

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	강창훈 소유물건 (2025타경7650)
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수
감정평가서번호	경일(제주) 제 22-250307-303 호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

**(주)경일감정평가법인 제주지사**

제주특별자치도 제주시 승천로 72 엘케이빌딩 4층

☎ (064)759-5100 FAX.(064)759-5102

# ( ) 가

가		가		가	
가				( )	
( )		가		( )	
가	(₩1,439,874,000.-)				
		가			
	--		7		
( )	(2025 7650)	가	가		
		가	--		
		2025.03.13	2025.03.10 ~2025.03.13	2025.03.13	
가	(公簿)( )		가		
		(㎡)		(㎡)	가
		10,893		10,893	-
( )	(63)		63	31,000	1,953,000
					₩1,439,874,000
	가		가		
	가	가		( )	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 "동광육거리" 남동측 근거리[기호(1,3,4)] 및 남서측 인근[기호(2)]에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	안덕면 동광리 519-1	7,362	7,362	임야	세로(가)	부정형 평지	전	생산관리	40,400	-
2	안덕면 동광리 960-6	556	556	전	세로(가)	부정형 평지	휴경상태	계획관리	177,600	-
3	안덕면 동광리 497	1,295	1,295	전	세로(불)	부정형 평지	전	생산관리, 계획관리	44,000	-
4	안덕면 동광리 508	1,680	1,680	전	세로(가)	부정형 평지	전	생산관리	39,900	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 03월 10일 ~ 2025년 03월 13일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 참고사항

- 본건 기호(3)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 두 개의 용도지역(계획관리지역,생산관리지역)에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분(계획관리지역)의 면적 비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 적을 것으로 판단되어 주된 용도지역(생산관리지역)의 가격을 기준으로 평가하고 타 용도지역(계획관리지역)이 있는 점을 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호(2) 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 (미등기이나 일반건축물대장상 등재된 건물로서, 건축물대장상 소유자는 '강기\*'으로 되어 있으나, 토지 소유자의 성명과는 불일치하고 미등기 건물로서 기준시점 현재 실제 소유자는 불확실 함)이 소재하며 구조·규모·이용상황 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 사정평가 하였던 바, 경매 진행시 제시외건물에 대한 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바라며, 해당 건물은 귀 평가명령상 제외되는 물건으로서 이에 구매없이 토지 기호(2)를 평가하되, 건물로 인한 그 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가액을 감정평가명세표에 병기하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	안덕면 동광리 557-2	1,413	임야	생산관리	자연림	세로(가)	사다리완경사	24,000
나	안덕면 동광리 962-9	1,329	전	계획관리	전	세로(가)	부정형평지	122,900
다	안덕면 동광리 426	8,360	전	생산관리	전	세로(가)	부정형완경사	40,800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역)	-0.209 (0.99791)	$(1 - 0.00090) \times (1 - 0.00090 \times 41/31)$ $\approx 0.99791$
2025.01.01 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역)	-0.181 (0.99819)	$(1 - 0.00078) \times (1 - 0.00078 \times 41/31)$ $\approx 0.99819$

## 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

[본건 기호(1) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.87	면적 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.870	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(2) / 표준지 기호(나)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.02	계통 및 연속성 등에서 우세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.10	면적 등에서 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			1.122	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(3) / 표준지 기호(다)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.70	교통의 편부에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.05	면적 등에서 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.02	용도지역 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.750</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(4) / 표준지 기호(다)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.85	형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.850	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

#### ▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	안덕면 동광리 **_*	902	임야	생산관리 전	부정형 세로(불)	2023.10.30	법원경매	159,000 (43,000)
2	안덕면 동광리 ***	1,128	임야	생산관리, 계획관리 자연림	부정형 세로(가)	2023.07.28	법원경매	229,000 (25,600)
3	안덕면 동광리 ***	2,841	전	계획관리 전	부정형 세로(가)	2024.06.03	법원경매	545,000 (81,700)
4	안덕면 동광리 ***_*	8,545	전	계획관리 전	부정형 세로(가)	2020.12.11	일반거래	478,000 (86,900)
5	안덕면 상천리 ***_**	2,711	전	생산관리 전	부정형 세로(가)	2024.08.07	공매	106,000 (32,300)
6	안덕면 동광리 ****_**	111	전	생산관리 전	부정형 세로(불)	2024.04.26	공매	225,000 (38,300)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 원/m <sup>2</sup> )
A	안덕면 동광리 ***_*	607	임야	생산관리 전	가장형 세로(가)	2022.03.25	80,000,000	132,000 (49,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 80,000,000원 / 607m <sup>2</sup> ≒ 132,000원/m <sup>2</sup>							
B	안덕면 동광리 ***	702	임야	생산관리 자연림	부정형 세로(불)	2022.02.15	130,000,000	185,000 (26,900)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 130,000,000원 / 702m <sup>2</sup> ≒ 185,000원/m <sup>2</sup>							
C	안덕면 동광리 **** 외	1,587	전	계획관리 건축허가득	부정형 세로(불)	2023.06.09	1,250,000,000	788,000 (78,800)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 1,250,000,000원 / 1,587m <sup>2</sup> ≒ 788,000원/m <sup>2</sup>							
D	안덕면 동광리 ***_*	549	전	계획관리 전	부정형 세로(가)	2021.04.12	270,000,000	492,000
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 270,000,000원 / 549m <sup>2</sup> ≒ 492,000원/m <sup>2</sup>							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	100,000~130,000원/m <sup>2</sup>	계획관리/임야 [기호(1) 유사]
본건 인근	세로변	500,000~600,000원/m <sup>2</sup>	계획관리/전 [기호(2) 유사]

위치, 형상, 면적, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

#### ■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격* <sup>1</sup>	시점수정* <sup>2</sup>	지역요인* <sup>3</sup>	개별요인* <sup>4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	159,000	0.98854	1.000	0.840	132,029		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	5.512	5.51
	24,000	0.99791	-	-	23,950		

#### ※<sup>1</sup> 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)" 을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※<sup>2</sup> 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.10.30 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역)	-1.146	0.98854	2025년 1월 연장적용

#### ※<sup>3</sup> 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

#### ※<sup>4</sup> 개별요인 비교

개별요인 비교치				격차율
접근	자연	행정	기타	
1.05	0.80	1.00	1.00	0.840

비교표준지(가)는 사례대비 접근조건(교통의 편부)에서 우세하나, 자연조건(토지의 이용상황 등)에서 열세하여 종합적으로 비교표준지(가)가 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 (나)

사례기준 표준지 평가	사례가격*1	시점수정*2	지역요인*3	개별요인*4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	545,000	0.99322	1.000	0.908	491,505		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.006	4.00
	122,900	0.99819	-	-	122,678		

### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(3) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.06.03 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역)	-0.678	0.99322	2025년 1월 연장적용

### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치					격차율
접근	자연	획지	행정	기타	
0.75	1.00	1.10	1.10	1.00	0.908

비교표준지(나)는 사례대비 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적조건(자연취락지구 등)에서 우세하나, 접근조건(교통의 편부)에서 열세하여 종합적으로 비교표준지(나)가 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 (다)

사례기준 표준지 평가	사례가격* <sup>1</sup>	시점수정* <sup>2</sup>	지역요인* <sup>3</sup>	개별요인* <sup>4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	106,000	0.99365	1.000	1.125	118,493		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.910	2.91
	40,800	0.99791	-	-	40,715		

### ※<sup>1</sup> 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(5) " 를 비교사례로 선택하였습니다.

### ※<sup>2</sup> 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.08.07 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역)	-0.635	0.99365	2025년 1월 연장적용

### ※<sup>3</sup> 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

### ※<sup>4</sup> 개별요인 비교

개별요인 비교치					격차율
접근	자연	획지	행정	기타	
1.25	1.00	0.90	1.00	1.00	1.125

비교표준지(다)는 사례대비 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부)에서 우세하여 종합적으로 비교표준지(다)가 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	24,000	0.99791	1.000	0.870	5.51	114,808	115,000	-
2	122,900	0.99819	1.000	1.122	4.00	550,576	551,000	-
3	40,800	0.99791	1.000	0.750	2.91	88,859	89,000	-
4	40,800	0.99791	1.000	0.850	2.91	100,707	101,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,362	115,000	846,630,000	현황 전
2	556	551,000	306,356,000	-
3	1,295	89,000	115,255,000	-
4	1,680	101,000	169,680,000	-
<b>합 계</b>	<b>10,893</b>	-	<b>1,437,921,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

### 1) 비교 거래사례의 선정

#### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1, 3, 4)", "거래사례(C)"를 "기호(2)"의 비교사례로 선정하였습니다.

#### ② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m <sup>2</sup> ) (당해개별지가 (원/m <sup>2</sup> ))
A	안덕면 동광리 ***_*	607	임야	생산관리 전	가장형 세로(가)	2022.03.25	80,000,000	132,000 (49,500)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 80,000,000원 / 607m <sup>2</sup> ≒ 132,000원/m <sup>2</sup>							
C	안덕면 동광리 **** 외	1,587	전	계획관리 건축허가득	부정형 세로(불)	2023.06.09	1,250,000,000	788,000 (78,800)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 1,250,000,000원 / 1,587m <sup>2</sup> ≒ 788,000원/m <sup>2</sup>							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.03.25 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 생산관리지역)	-1.051	0.98949	2025년 1월 연장적용
2023.06.09 ~ 2025.03.13 (제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역)	-0.999	0.99001	2025년 1월 연장적용

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교

[본건 기호(1) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.88	면적 및 토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사합니다
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.880	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(2) / 사례 기호(C)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.65	교통의 편부에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.05	면적 등에서 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.05	건축허가득 등에서 열세하나, 자연취락지구 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.717	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(3) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.70	교통의 편부에서 열세합니다.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	면적 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.06	지목, 용도지역 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			0.705	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호(4) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	대체로 유사합니다
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사합니다
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.77	면적, 형상 등에서 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.04	지목 등에서 우세합니다.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다
개별요인 비교치			<b>0.801</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
				지역요인	개별요인			
1	132,000	1.000	0.98949	1.000	0.880	114,939	115,000	-
2	788,000	1.000	0.99001	1.000	0.717	559,351	559,000	-
3	132,000	1.000	0.98949	1.000	0.705	92,081	92,000	-
4	132,000	1.000	0.98949	1.000	0.801	104,620	105,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	7,362	115,000	846,630,000	현황 전
2	556	559,000	310,804,000	-
3	1,295	92,000	119,140,000	-
4	1,680	105,000	176,400,000	-
<b>합 계</b>	<b>10,893</b>	-	<b>1,452,974,000</b>	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,437,921,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,452,974,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건의 감정평가액

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,437,921,000	-
제시외건물	1,953,000	-
<b>합 계</b>	<b>1,439,874,000</b>	-

# 가

					(㎡)		가		
							가		
1		519-1			7,362	7,362	115,000	846,630,000	
2	"	960-6			556	556	551,000	306,356,000	
3	(	497	: 214,449,200 )	,	1,295	1,295	89,000	115,255,000	
4	"	508			1,680	1,680	101,000	169,680,000	
								\1,437,921,000	
ㄱ	( )	960-6			(63)	63	31,000	1,953,000	가
								\1,953,000	
								\1,439,874,000 . -	

# 토지 감정평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황              | 3. 형태 및 이용상태  |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## 1. 위치 및 주위환경

기호(1,3,4): 본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 “동광육거리” 남동측 근거리에 위치하며, 부근은 전, 임야 및 일부 주택 등이 혼재하는 지역임.

기호(2): 본건은 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 소재 “동광육거리” 남서측 인근에 위치하며, 부근은 주택, 근린생활시설 및 농경지 등이 혼재하는 지역임.

## 2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 정기버스노선이 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

기호(1,3,4): 부정형의 평지로서, 전으로 이용중임.

기호(2): 부정형의 평지로서, 휴경상태임.

## 4. 인접 도로상태

기호(1): 남측으로 폭 약 3m 내외 포장도로에 접함.

기호(2): 남측으로 폭 약 5~6m 내외 포장도로에 접함.

기호(3): 지적도상 동측으로 도로에 접하나, 실제 기호(1,4)를 경유하여 진출입 가능함.

기호(4): 지적도상 동측 및 남측으로 도로에 접하나, 실제 남측으로 폭 약 3m 내외 포장도로에 접함.

# 토지 감정평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황              | 3. 형태 및 이용상태  |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2023.10.20. 고시(전부제한))  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구4등급  
(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>,  
지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제  
자유도시 조성을 위한 특별법>.

기호(2): 계획관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2023.10.20. 고시  
(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구  
5등급(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>.

기호(3): 계획관리지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(2023.10.20. 고시  
(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구  
4등급(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>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치  
및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>.

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

# 토지 감정평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황              | 3. 형태 및 이용상태  |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## 7. 공부와의 차이

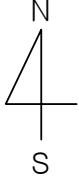
기호(1)은 공부상 지목이 임야이나, 현황 전임.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

