

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의뢰인 (주)오케이저축은행

건 명 부산광역시 부산진구 양정동 387-13
소재 구분건물

감정평가서번호 미래새한 2408-41-20001호



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



미래새한감정평가법인 대전충청지사

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162



감정평가 심의인증서

제 출 처	(주)오케이저축은행		
발 의 처	대전충청지사	감정서번호	2408-41-20001
평가목적	공매	담당평가사	정진수
물건소재지	부산광역시 부산진구 양정동 387-13 와이지팰리스387 2층 201호 외		
감정평가액	₩ 11,515,000,000		

◆ 심의 내용

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
- 관련법규 및 제규정과의 적합성
- 협약내용 및 협조사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원장



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정진수

정진수



(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사

대표자 이응기



감정평가액	일백일십오억일천오백만원정 (₩11,515,000,000.-)					
의뢰인	(주)오케이저축은행		감정평가 목적	구매		
채무자	--		제출처	(주)오케이저축은행		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024-08-21	2024-08-21	2024-08-21	
감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	66개호	구분건물	66개호	-	11,515,000,000
			이하	여백		
	합계				₩11,515,000,000.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.					
	심사자 감정평가사	문명성				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 부산진구 양정동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 거제대로60번길 6	387-13 와이지팰리스 387	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층				1동의 건물의 표시
					지하1층	120.4		
					1층	22.21		
					1층	53.29		
					1층	8.03		
					2층	166.04		
					3층	166.04		
					4층	166.04		
					5층	166.04		
					6층	166.04		
					7층	166.04		
					8층	238.52		
					9층	238.52		
					10층	238.52		
					11층	238.52		
12층	238.52							
13층	238.52							
14층	238.52							
	"	387-13	대	일반상업지역	337.3			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	29.6	29.6	179,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 44,750,000 건 물 : 134,250,000
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	26.36	26.36	159,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 39,750,000 건 물 : 119,250,000
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	26.36	26.36	159,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 39,750,000 건 물 : 119,250,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	25.85	25.85	156,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787	4.7787		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		39,000,000	
					건 물 :		117,000,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.6	29.6	183,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		45,750,000	
					건 물 :		137,250,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	26.36	26.36	163,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		40,750,000	
					건 물 :		122,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	26.36	26.36	163,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		40,750,000	
					건 물 :		122,250,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	25.85	25.85	159,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.7787		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		39,750,000	
					건 물 :		119,250,000	
자				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	29.6	29.6	183,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4719		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		45,750,000	
					건 물 :		137,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
차				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	26.36	26.36	163,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	40,750,000	
						건 물 :	122,250,000	
카				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	26.36	26.36	163,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	40,750,000	
						건 물 :	122,250,000	
타				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	25.85	25.85	159,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.7787		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	39,750,000	
						건 물 :	119,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
파				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	29.6	29.6	186,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)	
				소유권	5.4719	5.4719			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		46,500,000		
					건 물 :		139,500,000		
하				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		41,500,000		
					건 물 :		124,500,000		
거				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		41,500,000		
					건 물 :		124,500,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
너				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	25.85	25.85	163,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787	4.7787		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		40,750,000	
					건 물 :		122,250,000	
더				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	29.6	29.6	186,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		46,500,000	
					건 물 :		139,500,000	
러				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		41,500,000	
					건 물 :		124,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
머				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	41,500,000	
						건 물 :	124,500,000	
버				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	25.85	25.85	163,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.7787		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	40,750,000	
						건 물 :	122,250,000	
서				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	29.6	29.6	186,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4719		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	46,500,000	
						건 물 :	139,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
어				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		41,500,000	
					건 물 :		124,500,000	
저				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	26.36	26.36	166,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		41,500,000	
					건 물 :		124,500,000	
처				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	25.85	25.85	163,000,000	비준가액 (공용부분 15.09㎡ 포함)
				소유권	4.7787			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.7787		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		40,750,000	
					건 물 :		122,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
커				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
터				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
퍼				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
허				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	42,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
고				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	47,500,000	
						건 물 :	142,500,000	
노				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	46,750,000	
						건 물 :	140,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
도				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		47,000,000	
					건 물 :		141,000,000	
로				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	
모				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
보				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	42,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
소				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	47,500,000	
						건 물 :	142,500,000	
오				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	46,750,000	
						건 물 :	140,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
조				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)	
				소유권	5.4719	5.4719			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		47,000,000		
					건 물 :		141,000,000		
초				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		42,000,000		
					건 물 :		126,000,000		
코				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		42,000,000		
					건 물 :		126,000,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
토				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	
포				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		47,500,000	
					건 물 :		142,500,000	
호				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		46,750,000	
					건 물 :		140,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
구				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		47,000,000	
					건 물 :		141,000,000	
누				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	
두				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
루				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
무				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
부				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
수				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)
				소유권	5.4719	5.4719		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		47,000,000	
					건 물 :		141,000,000	
우				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	
주				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873	4.873		
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		42,000,000	
					건 물 :		126,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
추				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	42,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
쿠				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	47,500,000	
						건 물 :	142,500,000	
투				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	46,750,000	
						건 물 :	140,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
푸				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	29.6	29.6	188,000,000	비준가액 (공용부분 17.36㎡ 포함)	
				소유권	5.4719	5.4719			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		47,000,000		
					건 물 :		141,000,000		
후				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		42,000,000		
					건 물 :		126,000,000		
그				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)	
				소유권	4.873	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		42,000,000		
					건 물 :		126,000,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
ㄴ				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
						토지·건물 배분내역 토 지 : 42,000,000 건 물 : 126,000,000		
ㄷ				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1305호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
						토지·건물 배분내역 토 지 : 47,500,000 건 물 : 142,500,000		
ㄹ				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1306호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4368			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4368		
						토지·건물 배분내역 토 지 : 46,750,000 건 물 : 140,250,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
으				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	26.36	26.36	168,000,000	비준가액 (공용부분 14.8㎡ 포함)
				소유권	4.873			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	4.873		
즈				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1405호	29.85	29.85	190,000,000	비준가액 (공용부분 16.56㎡ 포함)
				소유권	5.5181			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.5181		
츠				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1406호	29.41	29.41	187,000,000	비준가액 (공용부분 17.8㎡ 포함)
				소유권	5.4366			
				1 ----- 대지권	337.3x----- 337.3	5.4366		
합 계							₩11,515,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 “양정초등학교” 남서측 인근에 위치하는 와이지팰리스387 제2층 제201호 외 65개호로서, (주)오케이저축은행에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	부산광역시 부산진구 양정동387-13 (부산광역시 부산진구 거제대로60번길 6)		
건물명 및 동·층·호수	YG팰리스387 제2층 제201호 외 65개호		
용도지역	일반상업지역		
주 용 도	업무시설		
사용승인일자	2024-02-05		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/14	66/-/-	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	321	255.19	2,869.81



