

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수

건명 : 박수빈 소유물(2025타경7382)

번호 : 삼창제 N20252-02032 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 김영욱




김영욱 (인)



(주)삼창감정평가법인

제주지사장

홍성우



홍성우 (서명 또는 인)

감정평가액	사익삼천육백만원정 (₩436,000,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	경매			
제출처	제주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상입체명)	박수빈(2025타경7382)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀원 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 02. 25	2025. 02. 21 ~ 2025. 02. 25	2025. 02. 25		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	436,000,000
	합계					₩436,000,000
		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 서귀포시 서호동 소재 '서호마을회관' 남서측 인근에 위치하는 '서호리츠빌' 제2동 제4층 제402호로서, 제주지방법원에서 의뢰된 부동산강제경매 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.

「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 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.
- 나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부조사를 못하였는 바, 감정평가전례, 동 건물내 유사물건, 해당 관련공부(건축물현황도), 탐문사항 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였음.
- 다. 대상물건 상부에는 '다락'이 소재하는 바, 평가목적 등을 고려하여 이를 포함하여 감정평가하였음.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 2월 25일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 2월 21일 ~ 2025년 2월 25일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1외 (제주특별자치도 서귀포시 막동산로 47 (서호동))							
건물명 및 층·호수	서호리츠빌 제2동 제4층 제402호							
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	2층일주		2,341	1,648.98	-1/4		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택		2018.04.19	동수	세대수/호수	
					2	29/-		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	2/4/402	84.49	16.7513	101.2413	80.984	단지형 연립주택 (다락 소재)
합 계		84.49	16.7513	101.2413	80.984	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	서호동 827-1 외	2/4/40*	82.82	단지형 연립주택	담보	2024.01.30	430,000,000
						2018.04.19	(약 5,190,000)
②	서호동 827-1 외	2/1/10*	84.1	단지형 연립주택	법원경매	2024.09.23	424,000,000
						2018.04.19	(약 5,040,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	서호동 827-1 외	2/4/40*	84.49	단지형 연립주택	2024.07.27	440,000,000	동기사항 전부증명서
					2018.04.19	(약 5,210,000)	
㉡	서호동 827-1 외	2/3/30*	82.82	단지형 연립주택	2022.03.31	430,000,000	동기사항 전부증명서
					2018.04.19	(약 5,190,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조시치
연립주택	5,000,000원/㎡~5,300,000원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	권유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/권유면적㎡)	
㉠	서호동 827-1 외	2/4/401	84.49	단지형 연립주택	2024.07.27	440,000,000	동기사항 전부증명서
					2018.04.19	(약 5,210,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(단지형 연립주택)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '제주(연립다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.07.27~2025.02.25)

$$\frac{2025년\ 01월}{2024년\ 06월} = \frac{98.6}{99.6} \approx 0.98996$$

※ 기준시점 : 2025.02.25, 2025년 01월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.07.27, 2024년 06월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98996).

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례③	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	5,210,000	1.000	0.98996	1.000	5,157,692

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	2/4/402	84.49	80.984	5,157,692	435,773,397	436,000,000
합 계		84.49	80.984	-	-	436,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

별첨 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	제주특별자치도 서귀포시 서호동 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 막동산로 47	827-1, 827-2, 827-3 서호리초빌 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층	47.73 481.52 481.52 385.02 300.92			
	1 동소	827-1	대	제2종일반주거지역	1,749			
	2 동소	827-2	대	제2종일반주거지역	387			
	3 동소	827-3	대	제2종일반주거지역	205			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.49	84.49	436,000,000	비준가액 (공용면적 포함: 101.2413㎡) '다락' 포함
					80.984			
				1,2,3. 소유권대지권	2,341x---	80.984		
					2,341			
						토지·건물	배분내역	
						토지:	130,800,000	
						건물:	305,200,000	
		합 계					₩436,000,000.-	
					이 하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 제주특별자치도 서귀포시 서호동 소재 '서호마을회관' 남서측 인근에 위치하고, 주위는 팬션, 근린생활시설, 단독주택 및 농경지가 혼재하는 기존 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 제반 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 간선도로가 소재하여 제반 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층건 내 제4층 제402호로서, (사용승인일자: 2018.04.19)
외 벽: 타일 마감 등.
창 호: 샷시창 등임.

4. 이용상태

'공동주택(단지형 연립주택)' 등으로 이용중임.

