

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 031-780-7300, FAX: 031-780-7330)

문서번호 : 중앙 122023-1207-010

수 신 : 한국투자저축은행장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.12.07 자 귀 제 『

』호로

의뢰하신 『 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2(산정2길 15) 소재 부동산

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,166,175	평가수수료 할인적용 $956,000 + (328,399,680 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 1,166,175$
실	여비교통비	288,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기 타 실 비	6,000	
비	특별용역비	—	
소 계		307,800	
공 급 가 액		1,473,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		147,300	
합 계		1,620,300	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		1,620,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 129-85-49510 』

성남농협 355-0000-5072-73 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "1207010" 로 해주시면 감사하겠습니다.

동 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 한국투자저축은행장

평가서번호: 122023-1207-010

정산청구액: 일백육십이만삼백원정 (₩1,620,300.-)

평가배분액		0.8배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩1,328,399,680	-		₩1,328,399,680	
수수료율 및 기초수수료	평 가 가 액		적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지		50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과	5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000
	5억원초과	10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000
	10억원초과	50억원까지	328,399,680	1만분의 8	x0.8	210,175
	50억원초과	100억원까지				
	100억원초과	500억원까지				
	500억원초과	1000억원까지				
	1000억원초과	3000억원까지				
	3000억원초과	6000억원까지				
	6000억원초과	1조원까지				
	1조원 초과분					
	합 계					1,166,175
평가 수수료	0.8배	$956,000 + (328,399,680 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$ $\approx 1,166,175$				1,166,175
	1.5배					—
	기 타					—
	소 계					1,166,175
실 비	여비교통비					288,800
	토지조사비					—
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				3,000
	기 타 실 비	사진 6컷 x 1,000원				6,000
	특별용역비					—
	소 계					307,800
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩1,473,000
부 가 가 치 세		공급가액 x 0.1				147,300
기납부 착수금						
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩1,620,300

동 부 지 사 장

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 한국투자저축은행장

건명 : 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2
[산정2길 15] 소재 부동산

평가서번호 : 중 앙 122023-1207-010

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 41,
파인벤처빌딩 6층 (야탑동)

동부지사 : T) 031-780-7300 F) 780-7330

e-mail : jungang12@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 서도영

서도영



(주)중앙감정평가법인 동부지사장

황희조



감정평가액	일십삼억이천팔백삼십구만구천육백팔십원정 (₩1,328,399,680.-)					
의뢰인	한국투자저축은행장		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	한국투자저축은행		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.12.09	2023.12.09	2023.12.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	302.9	토지	302.9	1,360,000	411,944,000
	건물	1,049.68	건물	1,049.68	-	916,455,680
			이	하 여	백	
	합계					₩1,328,399,680

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김정민

김정민



(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)			
1	전라북도 전주시 덕진구 산정동	865-2	대	일반상업지역	302.9	302.9	1,360,000	411,944,000			
가	" [도로명] 전라북도 전주시 덕진구 산정2길 15	865-2	숙박시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층							
					여관 보일러실	지하1층	61.44	61.44	392,000	24,084,480	700,000 x 28/50
					여관 주차장	지상1층	57.04	57.04	560,000	31,942,400	1,000,000 x 28/50
					여관	2층	232.80	931.2	924,000	860,428,800	1,650,000 x 28/50
					여관	3층	232.80				
					여관	4층	232.80				
					여관	5층	232.80				
					합 계						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 전주시 덕진구 산정동 소재 '우아네거리 교차로' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국투자저축은행의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 12월 09일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 12월 09일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 귀 행 담당자와 협의하여 임대차내역에 대한 확인은 생략하였음.

나. 본건의 내부구조는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부 확인을 할 수 없어, 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하였으니 업무진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	산정동 865-2	302.9	대	상업용	일반상업	소로한면	가장형 평 지	675,300	-
합계	-	302.9	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	산정동 865-2	철근콘크리트조 슬라브지붕	-1/5층	숙박시설	1,049.68	2001.07.10	-
합계	-	-	-	-	1,049.68	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 전라북도 전주시 덕진구 산정동 소재 '우아네거리 교차로' 남측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 상업지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

인접 도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지이고 상업용(숙박시설) 건부지로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 동측으로 폭 약 9미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2022-01-28)(아중), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한 구역(2023-01-13)(주거밀집지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 〈추가기재〉 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인함.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
가	철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상5층 건물로서 외벽 : 드라이비트 마감 등 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
가	지하1층	보일러실 등
	1층	홀, 카운터 등
	2~5층	객실7, 복도, 승강기실, 계단실 등

다. 냉난방설비

도시가스에 의한 난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

없음.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	산정동 863-2	281.6	대	상업나지	일반상업	소로한면	정방형 평 지	682,200

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	전라북도 전주시 덕진구 상업지역 (2023.01.01 ~ 2023.12.09)	0.078% (1.00078)	$(1 + 0.00001) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≈ 1.00078

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. ($100/100 = 1.00$)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	법원 경매	2023.05.11	우아동2가 922-4외	332.4	대	상업용	일반 상업	소로한면 가장형	1,410,000	800,100
②	담보	2023.08.16	산정동 870-1	212.3	대	상업용	일반 상업	소로각지 세장형	1,320,000	697,000
③	담보	2023.08.01	산정동 860-4	721.4	대	상업용	일반 상업	소로각지 가장형	1,300,000	718,400
④	담보	2023.09.11	산정동 874-2외	211.7	대	상업용	일반 상업	소로한면 정방형	1,300,000	675,300
⑤	담보	2023.02.21	산정동 872-2	457.2	대	상업용	일반 상업	소로한면 가장형	1,280,000	676,900
⑥ (본건)	담보	2021.01.25	산정동 865-2	302.9	대	상업용	일반 상업	소로한면 정방형	1,030,000	687,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2022.10.06	산정동 875-8외	590.4	대	상업용	일반 상업	광대소각 세장형	1,460,000	705,100
비고	거래금액 : 2,200,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 1,304.68㎡(사용승인일: 2010.09.17) 건물단가 : 1,350,000원/㎡ × 38/50 ≒ 1,026,000원/㎡ 토지단가 : (2,200,000,000원 - 1,026,000원/㎡ × 1,304.68㎡) ÷ 590.4㎡ ≒ 1,460,000원/㎡								
②	2021.08.11	산정동 867-1외	593.2	대	상업용	일반 상업	소로각지 사다리	1,270,000	690,600
비고	거래금액 : 2,000,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 989.56㎡(사용승인일: 2015.11.24) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 45/50 ≒ 1,260,000원/㎡ 토지단가 : (2,000,000,000원 - 1,260,000원/㎡ × 989.56㎡) ÷ 593.2㎡ ≒ 1,270,000원/㎡								
③	2021.07.08	우아동2가 923-10	227.3	대	상업나지	일반 상업	소로각지 세장형	1,480,000	829,000
비고	거래금액 : 337,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 337,000,000원 ÷ 227.3㎡ ≒ 1,480,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
일반상업지역 내 소로변 상업용지	1,320,000~1,400,000원/㎡	형상, 면적 등에 따라 차이가 있음.