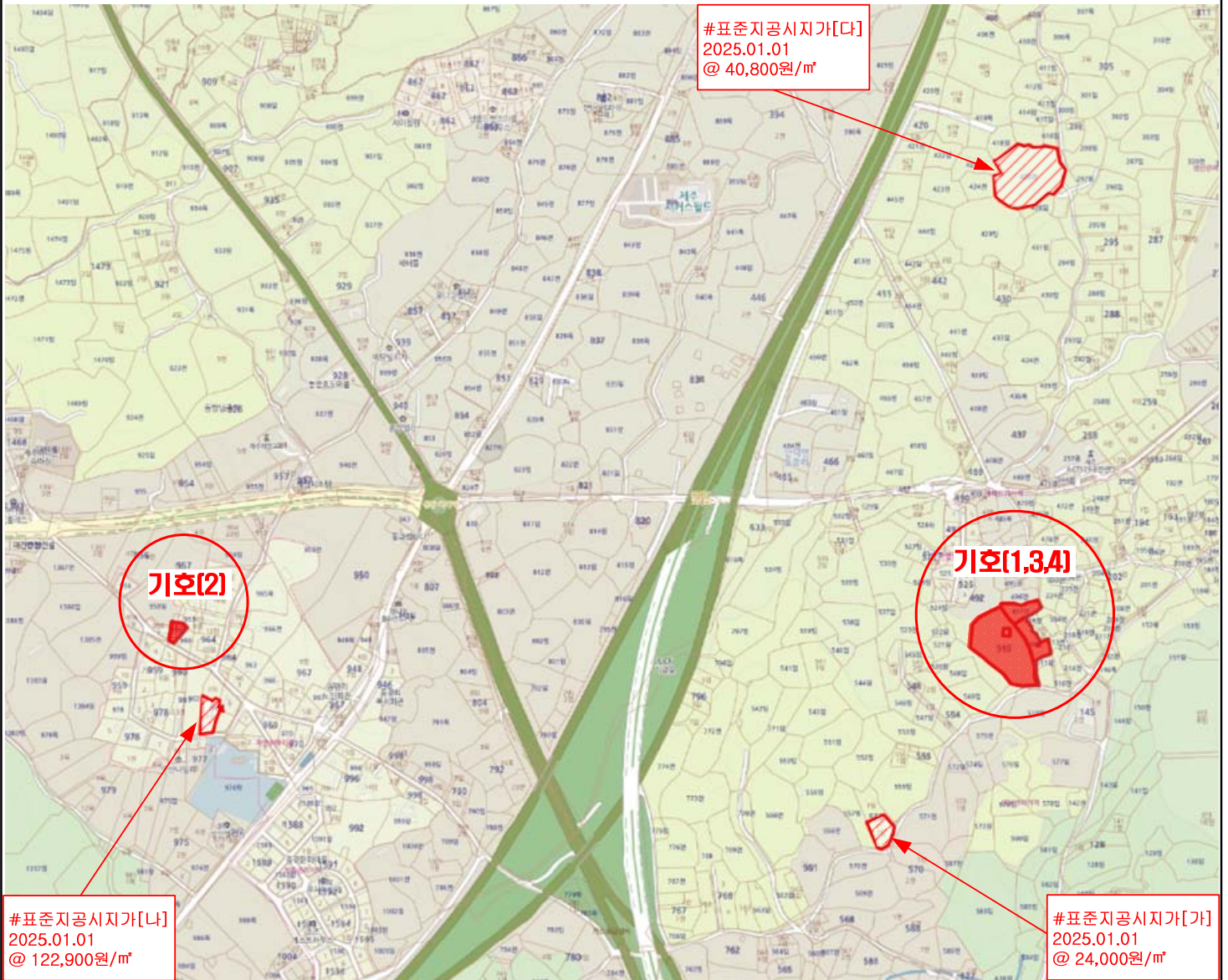


# 상 세 위 치 도

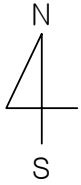


소 재 지

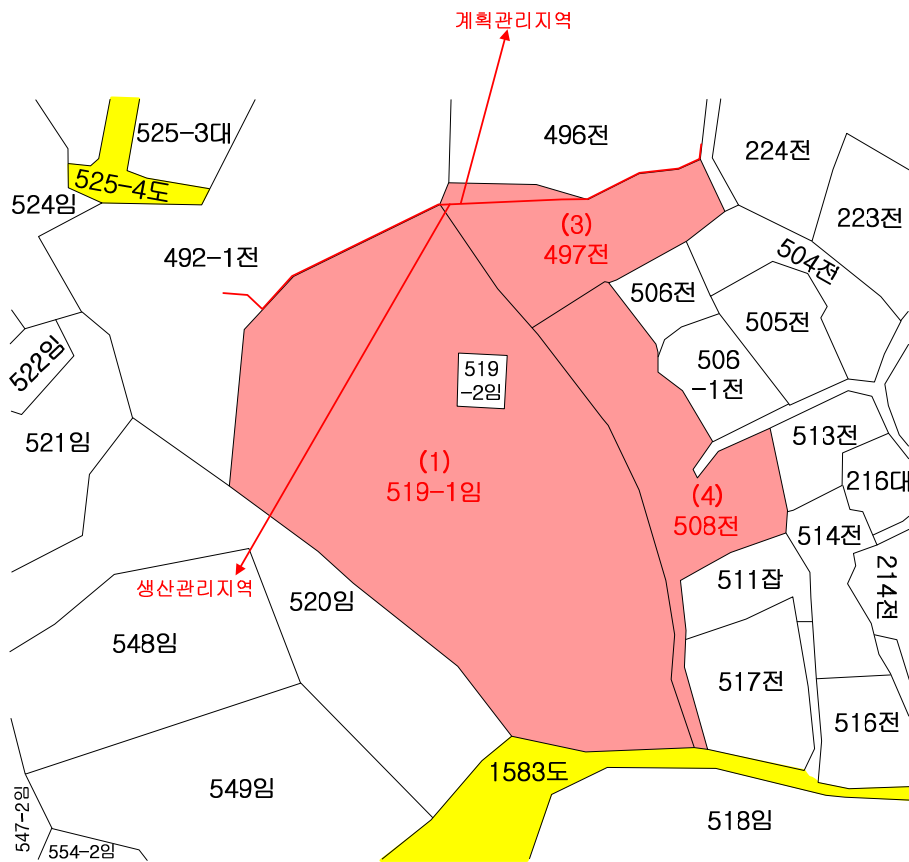
제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1번지 외  
기호(1~4)



# 지 적 개 황 도

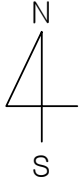


Scale: 1/1600

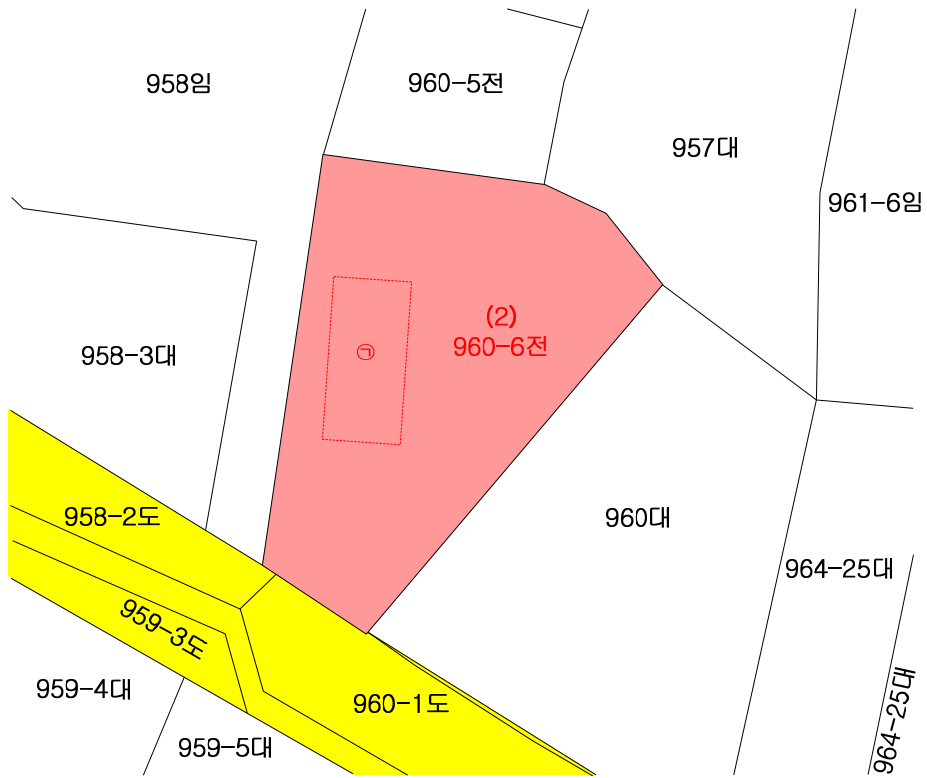


<b>범 례</b>	적 색 : 평가대상토지		평가 건물 1층		평가 제외 건물
	적색실선: 계획도로선		평가 건물 2층		제시외 건물
	: 제시외분묘		평가 건물 3층이상		

# 지적 및 건물 개황도



Scale: 1/500



## < 제 시 외 건 물 >

㉠ 블록조 슬레이트지붕 단층 참고 약 63.0㎡

범 례	적 색 : 평가대상토지		평가 건물 1층		평가 제외 건물
	적색실선: 계획도로선		평가 건물 2층		제시 외 건물
	: 제시외분묘		평가 건물 3층이상		

# 사 진 용 지



【기호(1) 전경】



【기호(1) 전경】



【기호(1) 전경】

# 사 진 용 지



【기호(2) 전경】



【기호(2) 전경】



【기호(2) 지상  
제시외건물(㉠)】

# 사 진 용 지



【기호(3) 전경】



【기호(3) 전경】



【기호(4) 전경】

# 사 진 용 지



【기호(4) 전경】



【기호(1,4) 남서측 주변전경】



【기호(2) 남서측 주변전경】

# [주] 경 일 감 정 평 가 법 인

문서번호 : 22-250307-303

시행일자 : 2025-03-17

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관  
김태수

참 조 : 경매7계

제 목 : 감정평가서회보

1. 우리 (주)경일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-03-07자 귀 제 『 2025타경7650 』 호로 의뢰하신 『 강창훈 소유물건(2025타경7650) 』 에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2010년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급 하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

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

붙 임 : 감 정 평 가 서 1 부  
청 구 서 2 부

## [주] 경 일 감 정 평 가 법 인 제 주 지 사 장

(우690-122) 제주특별자치도 제주시 승천로 72 LK빌딩4층(아라이동)/<http://www.kyungilnet.co.kr>  
TEL.(064)759-5100 FAX.(064)759-5102

# 수수료 청구서

제주지방법원 사법보좌관 김태수 귀하

경일 제 22-250307-303 호

—금일백육십일만오천구백원整

₩1,615,900.-

의뢰문서번호 : 2025타경7650

의뢰일자 : 2025.03.07

건명 : 강창훈 소유물건(2025타경7650)

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	1,197,519	
나. 여비	246,400	
물건조사비	10,000	
공부발급비	13,400	$(1,439,874,000 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \approx 1,197,519$ 원
기타 실비	12,000	
특별용역비		
소계	281,800	
공급가액	1,469,000	₩1,000원미만 절사
부가가치세	146,900	
합계	1,615,900	
기납부 착수금		
정산 청구액	1,615,900	

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

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호"22-250307-303호" 기재 바람.