5. 설비내역

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

대상물건은 3필 일단의 토지로서, 인접 도로 및 필지 대비 대체로 등고·평탄한 부정형의 토지로서, 현재 '공동주택' 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건은 3필 일단의 토지로서, 지적도상 북서측으로 폭 약 7M(현황 약 5M) 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1)~3) 공히 제2종일반주거지역, 고도지구(20m이하), 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

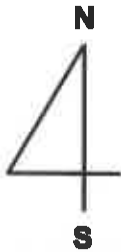


소재지

제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1외
4필지
서호리츠빌 제2동 제4층 제402호



상세 위치도

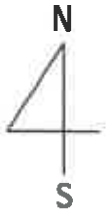


소재지

제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1외
4필지
서호리츠빌 제2동 제4층 제402호



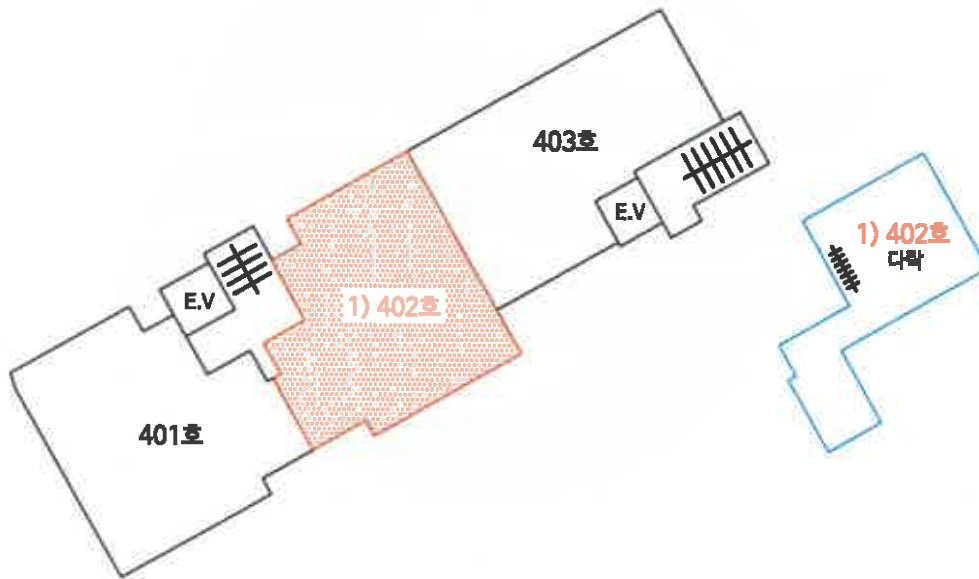
호별배치도



S=Non-Scale

소재지

제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1번지 외
제2동 제4층 제402호 (일련번호 1)



<호별배치도>

사 진 용 지



[대상물건 건물 전경]



[대상물건 건물 공동출입구 전경]

사 진 용 지



[대상물건 출입구 전경]



[대상물건 주위 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수
(경 유)
참 조 : 경매7계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2025.02.14자로 귀법원께서 제 2025타경7382호로 의뢰하신「박수빈
소유물(2025타경7382)」에 대하여 불입과 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



시행 삼창N20252-02032호 (2025. 02. 27)

우)63220 제주특별자치도 제주시 복지로3길 1-2 3층(도남동,대박빌딩) 전화 064-752-0401 FAX 064-752-0488

(세금계산서) 전화(064)752-0401 FAX (064)752-0488 E-mail : samchang16@bill36524.com http://www.isamchang.com



(주)삼창감정평가법인

수수료 청구서

제주지방법원 사법보좌관 김태수 귀하

삼창 제 N20252-02032 호

—금팔십사만사백원정

₩840,400

의뢰문서번호 : 2025타경7382

의뢰일자 : 2025.02.14

건명 : 박수빈 소유물(2025타경7382)

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	499,680	$(200,000 + (386,000,000 \times 11 / 10,000)) \times 0.8 = 499,680$
나. 여 비	246,400	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	4,120	
기타실비	4,000	
특별용역비		
소 계	264,520	
공 급 가 액	764,000	* 1,000원미만결사
부 가 가 치 세	76,400	
합 계	840,400	
기납부 착수금		
정산 청구액	840,400	