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	전북 전주시 덕진구 2022년 12월 ~ 2023년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	72,559,420,590	35,218,816,958	48.5	496	100	20.2
점포	3,350,952,290	2,017,770,000	60.2	3	1	33.3
숙박시설	3,646,079,620	2,601,237,000	71.3	10	2	20
토지	14,658,638,360	11,448,605,909	78.1	79	31	39.2
대지	3,587,619,600	2,880,368,419	80.3	18	10	55.6
기타토지	21,690,110	10,023,900	46.2	5	2	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례①	1,410,000	-	1.00034	1.00	0.970	1,368,165	2.004
비교표준지 공시지가	A	682,200	-	1.00078	-	-	682,732	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	전라북도 전주시 덕진구 상업지역 (2023.05.11 ~ 2023.12.09)						1.00034
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
	비고	표준지는 비교사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	682,200	1.00078	1.00	1.000	2.00	1,365,464	1,360,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,360,000	302.9	411,944,000	-
합 계	-	302.9	411,944,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
③	2021.07.08	우아동2가 923-10	227.3	대	상업나지	일반 상업	소로각지 세장형	1,480,000	829,000
비교	거래금액 : 337,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 337,000,000원 ÷ 227.3㎡ ≒ 1,480,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
③	전라북도 전주시 덕진구 상업지역 (2021.07.08 ~ 2023.12.09)	2.454% (1.02454)	$(1 + 0.00188 \times 24/31) \times (1 + 0.00136) \times (1 + 0.00097) \times (1 + 0.00122) \times (1 + 0.00109) \times (1 + 0.00054) \times (1 + 0.01698) \times (1 + 0.00001) \times (1 + 0.00061 \times 39/31)$ ≈ 1.02454

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례③)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.98	인근환경 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,480,000	1.00	1.02454	1.00	0.951	1,442,020	1,440,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,440,000	302.9	436,176,000	-
합 계	-	302.9	436,176,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	436,176,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	411,944,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	1,360,000	302.9	411,944,000	-
합 계	-	302.9	411,944,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 및 한국부동산원 건물신축단가표, 2022년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	1	1,702,000	50 (45 ~ 55)
07-01-05-09	여관	철근콘크리트조/평지붕	2	1,577,000	50 (45 ~ 55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	3	1,699,000	50 (45 ~ 55)
07-03-05-09	호텔	철근콘크리트조/평지붕	4	1,536,000	50 (45 ~ 55)
07-03-07-09	호텔	철골철근콘크리트조/평지붕	4	1,720,000	50 (45 ~ 55)
07-03-07-09	호텔	철골철근콘크리트조/평지붕	5	1,537,000	50 (45 ~ 55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,585,000	50 (45 ~ 55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,728,000	50 (45 ~ 55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,614,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층	61.44	여관 보일러실	철근콘크리트조	700,000	-
	1층	57.04	여관주차장	철근콘크리트조/슬라브	1,000,000	-
	2층~5층	931.2	여관	철근콘크리트조/슬라브	1,650,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	지하1층	700,000	-	700,000	-
	1층	1,000,000	-	1,000,000	-
	2층~5층	1,650,000	-	1,650,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	지하1층	2001.07.10	700,000	50	22	22	28/50	392,000	392,000
	1층		1,000,000	50	22	22	28/50	560,000	560,000
	2층~5층		1,650,000	50	22	22	28/50	924,000	924,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	지하1층	392,000	61.44	24,084,480	-
	1층	560,000	57.04	31,942,400	-
	2층~5층	924,000	931.2	860,428,800	-
합계		-	1,049.68	916,455,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

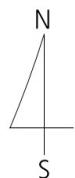
1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		1,360,000	302.9	411,944,000	-
토지소계			-	302.9	411,944,000	-
건물	가	지하1층	392,000	61.44	24,084,480	-
		1층	560,000	57.04	31,942,400	-
		2층~5층	924,000	931.2	860,428,800	-
건물소계			-	1,049.68	916,455,680	-
합 계			-	-	1,328,399,680	-

