

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호 (장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)
TEL. (031)994-1448 FAX. (031)994-1449

문서번호: C2412-5-021
시행일자: 2025. 01. 08
수 신: 서울치과의사신용협동조합이사장
참 조: 담당자님
제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2024. 12. 10.자로 의뢰하신 『공매평가건』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사



청 구 서

감정평가서번호 : C2412-5-021호

서울치과의사신용협동조합이사장 귀하

一금이백이만일천팔백원整 (₩2,021,800.-)

2024. 12. 10자로 의뢰하신 『 공매평가건 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	1,461,101	※ 평가수수료 1,145,000 + (1,395,127,300 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩1,461,101
(나) 여비 및 출장비	349,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	13,900	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	377,100	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩1,838,000	
부가가치세	₩183,800	
총계	₩2,021,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,021,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(12-5-021)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★계좌번호★

◆ 기업은행	067-092566-04-014	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 신한은행	134-004-529649	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 수협은행	2060-0066-9971	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 농협은행	301-0262-2655-21	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 농협은행(지역농축협)	351-1283-3161-53	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 새마을금고	9002-2029-0049-1	(주)정일감정평가법인	경기북부지사
◆ 우리은행	1005-104-680092	(주)정일감정평가법인	경기북부지사

2025년 01월 08일

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호(장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)
TEL.(031)994-1448 FAX.(031)994-1449

[공급자(사업자)등록번호 : 492-85-00619]

감정평가서

의뢰인 : 서울치과의사신용협동조합이사장

건명 : 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 240-1
소재 토지·건물
(공매평가건)

평가서번호 : C2412-5-021호

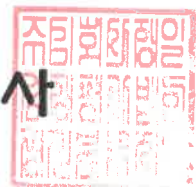
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호
(장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)

TEL. (031)994-1448

FAX. (031)994-1449



(토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사
박 석 필

박 석 필



(주)정일감정평가법인 경기북부지사

지사장 박 석 필

(서명 또는 인)

감정평가액	금일십삼억구천오백일십이만칠천삼백원정(₩1,395,127,300.-)				
의뢰인	서울치과의사신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	서울치과의사신용협동조합, 우리자산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 01. 06	2025. 01. 06	2025. 01. 08	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	560	토지	560	1,320,000	739,200,000
건물	199.37	건물	199.37	3,290,000	655,927,300
	0	하	여	백	
합계					₩1,395,127,300
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 박 재 범 박 재 범				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 소재 “한국국제학교 제주캠퍼스” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리									
토지	일련번호	지번	면적(m ²)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별지가(원/m ²)
	1	240-1	560	대	생산관리	단독주택	세로(가)	부정형평지	103,800
건물	일련번호	용도		구조		면적(m ²)		층수	사용승인일
	가	단독주택		철근콘크리트구조 슬래브지붕		199.37		지상2층	2021.05.18

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 06일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 06일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계

본건의 임대관계 확인은 귀 조합과 협의하여 '임대미상' 처리하였음.

나. 전입세대열람(2025.01.02.)

발급 행정기관명 : 경기도 고양시 일산동구청									
일련 번호	성명	전입일자	최초 전입자의 전입일자	등록 구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록 구분

가

- 해당주소의 세대주가 존재하지 않음. -

※ 도로명주소 : -

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 관련 공부서류에 의거하여 확인하였으며, 지상 소재 건물 등은 이해관계인의 비협조 등으로 인하여 내부확인 및 실측이 어려운 상태로 건축물현황도 등을 참고하여 표기하였으니 업무진행시 재확인 바랍니다.

나. 본 감정평가는 공매를 목적으로 시가를 반영하여 평가한 가격으로 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있으므로 본 감정평가서는 의뢰 평가목적 외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치 평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용되며, 건물은 주로 원가법이 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지와 건물로 이루어진 부동산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가함.

나. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하여 대상물건의 기준시점의 재조달원가를 산정하고 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하므로 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 물건별 평가방식에 의한 산출근거

1. 토지가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시지가기준법에} \\ \text{의한 시산가액} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/m}^2\text{)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그 밖의} \\ \text{요인보정} \\ \hline \end{array}$$

2) 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<제주특별자치도 서귀포시>

(공시기준일 : 2024.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	대정읍 구역리 693-6	307	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	350,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.01.01. ~ 2025.01.06.	-0.731% (0.99269)	제주특별자치도 서귀포시 (24.01.01~25.01.06) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : -0.637 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.077 $(1 - 0.00637) * (1 - 0.00077 * 37/30)$ ≒ 0.99269

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 항목별 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

나) 개별요인의 비교

대상토지	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.85	0.95	1.00	0.75	1.00	0.606
본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(국제학교 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 행정적조건(용도지역 등) 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\begin{array}{c} \text{비교사례 기준} \\ \text{비교표준지 단가} \\ \\ \text{기준시점} \\ \text{비교표준지 단가} \end{array} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다) 인근 평가사례

<제주특별자치도 서귀포시>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	대정읍 구역리 684	446	대	2024.07.19	2,180,000	169,700	시가 참고	단독 주택	계획 관리	선정 [세로(가)/ 부정형/평지]
㉡	대정읍 구역리 194	321	대	2022.04.06	1,900,000	252,400	시가 참고	단독 주택	계획 관리	-
㉢	대정읍 구역리 188-10	417	대	2023.01.31	1,420,000	364,800	경매	단독 주택	계획 관리	-
㉣	대정읍 구역리 306-11	550	대	2023.12.06	1,470,000	364,800	담보	주거 나지	계획 관리	-
㉤	대정읍 구역리 188-14	413	대	2023.06.16	1,640,000	364,800	담보	주거 기타	계획 관리	-
㉥	대정읍 구역리 240	2,795	대	2024.11.21	1,050,000	104,000	공매	단독 주택	생산 관리	-
㉦	대정읍 구역리 660,666	7,239	전, 과수원	2022.10.11	1,167,000	62,200	담보	전기타	생산 관리	건축허가지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 거래사례

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ①	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 660, 666			
	거래시점	2022.10.02		거래가액(원)	6,900,000,000
	토지	용도지역	면적(m²)	지목	개별공시지가 (원/m²)
		계획관리, 생산관리	7,239	과수원, 전	62,200
		특성 : 전기타, 세로(가), 부정형, 평지			
	건물	용 도	연면적(m²)	사용승인일자	
		창고	84.24	1995.07.28	
		특성 : 벽돌구조, 지상1층			
토지단가(원/m²)		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) { 6,900,000,000 - (500,000×13/40×84.24) } ÷ 7,239 ≒ @951,000			

거래 사례 ②	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 236			
	거래시점	2022.04.19		거래가액(원)	1,220,000,000
	토지	용도지역	면적(m²)	지목	개별공시지가 (원/m²)
		생산관리, 계획관리	1,425	임야	72,400
		특성 : 토지임야, 세로(가), 부정형, 평지			
토지단가(원/m²)		산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) 1,220,000,000 ÷ 1,425 ≒ @856,000			

거래 사례 ③	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 842-5			
	거래시점	2023.08.10		거래가액(원)	1,520,000,000
	토지	용도지역	면적(m²)	지목	개별공시지가 (원/m²)
		계획관리	462	대	286,500
		특성 : 단독주택, 세로(가), 부정형, 평지			
	건물	용 도	연면적(m²)	사용승인일자	
		단독주택	192.96	2022.07.13	
특성 : 철근콘크리트구조, 지상2층					
토지단가(원/m²)		산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) { 1,520,000,000 - (3,500,000×49/50×192.96) } ÷ 462 ≒ @1,860,000			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 ④	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 194-3			
	거래시점	2024.01.22		거래가액(원)	1,300,000,000
	토지	용도지역	면적(m²)	지목	개별공시지가 (원/m²)
		계획관리	359	대	249,600
		특성 : 단독주택, 세로(가), 부정형, 평지			
	건물	용 도	연면적(m²)	사용승인일자	
		단독주택	188.06	2018.08.09	
		특성 : 철근콘크리트구조, 지상2층			
	토지단가(원/m²)	산식 : {거래가액(원) - 건물가액(원)} ÷ 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²)			
{ 1,300,000,000 - (3,500,000×45/50×188.06) } ÷ 359 ≒ @1,970,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<제주특별자치도 서귀포시>