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

※ 송 금 처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 456-85-00078

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

한국스탠다드차타드은행 769-20-080766

(주)삼창감정평가법인 제주지사

(주)삼창감정평가법인
제 주 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2241-2018-003862



[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1의 2필지 서호리츠빌 제2등 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1등의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월2일	제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1, 827-2, 827-3 제2등 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 막등산로 47	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 공동주택 지1층 47.73㎡ 1 층 481.52㎡ 2 층 481.52㎡ 3 층 385.02㎡ 4 층 300.92㎡	
2	2018년5월31일	제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1, 827-2, 827-3 서호리츠빌 제2등 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 막등산로 47	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 공동주택 지1층 47.73㎡ 1 층 481.52㎡ 2 층 481.52㎡ 3 층 385.02㎡ 4 층 300.92㎡	명칭부여

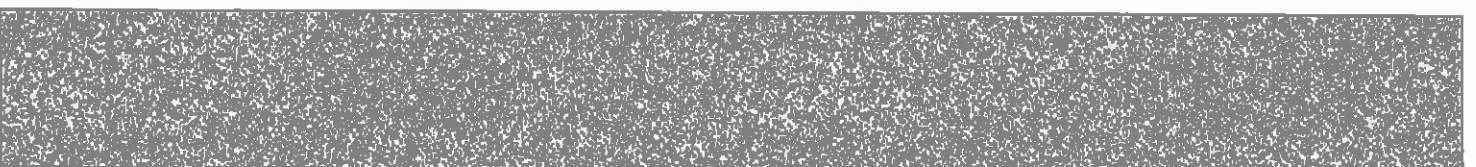
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1 2. 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-2 3. 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-3	대 대 대	1749㎡ 387㎡ 205㎡	2018년5월2일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년5월2일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 84.49 m ²	

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



발행번호 224202JEJ0120502U010180141000003873000016259001112

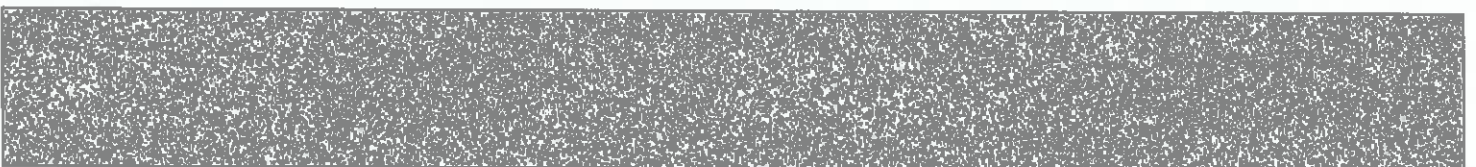
발급확인번호 AANT-ZLPN-8626

발행일 2025/02/14

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1의 2필지 서호리츠빌 제2동 제4층 제402호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	2341분의 80.984	2018년4월30일 대지권 2018년5월2일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구5번 신탁등기), 2토지(갑구5번 신탁등기), 3토지(갑구5번 신탁등기) 2018년5월2일 등기
3			2번 별도등기 말소 2018년5월9일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년5월2일 제23673호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2018-1456호
2	소유권이전	2018년5월9일 제24946호	2018년5월9일 신탁재산의 귀속	소유자 강태곤 780203-***** 인천광역시 남동구 서창남순환로 190-15, 717동 1001호(서창동, 인천서창엘에이치7단지)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2018년5월9일 제24948호	2018년5월9일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2018-1476호
4	압류	2022년4월8일 제14727호	2022년4월8일 압류(세정담당 관-5438)	권리자 제주특별자치도 491
5	4번압류등기말소	2023년4월6일	2023년4월6일	