2. 결정의견

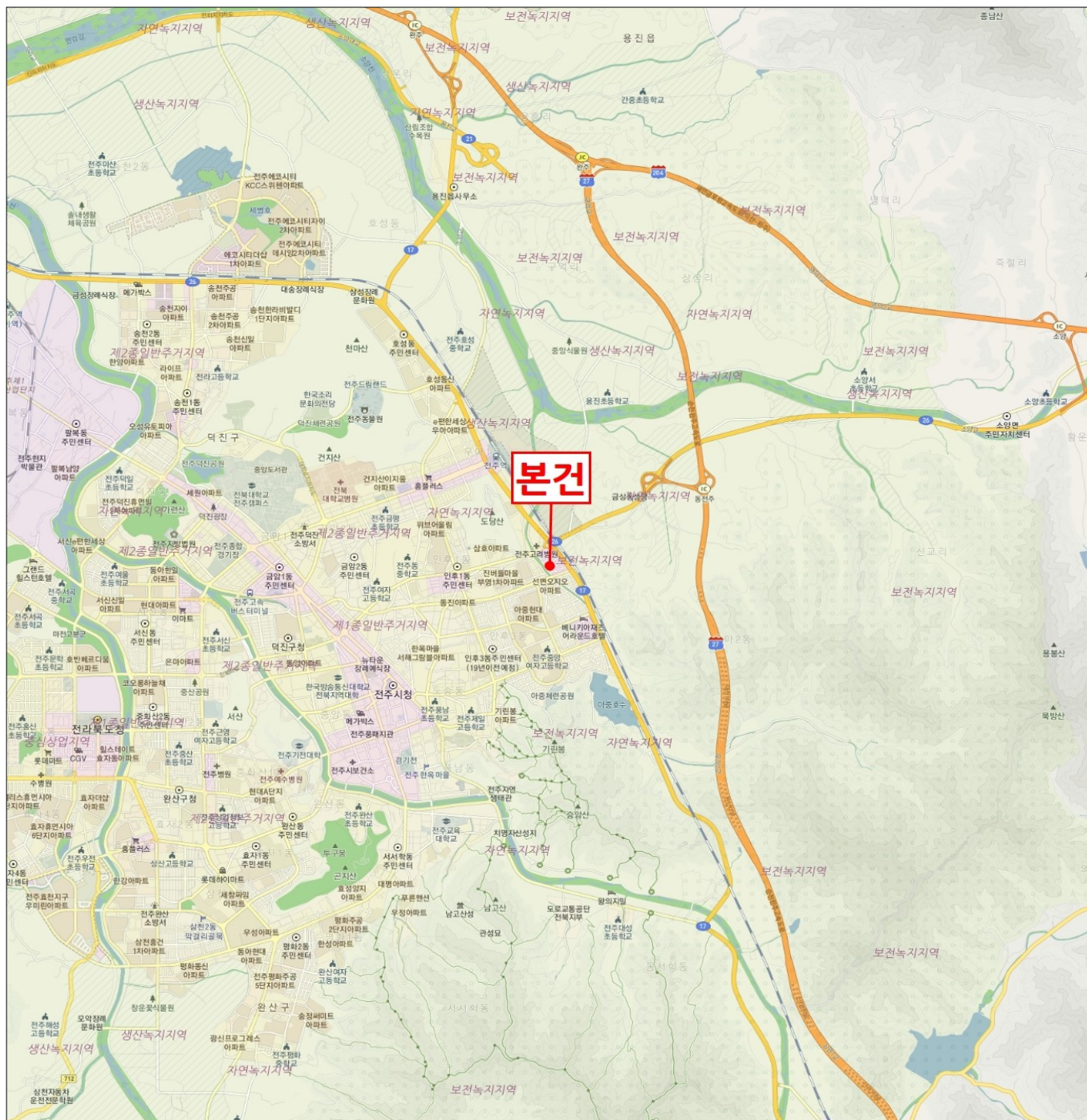
본건은 일반상업지역 내에 소재하는 상업용(숙박시설) 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

광역위치도



소재지

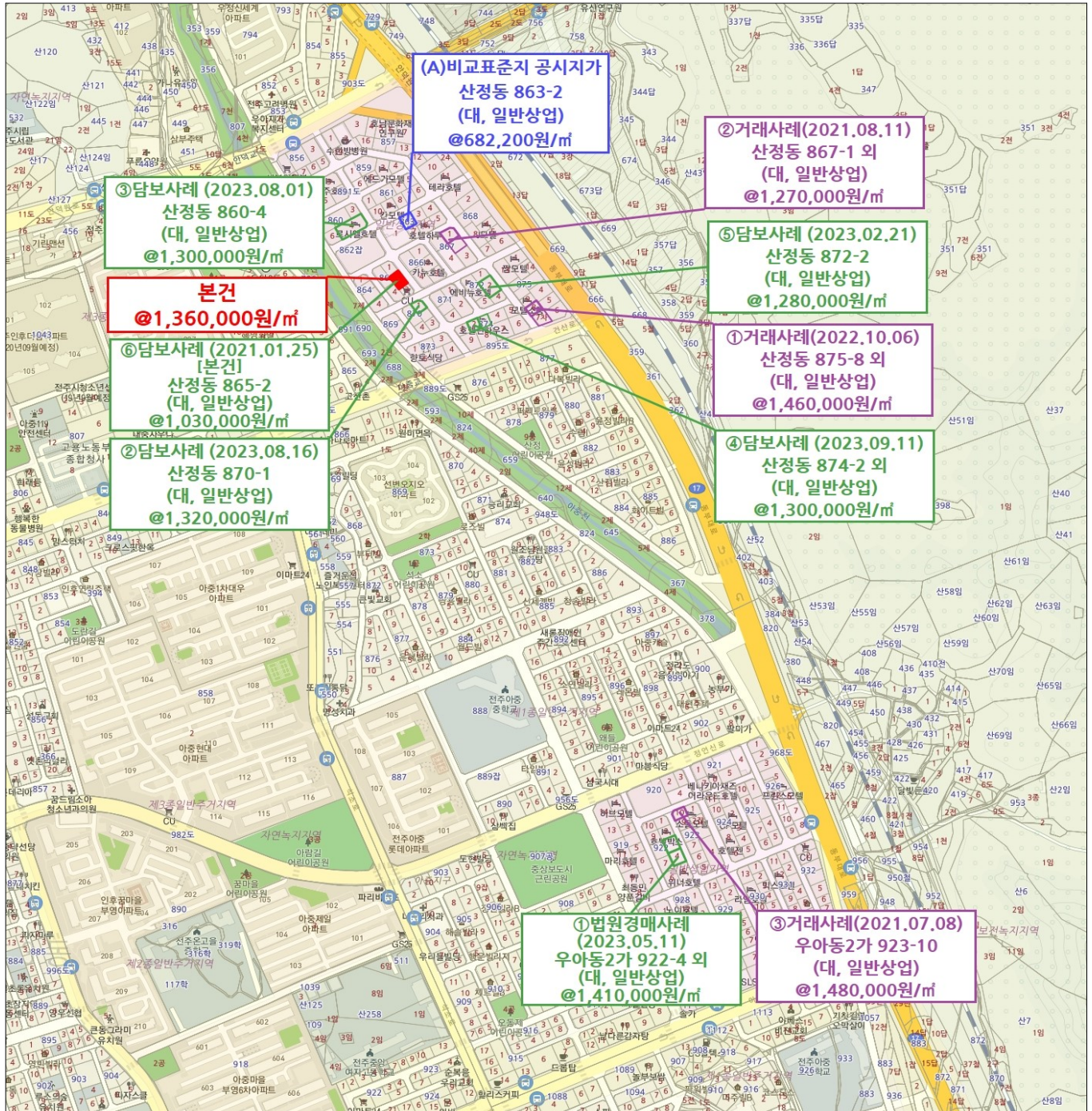
전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2(산정2길 15) 소재 부동산



