



부산의 중심, 서면 가야교회 토지 건물

Teaser Memorandum

2024. 4Q

KINGS MAGEN



부산 서면 가야교회



PROPERTY OVERVIEW

구분		내용
자산명		가야교회 (토지 건물 전부)
소재지		부산광역시 부산진구 부전동 395-7번지
토지	대지면적	2,649.7㎡ (801.53평)
	용도지역	일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이제한지역(기준높이70m), 최고높이 제한지역(최고높이 100m)
	개별공시지가	7,320,000원/㎡ (2024.01기준)
건물	주용도	교회, 관리실, 교육연구시설, 주차장
	연면적	8,480,045㎡(2,565,213평)
	준공일	1973년
	건폐율 및 용적률	건폐율 60% / 용적률 1,000%
	건물규모	B3 / 7F
	주차대수	87대(옥내 63대, 옥외 24대)

부산 서면 가야교회

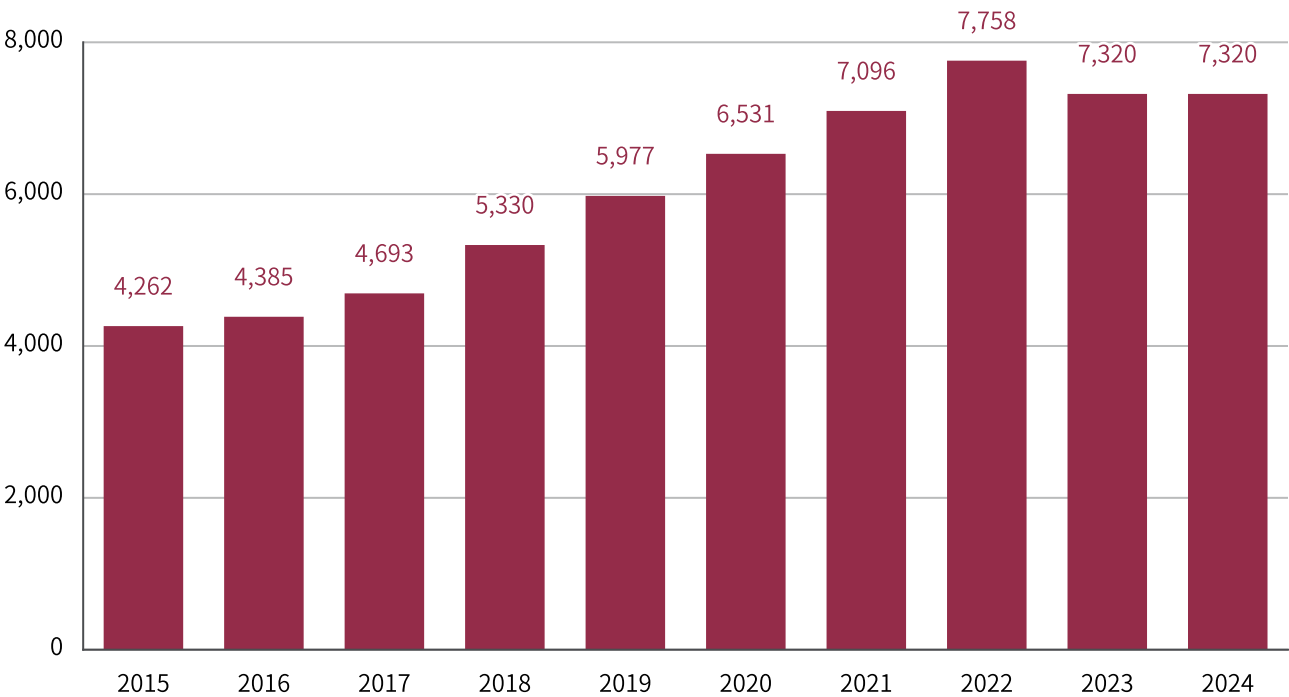


PROPERTY OVERVIEW

대상자산은 총 1필지로 구성되어 있으며, 총면적 802평의 일반상업지역입니다.
최근 10개년 공시지가 CAGR(연평균 성장률)은 **5.56%**입니다.