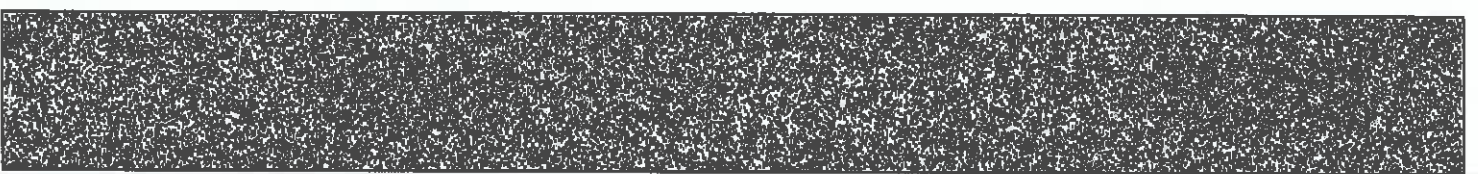
[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1의 2필지 서호리츠빌 제2동 제4층 제402호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제13906호	해제	
6	소유권이전	2023년4월12일 제15125호	2023년4월12일 신탁재산의귀속	소유자 강태곤 780203-***** 인천광역시 연수구 아카데미로312번길 177, 108동 603호 (송도동, 힐스테이트레이크송도)
	3번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
7	소유권이전	2023년4월12일 제15126호	2023년3월20일 매매	소유자 박수빈 961209-***** 광주광역시 남구 군분로81번길 9 (월산동) 거래가액 금430,000,000원
8	가압류	2024년9월23일 제38961호	2024년9월23일 광주지방법원의 가압류 결정(2024카단5 6278)	청구금액 금5,725,011 원 채권자 현대카드 주식회사 110111-0377203 서울 영등포구 의사당대로 3
9	강제경매개시결정(8 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월11일 제238862호	2025년2월11일 제주지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경738 2)	채권자 현대카드주식회사 110111-0377203 서울특별시 영등포구 의사당대로 3 (여의도동, 현대카드빌딩1관)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2023년4월12일 제15127호	2023년4월12일 설정계약	채권최고액 금355,300,000원 채무자 박수빈 광주광역시 남구 군분로81번길 9 (월산동) 근저당권자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (제주지점)

— 이 하 여 배 —



[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1의 2필지 서호리츠빌 제2동 제4층 제402호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

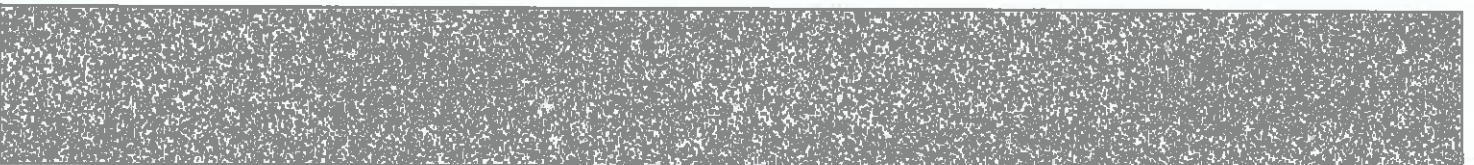
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 224202JEJ0120502U010180141000003873000046259001112

발급확인번호 AANT-ZLPN-8626

발행일 2025/02/14

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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

고유번호 2241-2018-003862

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 서호동 827-1의 2필지 서호리츠빌 제2동 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박수빈 (소유자)	961209-*****	단독소유	광주광역시 남구 군분로81번길 9 (월산동)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

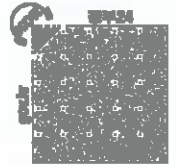
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2024년9월23일 제38961호	청구금액 금5,725,011 원 채권자 현대카드 주식회사	박수빈
9	강제경매개시결정	2025년2월11일 제238862호	채권자 현대카드주식회사	박수빈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2023년4월12일 제15127호	채권최고액 금355,300,000원 근저당권자 주식회사신한은행	박수빈

[참고 사항]

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



발급번호 : 202550130011377669

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 14

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	제주특별자치도 제주시 중안로 270, 2층		
			전화번호	064-752-0401		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	제주특별자치도 서귀포시 서호동		827-1	대	1,749.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 고도지구(20m이하) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



확인도면

축척 1/1400
수입증지 불이은곳

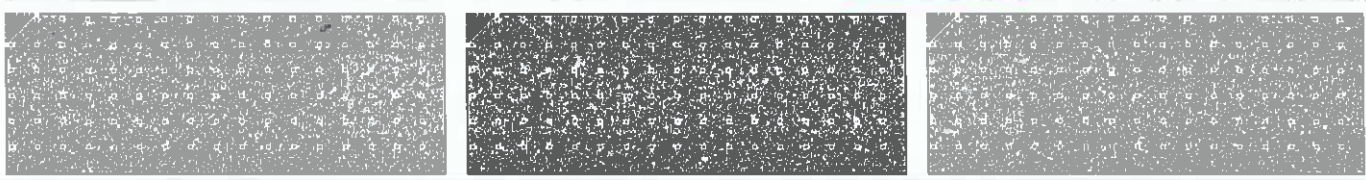
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 14

