

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	C32007-2-1401
건명	(주)원일자산개발 담보물건
의뢰인	청주농협 북부지점, 도암농협, 벌교농협 고상지점, 원주축산농협 혁신지점, 여천농협

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



 (주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : (02)514-8811 FAX : (02)514-8812



대 상 물 건 현 황

건 명	(주)원일자산개발 담보물
소재지	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471



담 보 가 치 분 석 총 괄 표

1. 담보물건

소 재 지	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471		
소 유 자	(주)원일자산개발	채 무 자	(주)원일자산개발
감정평가액	₩14,008,765,660	물 건 종 류	토지, 건물

2. 권리내역

표 시 근 거	등기사항전부증명서	발 급 일 자	2020. 7.14
---------	-----------	---------	------------

2.1. 근저당권

번호	채권최고액	근저당권자	설 정 일 자	비 고
- 해당 사항 없음 -				
합계	₩-			

2.2. 기타 권리사항

번호	전세금액/존속기간/종별	전세권자/지상권자/권리자	설 정 일 자	비 고
- 해당 사항 없음 -				

3. 임대내역 및 사용현황

임대보증금(총액)	-	월임대료(총액)	-	비 고
임 대	자가 사용	무상 사용	공 실	자가사용중임.
-	-	-	-	

4. 담보물건 종합의견

4.1. 감정평가액 결정에 관한 의견	본건은 공부와 동일하여 물적동일성이 인정되며, 당분간 현재 가격수준을 유지할 것으로 판단되며 주위의 이용상황 등으로 보아 담보물로서 안정성 및 환가성 등은 무난시 됩니다.
4.2. 담보취득시 유의사항	-
4.3. 대상물건 과거가격 추이	-

(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(김 태 영)
(주)태평양감정평가법인
대 표 이 사

김태영
김 윤 철

(인)
(서명 또는인)

감정평가액	일백사십억팔백칠십육만오천육백육십원정 (₩14,008,765,660.-)						
의뢰인	청주농협 북부지점, 도암농협, 별교농협 고상지점, 원주축산농협 혁신지점, 여천농협		감정평가목적	담 보 (승인번호 : P200717-C105)			
채무자	(주)원일자산개발		제출처	청주농협 북부지점, 도암농협, 별교농협 고상지점, 원주축산농협 혁신지점, 여천농협			
소유자 (대상업체명)	(주)원일자산개발		기준가치	시장가치			
			감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일		
			2020. 7.15.	2020. 7.15.	2020. 7.15.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액	
	토지	1,353.9	토지	1,353.9	3,680,000	4,982,352,000	
	건물	6,998.96	건물	6,998.96	-	9,026,413,660	
				이 하 여 백			
						₩14,008,765,660.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.						
	심사자: 감정평가사		<i>최민석</i>		(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 소재 “청주고속터미널” 서측에 소재하는 부동산(토지,건물)에 대한 담보목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

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」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 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 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제 3 조(기준)

- ① 감정평가업자가 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.

■「감정평가에 관한 규칙」제 14 조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제 3 조제 1 항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■「감정평가에 관한 규칙」제 15 조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 수익방식으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 14 조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

수익방식에 의한 시산가액은 토지와 건물을 일괄하여 수익환원법을 적용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020 년 7 월 15 일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020 년 7 월 15 일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘건물이용상태 및 임대내역’, ‘토지 감정평가 요항표’ 및 ‘건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 임대내역확인은 소유자 측에서 작성한 임대차확인서에 의거하였는 바, 업무 진행 시 참고 바랍니다. (후첨 “임대차 확인서” 참조)
- 2) 본건 기호(가)의 근린생활시설(2,980.85 m²)은 2019.05.17 자로 증축 되었으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.
- 3) 본건 기호(가)의 근린생활시설은 기준시점 현재 내부 마감처리가 진행되지 않은 상태인 바, 감안 하여 평가하였으니 업무 진행 시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

기호	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상지세	2020년 개별공시지가 (원/m ²)
1	홍덕구 강서동	471	1,353.9	일반상업지역	상업용	대	중로각지	가장형 평지	1,717,000