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	-	2	201	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
나	-	2	202	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
다	-	2	203	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
라	-	2	204	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
마	-	3	301	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
바	-	3	302	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
사	-	3	303	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
아	-	3	304	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
자	-	4	401	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
차	-	4	402	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
카	-	4	403	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
타	-	4	404	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
파	-	5	501	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
하	-	5	502	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
거	-	5	503	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
너	-	5	504	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
더	-	6	601	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
러	-	6	602	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
머	-	6	603	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
버	-	6	604	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
서	-	7	701	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
어	-	7	702	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
저	-	7	703	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
처	-	7	704	25.85	15.09	40.94	4.7787	63.1	업무시설 (오피스텔)
커	-	8	801	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
터	-	8	802	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
퍼	-	8	803	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
허	-	8	804	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
고	-	8	805	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
노	-	8	806	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
도	-	9	901	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
로	-	9	902	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
모	-	9	903	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
보	-	9	904	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
소	-	9	905	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
오	-	9	906	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
조	-	10	1001	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
초	-	10	1002	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
코	-	10	1003	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
토	-	10	1004	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
포	-	10	1005	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
호	-	10	1006	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
구	-	11	1101	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
누	-	11	1102	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
두	-	11	1103	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
루	-	11	1104	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
무	-	11	1105	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	(용도미기재)
부	-	11	1106	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
수	-	12	1201	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
우	-	12	1202	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
주	-	12	1203	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
추	-	12	1204	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
쿠	-	12	1205	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
투	-	12	1206	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
푸	-	13	1301	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
후	-	13	1302	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
그	-	13	1303	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
느	-	13	1304	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
드	-	13	1305	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
르	-	13	1306	29.41	17.8	47.21	5.4368	62.3	업무시설 (오피스텔)
므	-	14	1401	29.60	17.36	46.96	5.4719	63	업무시설 (오피스텔)
브	-	14	1402	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
스	-	14	1403	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
으	-	14	1404	26.36	14.8	41.16	4.873	64	업무시설 (오피스텔)
즈	-	14	1405	29.85	16.56	46.41	5.5181	64.3	업무시설 (오피스텔)
츠	-	14	1406	29.41	17.8	47.21	5.4366	62.3	업무시설 (오피스텔)
합 계				1,824.6	1,045.14	2,869.74	337.3	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 21일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 08월 21일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020. 2. 4.>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 오피스텔로서, 기준시점 현재 각 호별 호수가 표시되어 있지 않으나, 위치확인은 집합 건축물대장상 건축물현황도면 및 설계 도면 등을 참고하여 위치확인하였음.
- 나. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유 부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 행 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.
- 다. 대상물건은 건물 전체 66개호 일괄 의뢰된 구분건물로서, 2024년 02월 05일자로 사용승인을 득하였으나, 기준시점 현재 별첨 사진과 같이 일부 마감 공사가 중단된 상태인 바, 이해관계인은 현장확인을 통해 건물의 관리상태, 부대설비(기계식주차장 등)의 정상작동여부 등의 확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	양정동 273-27	유림두베타워 -/5/502	업무시설 (오피스텔)	2022-05-18	17.29	6,660,000	115,170,000	준주거
				2022-03-08				
㉡	양정동 273-27	유림두베타워 -/10/1003	업무시설 (오피스텔)	2022-05-18	17.29	6,660,000	115,170,000	준주거
				2022-03-08				
㉢	양정동 313-19	유림메라크타워 -/7/701	업무시설 (오피스텔)	2022-11-21	20.83	6,290,000	131,060,000	준주거
				2022-07-07				
㉣	양정동 313-19	유림메라크타워 -/2/201	업무시설 (오피스텔)	2022-11-21	20.83	6,290,000	131,060,000	준주거
				2022-07-07				
㉤	양정동 145-5	시청역 중앙하이츠 -/14/1408	업무시설 (오피스텔)	2024-05-28	28.71	7,170,000	205,711,000	일반상업
				2024-01-08				
㉥	양정동 145-5	시청역 중앙하이츠 -/5/503	업무시설 (오피스텔)	2023-01-02	44.43	6,940,000	308,242,400	일반상업
				2024-01-08				
㉦	양정동 145-5	시청역 중앙하이츠 -/5/504	업무시설 (오피스텔)	2024-05-16	44.43	6,940,000	308,242,400	일반상업
				2024-01-08				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	양정동 387-13	YG팰리스387 -/2/201호 외	업무시설 (오피스텔)	2024-06-27	66개호 전체	-	10,509,000,000	본건 담보
				2024-02-05				
②	양정동 139-1	위드에코하임 -/6/601	업무시설 (오피스텔)	2024-03-27	18.812	6,170,000	116,000,000	경매
				2022-05-11				
③	양정동 158-2	더 한다 -/2/201	업무시설 (오피스텔)	2023-07-26	25.6	6,800,000	174,000,000	담보
				2023-07-25				
④	양정동 145-14 외	베스아이 갤러리아 주건축물제1동/ 8/802	업무시설 (오피스텔)	2022-06-28	21.29	6,340,000	135,000,000	경매
				2021-03-24				
⑤	양정동 314-2	건아펜트하우스 -/2/201	업무시설 (오피스텔)	2023-06-01	19.47	6,110,000	119,000,000	경매
				2021-07-07				

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	신축오피스텔	중간층	6,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

- 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	부 산			부 산 진 구			양 정 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 오피스텔(주거)	67.17	62.27	140	53.10	51.51	36	44.88	44.64	20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가~츠	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉠	양정동 145-5	시청역 중앙하이츠 -/14/1408	업무시설 (오피스텔)	2024-05-28	28.71	7,170,000	205,711,000
				2024-01-08			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지역	유형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
가~츠	㊸	부산	오피스텔	2024년 04월	99.27
				2024년 07월	98.64

- 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
가~츠	㊸	부산(오피스텔) (2024-05-28 ~ 2024-08-21)	$98.64/99.27 \approx 0.99365$	0.99365