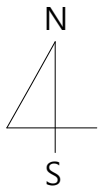
상 세 위 치 도

소재지

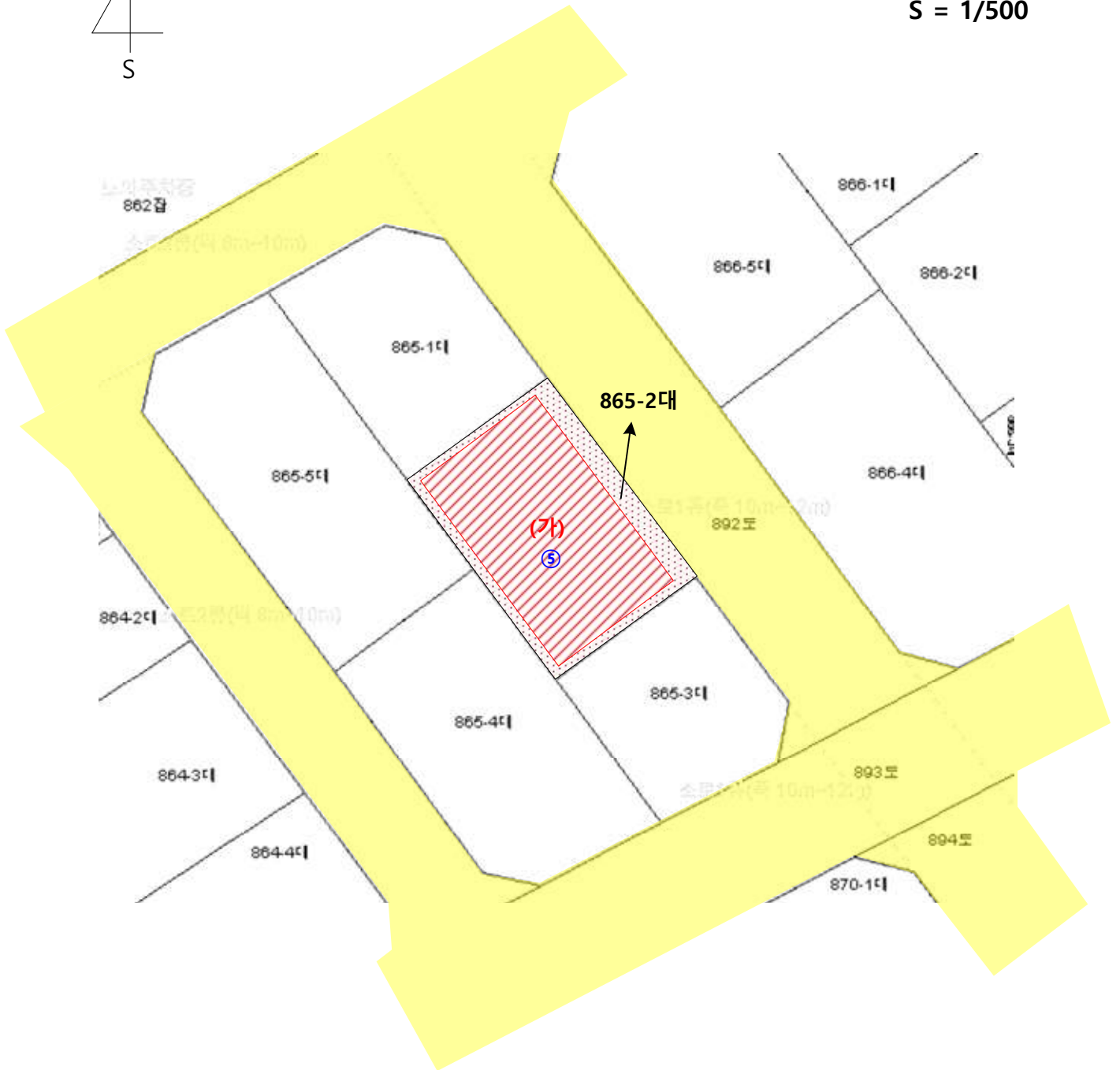
전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2(산정2길 15) 소재 부동산



