

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대한토지신탁(주) 대표이사

건 명 : 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477  
이노에듀파크 제1층 제149호 외

감정 평가서 번호 : 미래세한 2305-81-23001호



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래세한감정평가법인 제주지사

TEL : (064)723-7163 FAX : (064)723-7164



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김상한

김

상

한



(주)미래새한감정평가법인 제주지사  
대표자 김상한



감정평가액	일십일억사천팔백만원정 (₩1,148,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사		감정평가목적	공매	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일
			2023. 05. 24	2023. 05. 24	2023. 05. 24
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-
			이하	여백	
	합계				₩1,148,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p>				

심

사

자



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          가          나	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370	2477 이노 에듀파크	자동차 관련시설	일반철골구조 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상3층				
				지하1층	169.27			
				1층	4,180.73			
				2층	7,626.45			
				3층	6,842.38			
	제주특별자치도 서귀포시 대정읍	2477	주차장	계획관리지역	15,550.9			
				(내) 일반철골구조 제1층 제149호	66	66	574,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 :40.41㎡)
				소유권	56.325			
				1. ----	15,550.9x----	56.325		
				대지권	15,550.9			
				(내) 일반철골구조 제1층 제150호	66	66	574,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분 :40.41㎡)
				소유권	56.325			
				1. ----	15,550.9x----	56.325		
				대지권	15,550.9			
합 계							₩1,148,000,000.-	
이 하					여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 '제주곶자왓도립공원' 남동측 인근에 위치하는 집합건물(2개 호)로서, 대한토지신탁(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.


### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 (제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370)		
건물명 및 층·호수	이노에듀파크 제1층 제149호 외 1개호		
주 용 도	자동차관련시설		
용도지역	계획관리지역	주차장	
주 구 조	일반철골구조, 철근콘크리트구조 슬래브지붕		
사용승인일자	2018.07.31		
건물규모	동수	층수	호
	1	-1/3	116
면 적(㎡)	대지면적	연면적	
	15,550.9	18,818.83	
비 고	-		





##### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권	용도
		전유	공용	합계		
가	1/149	66	40.41	106.41	56.325	일반음식점
나	1/150	66	40.41	106.41	56.325	
합 계		132	80.82	212.82	112.65	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1: 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 일반도로(2021-12-29)(접합), 주차장(2021-12-29), 가축사육제한구역(1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전3등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>임.

### 다. 주위 환경

주위는 전, 임야, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 05월 24일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 05월 24일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이 나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설임.
3. 일련번호 가는 현장조사시 후점 관리비 체납과 관련하여 후첨 사진용지와 같이 '경고문' 및 '지급명령신청서'가 확인되는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	보성리 2477	1/139	66	2022.10.11	8,780,000	579,390,000	-
㉡	보성리 2477	1/146	66	2022.10.01	9,170,000	605,101,000	-
㉢	보성리 2477	1/151	66	2023.04.19	9,960,000	657,142,858	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설	전유면적당: 8,700,000원/㎡ 내외 수준	본건 유사

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	제주			서귀포시			대정읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	81.21	65.80	24	83.24	72.99	3	54.75	54.75	1

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	보성리 2477	1/139	66	2022.10.11	8,780,000	579,390,000	등기사항 전부증명서

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가,나 [제주 제주 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 4분기	-0.11	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.48	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.48	2023년 1분기 수익률
2022.10.11 ~ 2023.05.24	-0.683	$(1-0.0011 \times 82/92)$ $\times (1-0.0048)$ $\times (1-0.0048 \times 54/90)$ $\approx 0.99136$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가,나	0.99136

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 가,나

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가,나	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가,나	8,780,000	1.000	0.99136	1.000	8,704,140	8,700,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	1/149	66	8,700,000	574,200,000	574,000,000
나	1/150	66	8,700,000	574,200,000	574,000,000
합 계		132	-	-	1,148,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 '제주곶자왈도립공원' 남동측 인근에 위치하는 집합건물(2개 호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고 가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가	1/149	66	8,700,000	574,000,000
나	1/150	66	8,700,000	574,000,000
합 계	-	132	-	1,148,000,000

