

부산 대호빌딩

(부산시 중구 광복동 1가
47-1)

매각자료

01

건물개요

- 건물 내 외부 사진
- 위치도

02

토지이용계획 · 건축물대장

03

남포역 인근 최근 매매사례

04

남포동 인근 개발호재

05

감정평가서(제공 감정평가법인)

06

매매에 대한 의견서

CONTENTS

건물 개요(대호빌딩)

매매요청가 57억



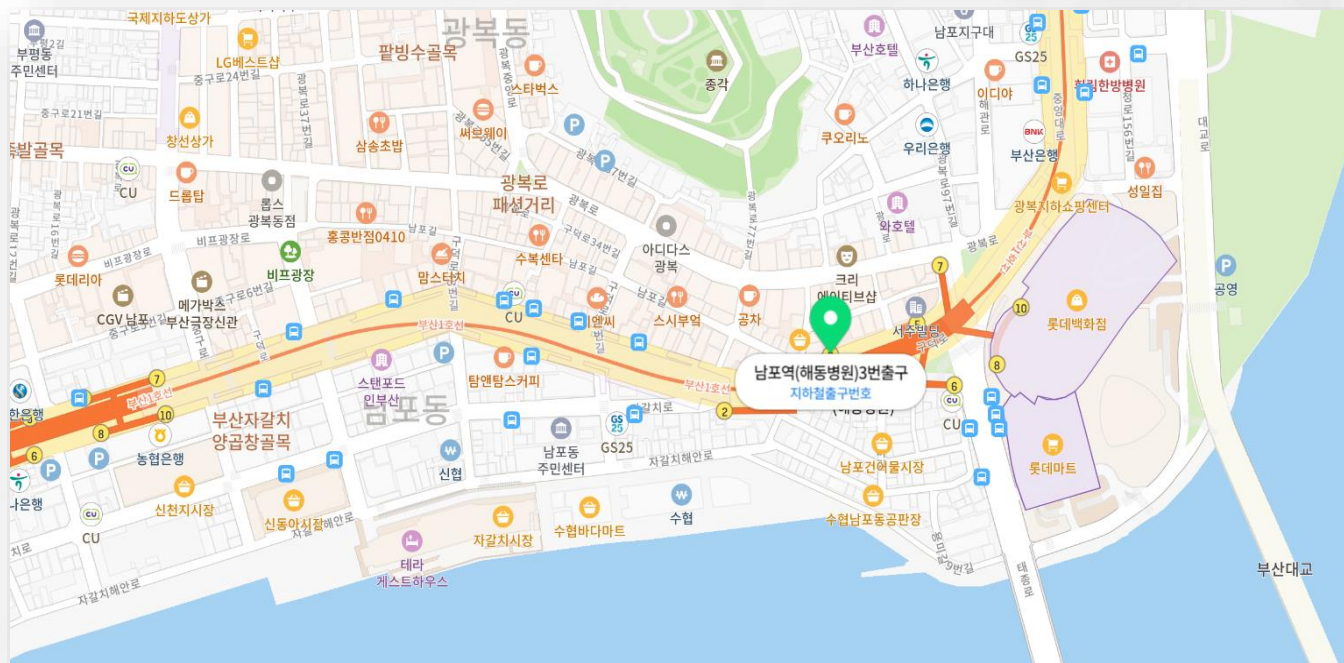
소재지	부산시 중구 광복동 1가 47-1
지역·지구	일반상업지역
대지면적	231.4㎡ (70평)
주용도	1종근린생활시설
연면적	996.79㎡ (301.5평)
건축면적	183.18㎡ (55.4평)
건폐율/용적율	79.16% % / 370.95% %

규모	지상 6층 / 지하 1층
구조	철근콘크리트구조
주차대수	최대 지상주차 4대
승강기	승용승강기 1대
사용승인일자	1991-01-25
리모델링	2012년 10월