<출처 : 한국감정평가사협회>

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비고
㉠	대정읍 구역리 684	446	대	2024.07.19	2,180,000	169,700	시가 참고	단독 주택	계획 관리	선정 [세로(가)/ 부정형/평지]

바) 격차율 산정

구분	기준단가(원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율	
	공시지가(원/㎡)						
평가사례㉠ 기준 비교표준지(A) 단가	2,180,000	0.99550	1.000	1.000	2,170,190	6.230	
기준시점 비교표준지(A) 단가	350,900	0.99269	-	-	348,335		
산정 내역							
시점수정	제주특별자치도 서귀포시 계획관리지역 (2024.07.19. ~ 2025.01.06.) : 0.99550						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함(1.000).						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(A)는 평가사례㉠와 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.01.01. ~ 2024.12.31.)

<자료출처 : 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
주택 / 단독주택	제주	54.61	60.44	157
	서귀포시	53.66	58.36	50
	대정읍	44.84	50.20	2

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 총 낙찰가율합계 / 낙찰건수

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	일련번호	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	A	6.23

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	350,900	0.99269	1.000	0.606	6.23	1,315,097	1,320,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2) 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<자료출처 : 등기사항전부증명서>

거래 사례 ②	소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 236			
	거래시점	2022.04.19	거래가액(원)		1,220,000,000
	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	개별공시지가 (원/m ²)
		생산관리, 계획관리	1,425	임야	72,400
	토지단가(원/m ²)	산식 : 거래가액(원) ÷ 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²) 1,220,000,000 ÷ 1,425 = @856,000			

3) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

사례가 속한 지역의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2022.04.19. ~ 2025.01.06.	-0.955% (0.99045)	제주특별자치도 서귀포시 (22.04.19~25.01.06) (생산관리) 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.147 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.230 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.218 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.138 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.134 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.090 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.043 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.147 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.195 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.754 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : -0.677 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.075 $(1 + 0.00147 * 12/30) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00218)$ $* (1 + 0.00138) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00090) * (1$ $+ 0.00043) * (1 - 0.00147) * (1 - 0.00195) * (1 -$ $0.00754) * (1 - 0.00677) * (1 - 0.00075 * 37/30)$ ≈ 0.99045

5) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	②	1.00	1.00	1.00	1.50	1.05	1.00	1.575
본건은 거래사례② 대비 획지조건(토지조성도, 기반시설 상태, 이용상황 등), 행정적조건(용도지역 일부 열세하나, 지목 우세)에서 우세함.								

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	856,000	1.000	0.99045	1.000	1.575	1,335,324	1,340,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지평가액의 결정

1) 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단 됨.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	1,320,000	1,340,000

2) 토지평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 평가 관련 규정 등을 고려하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 평가금액으로 결정함.

일련번호	사정면적 (m ²)	토지단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	560	1,320,000	739,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가액

가. 개요

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점 당시의 재조달원가를 산정하여 감가수정하는 원가법에 의해 평가함.

나. 재조달원가 산정

1) 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 고려하여 산정하였음.

2) 건물 표준단가

<출처 : 한국부동산연구원 「건물재조달원가자료집 (2023년)」의 표준단가>

용도	구조	급수		표준단가 (원/㎡)	내용 연수
고급주택 (01-02-05-09)	철근콘크리트조/평지붕	1		3,341,000	50 (45~55)
고급주택 (01-02-05-09)	철근콘크리트조/평지붕	2		2,990,000	50 (45~55)
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 규모 등을 고려하여 결정함.	일련번호 (가)	1~2층	3,500,000	50

3) 건물 부대설비 등

급·배수 위생설비	난방설비	냉방설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장 설비	기타설비
○	○	-	-	-	-	-	-

건물의 설비 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준단가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정단가(원 /m ²)	재조달원가 (원/m ²)	비 고
가	1~2층	단독주택	철근콘크리트 구조	3,500,000	-	3,500,000	'내부미상'

다. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바 대상건물의 경우 정액법을 적용함.

일련 번호	사용승인일자	기준시점	경과 연수	적용잔존연수	내용 연수	비고
가	2021.05.18	2025.01.06	3	47	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물 단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가 (원/㎡)} = \text{재조달원가 (원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1~2층	단독주택	3,500,000	47	50	3,290,000	3,290,000

마. 원가법에 의한 건물가액

일련 번호	층	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
가	1~2층	199.37	3,290,000	655,927,300	'내부미상'
합 계		199.37	-	655,927,300	-

3. 물건별 평가에 의한 평가금액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	일련번호(1)	560	1,320,000	739,200,000
	소 계	560	-	739,200,000
건물	일련번호(가)	199.37	3,290,000	655,927,300
	소 계	199.37	-	655,927,300
합 계		-	-	1,395,127,300

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리	240-1	대	생산관리지역	560	560	1,320,000	739,200,000	
가	동소	240-1 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1			1층	111.35	199.37	3,290,000	655,927,300	3,500,000 × 47/50
				2층	88.02				
	합 계							₩1,395,127,300.-	
				< 이 하 여 백 >					



토지 감정평가요항표

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	일련번호(1)	560	1,320,000	739,200,000
	소 계	560	-	739,200,000
건물	일련번호(가)	199.37	3,290,000	655,927,300
	소 계	199.37	-	655,927,300
합 계		-	-	1,395,127,300

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 시산가액을 검토한 결과 ①토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있음. ②건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의한 원가법으로 적정하게 평가된 것으로 판단되며, 최종 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 제1항에 따라 토지, 건물 물건별로 평가한 금액으로 결정함.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 소재 “한국국제학교 제주캠퍼스” 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 단독주택, 각종 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

일련번호(1) : 인접필지 대비 등고·평탄한 부정형 토지로서, 건부지(단독주택)로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

대상토지 일련번호(1)은 단지 내 도로를 통해 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일련번호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000m 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

토지 감정평가요항표

6. 제시목특외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

후첨 '건물 감정평가요항표' 참조.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상2층 건물로서,

(사용승인일 : 2021.05.18.)

외 벽 : 돌붙임 마감 등,

내 벽 : -

창 호 : 샷시창호 등임.

2. 이 용 상 태

구분	층수	내용	비고
가	1층	단독주택(방1, 거실, 주방, 화장실, 현관 등)	"건축물현황도"
	2층	단독주택(방2, 거실, 화장실, 테라스2 등)	

3. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 갖추었음.

4. 기 타 설 비

없 음.

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

6. 공부와의 차이

없 음.

건물 감정평가요항표

7. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계

본건의 임대관계 확인은 귀 조합과 협의하여 '임대미상' 처리하였음.

나. 전입세대열람(2025.01.02.)