## 구분건물 감정평가요항표

건물전경



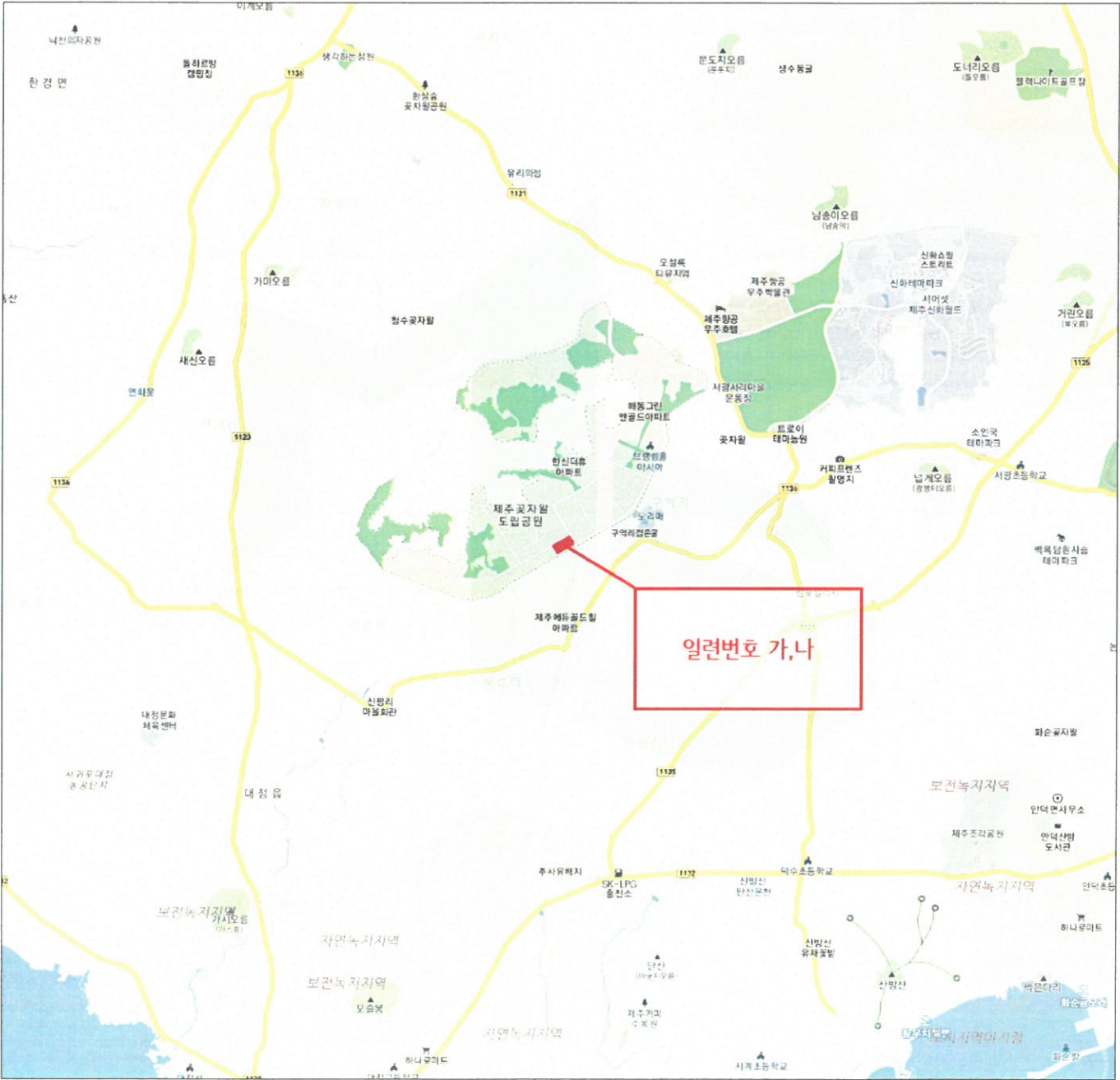
위치 및 주위환경	대상물건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 소재 '제주곶자왓도립공원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전, 임야, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시되며, 본건 단지 남동측으로 폭 약 23미터, 북동측 및 북서측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조  일련번호 가,나: 일반철골구조 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상3층 건물 내 제1층 제149호 외 1개호로서,  외벽: 치장벽돌 등 마감,  바닥: 에폭시 등 마감,  내벽: 페인팅 등 마감,  창호: 강화유리임.</p> <p>■ 이용상태  일련번호 가,나: 근린생활시설임.</p>

구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 천정형에어컨설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.	
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서, '근린생활시설 및 오피스텔' 건부지로 이용중임.	
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조	
공부와의 차이	없	음.
임대관계 및 기타	미	상.

