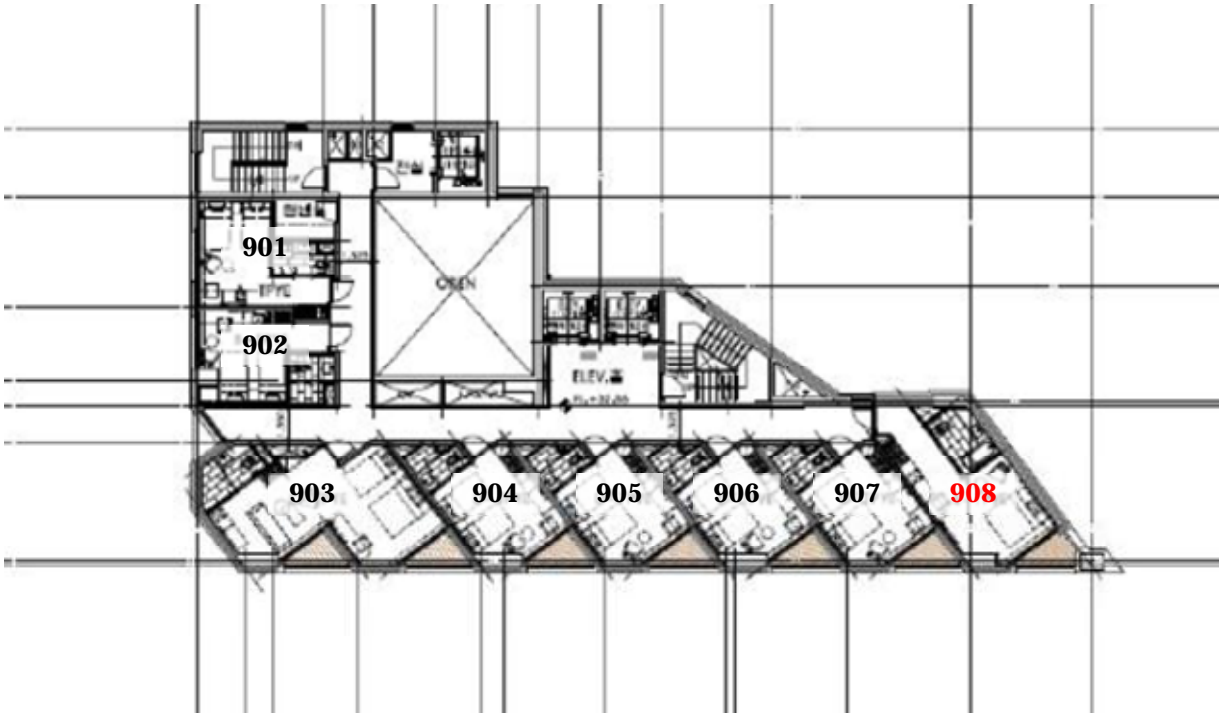


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



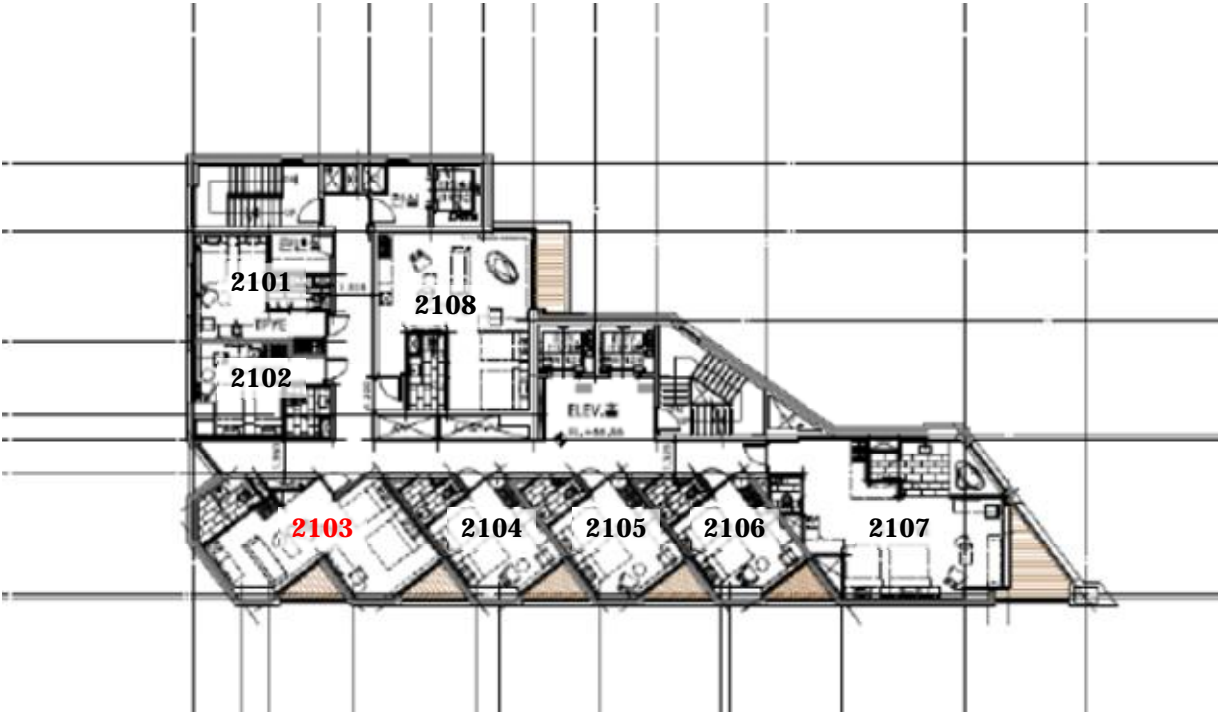
[5층]



[9층]

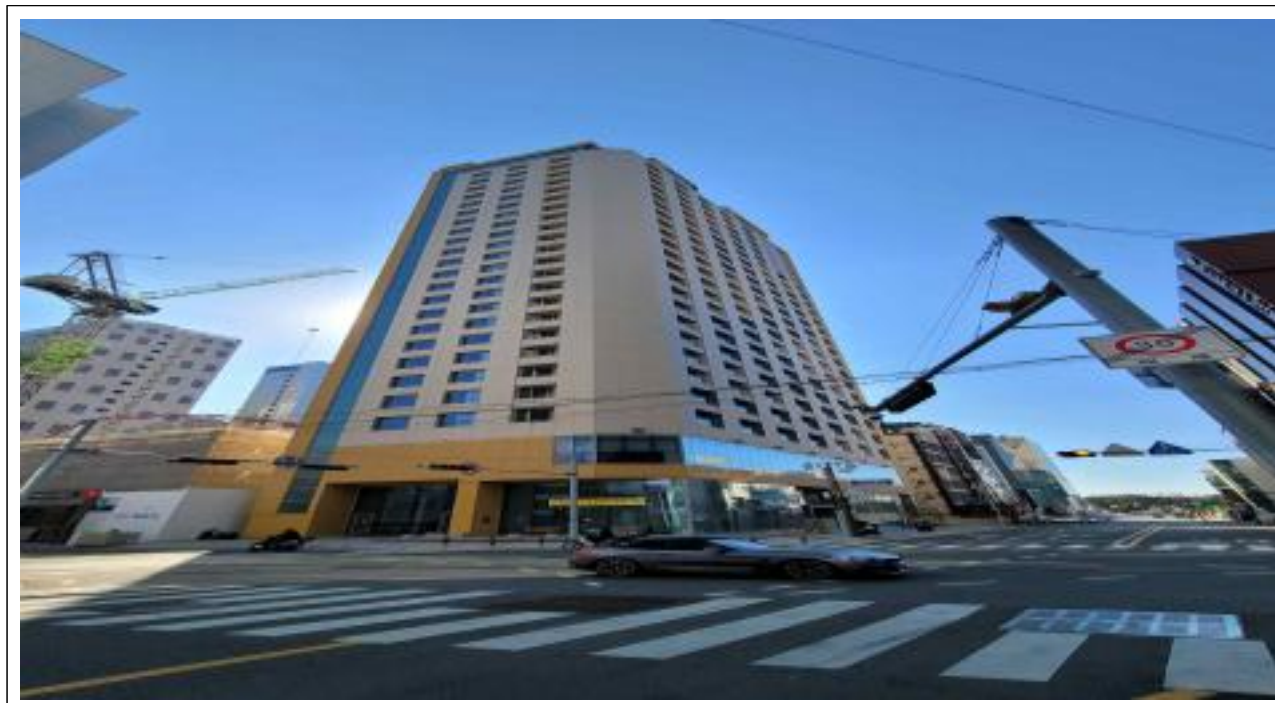
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

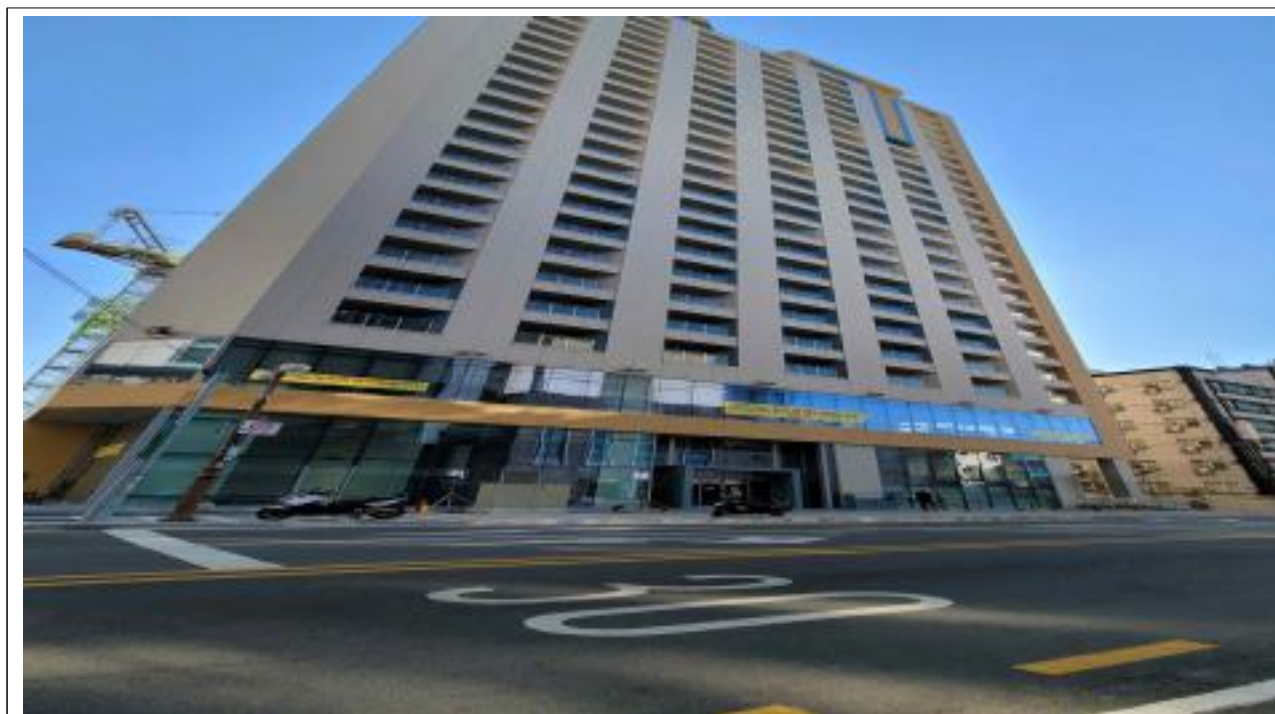


[21층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (11개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0016

2022-03-03

익산서부새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억삼천팔백만원정 (\2, 738, 000, 000. -)					
의뢰인	익산서부새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	익산서부새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	11개호	구분 건물	11개호	—	2, 738, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\2, 738, 000, 000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제3층 제302호 외 10개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 11)	제3층 제302호 외 10개호	2,738,000,000	—
합계		₩2,738,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제3층 제302호 외 10개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제3층 제302호 외 10개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제3층 제302호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
2)	제8층 제801호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
3)	제8층 제802호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
4)	제9층 제904호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
5)	제12층 제1207호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제14층 제1404호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제14층 제1405호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제15층 제1503호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
9)	제17층 제1707호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
10)	제17층 제1708호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
11)	제22층 제2203호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제3층 제302호 외 10개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~11)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~11)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
9)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
10)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
11)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 5)~11)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
10)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
11)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	37.75 / 20.94	388,741,254	389,000,000	@10,300

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제3층 제302호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
2)	제8층 제801호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
3)	제8층 제802호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
4)	제9층 제904호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
5)	제12층 제1207호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
6)	제14층 제1404호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
7)	제14층 제1405호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
8)	제15층 제1503호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
9)	제17층 제1707호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
10)	제17층 제1708호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
11)	제22층 제2203호	37.75	389,000,000	@10,300,000	-
합 계			2,738,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제801호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제8층 제802호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제904호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1207호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1404호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1405호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1503호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			1.소유권		5.161			
			대지권		742.6x----- 742.6	5.161		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1707호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
10	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1708호	29.08	29.08	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
			1.소유권		3.976			
			대지권		742.6x----- 742.6	3.976		
11	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2203호	37.75	37.75	389,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			1.소유권		5.161			
			대지권		742.6x----- 742.6	5.161		
합 계							₩2,738,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

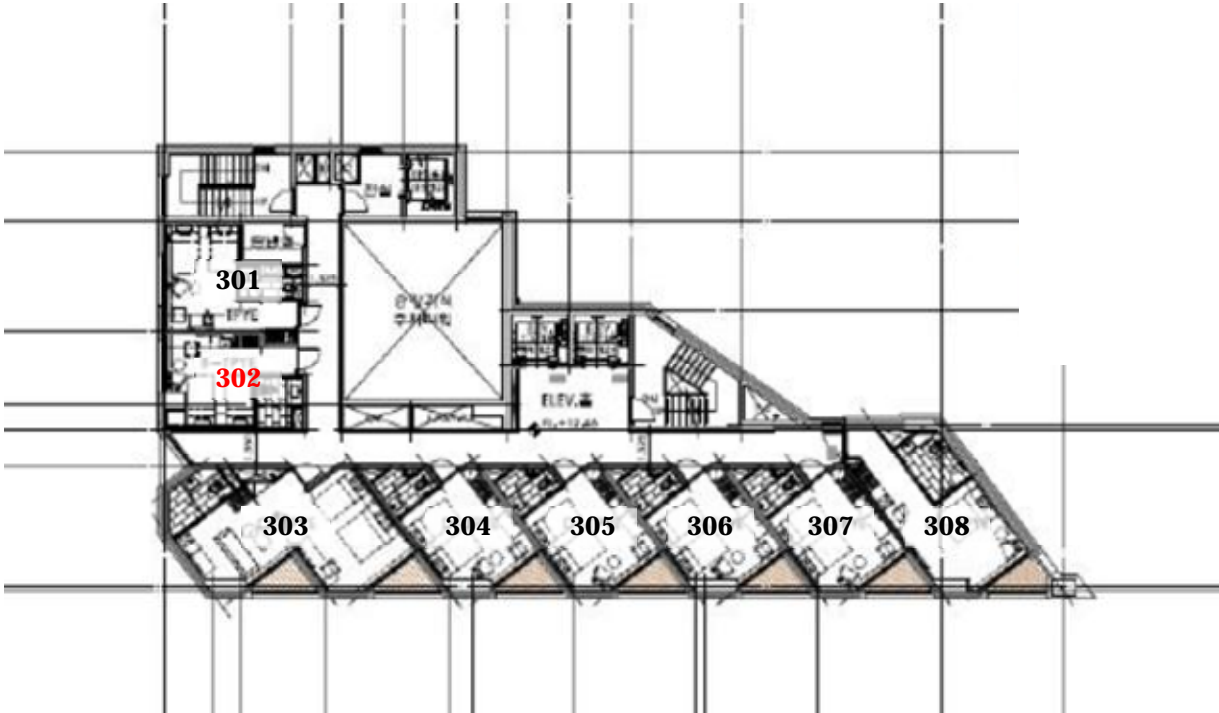


위 치 도

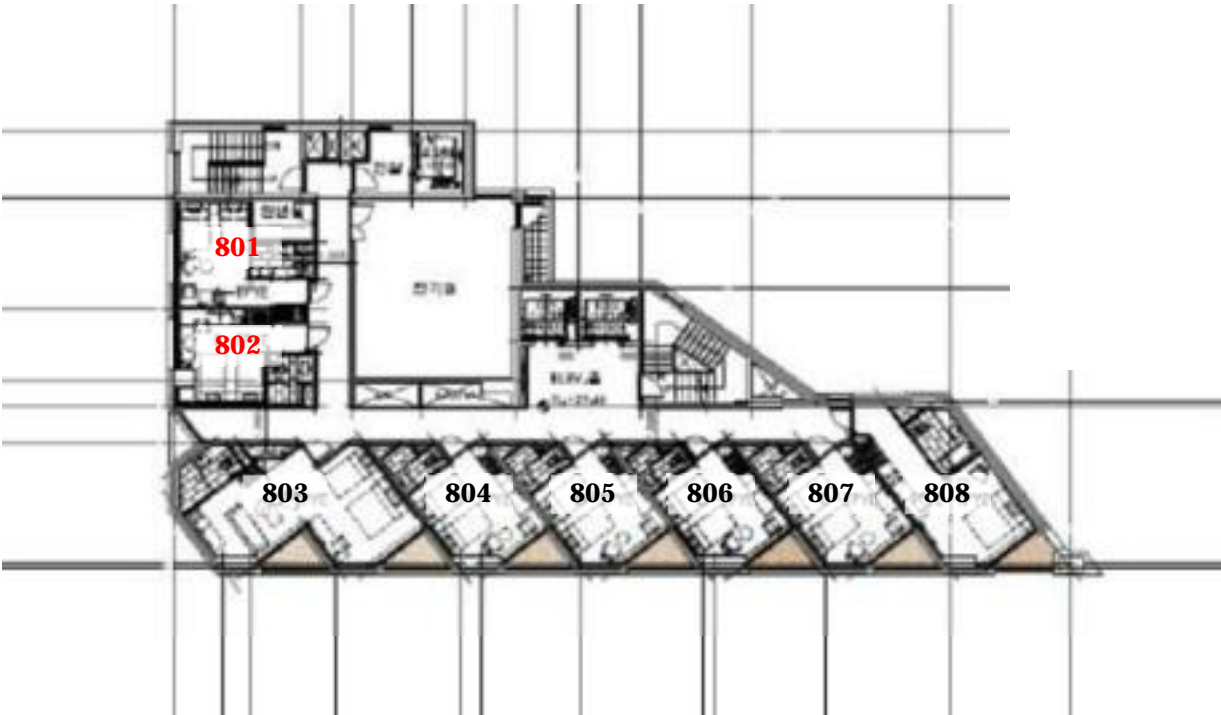


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



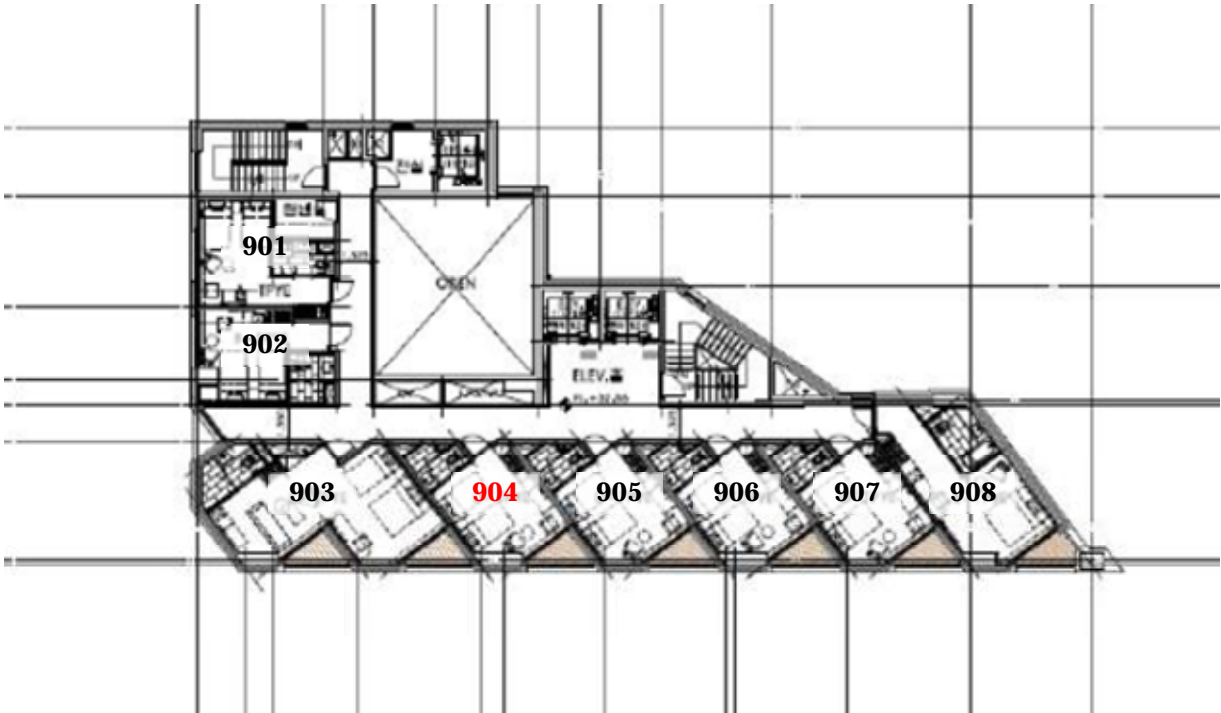
[3층]



[8층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



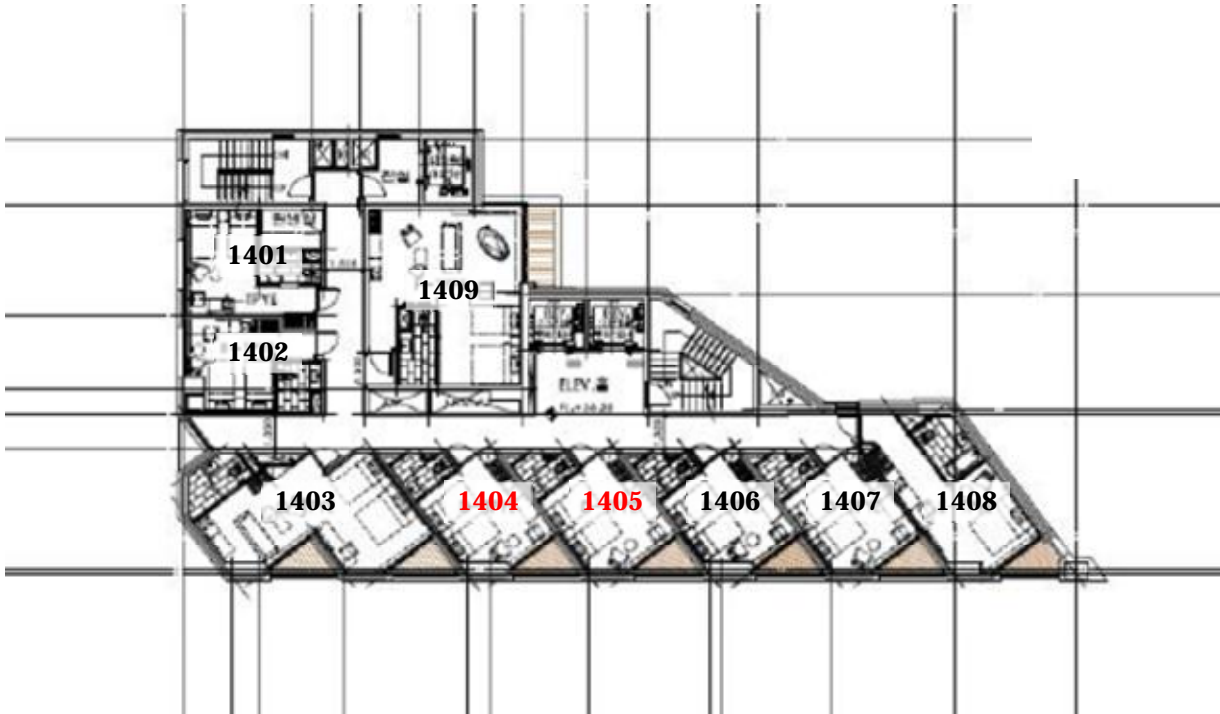
[9층]



[12층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】



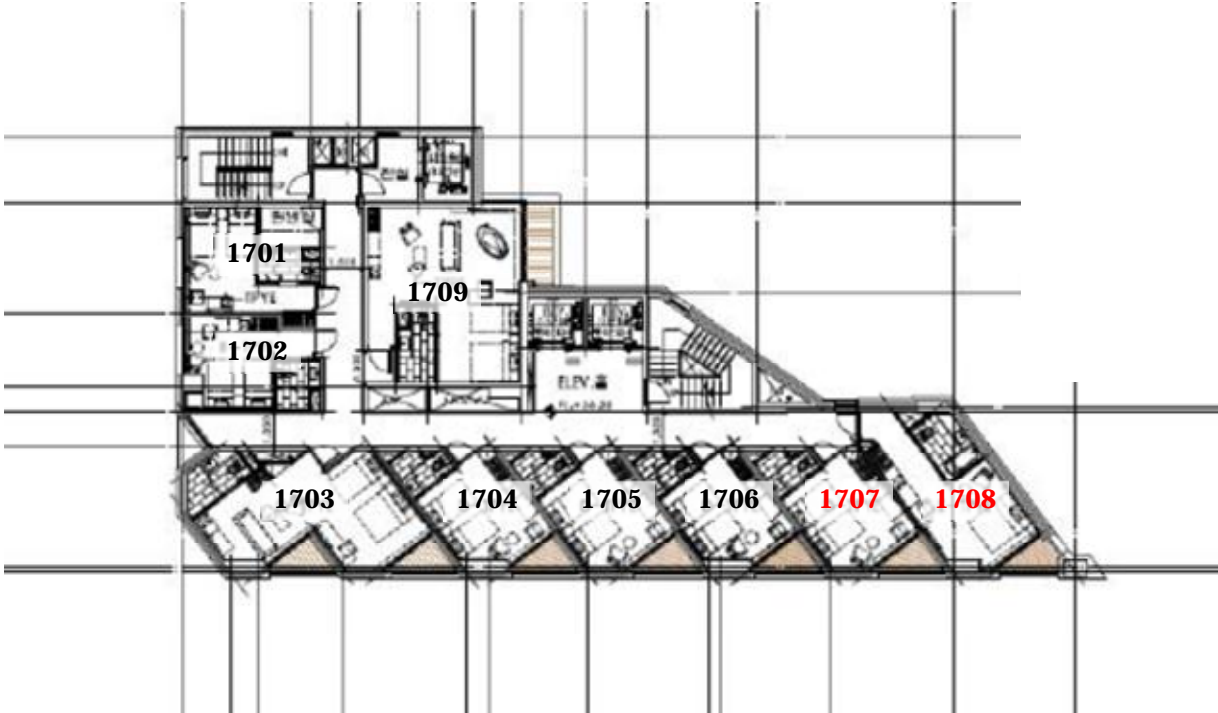
[14층]



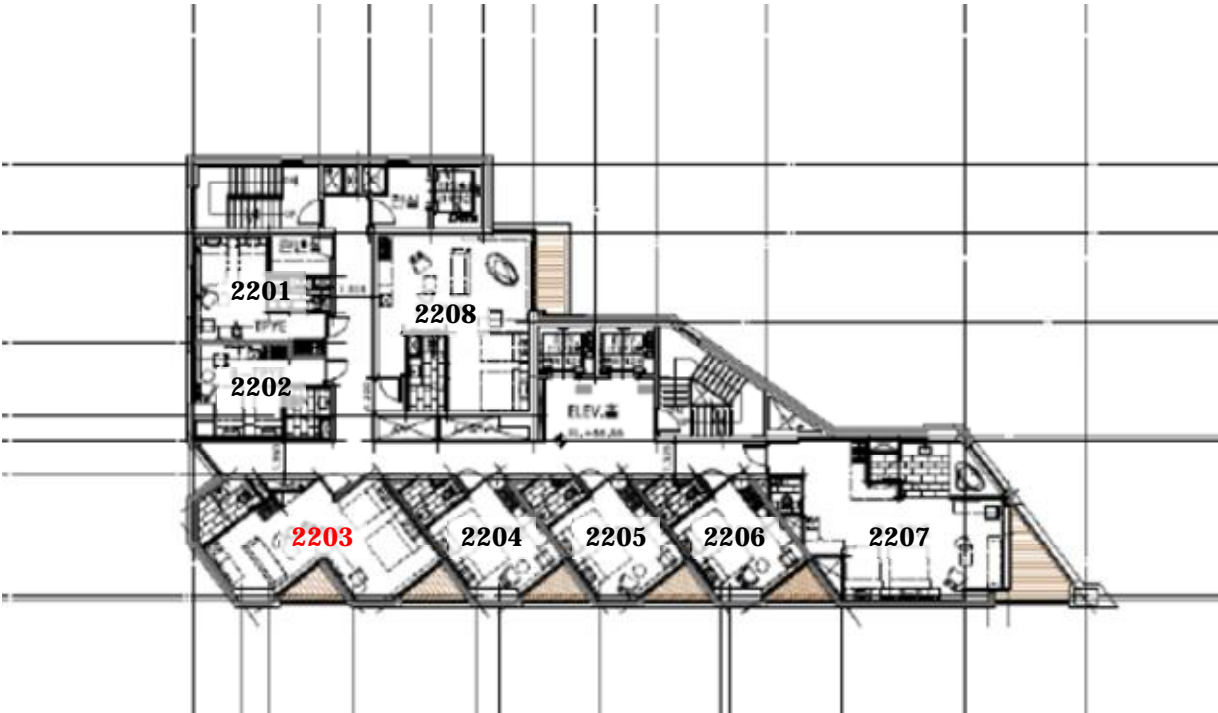
[15층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