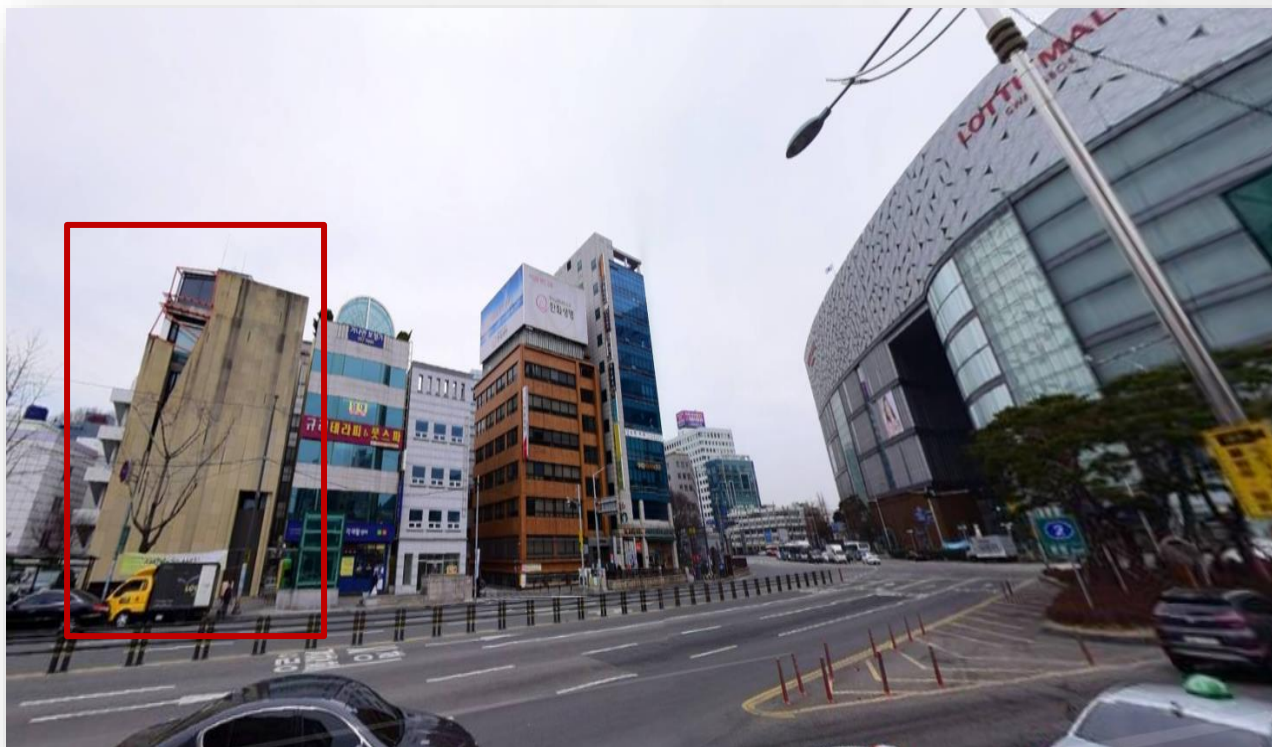
- 지하철 남포역 3번출구 바로 앞 대로변 건물
- 2012년 전체 리모델링 완료된 수려한 빌딩
- 분수가 있는 옥상정원 /저층부와 고층부 분리 운영가능