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

- 일련번호 가~라) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 및 최고층수, 마감상태 등에서 본건이 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.848		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 마~타) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 및 최고층수, 마감상태 등에서 본건이 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.866		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 파~처) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 및 최고층수, 마감상태 등에서 본건이 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.884		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 커~츠) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (주거용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.95	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망 풍·치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 및 최고층수, 마감상태 등에서 본건이 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		0.893		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.848	6,041,550	29.60	178,829,880	179,000,000
나	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.848	6,041,550	26.36	159,255,258	159,000,000
다	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.848	6,041,550	26.36	159,255,258	159,000,000
라	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.848	6,041,550	25.85	156,174,068	156,000,000
마	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	29.60	182,625,814	183,000,000
바	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	26.36	162,635,691	163,000,000
사	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	26.36	162,635,691	163,000,000
아	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	25.85	159,489,097	159,000,000
자	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	29.60	182,625,814	183,000,000
차	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	26.36	162,635,691	163,000,000
카	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	26.36	162,635,691	163,000,000
타	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.866	6,169,791	25.85	159,489,097	159,000,000
파	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	29.60	186,421,718	186,000,000
하	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
거	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
너	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	25.85	162,804,101	163,000,000
더	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	29.60	186,421,718	186,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
러	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
머	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
버	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	25.85	162,804,101	163,000,000
서	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	29.60	186,421,718	186,000,000
어	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
저	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	26.36	166,016,097	166,000,000
처	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.884	6,298,031	25.85	162,804,101	163,000,000
커	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
터	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
퍼	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
허	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
고	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000
노	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
도	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
로	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
모	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
보	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
소	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
오	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
조	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
초	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
코	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
토	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
포	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000
호	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
구	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
누	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
두	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
루	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
무	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000
부	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
수	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
우	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
주	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
추	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
쿠	㊸	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
투	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
푸	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
후	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
그	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
느	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
드	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000
르	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
므	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.60	188,319,699	188,000,000
브	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
스	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
으	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	26.36	167,706,327	168,000,000
즈	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.85	189,910,237	190,000,000
츠	Ⓜ	7,170,000	1.000	0.99365	0.893	6,362,152	29.41	187,110,890	187,000,000
합 계							1,824.6	-	11,515,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	2	201	29.60	6,041,550	179,000,000
나	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	2	202	26.36	6,041,550	159,000,000
다	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	2	203	26.36	6,041,550	159,000,000
라	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	2	204	25.85	6,041,550	156,000,000
마	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	3	301	29.60	6,169,791	183,000,000
바	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	3	302	26.36	6,169,791	163,000,000
사	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	3	303	26.36	6,169,791	163,000,000
아	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	3	304	25.85	6,169,791	159,000,000
자	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	4	401	29.60	6,169,791	183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
차	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	4	402	26.36	6,169,791	163,000,000
카	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	4	403	26.36	6,169,791	163,000,000
타	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	4	404	25.85	6,169,791	159,000,000
파	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	5	501	29.60	6,298,031	186,000,000
하	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	5	502	26.36	6,298,031	166,000,000
거	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	5	503	26.36	6,298,031	166,000,000
너	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	5	504	25.85	6,298,031	163,000,000
더	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	6	601	29.60	6,298,031	186,000,000
러	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	6	602	26.36	6,298,031	166,000,000
머	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	6	603	26.36	6,298,031	166,000,000
버	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	6	604	25.85	6,298,031	163,000,000
서	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	7	701	29.60	6,298,031	186,000,000
어	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	7	702	26.36	6,298,031	166,000,000
저	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	7	703	26.36	6,298,031	166,000,000
처	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	7	704	25.85	6,298,031	163,000,000
커	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	801	29.60	6,362,152	188,000,000
터	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	802	26.36	6,362,152	168,000,000
퍼	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	803	26.36	6,362,152	168,000,000
허	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	804	26.36	6,362,152	168,000,000
고	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	805	29.85	6,362,152	190,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
노	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	8	806	29.41	6,362,152	187,000,000
도	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	901	29.60	6,362,152	188,000,000
로	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	902	26.36	6,362,152	168,000,000
모	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	903	26.36	6,362,152	168,000,000
보	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	904	26.36	6,362,152	168,000,000
소	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	905	29.85	6,362,152	190,000,000
오	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	9	906	29.41	6,362,152	187,000,000
조	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1001	29.60	6,362,152	188,000,000
초	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1002	26.36	6,362,152	168,000,000
코	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1003	26.36	6,362,152	168,000,000
토	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1004	26.36	6,362,152	168,000,000
포	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1005	29.85	6,362,152	190,000,000
호	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	10	1006	29.41	6,362,152	187,000,000
구	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1101	29.60	6,362,152	188,000,000
누	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1102	26.36	6,362,152	168,000,000
두	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1103	26.36	6,362,152	168,000,000
루	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1104	26.36	6,362,152	168,000,000
무	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1105	29.85	6,362,152	190,000,000
부	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	11	1106	29.41	6,362,152	187,000,000
수	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1201	29.60	6,362,152	188,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
우	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1202	26.36	6,362,152	168,000,000
주	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1203	26.36	6,362,152	168,000,000
추	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1204	26.36	6,362,152	168,000,000
쿠	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1205	29.85	6,362,152	190,000,000
투	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	12	1206	29.41	6,362,152	187,000,000
푸	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1301	29.60	6,362,152	188,000,000
후	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1302	26.36	6,362,152	168,000,000
그	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1303	26.36	6,362,152	168,000,000
느	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1304	26.36	6,362,152	168,000,000
드	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1305	29.85	6,362,152	190,000,000
르	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	13	1306	29.41	6,362,152	187,000,000
므	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1401	29.60	6,362,152	188,000,000
브	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1402	26.36	6,362,152	168,000,000
스	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1403	26.36	6,362,152	168,000,000
으	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1404	26.36	6,362,152	168,000,000
즈	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1405	29.85	6,362,152	190,000,000
츠	부산광역시 부산진구 양정동 387-13	YG팰리스387	14	1406	29.41	6,362,152	187,000,000
합 계				66개호	1,824.6	-	11,515,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 요항표

대상물건
(주위환경)



<p>지리적 위치 및 주위환경</p>	<p>대상물건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 “양정초등학교” 남서측 인근에 위치하는 와이지팰리스 387 제2층 제201호 외 65개호로서, 주위는 오피스텔, 다세대주택 및 다가구주택, 아파트 및 각종 근린생활시설 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 무난함.</p>
<p>교통상황</p>	<p>대상물건까지 차량진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역 양정역(부산1호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.</p>
<p>건물의 구조 및 이용상태</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지하1층, 지상14층 건물 내 제2층 제201호 외 65개호로서, (사용승인일자: 2024-02-05) 외 벽: 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감, 내 벽: 벽지 및 타일붙임 등 마감, 창 호: 새시 이중창호임. ■ 이용상태 공부상 총 66호의 업무시설(오피스텔)임.
<p>위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비</p>	<p>기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>인접필지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, '업무시설(오피스텔)[와이지팰리스387]' 건부지로 이용중임.</p>
<p>접면도로상황</p>	<p>북동측으로 노폭 약 8~9미터, 동측으로 노폭 약 3~4미터 정도의 포장도로와 각각 접함.</p>

