



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	DU264-021201
평가금액	128,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 대일감정원 울산지사 / 주남국
서명해쉬 페이지수	총 20 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 대일감정원 울산지사 / 주남국	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 09:39:00.0
대표	감정평가법인 대일감정원 울산지사 / 김성훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 09:38:00.0
심사자	감정평가법인 대일감정원 울산지사 / 김성훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-24 09:39:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김해숙 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 부산지역본부장

감정평가서번호: DU264-021201

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

(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사

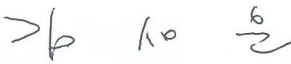
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주 남 국



(주)감정평가법인 대일감정원 울산지사 지사장 울산지사장 (서명인)

감정평가액	일억이천팔백만원정(₩128,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 부산지역본부장	감정평가 목 적	구매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 부산지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김해숙 (2025-16562-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.02.13	2026.02.13	2026.02.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	128,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩128,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 하북면 순지리 소재 "보광중학교" 북서측 인근에 위치하는 집합건물 (통도골든파크 제1층 제103호)로서, 한국자산관리공사 부산지역본부의 구매 목적의 감정평가 임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2026.02.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.02.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(상가)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.
2. 본건 임대 미상임.
3. 물건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)를 일체로하여 가격형성 되는바 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가명세표상병기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
5. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경상남도 양산시 하북면 순지리 822-2외				건물명	통도골든파크			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하2층/지상5층			
용도	제1종근린생활시설, 업무시설				사용승인일	2004.12.15			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)		분양면적 (㎡)		대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	제1층/제103호	59.1		31.9423		91.0423		19.6488	64.9

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	대석리 808	양산대석휴먼시아 주상가동 **층/****호	29.4	83,000,000	2,823,000	2024.01.24 2009.05.26
2	석계리 239-13	우신스포렉스 프라자 **층/****호	16.58	30,000,000	1,809,000	2024.12.26 1996.04.10

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.01.24	29.4	41.496	-	70.9	2,823,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 1Q 구표본(2022년 ~:경남, 양산구 도심)	-0.37	$(1-0.00370 \times 68/91) \times (1+0.00080) \times$ $(1+0.00250) \times (1-0.00330) \times$ $(1-0.00530) \times (1-0.00540) \times$ $(1-0.00480) \times (1-0.00390) \times$ $(1-0.00390 \times 44/92)$	-2.380% (0.97620)
	2025년 4Q 신표본(2024년 ~:경남, 양산구 도심)	-0.39		

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 경남, 양산구도심지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성, 공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등), 층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	건물의 노후도 및 관리상태 등
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등), 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)대석리 808 양산대석휴먼시아 주상가동 **층/****호	0.85	0.92	1.00	1.00	0.782
	본건은 거래사례와 비교하여 (단지)외부요인(주요시설과의 접근성, 상권의 특성 등), (단지)내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
통도골든파크	근린생활시설	2,100,000 ~ 2,200,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	순지리 822-2	통도골든파크 **층/****호	714.67	법원 경매	1,845,000,000	2,581,000	2025.03.27 2004.12.15
2	지산리 7-14	1동 **층/****호	39.45	공매 (NPL)	86,000,000	2,179,000	2025.12.11 2020.01.29
3	순지리 828-2	다세대 **층/****호	99.4	담보	228,620,000	2,300,000	2025.01.09 2002.01.18

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 양산시	최근1년	근린시설	50.92	8	총 23건 중
		점포(근린시설)	57.44	7	총 30건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,823,000	1.00	0.97620	1.00	0.782	2,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제103호	59.1	2,160,000	128,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상남도 양산시 하북면 순지리 소재 "보광고등학교"에서 북서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 단독주택, 공동주택, 각종 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 제반교통사정은 보통시 됨.

4. 접면도로 상황

본건 인근 가로망상태 보통시 됨.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 준주거지역, 고도지구(15m이하), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역 (모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호(2) : 준주거지역, 고도지구(15m이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역 (모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상5층 중 제1층 제103호로서,
(사용승인일 : 2004.12.15.)

외벽 : 미장돌 붙임, 드라이비트, 강화유리 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일붙임 등

창호 : 샷시창호 등

2. 이용상태

근린생활시설 등으로 이용중이며 관리상태 무난함.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 난방설비, 냉방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

본건 임대미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

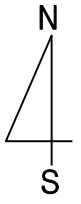
7. 기타사항

해당사항 없음.