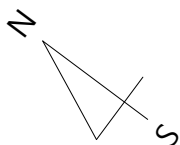
지 적 개 황 도



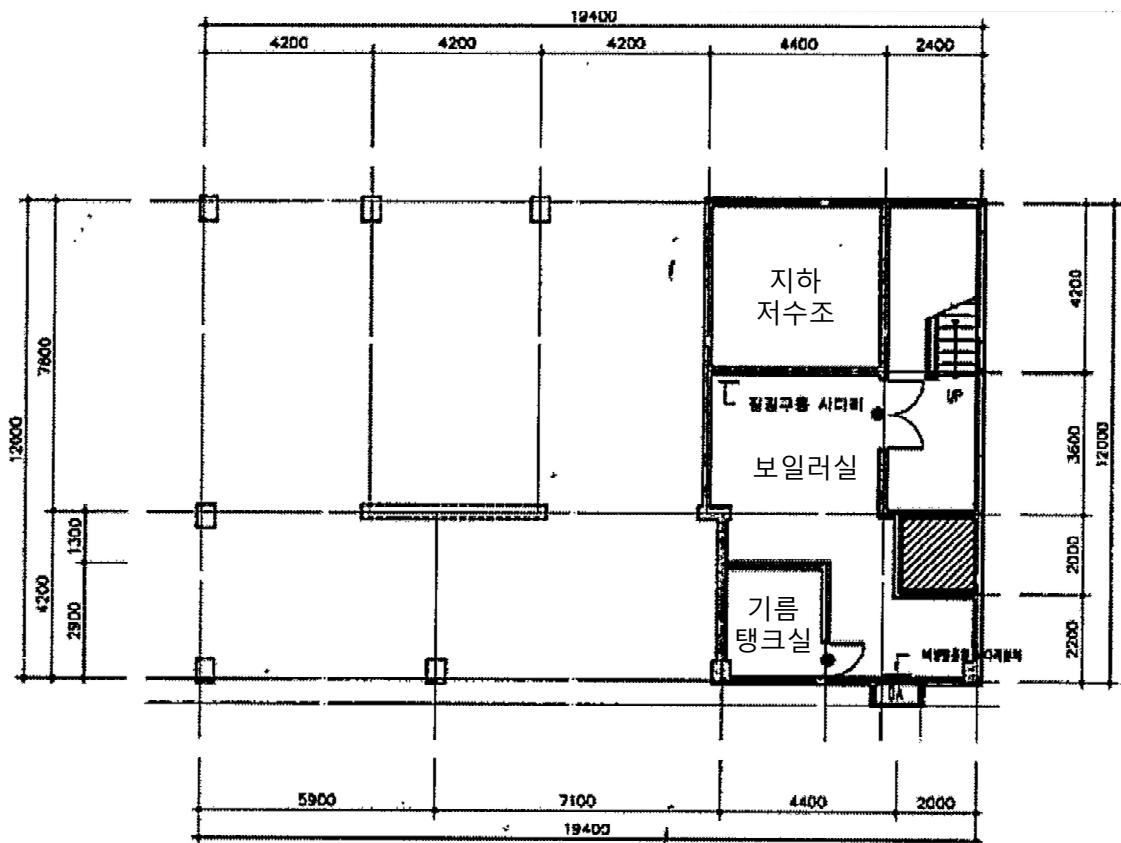
S = 1/500



건 물 개 황 도

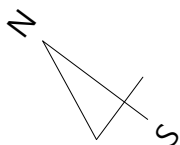


NO SCALE

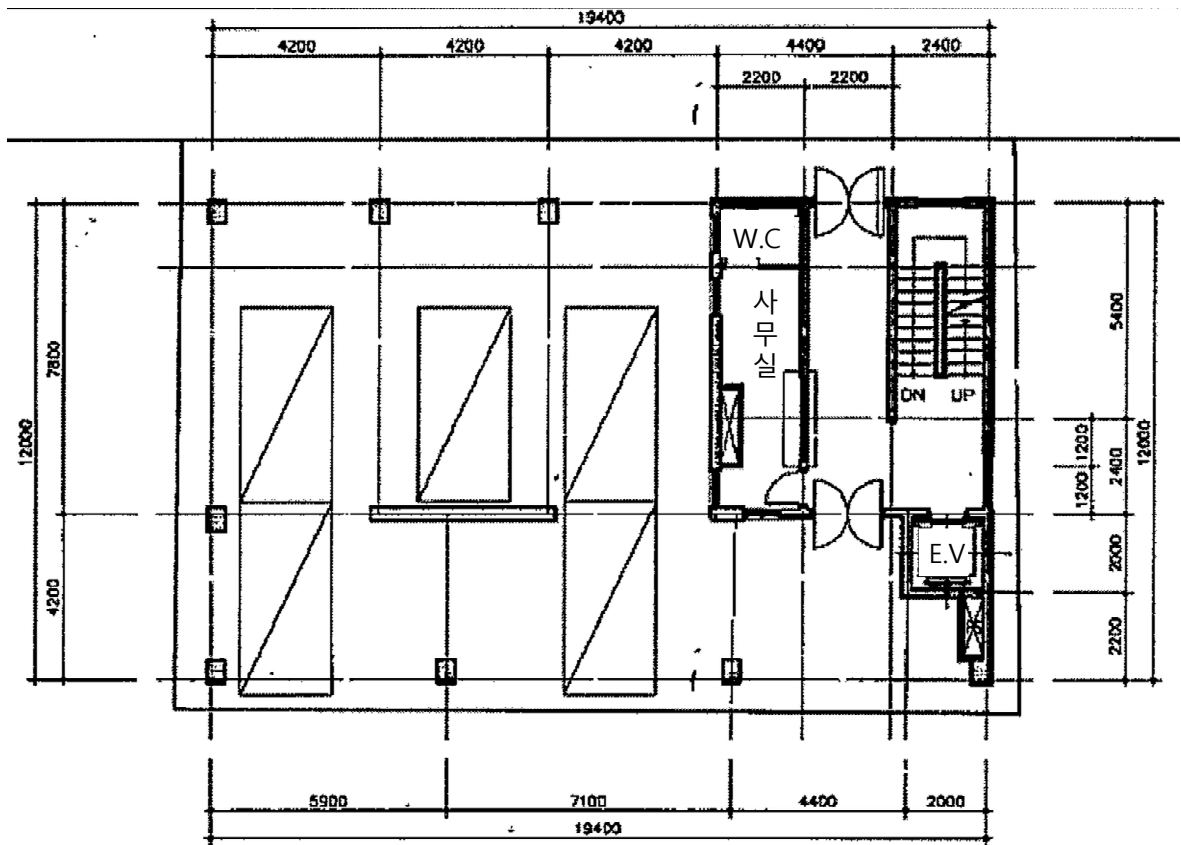


(가) 지하1층
[공부면적 : 61.44㎡]