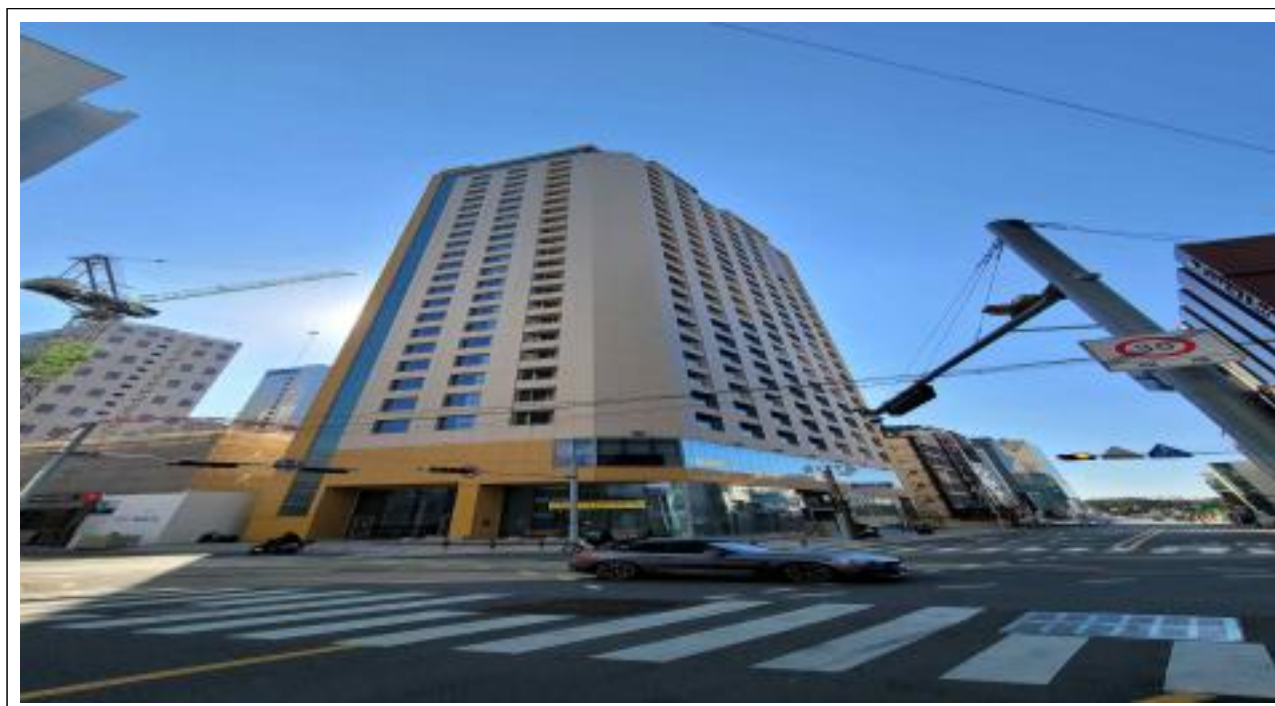


[17층]

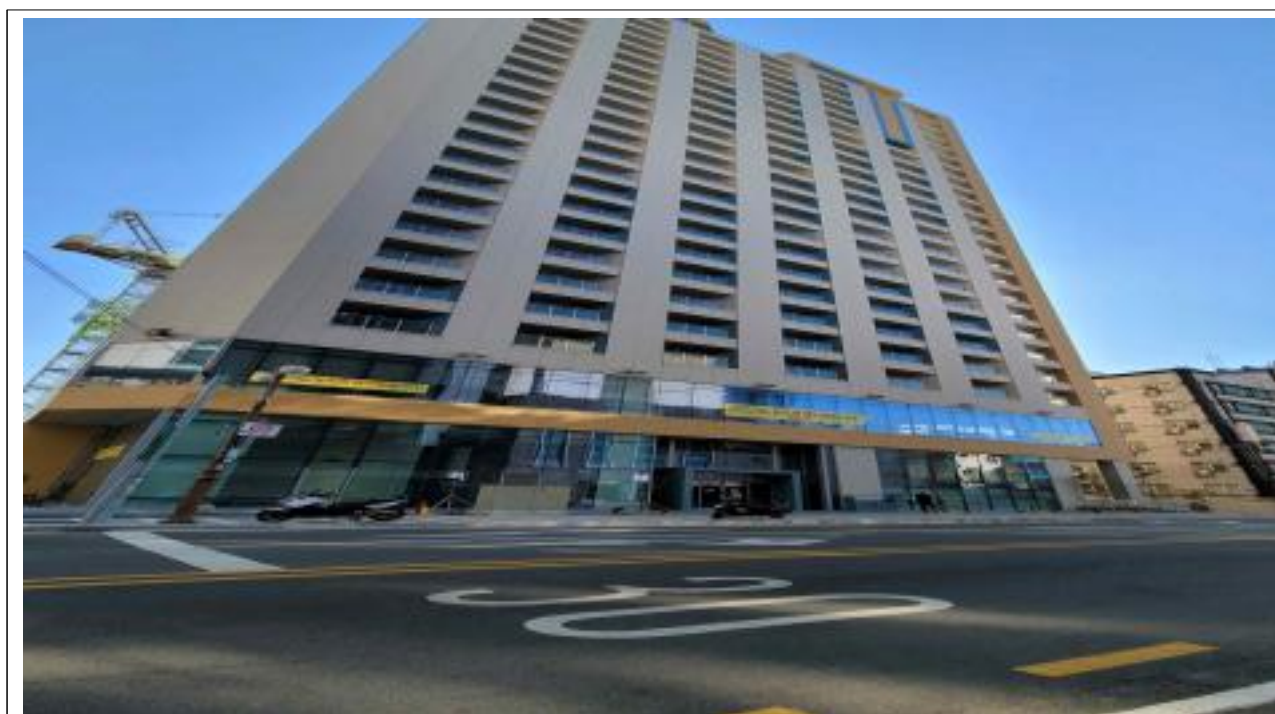


[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (10개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0017

2022-03-03
난곡새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	사십억팔천만원정 (\4,080,000,000. -)					
의뢰인	난곡새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	난곡새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	10개호	구분 건물	10개호	—	4,080,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\4,080,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제1층 제104호 외 9개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설, 근린생활시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 10)	제1층 제104호 외 9개호	4,080,000,000	—
합계		₩4,080,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설 및 근린생활시설) 제1층 제104호 외 9개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제1층 제104호 외 9개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제1층 제104호	78.84	81.84	160.68	10.779	49.1%
2)	제7층 제707호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제9층 제905호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
4)	제10층 제1006호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
5)	제12층 제1203호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
6)	제15층 제1504호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제17층 제1706호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제19층 제1903호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
9)	제20층 제2001호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
10)	제23층 제2303호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
용도		1) : 근린생활시설 2)~10) : 숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제1층 제104호 외 9개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)은 근린생활시설, 2)~10)는 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/105-1	27.9905	3.5735	560,000 (@20,000)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#2	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/106	55.981	7.147	1,080,000 (@19,300)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#3	우동 652-2	해운대 마나미건물 (근린생활시설)	1/101	208.105	115.48	4,145,000 (@19,900)	실거래 신고	2020.06.25 2013
#4	우동 627-1	하버타운 (판매시설)	2/202	207.590	34.976	2,090,000 (@10,070)	실거래 신고	2020.12.11 1999

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#5	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#6	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#7	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)
#5	2)~10)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.09.02.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0085 \times 29/92)) \times 1.0101 \times$ $(1 + (0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.01859}$
#5	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.03747}$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
2)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#5	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
6)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#5	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
9)	#5	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
10)	#5	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 단지내부요인

- 본건 기호 1)은 경과년수에 따른 노후도(2020년/2013년)에서 우세함.

▶ 호별요인

- 본건 기호 5)~10)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	560,000,000 (@20,010,000)	1.00	1.01859	1.030	78.84 / 27.9905	1,654,857,563	1,655,000,000	@20,990
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.2 / 20.94	212,075,456	212,000,000	@10,000
10)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	37.75 / 20.94	388,741,254	389,000,000	@10,300

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	1/101 (근린생활시설)	29.05	3.972	담보	529,000	2020.07.29
							(@18,210)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	2/201 (근린생활시설)	76.91	10.515	담보	592,000	2020.07.29
							(@7,700)	2020
#3	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/101 (근린생활시설)	54.52	6.961	담보	1,100,000	2021.05.28
							(@20,200)	2013
#4	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/105-1 (근린생활시설)	27.9905	3.5735	담보	540,000	2021.10.06
							(@19,300)	2013
#5	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#6	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#7	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제1층 제104호	78.84	1,655,000,000	@20,990,000	-
2)	제7층 제707호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제9층 제905호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
4)	제10층 제1006호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
5)	제12층 제1203호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
6)	제15층 제1504호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
7)	제17층 제1706호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
8)	제19층 제1903호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
9)	제20층 제2001호	21.2	212,000,000	@10,000,000	-
10)	제23층 제2303호	37.75	389,000,000	@10,300,000	-
합 계			4,080,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	근린생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	78.84	78.84	1,655,000,000	비준가액 (공용면적: 81.84㎡)
				1.소유권	10.779	10.779		
				대지권	742.6x----- 742.6			
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제707호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제905호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1006호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1203호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1504호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			

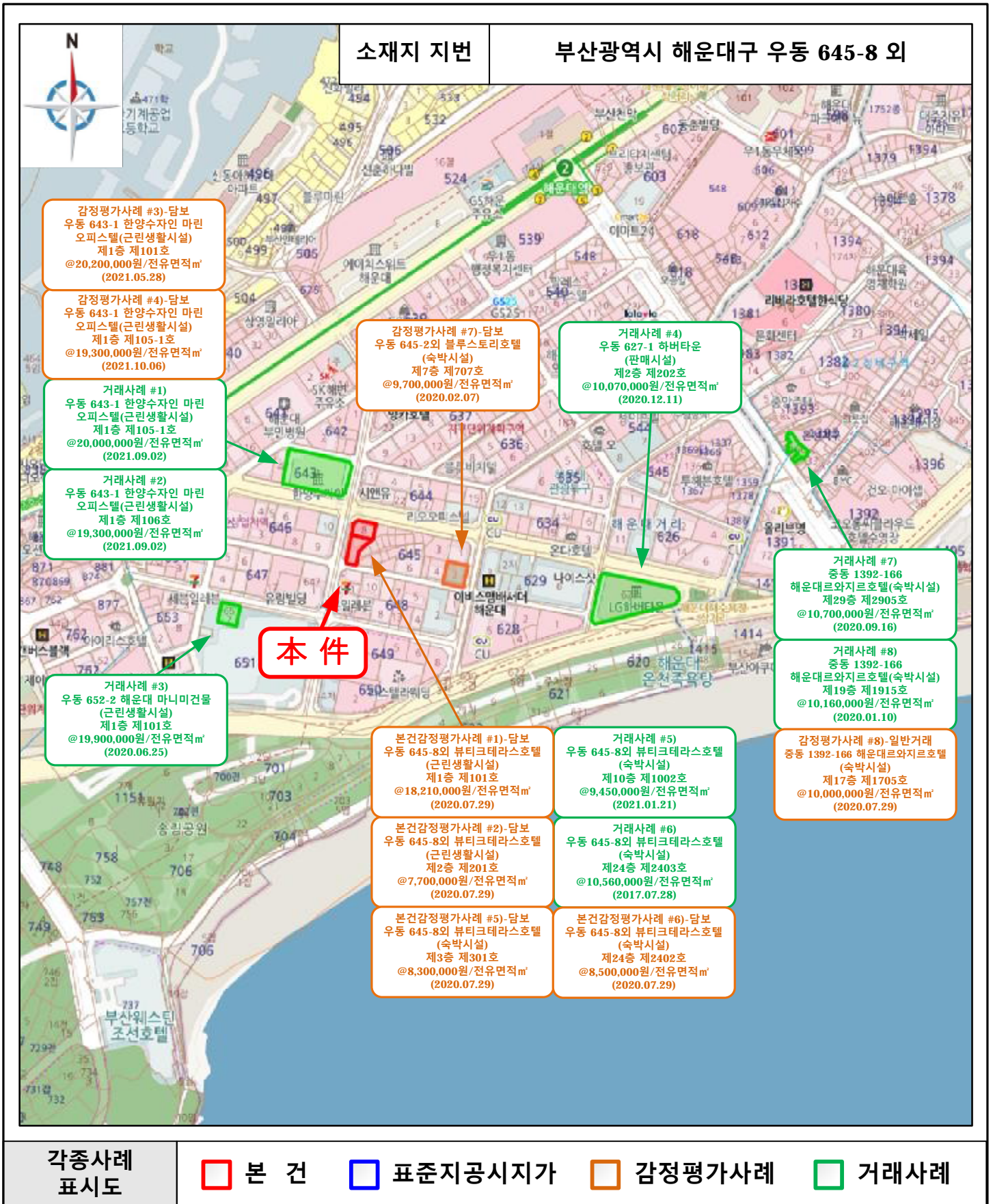
구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1706호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1903호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			1.소유권		5.161			
			대지권		742.6x----- 742.6	5.161		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2001호	21.20	21.20	212,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
			1.소유권		2.898			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.898		
10	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2303호	37.75	37.75	389,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
			3.소유권		5.161			
			대지권		742.8x----- 744.6	5.161		
합 계							₩4,080,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

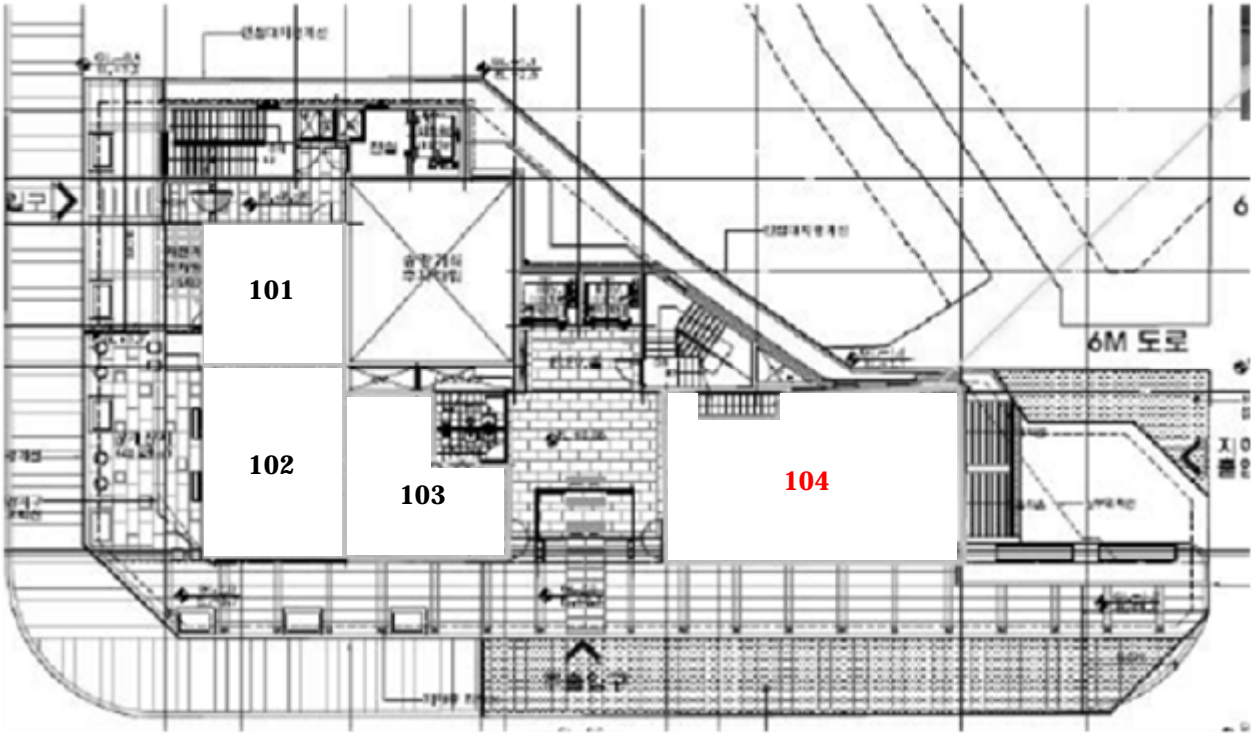


위 치 도

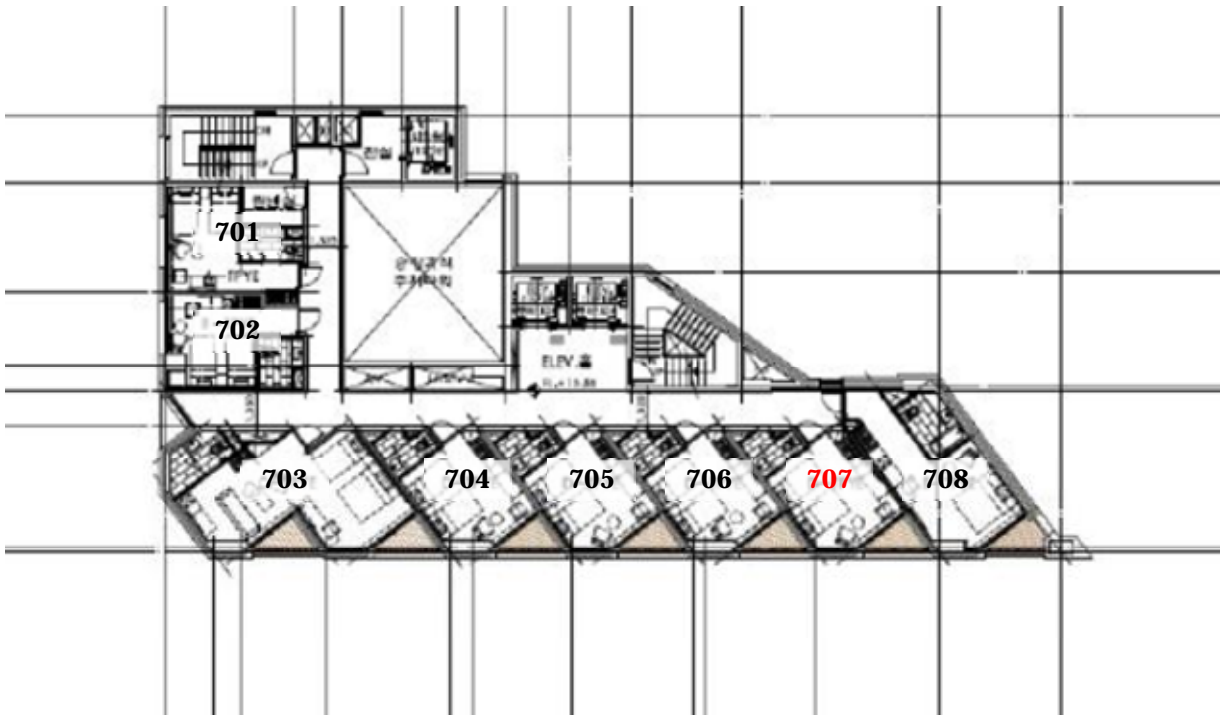


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



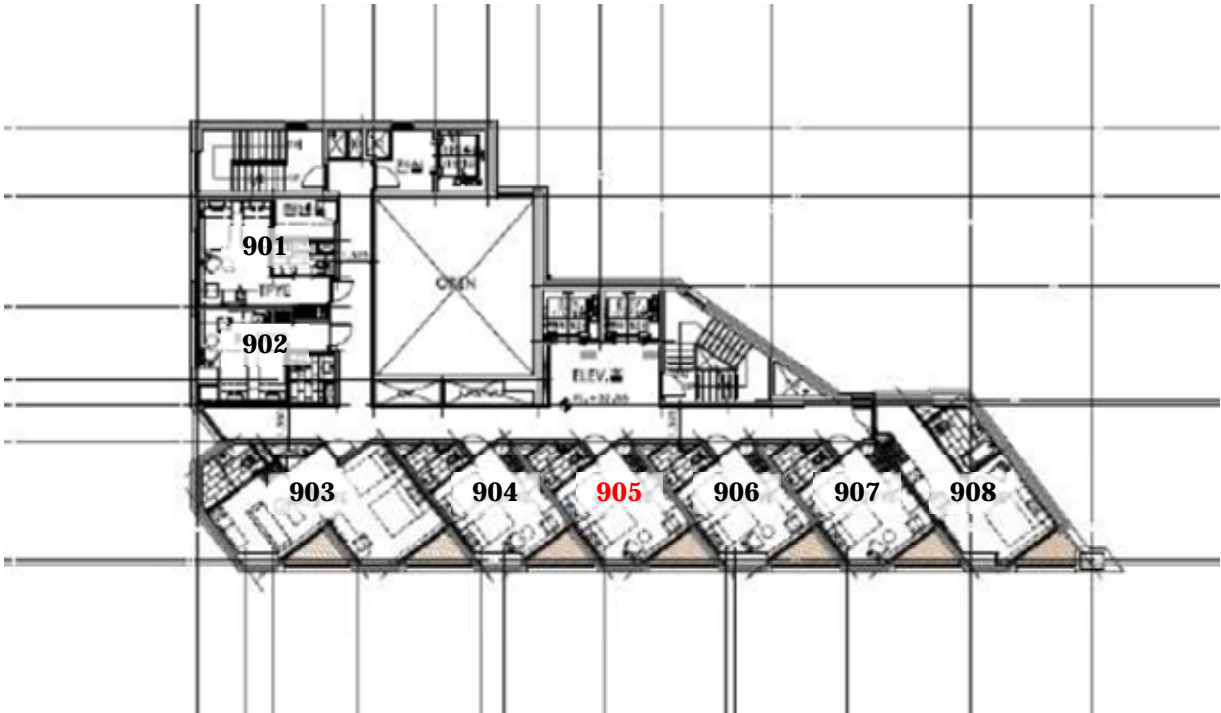
[1층]



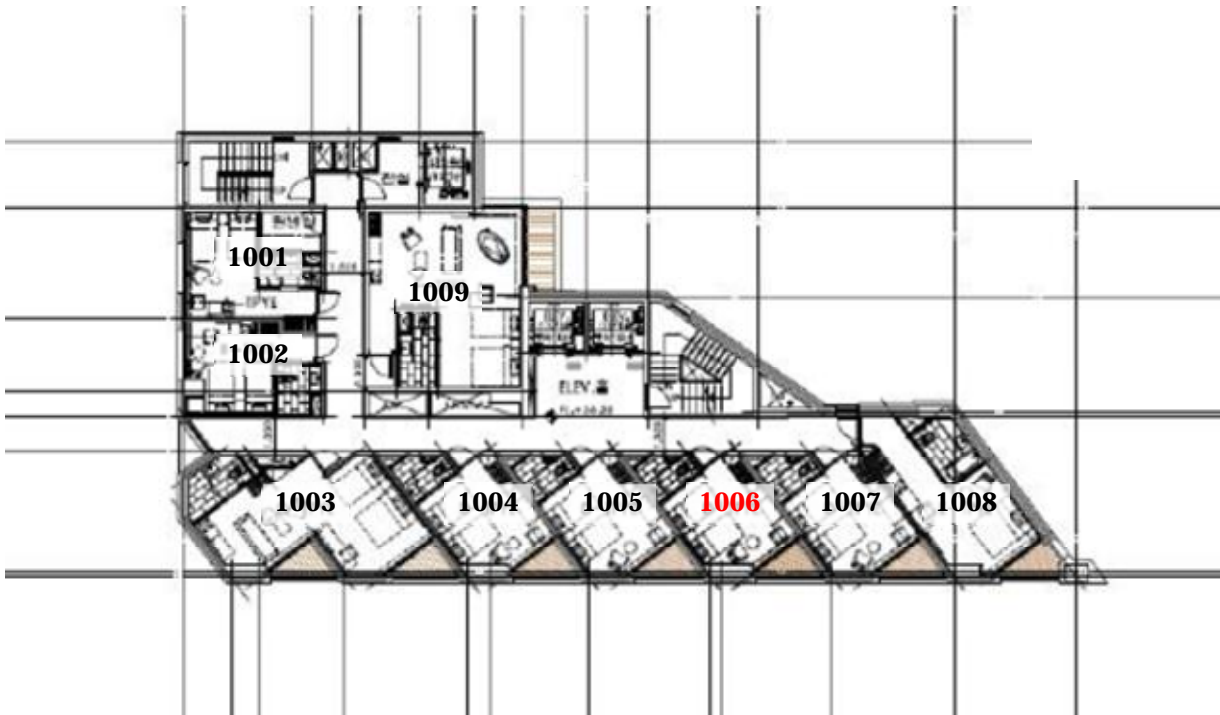
[7층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



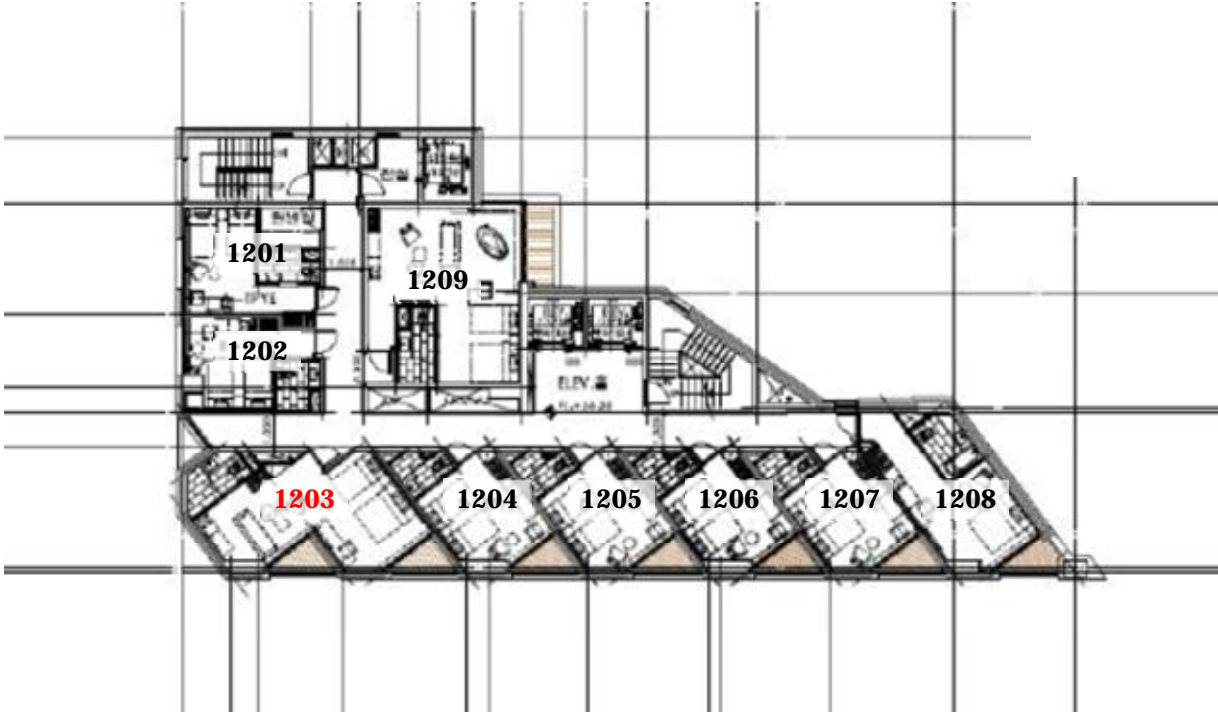
[9층]



[10층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[12층]



