

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수  
건명 : 이정기 외 2명 소유물(2025타경1072)  
번호 : 삼창 제 N20252-04011 호

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



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

제주특별자치도 제주시 복지로3길 1-2  
3층(도남동,대박빌딩)  
TEL.064-752-0401 / FAX.064-752-0488



**(부동산) 감정평가표**

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

감정평가사 김영옥



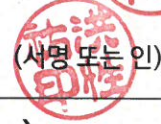



(주)삼창감정평가법인

제주지사장

홍성우

(서명 또는 인)



감정평가액	일십오억삼천삼백육십이만사천팔백원정 (₩1,533,624,800.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	경매			
제출처	제주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정기 외 2명(2025타경1072)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀원 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 16	2025. 04. 11 ~ 2025. 04. 16	2025. 04. 17		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	건물	678.48	건물	678.48	2,260,000	1,533,364,800
	(제시외건물)	(2.6)	제시외건물	2.6	100,000	260,000
	합계					₩1,533,624,800
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김동규			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 소재 '제주극동방송' 남동측 근거리에 위치하는 부동산(건물)으로서, 제주지방법원에서 의뢰된 부동산임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 감정평가인 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 일련번호 3)~9)는 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부조사를 못하였는 바, 감정평가전례, 동단지내 유사물건, 해당 관련공부(건축물현황도), 탐문사항 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였음.

다. 일련번호 2)에는 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 ㄱ)이 소재하는 바, 개략적으로 면적사정하고 감정평가하여 회보하오니 소유관계 및 일괄 경매 여부 등을 확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건의 확정

#### 가. 건물

<b>일련 번호</b>	<b>소재지</b>	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-1)					
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			<b>주용도</b>	단독주택	
2)	<b>건축면적(㎡)</b>	<b>건폐율(%)</b>	<b>연면적(㎡)</b>	<b>용적율(%)</b>	<b>층수 (지하/지상)</b>	<b>사용승인일</b>	<b>증축일</b>
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

<b>일련 번호</b>	<b>소재지</b>	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-3)					
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			<b>주용도</b>	단독주택	
3)	<b>건축면적(㎡)</b>	<b>건폐율(%)</b>	<b>연면적(㎡)</b>	<b>용적율(%)</b>	<b>층수 (지하/지상)</b>	<b>사용승인일</b>	<b>증축일</b>
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

<b>일련 번호</b>	<b>소재지</b>	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-7)					
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			<b>주용도</b>	단독주택	
4)	<b>건축면적(㎡)</b>	<b>건폐율(%)</b>	<b>연면적(㎡)</b>	<b>용적율(%)</b>	<b>층수 (지하/지상)</b>	<b>사용승인일</b>	<b>증축일</b>
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-9)					
	주구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			주용도	단독주택	
5)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

일련 번호	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-2)					
	주구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			주용도	단독주택	
6)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

일련 번호	소재지	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-4)					
	주구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			주용도	단독주택	
7)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<b>일련 번호</b>	<b>소재지</b>	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-6)					
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			<b>주용도</b>	단독주택	
<b>8)</b>	<b>건축면적 (㎡)</b>	<b>건폐율 (%)</b>	<b>연면적 (㎡)</b>	<b>용적율 (%)</b>	<b>층수 (지하/지상)</b>	<b>사용승인일</b>	<b>증축일</b>
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

<b>일련 번호</b>	<b>소재지</b>	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38,39 (제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-8)					
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조 평슬래브지붕			<b>주용도</b>	단독주택	
<b>9)</b>	<b>건축면적 (㎡)</b>	<b>건폐율 (%)</b>	<b>연면적 (㎡)</b>	<b>용적율 (%)</b>	<b>층수 (지하/지상)</b>	<b>사용승인일</b>	<b>증축일</b>
	69.15	-	84.81	-	-/2	2017.03.17	-

### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 4월 16일로 함.

나. 실지조사(2025년 4월 11일 ~ 2025년 4월 16일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상건물의 감정평가액 산출근거

#### 1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
2)~9)	단독주택	철근콘크리트구조 평슬레브지붕	84.81	-/2

#### 2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의건축물 재조달원가 자료집 및 한국부동산원의 건물 신축단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

##### 가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집(2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-02-05-06	고급주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	3	3,096,000	50 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조/평지붕	3	2,740,000	50 (45~55)

##### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
2)~9)	1층, 2층	단독주택	2,700,000	중	-

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2)~9)	1층, 2층	2,700,000	42	50	2,268,000	2,260,000	2017.03.17

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
3)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
4)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
5)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
6)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
7)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
8)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
9)	1층, 2층	84.81	84.81	2,260,000	191,670,600	-
<b>합 계</b>		<b>678.48</b>	<b>678.48</b>	-	<b>1,533,364,800</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
건 물	1,533,364,800	상세내역은 명세표 참조
제시외건물	260,000	
합 계	1,533,624,800	-

끝.

