

# 감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명	윤후정 소유물건(2024타경105962)
감정서번호	GY202410-3-04

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.

가야감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

강양중

감정평가액	칠억이천오백만원정 (₩725,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	윤후정 (2024타경105962)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024. 10. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	--	725,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩725,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 동성동소재 호텔엠에스 1층 112-1호외 1개호로서 경매 목적의 평가건 임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 동성동 315			건물명칭	호텔엠에스
				용도	업무시설, 숙박시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 운동시설
건물구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 15층			사용승인일	2006.02.13
구분	동·호수	전용면적 (㎡)	모든 공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	1층112-1호	92.04	142.404	234.444	18.745
나	1층112-2호	32	44.034	76.034	6.079

#### (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일인 2024. 10. 25일을 기준시점으로 함.

## 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2024. 10. 24 ~ 2024. 10. 25.일의 기간동안 실지조사를 하였음.

## 5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

## 6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 7. 기타 참고사항

(1) 본건은 구분건물로서 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 별도로 규약을 정하고 있지 않는 한 구분건물과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본 감정평가서는 감정평가 대상 건물등의 하자등에 대한 보증이 아니므로 필히 입찰시 경매목적물의 현상등을 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례 비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “공시지가기준법” 이 있음.

### 2. 감정평가의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 “감정평가에 관한규칙” 제12조 제2항 단서규정에 의거 타 방법에 의한 별도검토는 하지 아니 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처:한국부동산원 감정평가정보체계】

기호	소재지 (마산합포구)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점	비고
A	동성동 315	호텔엠에스	1층 000호	128.61	26.192	568,000,000	2019.06.28	

(2) 비교사례의 선정 및 그 사유

평가 대상물건과 동일 건물내 위치하여 물적 유사성이 높은 사례 기호 (A)을 선정하였음.

### 2. 사정보정

별도보정치 아니함.(1.00)

### 3. 시점수정

(1) 본건은 한국부동산원에서 조사·발표하는 경상남도 상업용 부동산 자본수익율(집합상가)를 기준으로 시점수정함.

(2) 시점수정치

(지수기준시점 2021.06)

시 점	시점수정치	산 식
2019.06.28. ~2024.10.25	0.338% (1.00338)	$(1-0.0022 \times 3/91) \times (1-0.0003) \times 1.0033 \times (1-0.0066) \times (1-0.0021) \times (1-0.0007) \times (1-0.0005) \times (1-0.0004) \times 1.0056 \times 1.0053 \times 1.0047 \times 1.0046 \times 1.005 \times 1.0039 \times (1-0.0012) \times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0022 \times 117/91)$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

【기호 가,나】

구분		격차율	비고
조건	세항목	대상	
일반요인		1.00	대등함.
지역요인		1.00	대등함.
외부요인	가로조건	1.00	동일 건물내 사례로서 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	동일 건물내 사례로서 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.32	위치별 효용도등 본건 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타요인		1.00	대등함.
누 계		1.320	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.32 x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 비준가격 산정

본건 기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가격
가	568,000,000	1.00	1.00338	1.320	92.04 /128.61	538,380,819
나	568,000,000	1.00	1.00338	1.320	32 /128.61	187,181,510

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례 [출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (마산 합포구)	건물명	층/호수	전용면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점	비고
a	동성동 315	호텔엠에스	1층 000호	43	449,000,000	담보	2023.04.13	
b	동성동 315	호텔엠에스	1층 000호	31.29	326,000,000	담보	2024.04.15	
c	동성동 315	호텔엠에스	1층 000-0호	92.04	545,000,000	경매	2022.06.02	
d	동성동 315	호텔엠에스	1층 000호	45.337	423,000,000	경매	2024.05.22	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 평가선례 및 인근 유사 부동산의 가격수준 및 방매수준 등을 종합참작할 때 상기의 시 산가격이 합리성이 있다고 판단되어 아래와 같이 가격 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

본건 기호	동/층.호수	전용면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)	
가	1층112-1호	92.04	538,380,819	538,000,000	
나	1층112-2호	32	187,181,510	187,000,000	
합계				₩725,000,000	

