

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 제주지방법원
사법보좌관 이경훈
건명 : 황중훈 소유물건
(2025타경1549)

감정평가서 번호 : 하나 250818-14-902



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 제주지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 064-744-4622 Fax : 064-744-4620
제주특별자치도 제주시 삼무로 84 ,3층 (연동,수협중앙회빌딩)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 제주지사

감정평가사

지사장

진영택

(인)

권해철

(인)

감정평가액	구억삼천구백만원정 (₩939,000,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈		감정평가 목적	경매		
제출처	경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황종훈 (2025타경1549)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 21	2025. 08. 19 ~ 2025. 08. 21	2025. 08. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	아파트	2개호	-	939,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩939,000,000.-
심사 확인	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

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 '동광육거리' 서측 근거리에 위치하는 부동산에 대한 제주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 19일 ~ 2025년 8월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 기타참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권 과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였 음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		마마뜰빌리지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
① (1)	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 신화역사로 423	1602 마마뜰 빌리지 상가동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 기와지붕 2층 지1층 1층 2층	109.4362 720.0376 677.1698			
	상동	1602	대	계획관리지역 (내)	4,997.4			
	상동	상동	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 제1층 제1105호 소유권 ①.x ----- 대지권	73.1325 113.8038 4,997.4 x----	73.1325 113.8038	627,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 91.0506㎡
								배분내역 토 지 : 188,100,000 건 물 : 438,900,000


(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		마마뜰빌리지							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)	상동	상동	제1종 근린생활 시설	(내)	철근콘크리트구조 제2층 제2205호	61.005	61.005	312,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 75.9518㎡
				소유권		94.9318			
				①.x -----		4,997.4 x----	94.9318		
				대지권		4,997.4			
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	93,600,000			
					건 물 :	218,400,000			
합 계								₩939,000,000.-	
					이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1602 마마뜰 빌리지 제상가동 제1105호 외 1개호		
도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 신화역사로 423		
	주용도	공동주택	
	주구조	철근콘크리트구조 기와지붕	
	사용승인	2019.05.29	
	건물규모	층수	지하1층/지상2층
		연면적	3,998.2606 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	상가동/ 1층/1105호	제1종 근린생활시설	73.1325	17.9181	91.0506	113.8038	80.32
(2)	상가동/ 2층/2205호	제1종 근린생활시설	61.005	14.9468	75.9518	94.9318	80.32
합계 (2개호)			134.1375	32.8649	167.0024	208.7356	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	동광리 1045	-/ 1/1○○	소매점	21.78	29.6566	162,000,000 (@7,440,000)	2023.07.24 (2022.03.11)	-
#2	동광리 1602	상가/ 1/1○○	소매점	71.64	89.1926	586,286,192 (@8,180,000)	2020.12.30 (2019.05.29)	-
#3	구역리 1149	C/ 2/2○○	학원	45	64.44	190,000,000 (@4,220,000)	2024.08.22 (2018.10.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1), (2)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
제주 집합상가	-2.737% (0.97263)	거래시점 / 기준시점	2023.07.24/ 2025.08.21
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 제주 2023년 03분기 : -0.02 2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : -0.2 2024년 02분기 : -0.41 2024년 03분기 : -0.41 2024년 04분기 : -0.47 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.48 2025년 03분기 : -0.48 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.0002 \times 69 \div 92) \times (1-0.0002) \times (1-0.002) \times$ $(1-0.0041) \times (1-0.0041) \times (1-0.0047) \times (1-0.0049)$ $\times (1-0.0048) \times (1-0.0048 \times 52 \div 91) \approx 0.97263$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.20	본건이 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 상업시설과의 접근성에서 우세함.
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	1.05	본건이 사례대비 건물전체의 공실률 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.94	본건이 사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.184	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (2)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.20	본건이 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 상업시설과의 접근성에서 우세함.
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	1.05	본건이 사례대비 건물전체의 공실률 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.56	본건이 사례대비 층별효용, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.706	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	상가/1/ 1105	73.1325	#1	7,440,000	1.000	0.97263	1.184	8,567,858	626,588,875	627,000,000
(2)	상가/2/ 2205	61.005	#1	7,440,000	1.000	0.97263	0.706	5,108,875	311,666,919	312,000,000
합계		134.1375	-	-	-	-	-	-	-	939,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 집합상가	주택 및 상가혼용지대	광대한면	8,500,000 선 내외	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	동광리 1602 상가/1/100	휴게 음식점	71.64	89.1926	589,000,000 (@8,220,000)	2024.09.24 (2019.05.29)	법원 경매	-
(2)	동광리 1602 상가/2/200	사무소	59.76	74.4019	294,000,000 (@4,920,000)	2024.09.24 (2019.05.29)	법원 경매	-
(3)	동광리 1045 지상1/100	소매점	21.78	29.6566	162,000,000 (@7,440,000)	2023.02.16 (2022.03.11)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	제주 서귀포시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	51,549,024,000	31,305,755,983	60.7	412	142	34.5
근린상가	10,097,257,430	4,058,155,500	40.2	49	8	16.3
점포	11,624,947,780	7,546,543,000	64.9	37	11	29.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제상가동 제1층 제1105호	73.1325	113.8038	627,000,000
(2)	제상가동 제2층 제2205호	61.005	94.9318	312,000,000
합계		134.1375	208.7356	939,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 '동광육거리' 서측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정기노선 및 지방도가 소재하는 등 제반교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) 철근콘크리트구조 기와지붕 2층 내 1층 1105호건,
일련번호(2) 철근콘크리트구조 기와지붕 2층 내 2층 2205호건으로서,
(사용승인일자: 2019.05.29.)
외벽: 데코타일마감, 페인팅마감 등,
내벽: 페인팅마감 등,
바닥: 강마루마감 등,
창호: PVC샷시창 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1,2): 근린생활시설임.