# 광역위치도

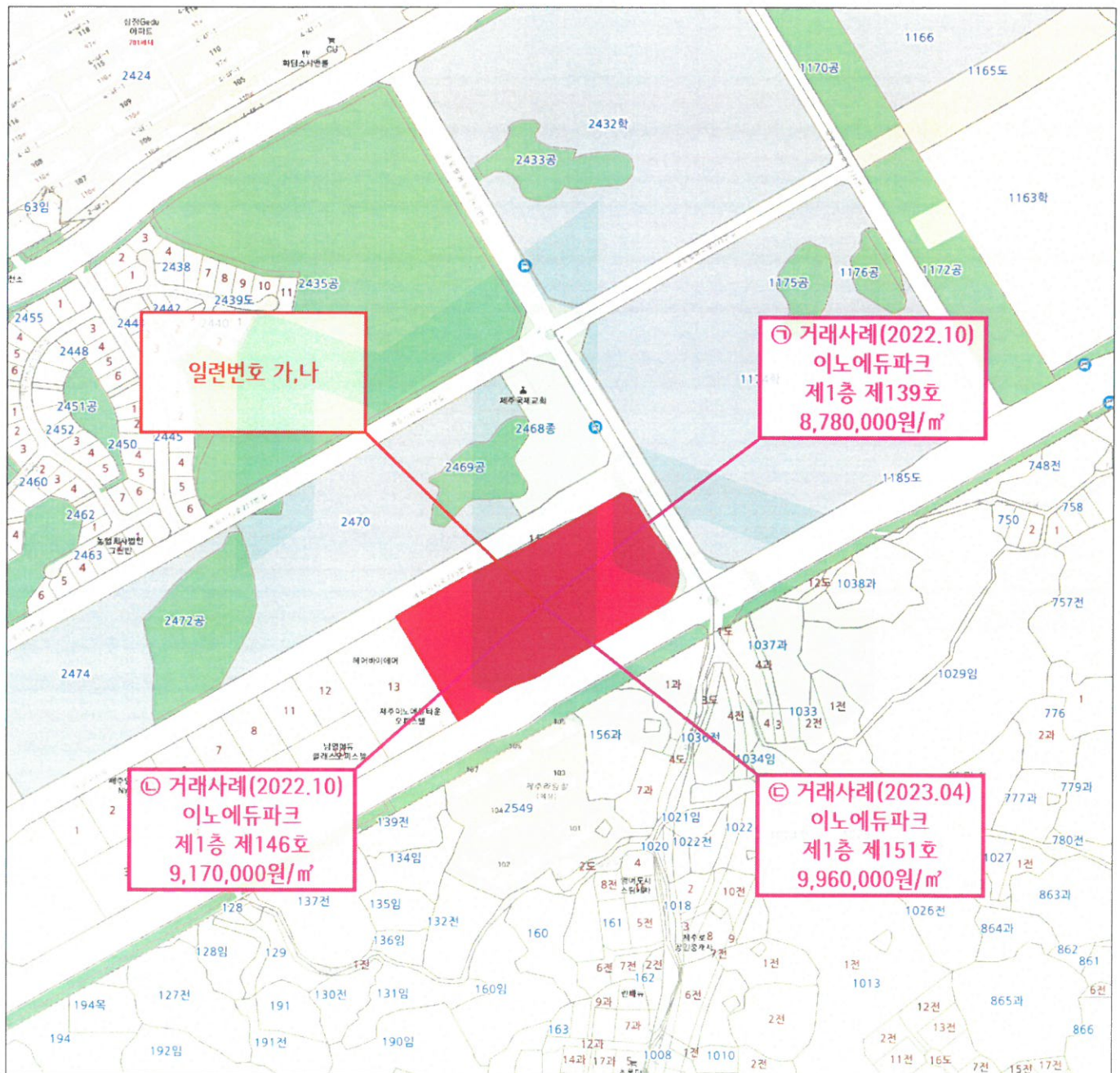
소재지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호 외
-----	--