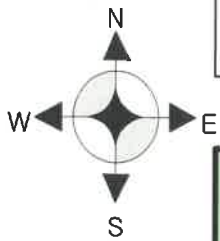
발급 행정기관명 : 경기도 고양시 일산동구청									
일련 번호	성명	전입일자	최초 전입자의 전입일자	등록 구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록 구분

가

- 해당주소의 세대주가 존재하지 않음. -

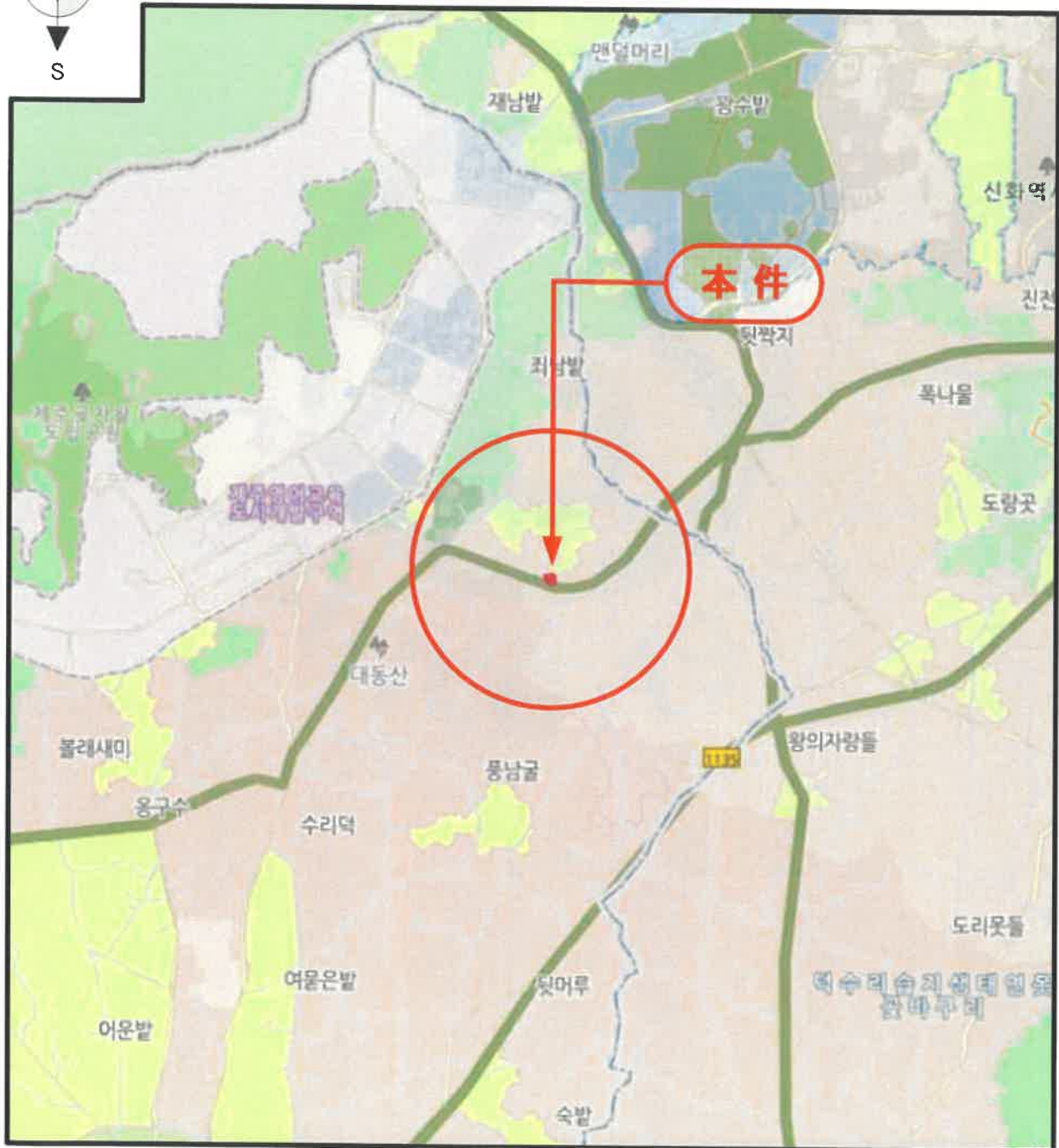
※ 도로명주소 : -

광역위치도



소재지

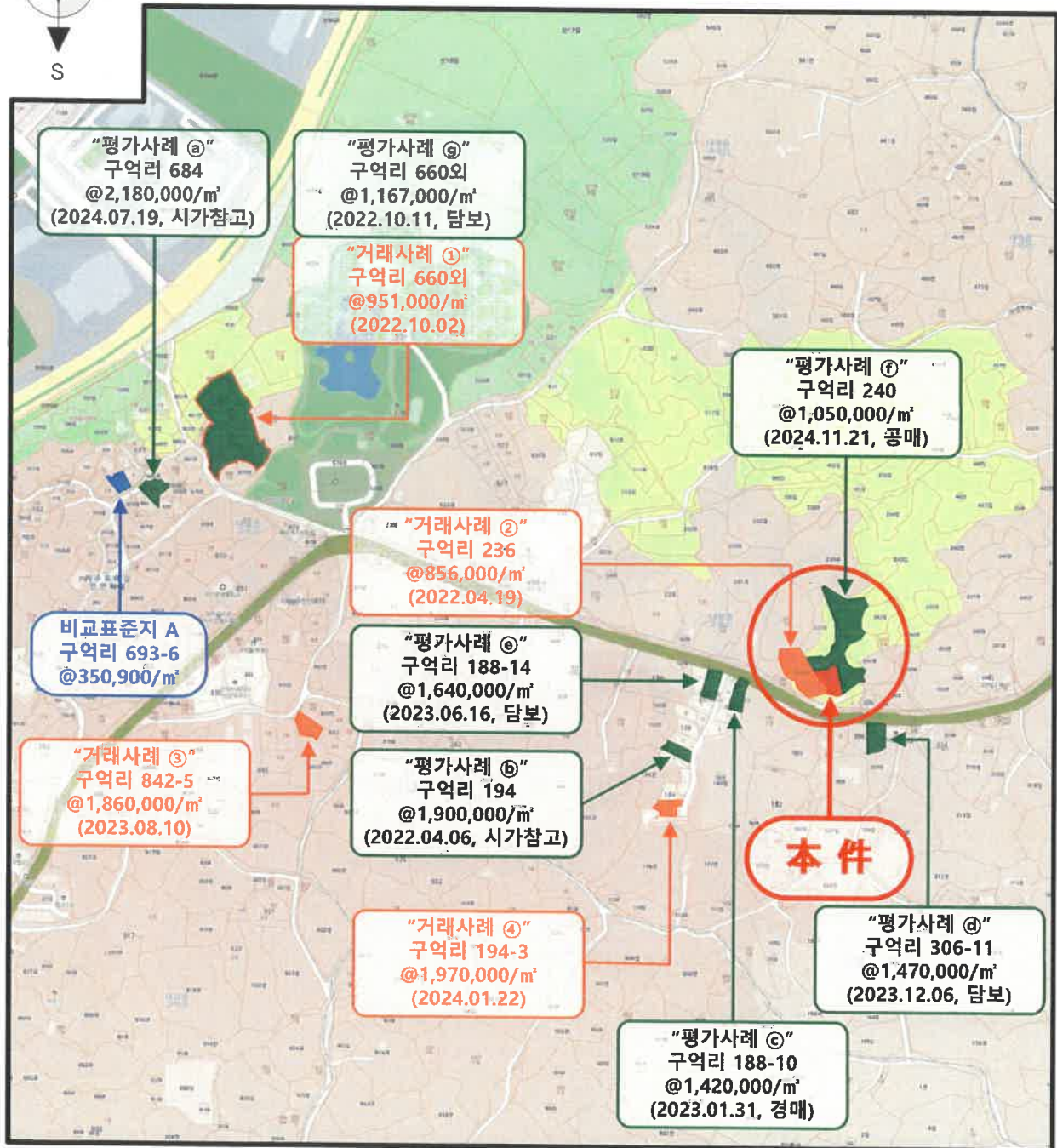
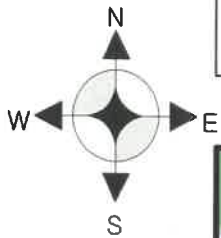
제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1