(5) 설비내역

기본위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 천장매립형 에어컨에 의한 냉방설비 등이 되어있음.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호①: 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형지로 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 28미터 아스콘포장도로 및 북동측으로 폭 약 3미터 콘크리트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호①: 계획관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>.

(9) 공부와의 차이

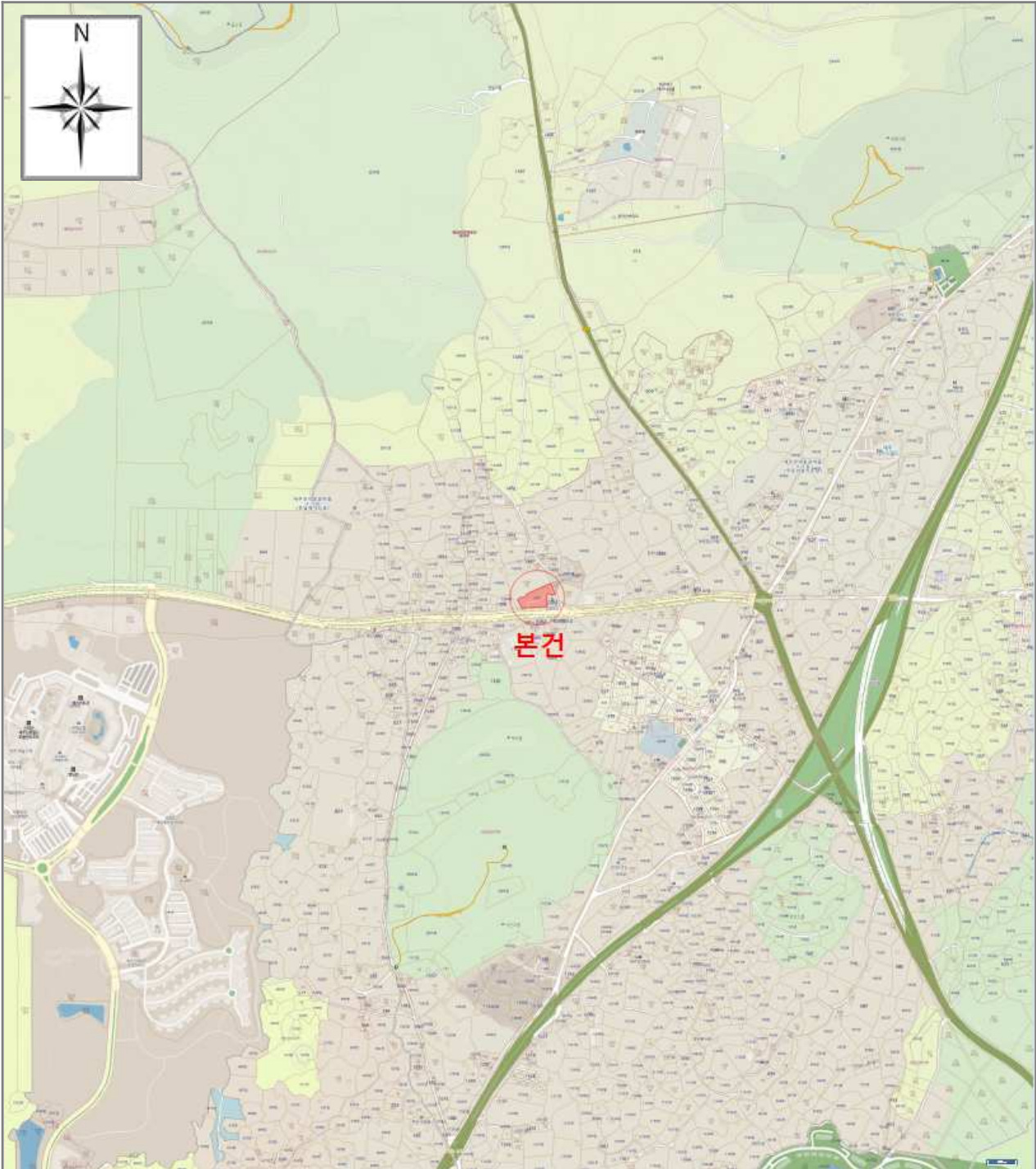
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