추천용도 : 메디컬빌딩, 교육기관, 사옥용

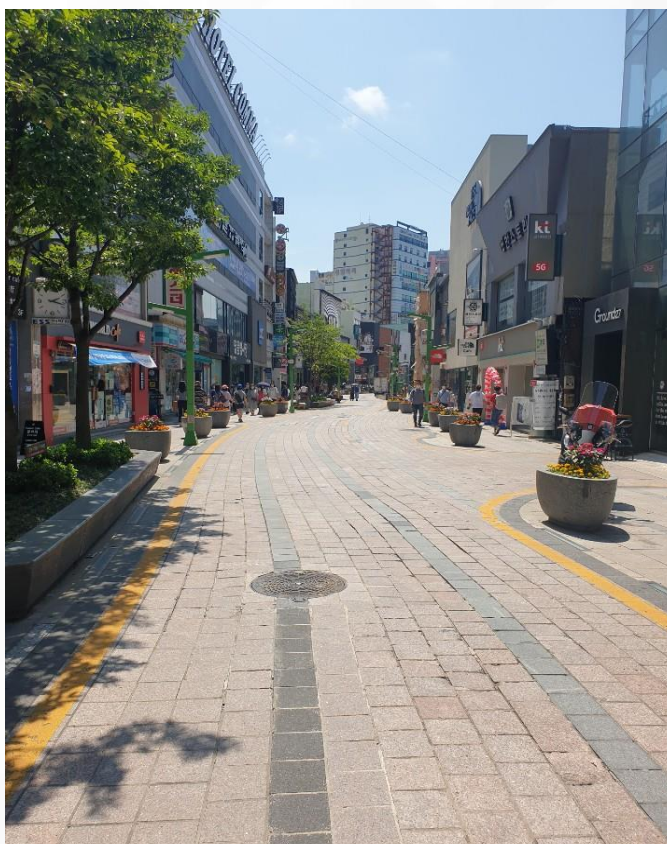
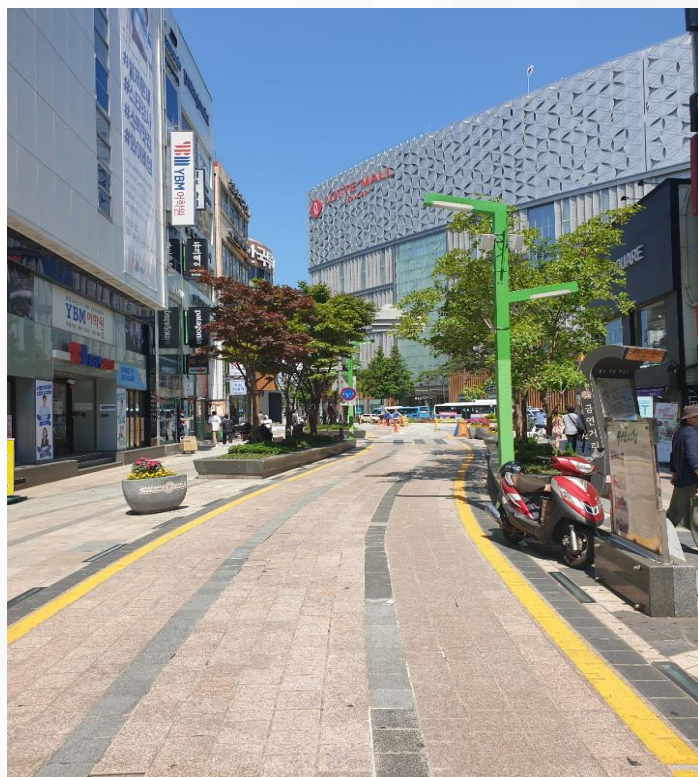
건물 위치도



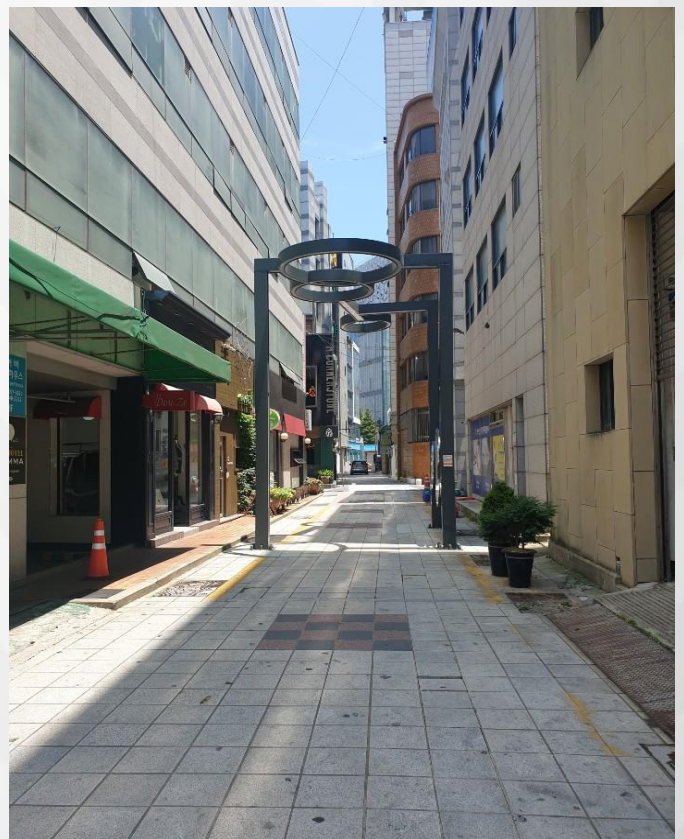
건물 외부(Location)