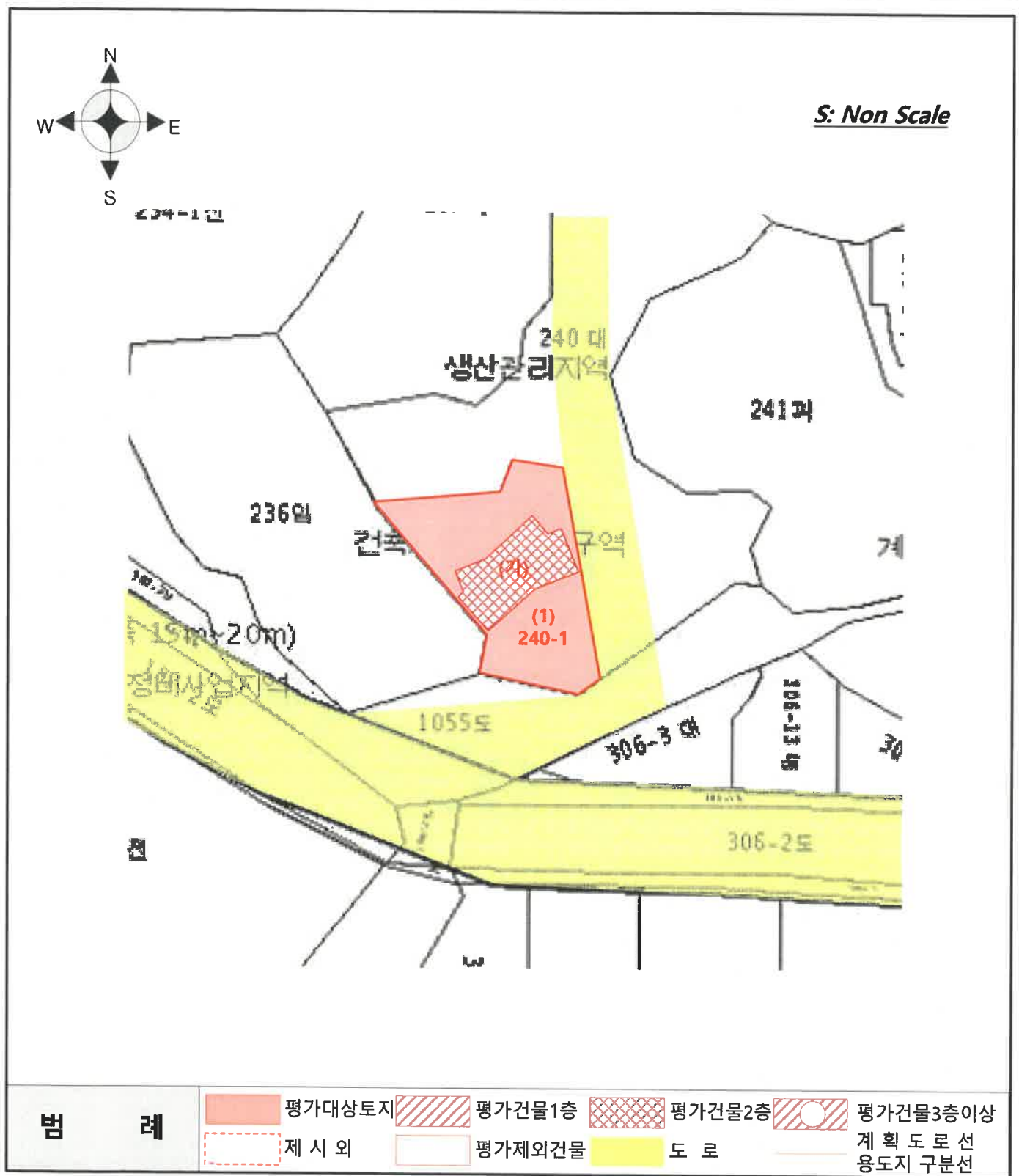
위 치 도

소재지

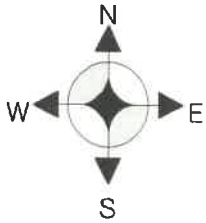
제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 240-1



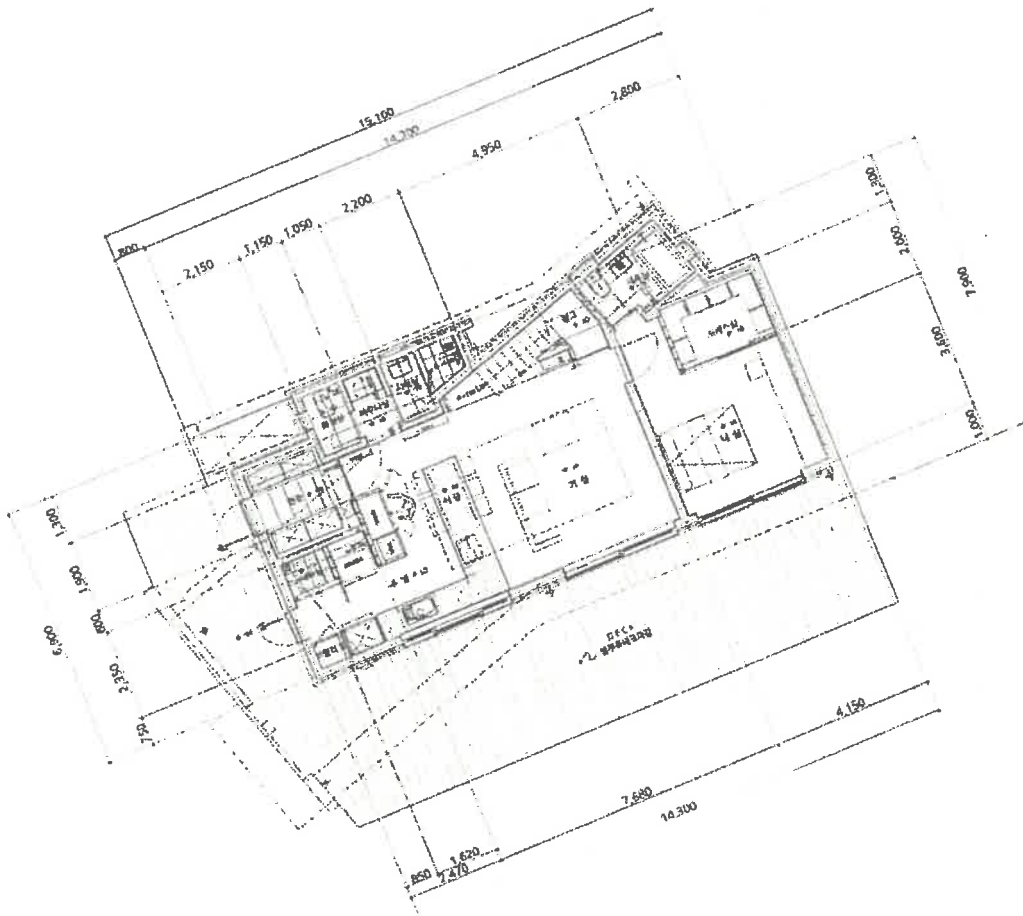
지 적 및 건 물 개 황 도



건 물 이 용 및 임 대 현 황 도 (1)