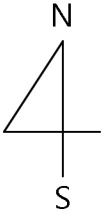
위 치 도

소재지	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1602 마마뜰빌리지 상가동 1층 1105호 외
-----	--

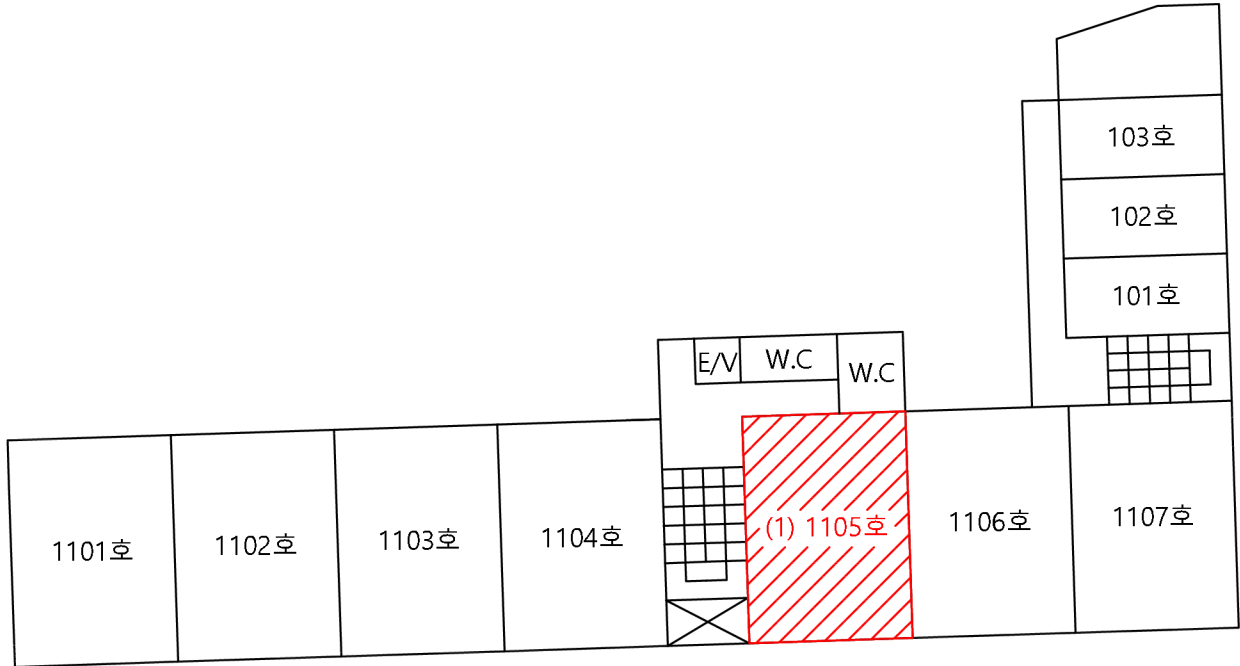


[범 례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
---------	-------	--------	--------

