

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600)

문서번호 : 중앙 012023-1004-010

수 신 : 강구수산업협동조합 상인지점

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.10.04 자 귀 제 『

--

』호로

의뢰하신 『

제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20외 2필지 소재 토지

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	5,137,401	평가수수료 할인적용 $3,516,000 + (2,895,360,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 5,137,401$
실 비	여비교통비	499,400
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	6,000
	기 타 실 비	8,000
	특별용역비	—
소 계	513,400	
공 급 가 액	5,650,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	565,000	
합 계	6,215,000	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	6,215,000	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

수협 2060-0044-1838 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1004010" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대 표 이 사

수수료산정내역서

수 신: 강구수산업협동조합 상인지점

평가서번호: 012023-1004-010

정산청구액: **육백이십일만오천원정 (₩6,215,000.-)**

평가배분액		0.8배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩7,895,360,000		-		₩7,895,360,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000		1만분의11	x0.8	396,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000		1만분의 9	x0.8	360,000	
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000		1만분의 8	x0.8	2,560,000	
	50억원초과 100억원까지	2,895,360,000		1만분의 7	x0.8	1,621,401	
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					5,137,401		
평가수수료	0.8배	3,516,000+(2,895,360,000x7/10,000x0.8) ≒5,137,401				5,137,401	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					5,137,401	
실비	여비교통비	제주 출장비				499,400	
	토지조사비					—	
	물건조사비	동 x 10,000원				—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 3부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 3부 x 1,000원				6,000	
	기 타 실비	사진 8컷 x 1,000원				8,000	
	특별용역비					—	
	소 계					513,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩5,650,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				565,000		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩6,215,000		

대 표 이 사

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 강구수산업협동조합 상인지점장

건명: 제주특별자치도 제주시 조천읍
함덕리 1269-20외 2필지
소재 토지

평가서번호: 중 앙 012023-1004-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)
본사: T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail: jungang1@kapaland.co.kr
home-page: <http://www.jaa.co.kr>

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김진복

김진복



(주)중앙감정평가법인 대표이사

신상윤



감정평가액	칠십팔억구천오백삼십육만원정 (₩7,895,360,000.-)					
의뢰인	강구수산업협동조합 상인지감장		감정평가목적	공매		
제출처	강구수산업협동조합 상인지점		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (수탁자)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.10.11	2023.10.11	2023.10.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,243	토지	2,243	3,520,000	7,895,360,000
			이	하	여	백
	합계					₩7,895,360,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이평화

이평화



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕해수욕장' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 강구수 산업협동조합 상인지점의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 10월 11일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 10월 11일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지는 건축허가를 득한 3필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 2019년 1월 23일에 제주시장으로 신축허가를 득한 상태(현황 건물 기초 토목공사 중 중단)로서 허가사항은 아래와 같음.

건축구분	신축	허가번호	2019-건축과-신축허가-26 (2019-6510213-1101-26)
건축주	주식회사제주다이너스티		
대지위치	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20외 2필지(1269-2, 1272)		
대지면적	2,243㎡		
건축물명칭	엠앤제이	주용도	제2종근린생활시설(판매,운동,위락,숙박)
건축면적	1,754.86㎡	건폐율	78.2%
연면적	16,219.06㎡	용적률	553.3%

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	함덕리 1269-20	1,168	대	건물기초 토목공사 중 중단	일반상업	중로각지	부정형 평지	1,119,000	일단지
2	함덕리 1269-2	391	전					1,193,000	
3	함덕리 1272	684	대					793,100	
합계	-	2,243	-	-	-	-	-	-	

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 소재 '함덕해수욕장' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 인근에 위치한 함덕해수욕장을 배후로 하는 숙박시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호(1~3) 토지는 3필지 일단의 토지로서 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지이고 현황 건물 신축을 위한 기초 토목공사 중 중단된 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 접면도로 상태

본건 남측으로 폭 약 15미터 내외, 서측 및 북측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1, 2) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, <추가기재> 지적재조사 지구지정.

- 기호(3) : 일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, <추가기재> 지적재조사 지구지정.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	함덕리 1276-1	165	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리 평 지	1,389,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2023.01.01 ~ 2023.10.11)	-0.358% (0.99642)	$(1 - 0.00365) \times (1 + 0.00005 \times 41/31)$ ≈ 0.99642

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1~3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	본건은 표준지대비 면적, 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	시가 참고	2023.04.19	함덕리 1268-4	139	대	주상용	일반 상업	중로한면 사다리	3,540,000	903,300
②	담보	2023.06.08	함덕리 1271	112	대	주상용	일반 상업	중로한면 사다리	3,540,000	1,184,000
③	법원 경매	2023.08.08	함덕리 1252-3	151	대	주상용	일반 상업	중로각지 사다리	3,960,000	931,900
④	담보 (본건)	2022.06.21	함덕리 1269-20 외	1,168	대	상업나지	일반 상업	소로한면 사다리	3,200,000	1,218,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.03.09	함덕리 964-1	105	대	단독주택	일반 상업	소로한면 부정형	3,580,000	726,300
비고	거래금액 : 380,000,000원 건물개요 : 일반목구조 단독주택, 36.36㎡(사용승인일: 1960.05.10) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 5/45(관찰감가) ≒ 111,000원/㎡ 토지단가 : (380,000,000원 - 111,000원/㎡ × 36.36㎡) ÷ 105㎡ ≒ 3,580,000원/㎡								
②	2022.12.05	함덕리 1016-2외	742	대 및 주차장	상업나지	일반 상업	중로한면 사다리	3,910,000	870,200
비고	거래금액 : 2,900,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 2,900,000,000원 ÷ 742㎡ ≒ 3,910,000원/㎡								
③	2022.04.26	함덕리 3207	188	대	단독주택	일반 상업	중로각지 사다리	2,400,000	635,000
비고	거래금액 : 454,960,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 52.43㎡(사용승인일: 1970.01.01) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 3/45(관찰감가) ≒ 60,000원/㎡ 토지단가 : (454,960,000원 - 60,000원/㎡ × 52.43㎡) ÷ 188㎡ ≒ 2,400,000원/㎡								
④	2021.03.29	함덕리 1252-6	36	대	주상용	일반 상업	중로각지 사다리	3,820,000	951,300
비고	거래금액 : 140,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 주상용, 26.36㎡(사용승인일: 1980.06.07) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 5/45 ≒ 100,000원/㎡ 토지단가 : (140,000,000원 - 100,000원/㎡ × 26.36㎡) ÷ 36㎡ ≒ 3,820,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
본건 인근 유사 상업용	3,500,000~3,800,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	제주 제주시 2022년 10월 ~ 2023년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	8,167,264,804	5,446,640,080	66.7	80	28	35

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례①	3,540,000	-	0.99999	1.00	1.040	3,681,563	2.660
비교표준지 공시지가	A	1,389,000	-	0.99642	-	-	1,384,027	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2023.04.19~2023.10.11)						0.99999
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
비고	표준지는 사례대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.65

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~3	1,389,000	0.99642	1.00	0.960	2.65	3,520,965	3,520,000	일단지

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	3,520,000	2,243	7,895,360,000	일단지
합 계	-	2,243	7,895,360,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2023.03.09	함덕리 964-1	105	대	단독주택	일반 상업	소로한면 부정형	3,580,000	726,300
비고	거래금액 : 380,000,000원 건물개요 : 일반목구조 단독주택, 36.36㎡(사용승인일: 1960.05.10) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 5/45(관찰감가) ≒ 111,000원/㎡ 토지단가 : (380,000,000원 - 111,000원/㎡ × 36.36㎡) ÷ 105㎡ ≒ 3,580,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	제주특별자치도 제주시 상업지역 (2023.03.09 ~ 2023.10.11)	-0.110% (0.99890)	$(1 - 0.00114 \times 23/31) \times (1 - 0.00041) \times (1 - 0.00001) \times (1 + 0.00003) \times (1 + 0.00002) \times (1 + 0.00005) \times (1 + 0.00005 \times 41/31)$ ≈ 0.99890

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1~3)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.05	본건은 사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건은 사례대비 면적 등에서 열세하나 접면도로의 상태 등에서 우세하여 종합적으로 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.071	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~3	3,580,000	1.00	0.99890	1.00	1.071	3,829,962	3,820,000	일단지

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~3	3,820,000	2,243	8,568,260,000	일단지
합 계	-	2,243	8,568,260,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	7,895,360,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	8,568,260,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1~3	3,520,000	2,243	7,895,360,000	일단지
합 계	-	2,243	7,895,360,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1~3	3,520,000	2,243	7,895,360,000	일단지
합 계	-	2,243	7,895,360,000	-