# 상 세 위 치 도

소 재 지

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호 외

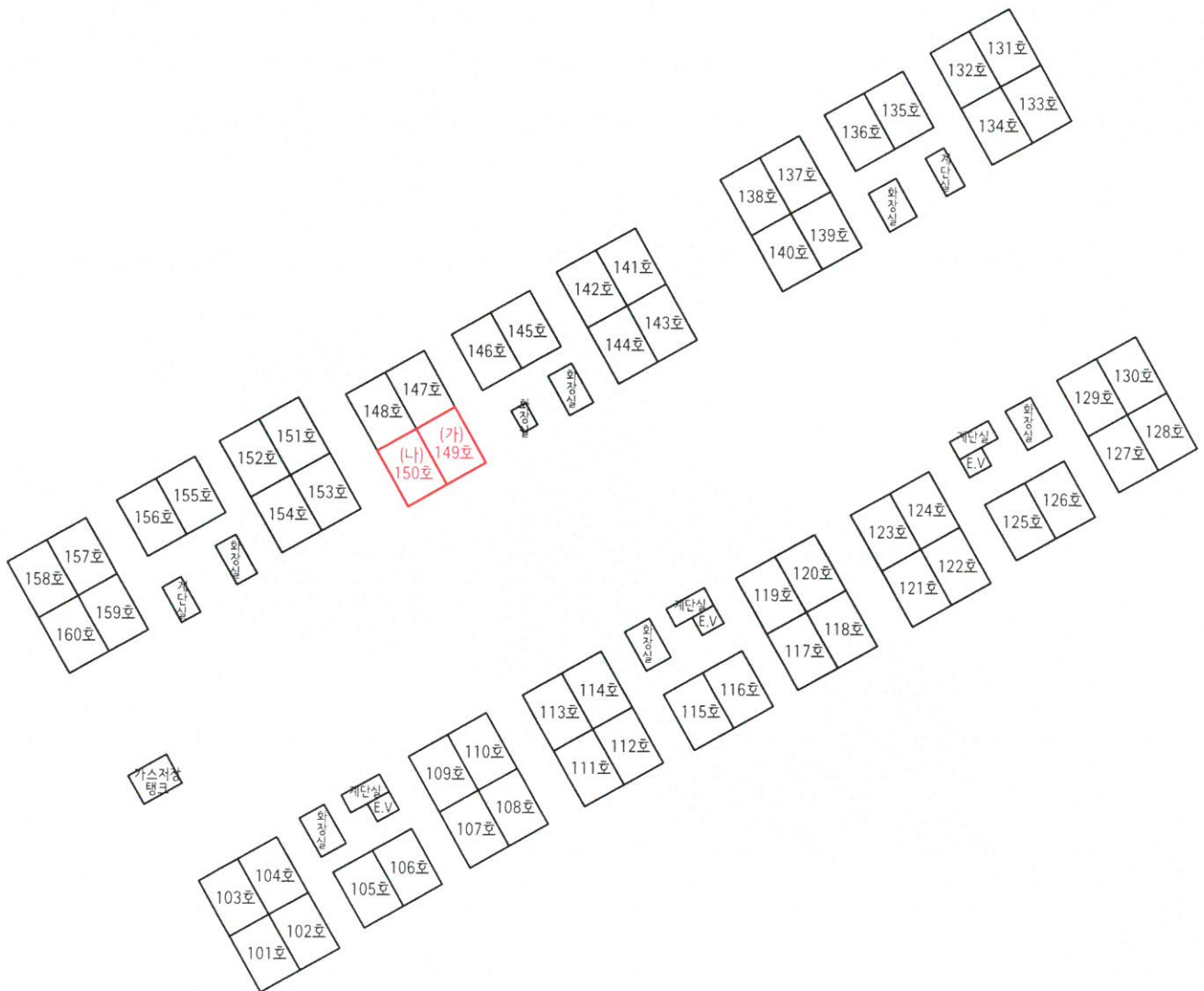


# 호별배치도 및 내부구조도



소재지

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477번지 이노에듀파크 제1층 제149호외 (일련번호 가,나)



서귀포시 대정읍 보성리 2477번지 이노에듀파크 제1층 제149호외 (일련번호 가,나)