건 물 개 황 도

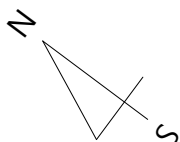


NO SCALE

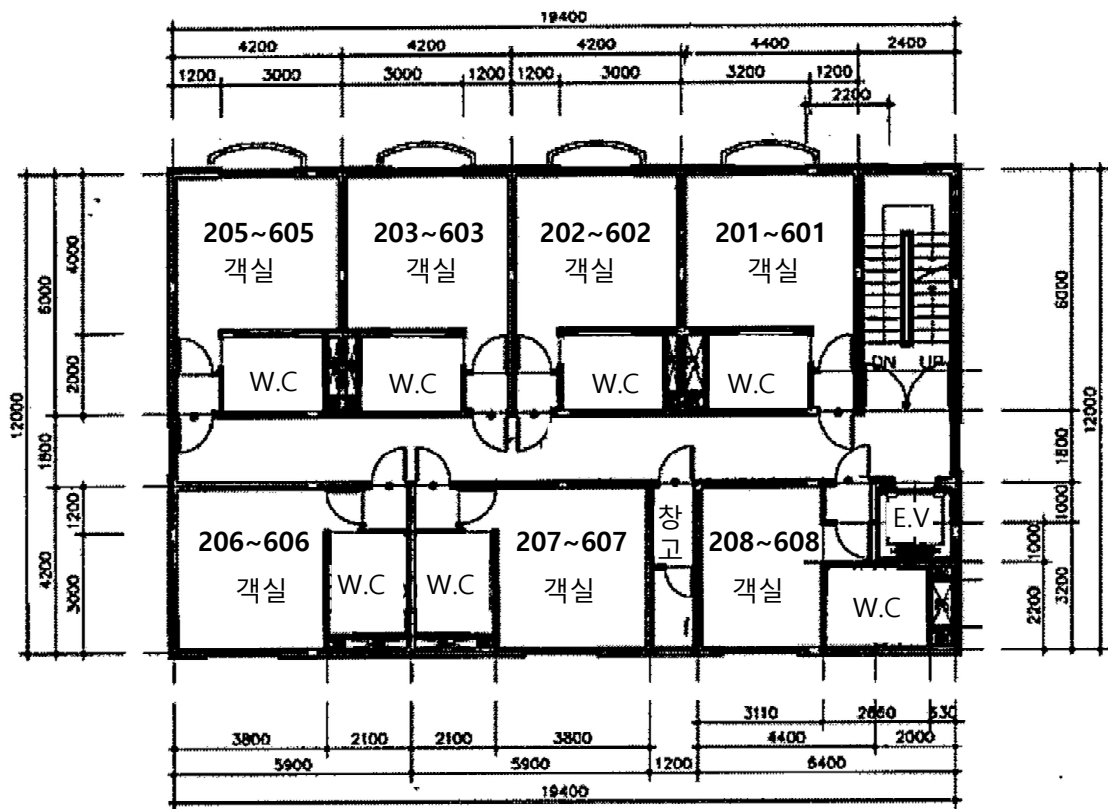


(가) 1층
[공부면적 : 57.04m²]

건 물 개 황 도



NO SCALE



(가) 2~5층

[공부면적 : (각) 232.8㎡]

사 진 용 지



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 후면 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 출입구 전경



1층 내부 전경

사 진 용 지



1층 주차장 전경



본건 주위 전경



문서확인번호: 1701-9371-7538-5878

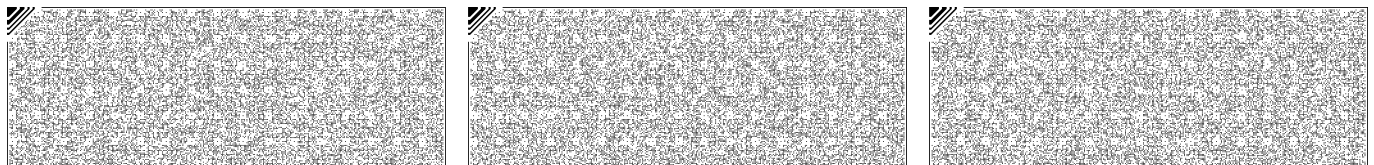


발급번호 : 202345113005732867

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 12/ 07

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	전라북도 전주시 덕진구 산정동			865-2	대	302.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2022-01-28)(아중), 소로1류(폭 10m~12m)(집합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2023-01-13)(주거밀집지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]				
확인도면						범례
						- 지구단위계획구역 - 하천구역 - 가축사육제한구역 - 방화지구 - 법정동 - 노외주차장 - 소로1류(폭 10m~12m) - 소로2류(폭 8m~10m) - 제2종일반주거지역 - 일반상업지역
						축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2023/ 12/ 07						수수료 전자결제 민원
전라북도 전주시 덕진구						



◆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.