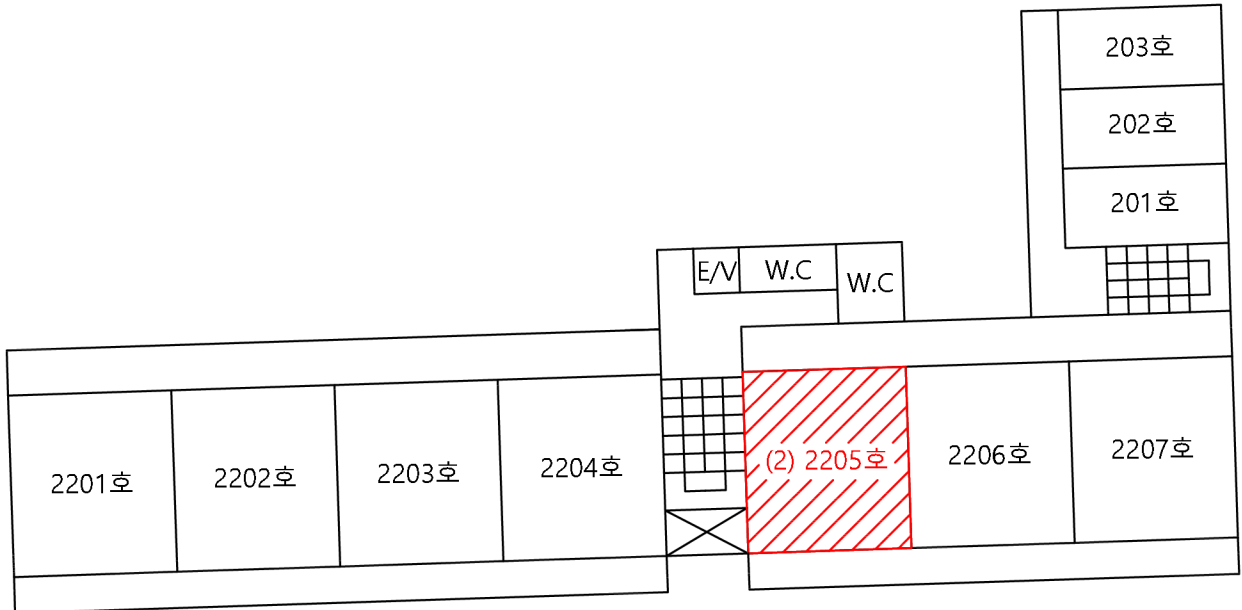
호별 배치도



소재지	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1602 마마뜰빌리지 상가동 1층 1105호(1), 상가동 2층 2205호(2)
-----	--



<상가동 1층 호별배치도>



<상가동 2층 호별배치도>

사 진 용 지

소재지

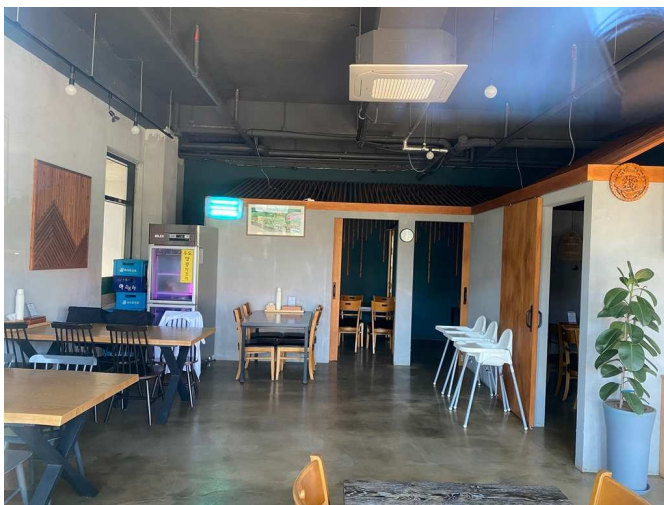
제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1602 마마뜰빌리지 상가동
1층 1105호 외



본건 현황



본건 현황



일련번호(1) 내부 현황



일련번호(1) 내부 현황

사 진 용 지

소재지

제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 1602 마마뜰빌리지 상가동
1층 1105호 외



일련번호(2) 내부현황



일련번호(2) 내부 현황



도로 및 주위환경



도로 및 주위환경