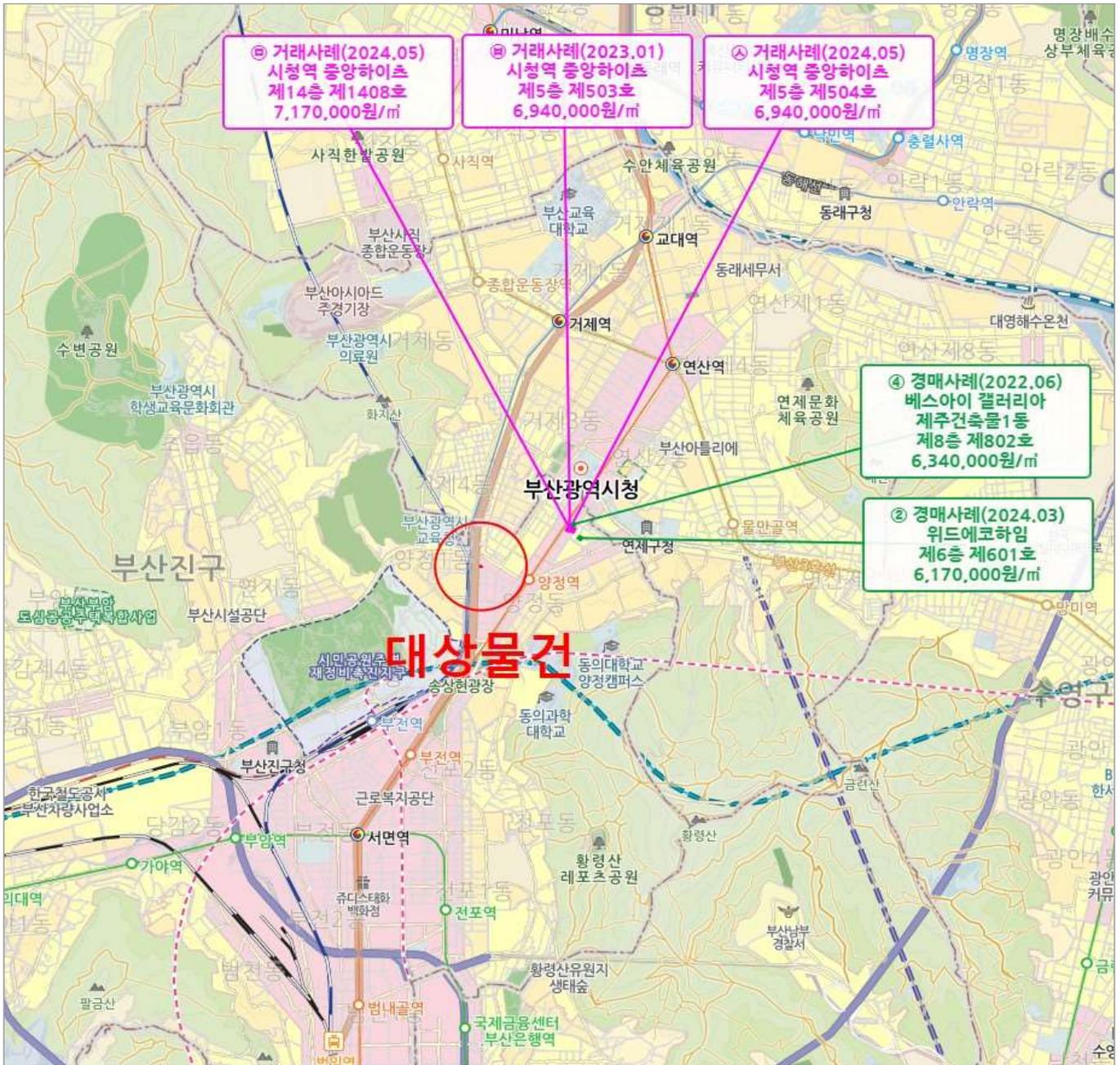
구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 공법상제한 사항	일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m)<건축법>, 가로 구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 175m)<건축법>임.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타 사항	기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문되었으며, 전입세대 열람결과 해당주소의 세대주가 존재하지 않는 것으로 조사됨.(전입세대 조사일자: 2024.08.22.)

광역 위치도

소재지

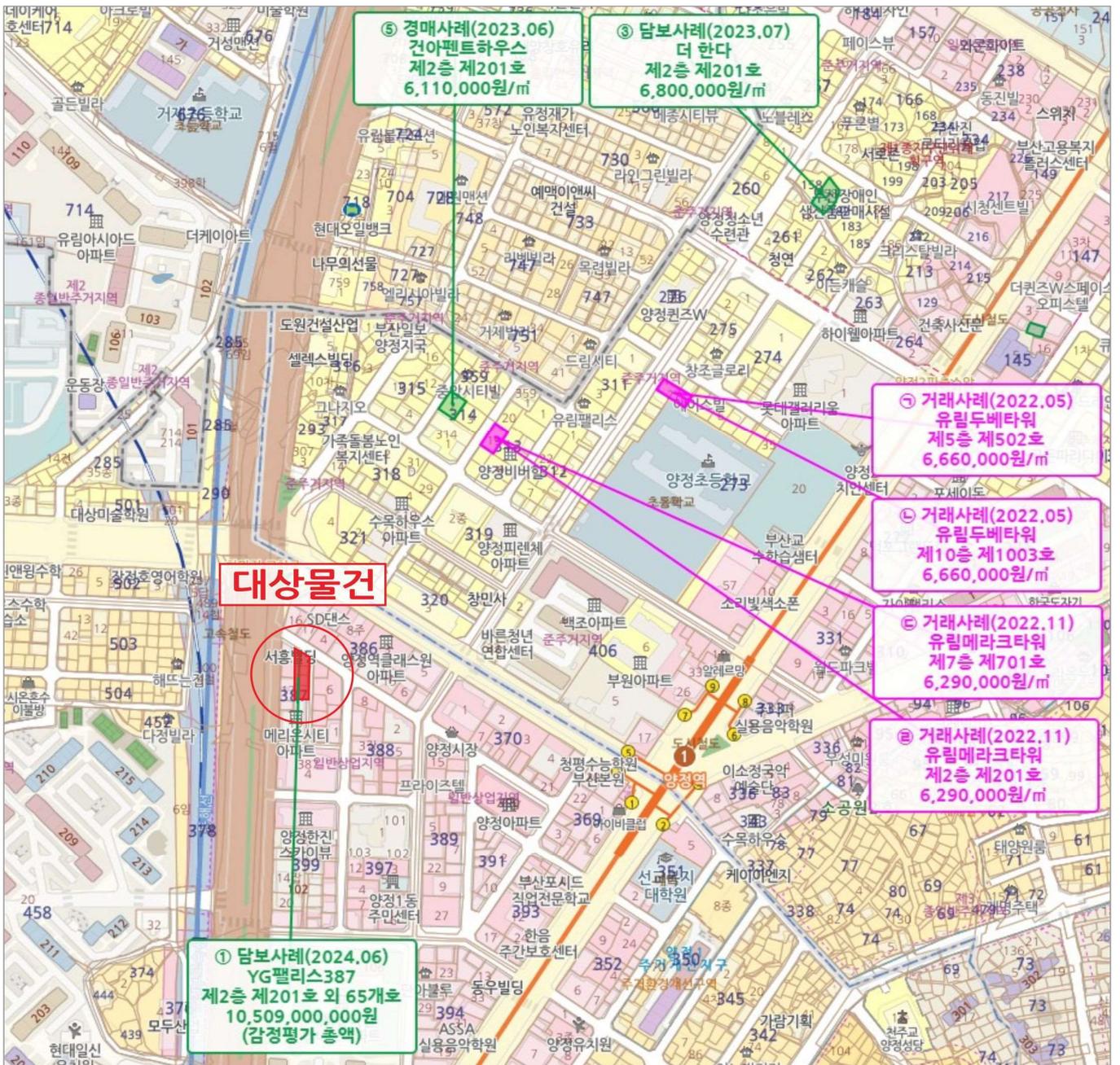
부산광역시 부산진구 양정동 387-13 와이지팰리스387 제2층 제201호 외