제주은행

02-01-079140

예금주: (주)경일감정평가법인 제주지사

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 제 주 지 사 장

# 토지이용계획확인서

처리기간

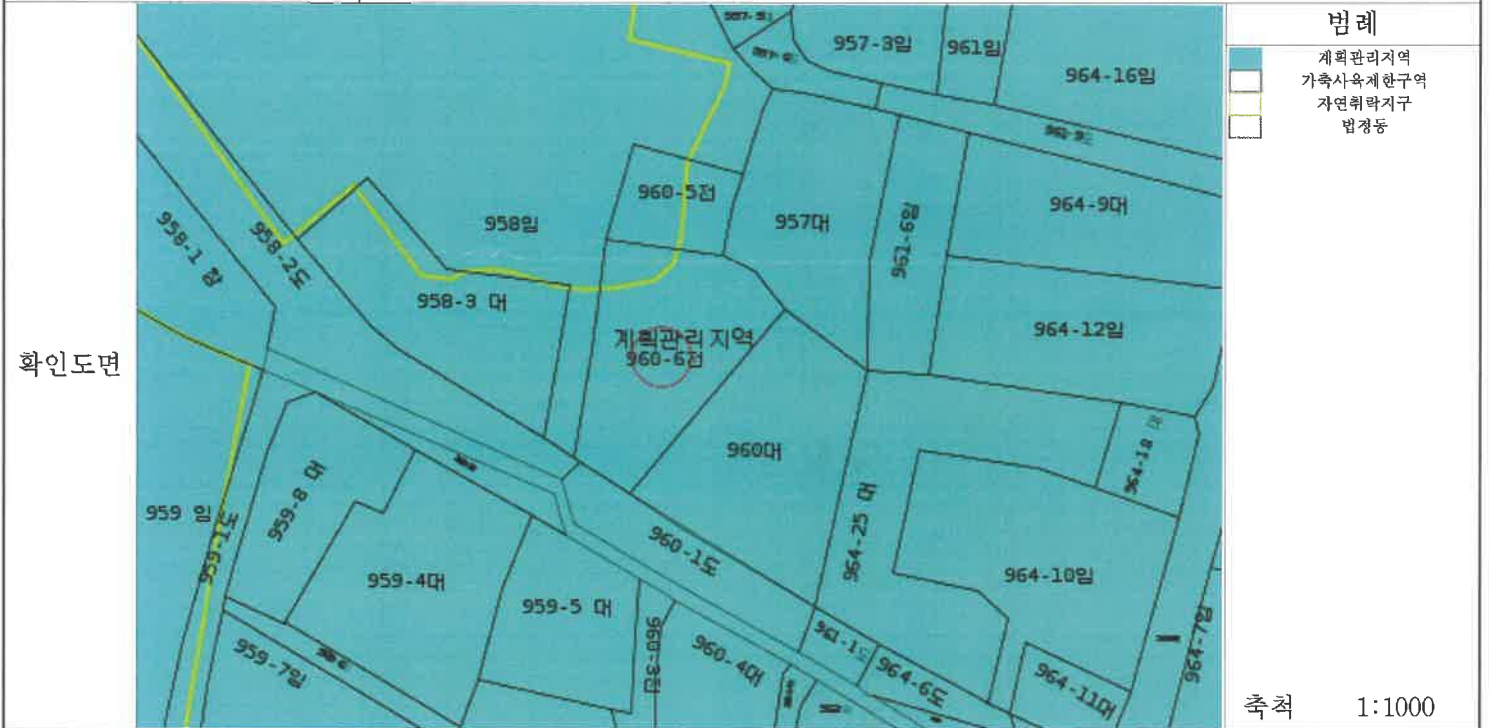
1일

신청인	성명	주소	전화번호			
신청 토지	소재지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리		지번 519-1	지목 (05)임야	면적(m <sup>2</sup> ) 7,362	
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구4등급(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>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]				
확인도면					<p><b>범례</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>지하수자원특별관리구역</li> <li>건축계획심의대상구역</li> <li>계획관리지역</li> <li>생산관리지역</li> <li>농업생산기반 정비사업지역</li> <li>가축사육제한구역</li> <li>자연취락지구</li> <li>법정동</li> </ul> <p>축척 1:1900</p>	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지불이은곳
1,500원	<p>2025년 03월 07일</p> <p>제주특별자치도 제주시장</p>				수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)	

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1일

신청인	성명	주소 전화번호			
신청 토지	소재지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리		지번 960-6	지목 (01)전	면적(m <sup>2</sup> ) 556
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 자연취락지구			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<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>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]			



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

2025년 03월 07일

1,500원

## 제주특별자치도 제주시장



축척 1:1000  
수입증지붙이는곳

수입증지 금액  
(지방자치단체의 조례로 정함)

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1일

신청인	성명	주소 전화번호			
신청 토지	소재지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리		지번 497	지목 (01)전	면적(m <sup>2</sup> ) 1,295
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 생산관리지역			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구4등급(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>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> 
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025년 03월 07일</p> <p>1,500원</p> <p>제주특별자치도 제주시장</p>					<p>축척 1:1300</p> <p>수입증지붙이는곳</p> <p>수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)</p>

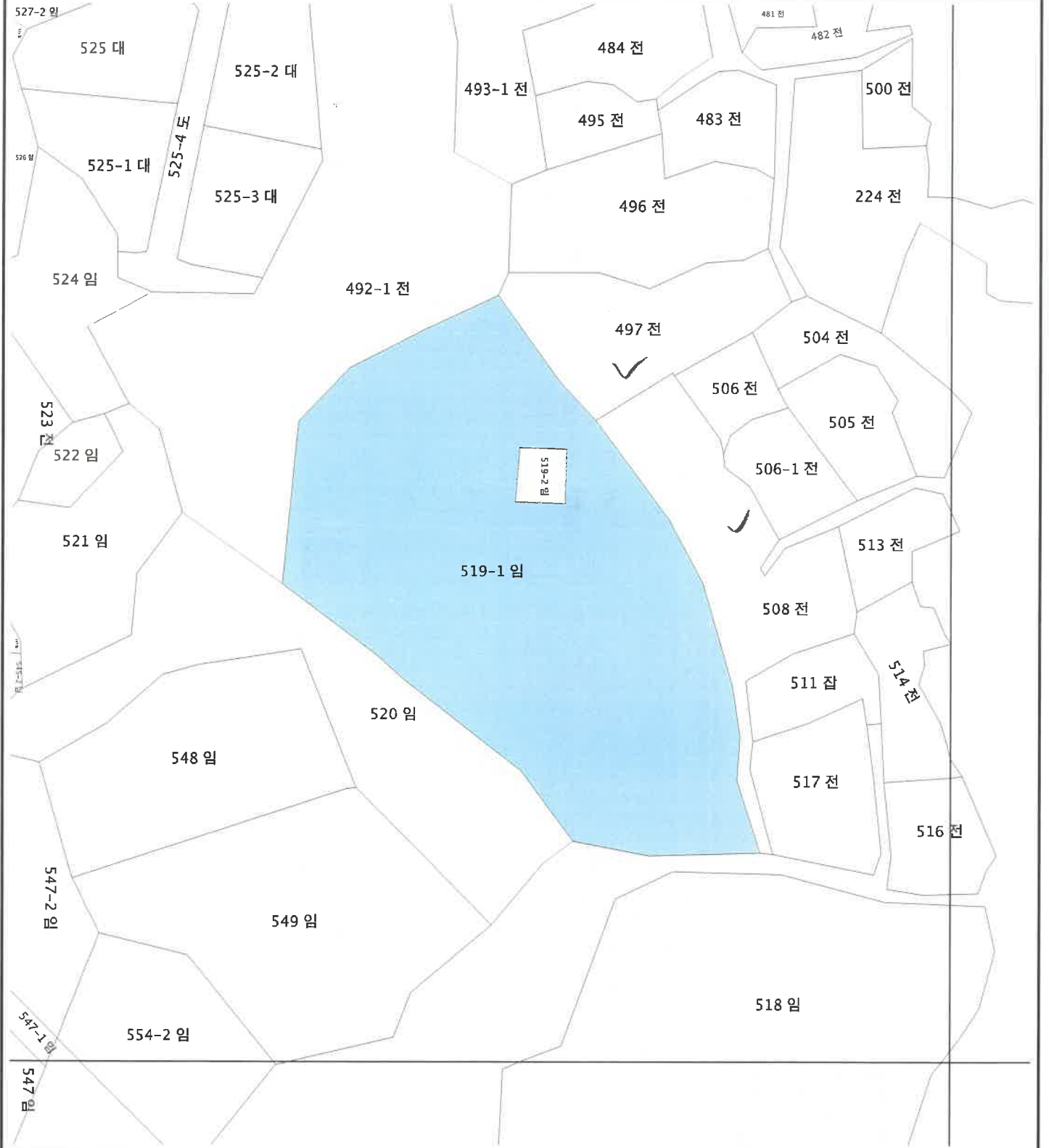
# 토지이용계획확인서

처리기간  
1일

신청인	성명	주소 전화번호			
신청 토지	소재지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리		지번 508	지목 (01)전	면적(m <sup>2</sup> ) 1,680
지역·지구등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(전부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구4등급(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>, 지하수자원특별관리구역(2020-07-01)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항		[해당없음]			
확인도면				축척 1:1800	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지붙이는곳
1,500원	2025년 03월 07일				
<b>제주특별자치도 제주시장</b>					수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

# 지적도 등본

발급번호	202550110017266074	처리시각	14시44분02초	발급자	김희옥
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리	지번	519-1	축척	등록 1:1200 출력 1:1200