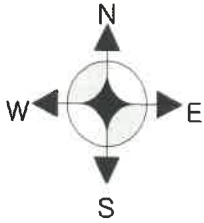


S: Non Scale

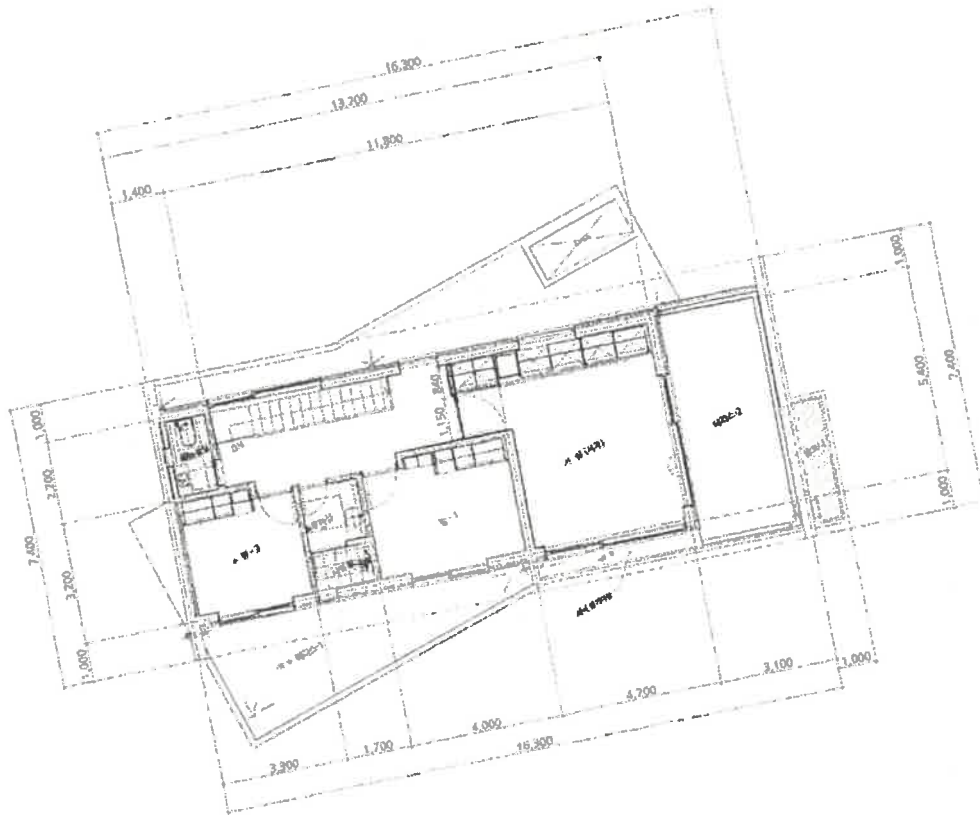


(가) 1층 공부상 면적 : 111.35m²

건 물 이 용 및 임 대 현 황 도 (2)



S: Non Scale



(가) 2층 공부상 면적 : 88.02m²

일련 번호	구 분 (통 칭)	임차인	임대내역(원)		확인 방법	비 고
			임대차보증금	월임대료		
가	-	-	- 임 대 미 상 -		-	-
합 계			-	-	-	-

사 진 용 지

Page. 1



[주위환경]



[본건 전경]



[본건 전경]



[본건 출입구]

발급번호 : 202450130010689281

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 11

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	정일감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 195,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리			240-1	대	560.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023. 10. 20. 고시(1000㎡ 이내 일부제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(2023-01-30)(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(2023-01-30)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
축척 1/1100						
수입증지 붙이는곳						
수 수 료 전 자 결 제 민 원						

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

2024/ 12/ 11

제 주 특 별 자 치 도 서 귀 포

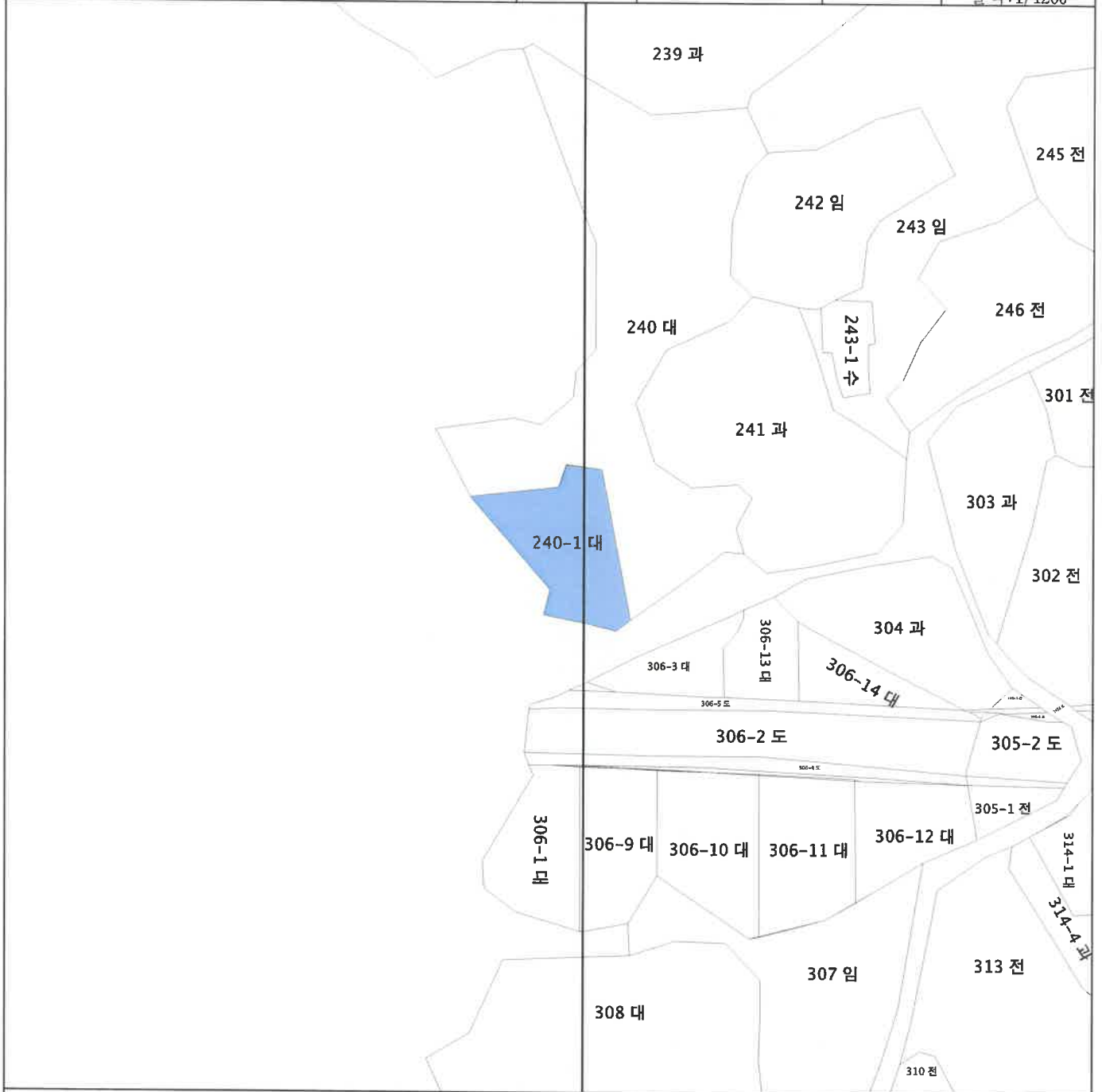
서귀포 시장인 민원사무전용



문서확인번호 : 1733-9067-8759-9317

지적도 등본

발급번호	202450130010689285	처리시각	17시 50분 18초	발급자	정부24
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리	지번	240-1번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 12월 11일

제주특별자치도 서귀포시



◆ 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 : 1733-9063-0531-9215

고유번호	5013025030-10240-0001		
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리		
지번	240-1	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	10	발급번호	202450130-01068-9264
장번호	1-1	처리시각	17시 42분 12초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주 소		등록번호
			변동원인		성명 또는 명칭		
(08) 대	*560*	(21) 2021년 06월 16일 240번에서 분할 --- 이하 여백 ---	2021년 06월 08일		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)		
			(03) 소유권이전		우리자산신탁주식회사		110111-2*****
			2021년 06월 28일		제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕로 40, 2층 201호		
			(03) 소유권이전		주식회사노벨리움		220111-0*****
			2021년 06월 28일		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)		
			(03) 소유권이전		우리자산신탁주식회사		110111-2*****
					--- 이하 여백 ---		
등금수정 년 월 일							
토지등금 (기준수확량등금)							
개별공시지가기준일	2021년 07월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	102300	114700	103800	103800			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 11일

제주특별자치도 서귀포시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.



