

# 감정평가서

## Appraisal Report

제주특별자치도 제주시 일도이동 321-19  
일도더팰리스 1층 101호 외

주식회사 자금 소유물건(2025타경8558)

NP2025-0805-0001

2025-08-11

제주지방법원 사법보좌관 김태수



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.




나라감정평가법인


전화:064)742-9870 전송:064)742-9871



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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


감정평가사  
원윤경  (인)

(주)나라감정평가법인 제주지역본부  
본부장 김영현  (서명 또는 인)

감정평가액	이십삼억팔천삼백만원정 (\2,383,000,000.-)				
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	경매		
제출처	제주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	주식회사 자금 (2025타경8558)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 08. 11	2025. 08. 07~ 2025. 08. 11	2025. 08. 11	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	2,383,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\2,383,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자      감정평가사       (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 “인화초등학교” 북동측 인근에 위치하는 공동주택(일도더팰리스) 제1층 제101호 외 2개호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 11일자 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 07일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 11일자이며, 목록표시근거 상의 귀 제시목록 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 참고사항

- 본건 기호(2)는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부확인이 곤란한 바, 동 건물 내 유사물건, 해당 관련공부(건축물현황도), 탐문 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.
- 본건 위치확인은 현장조사 및 건축물현황도를 근거로 표기하였음.
- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전용 부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원의 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율 등을 참작하여 토지, 건물의 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		제주특별자치도 제주시 일도이동 321-19				
건물명		일도더팰리스				
구분		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률
1	제101호	411.96	320.2797	732.2397	88.6372	56.26%
2	제102호	133.3	103.6345	236.9345	28.6808	56.26%
3	제103호	125.8	97.8037	223.6037	27.0672	56.26%
용도		기호1: 소매점, 기호2: 사무소, 기호3: 휴게음식점	사용승인일자	2023년    02월    08일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

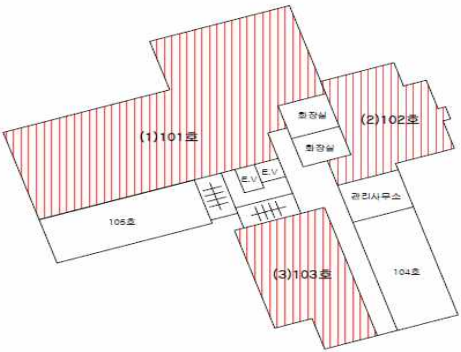
### 1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 "인화초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 상가 등이 형성된 노선 상가지대임.
토지형태 및 이 용 상 태	인접필지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주상복합 부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남서측으로 노폭 약 25m, 남동측으로 노폭 약 10m 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	-
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 북동측으로 도보 약 1분 거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역 <공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역 <제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	기호1~3 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상 12층건 중 제1층 제101호외 2개호로서, 외벽 : 대리석 및 스타코 마감 등, 내벽 : 시멘트몰탈 마감 등, 바닥 : 시멘트몰탈 마감 등, 창호 : 강화유리 및 샷시창임.						
이 용 상 황	기호1 소매점으로 이용중임. 기호2 사무실로 이용중임. 기호3 휴게음식점으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	-	-	○	-	○	-
주 차 여 건	지하1~3층 주차시설 등 되어있음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	-						

배 치 도	사 진
	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정으로

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	일도이동 ***_**	*****	1/**	90.9	19.5581	386,000  (@4,250)	2025.04.02
							2023.02.08
#2	일도이동 ***_**	*****	1/**	86.2	18.5467	300,000  (@3,480)	2025.01.23
							2023.02.08

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서(#1~#5)

### 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

### 【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 제주】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025년	-0.49	-0.48	-	-

### 【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기간	시점수정치
#1	자본수익률	2025.04.02~ 2025.08.11	$(1-0.0048*90/91)*(1-0.0048*42/91)$ ≒ <b>0.99305</b>

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.93	본건은 사례 대비 호별요인(전유면적 등)에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인 대등함.
누 계		0.930		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 2 : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인 대등함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.60	본건은 사례 대비 호별요인(전유면적, 위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등 등)에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인 대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.600</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 3 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례 대비 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인 대등함.
	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	0.81	본건은 사례 대비 호별요인(전유면적, 위치별효용 등)에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인 대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.810</b>		—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	386,000,000 (@4,250,000)	1.00	0.99305	0.930	411.96 /	1,615,595,129	<b>1,616,000,000</b> (@3,920,000)
					90.9		
2	386,000,000 (@4,250,000)	1.00	0.99305	0.600	133.3 /	337,268,621	<b>337,000,000</b> (@2,530,000)
					90.9		
3	386,000,000 (@4,250,000)	1.00	0.99305	0.810	125.8 /	429,694,898	<b>430,000,000</b> (@3,420,000)
					90.9		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 경매 등】