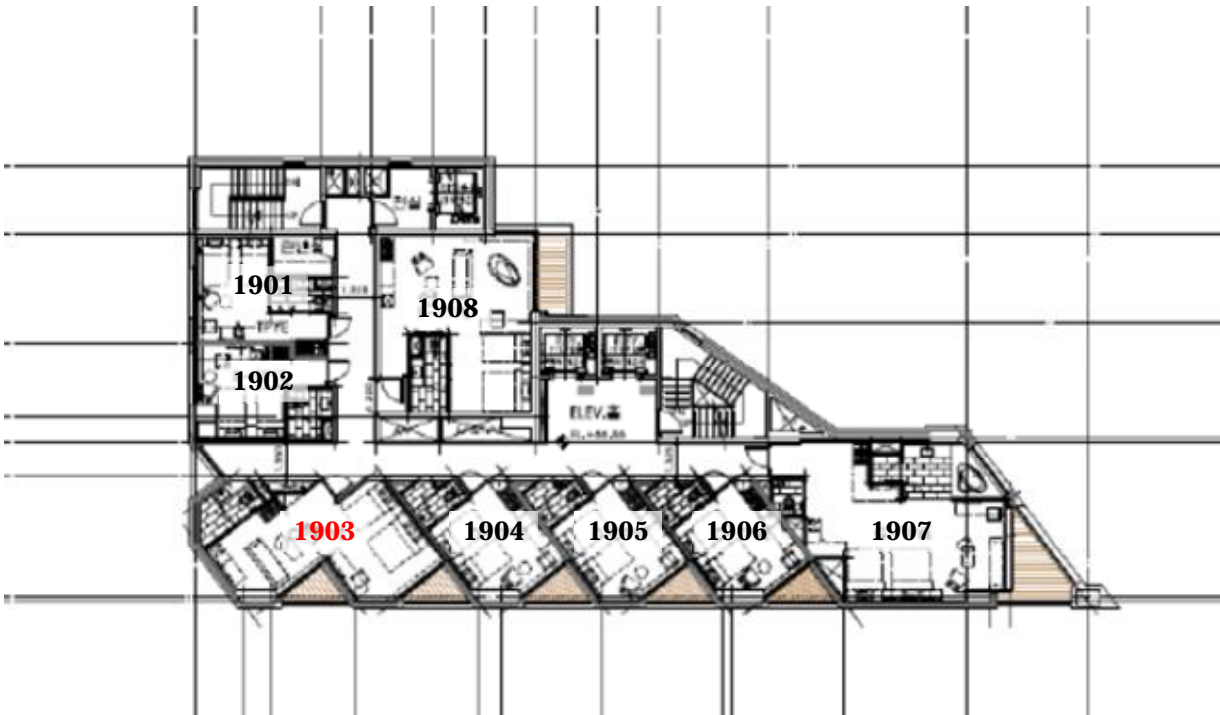
[15층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



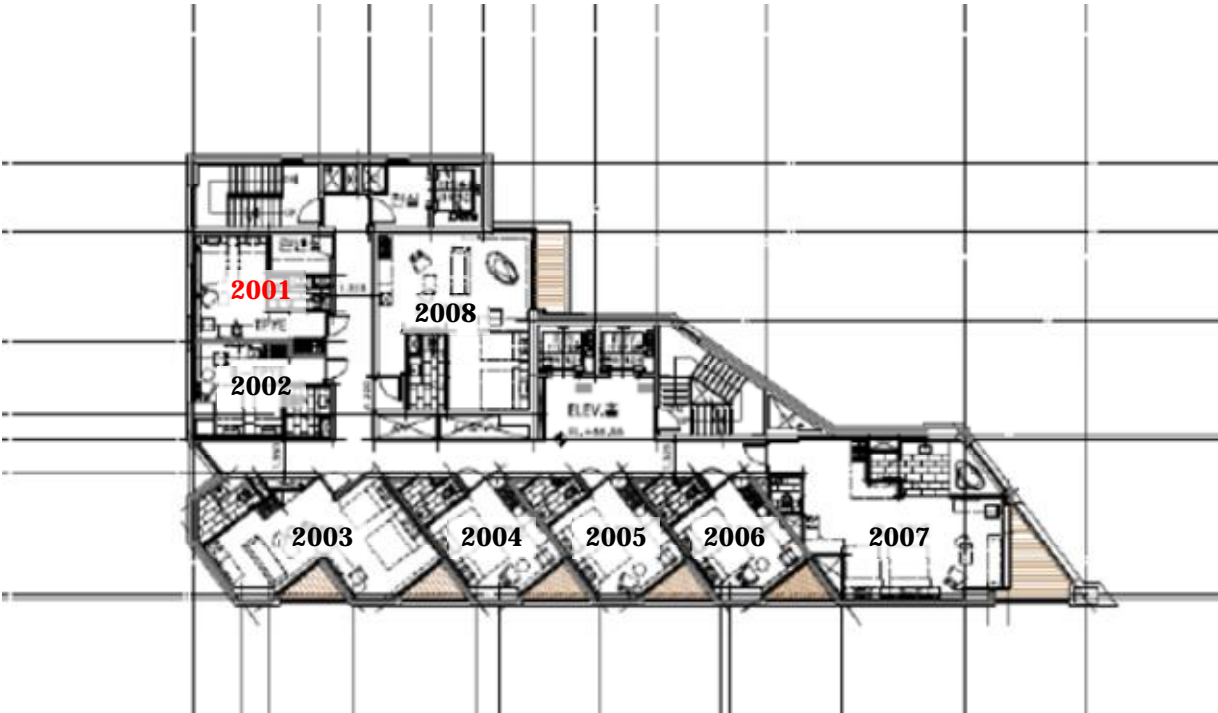
[17층]



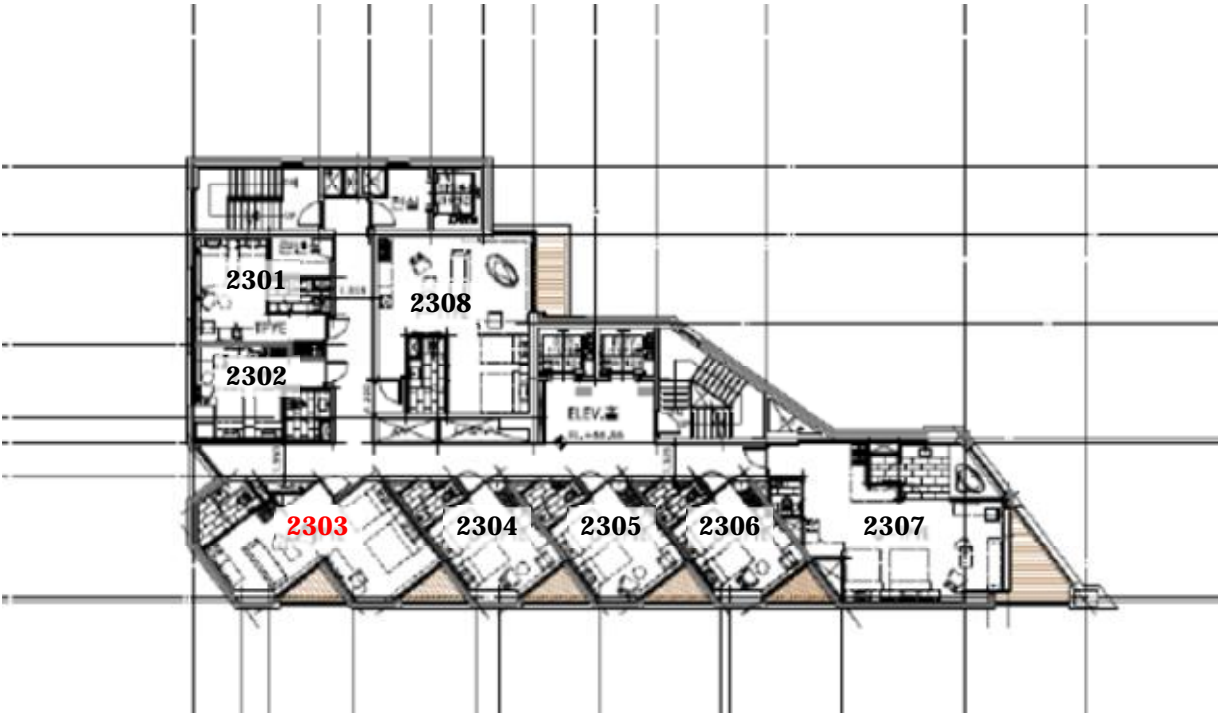
[19층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

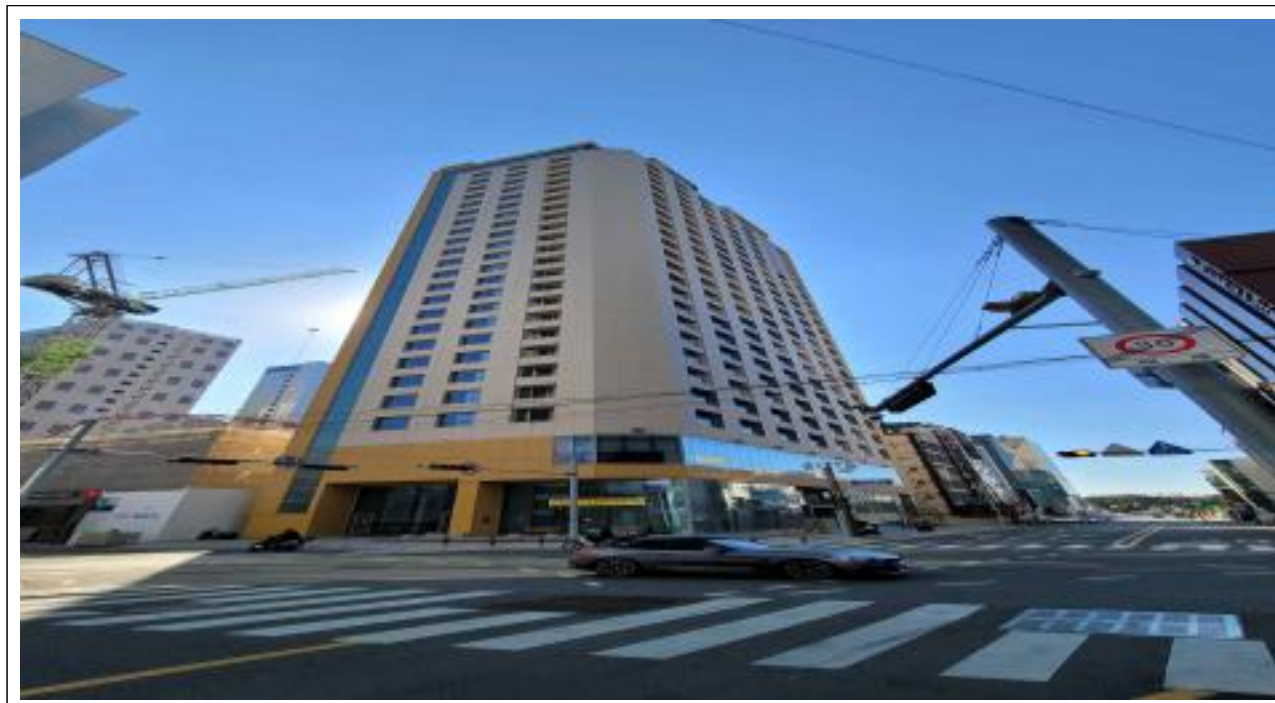


[20층]

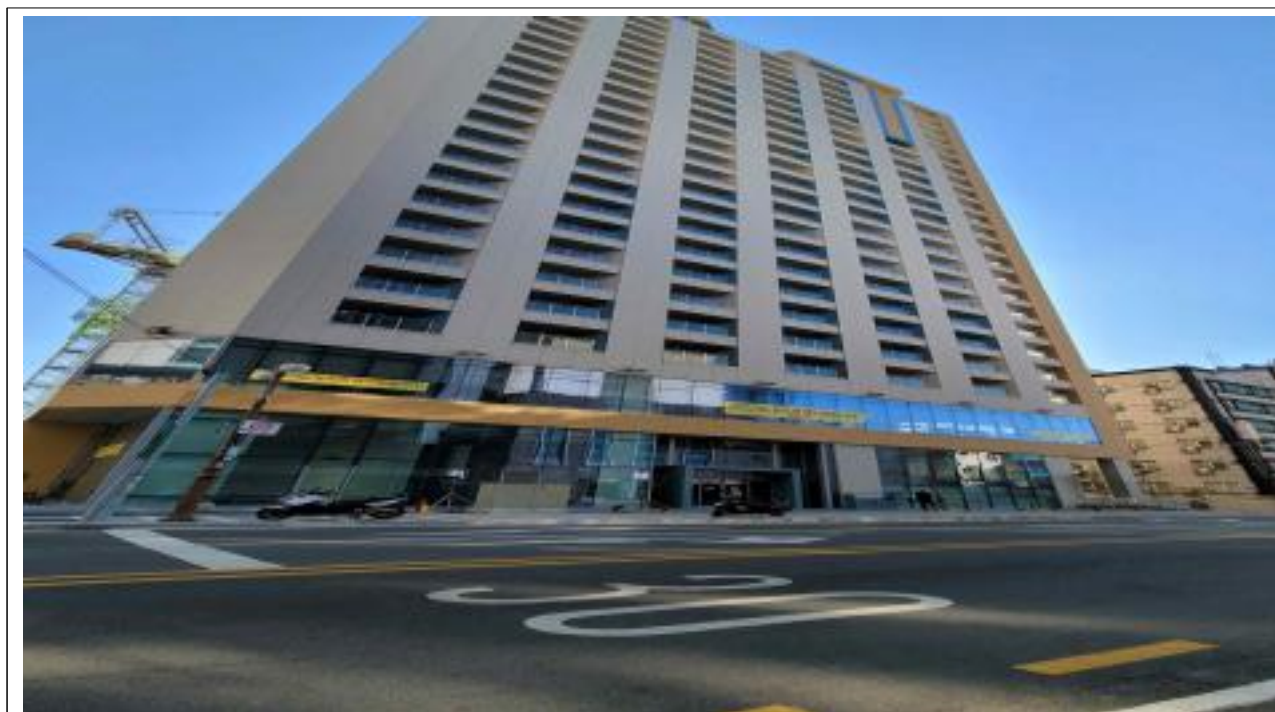


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(근린생활시설)]



[본건 내부(호텔 로비)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(5개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0018

2022-03-03

고창새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억칠천팔백만원정 (\1, 378, 000, 000. -)					
의뢰인	고창새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	고창새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	5개호	구분 건물	5개호	—	1, 378, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\1, 378, 000, 000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제5층 제503호 외 4개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 5)	제5층 제503호 외 4개호	1,378,000,000	—
합계		₩1,378,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제5층 제503호 외 4개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제5층 제503호 외 4개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제5층 제503호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
2)	제14층 제1408호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
3)	제15층 제1508호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
4)	제18층 제1802호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
5)	제22층 제2204호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제5층 제503호 외 4개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~5)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~5)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
3)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
4)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 1)~5)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제5층 제503호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
2)	제14층 제1408호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
3)	제15층 제1508호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
4)	제18층 제1802호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
5)	제22층 제2204호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			1,378,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1408호	29.08	29.08	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976	3.976		
				대지권	742.6x----- 742.6			
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1508호	29.08	29.08	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976	3.976		
				대지권	742.6x----- 742.6			
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1802호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863	2.863		
				대지권	742.6x----- 742.6			
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2204호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
합 계							₩1,378,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도

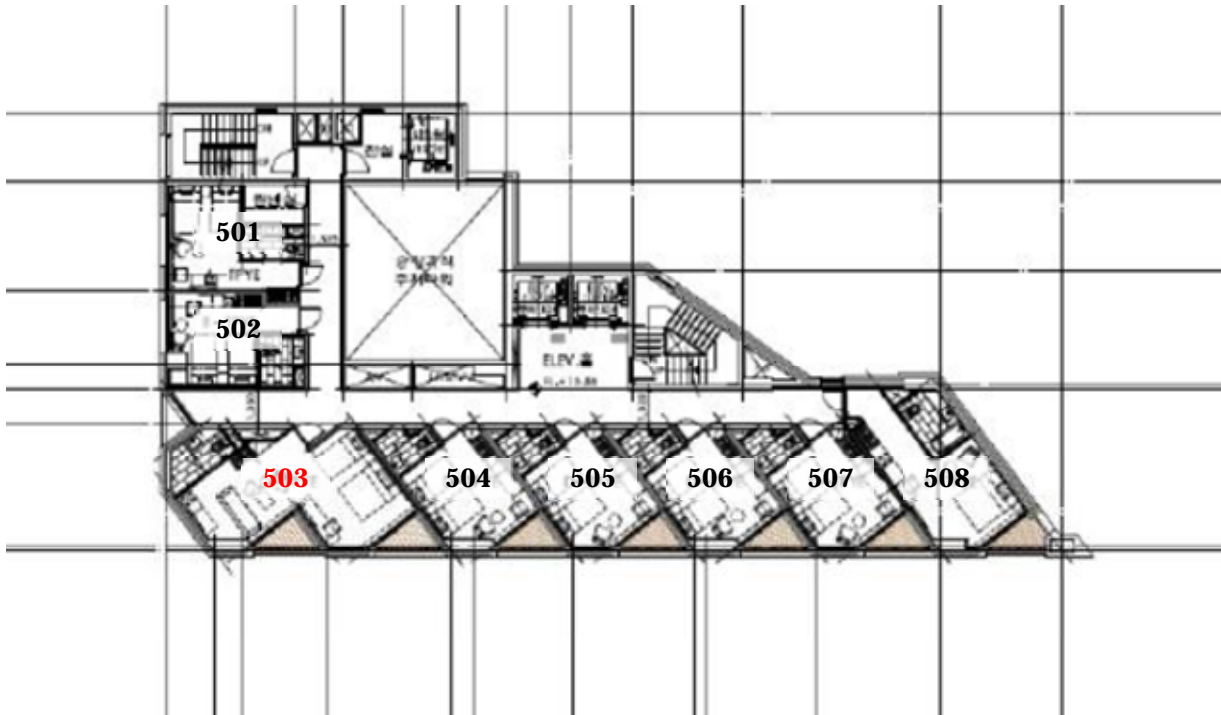


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[5층]



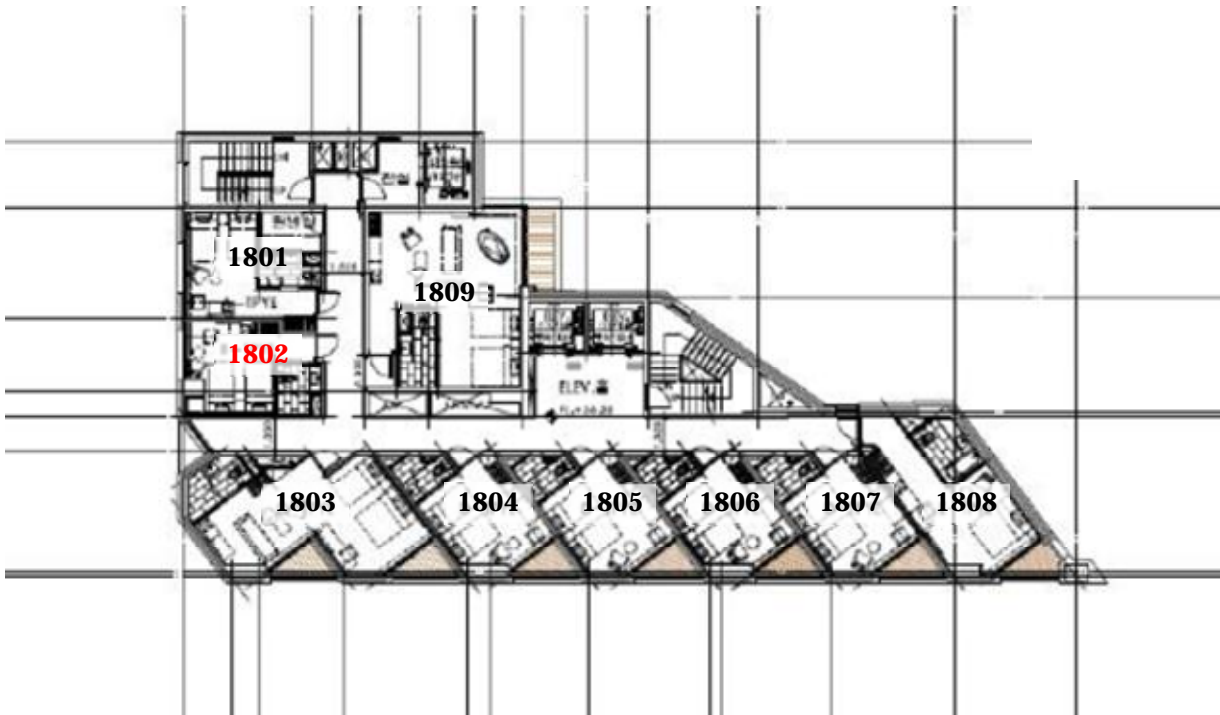
[14층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



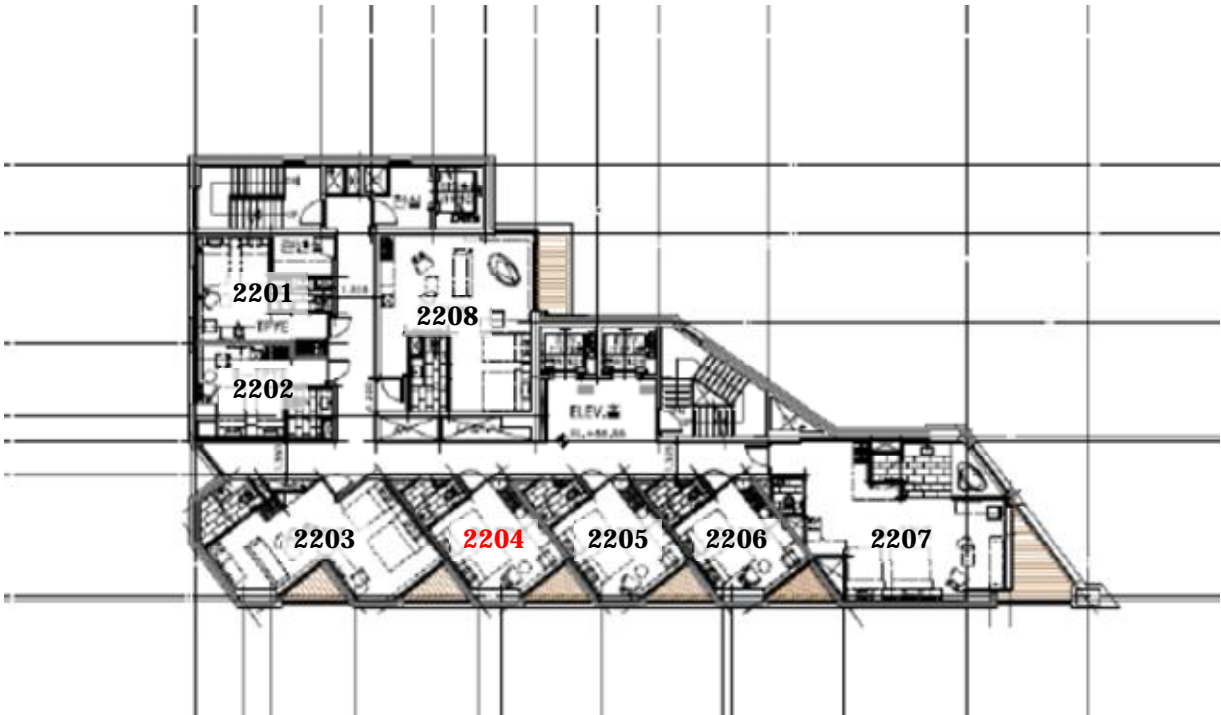
[15층]



[18층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (3개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0019

2022-03-03

용주새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	구억육천칠백만원정 (\967,000,000. -)					
의뢰인	용주새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	용주새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	3개호	구분 건물	3개호	—	967,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\967,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제4층 제408호 외 2개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 3)	제4층 제408호 외 2개호	967,000,000	—
합계		₩967,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제4층 제408호 외 2개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제4층 제408호 외 2개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제4층 제408호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
2)	제11층 제1109호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
3)	제23층 제2304호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제4층 제408호 외 2개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~3)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~3)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
3)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 2), 3)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	46.37 / 20.94	468,412,738	468,000,000	@10,090
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제4층 제408호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
2)	제11층 제1109호	46.37	468,000,000	@10,090,000	-
3)	제23층 제2304호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			967,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1109호 1.소유권 6.34 742.6x----- 대지권 742.6	46.37	46.37 6.34		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2304호 4.소유권 2.927 742.9x----- 대지권 745.6	21.41	21.41 2.927		
합 계							₩967,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



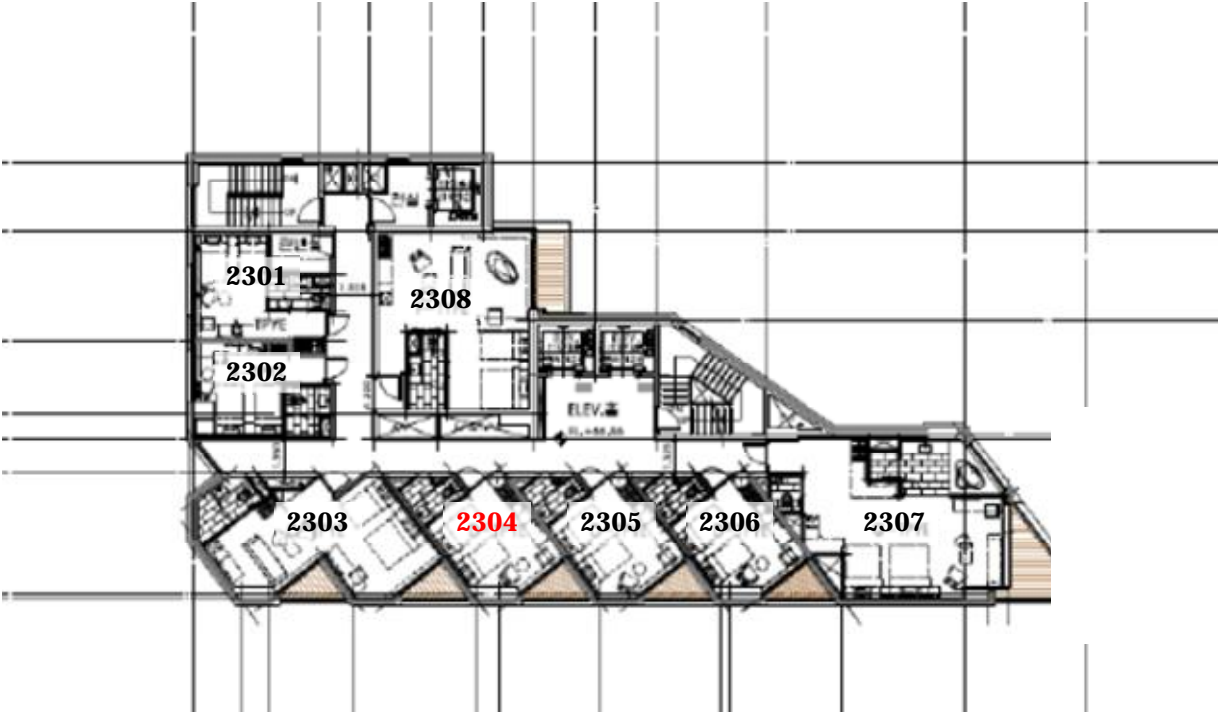
[4층]



[11층]