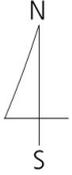
2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

(토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	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)	
1	제주 특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1269-20	대	일반상업지역	1,168	2,243	3,520,000	7,895,360,000	일단지 건축허가득
2	"	1269-2	전	일반상업지역	391				
3	"	1272	대	일반상업지역	684				
	합 계							₩7,895,360,000 - 이 하 여 백 -	

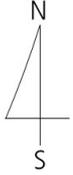
광역위치도



소재지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20외 2필지 소재 토지
-----	--



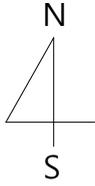
상세위치도



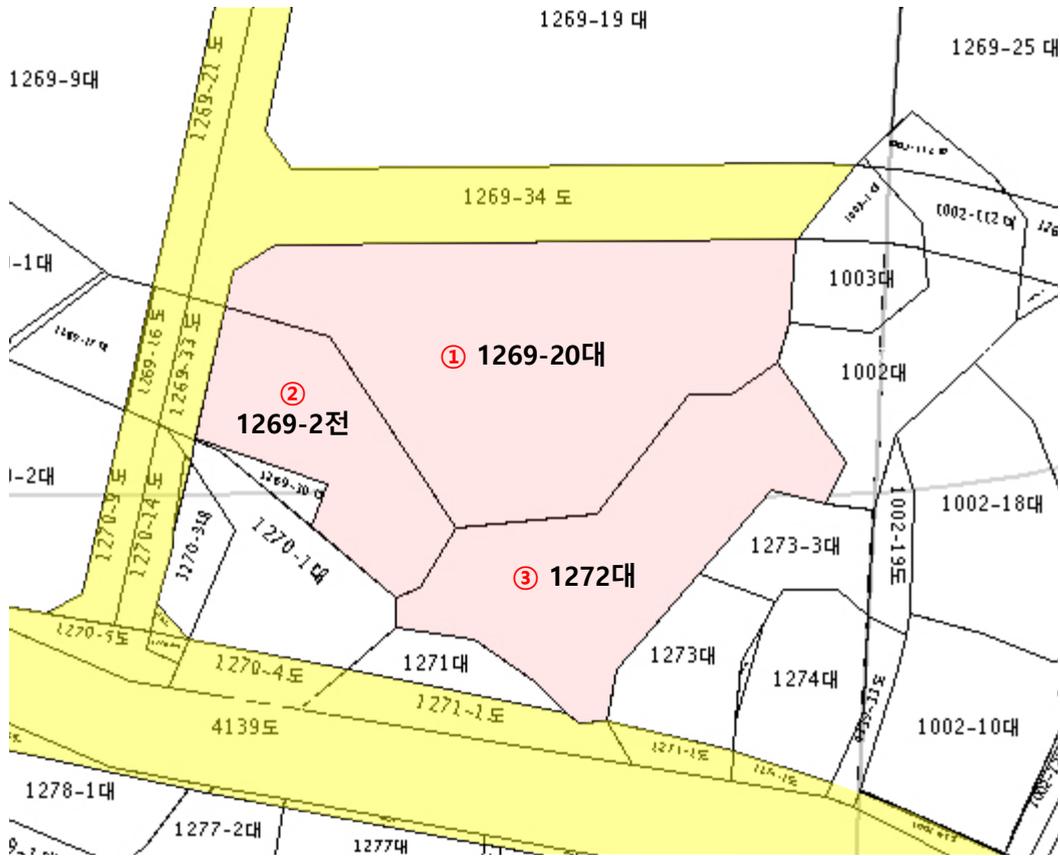
소재지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20외 2필지 소재 토지



지 적 개 황 도



S = 1/800



사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건전경

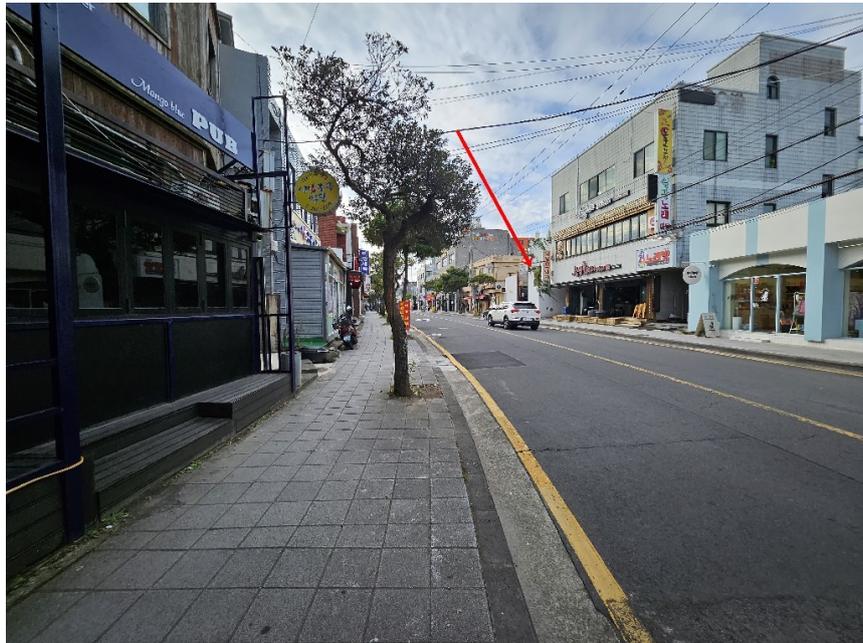


본건전경

사진용지



본건주위전경



본건주위전경

건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

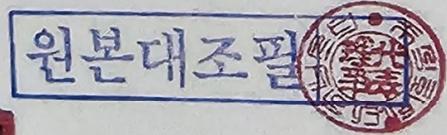
건축구분	신축	허가번호	2019-건축과-신축허가-26 (2019-6510213-1101-26)
건축주	주식회사제주다이너스티		
대지위치	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269 - 20 외 2필지		
대지면적	2,243 m ²		
건축물명	오피스텔	주용도	제2종근린생활시설(판매, 운동, 위락, 숙박)
건축면적	1,754.86 m ²	건폐율	78.2 %
연면적 합계	16,219.06 m ²	용적률	553.3 %

가설건축물 존치기간

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	주건축물제1동	16,219.06			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경허가신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2019년 01월 23일



제주시장



건축·대수선·용도변경 허가서

관련지번	지목
제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269 - 2	전
제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272	대



발급번호 : 202350110012523488

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

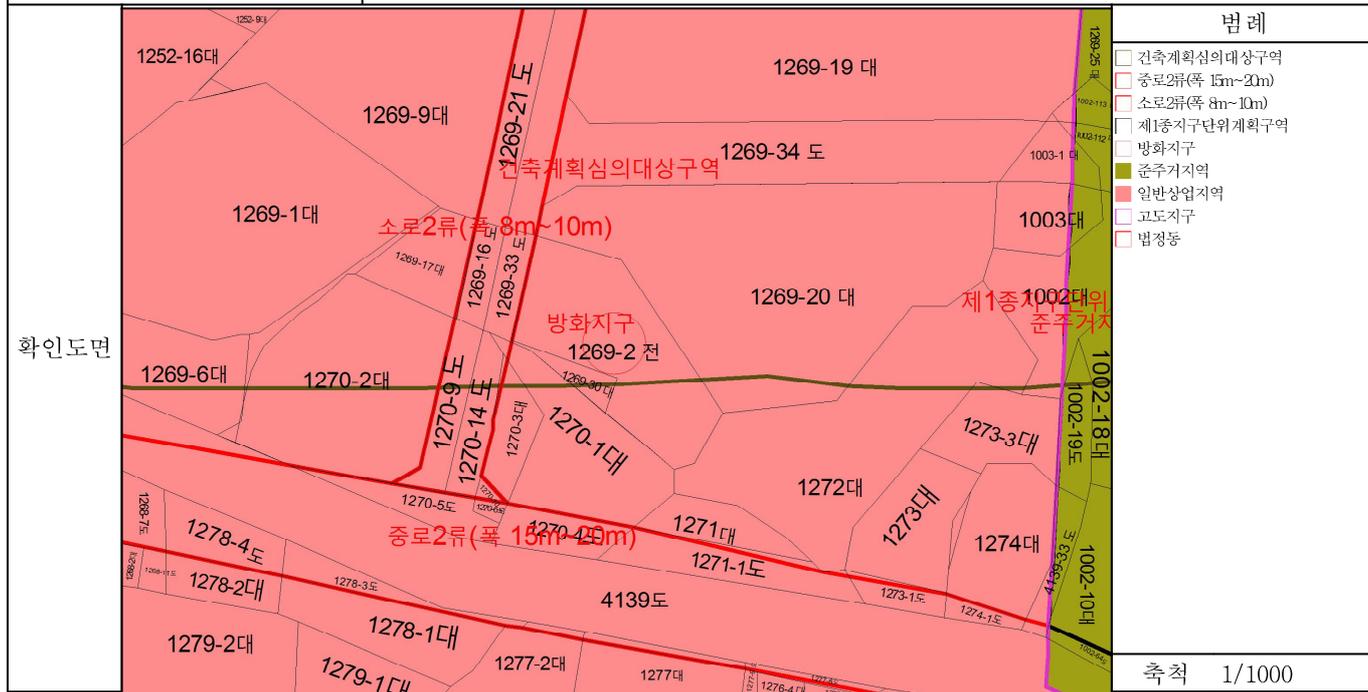
신청인	성명	이민진	주소	
			전화번호	010-4538-4358

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1269-2	전	391.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(집합) [이하공란]
다른 법령 등에 따른 지역·지구등	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]