상세 위치도

소재지

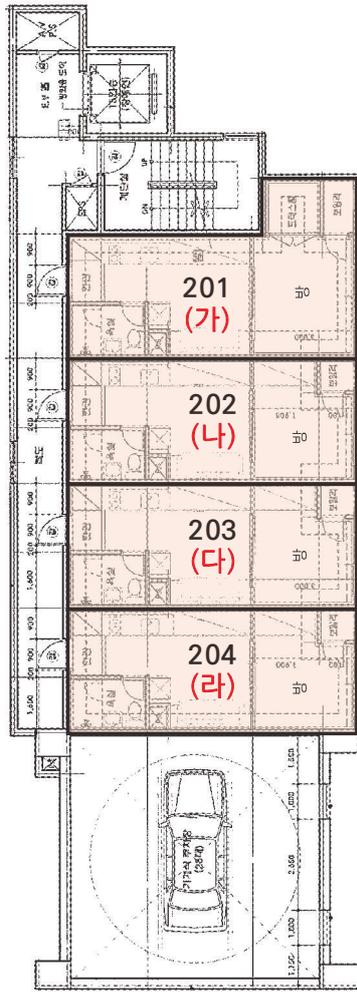
부산광역시 부산진구 양정동 387-13 와이지팰리스387 제2층 제201호 외



건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제2층 호별배치도 】



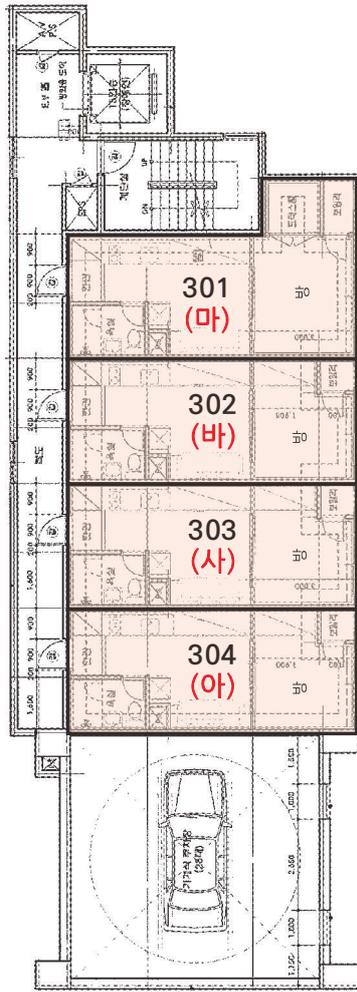
【 본건 일련번호(가~라) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제3층 호별배치도 】



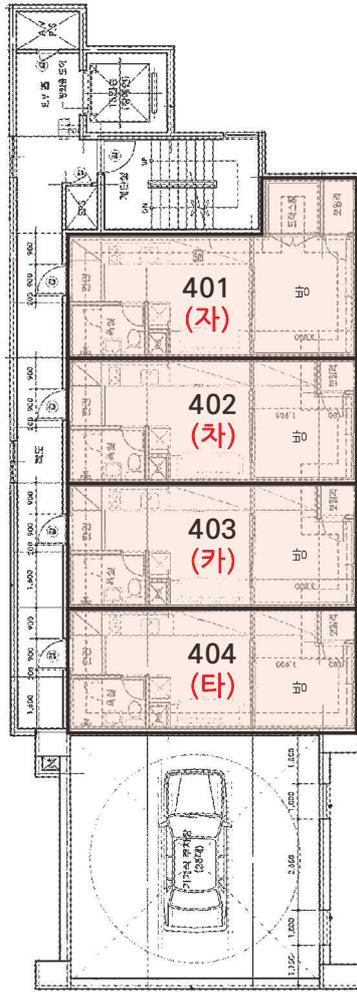
【 본건 일련번호(마~아) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제4층 호별배치도 】



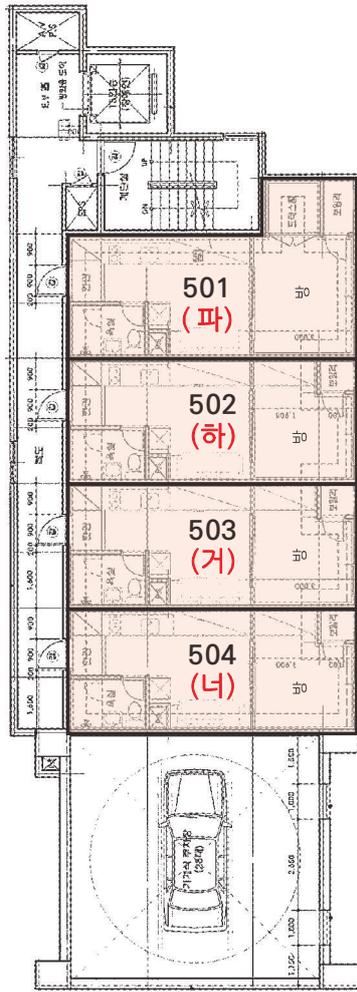
【 본건 일련번호(자~타) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제5층 호별배치도 】