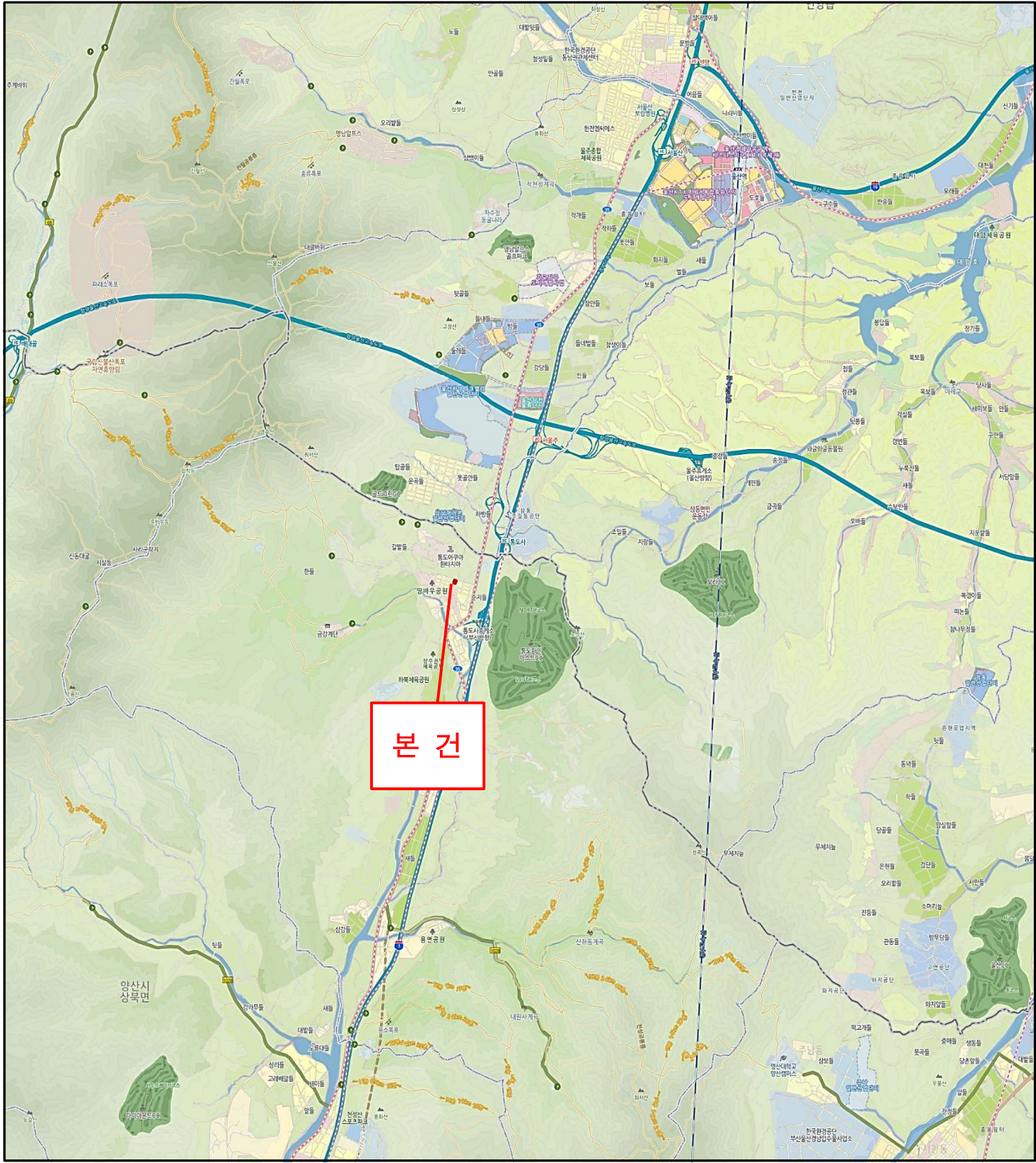
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 양산시 하북면 순지리	822-2, 822-6 통도 골든파크	제1종 근린 생활시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
				지하2층	1,272.2			
				지하1층	1,357			
				1층	1,004.48			
				2층	828			
				3층	825.6			
				4층	825.6			
				5층	825.6			
				준주거지역	839.3			
2	"	822-6	대	준주거지역	679.8			
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제103호	59.1	59.1	128,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	196,488 1,519.1x----- 15,191,000	19.6488		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,400,000 89,600,000	
합 계							₩128,000,000.-	
			이	하	여	백		