일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2120213810000584		고유번호		5013025030-1-02400001		명칭		호수/가구수/세대수		0호/1가구/0세대			
대지위치		제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리				지번		240-1		도로명주소		제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1			
※대지면적		560㎡		연면적		199.37㎡		※지역		생산물리지역		※지구		※구역	
건축면적		111.8㎡		용적률 산정용 연면적		199.37㎡		주구조		철근콘크리트구조		주용도		총수	
※건폐율		19.96%		※용적률		35.6%		높이		6.7m		지붕		부속건축물	
※조정면적		㎡		※공개 공지·공간 면적		㎡		※건축선 후퇴면적		㎡		※건축선 후퇴거리		슬래브	
건축물 현황														소유자 현황	
구분		종별		구조		용도		면적(㎡)		성명(명칭)		주소		소유권 지분	
										주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)					
주2		1층		철근콘크리트구조		단독주택		111.35		우리자산신탁주식회사		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)		1/1	
주2		2층		철근콘크리트구조		단독주택		88.02							
				- 이하여백 -										- 이하여백 -	

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 11일

서귀포시장



담당자: 종합민원실
전 화: 064-760-2103

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

대지위치		제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리		명칭	호수/가구수/세대수	
지번	지번	관련 주소		도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간1사로 2208-1	
240-1				도로명주소	관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기		인허가 시기	
건축주	주식회사노벨리움	220111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허가일
설계자	박용오 주식회사건축사사무소이담	제주특별자치도-건축사사무소-169	지주식	대㎡	대㎡	대㎡	대㎡	※하수처리시설	대	※급수설비(저수조)구분 수량 및 총 용량	대	2019. 10. 15.
공사감리자			기계식	대㎡	대㎡	대㎡	대㎡	형식	지상		개	2020. 3. 19.
공사시공자 (현장관리인)	주식회사노벨리움	220111-0*****	전기차	대㎡	대㎡	대㎡	대㎡	하수종말처리장연결	지하		개	2021. 5. 18.
※건축물 인증 현황												
인증명		유효기간	성능		건축물 구조 현황							
					내진설계 적용 여부							
					적용							
					내진능력							
					특수구조 건축물							
					미해당							
					지하수위							
					6.1							
					m							
					구조설계해석법: [] 등가정적해석법							
					[] 파일기초							
					[V] 동적해석법							
					종류							
					점검유효기간							

변동사항				변동내용 및 원인				그 밖의 기재사항			
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
2021. 5. 18		신규작성(신축)									
2021. 6. 23		0건축물대장 분리: 토지분할(2021. 6. 16.) 로 인하여 대정읍 구역리 240번지에서 대정읍 구역리 240-1번지로 변경, 동명칭(102동) 삭제									
		- 이하여백 -									

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 2241-2021-003641



[토지] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2021년6월16일	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1	대	560m'	분할로 인하여 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 24)	소유권이전	2021년6월8일 제29460호	2021년6월8일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁	열 램	람	신탁원부 제2021-1204호
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240에서 전사 접수 2021년6월16일 제30904호
2	소유권이전	2021년6월28일 제33338호	2021년6월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사노벨리움 220111-0208281 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕로 40, 2층 201호
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2021년6월28일 제33340호	2021년6월23일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2021-1712호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 제주지방법원 서귀포등기소

열 람 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2241-2021-003641

[토지] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1 대 560㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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)

- 건물 -

고유번호 2241-2021-004209



[건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년6월28일	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리 240-1 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1	철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층 단독주택 1층 111.35㎡ 2층 88.02㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년6월28일 제33339호		소유자 주식회사노벨리움 220111-0208281 제주특별자치도 제주시 조천읍 함덕로 40, 2층 201호
2	소유권이전	2021년6월28일 제33340호	2021년6월23일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2021-1711호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
 - * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
 - * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2241-2021-004209

[건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 240-1

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

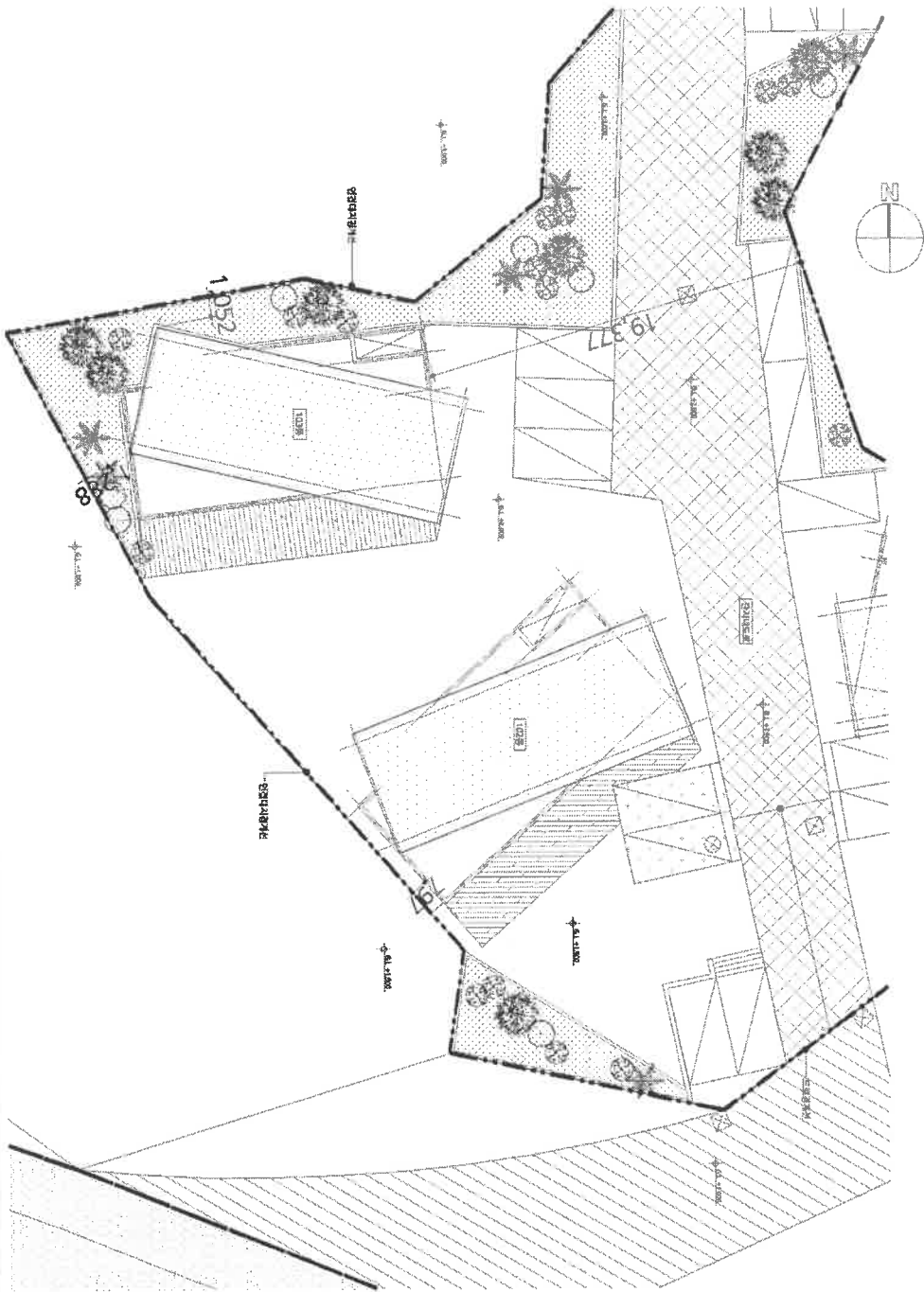
[참 고 사 항]