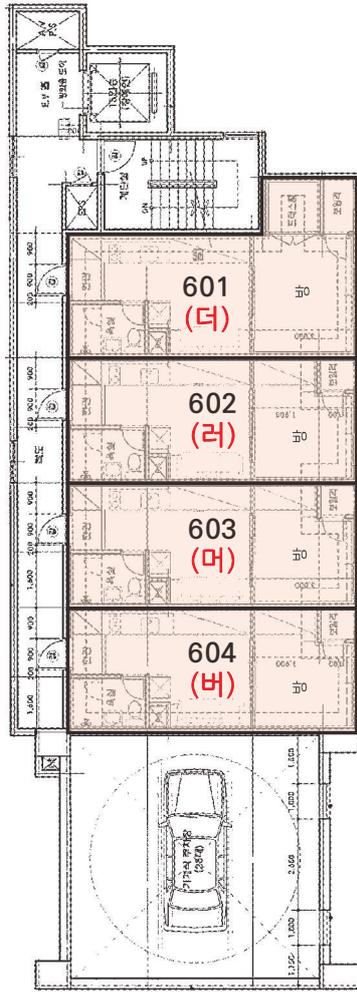
【 본건 일련번호(파~너) 】

임대상항	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제6층 호별배치도 】



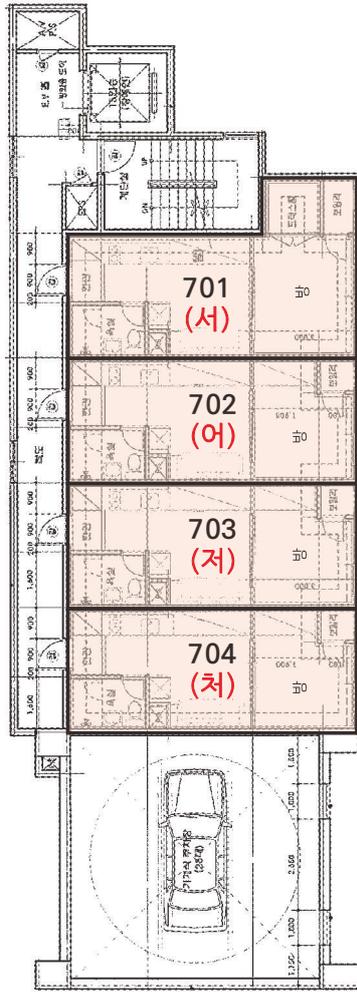
【 본건 일련번호(더~버) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기존시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제7층 호별배치도 】



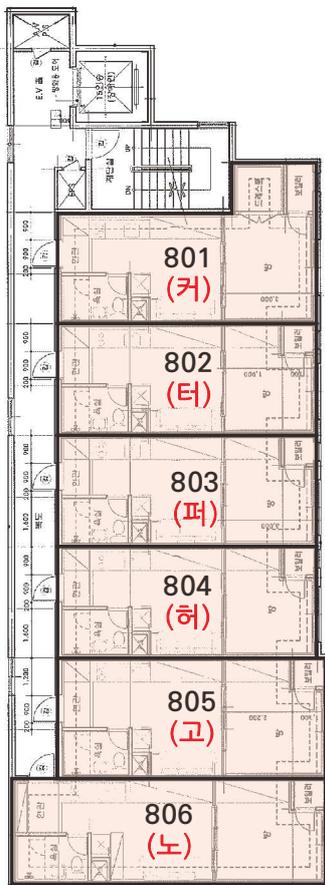
【 본건 일련번호(서~처) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제8층 호별배치도 】



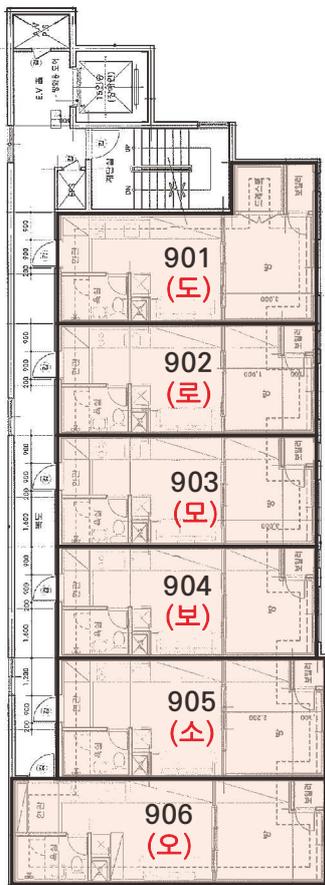
【 본건 일련번호(커~노) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제9층 호별배치도 】



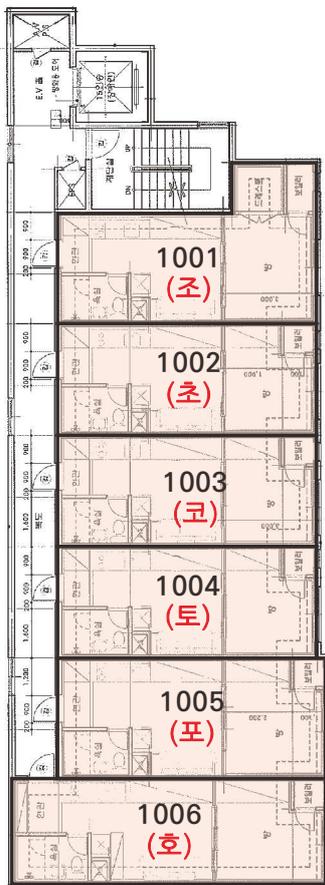
【 본건 일련번호(도~오) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제10층 호별배치도 】