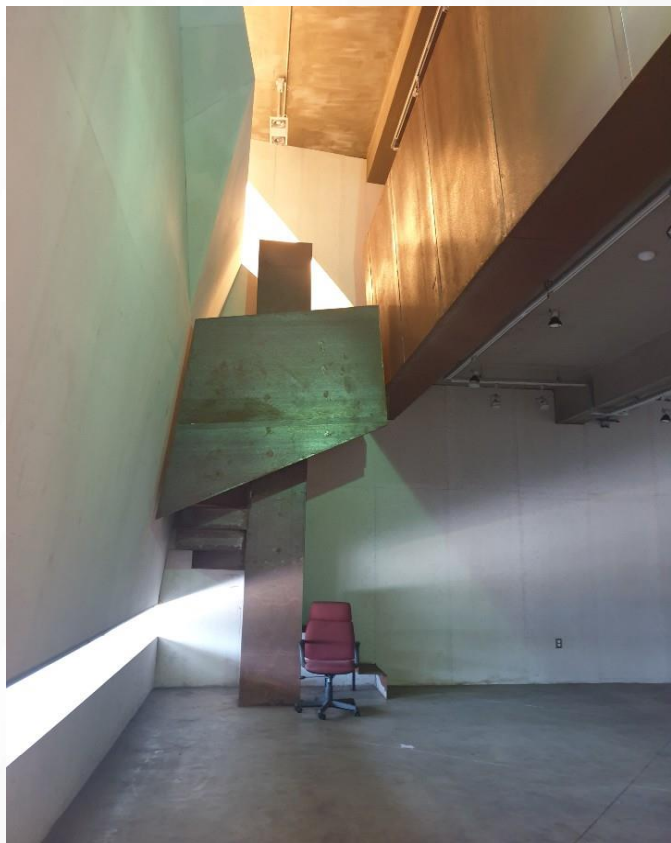
건물 주변사진



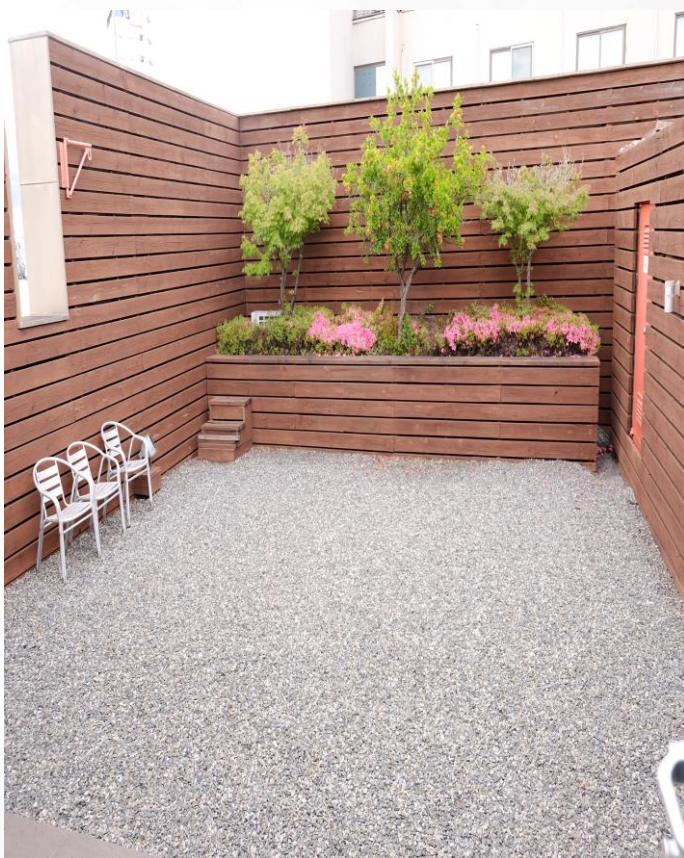
건물 주변사진



건물 내부사진

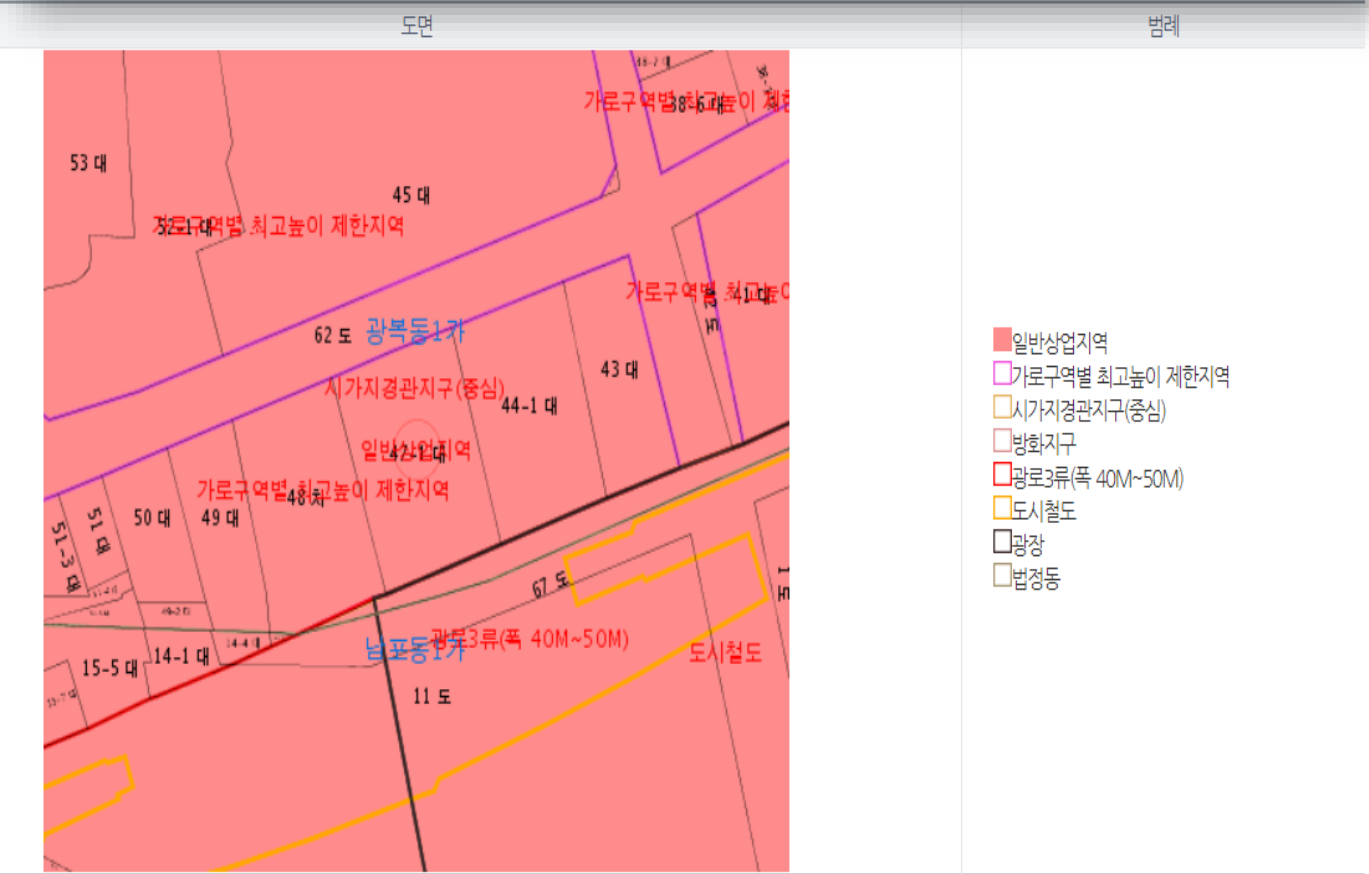


건물 내부사진



토지이용계획원

토지소재지		지번	지목	면적(㎡)
부산광역시 중구 광복동1가		47 - 1	대	231.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40M~50M)(3·1호선)(접합)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-05-24)(96m이하)(건축법)		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		중점경관관리구역(2018-02-21)		



건축물대장

고유번호 : 2611013300-1-00470001

대장종류	대지위치	건축물명칭	등명칭 및 번호	주용도	연면적(㎡)
일반건축물(주건축물)	광복동1가 47-1	부산 대호 빌딩		제1종근린생활시설	996.79

위의 목록에서 건축물을 선택하시면 상세정보를 열람하실 수 있습니다.