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.  
 2025년 03월 07일

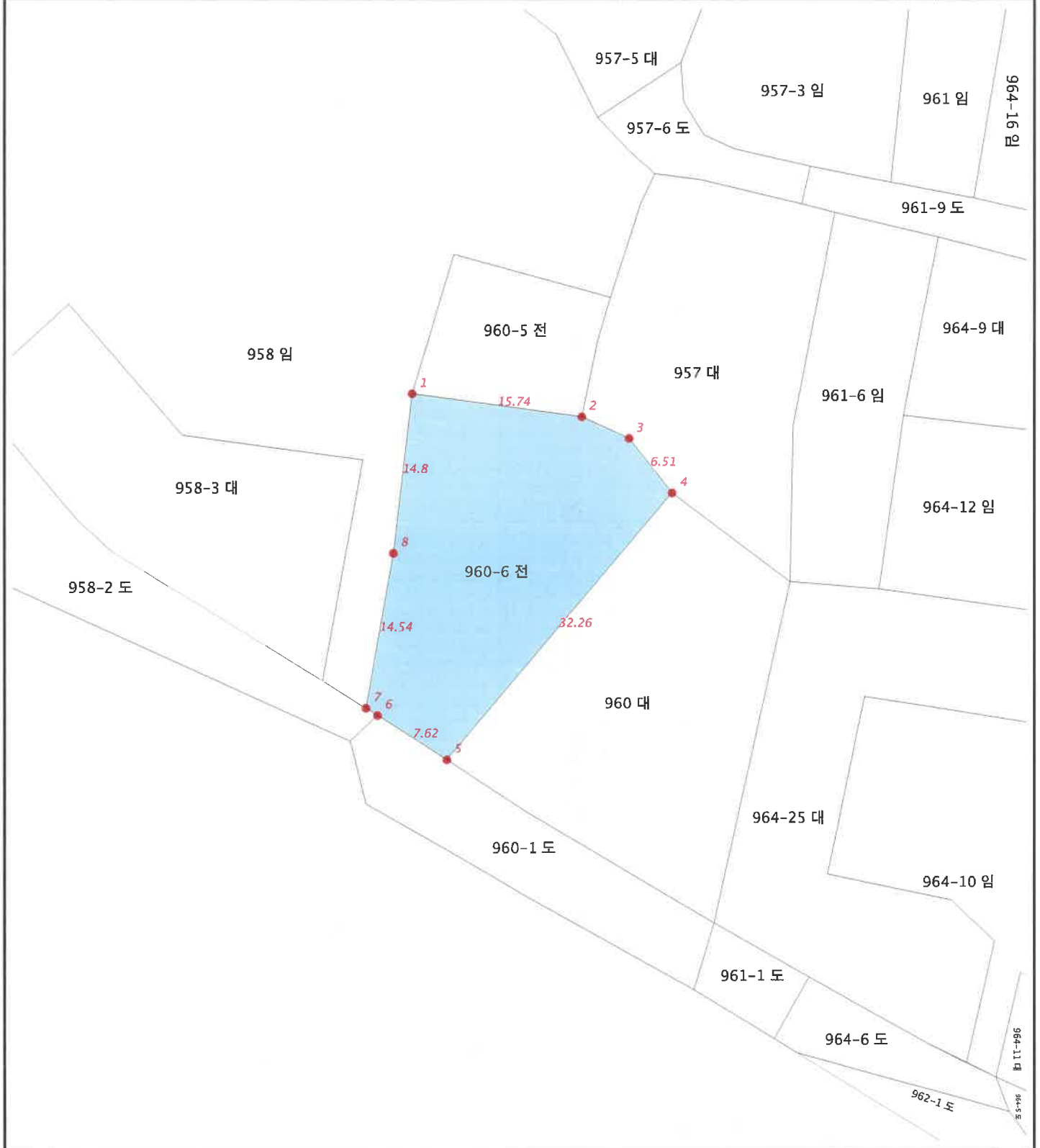


700원  
 2025.03.07

제주특별자치도 제주시장

# 지적도 등본

발급번호	202550110017266075	처리시각	14시44분07초	발급자	김희옥
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리	지번	960-6	축척	등록 1:500 출력 1:500



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.  
 2025년 03월 07일



700원  
 2025.03.07

제주특별자치도 제주시장



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2241-1996-487179

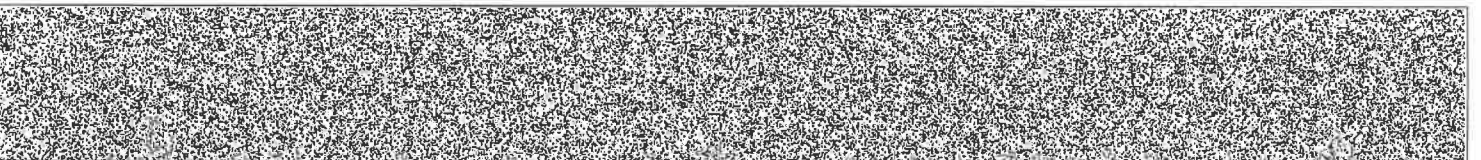


[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1989년3월18일	제주도 남제주군 안덕면 동광리 519-1	임야	7362㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2		제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1	임야	7362㎡	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월11일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1971년12월14일 제22681호		소유자 박춘자 남제주군 안덕면 동광리 960 법률제2111호에의하여등기
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		1987년10월23일 전거	박춘자의 주소 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 2017년5월10일 부기
2	소유권이전	2017년5월10일 제30336호	2017년4월17일 증여	소유자 강창훈 921010-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
3	소유권이전청구권과 등가	2018년7월5일 제37567호	2018년7월4일 매매예약	가등기권자 강창남 821011-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면

[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 224202SC501195030010964071000087142200017902001112

발급확인번호 AANV-WIUB-1790

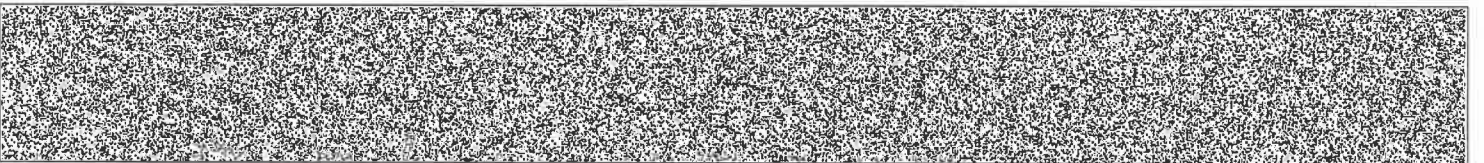
발행일 2025/03/07

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				동광본동로-28
4	3번가등기말소	2023년2월16일 제6270호	2023년2월16일 해제	
5	가압류	2025년1월8일 제896호	2025년1월8일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단1 4356)	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주 제주시 연북로 33 (노형동, 케이티앤지제주본부)
6	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	2025년3월4일 제주지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경765 0)	채권자 주식회사 현대부동산지분대부 110111-4759803 서울 강북구 도봉로 388, 701호 (반동, 테마빌딩)

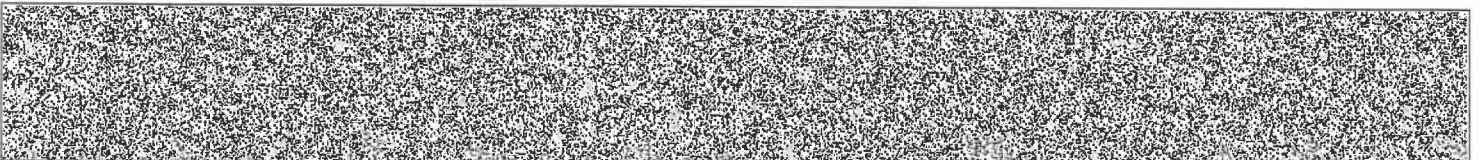
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전-1)	근저당권설정	1989년3월18일 제5881호	1989년3월17일 설정계약	채권최고액 금9,500,000원정 채무자 강대선 남제주군 안덕면 동광리 964-9 근저당권자 제주낙농협동조합 220136-0000304 제주시 삼도일동 519-8 공동담보 동광리 588-7호토지  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2	1번근저당권설정등 기말소	2002년3월20일 제12682호	2002년3월19일 해지	
3	근저당권설정	2023년2월24일 제7428호	2023년2월24일 설정계약	채권최고액 금37,500,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로-28 근저당권자 주식회사스마일에셋플러스대부 170111-0544719 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스)