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	건입동 ***_*	*****	1/**	91.37	38.0546	자산 재평가	380,000 (@4,160)	2024.12.12
								2018.05.09
#2	일도이동 ***	***** 5차	2/**	179.72	56.8529	매입 매각	505,000 (@2,810)	2024.12.02
								2017.02.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대 소각	소매점	@3,500,000원/㎡ ~ @4,300,000원/㎡	기호1
		사무소	@2,300,000원/㎡ ~ @2,700,000원/㎡	기호2
		휴게음식점	@3,100,000원/㎡ ~ @3,700,000원/㎡	기호3

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제1층 제101호	411.96	1,616,000,000	@3,920,000	—
2	제1층 제102호	133.3	337,000,000	@2,530,000	—
3	제1층 제103호	125.8	430,000,000	@3,420,000	—
<b>합            계</b>			<b>₩2,383,000,000.-</b>	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(1)	제주특별 자치도 제주시 일도이동 321-19 일도더 팰리스  [도로명 주소] 제주특별 자치도 제주시 고마로9길 3	공동주택	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 12층				
			지3층	1,231.59			
			지2층	1,194.47			
			지1층	1,194.47			
			1층	956.83			
			2층	661.93			
			3층	661.93			
			4층	661.93			
			5층	661.93			
			6층	661.93			
			7층	661.93			
			8층	661.93			
			9층	661.93			
			10층	661.93			
			11층	661.93			
			12층	661.93			
			1	동 소 321-19	대	일반상업지역	1,393.7
		소매점	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	411.96	411.96	1,616,000,000	(공용면적: 320.2797㎡)
			1. 소유권	88.6372			
			----- 대지권	1,393.7	88.6372		
						배분내역	
						토지	323,200,000
						건물	1,292,800,000

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
2		사무소	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	133.3	133.3	337,000,000	(공용면적: 103.6345㎡)
			1. 소유권	28.6808	28.6808		
			----- 대지권	1,393.7		배분내역	
						토지	67,400,000
						건물	269,600,000
3		휴게음식점	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	125.8	125.8	430,000,000	(공용면적: 97.8037㎡)
			1. 소유권	27.0672	27.0672		
			----- 대지권	1,393.7		배분내역	
						토지	86,000,000
						건물	344,000,000
		<b>합 계</b>				\2,383,000,000.-	
			이 하	여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 제주특별자치도 제주시 일도이동 소재 “인화초등학교” 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 상가 등이 형성된 노선 상가지대임.

**(2) 교통상황**  
 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함.

**(3) 건물의 구조**  
 기호1~3 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지상 12층건 중 제1층 제101호외 2개호로서,  
 외벽 : 대리석 및 스타코 마감 등,  
 내벽 : 시멘트몰탈 마감 등,  
 바닥 : 시멘트몰탈 마감 등,  
 창호 : 강화유리 및 샷시창임.

**(4) 이용상태**  
 기호1 소매점으로 이용중임.  
 기호2 사무실로 이용중임.  
 기호3 휴게음식점으로 이용중임.

**(5) 설비내역**  
 전기설비, 위생설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**  
 인접필지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주상복합 부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태 등**  
 본건 남서측으로 노폭 약 25m, 남동측으로 노폭 약 10m 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**  
 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m-30m)  
 (접함), 소로1류(폭 10m-12m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)  
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역  
 <공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시  
 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역  
 <제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 하수처리구역<하수도법>임.