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)		
2	제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-1	38,39 위양지상 제1동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	1층	64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	2,700,000 x42/50
					2층	20.16				
3	동 소 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-3	38,39 위양지상 제2동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	1층	64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	2,700,000 x42/50
					2층	20.16				
4	동 소 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-7	38,39 위양지상 제4동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	1층	64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	2,700,000 x42/50
					2층	20.16				
5	동 소 [도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-9	38,39 위양지상 제5동	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	1층	64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	2,700,000 x42/50
					2층	20.16				

(토지·건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
6	동소 [도로명주소] 위양지상 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-2	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					2,700,000 x42/50
					64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	
	제주시 애월읍 번드르길 104-2	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	20.16				
7	동소 [도로명주소] 위양지상 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-4	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					2,700,000 x42/50
					64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	
	제주시 애월읍 번드르길 104-4	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	20.16				
8	동소 [도로명주소] 위양지상 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-6	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					2,700,000 x42/50
					64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	
	제주시 애월읍 번드르길 104-6	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	20.16				
9	동소 [도로명주소] 위양지상 제주특별자치도 제주시 애월읍 번드르길 104-8	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층					2,700,000 x42/50
					64.65	84.81	2,260,000	191,670,600	
	제주시 애월읍 번드르길 104-8	38,39	단독주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 2층	20.16				
소계 (제시외건물)								₩1,533,364,800	

(토지·건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
ㄱ	동소	38,38 위양지상 제1동	(보일러실)	판넬조 판넬지붕 단층	(2.6)	(2.6)	100,000	260,000	
	소 계							₩260,000	
	합 계							₩1,533,624,800.-	
				이 하		여	백		

## 건물 감정평가요항표

- |             |            |                      |
|-------------|------------|----------------------|
| 1. 건물의 구조   | 2. 이용상태    | 3. 설비내역              |
| 4. 부합물 및 증물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

### 1. 건물의 구조

일련번호 2)~9): 철근콘크리트구조 평슬리브지붕 2층 건물로서, (사용승인일자: 2017.03.17)

외 벽: 드라이비트 마감 등.  
내 벽: 샷시창 등임.

### 2. 이용상태

1,2층 공히 '단독주택(타운하우스)' 등으로 이용중임.

### 3. 설비내역

기본적인 급·배수 및 위생설비 갖추었고, 보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

### 4. 부합물 및 증물

일련번호 2)에는 제시외건물 ㄱ)이 소재함.

### 5. 공부와의 차이

없음.

### 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리  
38,39 소재 부동산



# 상세 위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리  
38,39 소재 부동산



# 지적 및 건물개황도



S=1:1,600

소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38번지 외  
제1,2,4~9동 (일련번호2~9)



범례

- |  |          |  |             |  |            |
|--|----------|--|-------------|--|------------|
|  | 감정평가대상토지 |  | 감정평가건물 1층   |  | 제시외건물(평가)  |
|  | 지적경계선    |  | 감정평가건물 2층   |  | 제시외건물(평가외) |
|  | 도로경계선    |  | 감정평가건물 3층이상 |  |            |