> 공시지가 추이

(천원 / m²)



> 지역구분도 및 토지 세부 정보



구분		내용
위치		부산광역시 부산진구 부전동 395-7
지목		종교용지
면적		2,649.7㎡ (801.53평)
용도지역		일반상업지역
공시지가		5,781,000원 / ㎡
지역지구 등 지정여부	국토의계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역지구	일반상업지구, 방화지구
	다른 법령 등에 따른 지역지구	가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이 70m) 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 100m)

부산 서면 가야교회



LOCATION ANALYSIS



- 1. 부산시민공원**
부산의 심장부를 대표하는 새로운 도심속 힐링 문화공간.
- 2. 재정비촉진구역 (재개발 1~4구역)**
1만 세대 인구 유입예정으로 현재 쇼핑시설, 구청, 문화공간으로 조성중.
- 3. 부전역 복합환승센터**
교통 인프라 확충, IT, 첨단산업, 업무와 상업공간 연계
- 4. 부전시장**
부산 최대규모 전통시장.
- 5. 부전역**
도시철도 1호선, 부산의 중심입지
- 6. 서면역**
도시철도 1호선, 부산의 중심입지
- 7. 전포카페거리**
부산 대표적인 젊음의 거리

> 뛰어난 교통 접근성, 부산 1, 2호선 더블 역세권

본건은 남녀 노소, 젊은이 부터 노년세대까지 다양한 유동인구가 끊이지 않는 부산 상업, 금융, 의료기관이 밀집한 부산의 중심 서면에 속하여 있습니다.

또한 2030년 완공 목표인 **부전역 복합환승센터** 개발의 수혜지역 이기도 합니다.

국가기관교통망 구축을 위한 권역간 대용량 환승교통의 효율적인 처리와 지역내의 환승교통을 원활하게 처리할 예정입니다.

이에 더해 상업, 문화, 주거, 숙박 등 지원기능을 복합적으로 개발할 예정입니다.

> 뉴욕 센트럴 파크가 있다면, 부산에는 Busan Citizens Park (부산시민공원)

본건 자산은 부산 최대의 도시공원인 부산시민공원 인근에 위치하여 이로부터 파생되는 다양한 고급 주거시설, 상업시설, 공공기관, 등의 인프라가 밀집된 우수한 환경을 보유하고 있습니다.

기존 주한 미군의 기지였던 하야리아 캠프 부지를 부산시청에서 반환받아 조성한 공원으로서 2014년 5월에 정식 개원하였습니다.

현재는 부산 최대의 도심공원으로서 기억, 문화, 즐거움, 자연, 참여의 5가지 테마로 부산을 대표하는 공원으로서 역할을 하고 있으며, 공원을 중심으로 인근 재정비촉진구역으로 지정됨으로 **대규모 재개발**이 이루어지고 있는 미래가 기대되는 핫한 지역으로 성장하고 있습니다.

> 과거와 현재, 미래가 공존하는 높은 잠재적 가치를 지닌 권역

본건 가장 가까이 접하고 있는 **부전시장**은 부산을 대표하는 최대의 재래시장중 하나이다. 이곳은 시니어들의 성지로 불릴만큼 시니어들의 유동인구 및 집객인구가 많습니다.

그럼으로 시니어들을 대상으로 한 메디컬, 금융, 식음료, 숙박, 사교공간들이 공실없이 운영되고 있는것 또한 경쟁력 입니다.

서면역 도시철도 1호선과 도보 2분거리로서 **부산의 교통 요충지**라 불리고 있으며, 인근 롯데백화점 부산 본점, 영광도서, 전포카페거리, 학원가 등이 서면권역 안에 포진되어 있어 10대 부터 노년층에 이르기 까지 세대없이 모여드는 높은 잠재력을 지닌 권역이 바로 이곳 입니다.

PROPERTY SPECIFICATIONS



가야교회 정문전경



가야교회 측면전경



가야교회 지하주차장



가야교회 지하주차장 입구

Contact

Capital Markets / Private Deal

천경훈 대표

magen1000@kingsmagen.com

010 4829 2283

Capital Markets / Private Deal

박병용 팀장

kingsman502@kingsmagen.com

010 9842 2792