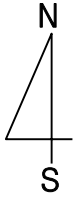
광역위치도



소재지	경상남도 양산시 하북면 순지리 822-2외 통도골든파크 제1층 제103호
-----	--

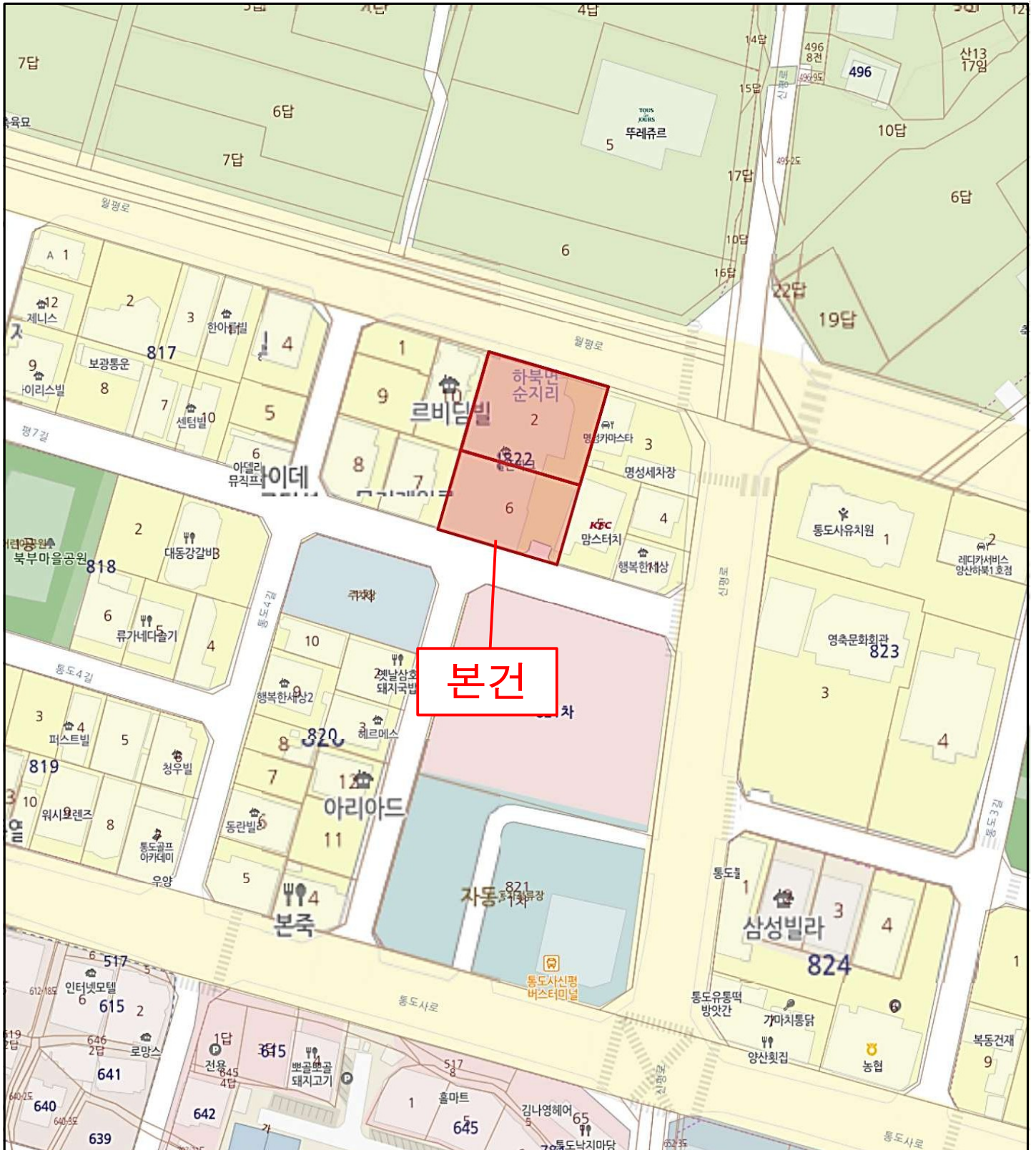


상 세 위 치 도