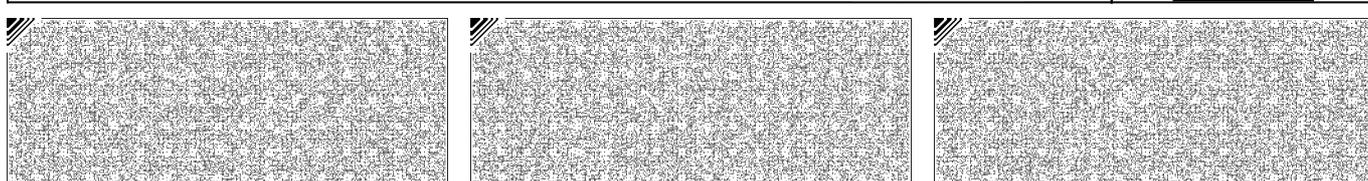


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 10/ 04

제 주 특 별 자 치 도 제 주 시

축척 1/1000	수입증지 붙이는곳
수수료 전자결제 민원	



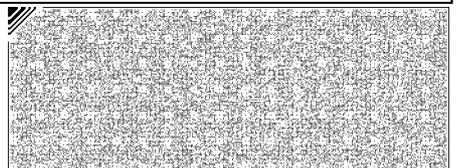
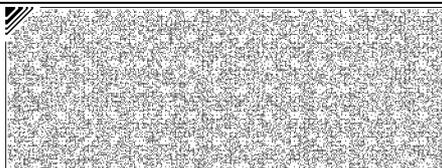
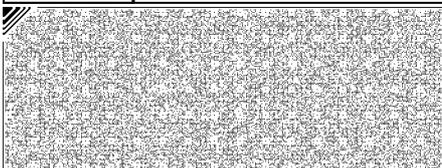
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202350110012523488

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





발급번호 : 202350110012523490

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

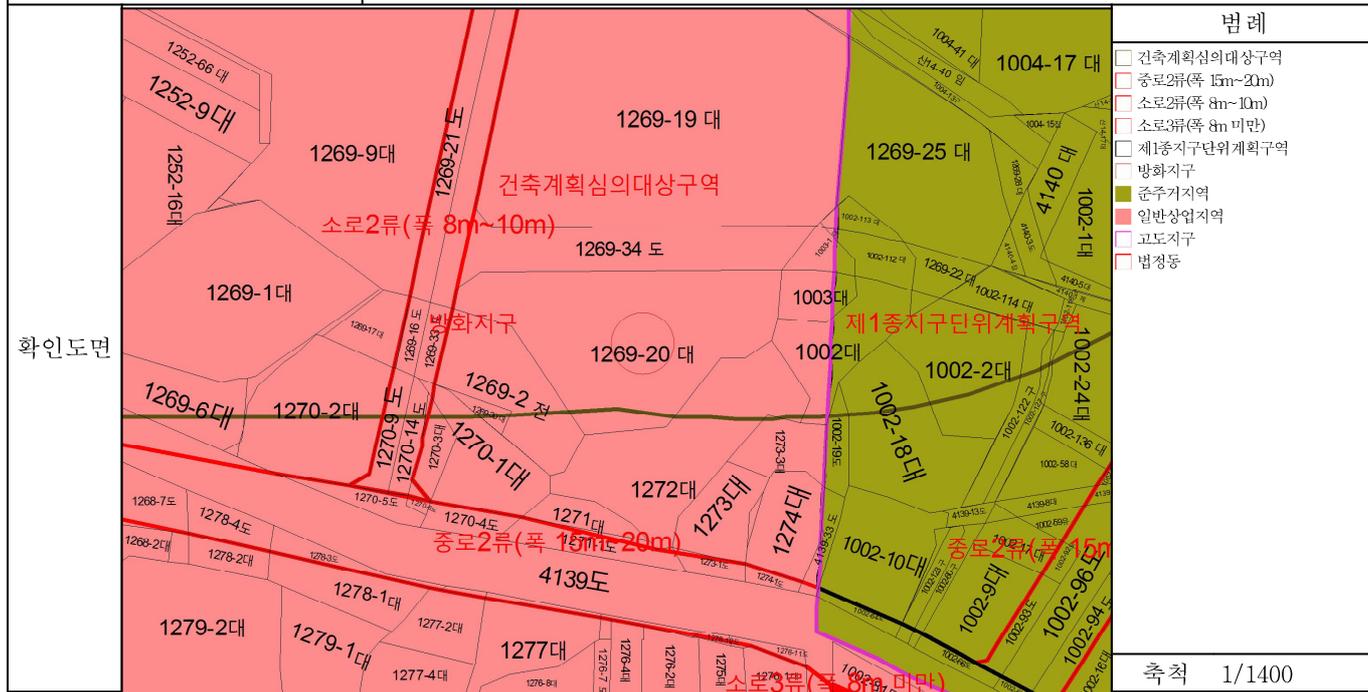
토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

신청인	성명	이민진	주소	
			전화번호	010-4538-4358

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	1269-20	대	1,168.0

지역·지구등 지정여부	<p>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등</p> <p>일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(집합) [이하공란]</p> <p>다른 법령 등에 따른 지역·지구등</p> <p>가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> [이하공란]</p>
-------------	---

<p>「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항</p>	<p><추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]</p>
---	---------------------------------------

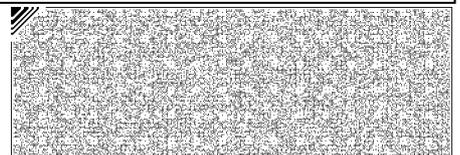
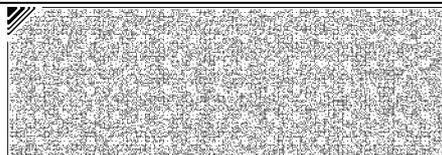
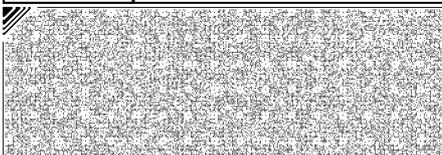


발급번호 : 202350110012523490

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



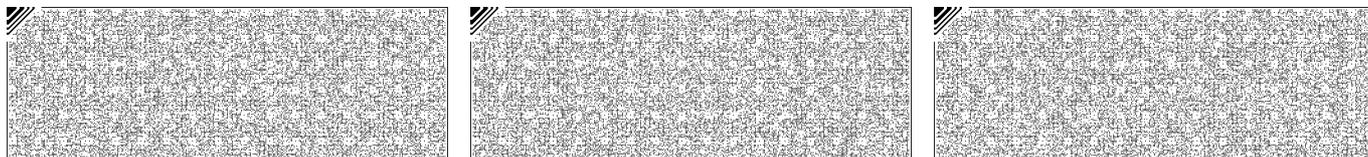


발급번호 : 202350110012523491

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	이민진	주소	010-4538-4358	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리		1272	대	684.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 고도지구(25M이하), 방화지구, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 지적재조사 지구지정 [이하공란]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 건축계획심의대상구역 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 준주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 고도지구 <input type="checkbox"/> 법정등
					축척 1/1200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 10/ 04</p> <p style="text-align: center;"> 제주특별자치도 제주시 </p>					