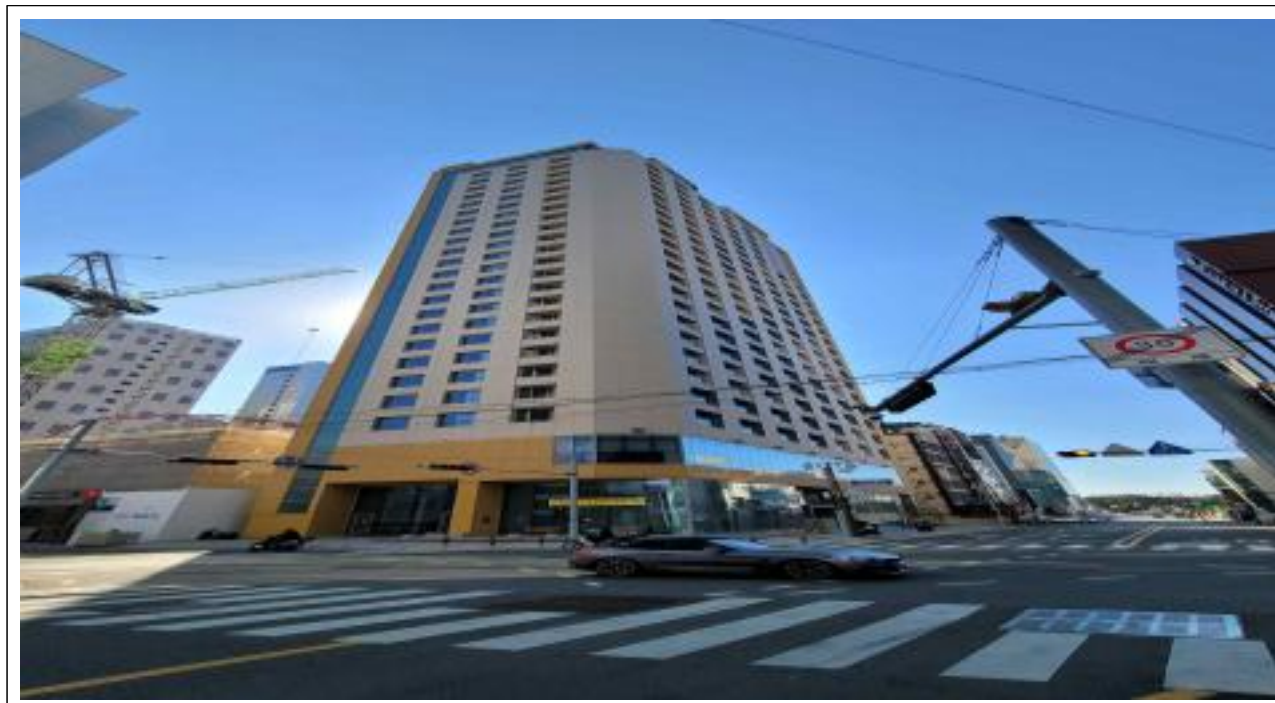
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

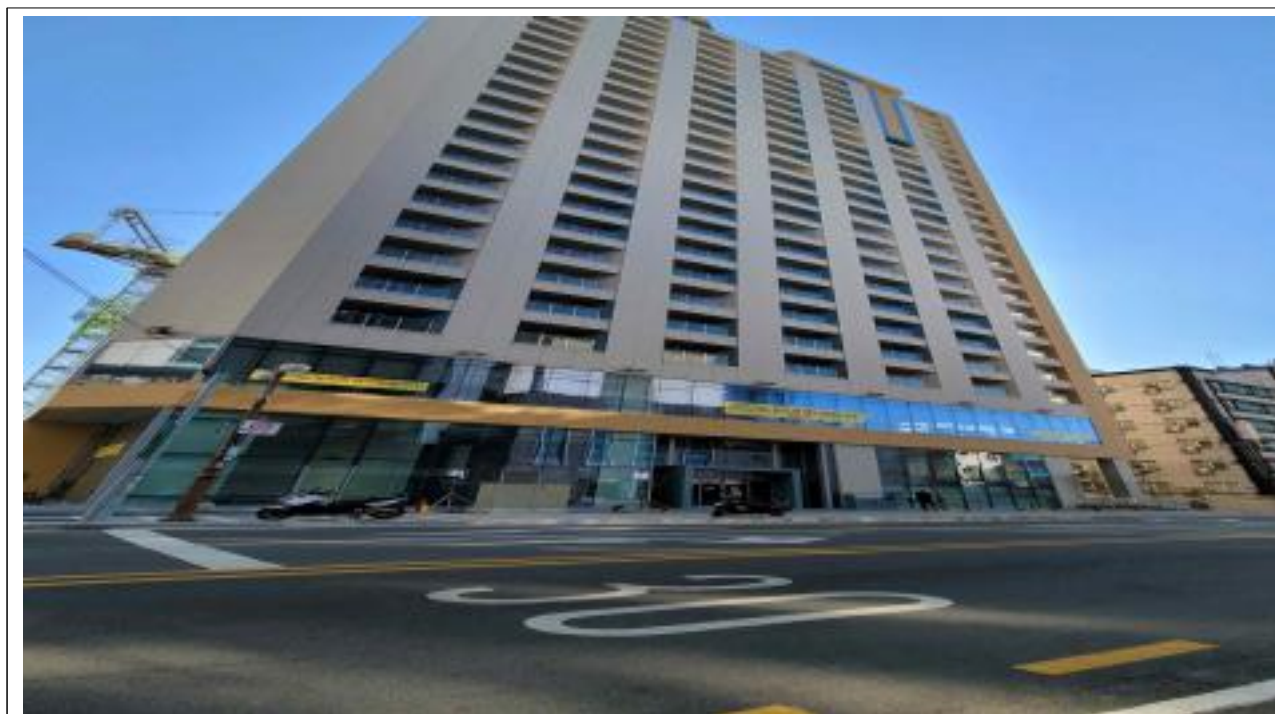


[23층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(5개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0020

2022-03-03

동군산새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억칠천팔백만원정 (\1,378,000,000.-)					
의뢰인	동군산새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	동군산새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	1,378,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\1,378,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사 김 시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제4층 제403호 외 4개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 5)	제4층 제403호 외 4개호	1,378,000,000	—
합계		₩1,378,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제4층 제403호 외 4개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제4층 제403호 외 4개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제4층 제403호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
2)	제13층 제1308호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
3)	제16층 제1608호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
4)	제19층 제1902호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
5)	제22층 제2206호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제4층 제403호 외 4개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~5)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~5)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
2)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
3)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
4)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 1)~5)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제4층 제403호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
2)	제13층 제1308호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
3)	제16층 제1608호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
4)	제19층 제1902호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
5)	제22층 제2206호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			1,378,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1.소유권 5.161 742.6x----- 대지권 742.6	37.75	37.75 5.161	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1308호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1608호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1902호 1.소유권 2.863 742.6x----- 대지권 742.6	20.94	20.94 2.863		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2206호 1.소유권 2.927 742.6x----- 대지권 742.6	21.41	21.41 2.927	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
합 계							₩1,378,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도

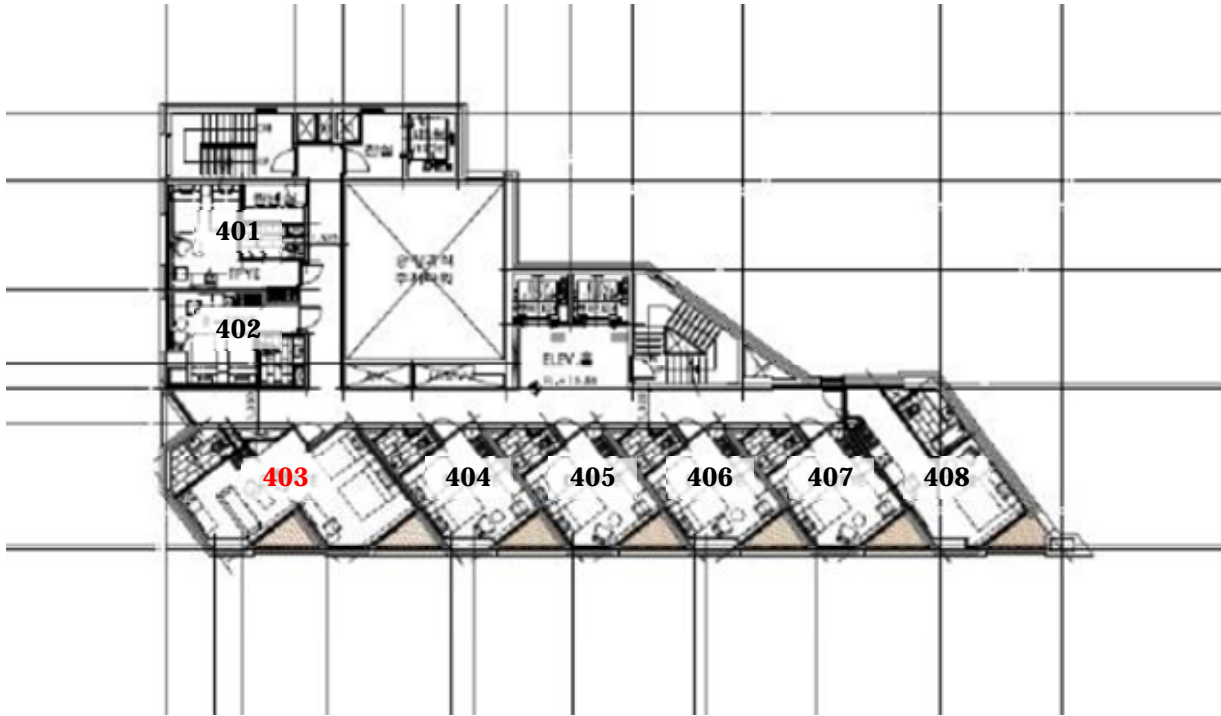


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[4층]



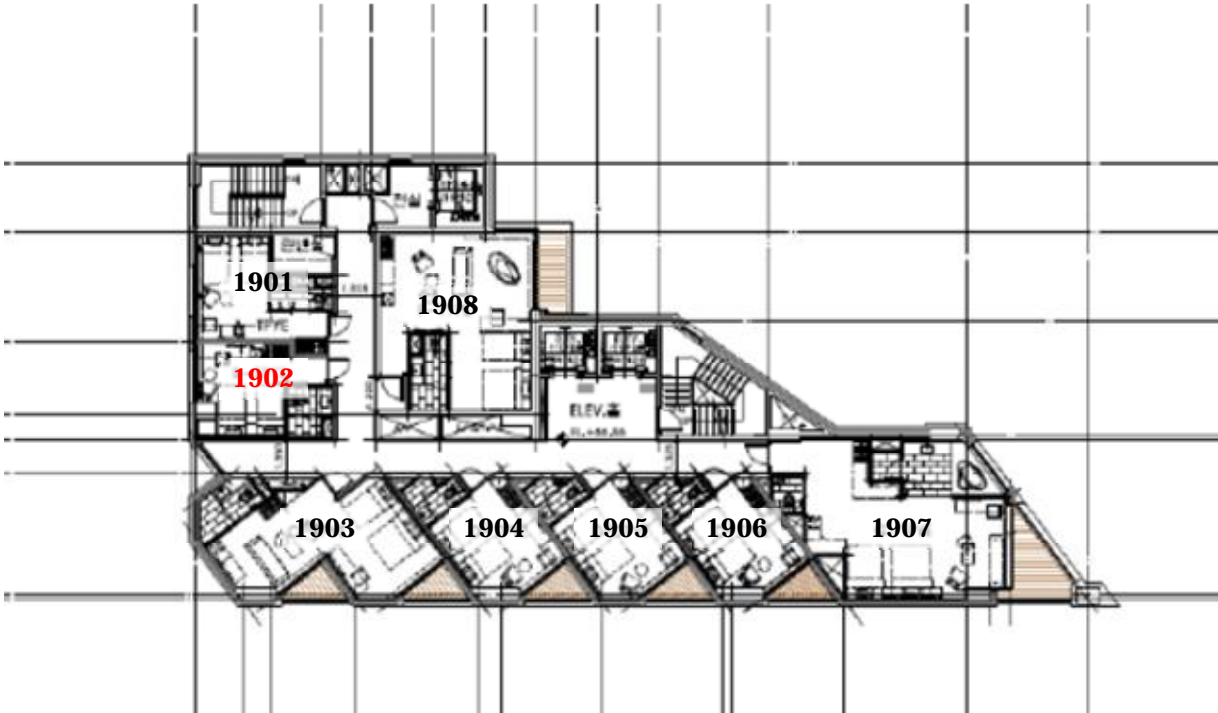
[13층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



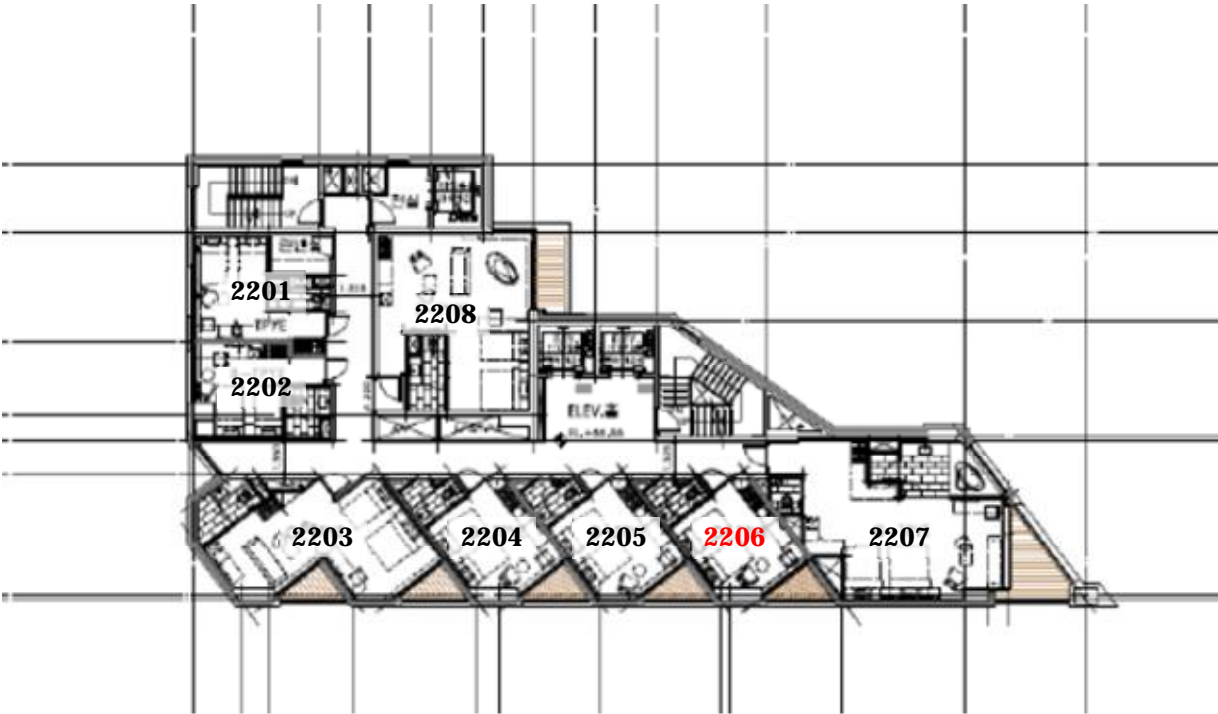
[16층]



[19층]

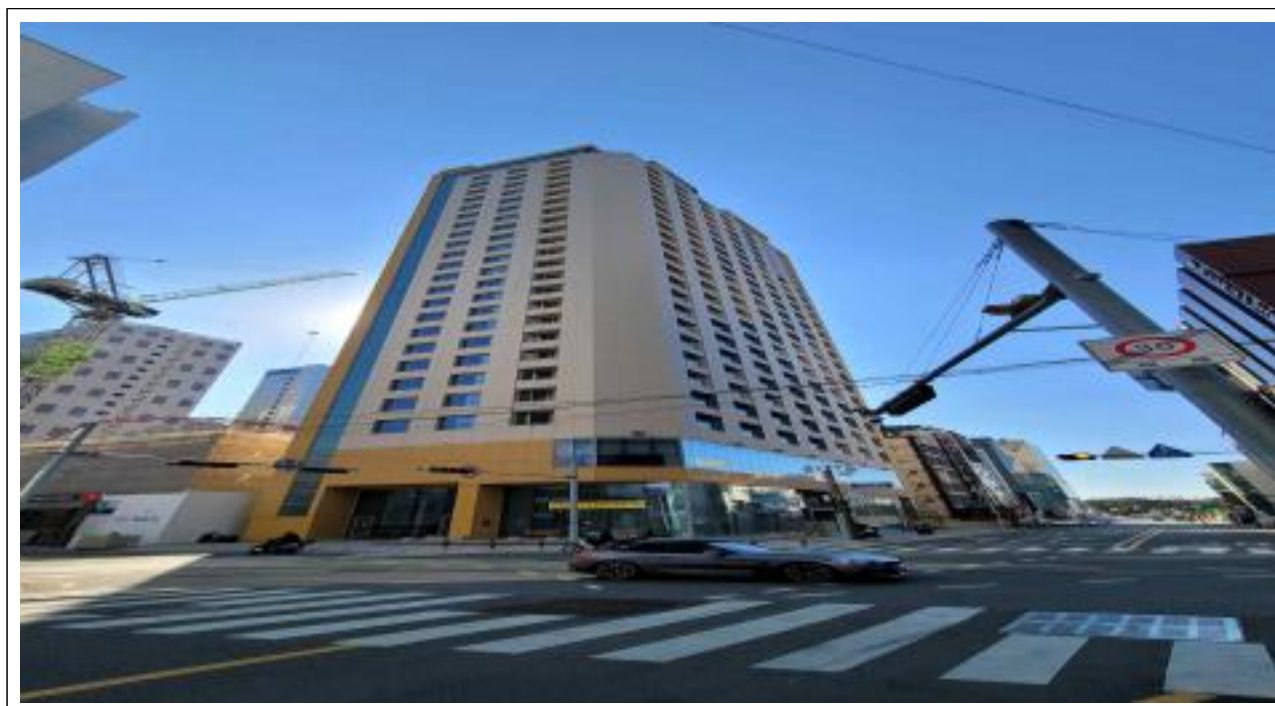
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

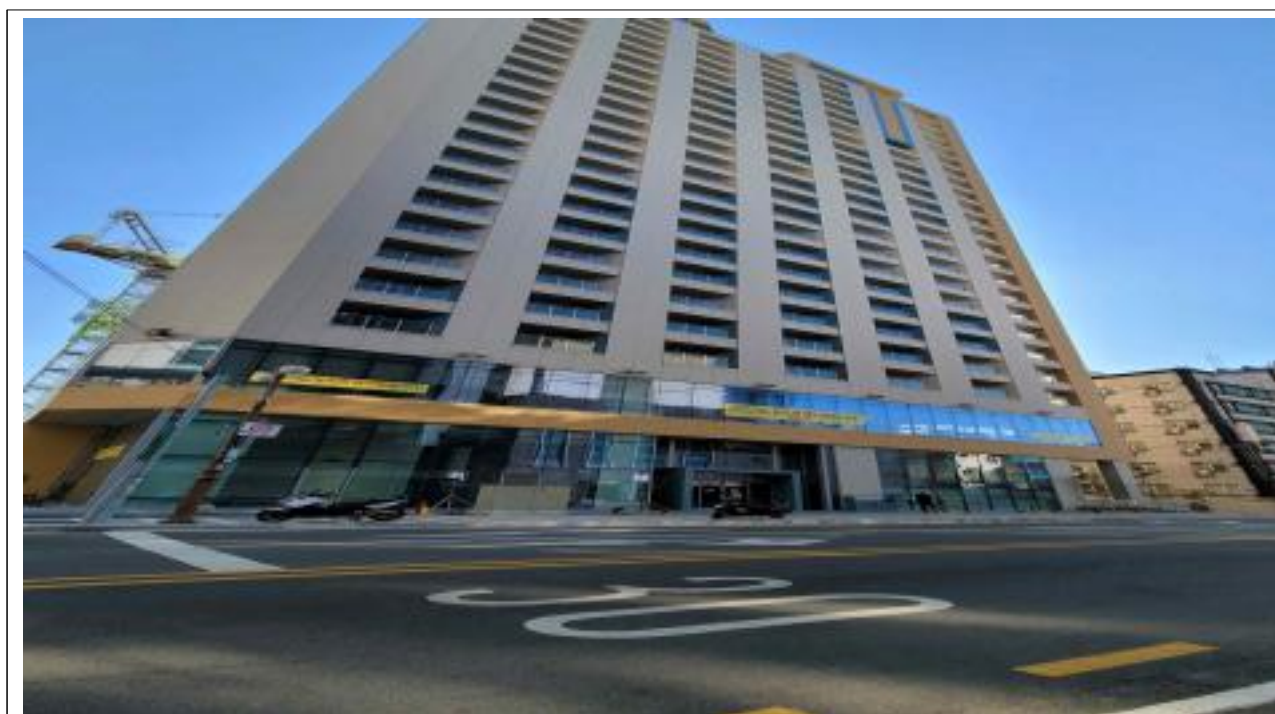


[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(5개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0021

2022-03-03

새진주새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	일십삼억팔천사백만원정 (\1,384,000,000.-)					
의뢰인	새진주새마을금고		감정평가 목적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	새진주새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	5개호	구분 건물	5개호	—	1,384,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\1,384,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김시		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제5층 제505호 외 4개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 5)	제5층 제505호 외 4개호	1,384,000,000	—
합계		₩1,384,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제5층 제505호 외 4개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제5층 제505호 외 4개호				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
1)	제5층 제505호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제10층 제1008호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
3)	제14층 제1409호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
4)	제17층 제1702호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
5)	제22층 제2202호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월	18일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제5층 제505호 외 4개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~5)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~5)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
4)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 3)~5)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	20.94 / 20.94	209,474,530	209,000,000	@9,980

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제5층 제505호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제10층 제1008호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
3)	제14층 제1409호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
4)	제17층 제1702호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
5)	제22층 제2202호	20.94	209,000,000	@9,980,000	-
합 계			1,384,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호 1.소유권 2.927 742.6x----- 대지권 742.6	21.41	21.41 2.927	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1008호 1.소유권 3.976 742.6x----- 대지권 742.6	29.08	29.08 3.976		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제14층 제1409호 1.소유권 6.34 742.6x----- 대지권 742.6	46.37	46.37 6.34	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1702호 1.소유권 2.863 742.6x----- 대지권 742.6	20.94	20.94 2.863		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2202호 1.소유권 2.863 742.6x----- 대지권 742.6	20.94	20.94 2.863	209,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
합 계								
							₩1,384,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도

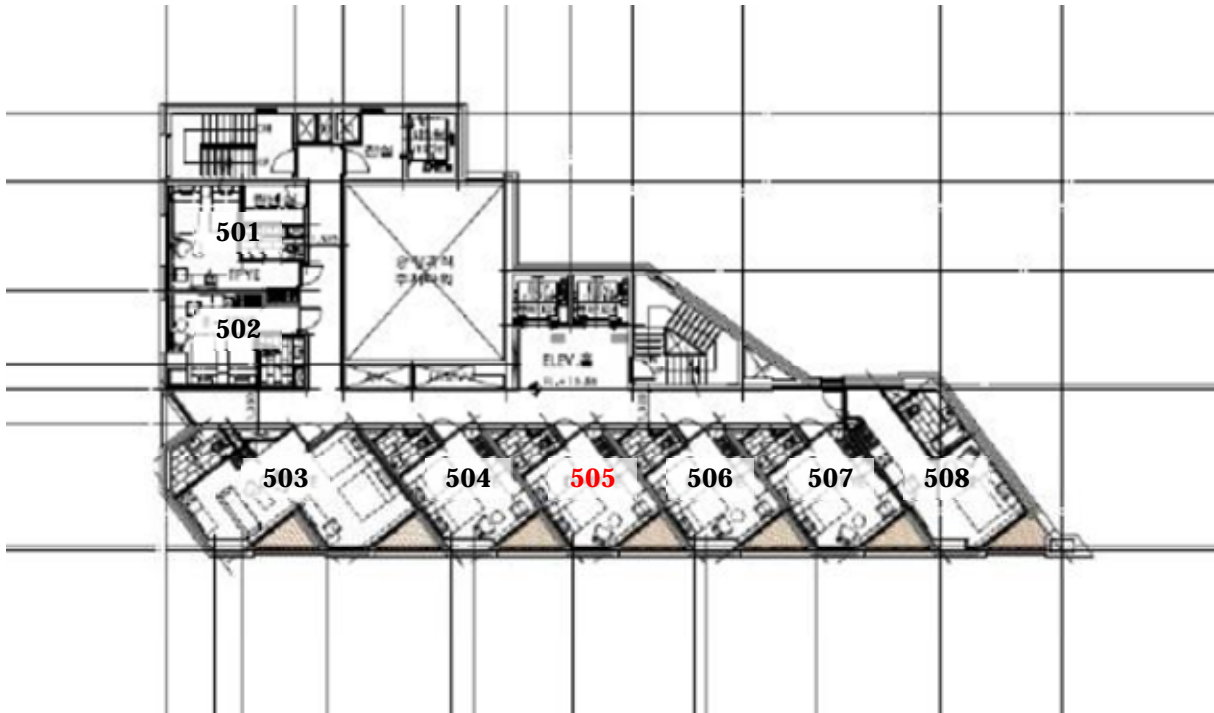


위 치 도

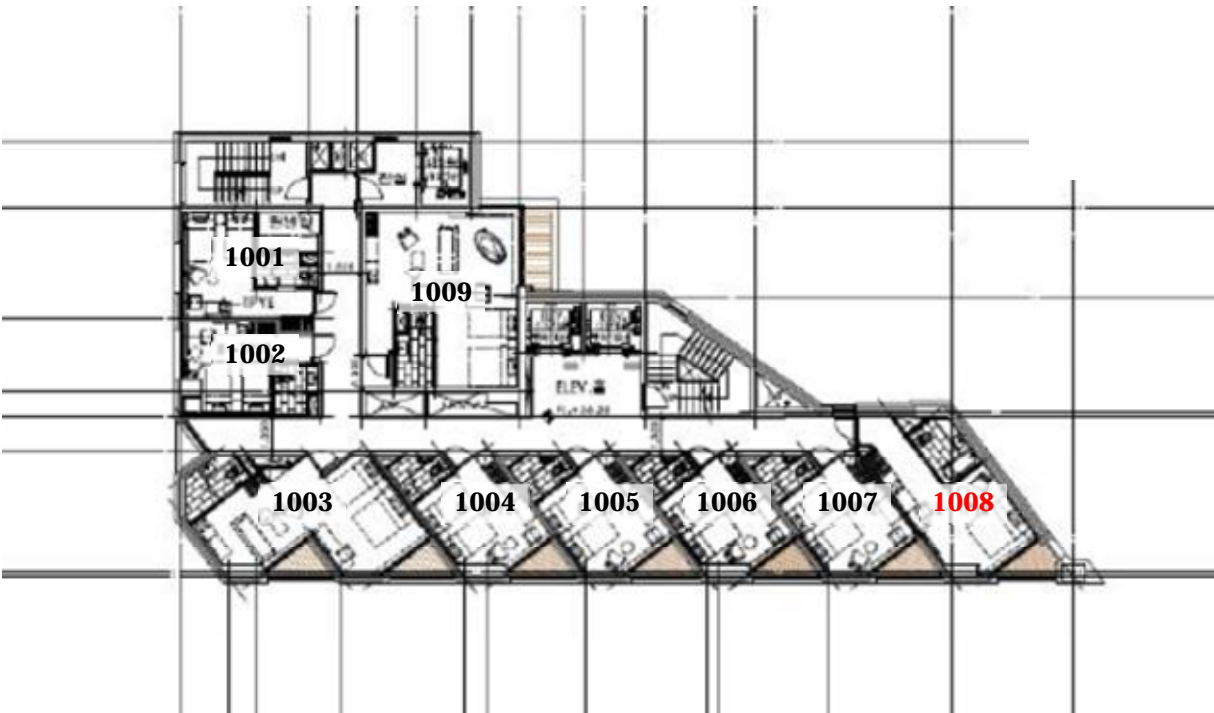


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



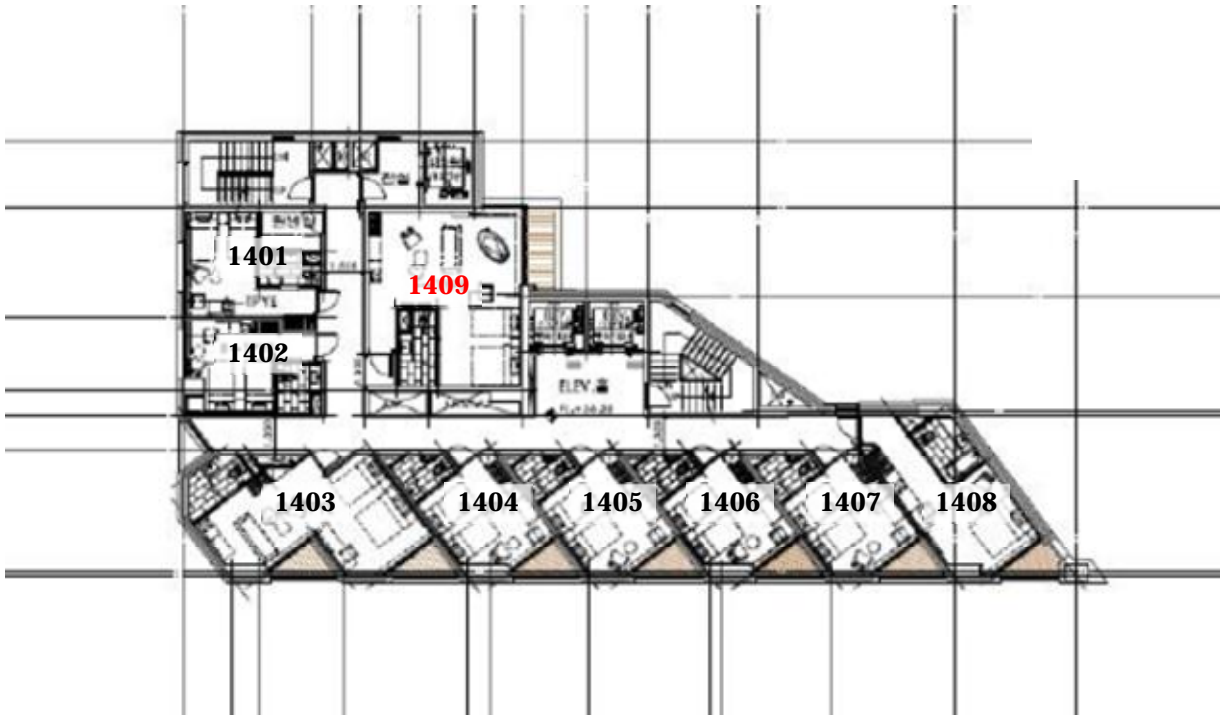
[5층]