## 사 진 용 지



【 일련번호 가,나 단지 전경 】



【 일련번호 가,나 전경 】



【 일련번호 가 내부 】



【 일련번호 나 내부 】





문서확인번호: 1684-8173-3045-2625



발급번호 : 202350130007088469

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 05/ 23

토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명	미래세한감정평가법인	주소	제주특별자치도 제주시 고마로 117.	
			전화번호		
신청토지	소재지 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리		지 번	지 목	면적(㎡)
			2477	주차장	15,550.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 제2종지구단위계획구역, 일반도로(2021-12-29)(접합), 주차장(2021-12-29) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(1000m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경관보전지구5등급<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구4-2등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 생태계보전지구5등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전3등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원보전4등급(저축)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]			
확인도면			<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 건축계획심의대상구역 <input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 제2종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 농업생산기반 정비사업지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 역사문화환경보존지역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 일반도로 <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 관공녹지 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 학교		
			축척 1/2900		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2023/ 05/ 23 <b>제 주 특 별 자 치 도 서 귀 포</b>			수입증지 붙이는곳 <b>수 수 료 전 자 결 제 민 원</b>		



◆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.



문서확인번호 : 1684-8178-6156-0895

## 지적도 등본

발급번호	202350130007088519	처리시각	14시 10분 04초	발급자	정부24
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리	지번	2477번지	축척	등록:1/500 출력:1/1500



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

2023년 05월 23일

제 주 특 별 자 치 도 서 귀 포 시



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



고유번호	5013025029-12477-0000		
토지소재	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리		
지번	2477	축척	수치

## 토지 대장

도면번호	44	발급번호	202350130-00708-8529
장번호	2-1	처리시각	14시 12분 32초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시			소유자			
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 지	주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭		
(11)	*15858.6*	(76) 2014년 09월 04일	2014년 07월 21일	제주특별자치도 제주시 점단로 213-4(영평동, 점단과학기숙단지엘리트빌딩3층)		
주거장		토지개발사업 완료	(27) 지적확정	제주국세자유도시개발센터		114671-0*****
(11)	*15550.9*	(20) 2018년 07월 24일	2014년 09월 25일	제주특별자치도 제주시 점단로 213-4, 3층 (영평동, 점단과학기숙단지엘리트빌딩)		
주거장		분할되어 본번에 -1, -2를 부합	(02) 소유권보존	제주국세자유도시개발센터		114671-0*****
		---- 이하 여백 ----	2016년 11월 10일	경상남도 창원시 장원구 중앙대로 48, 제비3102호(삼남동, 삼남아크로타워)		
			(03) 소유권이전	주식회사이노건설		194211-0*****
			2016년 11월 10일	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 혜성2빌딩)		
			(03) 소유권이전	코리아신탁주식회사		110111-2*****
등 급 수 정 년 월 일						
토 지 등 급 (기준수확량등급)						
개발공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개발공시지가(원/㎡)	197000	241500	262500	350000	413000	528500
						748300

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 5월 23일

제주특별자치도 서귀포시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.24.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 통해) 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 1684-8171-0390-6381

집합건축물대장(표제부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2018. 12. 4.

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 5013025029-3-24770000

정부24접수번호

20230523-77073496

명칭

아노에듀파크

호수/기구수/세대수

116호/70기구/70세대

대지위치 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리

지번

2477

도로명주소

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370

부대지번	연면적	면적	지번	면적	지번	면적	지번	면적	지번	면적
기축면적	15,550.9㎡	18,818.83㎡	주구조	일반철골구조, 철근콘크리트구조	주용도	주거용	지붕	슬래브	무축면적	지하: 1층, 지상: 3층
기축배율	9,042.74㎡	18,649.56㎡	높이	119.93%	높이	12m	지붕	슬래브	무축면적	지하: 1층, 지상: 3층
부조면적	3,188.17㎡	3,188.17㎡	부조면적	부조면적	부조면적	부조면적	부조면적	부조면적	부조면적	부조면적

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	전기실, 기계실	169.27	주1	2층	일반철골구조	주차장	6,518.1
주1	1층	일반철골구조	일반음식점	2,970	주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	1,108.35
주1	1층	일반철골구조	소매점	792	주1	3층	일반철골구조	주차장	6,237.49
주1	1층	철근콘크리트구조	공동(개단실및화장실)	220.73	주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	604.89
주1	1층	일반철골구조	확원	132					
주1	1층	일반철골구조	골프연습장	66					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 05월 23일

서귀포시



담당자: 종합민원실

전화:

※ 표시 항목은 종합표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm×210mm | 백상지(80g/㎡) |