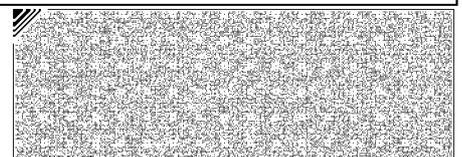
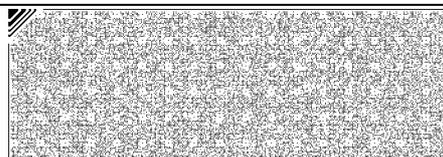
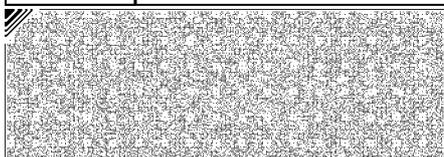
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

발급번호 : 202350110012523491

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 10/ 04

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





문서확인번호 : 1696-3935-8045-0918



지적도 등본

발급번호	202350110012523452	처리시각	13시 24분 50초	발급자	정부24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지번	1269-2번지	축척	수평:1/1200 수직:1/1200



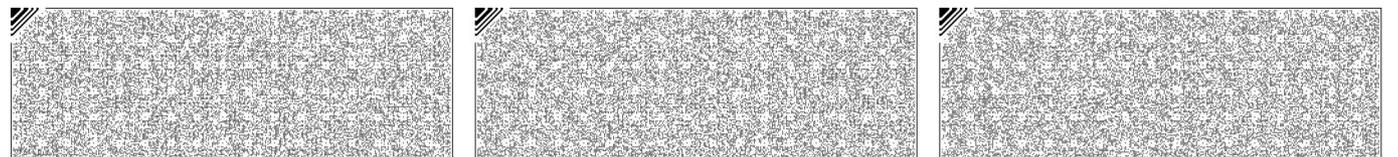
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 10월 04일

제주특별자치도 제주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1696-3938-8176-8017



지적도 등본

발급번호	202350110012523512	처리시각	13시 29분 51초	발급자	정부24
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리	지번	1272번지	축척	1:1200



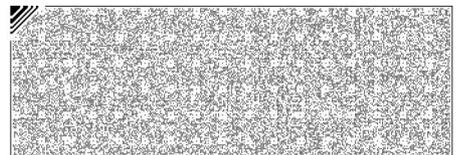
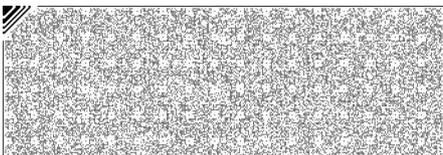
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 10월 04일

제주특별자치도 제주시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2201-1996-962013



[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2

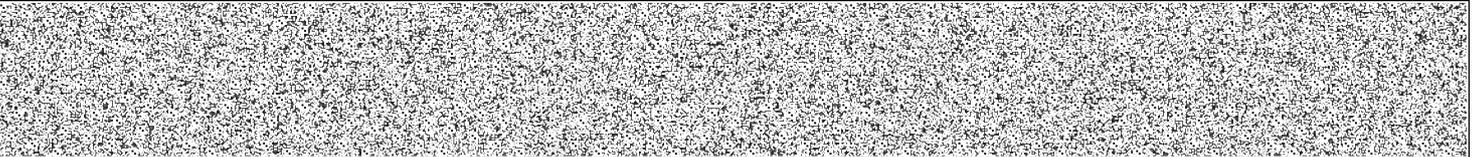
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년8월2일	제주도 북제주군 조천읍 함덕리 1269-2	전	423㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 13일 전산이기
2		제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2	전	423㎡	
3	2015년10월14일	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2	전	391㎡	분할로 인하여 전 32㎡를 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-30에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

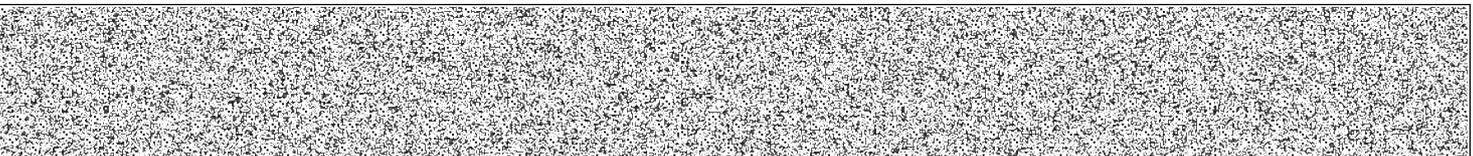
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	전1번문종철, 문종효 지분 전부이전	1999년8월2일 제52470호	1999년7월26일 공유물 분할	소유자 문종태 520509-***** 제주시 연동 565 해군아파트 1 203 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 13일 전산이기
1-1	1번등기명의인포시 변경		2006년2월14일 전거	문종태의 주소 제주특별자치도 제주시 수덕로 44, 216동 402호(노형동,뜨란채) 2015년11월25일 부기
2	소유권이전	2015년11월25일 제123355호	2015년9월30일 매매	소유자 기현선 620214-***** 광주광역시 서구 치평로 35,207동 703호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



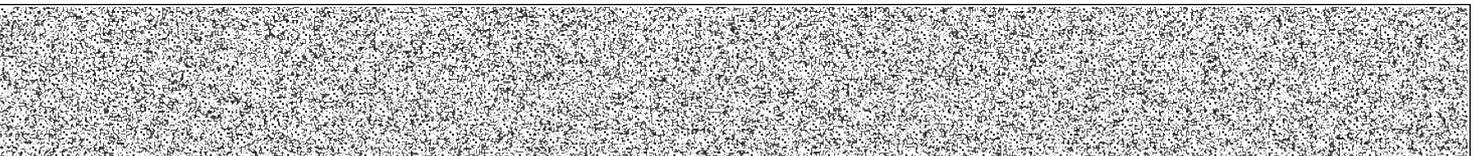
[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(치평동, 금호쌍용아파트) 거래가액 금331,000,000원
3	가처분	2018년2월9일 제15386호	2018년2월9일 제주지방법원의 가처분결정(201 8카단116)	피보전권리 2017. 8. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 주식회사 제주다이내스티 220111-0150507 제주시 건주로4길 6-4, 1014호 (도련일동, 제주 아빌로스) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	소유권이전	2018년4월11일 제36956호	2018년4월11일 매매	소유자 주식회사제주다이내스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스) 거래가액 금530,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2018년11월2일 제108186호	2018년4월23일 전거	주식회사제주다이내스티의 주소 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스)
5	3번가처분등기말소	2018년4월13일 제38031호	2018년4월12일 해제	
6	가압류	2018년9월13일 제91007호	2018년9월13일 대전지방법원의 가압류 결정(2018카단3 232)	청구금액 금800,000,000 원 채권자 주식회사 마린드레이더스인베스트 160111-0425614 대전 유성구 지족로 294, 8층(지족동, 대풍빌딩)
7	6번가압류등기말소	2018년10월1일 제96073호	2018년9월21일 해제	
8	가압류	2019년4월3일 제29473호	2019년4월3일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2019카단4 65)	청구금액 금110,000,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111-6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3가, 환성빌딩)
9	8번가압류등기말소	2019년4월12일 제32498호	2019년4월8일 해제	



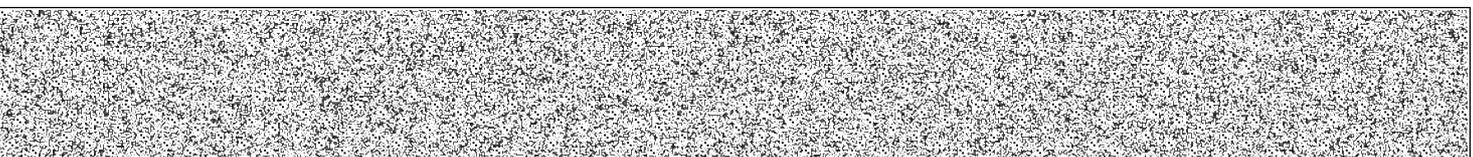
[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	기압류	2019년7월29일 제67153호	2019년7월29일 서울남부지방법 원의 기압류 결정(2019카단2 02567)	청구금액 금82,500,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111 6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3기, 현성빌딩)
11	10번가압류등기말소	2019년9월4일 제77825호	2019년8월27일 해제	
12	소유권이전	2020년3월27일 제30494호	2020년3월27일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-877호
13	소유권이전	2022년6월27일 제50053호	2022년6월27일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사제주다이너스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 조천읍 조합해안로 496, 4층 401호
	12번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
14	소유권이전	2022년6월27일 제50054호	2022년6월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-2738호
15	압류	2023년3월13일 제18297호	2023년3월13일 압류(세무과 10 382)	관리자 제주특별자치도 491 차분청 제주시장
16	15번압류등기말소	2023년4월4일 제24331호	2023년3월31일 해제	