- 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.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213810000584	고유번호	5013025030-1-02400001	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리	지번	240-1	도로명주소	0호/1가구/0세대
					제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1



0068

고양시

100원

2025.1.2

SMB001

중기반환시각: 13:59:14.081

경기도 고양시 인산동구청장

(수입종지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

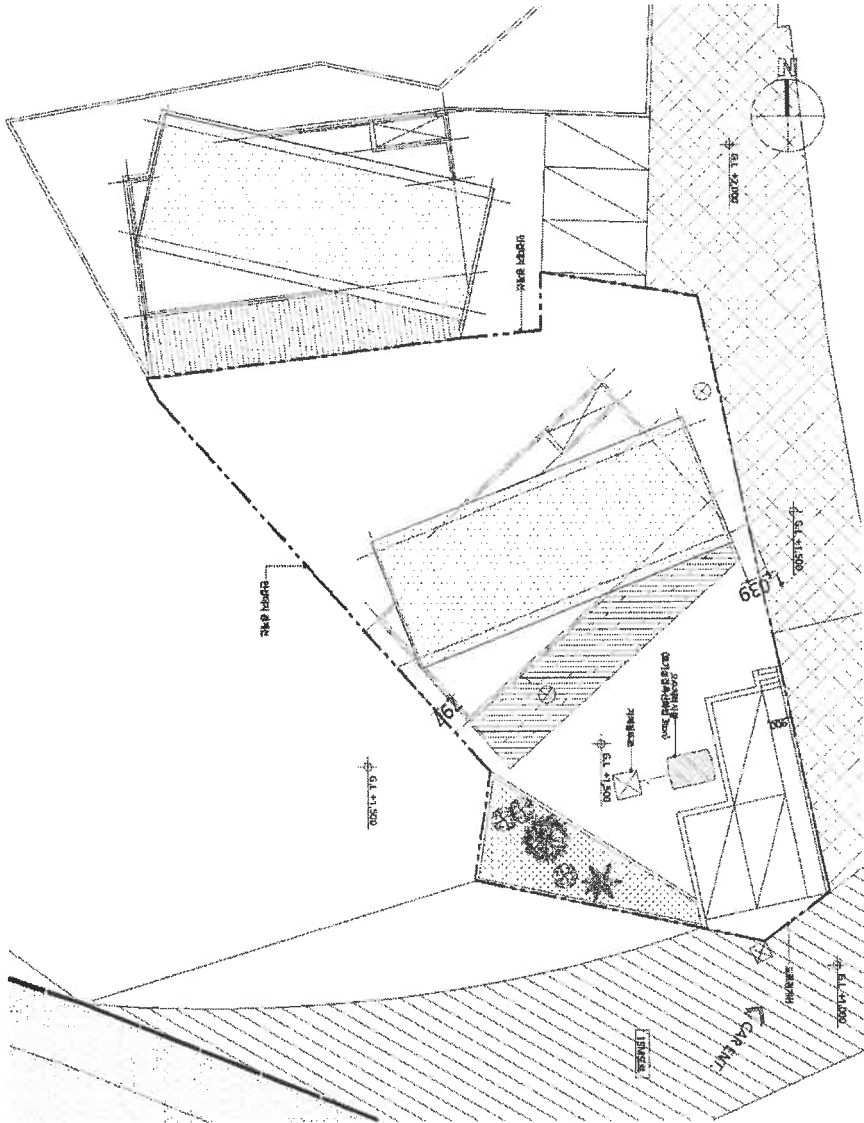
축척 1:400 도면 작성자 주식회사건축사사무소이담 (서명 또는 인)

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120213810000584	고유번호	5013025030-1-02400001	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리			지번	240-1
				도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1



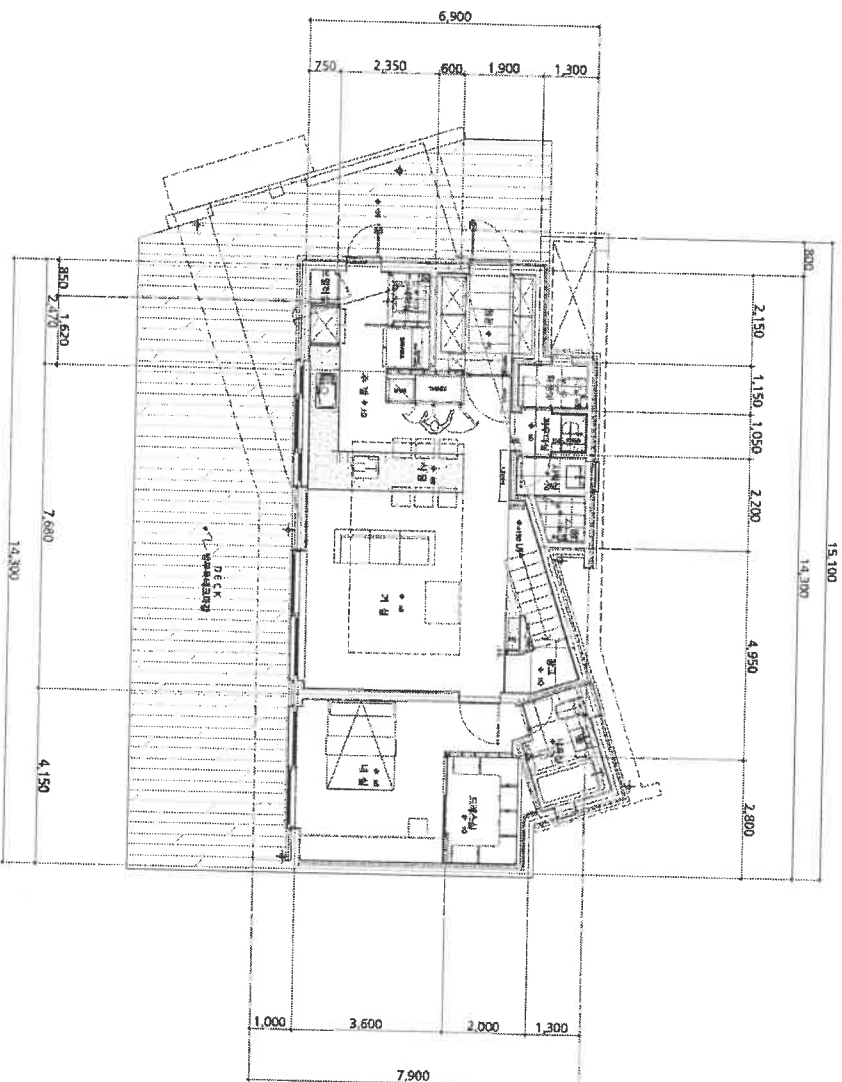
도면이 중	2025.1.2	축척	1 : 300	도면 작성자	(서명 또는 인)
도시번호	SMB001	도시명	경기도 고양시	도시명	경기도 고양시
도시번호	100원	도시명	경기도 고양시	도시명	경기도 고양시

경기도 고양시 일산동구청장

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

건축물현황도

건물ID	2120213810000584	고유번호	5013025030-1-02400001	명칭	호수가구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리			지번	도로명주소	0호/1가구/0세대
				240-1	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1	