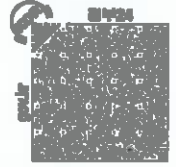
제주특별자치도 서귀포



수수료
전자결제
인원



◆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 스캐너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202550130011413883

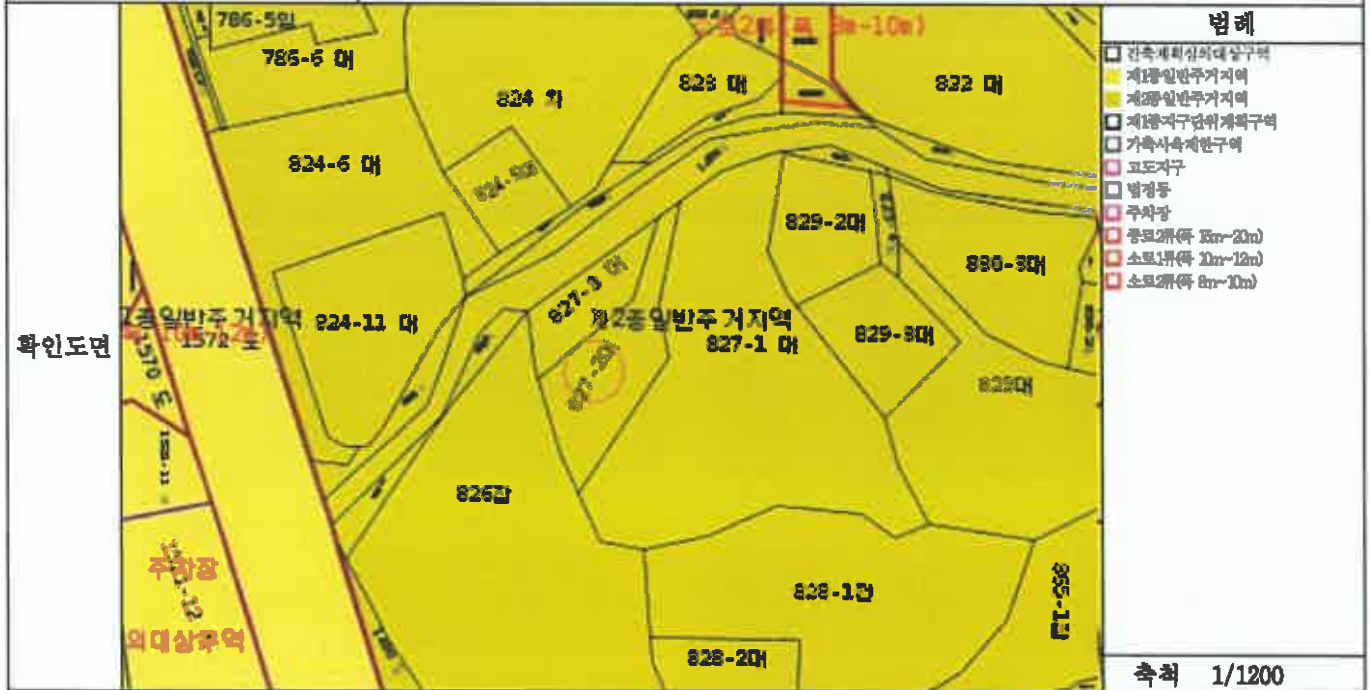
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	제주특별자치도 제주시 중암로 270, 2층		
			전화번호	064-752-0401		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	제주특별자치도 서귀포시 서호동		827-2	대	387.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 고도지구(20m이하) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