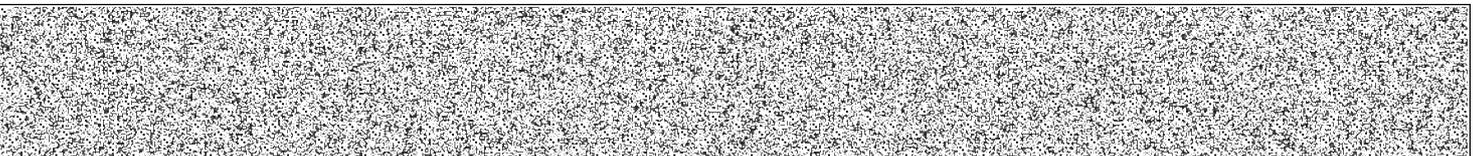
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년4월11일 제36957호	2018년4월11일 추가설정계약	채권최고액 금2,665,000,000원 채무자 주식회사제주다이너스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20의 담보물에 추가
2	지상권설정	2018년4월11일 제36958호	2018년4월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년 지 료 없음 지상권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동)
3	(1)근저당권설정	2018년5월18일 제50206호	2018년5월18일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사제주다이너스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 송성관 621108-***** 제주특별자치도 제주시 수덕로 25,니동 205호(노형동,노형수선화아파트) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20
3	(2)근저당권설정	2018년5월18일 제50206호	2018년5월18일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 주식회사제주다이너스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 코계순 440620-***** 제주특별자치도 제주시 서광로30길 8,606호(아도어동, 석정사터빌) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20
4	근저당권설정	2018년11월2일	2018년11월2일	채권최고액 금96,000,000원



[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제108187호	설정계약	채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 이광식 541022 ***** 경상남도 창원시 의창구 대신면 기술길21번길 11-7 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
5	4번근저당권설정등기말소	2018년11월8일 제109865호	2018년11월7일 해지	
6	근저당권설정	2018년11월8일 제109866호	2018년11월7일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김기범 790113 ***** 제주특별자치도 제주시 애월읍 광성로 293, 301호 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
7	3번(1)근저당권설정 등기말소	2019년4월18일 제34510호	2019년4월17일 해지	
8	3번(2)근저당권설정 등기말소	2019년4월18일 제34511호	2019년4월17일 해지	
9	(1)근저당권설정	2019년4월18일 제34512호	2019년4월17일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김영록 781023 ***** 제주특별자치도 제주시 주수길 2, 3층동(연동) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	(2)근저당권설정	2019년4월18일 제34512호	2019년4월17일 설경계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 주식회사제주다이너스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6 4, 1002호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 김경화 790810-***** 제주특별자치도 제주시 이란9길 22, 101동 1203호(아리일동, 제주이리스위첸) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
10	1번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30484호	2020년3월27일 해지	
11	2번지상권설정등기말소	2020년3월27일 제30486호	2020년3월27일 해지	
12	6번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30490호	2020년3월27일 해지	
13	9번(1)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30491호	2020년3월27일 해지	
14	9번(2)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30492호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 제주지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

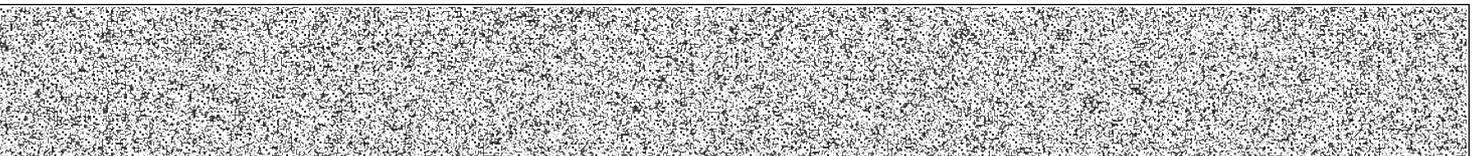
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2201-1996-962013

[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 전 391㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	14

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2201-2005-005698



[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20

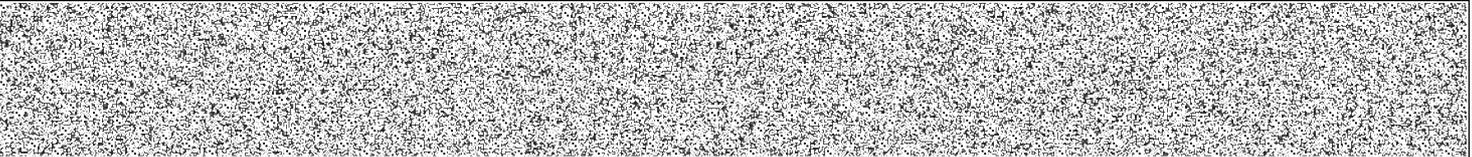
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2005년5월31일	제주도 북제주군 조천읍 함덕리 1269-20	대	1168㎡	분할로 인하여 제주도 북제주군 조천읍 함덕리 1269-9 에서 아가
2		제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20	대	1168㎡	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

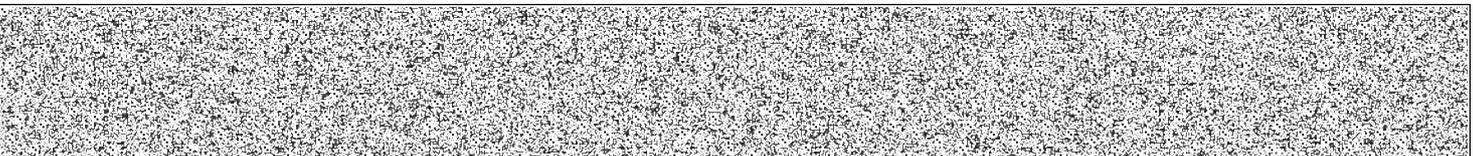
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1997년10월21일 제65468호		소유자 북제주군 3931
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 제주도 북제주군 조천읍 함덕리 1269-9에서 전사 접수 2005년5월31일 제40006호
2	소유권이전	2006년9월26일 제69268호	2006년7월1일 권리승계	소유자 제주특별자치도 439
3	소유권이전	2015년7월10일 제72210호	2015년5월18일 매매	소유자 조규완 690411-***** 광주광역시 광산구 첨단중앙로68번길 99,324동 1504호(산월동,첨단3-5차호반리젠시빌) 거래가액 금1,257,687,000원
4	소유권이전	2016년9월9일 제100959호	2016년9월9일 매매	소유자 주식회사제주다이너스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 광양13길 34,

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



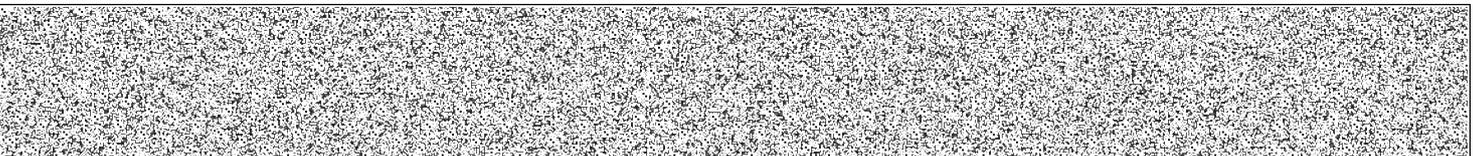
[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2층(아도아동) 거래가액 금2,070,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2018년4월11일 제36953호	2017년8월17일 본점이전	주식회사제주다이너스타의 주소 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스)
4-2	4번등기명의인표시 변경	2018년11월2일 제108186호	2018년4월23일 전거	주식회사제주다이너스타의 주소 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스)
5	압류	2017년12월14일 제127158호	2017년12월13일 압류(세무과 52 936)	관리자 제주시
6	5번압류등기말소	2017년12월18일 제128387호	2017년12월18일 해제	
7	가압류	2018년9월13일 제91007호	2018년9월13일 대전지방법원의 가압류 결정(2018카단3 232)	청구금액 금800,000,000 원 채권자 주식회사 마린드레이더스인베스트 160111 0425614 대전 유성구 지족로 294, 8층(지족동, 태풍빌딩)
8	7번가압류등기말소	2018년10월1일 제96073호	2018년9월21일 해제	
9	압류	2018년12월19일 제123443호	2018년12월19일 압류(세무과 49 670)	관리자 제주특별자치도 491 차분청 제주시장
10	9번압류등기말소	2018년12월27일 제125843호	2018년12월27일 해제	
11	가압류	2019년4월3일 제29473호	2019년4월3일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2019카단4 65)	청구금액 금110,000,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111 6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3가, 한성빌딩)
12	11번가압류등기말소	2019년4월12일 제32498호	2019년4월8일 해제	