【 이 하 여 백 】

# 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		
	경상남도 창원시 마산합포구 동성동 (경상남도 창원시 마산합포구 해안대로 367)	315 호텔 엠에스	업무시설 숙박시설 제1종근린 생활시설 제2종근린 생활시설 운동시설	철골철근콘크리트 구조(철근) 콘크리트 스라브지붕 15층				
			업무시설 (기타일반 업무시설)	지하4층	680.45			
			업무시설 (기타일반 업무시설)	지하3층	1,343.39			
			업무시설 (기타일반 업무시설)	지하2층	1,455.37			
			업무시설 (기타일반 업무시설)	지하1층	1,455.37			
			숙박시설 (관광호텔)	1층	1,178.33			
			숙박시설 (관광호텔)	2층	1,125.48			
			제2종근린 생활시설 운동시설	3층	1,124.1			
			숙박시설 (관광호텔)	4층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	5층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	6층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	7층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	8층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	9층	1,032.01			

# 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          가	"	315	업무시설 (오피스텔)	10층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	11층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	12층	1,032.01			
			업무시설 (오피스텔)	13층	1,032.01			
			숙박시설 (관광호텔)	14층	1,032.01			
			숙박시설 (관광호텔)	15층	959.98			
			대	일반상업	1,653			
			(내) 철골철근 콘크리트구조 관광숙박시설 (오락실) 1층112-1호		92.04	92.04		
			(1. 소유권 대지권)		18.745 ----- 1,653	18.745		

# 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		
나				(내) 철골철근 콘크리트구조 관광숙박시설 (편의점) 1층112-2호  (1. 소유권  대지권)	32  6.079 ----- 1,653	32   6.079	187,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 공유면적 포함 76.034㎡)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,400,000 149,600,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩725,000,000.-</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

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 동성동소재 호텔엠에스 1층112-1호 및 1층112-2호로서 부근은 상업시설 밀집되어있음.

## (2) 교통상황

대체적인 대중교통사정 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 15층건내 1층112-1호, 1층112-2호로서

외벽: 드라이비트, 화강석등 마감.

내벽: 인테리어등 마감.

천정: 인테리어등 마감.

창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

(기호 가,나)를 벽체구분없이 일체로 상호(M호텔 가라오케)로 이용중이며, (기호 가)는 복층구조임.

## (5) 설비내역

건물내 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

장방형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측, 남동측, 북서측으로 도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함),  
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

### (9) 공부와의 차이

--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

# 위치도



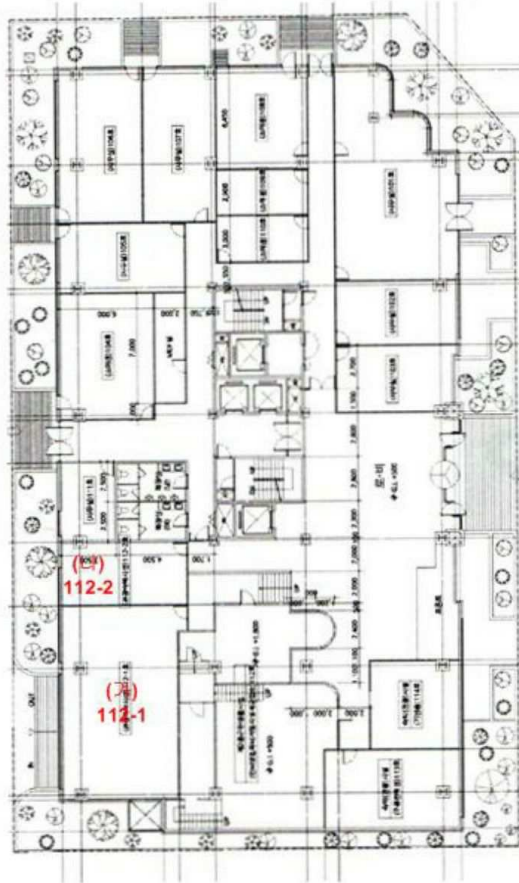
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 동성동 315



# 건물개황도

## 호별배치도

None scale



<경상남도 창원시 마산합포구 동성동 315  
호텔엠에스 1층 112-1호, 1층 112-2호 >

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