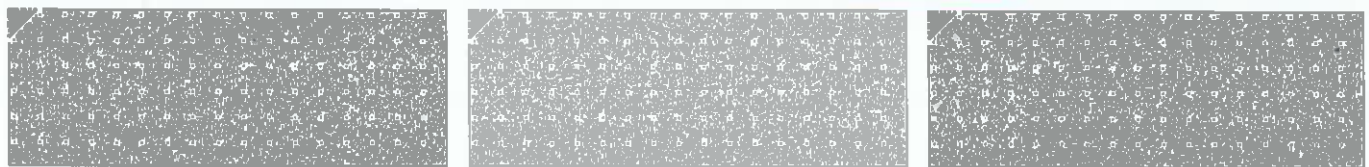
축척 1/1200
수입증지 붙이는곳

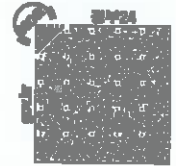
수수료
전자결제
인원

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

2025/ 02/ 27

제주특별자치도 서귀포



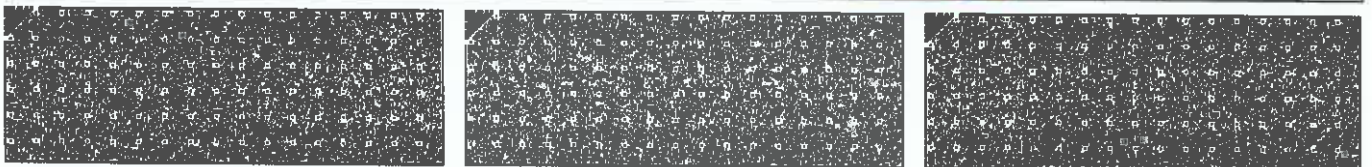


발급번호 : 202550130011413884

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 27

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	제주특별자치도 제주시 중앙로 270, 2층		
			전화번호	064-752-0401		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	제주특별자치도 서귀포시 서호동		827-3	대	205.0	
지역·지구동 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구동	제2종일반주거지역, 고도지구(20m이하) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구동	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
			범례 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 고도지구 <input type="checkbox"/> 열거용 <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 등로2부(폭 5m-20m) <input type="checkbox"/> 소로1부(폭 10m-12m) <input type="checkbox"/> 소로2부(폭 8m-10m)			
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 02/ 27</p> <p style="text-align: center;">제 주 특 별 자 치 도 서 귀 포</p>					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>	





문서확인번호 : 1739-5221-4713-3977



토지 대장

고유번호	5013010300-10827-0001			도면번호	22	발급번호	202550130-01137-7867	
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 서호동			장번호	1-1	처리시각	17시 40분 22초	
지번	827-1	축척	1:1200	비고				
토지 표시				소유자				
지목	면적(㎡)	사유	번 등 일 자		성명 또는 명칭		주소	
(08) 대	*1749*	(40) 2018년 04월 24일 지목변경	2018년 05월 02일					
		---- 이하 여백 ----	(21)대지권설정		---- 이하 여백 ----			
등기수정 년월일		1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지 등 급 (기준수확량등급)		127	130	143	153	161	167	172
개발공시지가(기준일)		2018년 07월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개발공시지가(원/㎡)		295700	320000	326700	350000	382000	358600	357000

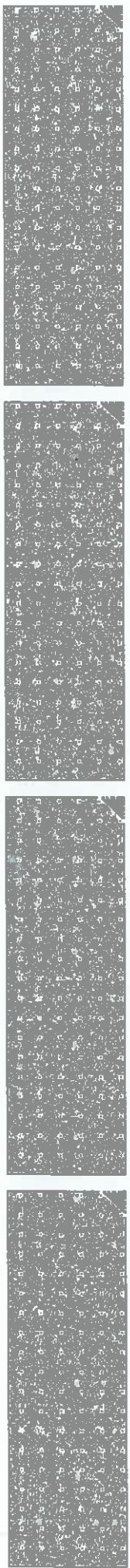
토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 14일

제주특별자치도 서귀포시



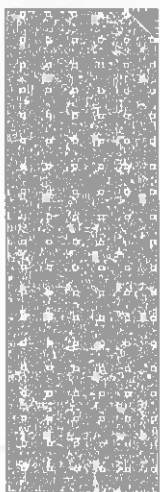
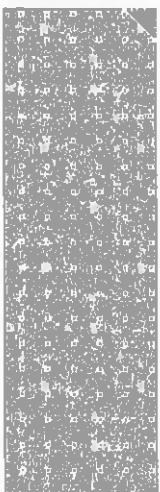
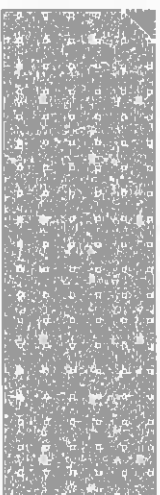
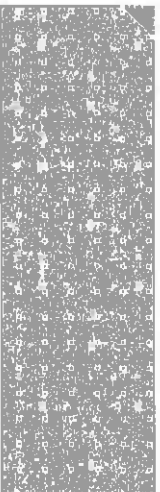
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