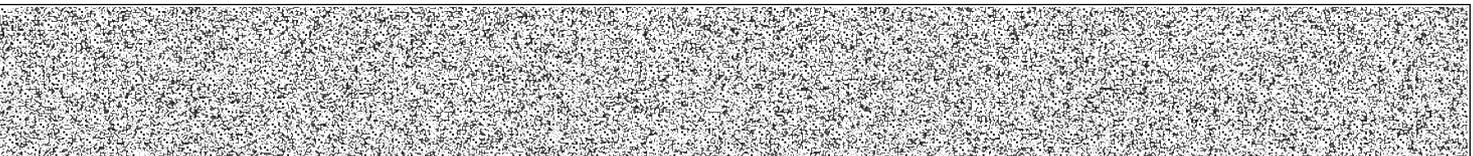
[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	기압류	2019년7월29일 제67153호	2019년7월29일 서울남부지방법 원의 기압류 결정(2019카단2 02567)	청구금액 금82,500,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111 6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3기, 현성빌딩)
14	13번가압류등기말소	2019년9월4일 제77825호	2019년8월27일 해제	
15	압류	2019년12월23일 제113541호	2019년12월23일 압류(세무과 52 022)	권리자 제주시 9111
16	15번압류등기말소	2020년1월9일 제2386호	2020년1월9일 해제	
17	소유권이전	2020년3월27일 제30494호	2020년3월27일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-878호
18	소유권이전	2022년6월27일 제50053호	2022년6월27일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사제주다이너스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 조천읍 조합해안로 496, 4층 401호
	17번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
19	소유권이전	2022년6월27일 제50054호	2022년6월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-2739호
20	압류	2023년3월13일 제18296호	2023년3월13일 압류(세무과 10 382)	권리자 제주특별자치도 491 차분청 제주시장
21	20번압류등기말소	2023년4월4일 제24330호	2023년3월31일 해제	



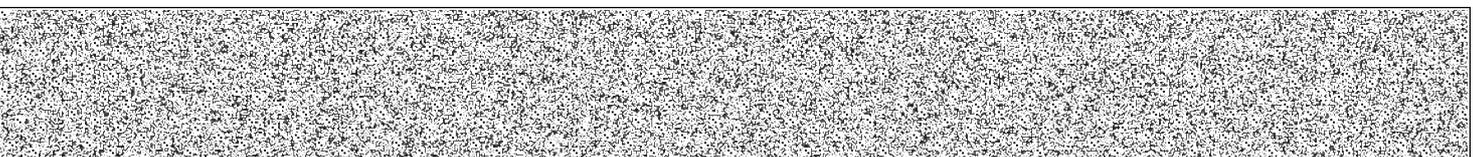
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년7월10일 제72211호	2015년7월10일 설정계약	채권최고액 금1,080,000,000원 채무자 조규완 광주광역시 광산구 침단중앙로68번길 99,324동 1504호(산일동, 침단3-5차호반리젠시빌) 근저당권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가) (광주하남산단지점)
2	지상권설정	2015년7월10일 제72212호	2015년7월10일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지전부 존속기간 설정등기일부터 만30년 지료 없음 지상권자 농협은행주식회사 110111 4809385 서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)
3	근저당권설정	2016년9월9일 제100960호	2016년9월9일 설정계약	채권최고액 금1,950,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 광양13길 34, 2층(이도이동) 근저당권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동)
3-1	3번근저당권변경	2018년4월11일 제36954호	2017년8월17일 본점이전	주식회사제주다이내스타의 주소 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6 4, 1014호(도련일동, 제주아빌로스)
3-2	3번근저당권변경	2018년4월11일 제36955호	2018년4월11일 변경계약	채권최고액 금2,665,000,000원
3-3	3번근저당권담보추 카			공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 2018년4월11일 부카
4	1번근저당권설정등 기말소	2016년9월9일 제100965호	2016년9월9일 해지	
5	2번지상권설정등기 말소	2016년9월9일 제100966호	2016년9월9일 해지	

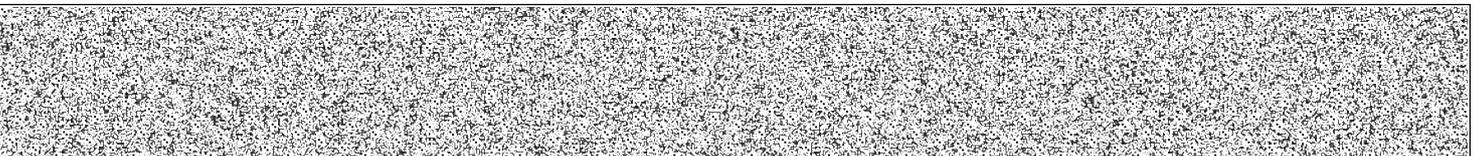


[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	지상권설정	2016년9월9일 제101151호	2016년9월9일 설정계약	목적 건물기타 공작물 및 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일부터 만30년 지료 없음 지상권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동)
7	(1)근저당권설정	2018년5월18일 제50206호	2018년5월18일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 송성관 621108-***** 제주특별자치도 제주시 수덕로 25, 니동 205호(노형동, 노형수선화이피트) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2
7	(2)근저당권설정	2018년5월18일 제50206호	2018년5월18일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1014호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 고계순 440620-***** 제주특별자치도 제주시 서광로30길 8,606호(이도이동, 석정사터빌) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2
8	근저당권설정	2018년11월2일 제108187호	2018년11월2일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4,1002호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 이광식 541022-***** 경상남도 창원시 의창구 대신면 기술길21번길 11-7 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2
9	8번근저당권설정등 기말소	2018년11월8일 제109865호	2018년11월7일 해지	



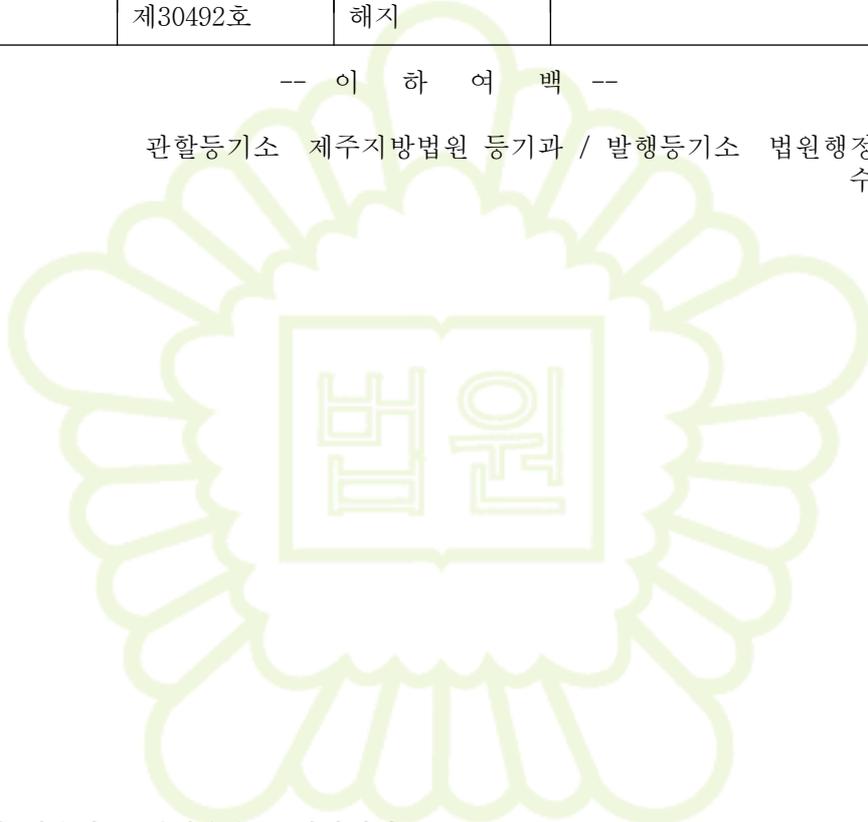
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	근저당권설정	2018년11월8일 제109866호	2018년11월7일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김기범 790113-***** 제주특별자치도 제주시 애월읍 광성로 293, 301호 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
11	7번(1)근저당권설정 등기말소	2019년4월18일 제34510호	2019년4월17일 해지	
12	7번(2)근저당권설정 등기말소	2019년4월18일 제34511호	2019년4월17일 해지	
13	(1)근저당권설정	2019년4월18일 제34512호	2019년4월17일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김영록 781023-***** 제주특별자치도 제주시 주수길 2, 3층동(연동) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
13	(2)근저당권설정	2019년4월18일 제34512호	2019년4월17일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스티 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도런일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김경희 790810-***** 제주특별자치도 제주시 아란9길 22, 101동 1203호(아라일동, 제주아리스위첵) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272
14	3번근저당권설정등	2020년3월27일	2020년3월27일	