**(9) 공부와의 차이**  
 해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**  
 -

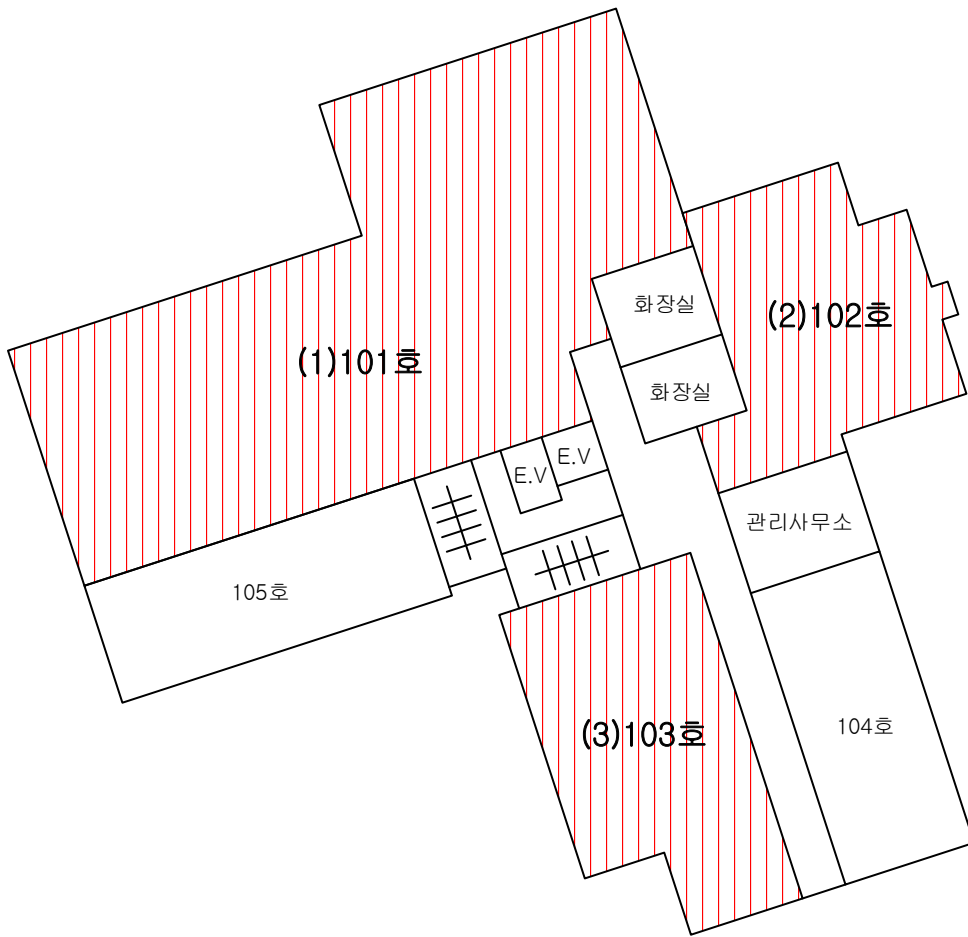
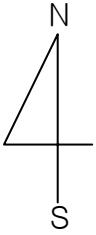
# 광역 위치도

소재지 지번

제주특별자치도 제주시 일도이동 321-19



# 호 별 배치도



## 본 건

( 일도더팰리스 )

- (1)제1층 제101호 (전유면적: 411.96㎡)
- (2)제1층 제102호 (전유면적: 133.3㎡)
- (3)제1층 제103호 (전유면적: 125.8㎡)

# 사 진 용 지



본건전경



기호(1) 전경

# 사 진 용 지



기호(1) 내부



기호(1) 내부

# 사 진 용 지



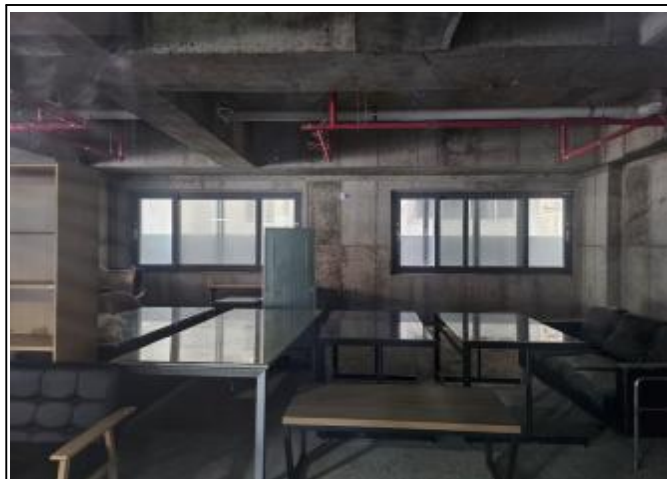
기호(2) 전경



기호(2) 출입구



기호(3) 전경



기호(3) 내부



본건 남서측도로 및 주위환경



본건 남동측도로 및 주위환경