대지권 등록부

고유번호	5013010300-10827-0001			정유부분 건물표시	2동 4층 402호	장 번호	1
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 서호동			건물명칭	서호리초빌		
지번	서호동 827-2	서호동 827-3					
대지권비율	80.984/2341	80.984/2341					
변동일자	변동원인			소유자			
2023년 04월 12일 (03) 소유권이전	소유권 지분			주소			
				광주광역시 남구 군분로81번길 9 (월산동)			
				--- 이하 여백 ---			
				등록번호			
				성명 또는 명칭			
				961209-2*****			
				박수빈			

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



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020183810000105	고유번호	50130103000-3-08270001	건축물 명칭	서호리초빌	특이사항
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 서호동		지번	827-1 외 2필지	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동) 외 1
대지면적	2,341 m ²	연면적	2,926.59 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구
건축면적	1,015.34 m ²	용적률 산정용 연면적	2,926.59 m ²	건축물 수	2	주용도
건폐율	43.37 %	용적률	125.01 %	총 호수/기둥수/세대수	0호/07기둥/29세대	총 주차 대 수
조경면적	351.15 m ²	공개 공지/공간면적	m ²	건축선 후퇴면적	m	건축선 후퇴거리

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	서호리초빌 1동	제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동)	철근콘크리트구조	슬래브	0/5	공동주택	1,277.61	2018.4.19.	신축
주2	서호리초빌 2동	제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동)	철근콘크리트구조	슬래브	1/4	공동주택	1,648.98	2018.4.19.	신축
				- 이하여백 -					

이 동(층)은 건축물대장의 원본내용과 불림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 2월 14일

서귀포시장



담당자: 전 화:

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

대지위치 제주특별자치도 서귀포시 서호동

명칭

서호리초빌

목이사항

지번 827-1 외 2필지

도로명주소

제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동) 외 1

827-1 외 2필지

도로명주소

마동산로, 47

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근				
건축주	**	**	**	18 대	16 대	대	4 대	대	2017.2.21.	
설계자	**	**	**	직주식 207㎡	184㎡	㎡	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분	2017.5.11.	
공사감독자	**	**	**	기계식	㎡	㎡	형식	지상	2018.4.19.	
공사시공자 (원장권리인)	**	**	**	전기차	㎡	㎡	응량	지하		
	*건축물 인증 현황						21.46㎡			
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황	
			목수구조 건축물		비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [✓] 지내력기초 (≧150 V/m) [] 파일기초		미해당		구조설계해석법: [] 동가정해석법 [✓] 동적해석법		종류	
									점검유효기간	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.4.19.	신규작성(신축)			
2018.5.18.	0표시변경: 건축물명칭 부여 - 이하야배 -			

** 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표적부, 간)에 적습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 13

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183810000693	고유번호	5013010300-3-082Z0001	명칭	서호리초빌 2동	호수/기구수/세대수	0호/0기/7세대
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 서호동		지번	827-1 외 2필지	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 막동산로 47 (서호동)	
*대지면적	0㎡	연면적	1,648.98㎡	*지역	*지구	*구역	
건축면적	618.92㎡	용적률	1,648.98%	주구조	주용도	최고고도지구	
*건폐율	0%	*용적률	0%	높이	기능	공동주택	층수
*조건면적	㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	132 m	슬래브	부속건축물
							지하: 1층, 지상: 4층
							㎡
							m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	47.73	주2	4층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	300.92
주2	1층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	481.52			- 이하여백 -		
주2	2층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	481.52					
주2	3층	철근콘크리트구조	도시형생활주택	385.02					

건축물 현황

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 14일

서귀포시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 격지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm(배상지 80g/㎡)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식)

대지위치 제주특별자치도 서귀포시 서호동

명칭 호수기구수/세대수 0호/0기/1기/7세대

지번 827-1 외 2필지

도로명주소 제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동)