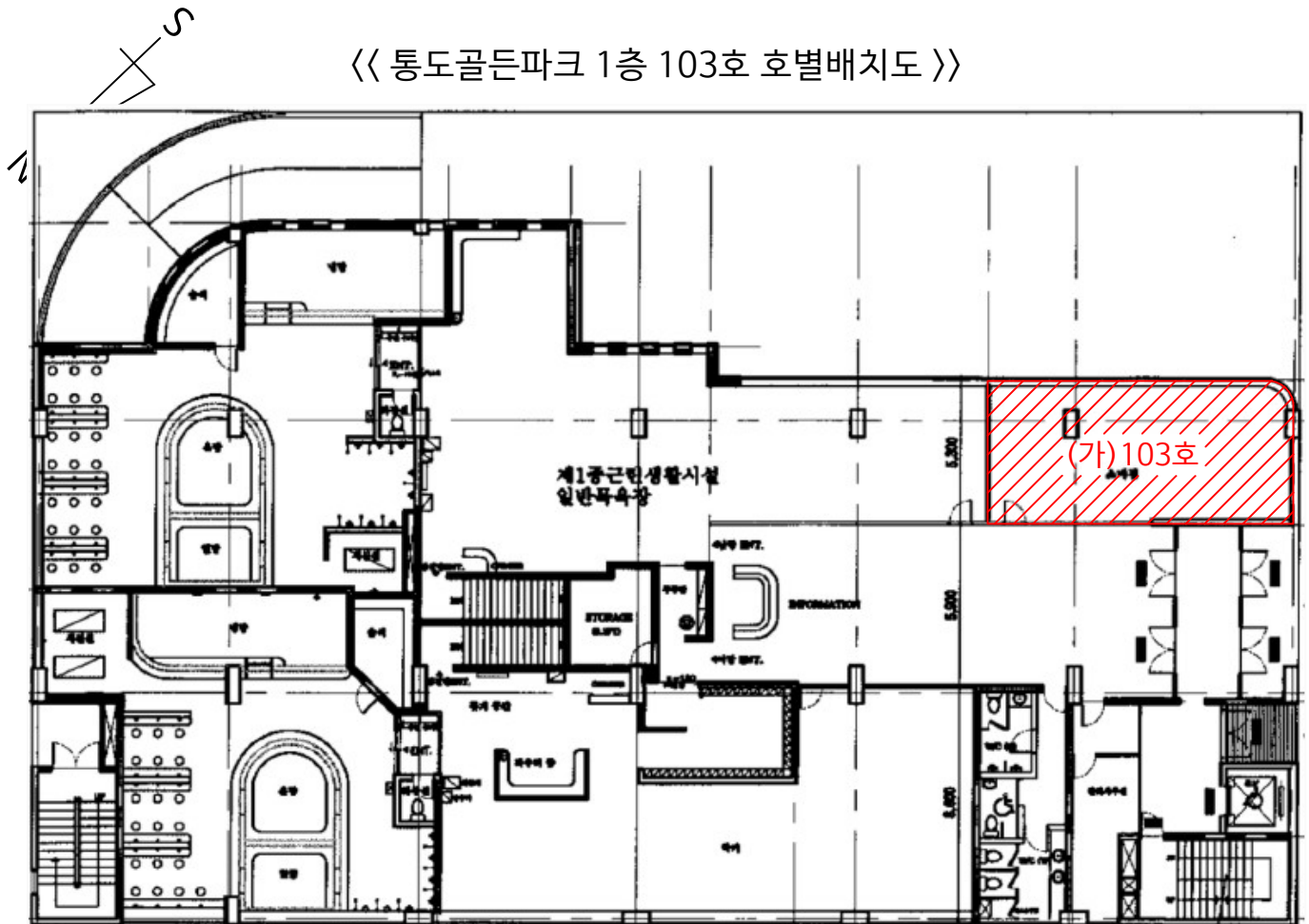
소재지

경상남도 양산시 하북면 순지리 822-2외 통도골든파크 제1층 제103호

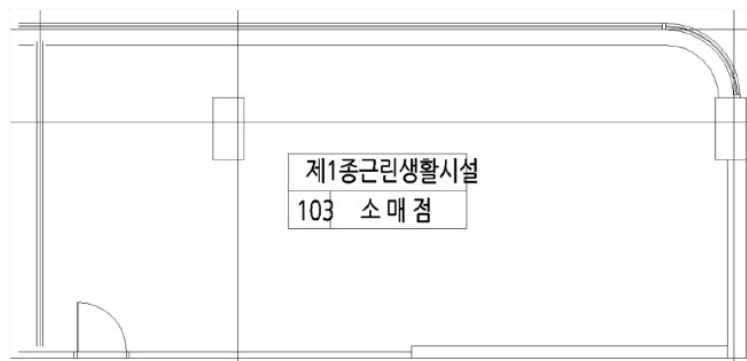


호별배치도 및 내부구조도

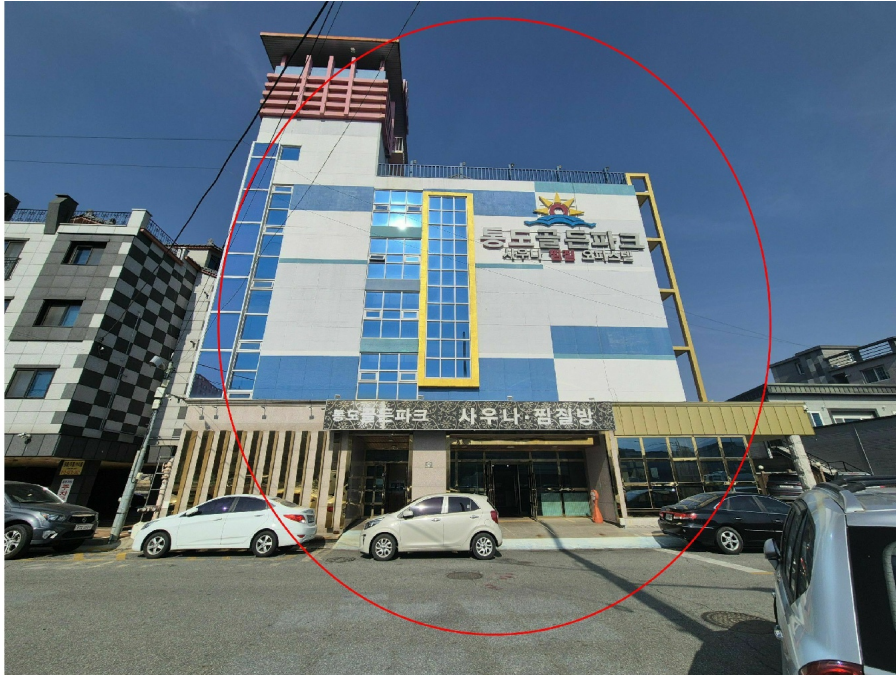