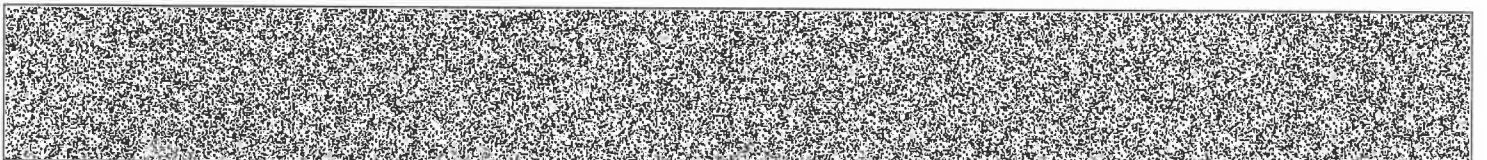
[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3-1	3번근저당권부채권 근질권설정	2023년4월27일 제17764호	2023년4월27일 설정계약	채권최고액 <del>금37,500,000원</del> 채무자 주식회사스마일에셋플러스대부 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스) 채권자 주식회사드림저축은행 171311-0000188 대구광역시 중구 국채보상로 645 (동인동2가)
4	근저당권설정	2023년4월27일 제17926호	2023년4월27일 설정계약	채권최고액 <del>금22,500,000원</del> 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사스마일에셋플러스대부 170111-0544719 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스)
4-1	4번근저당권부채권 근질권설정	2023년4월27일 제17927호	2023년4월27일 설정계약	채권최고액 <del>금22,500,000원</del> 채무자 주식회사스마일에셋플러스대부 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스) 채권자 주식회사드림저축은행 171311-0000188 대구광역시 중구 국채보상로 645 (동인동2가)
5	근저당권설정	2023년5월30일 제22865호	2023년5월30일 설정계약	채권최고액 <del>금45,000,000원</del> 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사스마일에셋플러스대부 170111-0544719 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스)
5-1	5번근저당권부채권 근질권설정	2023년5월30일 제22866호	2023년5월30일 설정계약	채권최고액 <del>금45,000,000원</del> 채무자 주식회사스마일에셋플러스대부 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스) 채권자 주식회사드림저축은행 171311-0000188 대구광역시 중구 국채보상로 645 (동인동2가)
6	근저당권설정	2023년10월5일	2023년10월5일	채권최고액 <del>금27,000,000원</del>



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제43929호	설정계약	채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사스마일에셋플러스대부 170111-0544719 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스)
6-1	6번근저당권부채권 근질권설정	2023년10월5일 제43931호	2023년10월5일 설정계약	채권최고액 금27,000,000원 채무자 주식회사스마일에셋플러스대부 대구광역시 수성구 청수로24길 41, 4층 406호(두산동, 한솔타미우스) 채권자 주식회사드림저축은행 171311-0000188 대구광역시 중구 국채보상로 645 (동인동2가)
7	근저당권설정	2024년1월3일 제263호	2024년1월3일 설정계약	채권최고액 금225,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부 110111-4759803 서울특별시 강북구 도봉로 388 , 701호(번동, 테마빌딩)
8	3-1번근질권, 4-1번근질권, 5-1번근질권, 6-1번근질권등기말소	2024년1월5일 제625호	2024년1월3일 해지	
9	3번근저당권설정, 4번근저당권설정, 5번근저당권설정, 6번근저당권설정등기말소	2024년1월5일 제626호	2024년1월3일 해지	
10	근저당권설정	2024년2월26일 제7589호	2024년2월26일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부 110111-4759803



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강북구 도봉로 , 701호(번동, 테마빌딩)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

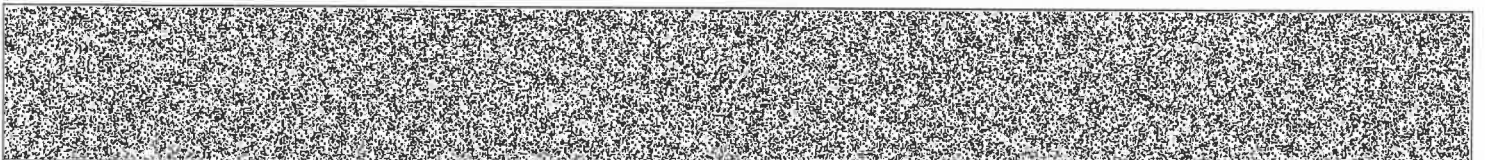
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, ulgu is '기록사항 없음' as indicated.

[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 224202SC501195030010964071000087142200057902001112

발급확인번호 AANV-WIUB-1790

발행일 2025/03/07

# 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 2241-1996-487179

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 519-1 임야 7362㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강창훈 (소유자)	921010-*****	단독소유	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2025년1월8일 제896호	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단	강창훈
6	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	채권자 주식회사 현대부동산지분대부	강창훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2024년1월3일 제263호	채권최고액 금225,000,000원 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부	강창훈
10	근저당권설정	2024년2월26일 제7589호	채권최고액 금30,000,000원 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부	강창훈

## [ 참고 사항 ]

- 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 2241-1996-461993

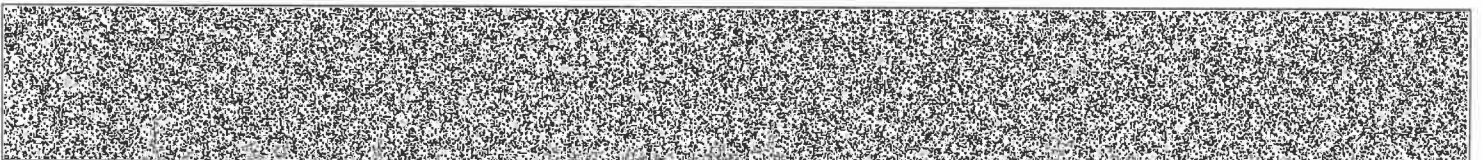


[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1989년4월13일	제주도 남제주군 안덕면 동광리 960-6	전	556㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2		제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6	전	556㎡	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월11일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1977년8월12일 제11796호	1977년8월9일 매매	소유자 강기방 남제주군 안덕면 동광리 477
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2	소유권이전	2017년5월10일 제30335호	1989년5월30일 협의분할로 인한 재산상속	소유자 강창훈 921010-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
3	소유권이전청구권가 등기	2018년7월5일 제37567호	2018년7월4일 매매예약	가등기권자 강창남 821011-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
4	3번가등기말소	2020년6월11일 제29366호	2020년6월11일 해제	

[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 224202SC501195030010964071000061942200019341001112

발급확인번호 AANV-WIXC-9937

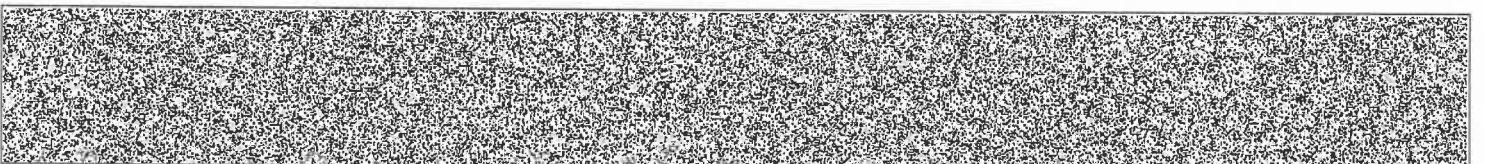
발행일 2025/03/07

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2025년1월8일 제896호	2025년1월8일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단1 4356)	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주 제주시 연북로 33 (노형동, 케이티앤지제주본부)
6	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	2025년3월4일 제주지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경765 0)	채권자 주식회사 현대부동산지분대부 110111-4759803 서울 강북구 도봉로 388, 701호 (번동, 테마빌딩)

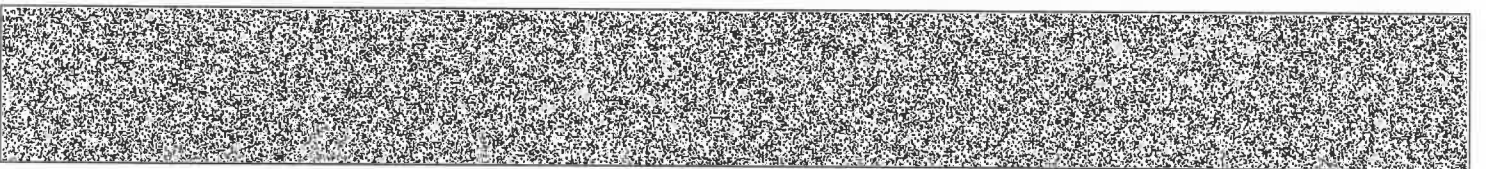
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년10월26일 제68451호	2017년10월26일 설정계약	채권최고액 <del>금9,000,000원</del> 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 김기수 691209-***** 부산광역시 서구 대타로 159, 108동 602호 (서대신동3가,협성르네상스타운)
2	근저당권설정	2017년11월24일 제74501호	2017년11월23일 설정계약	채권최고액 <del>금22,500,000원</del> 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 한인순 440725-***** 부산광역시 동래구 아시아드대로207번길 58 (온천동)
3	1번근저당권설정등 기말소	2017년11월24일 제74502호	2017년11월23일 해지	
4	근저당권설정	2018년5월2일 제23677호	2018년5월1일 설정계약	채권최고액 <del>금15,000,000원</del> 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 한인순 440725-***** 부산광역시 동래구 아시아드대로207번길 58 (온천동)