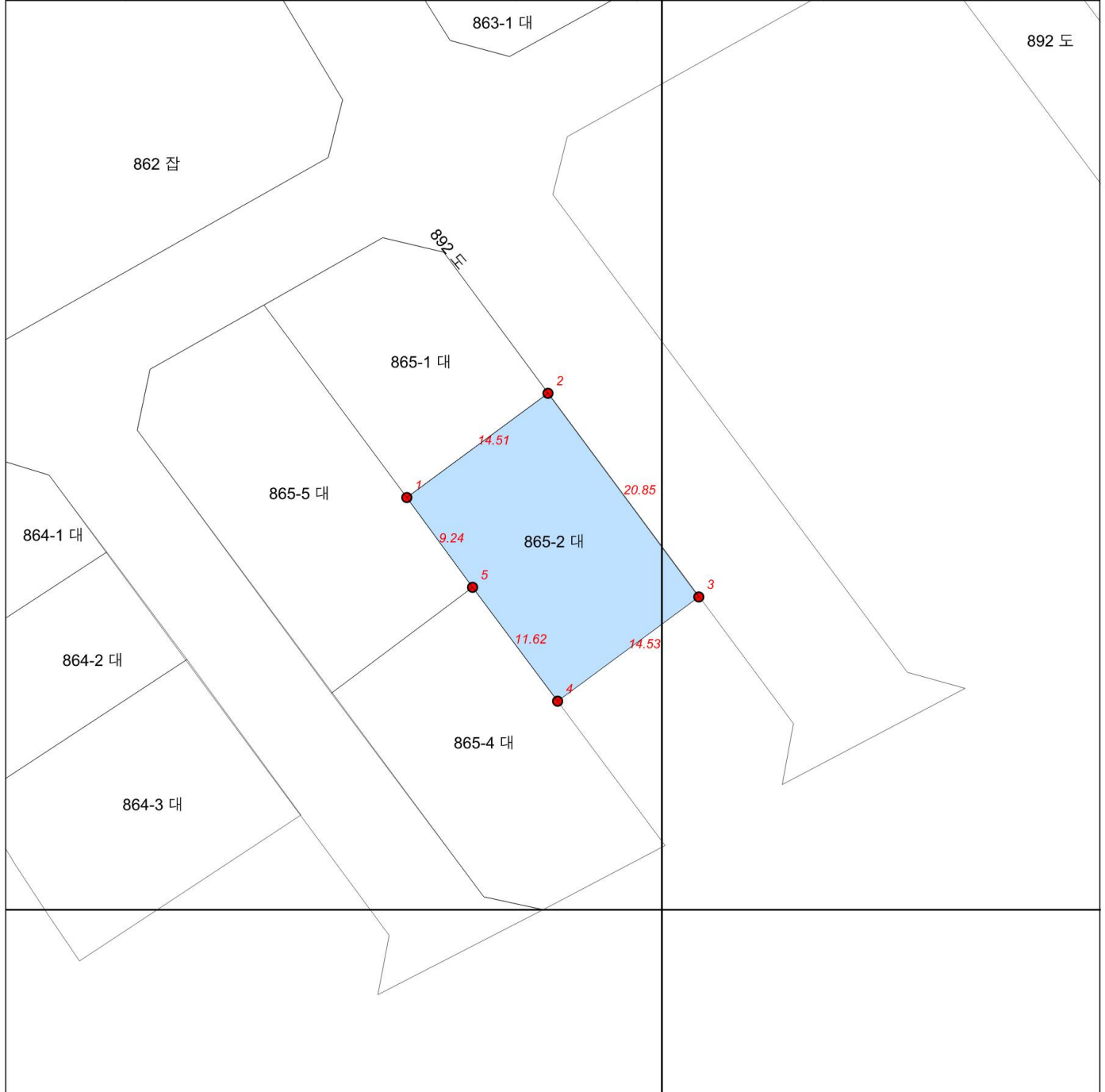


문서확인번호 : 1701-9371-7941-7826



지적도 등본

발급번호	202345113005732869	처리시각	17시 19분 41초	발급자	정부24
토지소재	전라북도 전주시 덕진구 산정동	지번	865-2번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



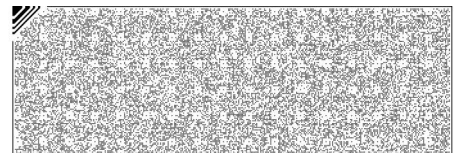
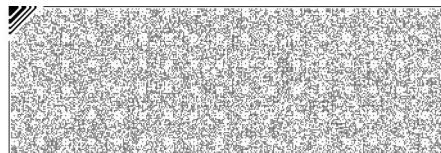
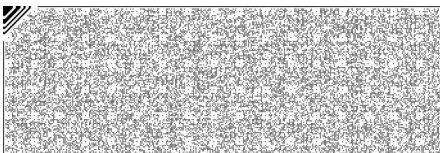
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 12월 07일

전라북도 전주시 덕진구청장



◆ 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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4511311100-1-08650002			명칭		호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대	
대지위치 전라북도 전주시 덕진구 산정동			지번 865-2		도로명주소 전라북도 전주시 덕진구 산정2길 15 (산정동)	
※대지면적 302.9 ㎡	연면적 1,049.68 ㎡		※지역 일반상업지역	※지구 방화지구	※구역	
건축면적 232.8 ㎡	용적률 산정용 연면적 988.24 ㎡		주구조 철근콘크리트조	주용도 숙박시설	층수 지하: 1층, 지상: 5층	
※건폐율 76.85 %	※용적률 326.25 %		높이 17.1 m	지붕 슬라브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적 ㎡	※공개 공지·공간 면적 ㎡		※건축선 후퇴면적 ㎡	※건축선후퇴 거리 m		

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지1	철근콘크리트조	여관 보일러실	61.44	코리아신탕주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 508,10층 (대치동,해성2빌딩)	1/1	2021.2.22.
주1	1층	철근콘크리트조/슬라브	여관주차장	57.04	110111-2*****			소유권이전
주1	2층	철근콘크리트조/슬라브	여관	232.8		- 이하여백 -		
주1	3층	철근콘크리트조/슬라브	여관	232.8	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

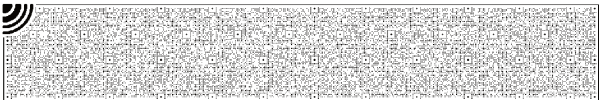
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

전주시 덕진구청장



발급일: 2023년 12월 7일
담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호		4511311100-1-08650002		명칭		호수/가구수/세대수	
대지위치		전라북도 전주시 덕진구 산정동		지번		0호/0가구/0세대	
				865-2		도로명주소	
						전라북도 전주시 덕진구 산정2길 15 (산정동)	

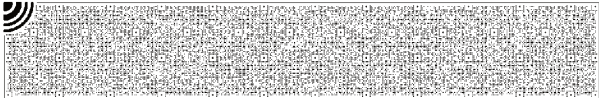
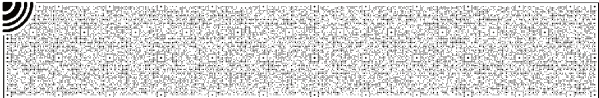
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기				허가일	
건축주	박방웅	420917-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	1	대	비상용	대	착공일
설계자	박형민	제128호						※ 하수처리시설					사용승인일
공사감리자	박형민	제128호*****	자주식	5 대 145 m	대 m	대 m	대	형식 하수종말처리장					관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	(유)태광종합건설	210114-0*****	기계식	대 m	대 m	대 m		용량					지번
2000.12.29.													
2001.2.8.													
2001.7.10.													