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제30484호	해지	
15	6번지상권설정등기말소	2020년3월27일 제30485호	2020년3월27일 해지	
16	10번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30490호	2020년3월27일 해지	
17	13번(1)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30491호	2020년3월27일 해지	
18	13번(2)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30492호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 제주지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

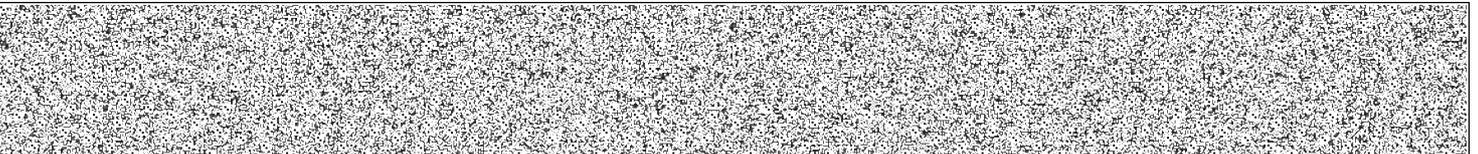
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2201-2005-005698

[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 대 1168㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	19

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 2201-1996-962030



[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272

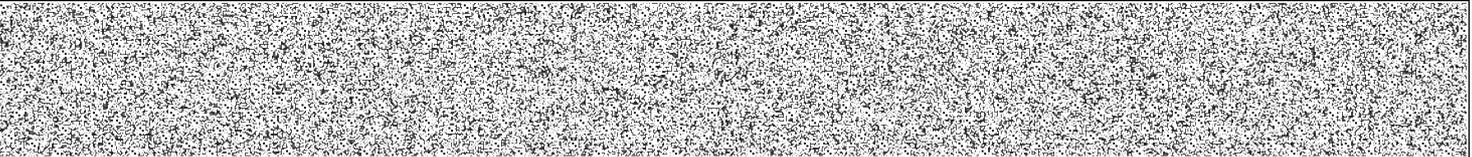
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1981년6월17일	제주도 북제주군 조천면 함덕리 1272	대	684㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 13일 전산이기
2		제주도 북제주군 조천읍 함덕리 1272	대	684㎡	
3		제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272	대	684㎡	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1981년6월17일 제41905호	1973년3월5일 증여	공유자 지분 2분의 1 문승민 경기도 양평군 양평읍 양근리 355 지분 2분의 1 문승현 서울시 마포구 성산동 208-5 법률제3094호에 의하여 등기
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 10월 13일 전산이기

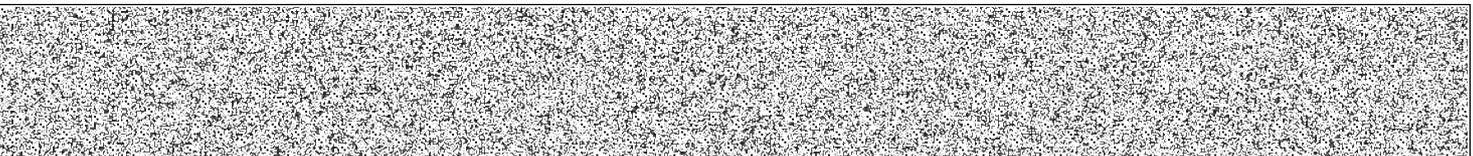
[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 220202220011931010109690410LJ0620328H1213038791112 발급확인번호 AAMJ-BXTE-0300 발행일 2023/10/04

[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272

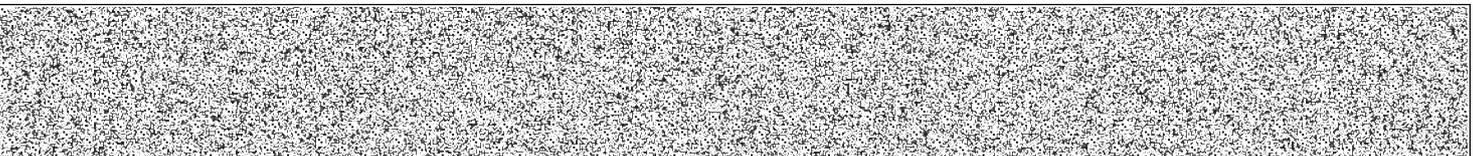
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	공유자전원지분전부이전	2018년7월4일 제66922호	2018년5월19일 매매	소유자 주식회사제주다이너스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스) 거래가액 금1,365,606,000원
3	카압류	2018년9월13일 제91007호	2018년9월13일 대전지방법원의 카압류 결정(2018카단3 232)	청구금액 금800,000,000 원 채권자 주식회사 마린트레이더스인베스트 160111-0425614 대전 유성구 지족로 294, 8층(지족동, 태풍빌딩)
4	3번가압류등기말소	2018년10월1일 제96073호	2018년9월21일 해제	
5	카압류	2019년4월3일 제29473호	2019년4월3일 서울남부지방법 원의 카압류 결정(2019카단4 65)	청구금액 금110,000,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111-6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3가, 한성빌딩)
6	5번가압류등기말소	2019년4월12일 제32498호	2019년4월8일 해제	
7	카압류	2019년7월29일 제67153호	2019년7월29일 서울남부지방법 원의 카압류 결정(2019카단2 02567)	청구금액 금82,500,000 원 채권자 주식회사 도심환경건축사사무소 110111-6526953 서울 영등포구 양산로 139, 501호(당산동3가, 한성빌딩)
8	7번가압류등기말소	2019년9월4일 제77825호	2019년8월27일 해제	
9	소유권이전	2020년3월27일 제30494호	2020년3월27일 신탁	수탁자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424 (대치동, 삼성생명대치타워)
	신탁			신탁원부 제2020-879호
10	소유권이전	2022년6월27일 제50053호	2022년6월27일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사제주다이너스티 220111-0150507 제주특별자치도 제주시 조천읍 조합해안로 496, 4층 401호



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	9번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
11	소유권이전	2022년6월27일 제50054호	2022년6월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2022-2740호
12	압류	2023년3월13일 제18298호	2023년3월13일 압류(세무과-10382)	관리자 제주특별자치도 491 처분청 제주시장
13	12번압류등기말소	2023년4월4일 제24332호	2023년3월31일 해제	

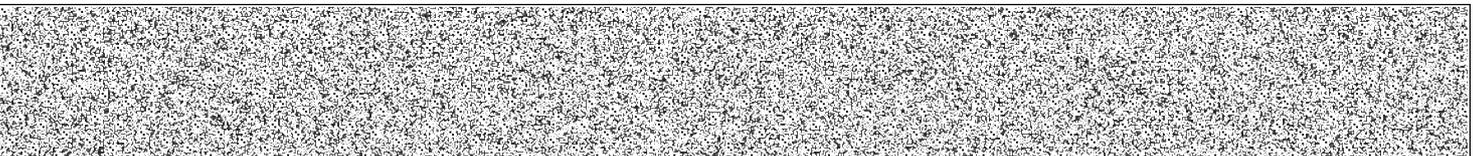
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년7월4일 제66923호	2018년7월4일 설정계약	채권최고액 금1,300,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4,1002호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동)
2	지상권설정	2018년7월4일 제66924호	2018년7월4일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터만30년 지 료 없음 지상권자 제주신용협동조합 220141-0000642 제주특별자치도 제주시 동문로 4 (일도일동)
3	근저당권설정	2018년8월6일 제78451호	2018년8월6일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4,1002호(도련일동, 제주이빌로스) 근저당권자 김기범 790113-*****



[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				제주특별자치도 제주시 애월읍 광성로 293, 301호 (노형동, 노형아이파크)
4	근저당권설정	2018년11월2일 제108187호	2018년11월2일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 이광식 541022 ***** 경상남도 창원시 의창구 대신면 기술길21번길 11-7 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2
5	4번근저당권설정등기말소	2018년11월8일 제109865호	2018년11월7일 해지	
6	근저당권설정	2018년11월8일 제109866호	2018년11월7일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김기범 790113 ***** 제주특별자치도 제주시 애월읍 광성로 293, 301호 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20
7	(1)근저당권설정	2019년4월18일 제34512호	2019년4월17일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 주식회사제주다이내스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도련일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김영록 781023 ***** 제주특별자치도 제주시 주수길 2, 3층동(연동) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20
7	(2)근저당권설정	2019년4월18일	2019년4월17일	채권최고액 금390,000,000원