0070

고양시

100월

도면

중

2025.1.2

SMB001

중

2025.1.2

SMB001

경기도 고양시 일산동구청장

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

1 : 150

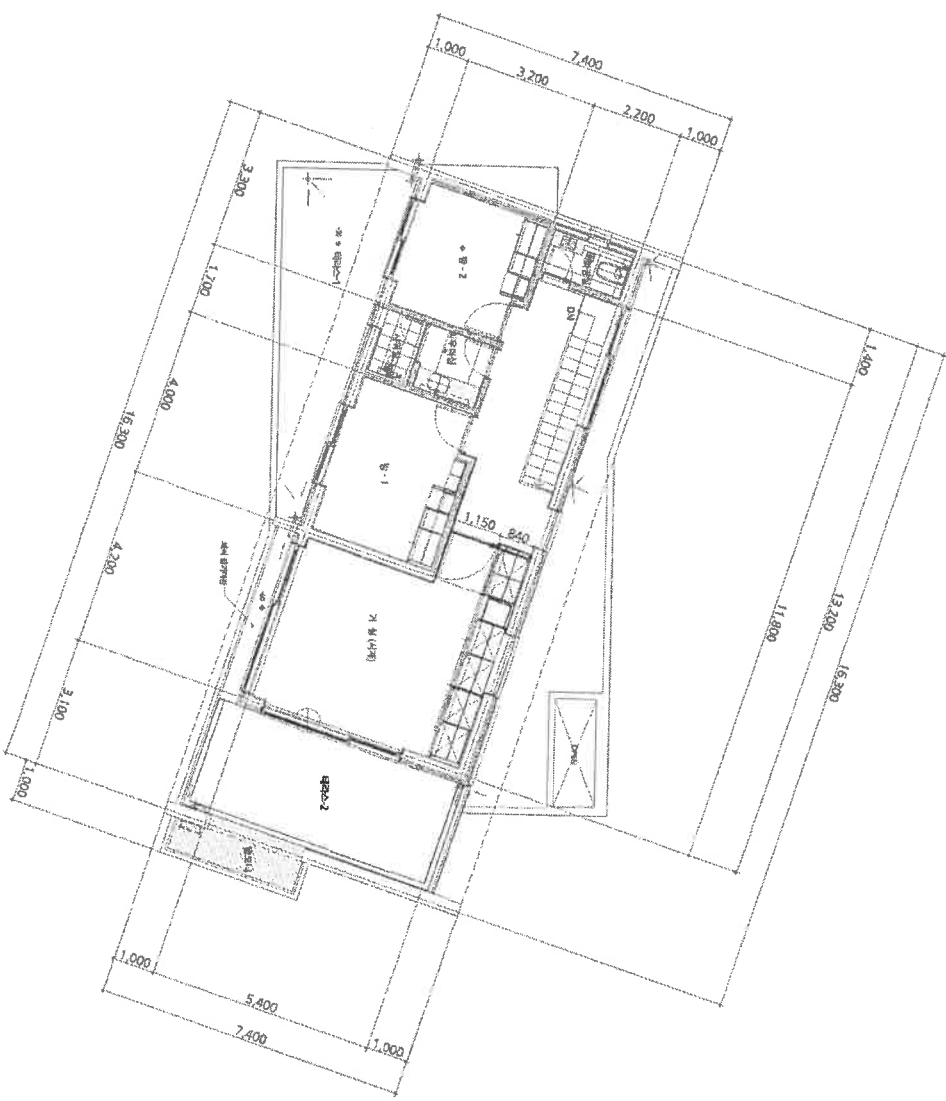
도면 작성자

주식회사건축사사무소이담 (서명 또는 인)

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2120213810000584	고유번호	5013025030-1-02400001	명칭	호수/기구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리			지번	도로명주소	호수/기구수/세대수
				240-1	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1	0호/1기구/0세대



0071

고양시

100월

도면이 중

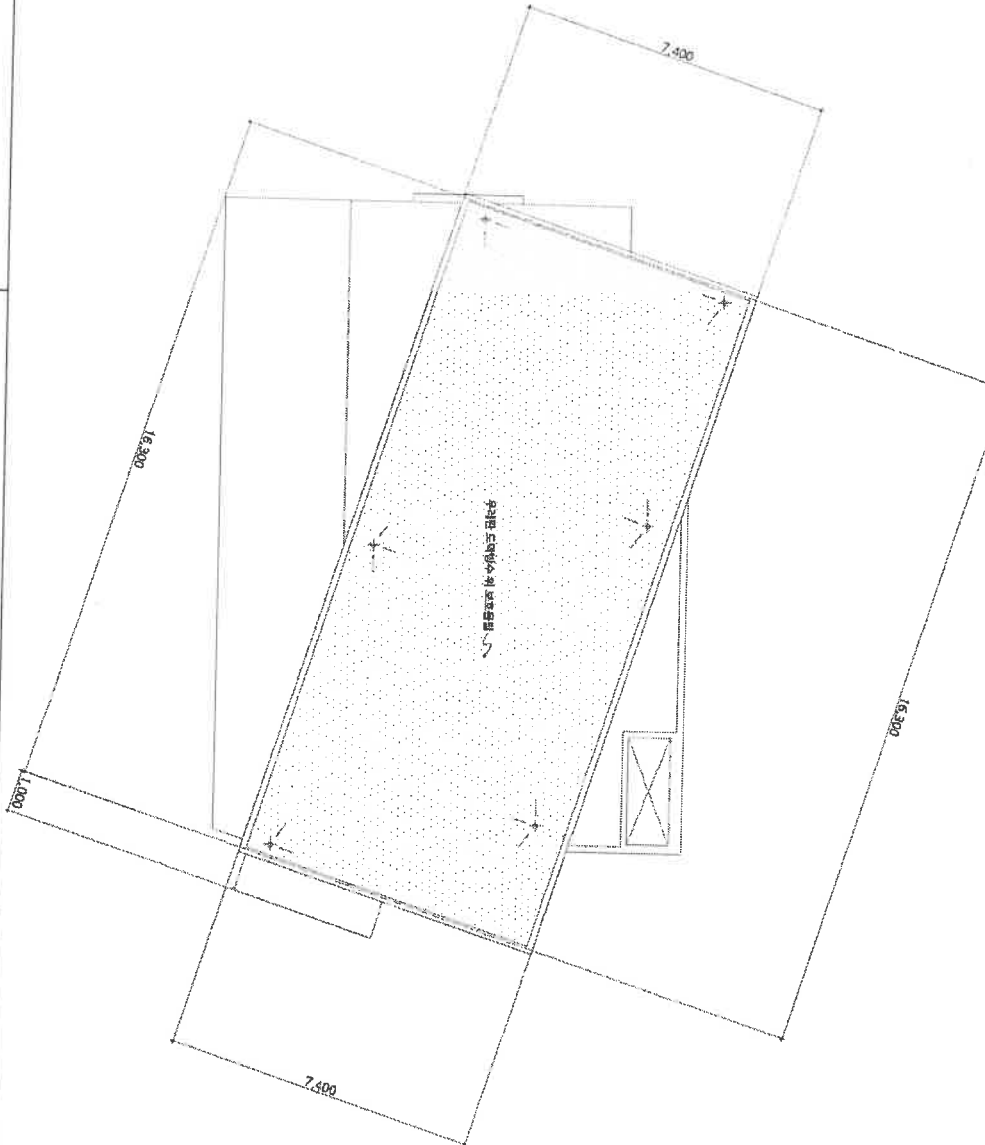
2025.12

5MB001

중지면적(㎡): 125944.906

건축물현황도

건물ID	2120213810000584	고유번호	5013025030-1-02400001		명칭	호수/기구수/세대수	(1쪽 중 제1쪽)
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구역리	지번	240-1	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 중산간서로 2208-1		



0072
고양시
100월
2025.1.2
5MB001
도시개발공사: 125931577

경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

축척 1:200
도면 작성자 주석회사건축사사무소이담 (서명 또는 인)

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4431-4008-5605-0250	발급일자	2025년 1월 2일 12:55:27
------	---------------------	------	----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	
	지번 주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 구억리 240-1

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 1월 2일

경기도 고양시 일산동구청장

위 주소지에 부여된 도로명 주소가 없습니다.
담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



고양시 일산동구청장
수감증지가 인일(청구)되지 아니한
증명은 그 효력을 보장할 수 없습니다