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급		등급		점		등급		등급	
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	인증점수
유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		0 kWh/㎡	유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		

내진설계 적용 여부	적용	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형			
지하수위		G.L	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	t/m ²	구조설계 해석법

변동사항				
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2001.7.10. 2011.12.28.	2001.7.10 사용승인되어 신규작성 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건폐율:‘76.85’ -> ‘76.86’,용적율:‘326.25’-> ‘326.26’ >> 직권변경		2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.







등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 [제출용] -

고유번호 2101-1996-424010



[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1998년8월14일	전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	대	302.9㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
11	소유권이전	2021년2월22일 제18048호	2021년2월22일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1339호

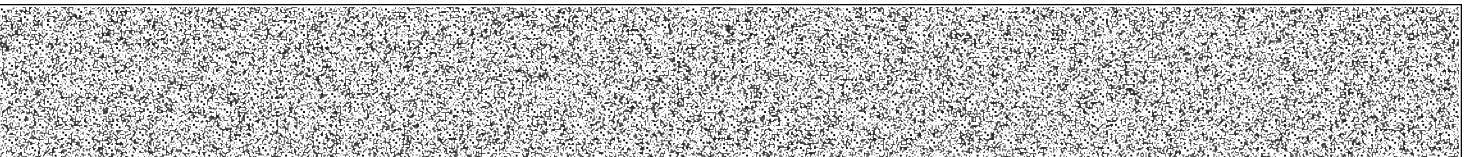
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2015-1441			
거래가액	금800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	10	2015년4월10일 매매	
2	[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	9	2015년4월10일	

[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 210202210011931210109640710ILO240721MGA11004RA1111

발급확인번호 AAMN-VELI-0100

발행일 2023/12/07

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
			매매	
목록번호	2020-2112			
거래가액	금840,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	10	2020년7월20일 매매	
2	[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	11	2020년7월20일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 전주지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 12월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

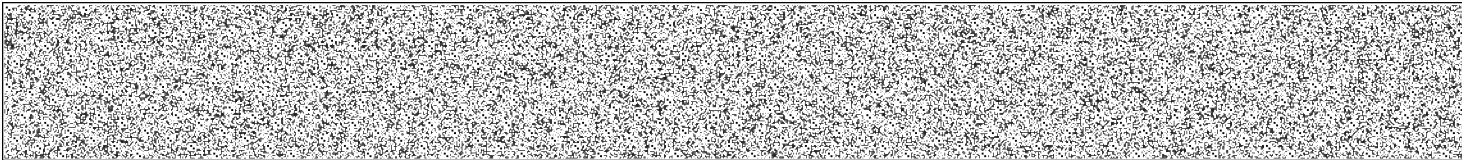
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, 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 210202210011931210109640710ILO240721MGA21004RA1111

발급확인번호 AAMN-VELI-0100

발행일 2023/12/07

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 2101-1996-424010

[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2 대 302.9㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신탁주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	11

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) - 건물 [제출용] -

고유번호 2101-2001-003877



[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2 [도로명주소] 전라북도 전주시 덕진구 산정2길 15	철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 숙박시설 지하1층 여관 보일러실 61.44㎡ 지상1층 여관 주차장 57.04㎡ 2층 여관 232.80㎡ 3층 여관 232.80㎡ 4층 여관 232.80㎡ 5층 여관 232.80㎡	도로명주소 2012년9월12일 등기

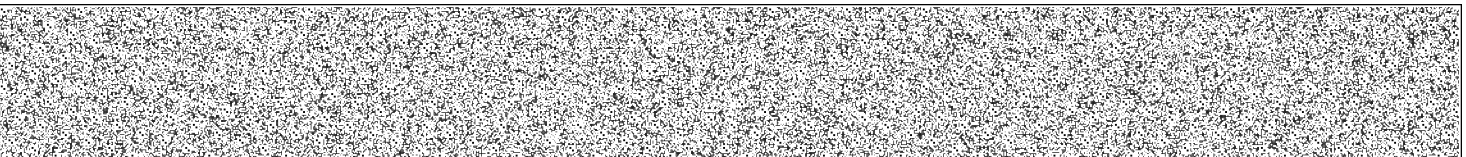
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
12	소유권이전	2021년2월22일 제18048호	2021년2월22일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1338호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음				
---------	--	--	--	--

[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 210202210012031210100100710IL0038722MGA17713RA1111

발급확인번호 AAMN-VEOB-8775

발행일 2023/12/07

[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2015-1441			
거래가액	금800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	10	2015년4월10일 매매	
2	[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	9	2015년4월10일 매매	
목록번호	2020-2112			
거래가액	금840,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	10	2020년7월20일 매매	
2	[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2	11	2020년7월20일 매매	

— 이 하 여 백 —

관할등기소 전주시방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 12월 7일

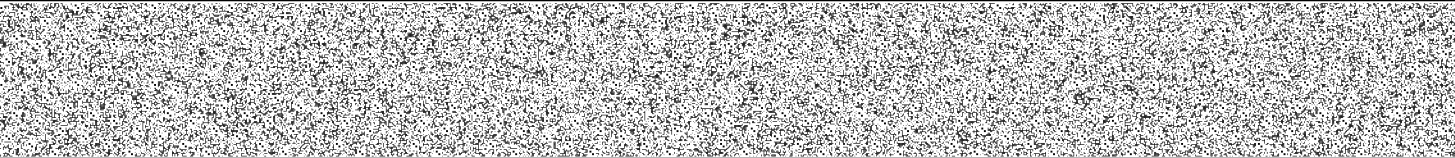
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. * 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[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 210202210012031210100100710IL0038722MGA27713RA1111 발급확인번호 AAMN-VEOB-8775 발행일 2023/12/07

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 2101-2001-003877

[건물] 전라북도 전주시 덕진구 산정동 865-2

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
코리아신탁주식회사 (수탁자)	110111-2937831	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)	12

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.