

# 감정평가서

건명	주식회사 금강프라자 소유물건(2025타경11450)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만
감정서번호	MS2503-1004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

문수감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤시형

尹 始 衡 (인)

감정평가액	일십일억사천팔백만원정 (₩1,148,000,000.-)			
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 이종만	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	울산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 금강프라자 (2025타경11450)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.20	2025.03.20

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	4개호	구분건물	4개호	-	1,148,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩1,148,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 경상남도 양산시 동면 석산리 소재 '석산교차로' 남서측 인근에 위치하는 '금강프라자' 3층 (1)302호, (2)303호, (3)305호, (4)306호에 대한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 관련 규정과 감정평가이론 등에 의거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 20일자로 함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건 실지조사 실시기간은 2025년 03월 20일이며, 실지조사를 통하여 현황 및 개별 상황 등을 확인하였음.

### 6. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 거래사례비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

법 외의 다른 방법으로 산출한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본 건 구분건물의 위치 확인은 집합건축물대장 현황도(평면도) 및 현황조사를 통해 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II . 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 양산시 동면 석산리 1477-7				
건물명, 층, 호수	통칭 '금강프라자' 3층 (1)302호, (2)303호, (3)305호, (4)306호				
용도	교육연구시설	사용승인일	2017.09.26		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
기호(1) 302호	133.44	70.36	-	42.9388	-
기호(2) 303호	105.64	55.7	-	33.9932	-
기호(3) 305호	110.05	58.03	-	35.4123	-
기호(4) 306호	96.25	50.75	-	30.9716	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	자료 출처	거래시점 (사용승인일)
#1	동면 석산리 1477-7	금강프라자	00층/ 000호	151.72	462,000,000 (@3,045,083)	실거래 자료 등	2024.01.11 (2017.09.26)
#2	동면 석산리 1457-4	-	00층/ 000호	101.86	230,000,000 (@2,258,001)	실거래 자료 등	2024.10.30 (2015.01.22)
#3	동면 석산리 1452-7	채움리더스	00층/ 000호	177.12	545,000,000 (@3,079,009)	실거래 자료 등	2023.04.18 (2017.09.27)

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 상업지역 및 배후지 등에서 비교가능성이 높은 <사례#1>을 선정함.

### 4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <상권별 집합상가 자본수익률>을 활용하여 산정함.

【 경상남도 물금지구 집합상가 자본수익률(분기) 】

기 간	변동률(%)	시점수정치 (변동률)	비 고
2024.01.11. ~ 2025.03.20	2024년 01분기 : -0.2 2024년 02분기 : 0.31 2024년 03분기 : 0.34 2024년 04분기 : -0.17 2025년 01분기 : -0.17 (2024년 04분기 자료)	1.00155 <b>(0.155%)</b>	$(1-0.002*81/91)*(1+0.0031)$ $*(1+0.0034)*(1-0.0017)$ $*(1-0.0017*79/92)$ ≒ 1.00155

※ 2025년 01분기 이후 자본수익률이 미발표되어 2024년 04분기 자본수익률을 연장하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### ▶기호(1)/사례(#1)

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례#1	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조) 등	1.00	전반적인 단지 외부요인 유사함
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.88	층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	$1.00 \times 1.00 \times 0.88 \times 1.00 \approx$	<b>0.880</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 기호(2~4)/사례(#1)

구 분		격차율	비고
요인구분	세부항목	대상/사례#1	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조) 등	1.00	전반적인 단지 외부요인 유사함
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	전반적인 단지 내부요인 유사함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.83	층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	$1.00 \times 1.00 \times 0.83 \times 1.00$ 등	<b>0.830</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(#1) 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
1	3,045,083	1.000	1.00155	0.880	2,683,827
2	3,045,083	1.000	1.00155	0.830	2,531,336
3	3,045,083	1.000	1.00155	0.830	2,531,336
4	3,045,083	1.000	1.00155	0.830	2,531,336
5	3,045,083	1.000	1.00155	0.830	2,531,336

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 부동산 가격수준 검토

인근 집합상가	인근 집합상가 2~3층 전유면적(㎡)당 가격수준은 층별, 호별배치 등에 따라 @2,000,000원 ~ @3,000,000원 내외 수준임.
---------	--