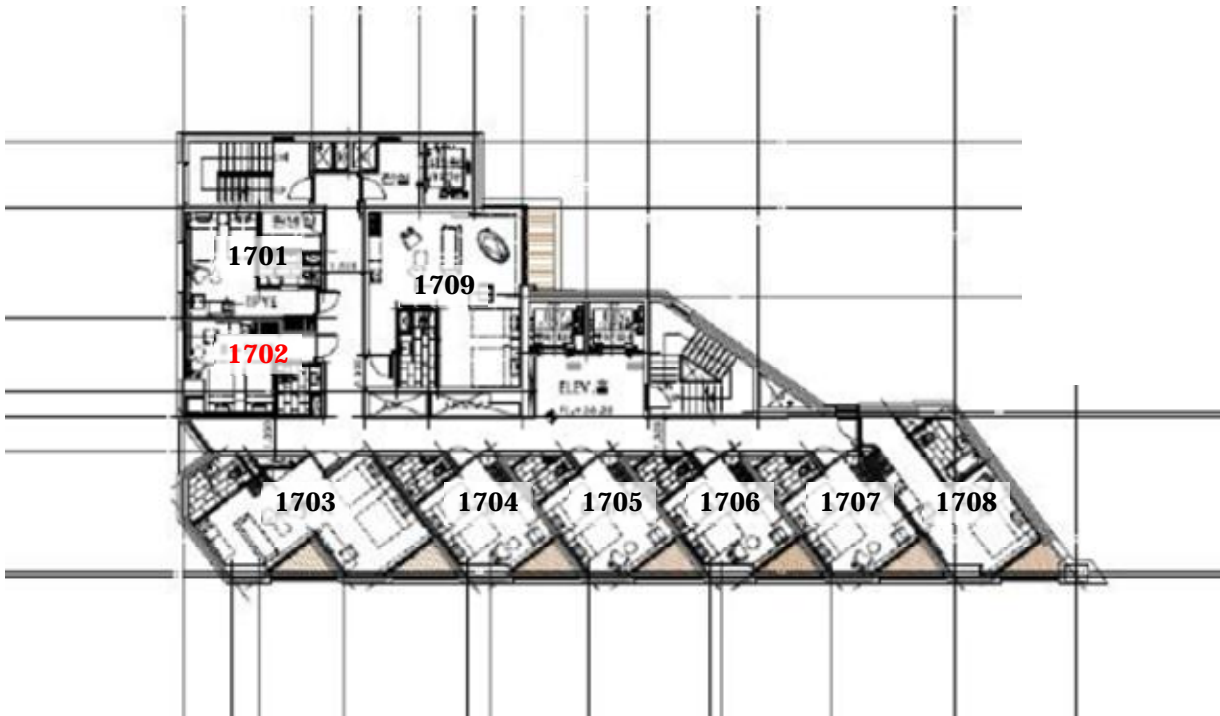
[10층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



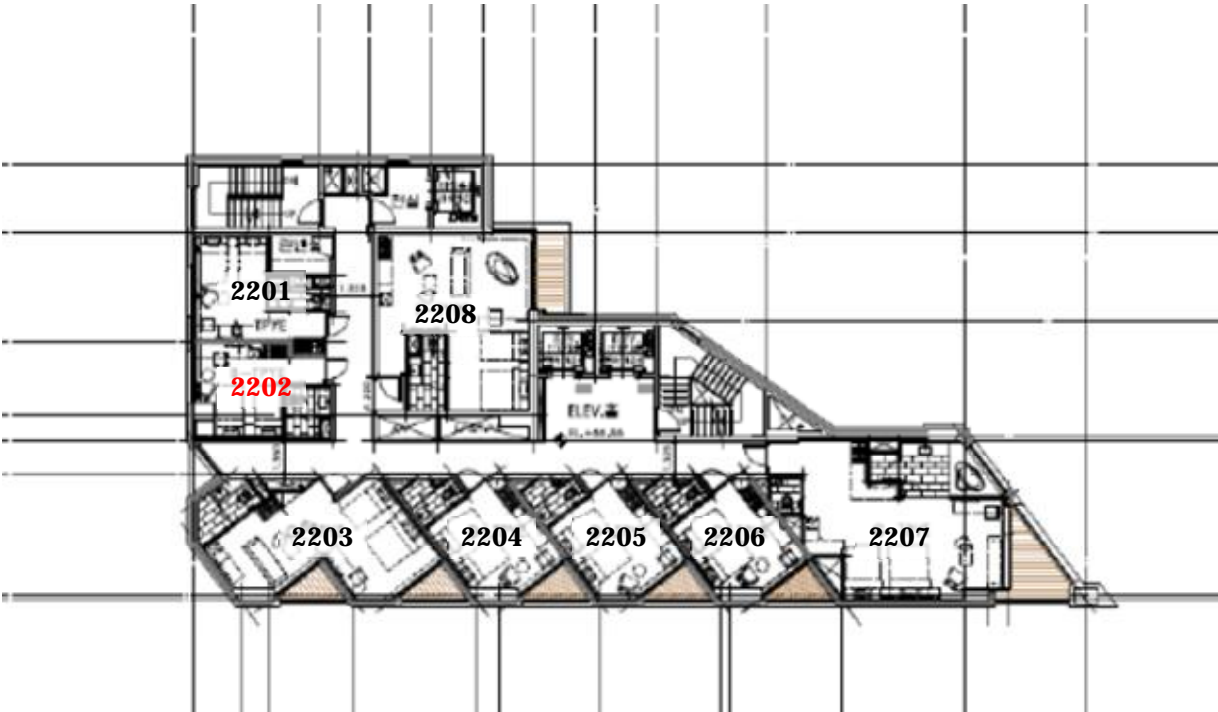
[14층]



[17층]

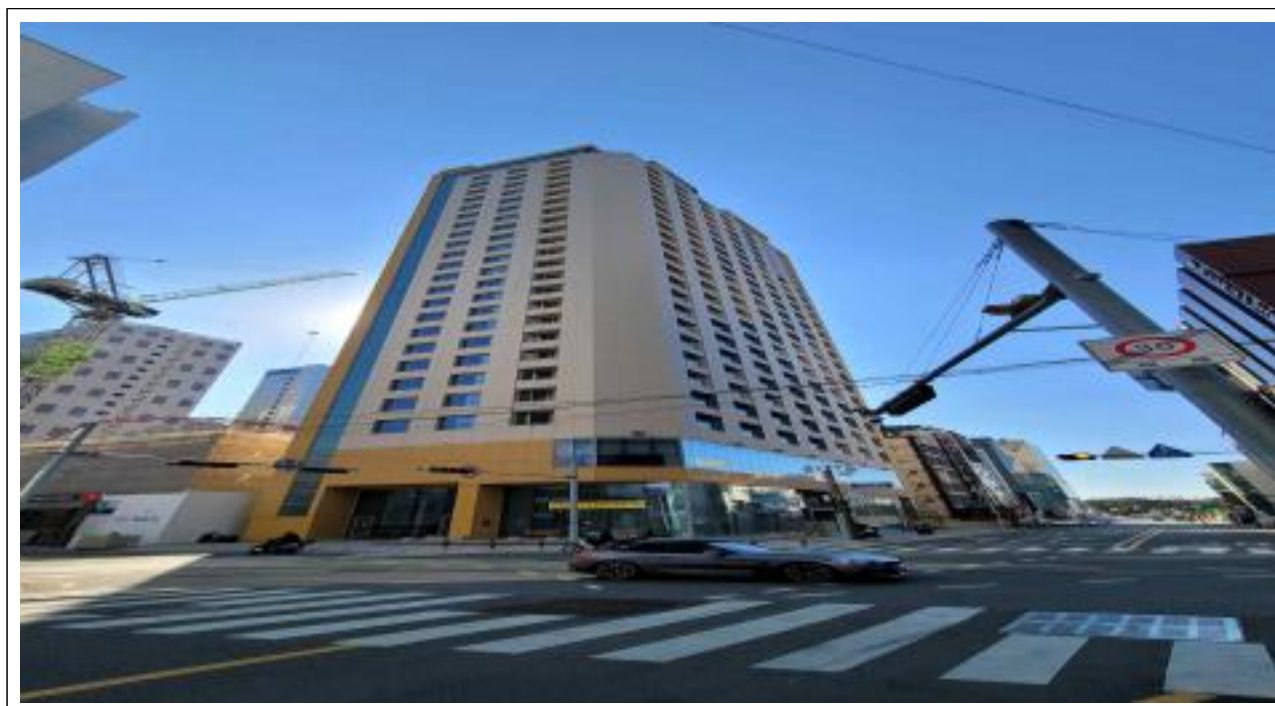
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

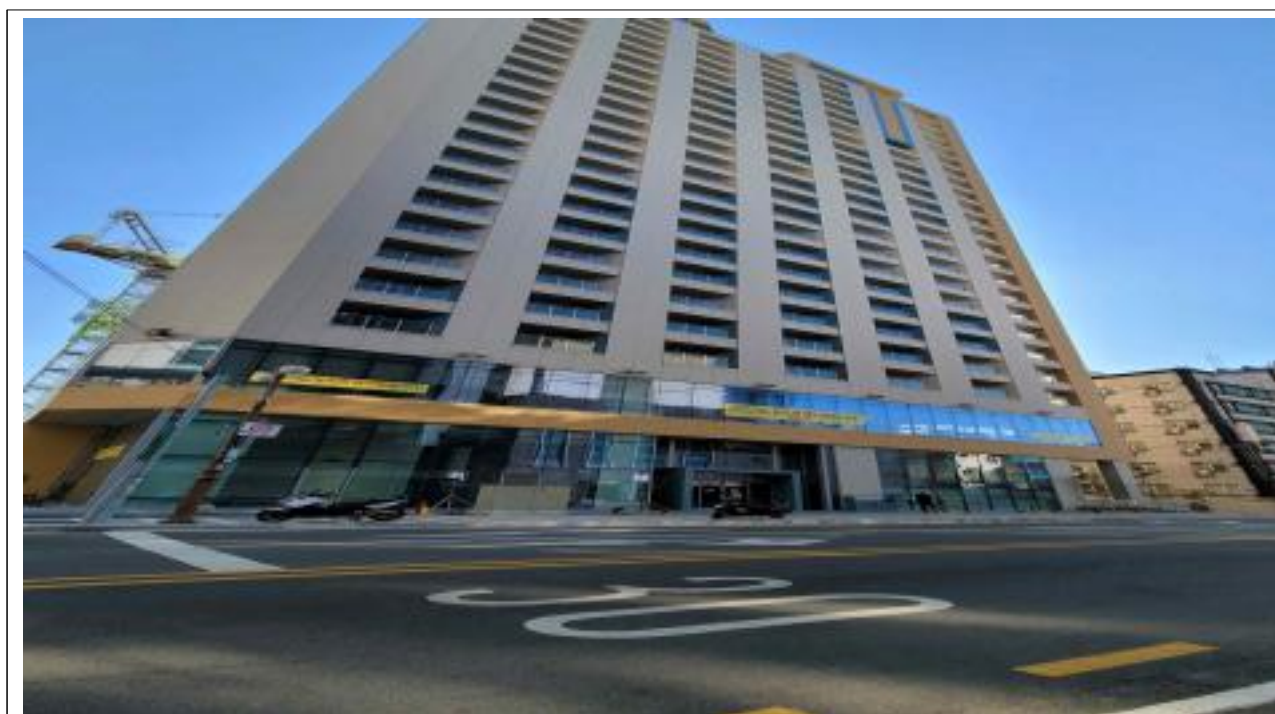


[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(8개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0022

2022-03-03

파주새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 김완욱 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부 본부장 이재호 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억이천오백만원정 (\1,925,000,000. -)					
의뢰인	파주새마을금고	감정평가목적	담보			
채무자	(주)협진원	제출처	파주새마을금고			
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	—			
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	8개호	구분건물	8개호	—	1,925,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\1,925,000,000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김시 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제4층 제404호 외 7개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 8)	제4층 제404호 외 7개호	1,925,000,000	—
합계		₩1,925,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제4층 제404호 외 7개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제4층 제404호 외 7개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제4층 제404호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
2)	제6층 제608호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
3)	제7층 제703호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
4)	제11층 제1101호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
5)	제13층 제1307호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제16층 제1601호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
7)	제16층 제1602호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
8)	제22층 제2201호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제4층 제404호 외 7개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~8)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~8)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
4)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 3, 5)~8)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.030	37.75 / 20.94	381,336,659	381,000,000	@10,090
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.2 / 20.94	209,996,284	210,000,000	@9,910
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.2 / 20.94	212,075,456	212,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제4층 제404호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
2)	제6층 제608호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
3)	제7층 제703호	37.75	381,000,000	@10,090,000	-
4)	제11층 제1101호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
5)	제13층 제1307호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
6)	제16층 제1601호	21.2	210,000,000	@9,910,000	-
7)	제16층 제1602호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
8)	제22층 제2201호	21.2	212,000,000	@10,000,000	-
합 계			1,925,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제608호	29.08	29.08	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976			
				대지권	742.6x----- 742.6	3.976		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제703호	37.75	37.75	381,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161			
				대지권	742.6x----- 742.6	5.161		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1101호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1307호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1601호	21.20	21.20	210,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1602호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2201호	21.20	21.20	212,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
합 계							₩1,925,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도

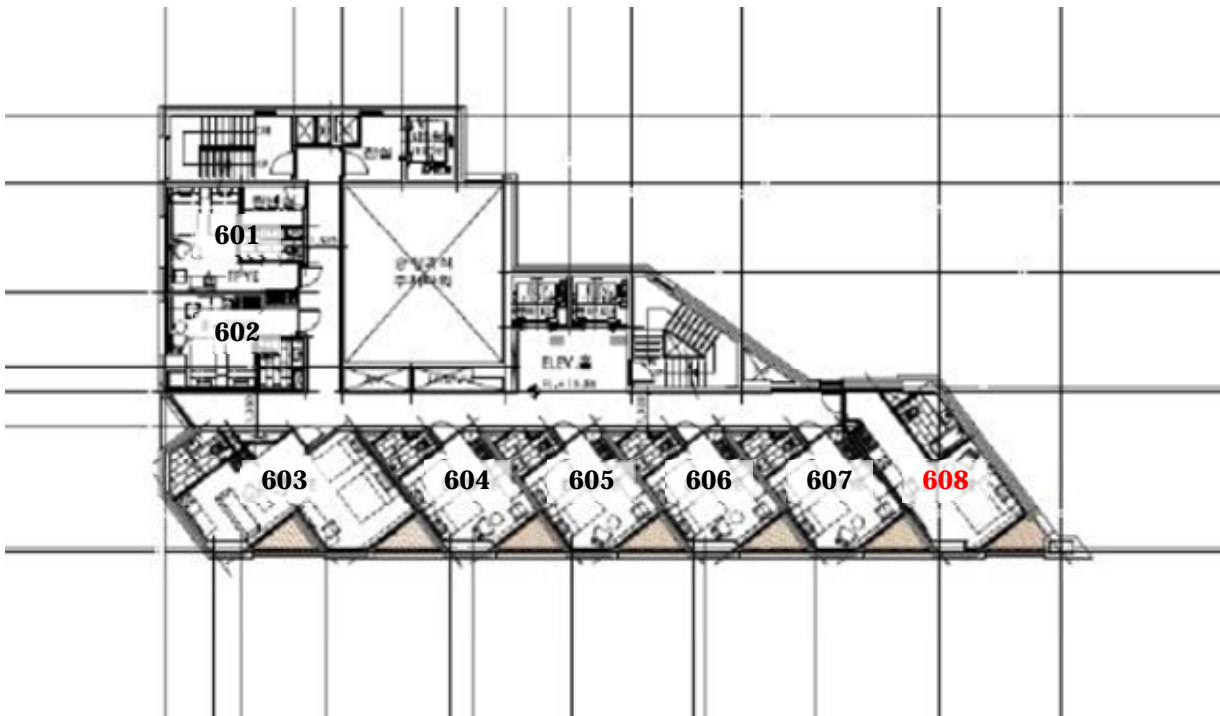


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



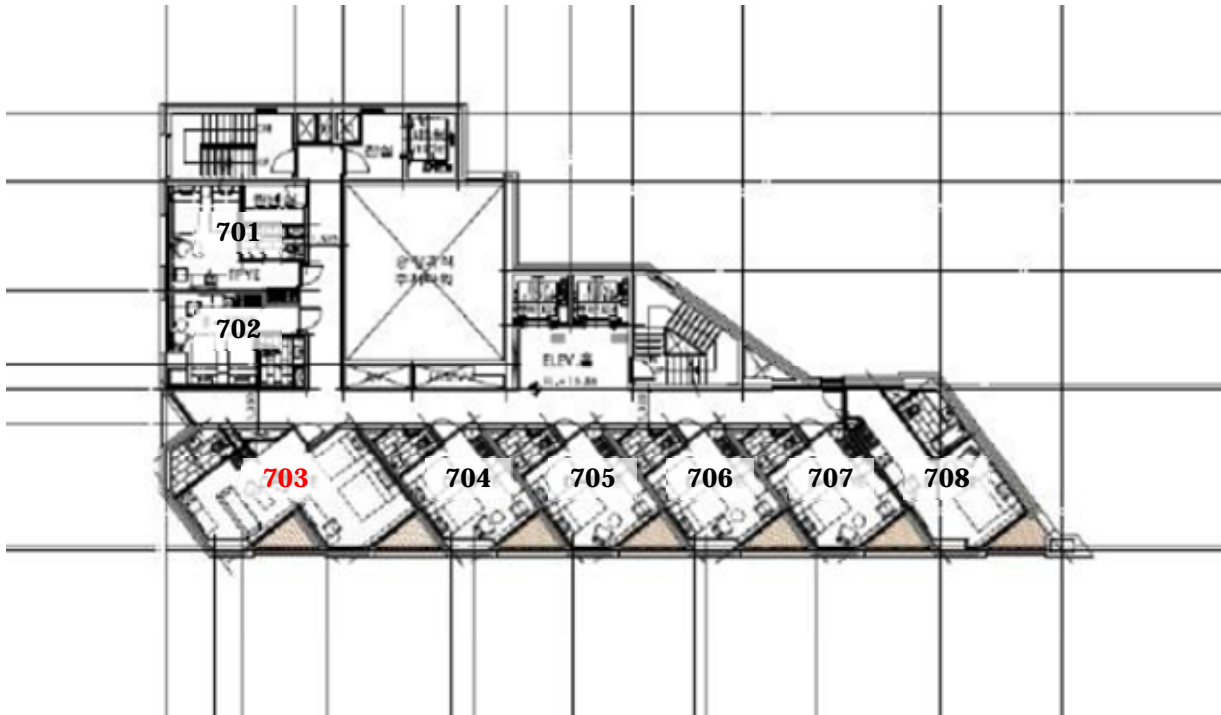
[4층]



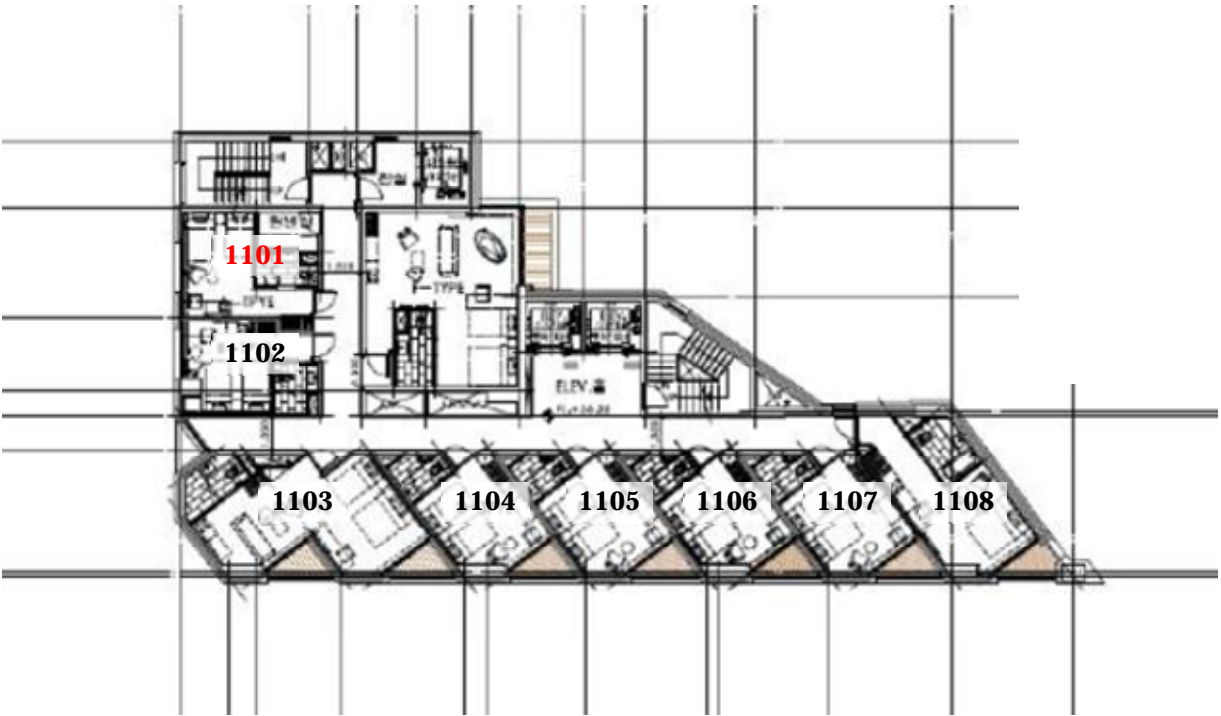
[6층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[7층]



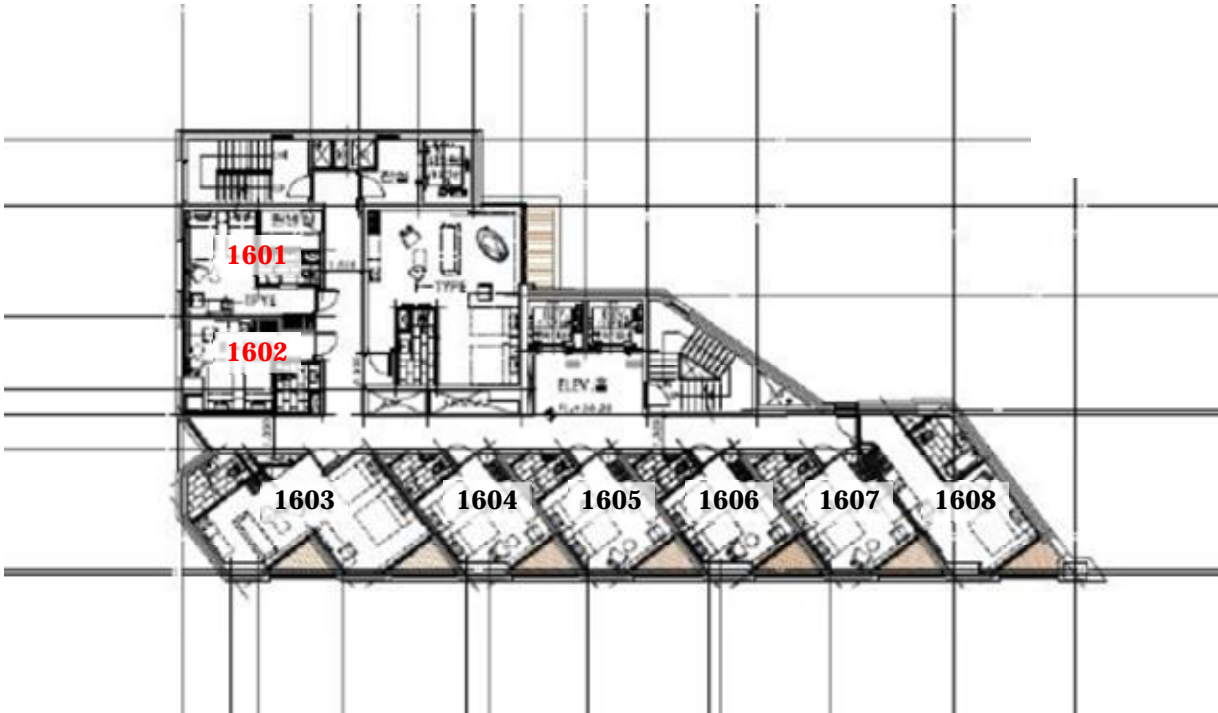
[11층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



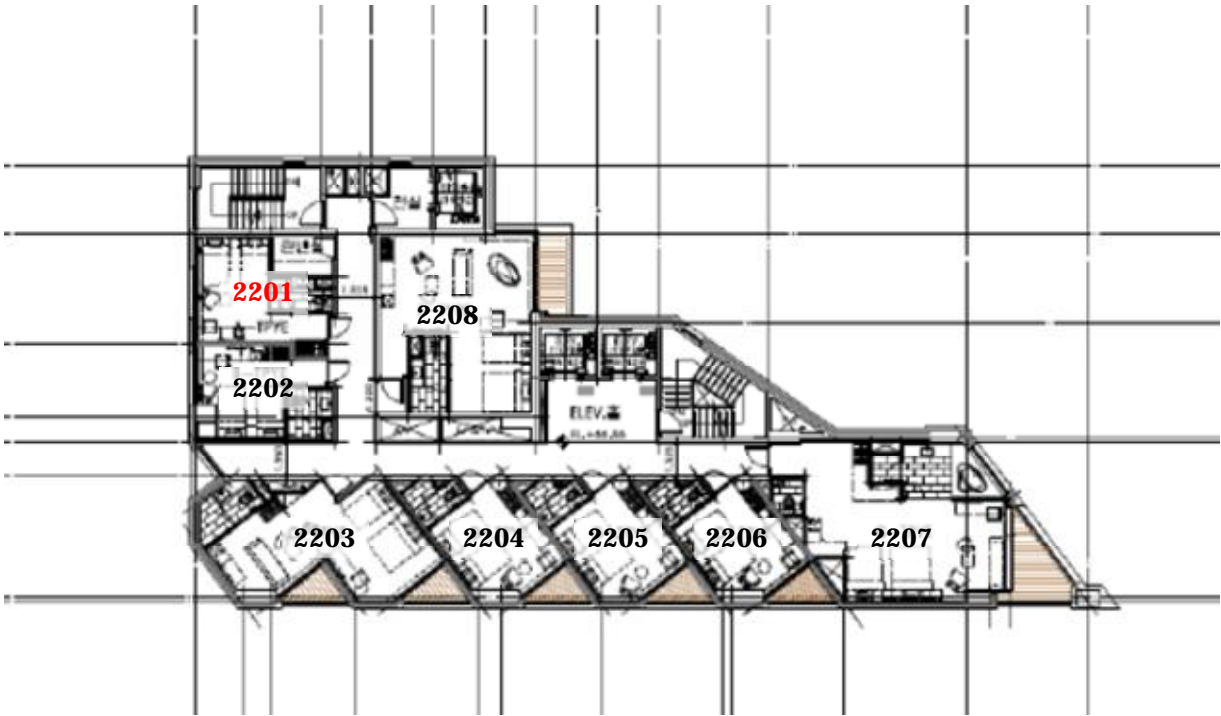
[13층]



[16층]