건축물정보

대지위치	중구 광복동1가			지번	47-1
대지면적	231.4㎡	연면적	996.79㎡	명칭 및 번호	
건축면적	183.18㎡	용적률 산정용 연면적	858.39㎡	건축물수	등
건폐율	79.16%	용적률	370.95%	층호수	0세대 호 07구
주용도	제1종근린생활시설	주구조		부속건축물	0동 0㎡
허가일자	1990-04-30	착공일자		사용승인일자	1991-01-25
위반건축물 여부	해당없음	특이사항			

용도

용도지역	용도지구	구역
일반상업지역(일반상업지역)		

층별현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
지하	지1	철근콘크리트	제1종근린생활시설	138.4
지상	1층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	119.77
지상	2층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	157.33
지상	3층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	180.59
지상	4층	철근콘크리트	제2종근린생활시설	180.59
지상	5층	철근콘크리트	제2종근린생활시설	166.43
지상	6층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	53.68

감정평가법인 제공 감정가

소재지 부산광역시 중구 광복동1가 47-1번지(부산대호빌딩) : 담보평가 목적

■ 토지

구분	소재지	지번	이용상황	면적		지목	용도지역	적용단가	탁상금액	비고
				㎡	평					
1	광복동1가	47-1	상업용	231.4	70.0	대	일반상업지역	21,000,000	4,859,400,000	
				231.4	70.0	₩ 4,859,400,000				

■ 건물

구분	구조	지번	용도	면적		층	재조달원가	적용단가	평가액	사용승인일자
				㎡	평					
가	철근조	위지상	상업용	138.40	41.9	지하1층	800,000	336,000	46,502,400	1991.1.25
가	철근조	위지상	상업용	858.39	259.7	지상1~6층	1,100,000	462,000	396,576,180	1991.1.25
				996.79	41.87	₩ 443,078,580				

- 본건 평가전례

= 2019.5월 : 약37억원, 담보평가 목적

= 2017.7월 : 약33억원, 담보평가 목적

- 본건 매매예정금액

= 약57억원

소계 ₩ 5,302,478,580

건축물현황

엑셀저장

구분	층구분	층별	구조	용도	연면적(㎡)
주1	지하	지1	철근콘크리트	제1종근린생활시설	138.4
주1	지상	1층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	119.77
주1	지상	2층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	157.33
주1	지상	3층	철근콘크리트	제1종근린생활시설	180.59
주1	지상	4층	철근콘크리트	제2종근린생활시설	180.59
주1	지상	5층	철근콘크리트	제2종근린생활시설	166.43
주1	지상	6층	철골철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	53.68

남포역 인근 최근 매매 사례



1 부산광역시 중구 광복동1가 53

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2019년 03월	67억	1억	일반상업	지상4층/지하1층

2 부산광역시 중구 광복동1가 44-1

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2016년 11월	32억 7천500	5천	일반상업	지상5층/지하1층

3 부산광역시 중구 광복동1가 38-6

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2019년 10월	11.5억	5.4천	일반상업	지상2층

