

제 주 지 방 법 원
매각물건명세서

사건	2025타경7959 부동산임의경매 2024타경7255(중복)			매각 물건번호	1	작성 일자	2026. 9. 18.		담임법관 (사법보좌관)	유은영	전자서명완료
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음			최선순위 설정	2020. 05. 14. 근저당권			배당요구종기	2026. 3. 9.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자											
점유자 성 명	점유 부분	정보출처 구 분	점유의 권 원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금		차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음											
<비고>											
※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.											
등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것											
매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요											
비고란											
- 일괄매각. 제시외 건물(별지 목록 기재 4-1 내지 4-4) 매각 포함. - 지상에 소재하는 조경수 등은 토지에 포함하여 감정평가함. - 본건의 바닥포장, 담장, 테크, 야외수영장, 건물의 부대설비 등은 각각 토지 또는 건물에 포함하여 감정평가함. - 본건 건물은 숙박시설로 이용 중임. - 채무자 겸 소유자로부터 최저매각가격 결정의 하자를 이유로 한 감정평가보완명령신청이 있어 감정인에게 사실조회를 요청한 바, 재감정이 불필요하다는 취지의 2025. 7. 31.자 사실조회회신서가 제출됨(별지 사실조회회신서 참조). - 채무자 겸 소유자로부터 목록3. 지상에 소재하는 제시외 전기차충전시설은 채무자 겸 소유자의 소유가 아닌 제3자 대영채비 주식회사 소유의 기계기구라는 주장의 2025. 7. 24.자 경매진행에 관한 의견서 및 2025. 8. 29.자 소유권사실확인서가 제출되었으므로 매각에서 제외함. - 채무자 겸 소유자로부터 이 사건 토지에 포함 평가된 수목 부분에 대한 사실조회신청이 있어 감정인에게 사실조회를 요청한 바, 2025. 9. 5.자 사실조회회신서가 제출됨(별지 사실조회회신서 참조).											

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

열람용

부동산의 표시

2025타경7959

[물건 1]

1. 제주특별자치도 제주시 애월읍 고내리 300-1
대 430㎡
2. 제주특별자치도 제주시 애월읍 고내리 300-2
대 1,521㎡
3. 제주특별자치도 제주시 애월읍 고내리 300-3
대 399㎡
4. 제주특별자치도 제주시 애월읍 고내리 300-1, 300-2, 300-3
[도로명주소] 제주특별자치도 제주시 애월읍 고내로13길 59
위 지상
철근콘크리트구조 평슬래브지붕 4층 숙박시설
지1층 73.44㎡
1층 434.81㎡
2층 451.63㎡
3층 451.63㎡
4층 454.75㎡
- 제시외 4-1 계단실 등 철골조 28.5㎡
4-2 다용도실 샷시조 55㎡
4-3 계단실, 차양 샷시조 7.2㎡
4-4 정자 경량철골조 3식

감정평가액		5,376,200,720	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2026.11.03	3,763,341,000	376,334,100
2회	2026.12.08	2,634,339,000	263,433,900
3회	2027.01.19	1,844,037,000	184,403,700
4회	2027.03.02	1,290,826,000	129,082,600
일괄매각. 제시외 건물(목록 기재 4-1 내지 4-4) 매각 포함.			
지상 소재 전기차충전시설 매각제외.			

열람용



"Professionals Providing Real Estate Solutions"
(주)태평양감정평가법인

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 이경훈
참 조 : 경매9계(사건번호: 2024타경7255)
제 목 : 제주지방법원 사실조회서에 대한 회신

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하오며 항상 각별하신 애호와 협조에 감사드립니다.

2. 사건번호 '2024타경7255 부동산임의경매' 에 대한 감정평가서(B12407-H-0201)와 관련하여 채무자점소유자가 요청한 사실조회 내용에 대해 별첨과 같이 회신하오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

별첨 : 사실조회에 대한 회신 1부 끝.

(주)태평양감정평가법인 제주지사



담당평가사 성명 김 경 남

시행 태평양제주 2025-0022호 (2025 07. 31) 접수

우 63126 제주특별자치도 제주시 도령북길 31, 1층(연동)

전화 064)727-2030 전송 064)727-2033

<http://www.packor.com>

공개

사실조회에 대한 회신

사실조회서상 평가보완 요청된 제시외 건물 3식에 대해 위치가 특정되지 않아 2025년 7월 31일 오전 현장 재조사에 임하였고, 채무자소유자의 안내로 물건을 확인하였습니다.