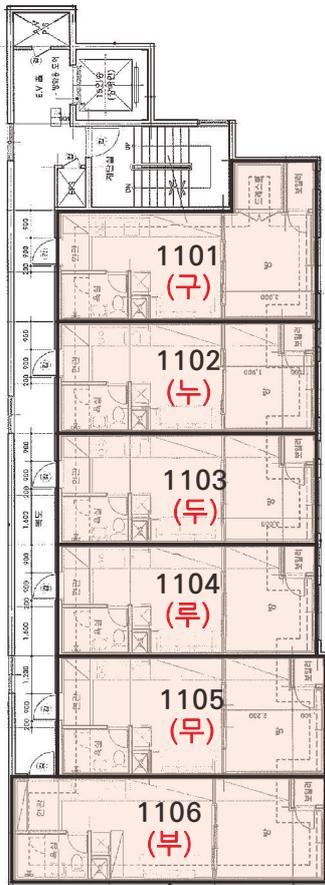
【 본건 일련번호(조~호) 】

임대상 황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제11층 호별배치도 】



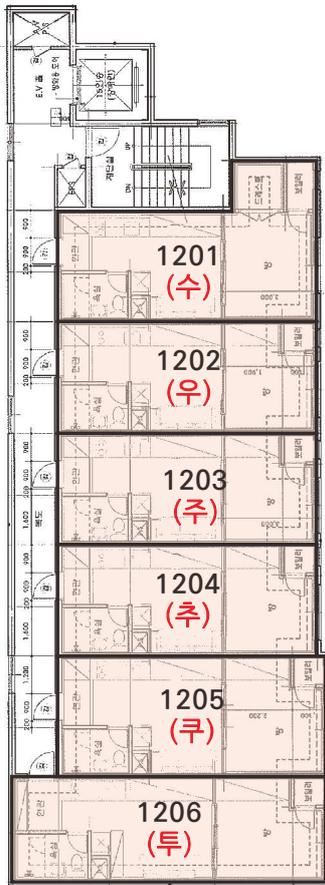
【 본건 일련번호(구~부) 】

임대상 황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제12층 호별배치도 】



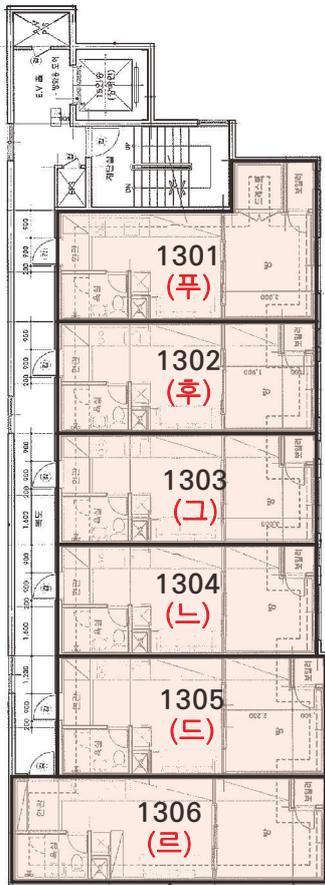
【 본건 일련번호(수~투) 】

임대상 황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제13층 호별배치도 】



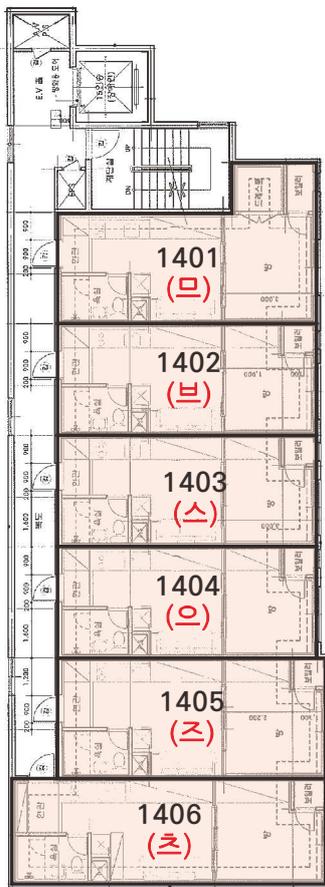
【 본건 일련번호(푸~르) 】

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE 【 와이지팰리스387 제14층 호별배치도 】



【 본건 일련번호(므~츠) 】

임대상 황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	<input type="text"/>		기준시점 현재 건물 전체가 공실로 현장 관리자를 통해 탐문조사되었음.		

사 진 용 지



본건 전경



본건



본건



본건

사 진 용 지



건물 측면



건물 출입구



주차출입구



1층 기계식주차장

사 진 용 지



2층 'B' Type 내부(202호)



2층 'B' Type 내부(202호)



2층 'B' Type 내부(202호)



2층 'B' Type 보일러실(202호)

사 진 용 지



2층 복도



3층 'B' Type 내부(303호)



3층 'B' Type 내부(303호)



3층 'B' Type 보일러실(303호)

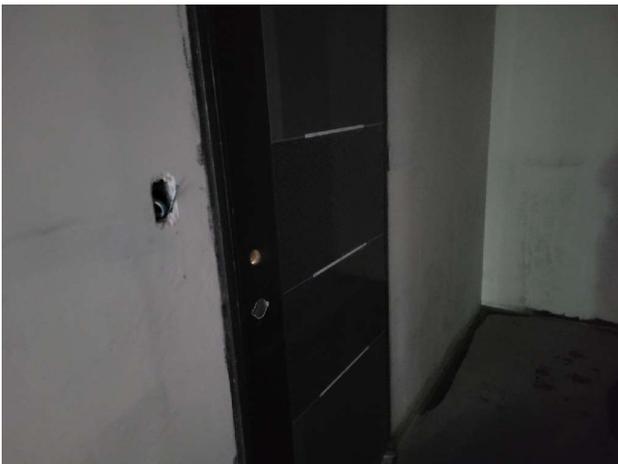
사 진 용 지



3층 'C' Type 내부(304호)



3층 'C' Type 내부(304호)



3층 'C' Type 현관



3층 복도

사 진 용 지



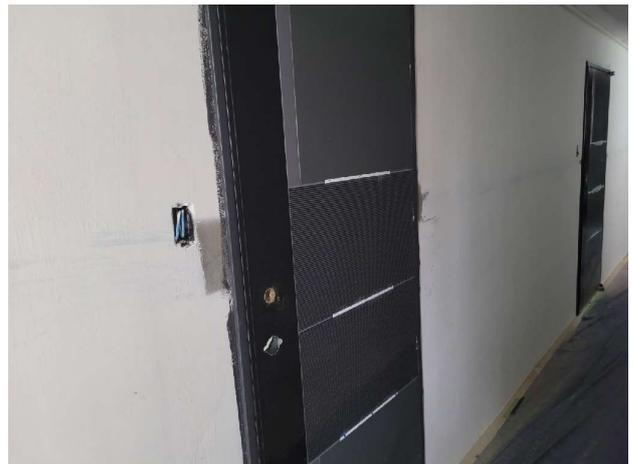
4층 'A' Type 내부(401호)



4층 'A' Type 내부(401호)



4층 'A' Type 내부(401호)



4층 'A' Type 현관

사 진 용 지



4층 복도



5층 'B' Type 내부(502호)



5층 'B' Type 내부(502호)



5층 'B' Type 현관

사 진 용 지



5층 복도



6층 'B' Type 내부(603호)



6층 'B' Type 내부(603호)



6층 'B' Type 보일러실(603호)

사 진 용 지



6층 'B' Type' 현관



6층 복도



7층 'C' Type 내부(704호)



7층 'C' Type 내부(704호)

사 진 용 지



7층 'C' Type 현관(704호)



7층 복도



8층 'E' Type 내부(806호)



8층 'E' Type 내부(806호)