《 통도골든파크 1층 103호 호별배치도 》



《 통도골든파크 1층 103호 내부구조도 》



구분	임차인	임대금액		전입신고일자	비고
		전세보증금	월세금		
(가)		임대	미상		



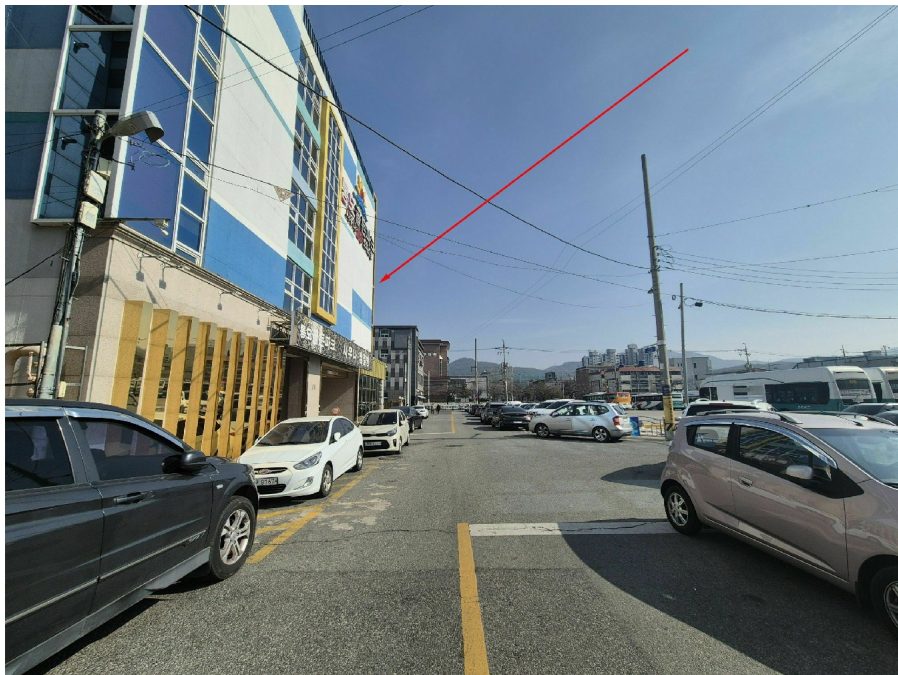
본건 전경



사 진 용 지



본건 내부 전경



주위 전경