고유번호	5013025029-3-24770000	정부24접수번호	20230523-77073496	명칭	이노에 듀퍼크	호수/가구수/세대수	116호/0가구/0세대
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리	지번	2477	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주거장						승강기	허기일
건축주	코리아신택주식회사 코리아신택주식회사	서울특별시-주택건설사 업등록일자-2009-0074	구분	목내	목외	인근	면제	승용	비상용	2016. 11. 8
설계자	(주)심현도시종합건축사사무소 (주)심현도시종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무 소-1947						4대	대	2016. 11. 21.
공사감리자	(주)심현도시종합건축사사무소 (주)심현도시종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무 소-1947	지주식	504대 13,173.25㎡	대	대	대	형식	하수종말처리정연결	관련 주소 2018. 7. 31.
공시시공자 (허정관리인)	이윤환 청산종합건설(주)	경상남도-토목건축공사 업-17-0242	기계식	㎡	㎡	㎡	대	용량		
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증			
등급	등급		점 등급		등급		등급			
에너지자립률	0% (또는 에너지절감률)	0kWh/㎡(%)	※에너지소비총량 인증점수		점 인증점수		점			
유효기간: . . . . .	유효기간: . . . . .	0kWh/㎡	유효기간: . . . . .		유효기간: . . . . .		유효기간: . . . . .		도로명	
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		설계지내력(지내력기준인 경우)		구조설계 해석법			
지하수위	G.L	기초형식	지내력기준		81.6321/㎡		등가정적해석법			
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2018. 7. 31	신규작성(신축)		2023. 4. 24	0 표시변경: 122호 일반음식점(전유:66㎡, 공용:40.41㎡) → 교습소으로 변경(대정읍-15874)		구역: 제2종지구단위계획구역 다음 점검기간:2023. 07. 31 까지				
2020. 8. 26	용도변경:108호 기존 일반음식점(66㎡) → 학원으로 변경 (대정읍-30250)			- 이하여백 -		- 이하여백 -				
2023. 1. 20	0 표시변경: 124호 일반음식점(전유:66㎡, 공용:40.41㎡) → 골포연습장으로 변경(대정읍-2898)									

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위 확인 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.



문서확인번호 1684-8171-8264-1546

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 부위에 대해 관련 규정(법령 제호사항)에 해당 2021. 7. 12.

고유번호	5013025029-3-24770000	정부24접수번호	20230523-77076534	영친	이노에듀테크	호명칭	149
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리	지번	2477	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	종별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	일반철골구조	일반음식점	66	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 51 7, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워 )	1/1	2021.4.20.
					110111-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건	축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	전체공용	2.16				
주	3층	일반철골구조	주차장	38.25				
		- 이하아백 -						

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 05월 23일

### 서 귀 포 시 장



담당자: 종합민원실  
전 화:

※ 경계면이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계면이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.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.

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 1684-8176-6983-5567

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

고유번호	5013025029-3-24770000	정부24접수번호	20230523-77089115	명칭	이노에듀파크	호명칭	
대지위치	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리	지번	2477	도로명주소	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	종별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주 소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주	1층	일반철골구조	일반음식점	66	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아젠타워)	1/1	2021.4.20.
					110111-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각종	철근콘크리트구조	전체공용	2.16				
주	3층	일반철골구조	주차장	38.25				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 05월 23일

## 서 귀 포 시 장



담당자: 종합민원실  
전 화:

※ 경계면이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계면이 없음을 기재합니다.  
◆ 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.

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2241 2018-008111



[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월6일	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370	일반철골구조 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상3층 자동차관련시설 지하1층 169.27㎡ 1층 4180.73㎡ 2층 7626.45㎡ 3층 6842.38㎡	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477	주차장	15550.9㎡	2018년8월6일 등기

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월6일	제1층 제149호	일반철골구조 66㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	15550.9분의 56.325	2018년7월31일 대지권 2018년8월6일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 3번 신탁 등기)	

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



발행번호 22420222401203051010180231CH00081343SUN11114GE1111

발급확인번호 AALZ-YKBQ-1110

발행일 2023/05/23

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			2018년8월6일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2021년4월20일 제19816호	2021년4월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2021-933호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음
---------

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2023년 5월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