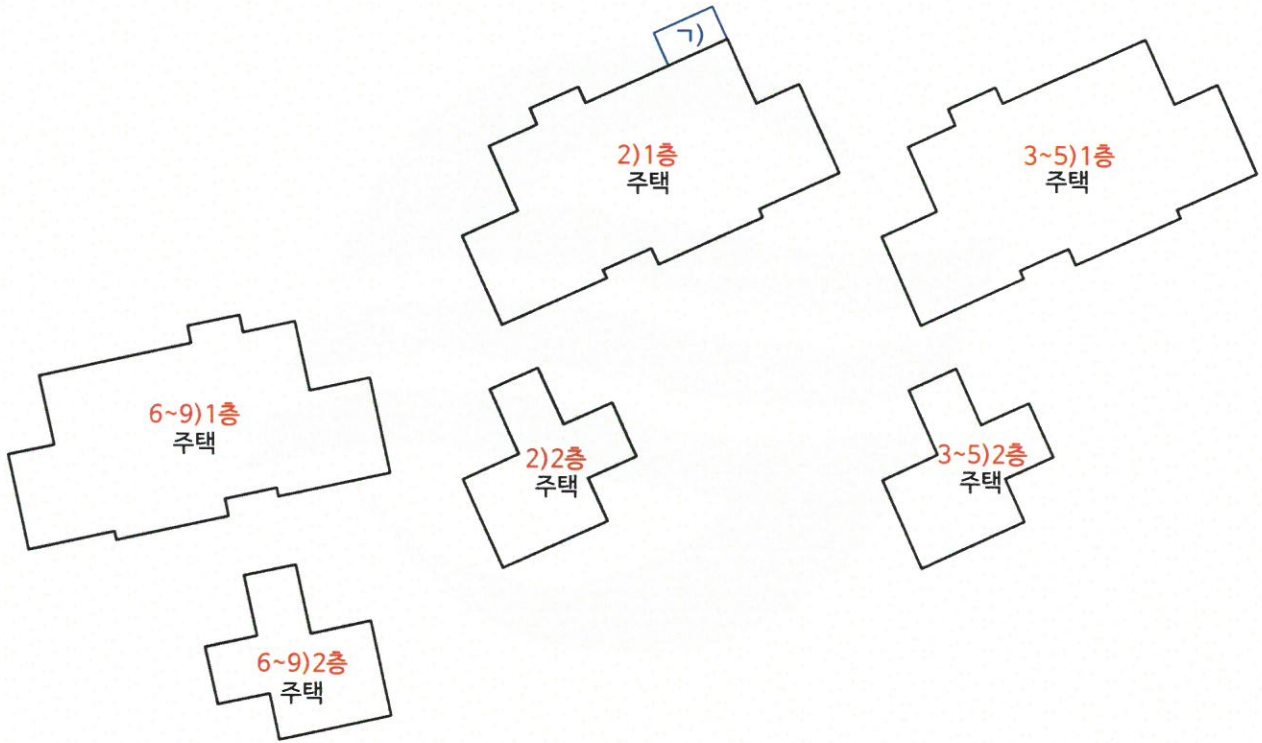
# 건물개황도



S=1:250

소재지

제주특별자치도 제주시 애월읍 구엄리 38번지 외  
제1,2,4~9동 (일련번호2~9)



<평가건물>

2~9) 1층 : 65.65㎡

2~9) 2층 : 20.16㎡

<제시외건물>

가) 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 ≒ 2.6㎡

## 사 진 용 지



[ 대상물건 전경 ]



[ 일련번호 2)~5) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 6)~9) 전경 ]



[ 일련번호 2) 전경 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호 2) 1층 내부 ]



[ 일련번호 3) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 4) 전경 ]



[ 일련번호 5) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 6) 전경 ]



[ 일련번호 7) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 8) 전경 ]



[ 일련번호 9) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 2) 소재 제시외건물 ㄱ) 전경 ]



[ 대상물건 주위 전경 ]

# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수  
(경 유)  
참 조 : 제주지방법원 경매3계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

- 
1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
  2. 2025.04.04자로 귀법원께서 제 2025타경1072호로 의뢰하신『이정기 외 2명 소유물(2025타경1072)』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
  3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부  
2. 수 수 료 청 구 서 2부 끝.

(주)삼창감정평가법인  
제 주 지 사 장 

# 수수료 청구서

제주지방법원 사법보좌관 김태수 귀하

삼창 제 N20252-04011 호

—金일백팔십만칠천삼백원整

₩1,807,300

의뢰문서번호 : 2025타경1072

의뢰일자 : 2025.04.04

건명 : 이정기 외 2명 소유물 (2025타경1072)

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	1,297,519	$(1,195,000 + (533,624,800 \times 8/10,000)) \times 0.8 = 1,297,519$
나. 여비	230,400	
물건조사비	90,000	【물건조사비】9동 x 10,000
공부발급비	11,090	
기타실비	14,000	
특별용역비		
소계	345,490	
공급가액	1,643,000	* 1,000원미만결사
부가가치세	164,300	
합계	1,807,300	
기납부착수금		
정산청구액	1,807,300	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 456-85-00078

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

S C제일은행-제주지점 : 769-20-080766

(주)삼창감정평가법인 제주지사

(주)삼창감정평가법인

제주지사장