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제34512호	설정계약	채무자 주식회사 제주다이너스타 제주특별자치도 제주시 건주로4길 6-4, 1002호(도림일동, 제주아빌로스) 근저당권자 김경화 790810-***** 제주특별자치도 제주시 이란9길 22, 101동 1203호(아리일동, 제주아리스위첸) 공동담보 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-2 토지 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20
8	1번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30487호	2020년3월27일 해지	
9	2번지상권설정등기말소	2020년3월27일 제30488호	2020년3월27일 해지	
10	3번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30489호	2020년3월27일 해지	
11	6번근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30490호	2020년3월27일 해지	
12	7번(1)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30491호	2020년3월27일 해지	
13	7번(2)근저당권설정등기말소	2020년3월27일 제30492호	2020년3월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 제주지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 10월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

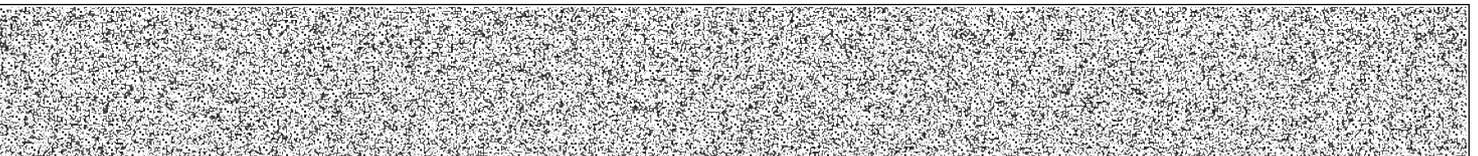
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2201-1996-962030

[토지] 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1272 대 684㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	5011025924-11269-0002			도면번호	34	발급번호	202350110-01252-3431
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리			장 번호	1-1	처리시각	13시 23분 30초
지 번	1269-2	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(m ²)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
(01) 전	*391*	(33) 2022년 11월 04일 지적재조사 예정지구 지정	2022년 06월 27일 (03)소유권이전	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩) 신영부동산신탁주식회사	110111-7*****
(01) 전	*391*	(53) 2023년 07월 19일 지적재조사 지구지정		--- 이하 여백 ---	
		--- 이하 여백 ---			

등 급 수 정 년 월 일	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1993. 08. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1994. 08. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	106	120	137	153	164	175	178	189
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	657000	902400	1007000	1046000	1149000	1266000	1193000	

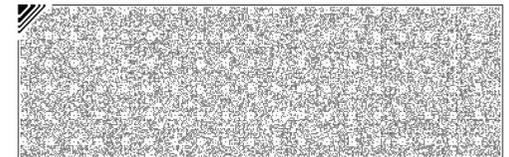
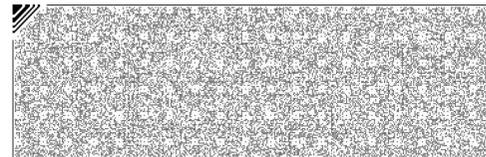
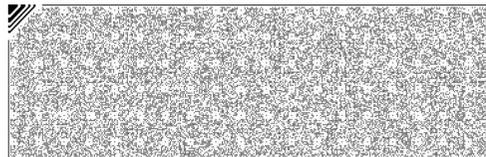
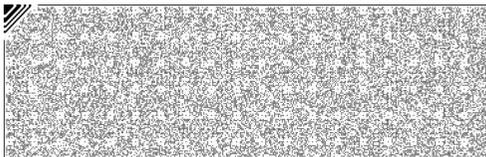
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 4일

제주특별자치도 제주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1696-3936-3361-2889



1/1

토지 대장

고유번호	5011025924-11269-0020			도면번호	34	발급번호	202350110-01252-3457
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리			장 번호	1-1	처리시각	13시 25분 22초
지 번	1269-20	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자				
지 목	면 적(m ²)	사 유	변 동 일 자	주 소			
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호		
(08) 대	*1168*	(33) 2022년 11월 04일 지적재조사 예정지구 지정	2022년 06월 27일 (03)소유권이전	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동,신영증권빌딩) 신영부동산신탁주식회사			110111-7*****
(08) 대	*1168*	(53) 2023년 07월 19일 지적재조사 지구지정		--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---					

등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	793800	857600	989000	1022000	1123000	1218000	1119000	

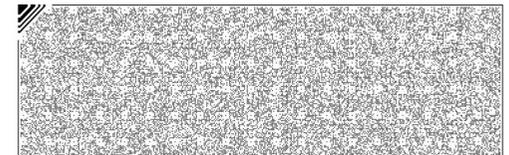
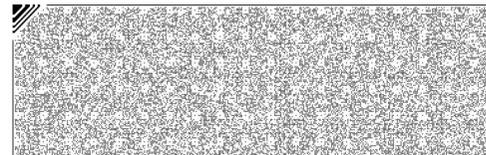
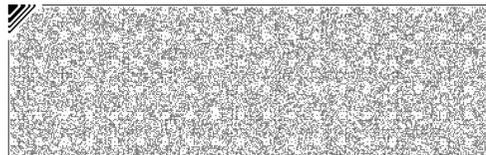
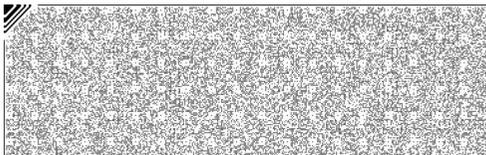
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 4일

제주특별자치도 제주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을)을 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	5011025924-11272-0000			도면번호	34	발급번호	202350110-01252-3476
토지소재	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리			장 번호	1-1	처리시각	13시 27분 06초
지 번	1272	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(m ²)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호
(08) 대	*684*	(33) 2022년 11월 04일 지적재조사 예정지구 지정	2022년 06월 27일 (03)소유권이전	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩) 신영부동산신탁주식회사	110111-7*****
(08) 대	*684*	(53) 2023년 07월 19일 지적재조사 지구지정		--- 이하 여백 ---	
		--- 이하 여백 ---			

등 급 수 정 년 월 일	1986. 08. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)	159	161	170	179	186	192	198	208
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	545200	674100	692800	717100	786400	853800	793100	

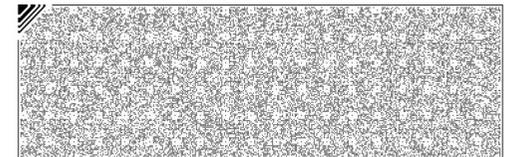
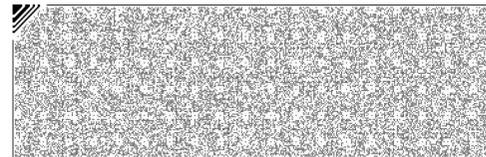
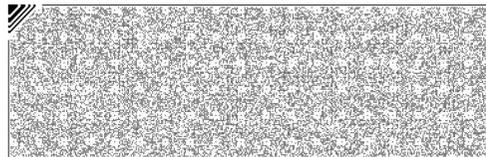
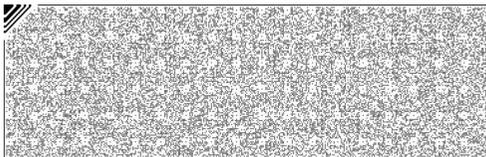
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 10월 4일

제주특별자치도 제주시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



현장조사 확인서

□ 의뢰 내역

의뢰번호	--	감정서번호	0120231004010
소유자(대상업체명)	엠제이디앤씨(주)		
소재지	제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕리 1269-20외 2필지 소재 토지		

□ 현장조사 내역

현장조사일	2023-10-11					
소유자 또는 관계인 서명	<p style="text-align: center;">평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">소유자(관계인) :</td><td style="text-align: center;">김진복</td><td style="text-align: center;"></td></tr></table> <p style="text-align: center;">(소유자와의 관계 :)</p> <p style="text-align: center;">(사 유 : 이해관계인의 부재)</p>			소유자(관계인) :	김진복	
소유자(관계인) :	김진복					

(주)중앙감정평가법인

감정평가사

김진복



현장조사 및 실비청구 내역

현장조사 내역

의뢰번호	--	현장조사일	2023-10-11
현장 대상물건 사진			

실비청구 내역

과 목				금 액
실 비	여비교통비			499,400
		물건조사비	0 동	0
		공부발급비	6 통	6,000
	기타 실비	사진촬영	8 장	8,000
		임대차 확인 등	0 호	0
	소 계(A)			513,400
실비 부가가치세(B)			51,340	
실비 청구 합계(A+B)			₩564,740	

평가법인 기본정보

평가법인	(주)중앙감정평가법인	사업자등록번호	2208615377
입금계좌번호	수협 206000441838	예금주	(주)중앙감정평가법인