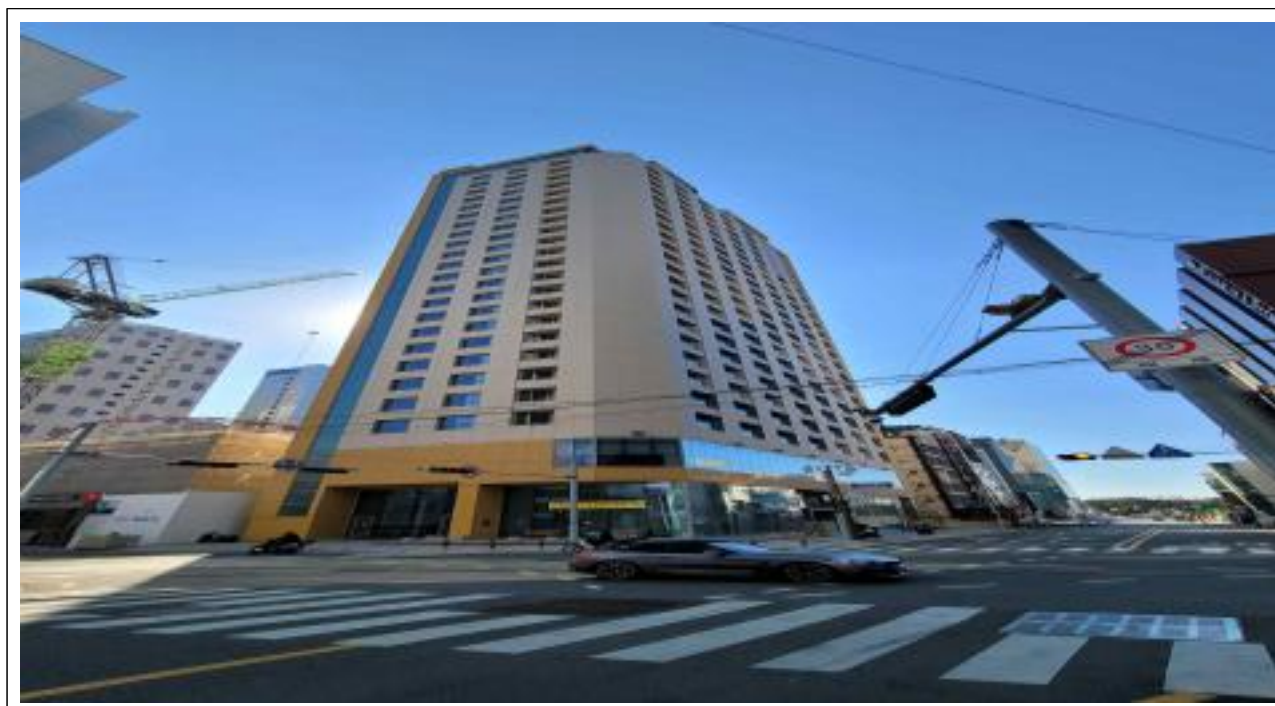
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

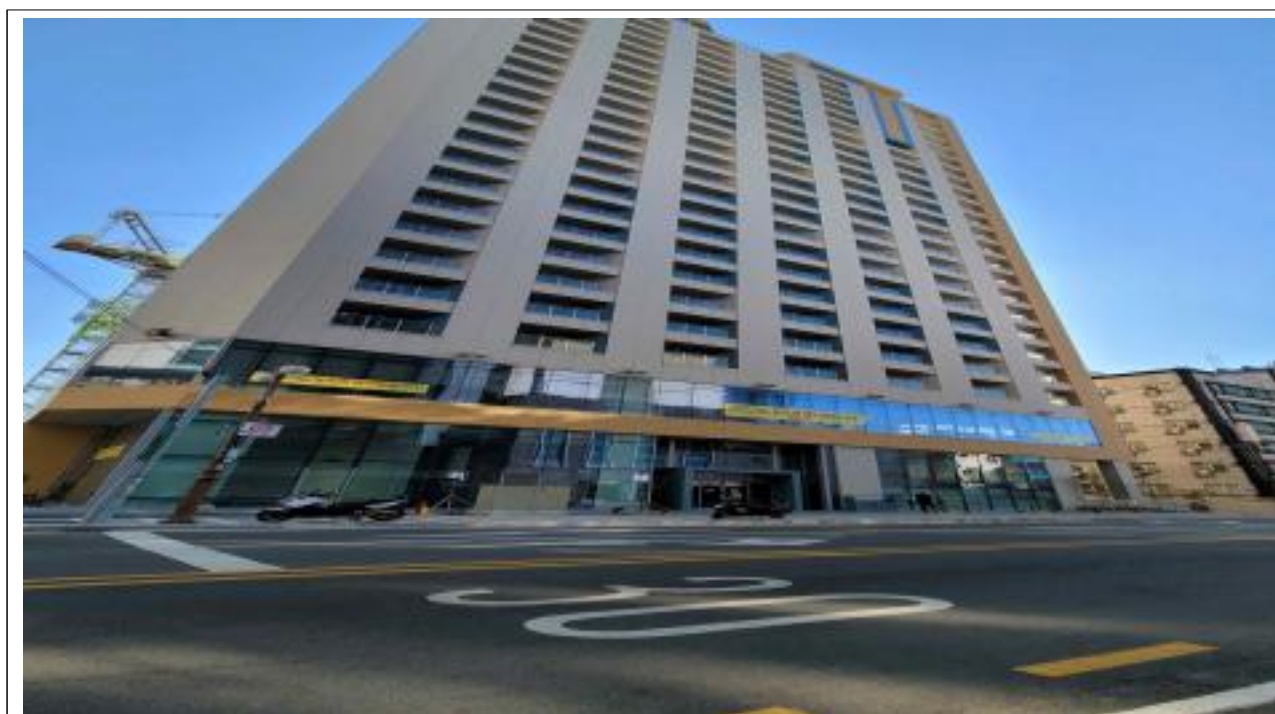


[22층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (19개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0023

2022-03-03

조촌새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	사십육억오천삼백만원정 (\4,653,000,000.-)					
의뢰인	조촌새마을금고		감정평가 목 적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	조촌새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	19개호	구분 건물	19개호	—	4,653,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\4,653,000,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김시 (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제1층 제101호 외 18개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설, 근린생활시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 19)	제1층 제101호 외 18개호	4,653,000,000	—
합계		₩4,653,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설 및 근린생활시설) 제1층 제101호 외 18개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인은 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인은 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제1층 제101호 외 18개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제1층 제101호	29.05	30.15	59.2	3.972	49.1%
2)	제5층 제501호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
3)	제5층 제504호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
4)	제6층 제602호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
5)	제9층 제906호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
6)	제9층 제907호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제11층 제1107호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
8)	제11층 제1108호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
9)	제12층 제1205호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
10)	제12층 제1206호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
11)	제13층 제1303호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
12)	제13층 제1306호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
13)	제15층 제1505호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
14)	제15층 제1507호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
15)	제16층 제1606호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
16)	제16층 제1607호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
17)	제18층 제1805호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
18)	제19층 제1905호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
19)	제19층 제1906호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용도		1) : 근린생활시설 2)~19) : 숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제1층 제101호 외 18개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)은 근린생활시설, 2)~19)는 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/105-1	27.9905	3.5735	560,000 (@20,000)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#2	우동 643-1	한양수자인 마린 오피스텔 (근린생활시설)	1/106	55.981	7.147	1,080,000 (@19,300)	실거래 신고	2021.09.02 2013
#3	우동 652-2	해운대 마나미건물 (근린생활시설)	1/101	208.105	115.48	4,145,000 (@19,900)	실거래 신고	2020.06.25 2013
#4	우동 627-1	하버타운 (판매시설)	2/202	207.590	34.976	2,090,000 (@10,070)	실거래 신고	2020.12.11 1999

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#5	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#6	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#7	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)
#5	2)~19)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.09.02.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0085 \times 29/92)) \times 1.0101 \times$ $(1 + (0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.01859}$
#5	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= \mathbf{1.03747}$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
2)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
5)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
6)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
7)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
8)	#5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
9)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
10)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
11)	#5	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
12)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
13)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
14)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
15)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
16)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
17)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
18)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
19)	#5	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010

▶ 단지내부요인

- 본건 기호 1)은 경과년수에 따른 노후도(2020년/2013년)에서 우세함.

▶ 호별요인

- 본건 기호 9)~19)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	560,000,000 (@20,010,000)	1.00	1.01859	1.030	29.05 / 27.9905	609,761,697	610,000,000	@21,000
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	29.08 / 20.94	285,199,512	285,000,000	@9,800
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
10)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
11)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
12)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
13)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
14)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
15)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
16)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
17)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
18)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
19)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	1/101 (근린생활시설)	29.05	3.972	담보	529,000	2020.07.29
							(@18,210)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	2/201 (근린생활시설)	76.91	10.515	담보	592,000	2020.07.29
							(@7,700)	2020
#3	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/101 (근린생활시설)	54.52	6.961	담보	1,100,000	2021.05.28
							(@20,200)	2013
#4	우동 643-1	한양수자인 마린오피스텔	1/105-1 (근린생활시설)	27.9905	3.5735	담보	540,000	2021.10.06
							(@19,300)	2013
#5	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#6	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#7	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#8	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	근린생활 시설	@20,000,000원/㎡~@21,000,000원/㎡	1층
			@10,000,000원/㎡~@11,000,000원/㎡	2층
		숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1)	제1층 제101호	29.05	610,000,000	@21,000,000	-
2)	제5층 제501호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
3)	제5층 제504호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
4)	제6층 제602호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
5)	제9층 제906호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
6)	제9층 제907호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
7)	제11층 제1107호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
8)	제11층 제1108호	29.08	285,000,000	@9,800,000	-
9)	제12층 제1205호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
10)	제12층 제1206호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
11)	제13층 제1303호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
12)	제13층 제1306호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
13)	제15층 제1505호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
14)	제15층 제1507호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
15)	제16층 제1606호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
16)	제16층 제1607호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
17)	제18층 제1805호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
18)	제19층 제1905호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
19)	제19층 제1906호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
합 계			4,653,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	근린생활시설	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	29.05	29.05	610,000,000	비준가액 (공용면적: 30.15㎡)
				1.소유권	3.972			
				대지권	742.6x----- 742.6	3.972		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제5층 제501호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제5층 제504호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제6층 제602호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제906호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제9층 제907호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1107호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제11층 제1108호	29.08	29.08	285,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976	3.976		
				대지권	742.6x----- 742.6			
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1205호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
10	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제12층 제1206호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			
11	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1303호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161	5.161		
				대지권	742.6x----- 742.6			
12	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1306호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927	2.927		
				대지권	742.6x----- 742.6			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
13	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1505호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
14	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제15층 제1507호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
15	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1606호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
16	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제16층 제1607호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
17	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1805호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		
18	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1905호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
			1.소유권		2.927			
			대지권		742.6x----- 742.6	2.927		

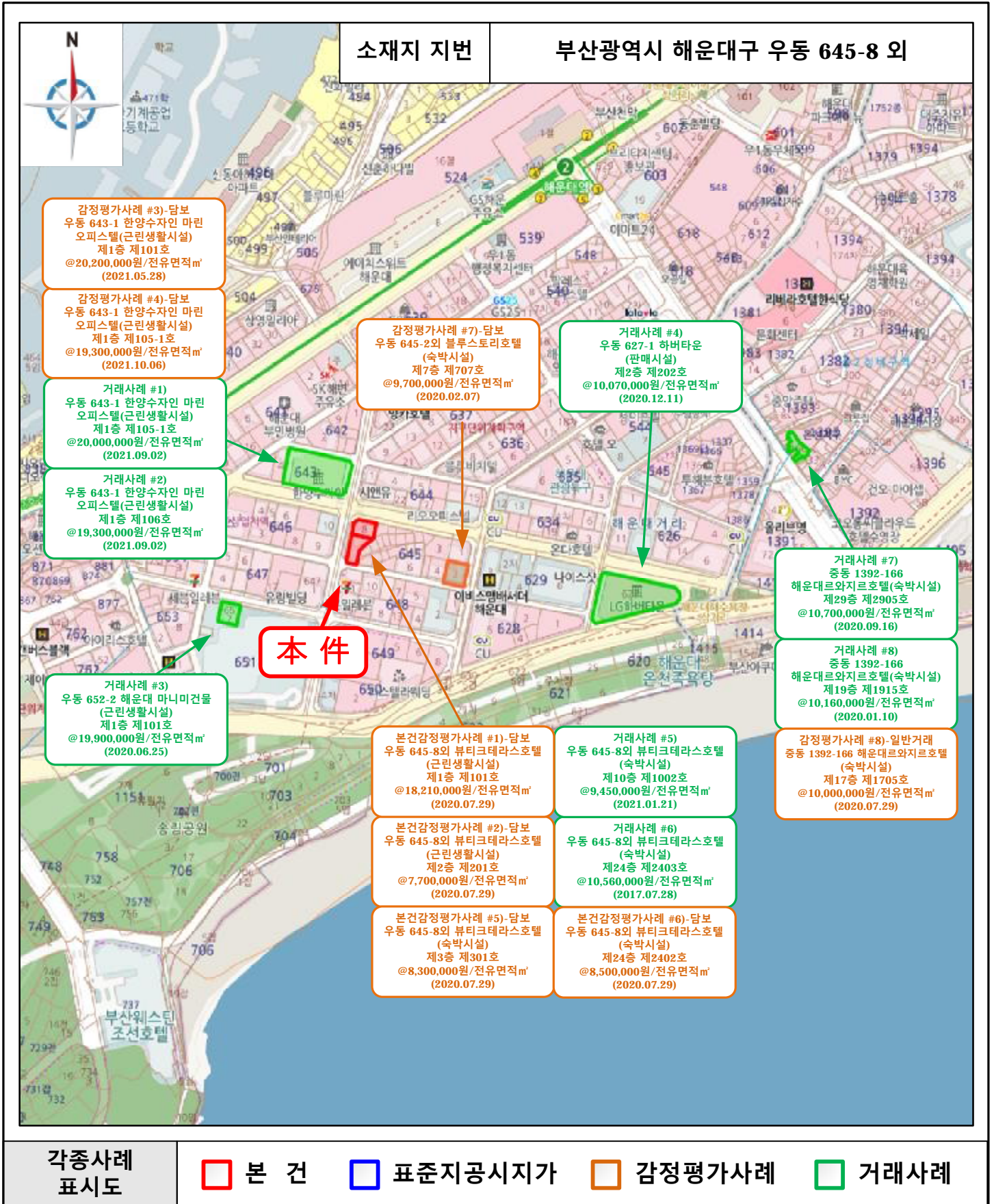
구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
19	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제19층 제1906호 1.소유권 대지권	21.41 2.927 742.6x----- 742.6	21.41 2.927	212,000,000 [- 이 하 여 백 -	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
합 계							₩4,653,000,000 - 이 하 여 백 -	

광역 위치도

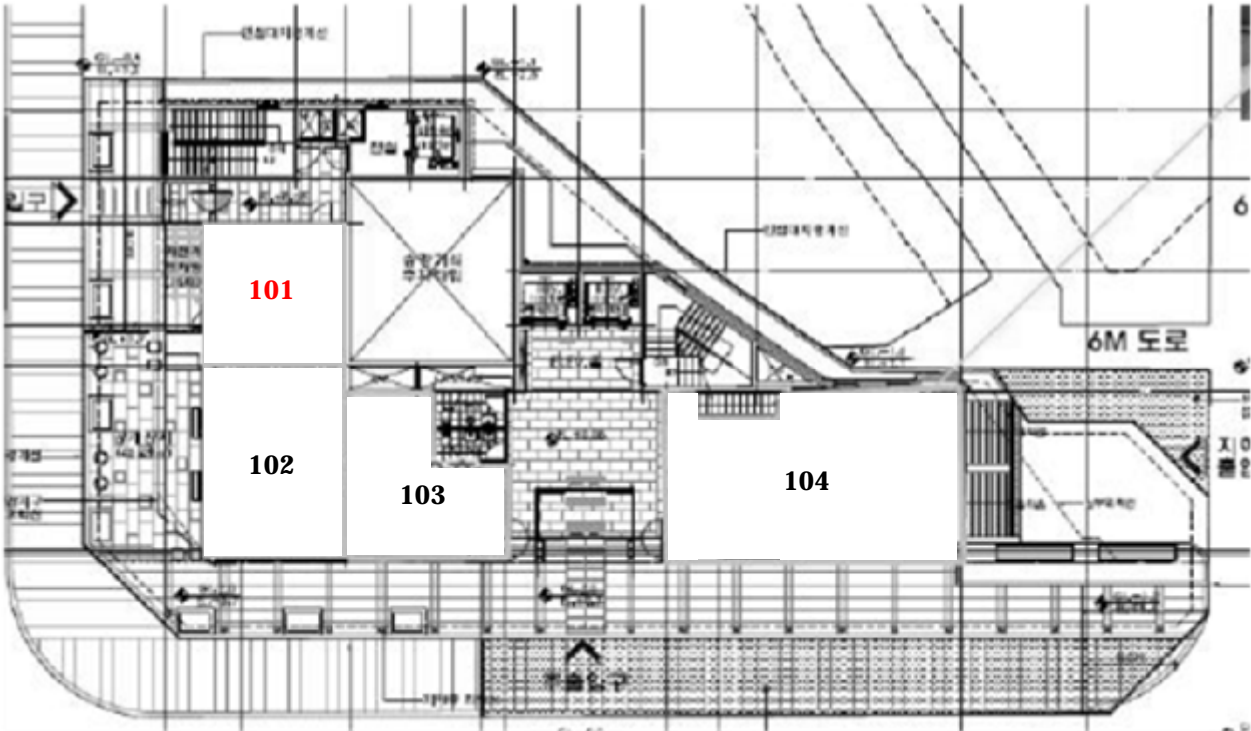


위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[1층]



[5층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



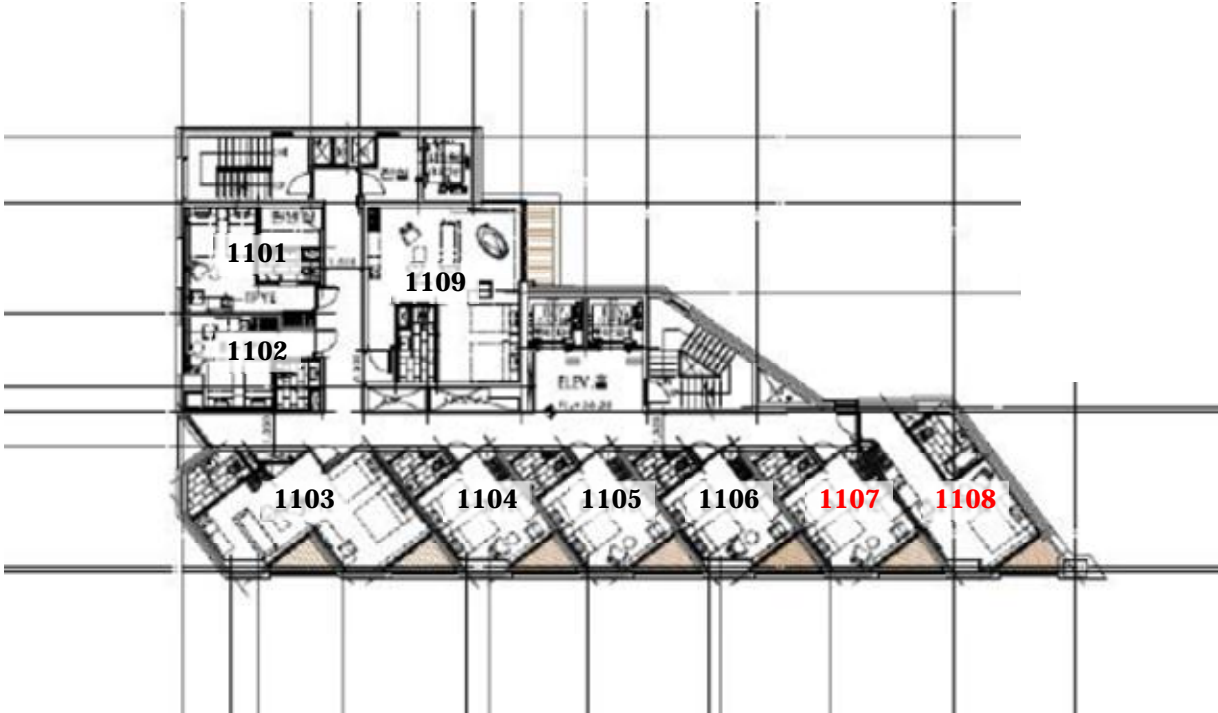
[6층]



[9층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



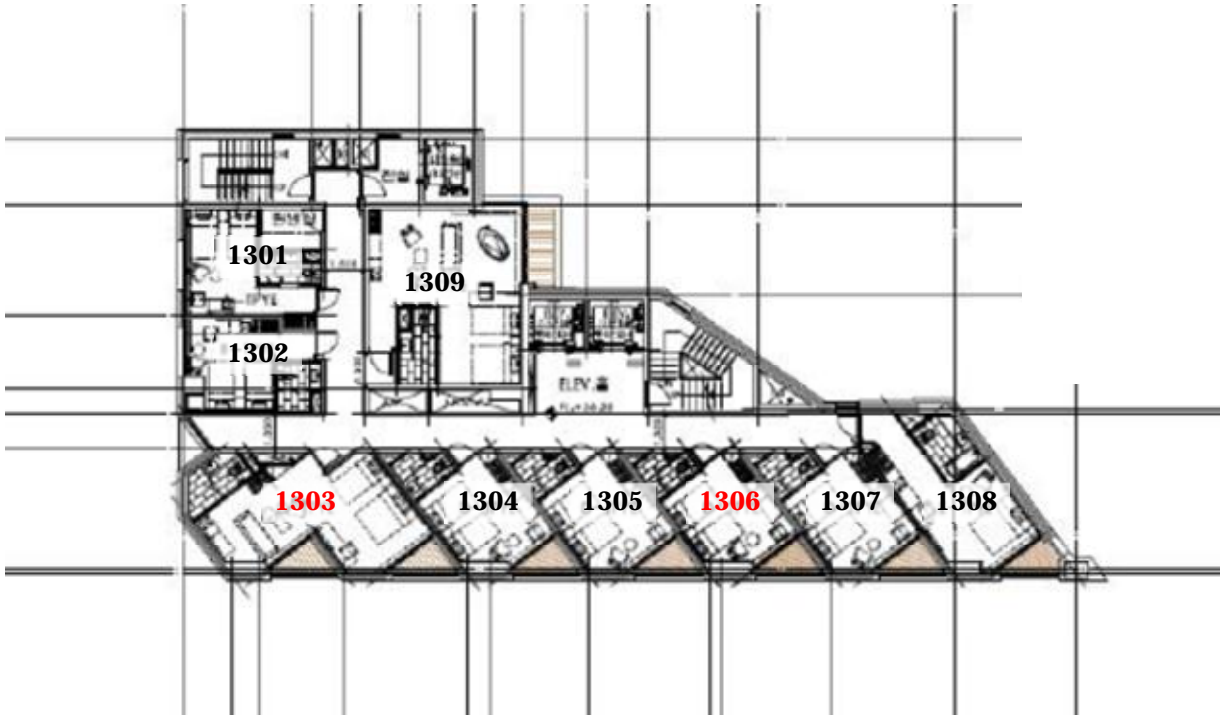
[11층]



[12층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



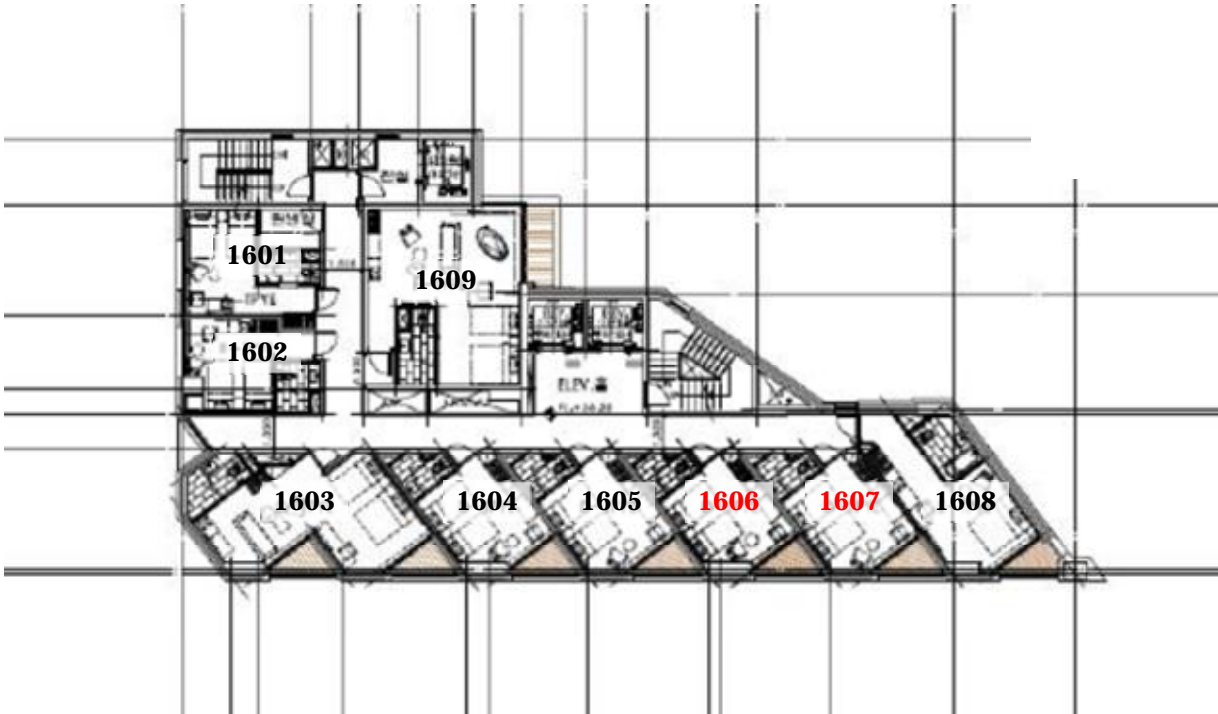
[13층]



[15층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



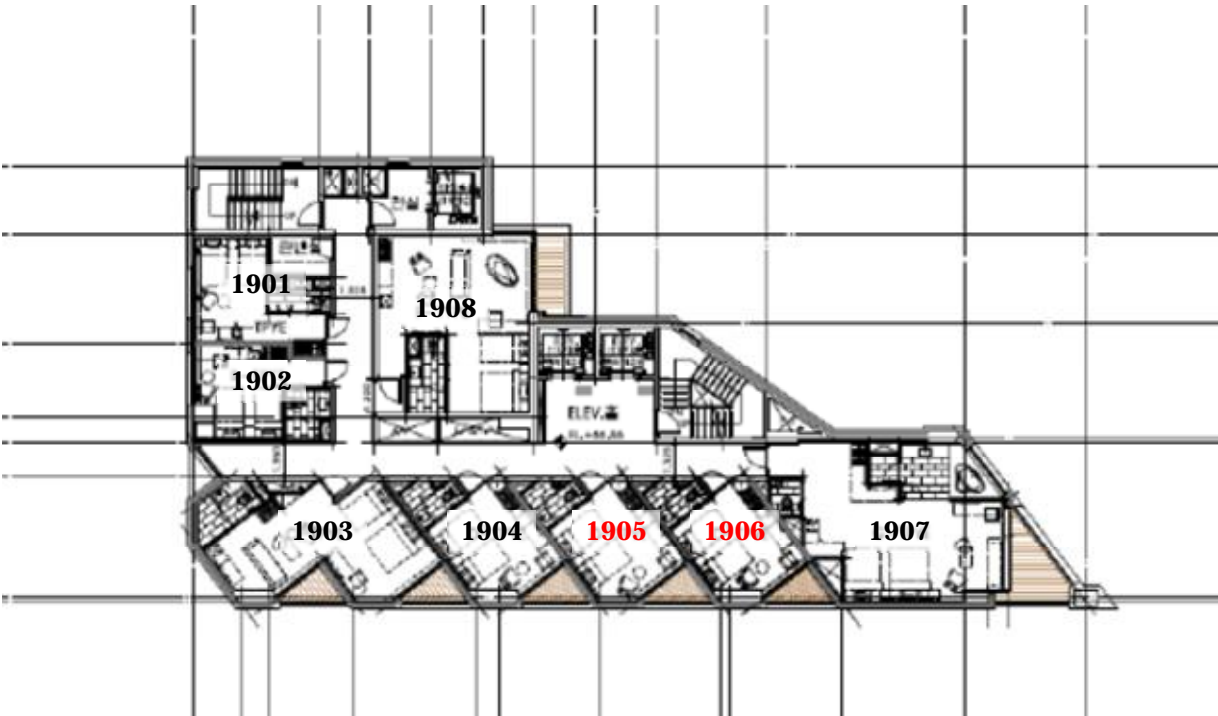
[16층]



[18층]