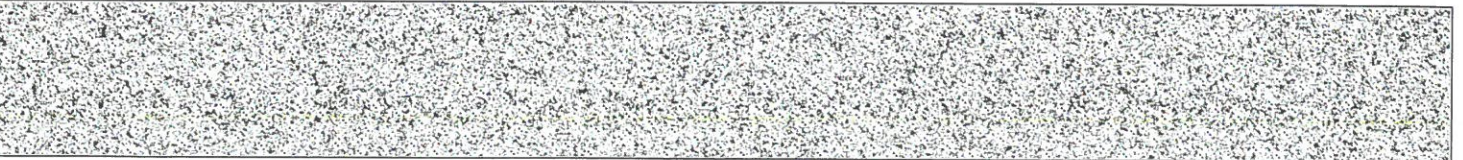
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 22420222401203051010180231CH00081343SUN21114GE1111

발급확인번호 AALZ-YKBQ-1110

발행일 2023/05/23

## 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 2241-2018-008111

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)	8

#### 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(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2241 2018 008112



[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제150호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월6일	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 [도로명주소] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 글로벌에듀로 370	일반철골구조 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 지상3층 자동차관련시설 지하1층 169.27㎡ 1층 4180.73㎡ 2층 7626.45㎡ 3층 6842.38㎡	

## ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477	주차장	15550.9㎡	2018년8월6일 등기

## 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월6일	제1층 제150호	일반철골구조 66㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	15550.9분의 56.325	2018년7월31일 대지권 2018년8월6일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 3번 신탁 등기)	

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



발행번호 224202224012030510101802310WH0081354YYA11201441111

발급확인번호 AALZ-YLRU-1126

발행일 2023/05/23

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제150호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			2018년8월6일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	소유권이전	2021년4월20일 제19816호	2021년4월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2021-934호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
시 기 2023년 5월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

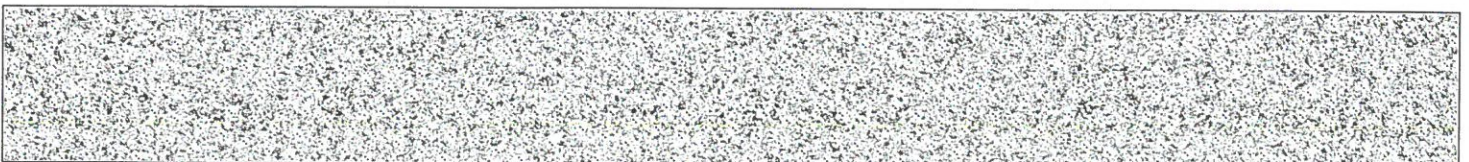
전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 224202224012030510101802310WH0081354YYA21201441111

발급확인번호 AALZ-YLRU-1126

발행일 2023/05/23

## 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 2241-2018-008112

[집합건물] 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제150호

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)	8

#### 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.



(주)미래새한감정평가법인

수 신            대한토지신탁(주) 대표이사

참 조            봉산새마을금고 본점 이사장

제 목            감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 05. 23 자로 의뢰하신 『제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 이노에듀파크 제1층 제149호 외』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별    첨 :        1. 감 정 평 가 서            1 부  
                  2. 수 수 료 청 구 서        1 부     끝.

(주)미래새한감정평가법인 제주지사장



담 당 자            감정평가사 김상한

시행일자           미래새한 2305-81-23001호 (2023. 05. 24)

우)63255 제주특별자치도 제주시 고마로 117 (일도2동 416-3, 수협빌딩 3층)

전화 (064)723-7163      FAX (064)723-7164      <http://www.msapp.co.kr>

(회계팀)전화064-723-7163 전송064-723-7164 E-mail:mrsh16@bill36524.com

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2305-81-23001

2023. 05. 24

대한토지신탁(주) 대표이사 귀하

## 일백오십사만일천일백원정 (₩1,541,100.-)

2023. 05. 23 자 로 의뢰하신『제주특별자치도 서귀포시 대정읍 보성리 2477 1층 149호 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
수 수 료		1,263,400	
실 비	여 비	99,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	20,000	
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	16,000	
	특별용역비	-	
소 계		138,000	
합 계(공급가액)		₩1,401,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		140,100.-	
총 계		₩1,541,100.-	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩1,541,100.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【23058123001】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

【사업자등록번호 : 616-85-20341】

★ 계 좌 번 호 ★	
◆ 감굴농협동제주지소 : 903808-55-000085	예금주 : (주)미래새한감정평가법인 제주지사

(주)미래새한감정평가법인 제주지사장

(TEL. (064)723-7163 FAX. (064)723-7164)