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2018년7월5일 제37431호	2018년7월4일 설정계약	채권최고액 금86,400,000원 채무자 강창남 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 산남새마을금고 224144-0001195 제주특별자치도 서귀포시 일주동로 8558 (동홍동) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-5
6	2번근저당권설정, 4번근저당권설정 등기말소	2018년7월5일 제37566호	2018년7월5일 해지	
7	근저당권설정	2020년6월11일 제29367호	2020년6월11일 설정계약	채권최고액 금33,600,000원 채무자 강창남 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 산남새마을금고 224144-0001195 제주특별자치도 서귀포시 일주동로 8558 (동홍동) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-5
8	근저당권설정	2024년5월23일 제21473호	2024년5월23일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부 110111-4759803 서울특별시 강북구 도봉로 388 , 701호(변동, 테마빌딩)
9	5번근저당권설정, 7번근저당권설정등 기말소	2024년6월20일 제25609호	2024년6월19일 해지	
10	근저당권설정	2024년12월31일 제52636호	2024년12월31일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 오상윤 650510-***** 인천광역시 남동구 소래역남로 39, 507동



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2101호(논현동, 에코메트로한화꿈에그린아파트) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-5

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

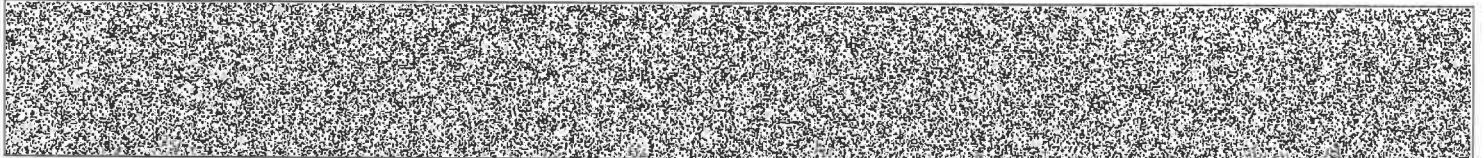
전산운영책임관



\* 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(<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 224202SC501195030010964071000061942200049341001112

발급확인번호 AANV-WIXC-9937

발행일 2025/03/07

# 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 2241-1996-461993

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 960-6 전 556㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강창훈 (소유자)	921010-*****	단독소유	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2025년1월8일 제896호	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단	강창훈
6	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	채권자 주식회사 현대부동산지분대부	강창훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	근저당권설정	2024년5월23일 제21473호	채권최고액 금180,000,000원 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부	강창훈
10	근저당권설정	2024년12월31일 제52636호	채권최고액 금30,000,000원 근저당권자 오상윤	강창훈

## [ 참 고 사 항 ]

- 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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 2241-1996-487159

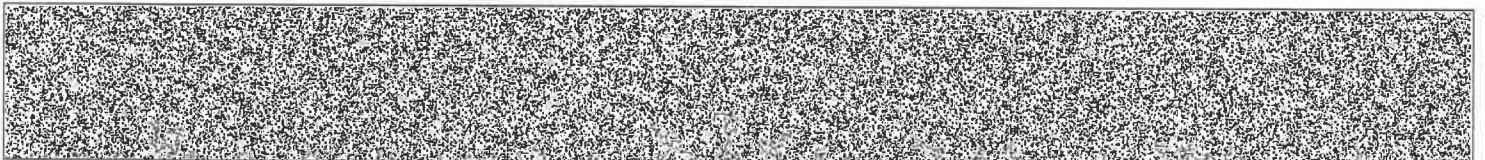


[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1965년6월26일	제주도 남제주군 안덕면 동광리 497	전	149평	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2		제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497	전	149평	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월11일 등기
3	2017년4월25일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497	전	492㎡	면적단위환산
4	2017년4월25일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497	전	1295㎡	합병으로 인하여 전 803㎡를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 507에서 이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1965년6월26일 제17213호	1958년11월3일 매매	소유자 강기방 남제주군 안덕면 동광리 477 법률제1657호에의하여등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2 (전 1)	합병한 전803㎡에 대한 이기 소유권이전	1965년6월26일 제16918호	1956년7월20일 매매	소유자 강기방 남제주군 안덕면 동광리 477 법률 제1657호에의하여 등기

[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 224202SC501195030010964071000087142300015906001112

발급확인번호 AANV-WIZH-1590

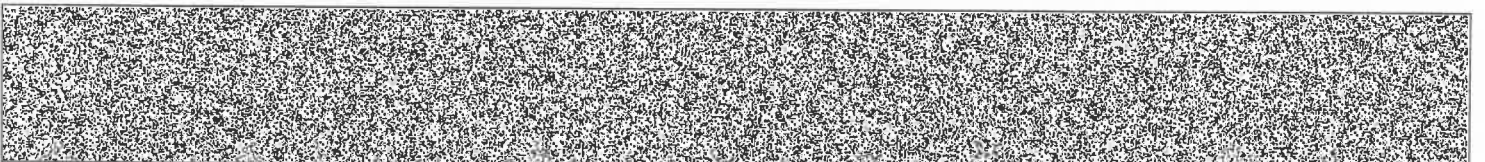
발행일 2025/03/07

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				합병으로 인하여 순위 제2번 등기를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 507에서 이기 접수 2017년4월25일 제27397호
3	소유권이전	2017년5월10일 제30335호	1989년5월30일 협의분할로 인한 재산상속	소유자 강창훈 921010-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
4	소유권이전청구권가 등가	2018년7월5일 제37567호	2018년7월4일 매매예약	가등기권자 강창남 821011-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
5	4번가등기말소	2024년6월20일 제25607호	2024년6월19일 해제	
6	가압류	2025년1월8일 제896호	2025년1월8일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단1 4356)	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주 제주시 연북로 33 (노형동, 케이티앤지제주본부)
7	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	2025년3월4일 제주지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경765 0)	채권자 주식회사 현대부동산지분대부 110111-4759803 서울 강북구 도봉로 388, 701호 (번동, 테마빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2024년8월27일 제35772호	2024년8월27일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부 110111-4759803 서울특별시 강북구 도봉로 388 , 701호(번동, 테마빌딩) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				안덕면 동광리 508

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

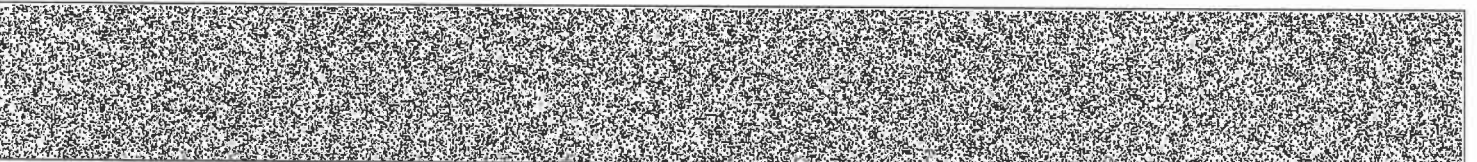
전산운영책임관



\* 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(<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 224202SC501195030010964071000087142300035906001112

발급확인번호 AANV-WIZH-1590

발행일 2025/03/07

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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

고유번호 2241-1996-487159

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497 전 1295㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강창훈 (소유자)	921010-*****	단독소유	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2025년1월8일 제896호	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단	강창훈
7	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	채권자 주식회사 현대부동산지분대부	강창훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2024년8월27일 제35772호	채권최고액 금90,000,000원 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부	강창훈

## [ 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 2241-1996-487168



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1971년12월20일	제주도 남제주군 안덕면 동광리 508	임야	150평	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 06일 전산이기
2		제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508	임야	150평	2006년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2006년7월11일 등기
3	2017년5월4일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508	임야	496㎡	면적단위환산
4	2017년5월4일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508	전	496㎡	지목변경
5	2017년5월4일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508	전	1680㎡	합병으로 인하여 전 364㎡를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 509, 전 433㎡를 동소 510, 전 387㎡를 동소 512에서 이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1971년12월20일 제24226호	1963년6월7일 매매	소유자 박춘자 남제주군 안덕면 동광리 477 법률제2111호에의하여등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[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.