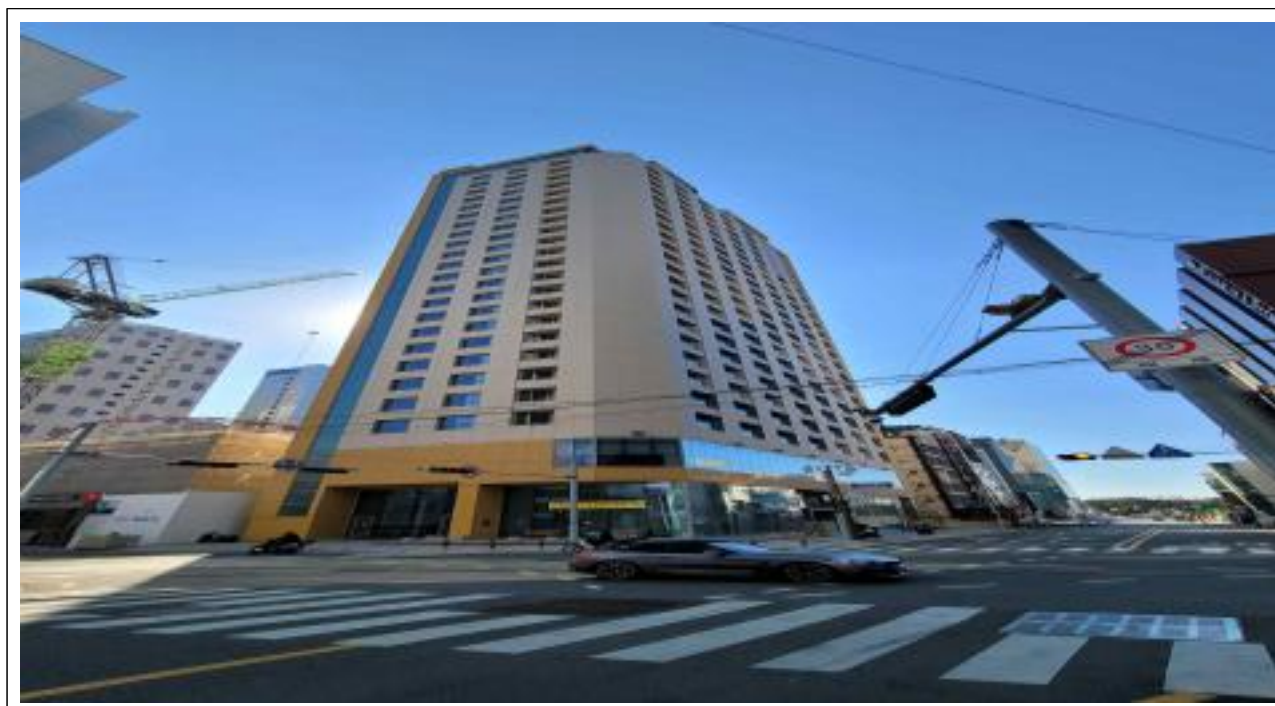
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

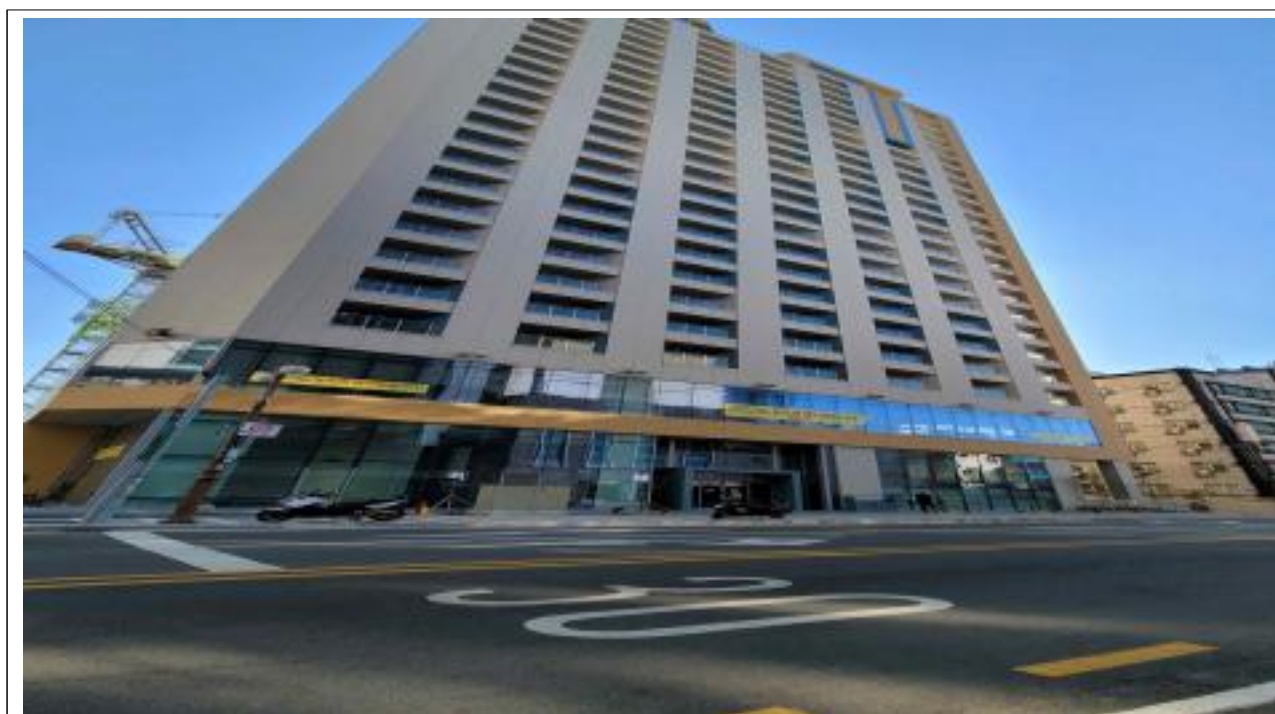


[19층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지

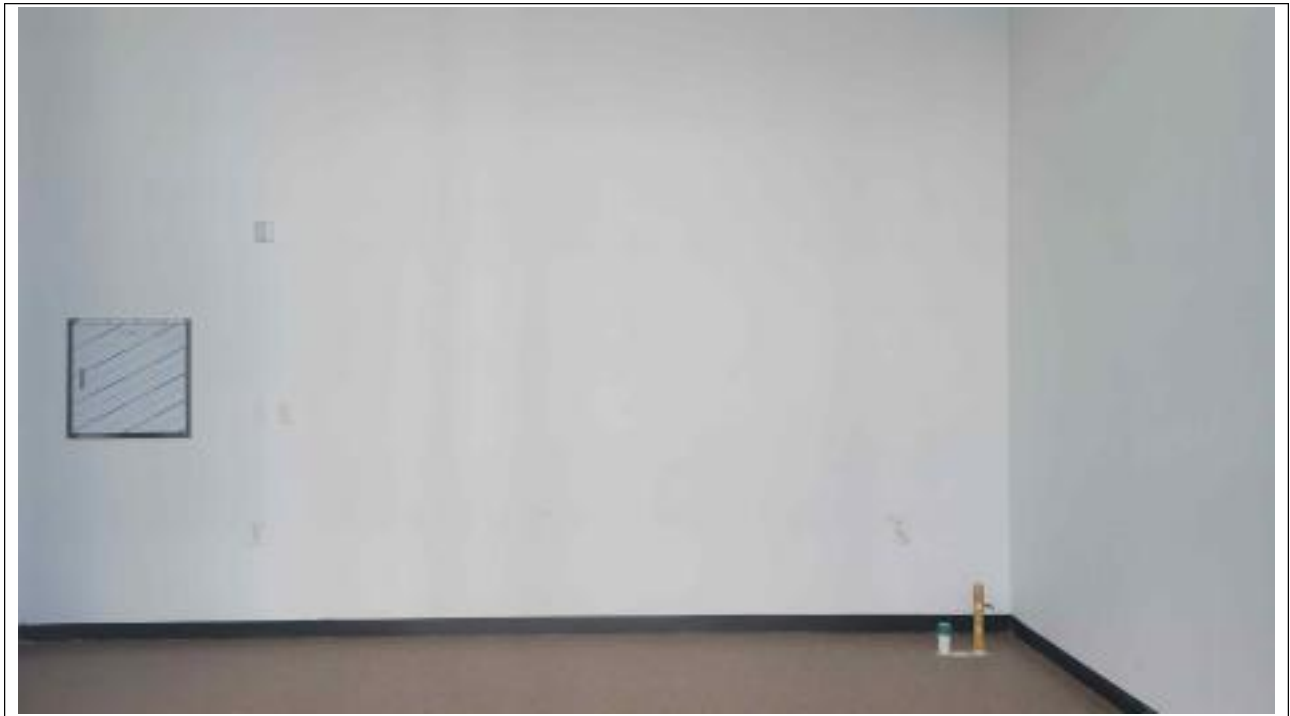


[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(근린생활시설)]



[본건 내부(호텔 로비)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔 (8개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0024

2022-03-03

신신새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 김완욱 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부 본부장 이재호 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억이천구백만원정 (\1,929,000,000. -)					
의뢰인	신신새마을금고		감정평가목적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	신신새마을금고		
소유자 또는 대상 업체명	뷰티크테라스(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	—		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	8개호	구분건물	8개호	—	1,929,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\1,929,000,000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김시 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제4층 제402호 외 7개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 8)	제4층 제402호 외 7개호	1,929,000,000	—
합계		₩1,929,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제4층 제402호 외 7개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건 물 명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제4층 제402호 외 7개호				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제4층 제402호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
2)	제7층 제704호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
3)	제10층 제1001호	21.2	21.97	43.17	2.898	49.1%
4)	제13층 제1302호	20.94	21.7	42.64	2.863	49.1%
5)	제17층 제1703호	37.75	39.11	76.86	5.161	49.1%
6)	제17층 제1704호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
7)	제18층 제1808호	29.08	30.13	59.21	3.976	49.1%
8)	제21층 제2105호	21.41	22.18	43.59	2.927	49.1%
용 도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제4층 제402호 외 7개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~8)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~8)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
6)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
7)	#1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
8)	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

▶ 호별요인

- 본건 기호 4)~8)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /m ²)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	20.94 / 20.94	205,367,186	205,000,000	@9,790
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.41 / 20.94	209,976,670	210,000,000	@9,810
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.000	21.2 / 20.94	207,917,113	208,000,000	@9,810
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	20.94 / 20.94	207,420,858	207,000,000	@9,890
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	37.75 / 20.94	385,038,956	385,000,000	@10,200
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	21.41 / 20.94	212,076,436	212,000,000	@9,900
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.010	29.08 / 20.94	288,051,507	288,000,000	@9,900
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.020	21.41 / 20.94	214,176,203	214,000,000	@10,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1)	제4층 제402호	20.94	205,000,000	@9,790,000	-
2)	제7층 제704호	21.41	210,000,000	@9,810,000	-
3)	제10층 제1001호	21.2	208,000,000	@9,810,000	-
4)	제13층 제1302호	20.94	207,000,000	@9,890,000	-
5)	제17층 제1703호	37.75	385,000,000	@10,200,000	-
6)	제17층 제1704호	21.41	212,000,000	@9,900,000	-
7)	제18층 제1808호	29.08	288,000,000	@9,900,000	-
8)	제21층 제2105호	21.41	214,000,000	@10,000,000	-
합 계			1,929,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	20.94	20.94	205,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제7층 제704호	21.41	21.41	210,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제10층 제1001호	21.20	21.20	208,000,000	비준가액 (공용면적: 21.97㎡)
				1.소유권	2.898			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.898		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제13층 제1302호	20.94	20.94	207,000,000	비준가액 (공용면적: 21.7㎡)
				1.소유권	2.863			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.863		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1703호	37.75	37.75	385,000,000	비준가액 (공용면적: 39.11㎡)
				1.소유권	5.161			
				대지권	742.6x----- 742.6	5.161		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1704호	21.41	21.41	212,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1808호	29.08	29.08	288,000,000	비준가액 (공용면적: 30.13㎡)
				1.소유권	3.976			
				대지권	742.6x----- 742.6	3.976		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2105호	21.41	21.41	214,000,000	비준가액 (공용면적: 22.18㎡)
				1.소유권	2.927			
				대지권	742.6x----- 742.6	2.927		
합 계							₩1,929,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도

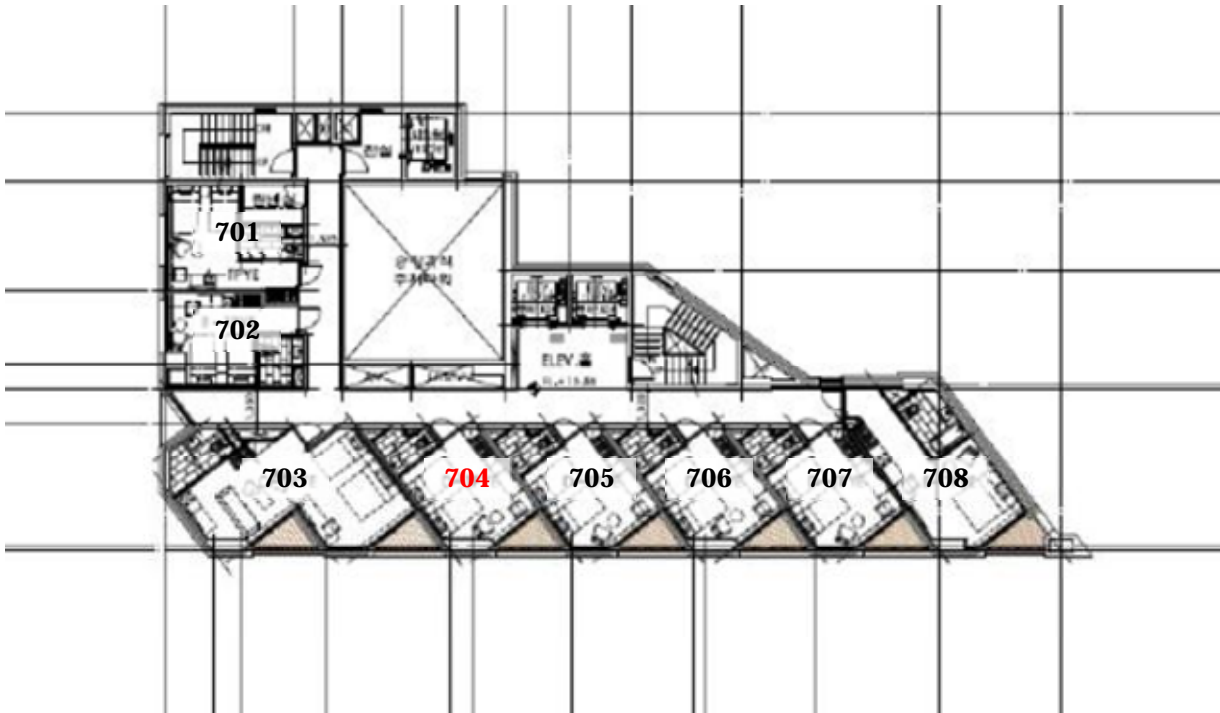


건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



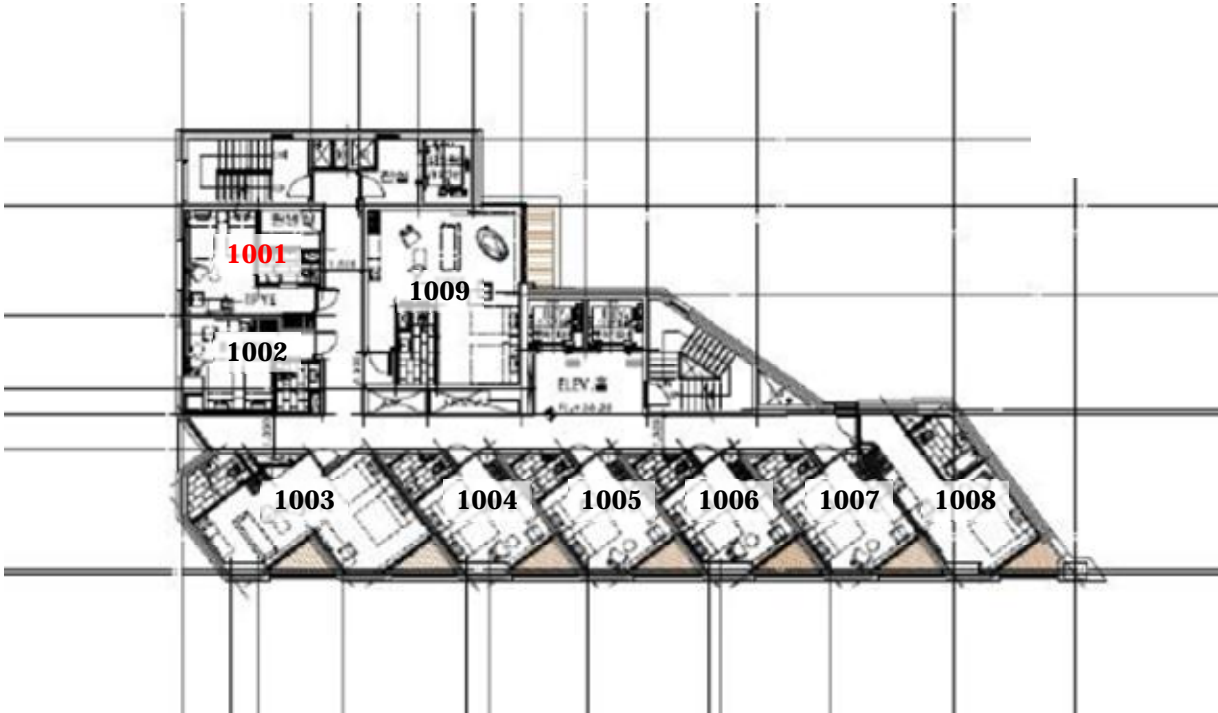
[4층]



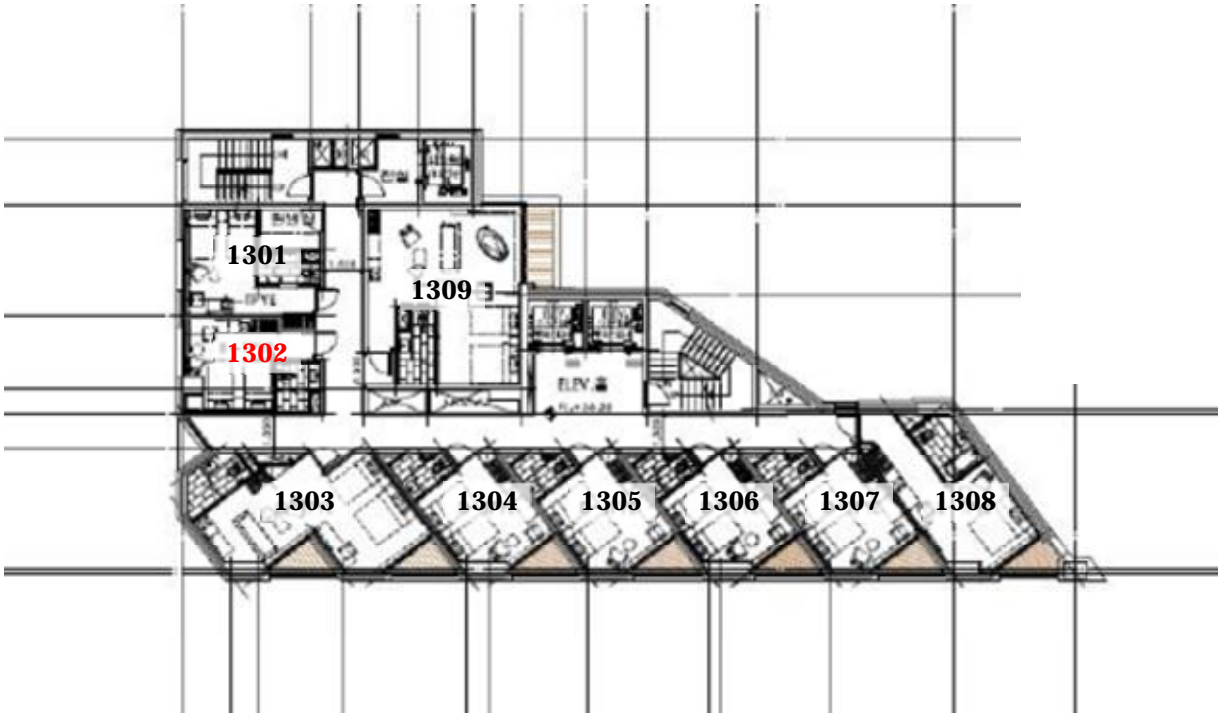
[7층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



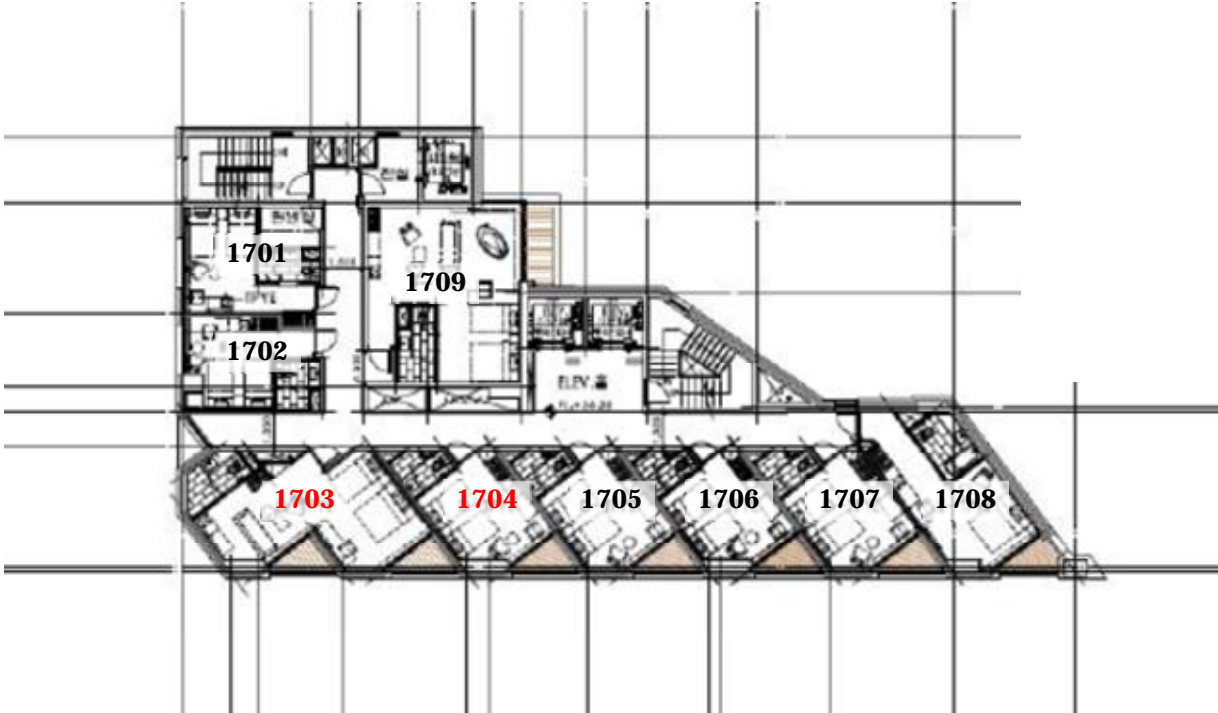
[10층]



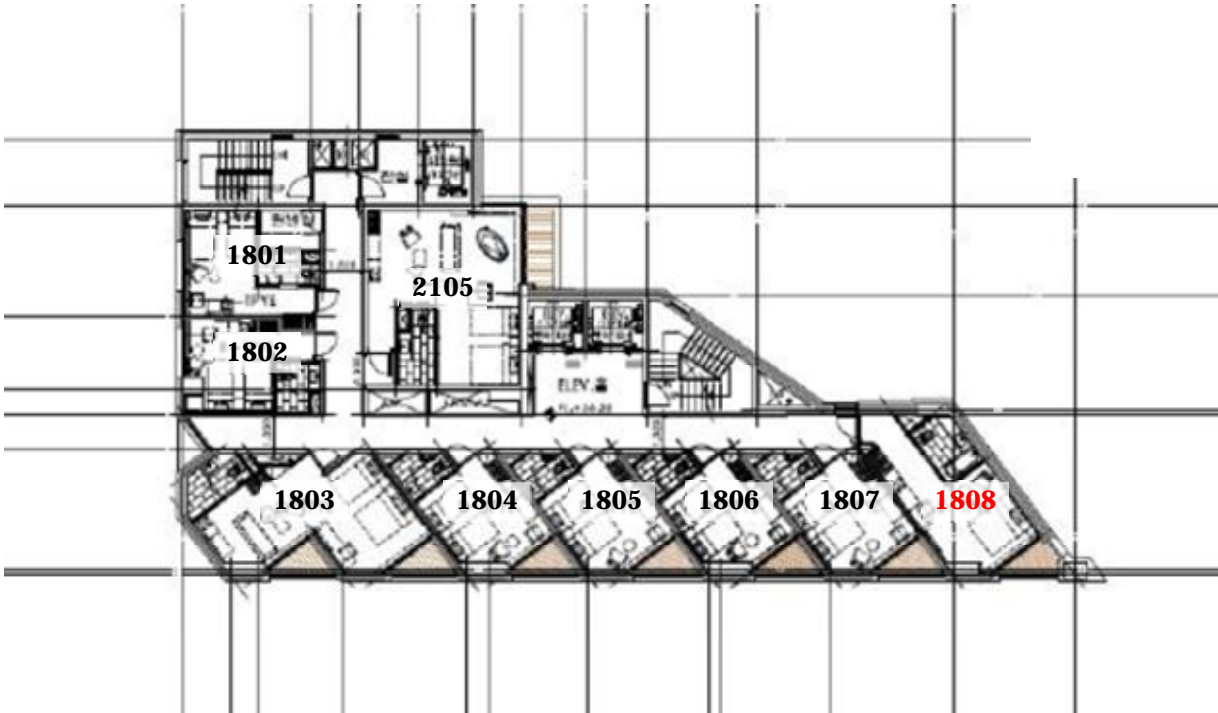
[13층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



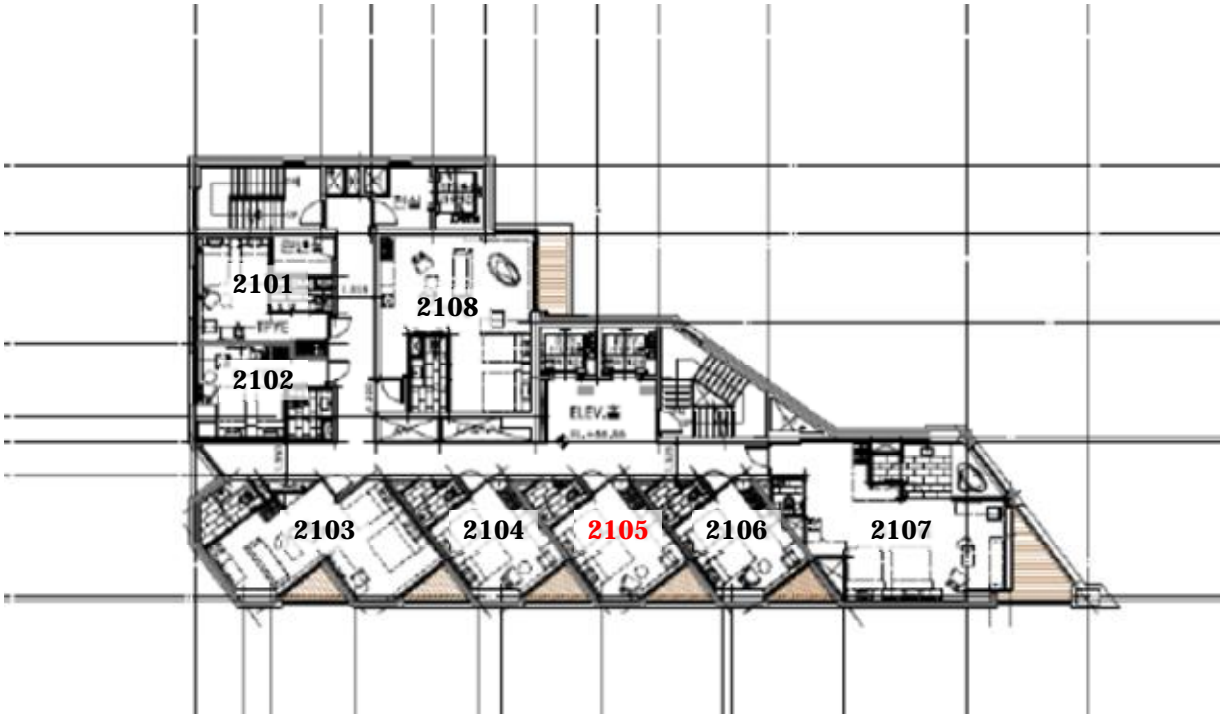
[17층]