1. 수목(조경수) 약 97주에 대하여

본건 감정평가 당시 조경수 가격은 “한국농촌경제연구원”에서 1년에 한 번 공시하는 ‘임업관측자료’의 조경수 가격자료를 참고 하였으며, 동종의 조경수 가격이 없는 경우 인터넷 검색을 통해 조경업체에서 판매하는 가격을 참고하였습니다. 다만, “한국농촌경제연구원 임업관측자료”의 조경수 가격은 현장도착도 가격으로 굴취비, 운반비, 식재비가 포함되어 있어 나무만의 가격보다 높게 나와 있습니다. 참고가격을 조정하여 굴취 후 식재까지 들어가는 비용을 차감한 나무만의 가격을 산정하였을 때, 약 42백만원정도 계산되었습니다.

토지 거래시 일반적으로 지상의 수목은 토지와 일체로 거래되므로, 본건의 경우 조경수 가격을 토지가격에 포함시키는 방법으로 토지단가를 평가하였습니다. 방법은 개별요인 비교치를 통해 반영하되 참고가격과 지역별 차이로 인한 가격차이 등을 고려하여 토지단가에 약 20,000원/㎡ 정도 가산하였으며, 조경수 가격을 분리하면 총액은 47백만원이 나옵니다.

2. 제시외 건물 3식에 대하여

① 창고

현장 재확인 결과 감정평가서 목록상 제시외 건물(ㄱ) 계단실 등에 포함된 창고로 평가된 물건입니다.

② 계단실

현장 재확인 결과 4층에서 옥상으로 올라가는 계단실로 감정평가서 목록상 제시외 건물(ㄱ)에 해당되어 평가된 물건입니다.

③ 돔시설(하늘조망시설)

현장 재확인 결과 돔시설 설치를 위해 옥상에 구멍을 뚫었으나, 시설물 설치전 뚜껑으로 구멍을 막아논 상태인 바, 감정평가를 할 수 있는 시설이 없는 상태이므로 제시외 건물로 평가할 수 없는 부분으로 사료됩니다.

3. 전기차 충전시설

일괄경매 포함여부는 법원에서 결정할 사안입니다.

열람용



"Professionals Providing Real Estate Solutions"
(주)태평양감정평가법인

수 신 : 제주지방법원 사법보좌관 이경훈
참 조 : 경매9계(사건번호: 2024타경7255)
제 목 : 제주지방법원 사실조회서에 대한 회신

1. 귀 원의 무궁한 발전을 기원하오며 항상 각별하신 애호와 협조에 감사드립니다.

2. 사건번호 '2024타경7255 부동산임의경매' 에 대한 감정평가서(B12407-H-0201)와 관련하여 채무자점소유자가 요청한 추가 사실조회 내용에 대해 별첨과 같이 회신하오니, 업무에 참조하시기 바랍니다.

별첨 : 사실조회에 대한 회신 1부 끝.

(주)태평양감정평가법인 제주지사



담당평가사 성명 김 경 남

시행 태평양제주 2025-0026호 (2025 09. 05) 접수

우 63126 제주특별자치도 제주시 일주서로 7870, 1,2층(연동) <http://www.packor.com>

전화 064)727-2030 전송 064)727-2033

공개

사실조회에 대한 회신

1. 부동산에 식재된 수목(조경수 약 97주)에 대하여 일괄매각을 전제로 한 감정평가
가 된 것인지 여부

종전 사실조회 답변서에서와 같이 토지 거래시 일반적으로 지상의 수목은 토지와 일
체로 거래되므로, 본건의 경우 조경수 가격을 토지가격에 포함시키는 방법으로 토지단
가를 평가하였습니다.

2. 일괄매각으로 평가가 되었다면 전체의 감정가에서 금액비율 즉, 개별금액이 어떻게
분산되었는지 여부

개별요인 비교치를 통해 토지단가에 약 20,000원/㎡ 정도 가산하였으며, 조경수 가
격을 분리하면 총액은 47백만원이 나옵니다.

나무 종류	순수 나무가격
와싱턴야자	5,000,000
카나리아야자	12,000,000
향나무	4,000,000
단풍나무	6,000,000
팽나무	1,000,000
소철	1,200,000
광광나무	2,000,000
배롱나무	550,000
다정큼	1,400,000
기타 소나무, 돈나무 등	13,850,000