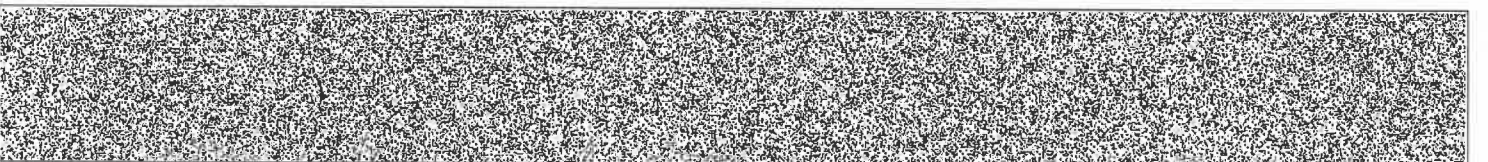
발행번호 224202SC501195030010964071000087142300016829001112

발급확인번호 AANV-WJBE-1685

발행일 2025/03/07

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2001년 02월 06일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		1987년10월23일 전거	박춘자의 주소 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 2017년5월10일 부기
2 (전 1)	합병한 전364㎡에 대한 이기 소유권이전	1971년12월20일 제24217호	1962년5월8일 매매	소유자 박춘자 남제주군 안덕면 동광리 477 법률제2111호에의하여등기  합병으로 인하여 순위 제2번 등기를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 509에서 이기 접수 2017년5월4일 제29582호
2-1	2번등기명의인표시 변경		1987년10월23일 전거	박춘자의 주소 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 2017년5월10일 부기
3 (전 1)	합병한 전433㎡에 대한 이기 소유권보존	1971년12월20일 제23885호		소유자 박춘자 남제주군 안덕면 동광리 477 법률제2111호에의하여등기  합병으로 인하여 순위 제3번 등기를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 510에서 이기 접수 2017년5월4일 제29582호
3-1	3번등기명의인표시 변경		1987년10월23일 전거	박춘자의 주소 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 2017년5월10일 부기
4 (전 1)	합병한 전387㎡에 대한 이기 소유권보존	1971년12월20일 제23491호		소유자 박춘자 남제주군 안덕면 동광리 477 법률제2111호에의하여등기  합병으로 인하여 순위 제4번 등기를 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 512에서 이기 접수 2017년5월4일 제29582호

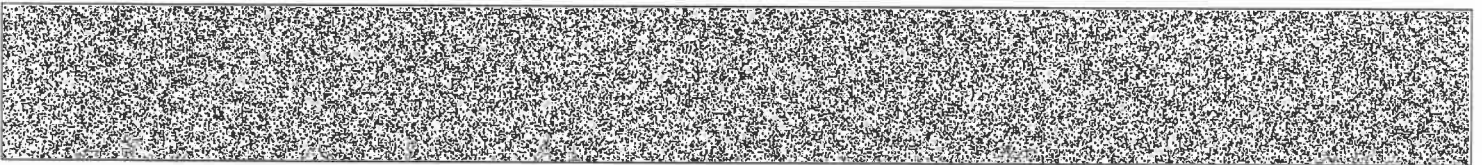


[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4-1	4번등기명의인표시 변경		1987년10월23일 전거	박춘자의 주소 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 2017년5월10일 부기
5	소유권이전	2017년5월10일 제30336호	2017년4월17일 증여	소유자 강창훈 921010-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
6	소유권이전청구권가 등가	2018년7월5일 제37567호	2018년7월4일 매매예약	가등기권자 강창남 821011-***** 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28
7	6번가등기말소	2024년6월20일 제25607호	2024년6월19일 해제	
8	가압류	2025년1월8일 제896호	2025년1월8일 제주지방법원의 가압류 결정(2024카단14356)	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단 220171-0003007 제주 제주시 연북로 33 (노형동, 케이티앤지제주본부)
9	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	2025년3월4일 제주지방법원의 임의경매개시결정(2025타경7650)	채권자 주식회사 현대부동산지분대부 110111-4759803 서울 강북구 도봉로 388, 701호 (번동, 테마빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년1월19일 제3751호	2018년1월19일 설정계약	채권최고액 금15,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 손상우 850622-***** 부산광역시 사하구 하신중앙로 2, 105동 1301호 (장림동, 동원로알뜰크)
2	근저당권설정	2018년3월2일 제11073호	2018년3월2일 설정계약	채권최고액 금9,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				동광본동로-28 근저당권자 손상우 850622-***** 부산광역시 사하구 하신중앙로 2, 105동 1301호 (장림동, 동원로알듀크)
3	근저당권설정	2018년5월31일 제29848호	2018년5월31일 설정계약	채권최고액 금10,500,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 손상우 850622-***** 부산광역시 사하구 하신중앙로 2, 105동 1301호 (장림동, 동원로알듀크) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 506-1
4	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 3번근저당권설정 등기말소	2018년7월6일 제37991호	2018년7월5일 해지	
5	근저당권설정	2024년8월27일 제35772호	2024년8월27일 설정계약	채권최고액 금90,000,000원 채무자 강창훈 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부 110111-4759803 서울특별시 강북구 도봉로 388 , 701호(번동, 테마빌딩) 공동담보 토지 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 497

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 3월 7일

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(<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 224202SC501195030010964071000087142300046829001112

발급확인번호 AANV-WJBE-1685

발행일 2025/03/07

# 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 2241-1996-487168

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리 508 전 1680㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강창훈 (소유자)	921010-*****	단독소유	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2025년1월8일 제896호	청구금액 금17,562,594 원 채권자 제주신용보증재단	강창훈
9	임의경매개시결정	2025년3월4일 제728217호	채권자 주식회사 현대부동산지분대부	강창훈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2024년8월27일 제35772호	채권최고액 금90,000,000원 근저당권자 주식회사현대부동산지분대부	강창훈

## [ 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.

고유번호	5013031028-10519-0001	
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리	
지번	519-1	축척 1:1200

도면번호	20	발급번호	202550110017266065
장번호	1-1	처리시각	14시42분48초
비고		발급자	김희옥

## 토지대장

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	토지표시		소유자		등록번호	
			변동일자	성명 또는 명칭	주 소			
(05) 임야	*7,362*	(40) 1959년 10월 13일 지목변경	1971년 12월 14일	박춘자		311020-2*****		
			(02) 소유권보존	박춘자		311020-2*****		
(05) 임야	*7,362*	(51) 2006년 07월 01일 제주도 남제주군에서 행정관할구역변경	1989년 03월 18일	박춘자		311020-2*****		
			(04) 주소변경	박춘자	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28	311020-2*****		
		---이하여백---	2017년 05월 10일	박춘자		311020-2*****		
			2017년 05월 10일	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28		311020-2*****		
			(03) 소유권이전	강창훈		921010-1*****		
등기연일	수정	1982년 08월 10일	1985년 07월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일
		수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토지등급	33	63	70	85	95	99	101	108
개별공시지가(원/㎡)	24,900	30,300	33,000	38,300	43,200	39,600	40,400	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

500원

2025년 03월 07일

2025.03.07

제주특별자치도 제주시장







고유번호	5013031028-10508-0000	
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광리	
지번	508	축척 1:1200

<b>토지대장</b>			
도면번호	20	발급번호	202550110017266068
장번호	1-1	처리시각	14시 42분 54초
비고		발급자	김희우

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		등록번호		
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소			
(01) 전	*496*	(40) 1972년 10월 30일 기목변경	1971년 12월 20일	박춘자	477		311020-2*****		
			(03) 소유권이전		박춘자				
(01) 전	*1,680*	(30) 1989년 02월 27일 509, 510, 512 면과 합병	2017년 05월 10일	박춘자			311020-2*****		
			(04) 주소변경		제주특별자치도 서귀포시 안덕면 동광본동로 28				
(01) 전	*1,680*	(51) 2006년 07월 01일 제주도 남제주군에서 행정관할구역변경	2017년 05월 10일	강창훈			921010-1*****		
			(03) 소유권이전		---이하여백---				
		---이하여백---							
등 급 연 월 일	수 정 일	1985년 07월 01일	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일
		수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토지 기준수확량(등급)		74	76	86	95	101	106	110	113
개별공시지가(기준일)		2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		24,900	30,300	33,000	37,900	42,700	39,100	39,900	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

500원

2025년 03월 07일

2025.03.07

제주특별자치도 제주시장