[18층]

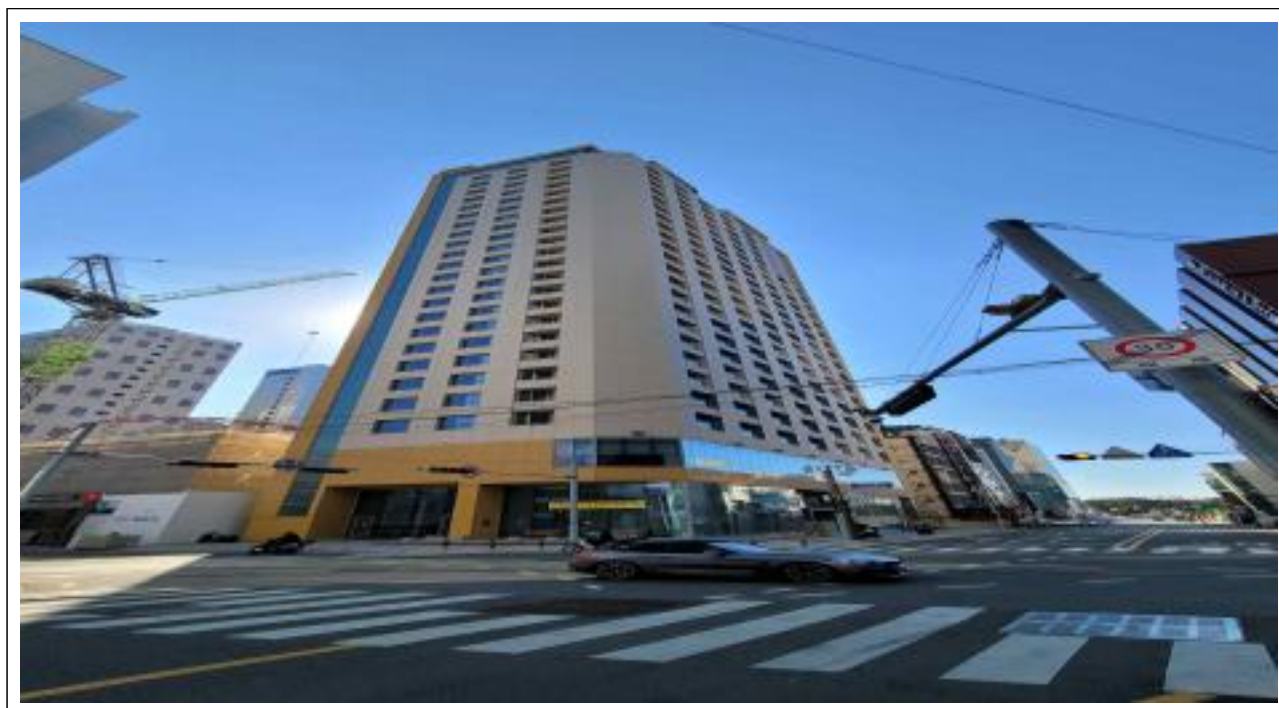
건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"

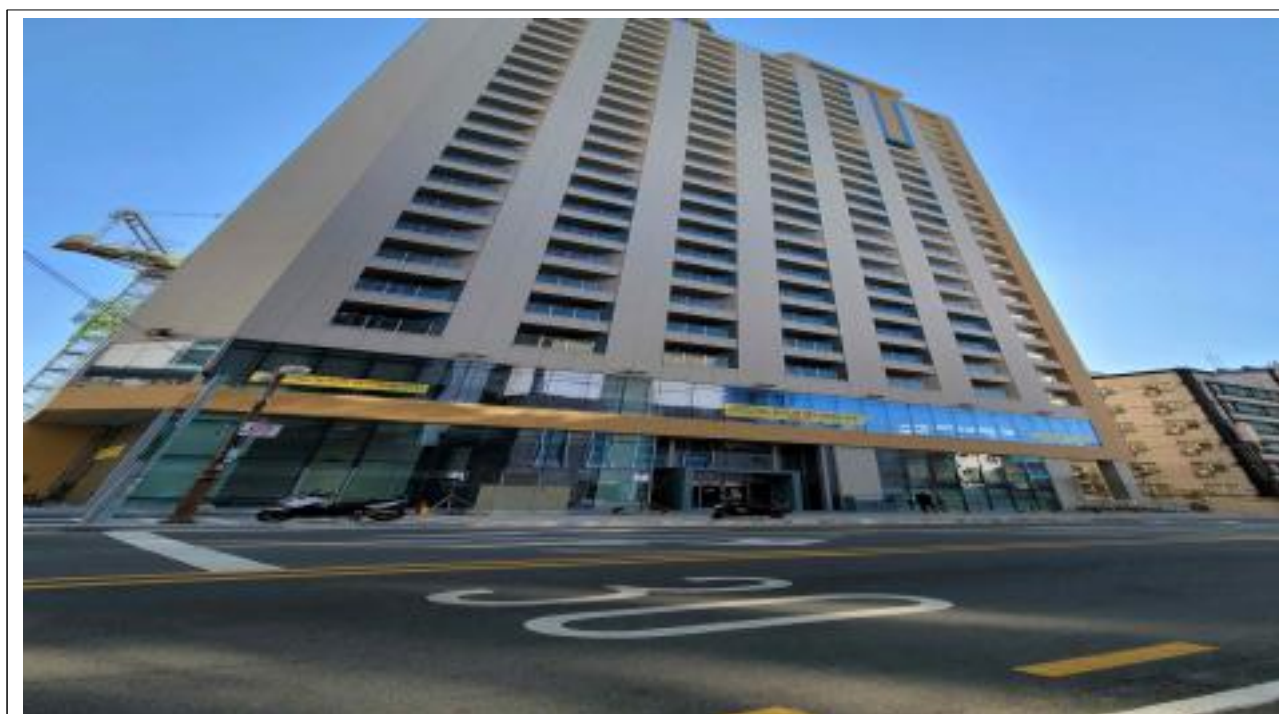


[21층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]

감정평가서

Appraisal Report

부산광역시 해운대구 우동 645-8 외
뷰티크테라스호텔(9개호)

(주)협진원 담보물

NC2022-0228-0031

2022-03-03

남군산새마을금고

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



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김완욱

김완욱

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경기지역본부
이재호

(서명 또는 인)

감정평가액	사십칠억칠천만원정 (\4, 770, 000, 000. -)					
의뢰인	남군산새마을금고		감정평가 목적	담보		
채무자	(주)협진원		제출처	남군산새마을금고		
소유자 또는 대상업체명	우리자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2022. 02. 21	2022. 02. 21	2022. 03. 03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	4, 770, 000, 000
		이	하	여	백	
	합계					\4, 770, 000, 000. -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김시		(인)	

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 해운대구 우동 645-8외		
건물명 층, 호수	뷰티크테라스호텔 제16층 제1609호 외 8개호		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	숙박시설	사용승인일자	2020년 06월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호	감정평가액(원)	비고
1) ~ 9)	제16층 제1609호 외 8개호	4,770,000,000	—
합계		₩4,770,000,000.-	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	전체 임대 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대해수욕장 북측 인근에 위치하는 뷰티크 테라스호텔(숙박시설) 제16층 제1609호 외 8개호로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 02월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 02월 21일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 02월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건 위치확인인 건축물대장 현황도 및 점유부분으로 확인하였는바 업무진행시 참고 바람.

3) 참고사항

본건의 임대확인인 임대관계인 부재 등을 이유로 생략하였으나, 업무진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 해운대구 우동 645-8외				
건물명 층, 호수		뷰티크테라스호텔 제16층 제1609호 외 8개호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률 (%)
1)	제16층 제1609호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
2)	제17층 제1709호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
3)	제18층 제1809호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
4)	제20층 제2007호	57.52	59.6	117.12	7.864	49.1%
5)	제21층 제2107호	57.52	59.6	117.12	7.864	49.1%
6)	제22층 제2208호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
7)	제23층 제2307호	57.52	59.6	117.12	7.864	49.1%
8)	제23층 제2308호	46.37	48.04	94.41	6.340	49.1%
9)	제24층 제2401호	60.15	62.39	122.54	8.224	49.1%
용도		숙박시설		사용승인 일자	2020년 06월 18일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 부산광역시 해운대구 우동 소재 해운대 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 버스정류장이 소재하여, 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	인근은 일반상가지대 내 각종 상업용 및 숙박시설, 주상복합용 건물 등으로 형성된 해운대 해수욕장 인근 상가지대로서 전반적인 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 사다리형 토지로서, 숙박시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북동측으로 폭 20M, 서측으로 15M의 포장도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 10분 내외 거리에 “해운대역” 이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건 북동측에 도보로 약 10분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상24층/지하5층건 중 제16층 제1609호 외 8개호수로서, 외벽 : 화강석 붙임 및 드라이비트 마감 등, 내벽 : 벽지마감 및 타일붙임, 인테리어 마감 등, 창호 : 시스템창호임.						
이 용 상 황	본건 기호1)~9)은 숙박시설(호텔)로 이용중임. (상세 이용상황은 후면 건물이용상태 참조)						
부 대 설 비	전기 시설	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	○	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지하주차장 및 기계식 주차장 시설을 갖추고 있음.						
공 부 와 의 차 이 및 그 밖의 사항	-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점 신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	10/1002	20.94	2.863	197,950 (@9,450)	실거래 신고	2021.01.21 2020
#2	우동 645-8외	뷰티크 테라스호텔 (숙박시설)	24/2403	66.77	9.129	705,270 (@10,560)	실거래 신고	2017.07.28 2020
#3	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	29/2905	19.95	2.76	213,544 (@10,700)	실거래 신고	2020.09.16 2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔 (숙박시설)	19/1915	20.77	2.88	211,046 (@10,160)	실거래 신고	2020.01.10 2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 비교사례로 선정함.

거래사례	본건
#1	1)~9)

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정(근린생활시설)

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 부산광역시 전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	0.39	0.96	0.85	1.01

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2021.01.21.~ 2022.02.21	$(1 + (0.0039 \times 70/90)) \times 1.0096 \times$ $1.0085 \times 1.0101 \times (1 + 0.0101 \times 52/92))$ $= 1.03747$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

【상업용】

구 분	
조 건	세 부 항 목
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
건물 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	경과연수에 따른 노후도
개별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교

대상	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	누계
1)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
2)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
3)	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
4)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
5)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
6)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
7)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
8)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
9)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

▶ 호별요인

- 본건 기호 1)~9)은 위치별효용 및 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액 (원)	단가 (천원 /㎡)
1)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
2)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
3)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.040	46.37 / 20.94	472,960,434	473,000,000	@10,200
4)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	57.52 / 20.94	592,328,395	592,000,000	@10,290
5)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	57.52 / 20.94	592,328,395	592,000,000	@10,290
6)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	46.37 / 20.94	477,508,131	478,000,000	@10,310
7)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	57.52 / 20.94	592,328,395	592,000,000	@10,290
8)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	46.37 / 20.94	477,508,131	478,000,000	@10,310
9)	197,950,000 (@9,450,000)	1.00	1.03747	1.050	60.15 / 20.94	619,411,561	619,000,000	@10,290

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	3/301 (숙박시설)	21.2	2.898	담보	177,000	2020.07.29
							(@8,300)	2020
#2	우동 645-8외	뷰티크테라스 호텔(본건)	24/2402 (숙박시설)	52.87	7.228	담보	452,000	2020.07.29
							(@8,500)	2020
#3	우동 645-2외	블루스토리 호텔	7/707 (숙박시설)	18.01	2.85	담보	175,000	2020.02.07
							(@9,700)	2019
#4	중동 1392-166	해운대 르와지르호텔	17/1705 (숙박시설)	19.95	2.76	일반 거래	200,000	2020.07.29
							(@10,000)	2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
해운대 인근	중로	숙박시설	@9,700,000원/㎡~@10,500,000원/㎡	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 상가/전체, 단위 : %】

지역통계	부산광역시	해운대구	우동
1년간 평균	70.32	75.23	68.02
6개월 평균	73.66	86.32	109.70

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단 가(원/m²)	비 고
1)	제16층 제1609호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
2)	제17층 제1709호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
3)	제18층 제1809호	46.37	473,000,000	@10,200,000	-
4)	제20층 제2007호	57.52	592,000,000	@10,290,000	-
5)	제21층 제2107호	57.52	592,000,000	@10,290,000	-
6)	제22층 제2208호	46.37	478,000,000	@10,310,000	-
7)	제23층 제2307호	57.52	592,000,000	@10,290,000	-
8)	제23층 제2308호	46.37	478,000,000	@10,310,000	-
9)	제24층 제2401호	60.15	619,000,000	@10,290,000	-
합 계			4,770,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
	부산광역시 해운대구 우동 [도로명 주소] 부산광역시 해운대구 해운대 해변로 221번길 22	645-8, 645-9 뷰티크테라스호텔	일반상업지역 숙박시설 (일반숙박시설) 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 지하5층 지상24층 지5층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층				
					494.44			
					565.49			
					560.96			
					508.46			
					300.28			
					342.79			
					316.25			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					316.38			
					366.65			
					316.38			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					366.40			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					365.67			
					328.05			

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	"	"	일반숙박시설(호텔)	(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1609호	46.37	46.37	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		
2	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제17층 제1709호	46.37	46.37	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		
3	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제18층 제1809호	46.37	46.37	473,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		
4	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제20층 제2007호	57.52	57.52	592,000,000	비준가액 (공용면적: 59.6㎡)
				1.소유권	7.864			
				대지권	742.6x----- 742.6	7.864		
5	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제21층 제2107호	57.52	57.52	592,000,000	비준가액 (공용면적: 59.6㎡)
				1.소유권	7.864			
				대지권	742.6x----- 742.6	7.864		
6	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제22층 제2208호	46.37	46.37	478,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				1.소유권	6.34			
				대지권	742.6x----- 742.6	6.34		

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 또는 용도	구조	면적		감정평가액	비고
					공부	사정		
7	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2307호	57.52	57.52	592,000,000	비준가액 (공용면적: 59.6㎡)
				7.소유권	7.864			
				대지권	742.12x----- 748.6	7.864		
8	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제23층 제2308호	46.37	46.37	478,000,000	비준가액 (공용면적: 48.04㎡)
				8.소유권	6.34			
				대지권	742.13x----- 749.6	6.34		
9	"	"	일반숙박시설(호텔)	철근콘크리트구조 제24층 제2401호	60.15	60.15	619,000,000	비준가액 (공용면적: 62.39㎡)
				9.소유권	8.224			
				대지권	742.14x----- 750.6	8.224		
합 계							₩4,770,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

광역 위치도



위 치 도



건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



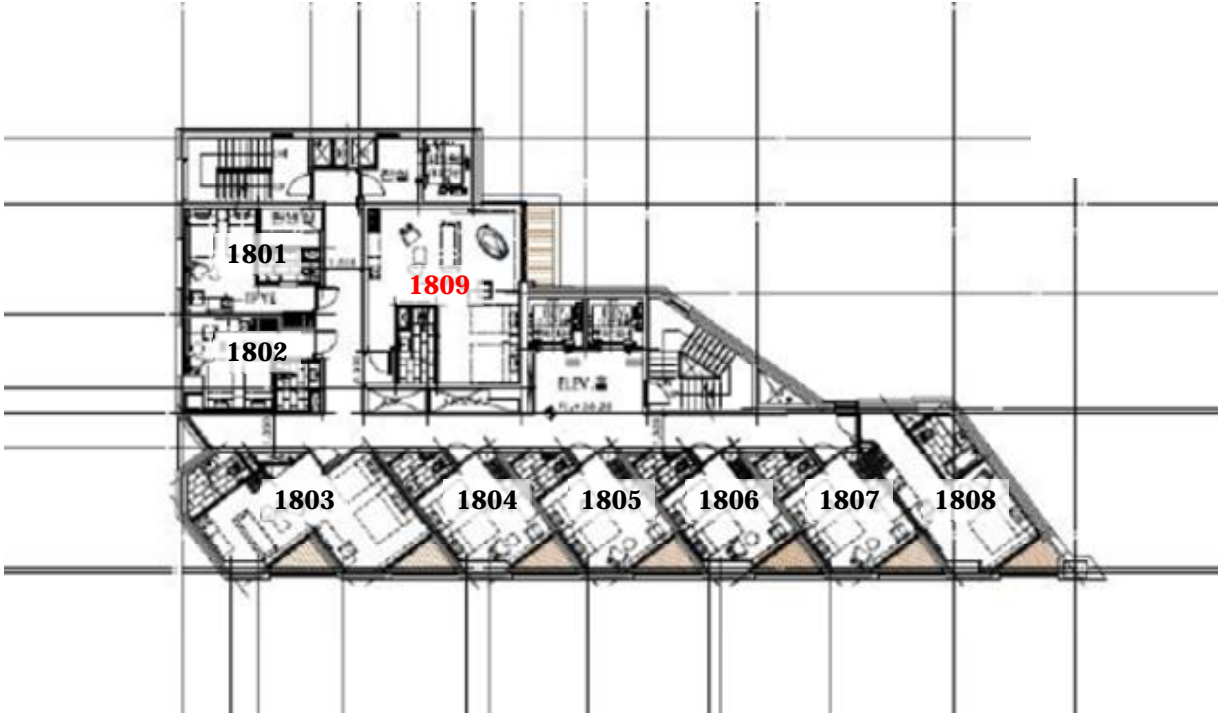
[16층]



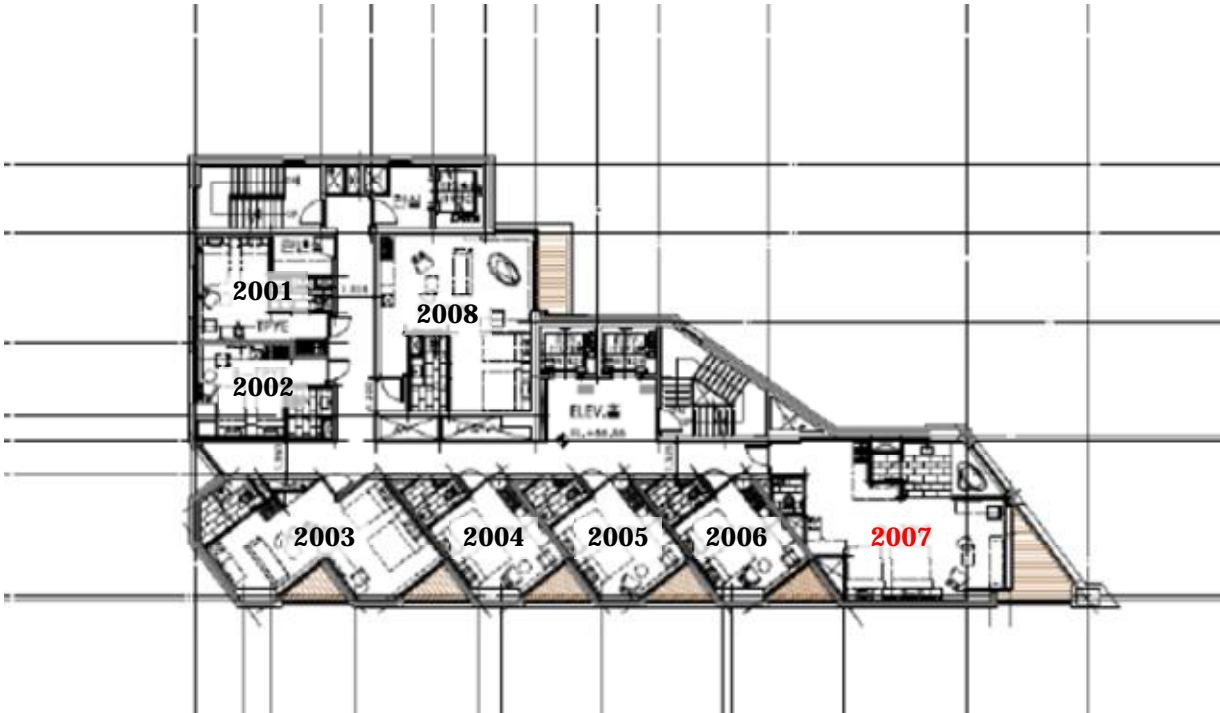
[17층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



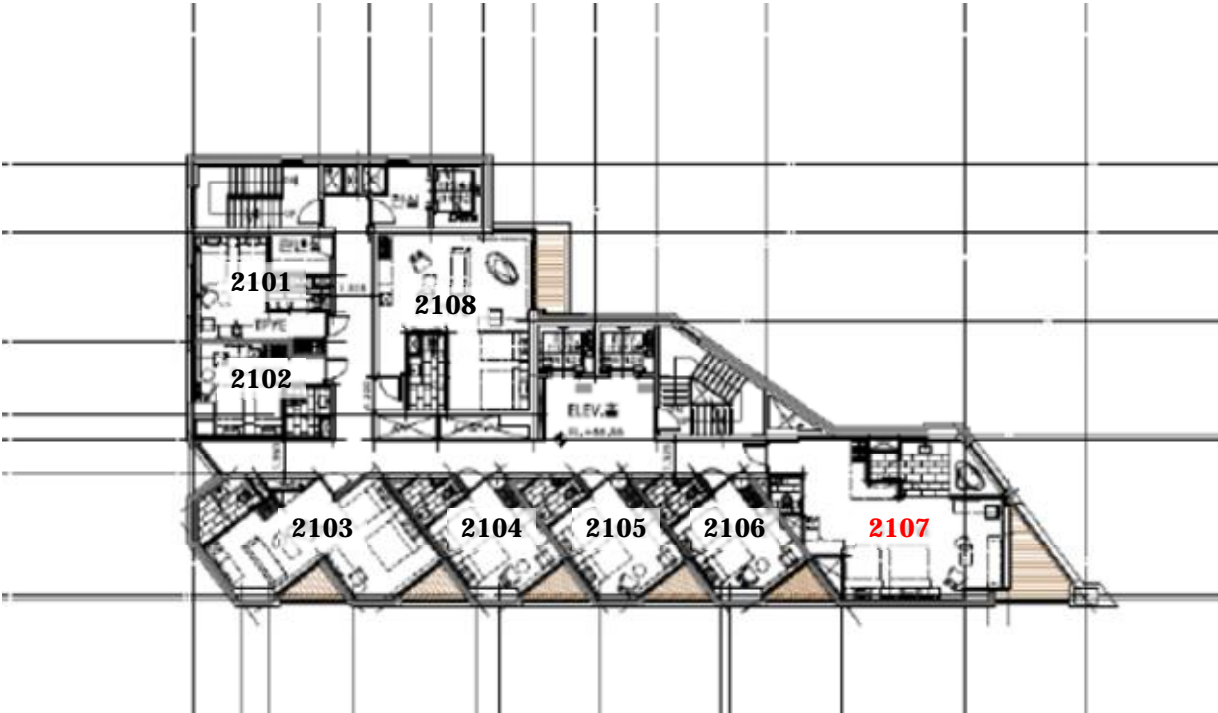
[18층]



[20층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



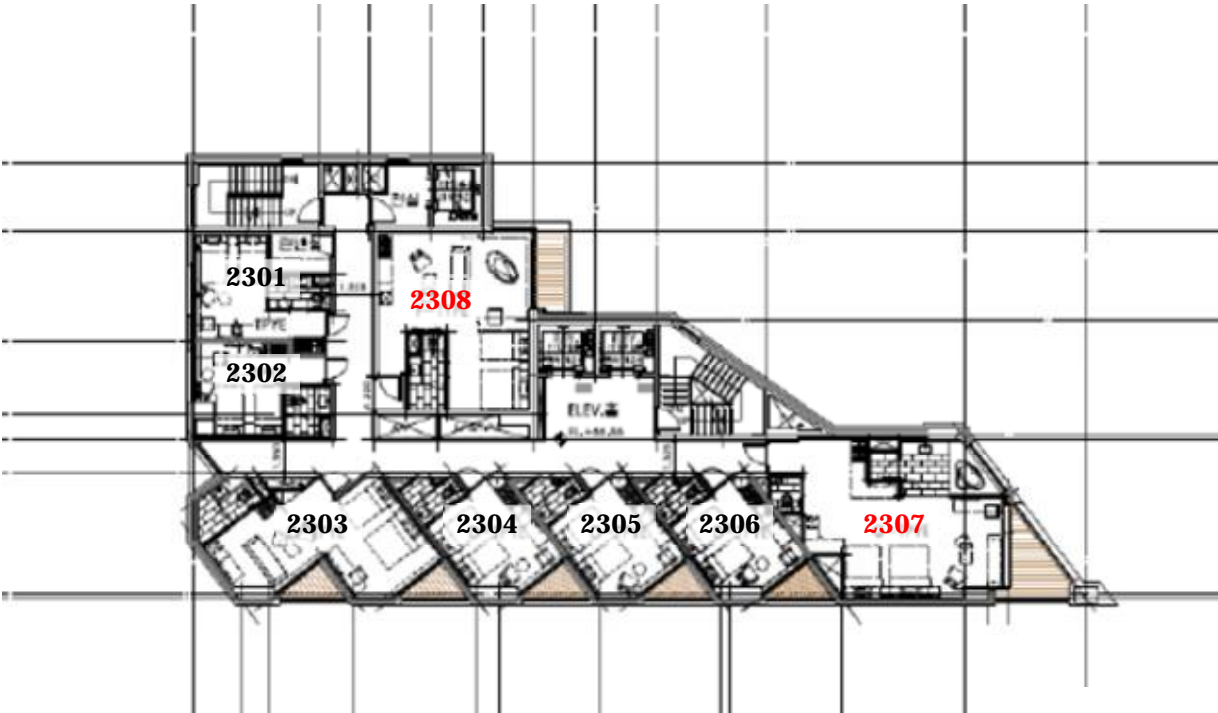
[21층]



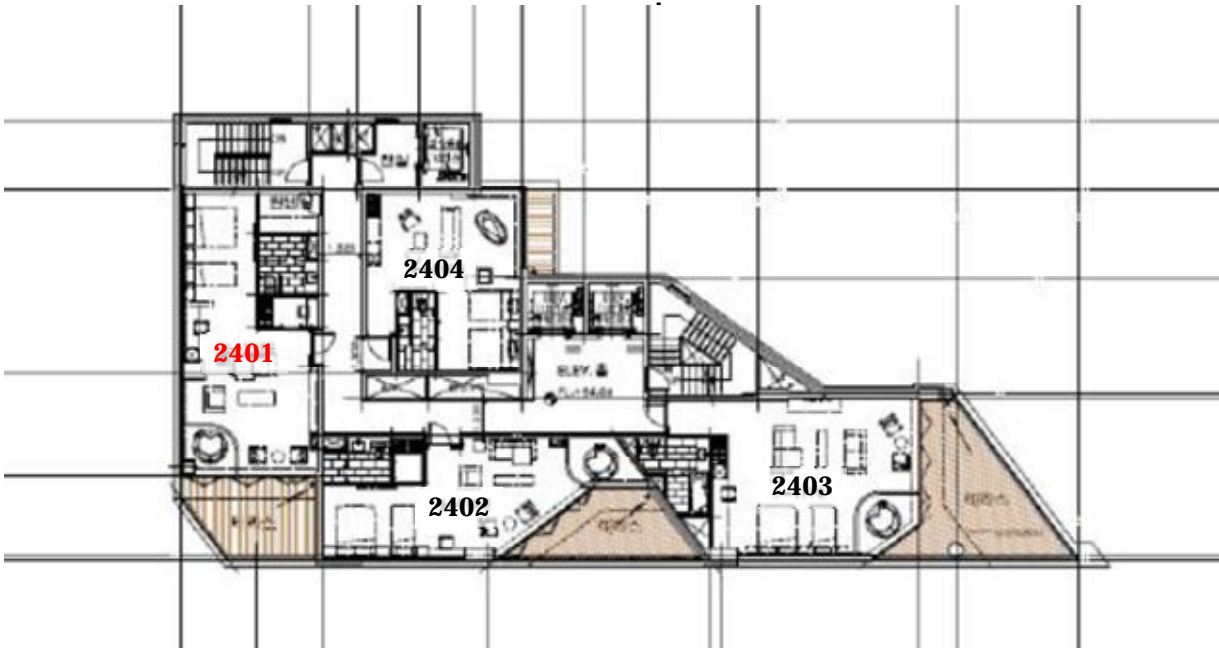
[22층]

건 물 개 황 도

【 건물 개황도 】 "축척없음"



[23층]



[24층]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주위환경]



[주위환경]

사 진 용 지



[본건 내부(호텔 로비)]



[본건 내부(숙박시설)]

사 진 용 지



[본건 내부(숙박시설)]