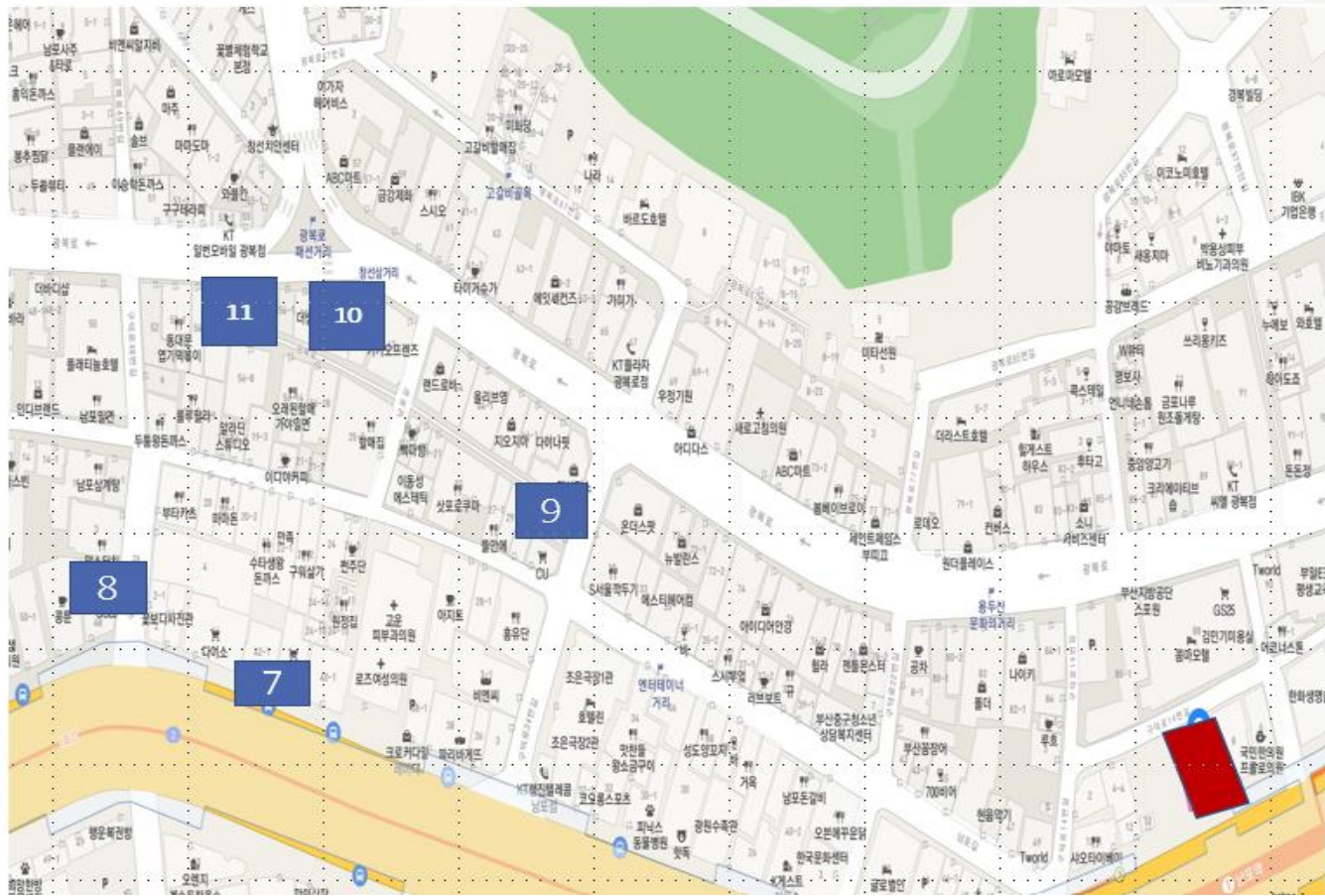
4 부산광역시 중구 동광동1가 11-3

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2018년 06월	36.5억	1.7억	일반상업	지상5층/지하1층

5 부산광역시 중구 광복동1가 33

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2017년 01월	74억	6.3천	일반상업	지상8층

남포역 인근 최근 매매 사례



6 부산광역시 중구 남포동1가 19-8

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2016년 05월	3.2억	7.9천	일반상업	지상2층

7 부산광역시 중구 남포동4가 4-4

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2016년 03월	44억 5천500	8.9천	일반상업	지상4층/지하1층

8 부산광역시 중구 남포동3가 12-1

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2017년 07월	43.5억	1.7억	일반상업	지상4층/지하1층

9 부산광역시 중구 남포동2가 12-1

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2016년 12월	22억 1천866	8.2천	일반상업	지상5층/지하1층

10 부산광역시 중구 광복동2가 47-1

거래일	매매총액	평단가	용도.구역	규모
2017년 09월	47억	2.6억	일반상업	지상3층

남포역 인근 최근 매매 사례



11 부산광역시 중구 창선동1가 37-2

거래일	매매총액	평단가	용도·구역	규모
2018년 06월	75억	2.4억	일반상업	지상4층/지하1층

남포동 일대 개발호재



교통, 상업, 문화, 개발호재 등 부산항 개발 프리미엄
북항 및 원도심 재개발 추진

부산역과 부산항, 남포동, 자갈치시장 등이 위치한 부산 중구와 동구는 부산의 전통적인 상업 및 업무 중심지이자, 관광 및 문화생활로 손꼽히는 대표적인 지역으로 항상 유동인구로 붐비는 곳이다. 이곳에 최근 북항 및 원도심 재개발이 추진 되면서 가치가 상승하고 있다.

우선, 2020년 완공을 목표로 부산 북항 재개발 지역 내 기반시설 공사가 본격 착공될 예정이다. 국제여객터미널부터 옛 2부두 간 중심도로와 재개발지역 부부 진입도로 등 1.3km 구간에 도로, 교량, 상하수로관 등 기본공사와 차도, 교, 보행교 공사까지 이어질 것으로 보인다. 이러한 교통인프라 확충은 남포동, 중앙동 등 원도심지역과 수변공원, 마리나를 연계한 휴양기능 및 상업판매기능이 동시에 충족되는 신개념 복합타운 조성을 기대되게 한다.