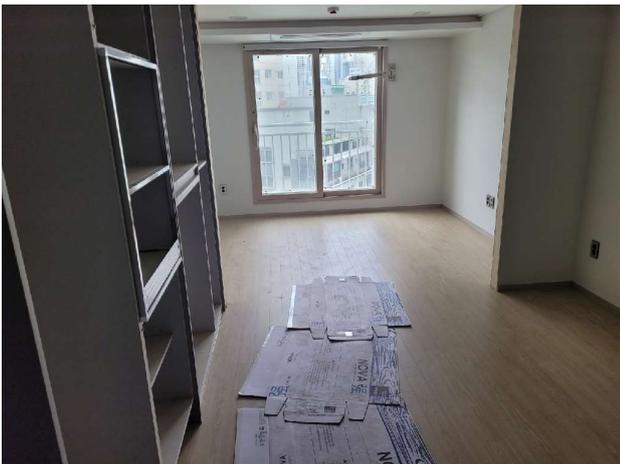
사 진 용 지



8층 'E' Type 현관



8층 복도



9층 'A' Type 내부(901호)



9층 'A' Type 내부(901호)

사 진 용 지



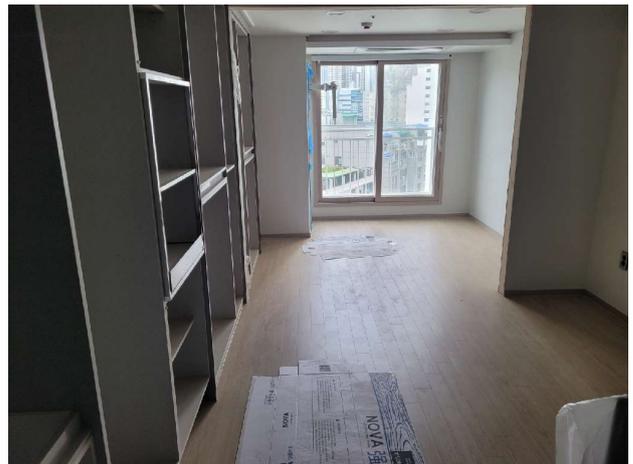
9층 'A' Type 보일러실(901호)



9층 'A' Type 현관



9층 복도



10층 'B' Type 내부(1002호)

사 진 용 지



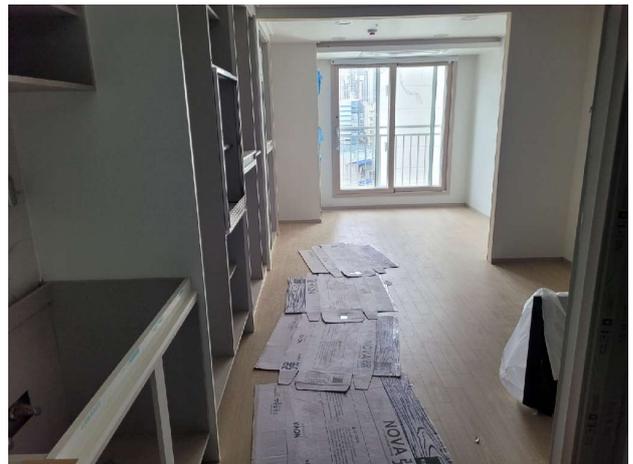
10층 'B' Type 내부(1002호)



10층 'B' Type 현관(1002호)



10층 복도



11층 'B' Type 내부(1103호)

사 진 용 지



11층 'B' Type 내부(1103호)



11층 'B' Type 내부 보일러실(1103호)



11층 'B' Type 현관(1103호)



11층 복도

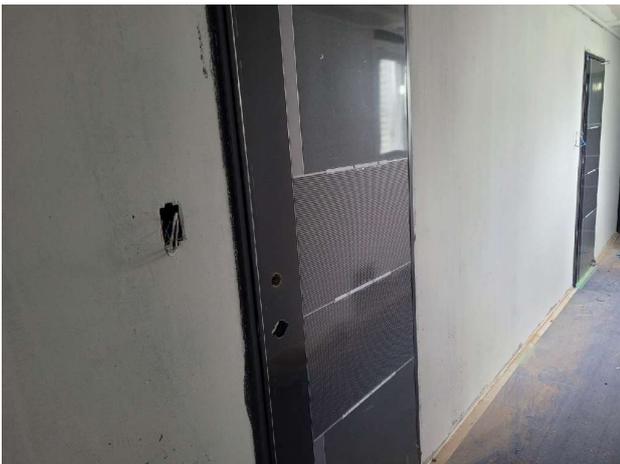
사 진 용 지



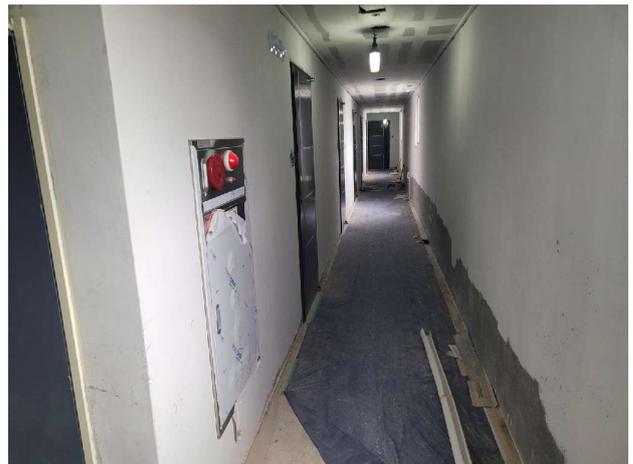
12층 'B' Type 내부(1204호)



12층 'B' Type 내부(1204호)



12층 'B' Type 현관(1204호)



12층 복도

사 진 용 지



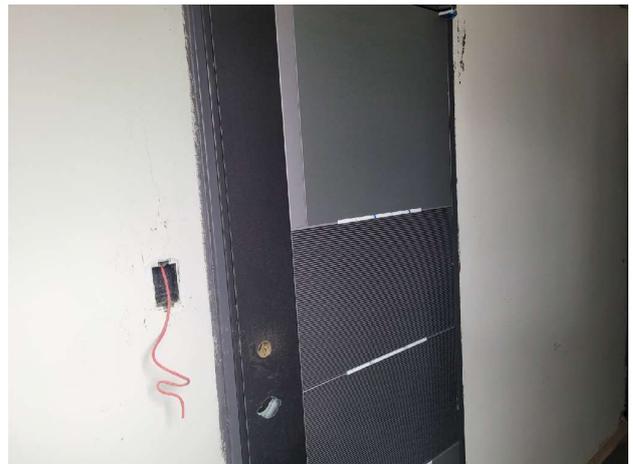
13층 'D' Type 내부(1305호)



13층 'D' Type 내부(1305호)



13층 'D' Type 내부 보일러실(1305호)



13층 'D' Type 현관(1305호)

사 진 용 지



13층 복도



14층 'E' Type 내부(1406호)



14층 'E' Type 내부(1406호)



14층 'E' Type 현관(1406호)

사 진 용 지



14층 복도



지하1층 커뮤니티실



지하1층 펌프실

사 진 용 지



옥상 전경



본건 옥상



승강기 설비