827-2, 827-3

도로명주소 관련 주소

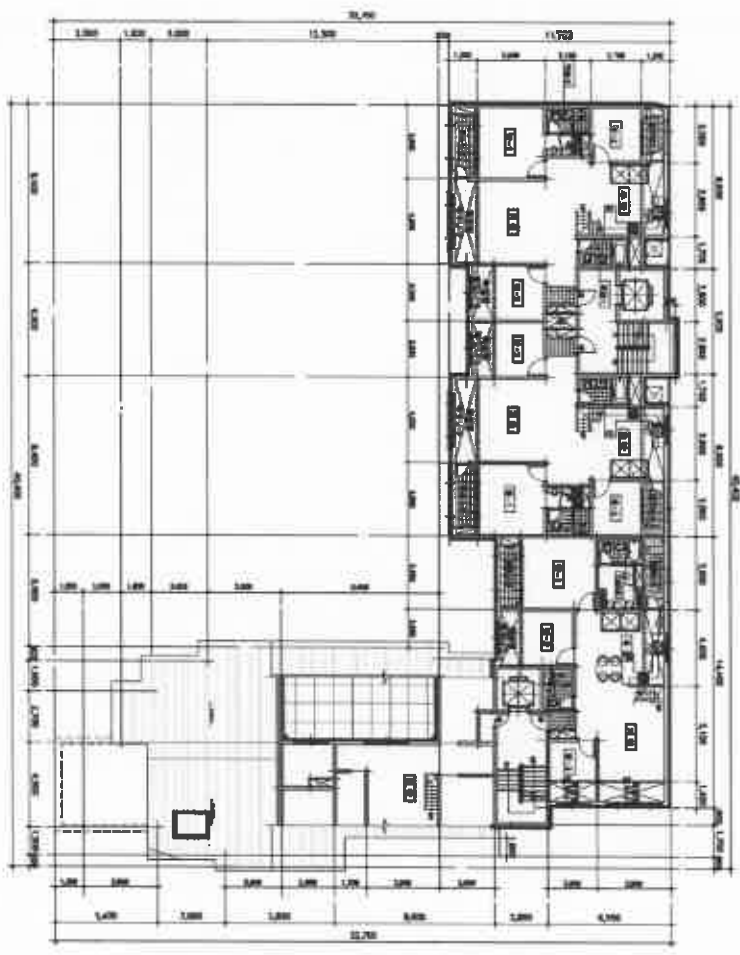
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	인허가 시기	
			구분	위내	위외	인근	면적	승용			비상용
건축주	(주)무궁화신탁	110111-2*****					2 대		허기일		
설계자	최범규 예당건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-434	지주식	18 대	16 대	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2017.2.21.		
공사인리자	김창성 건축사사무소창성	제주특별자치도-건축사사무소-137	기계약	대	대	대	형식	지상	2017.5.11.		
공사시공자 (원장권리인)	안중철 데비스트건설(주)	건축04589	전기차	대	대	대	응량	지하	사용승인일		
*건축물 인종 현황											
인종명			유효기간			성능			건축물 관리 현황		
									건축물 관리 여부		
									건축물 관리점검 현황		
									점검유효기간		
변동사항											
변동일			변동내용 및 원인			변동일			변동내용 및 원인		
2018.4.19.			신규작성(신축)								
2018.5.18.			0포시변경:건축물명칭 부여 -이하야백-								

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

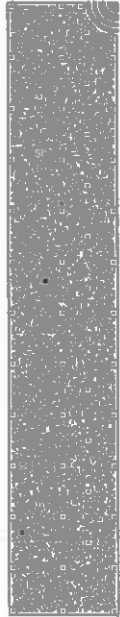
건축물현황도

(1부 중 제1부)

건물ID	2120183810000693	고유번호	5013010300-3-08270001	명칭	서호리초빌 2동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/17세대
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 서호동	지번	827-1 외 2필지	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 마동산로 47 (서호동)		



도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 300	도면 작성자	에당건축사사무소 최범규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

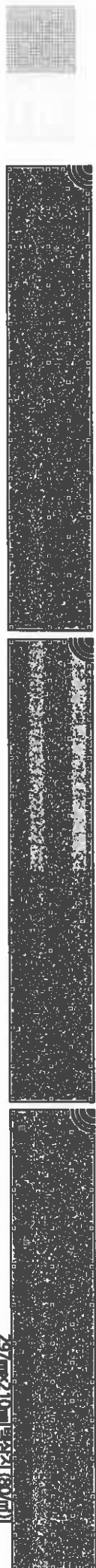
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220183810001456	고유번호	5013010300-3-08270001	명칭	서호리초빌 2동	호명칭	402
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 서호동	지번	827-1 외 2필지	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 마동신로 47 (서호동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	이담건축사사무소 최범규	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

* 건축물현황도는 단위세대현황면도와 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



29/㎡(210㎡) [작성지 (30/㎡)]