부산 개발호재 북항재개발 사업 조감도

남포동 일대 개발호재



산발적인 부산 관광 인프라 개발, '이젠 체계적으로 추진'

그동안 산발적으로 추진되던 부산지역 관광 인프라 구축사업이 체계적으로 추진된다.

부산시는 지난 8일, '부산지역 신규 관광자원 개발 용역 착수 보고회'를 열고 지역 관광 인프라의 새판짜기를 위한 다양한 의견을 수렴했다.

이 자리에서는 용역을 맡은 주 한가람과 부산관광협회, 여행사 대표, 대학 교수 등 관계 전문가들이 참석해 부산만이 가질 수 있는 관광자원의 종합적이고 체계적인 개발을 위한 방안을 논의했다.

이들은 "지역에서 추진되는 감지해변 집와이어와 감천문화마을 모노레일, 해운대~이기대 해상 케이블카, 황령산 케이블카.전망대 등과 각 구.군에서 권역별로 검토.제안되고 있는 사업들까지 포함해서 '관광 인프라 간 시너지 효과'를 내는 방안을 만들자"고 의견을 모았다.

또 "그동안 지역별로 산발적으로 설치된 송도 케이블카, 금강공원 케이블카와 감천문화마을, 동래시장, 자갈치, 남포동 등 '기존 관광자원과 새 관광인프라와 연계해서 부산만의 독창적인 관광자원'을 종합적이고 체계적으로 추진하자"는 데 한 목소리를 냈다.

부산시는 이번 용역을 통해 논란이 되고 있는 해운대와 이기대를 잇는 해상 케이블카 등 다양한 관광 콘텐츠의 우선 순위를 정하기 보다는 '어떤 사업이 효과적이고 타당성이 있는지를 검토하는데 중점'을 두게 될 것이라고 밝혔다.

또 지역별, 권역별 다양한 관광 인프라 개발사업의 중.단기 집행계획과 민간참여 등 효과적인 개발방법을 정하고, '종합적인 부산관광인프라 개발지도(네비게이션)'를 확정할 계획이다.

매매 의견서

◆ 최근 5년간 남포역 인근 매매 사례 추출 한 결과

01

본건 부산시 중구 광복동1가 47-1에 소재한 대호 빌딩은 국토교통부 산하기관인 한국감정원에 공시되어 있는 자료에 의거 매매가 비교사례를 기준으로 가격을 산정하였습니다.

02

2016년에 거래 된 2번 물건(평당 5천만원)과 7번 물건(평당 8천9백만원)이 대로변 건물로써 매각 대상물건과 비교대상이 됨

03

건물의 규모와 2012년에 전체 리모델링 완료된 것을 감안 할 경우 2016년에 거래 된 7번 물건에 비하여 우수한 여건을 가지고 있음.

04

대로변 상권 외 이면 도로(광복로) 일대의 평당 매매가는 2017년 2억7천만원(10번 물건)에 실거래되었음.

05

매매사례를 비교하였을 때 당해 매각빌딩의 적정가는 평당 9천만원으로 매매추정가 63억에 비하여 저렴한 매물임.

매매 의견서

◆ 기타의견

01

2012년 리모델링 후 SPACE지에 디자인 우수 건물로 소개된 빌딩으로써, 1층과 2층이 내부 계단으로 연결되어 있으며, 높은 오픈형 천장으로 설계되어 고급스럽고 시원한 인테리어.

02

저층부(지하1층~2층)와 고층부의 진입부 계단이 완전 분리가 가능하여 프라이빗하게 사용가능

03

최상층에는 편안한 정원과 풍수를 고려한 물폭포를 배치하여 근무자의 힐링공간 제공

04

28M 대로변으로, 부산의 명동이라 불리는 광복로 상권과 인근 롯데백화점, 자갈치시장 등 관광객을 불러들이는 핵심지의 조건을 갖추고 있음.

실 투자금(Equity)

대출가능액(1금융권)



실투입자금(Equity)

20억1,350만원



= 매매가 - 대출금 + 취득등록세 +
중개수수료

Contact 빌딩매니저 010-2587-1085

감사합니다.