### 2. 인근 평가전례

【 출처: 협회 감정평가정보 】

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)
동면 석산리 1477-7	금강프라자	00층/ 000호	151.72	담보	480,000,000 (@3,163,723)	2024.11.26 (2017.09.26)
동면 석산리 1477-7	금강프라자	00층/ 000호	110.05	경매	289,000,000 (@2,626,079)	2023.08.14 (2017.09.26)
동면 석산리 1477-7	금강프라자	00층/ 000호	107.92	경매	304,000,000 (@2,816,901)	2023.08.23 (2017.09.26)
동면 석산리 1452-6	피닉스빌딩	00층/ 000호	228.06	경매	588,000,000 (@2,578,269)	2024.03.04 (2013.10.28)

### 3. 경매통계분석

【 출처: 법원경매 매각통계 】

구 분		경상남도 양산시		
		낙찰(건수)	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)
최근 1년간	근린시설	53	15.8	44.2

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	결정금액(원)	비고
기호(1)	2,683,827	133.44	358,000,000	302호 (비준가액)
기호(2)	2,531,336	105.64	267,000,000	303호 (비준가액)
기호(3)	2,531,336	110.05	279,000,000	305호 (비준가액)
기호(4)	2,531,336	96.25	244,000,000	306호 (비준가액)
감정평가액(합계)			1,148,000,000	

※ 결정금액 : 십만원 단위 반올림.

### 2. 결정의견

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우라고 판단되어 거래사례비교법 외의 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교, 합리성 검토는 생략하였으며, 상기 참고가격 자료의 검토결과 거래사례비교법에 의한 비준가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 동면 석산리 [도로명주소] 경상남도 양산시 동면 금오로 256	1477-7	제1,2종 근린생활 시설	일반철골구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				통칭 금강프라자		
					지1층	1,088.71				
					1층	1,049.04				
					2층	1,049.35				
					3층	1,035.22				
					4층	1,051.33				
	5층	1,051.33								
	1.경상남도 양산시 동면 석산리	1477-7	대			1,332.6				
			(내)	일반철골구조						
				3층302호	133.44	133.44	358,000,000	비준가액		
		1.	소유권	133.44						
			대지권	4,141.29	42.9388					
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>			
						토 지 :	107,400,000			
						건 물 :	250,600,000			
(2)				(내) 일반철골구조 3층303호				비준가액		
					105.64	105.64				
					105.64					
					4,141.29	33.9932				
									<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>
									토 지 :	80,100,000
		건 물 :	186,900,000							

# 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		
(3)			1.	(내) 일반철골구조 3층305호	110.05	110.05	279,000,000	비준가액
				소유권	110.05	35.4123		
				대지권	4,141.29			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		83,700,000	
					건 물 :		195,300,000	
(4)			1.	(내) 일반철골구조 3층306호	96.25	96.25	244,000,000	비준가액
				소유권	96.26	30.9716		
				대지권	4,141.29			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		73,200,000	
					건 물 :		170,800,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩1,148,000,000.-</b>	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조    | (4) 이용상태               |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 |                        |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 위치 및 주위환경

본 건은 경상남도 양산시 동면 석산리 소재 '석산교차로' 남서측 인근에 위치하는 '금강프라자' 3층 (1)302호, (2)303호, (3)305호, (4)306호로서 부근 일대는 각종 근린생활시설, 숙박시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

일반철골구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 3층 (1)302호, (2)303호, (3)305호, (4)306호로서

외벽 : 복합판넬, 치장석, 미장스톤 등 마감,  
내벽 : 페인팅, 타일 등 마감,  
창호 : 강화유리, 샷시창임.

## (4) 이용상태

기호(1~4) : 공히 공부상 교육연구시설이며, 공실상태임.

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

세장형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북측으로 폭 약 35미터 이상의 포장도로, 남측으로 폭 약 12미터 이상의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

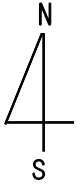
**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상이며, 기타 없음.

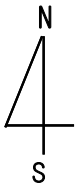
# 위 치 도



소재지	경상남도 양산시 동면 석산리 1477-7 (금강프라자 3층 302호, 303호, 305호, 306호)
-----	---



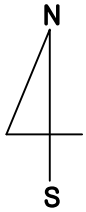
# 위 치 도



소재지	경상남도 양산시 동면 석산리 1477-7 (금강프라자 3층 302호, 303호, 305호, 306호)
-----	---



# 건물개황도



S= No Scale

(금강프라자 3층 (1)302호, (2)303호, (3)305호, (4)306호)

## <호별배치도>





( )



( )



( )



( )



( )



( ) ( )



(1) (302 )



(1) (302 )



(2) (303 )



(2) (303 )



(3) (305 )



(3) (305 )



(4) (306 )



(4) (306 )