2. 건물

기호	소재지	지번	건축면적(m ²)	건폐율(%)	주용도	구조	층수	사용승인일 (증축일자)
			연면적(m ²)	용적률(%)				
가	홍덕구 강서동	471	924.74	68.3	숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕)	지하 1층 지상 8층	2014.10.31 (2019.05.17)
			6,847.4	443.11				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 만원 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				총거래금액(원)	토지거래가액(원) ¹	
1	강서동 520	422.0		일반상업지역	상업용	2017.12.07	1,460,000,000	3,450,000	
		-			대	-	1,460,000,000		
2	비하동 760	458.1		일반상업지역	상업용	2019.09.04	2,800,000,000	3,690,000	
		2,171.65			대	2003.02.24	1,692,500,000		
3	비하동 779	433.6		일반상업지역	상업용	2020.01.09	3,500,000,000	4,140,000	
		2,046.40			대	2001.02.23	1,797,400,000		

※ 사례기호(3)은 사용승인일자 및 현황 철거된 점 등을 고려하여 토지만의 거래로 판단됩니다.

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
1	강서동 489	1,424.5	일반상업지역	상업용 대	2019.06.03	담보	3,530,000
2	강서동 460	1,994.7	일반상업지역	상업나지 대	2017.12.13	담보	3,850,000

[출처: 한국감정평가사협회]

¹ 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비고
상업지대	일반상업지역	상업용	중로변	3,800,000~4,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
청주시 흥덕구	최근 1년	상가	35	25.71	55.3

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 원가방식의 적용

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2020. 1. 1.]

대상 토지	비교 표준지	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1	A	흥덕구 강서동	466	1,083.3	일반상업지역	상업기타	대	중로각지	세장형 평지	1,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다.시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률
A	청주시 흥덕구	상업지역	2020.01.01 ~ 2020.05.31 : 0.562 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.241

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2020.01.01 ~2020.07.15	$(1 + 0.00562) * (1 + 0.00241 * 45/31)$	1.00914

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다.지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다

결정의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유통성과의 적합성	고객의 유통성과의 적합성
	인근환경 자연환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 상호 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항제 5 호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
거래 사례	2	비하동 760	458.1	일반상업지역	상업용 대	2019.09.04	담보	3,690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정					
비교사례 기준 비교표준지가액	2	3,690,000	1.01363	1.00	1.000	3,740,295	2.180	
기준시점 비교표준지가액	A	1,700,000	1.00914	-	-	1,715,538		

시점수정 충청북도 청주시 흥덕구 상업지역 지가변동률 (19.09.04. ~ 20.07.15.)

지역요인 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.

산출내역

개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
개별요인	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 비교사례와 상호 대등합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 절사]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	적용단가 (원/㎡)
1	1,700,000	1.00914	1.000	1.000	2.15	3,680,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	3,680,000	1,353.9	4,982,352,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.2.1. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

대상 토지	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목		토지거래금액(원)	
1	1	강서동 520	422.0	일반상업지역	상업나지	2017.12.07	1,460,000,000	3,450,000
			-		대		-	

토지만의 거래사례입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률
1	청주시 흥덕구	상업지역	2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.601 2018.01.01 ~ 2018.12.31 : 3.170 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 1.711 2020.01.01 ~ 2020.05.31 : 0.562 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	기간	계산식	시점수정치
1	1	2017. 12. 07. ~ 2020.07.15.	$(1 + 0.00601 * 25/31) * (1 + 0.03170) * (1 + 0.01711) * (1 + 0.00562) * (1 + 0.00241 * 45/31)$	1.06407

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

결정의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저등	방위,고저,경사지
	접면도로상태	각지, 2 면획지, 3 면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

본건은 거래사례 대비 획지조건(접면너비)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 만원 미만 절사]

대상 토지	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	3,450,000	1.000	1.06407	1.050	1.000	3,850,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	비준가액(원)
1	3,850,000	1,353.9	5,212,515,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
7-2-7-2	호텔	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,105,000	50 (45~55)
7-2-5-1	호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,749,000	50 (45~55)
4-1-5-8	근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,437,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국감정원, 2019.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

구분	전기	위생·급배수	냉난방	승강기	기타
부대설비내역	○	○	○	○	-

2.1.3. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가(원/m ²)
가	지하 1 층	철근콘크리트구조	숙박시설 (주차장, 보일러실, 펌프실)	900,000
	지하 1 층 (증축)	철근콘크리트구조	근린생활시설	900,000
	1 층~8 층 (증축)	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,200,000
	2 층	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,300,000
	1 층~8 층	철근콘크리트구조	숙박시설	1,750,000
	옥탑 1 층~2 층	철근콘크리트구조	숙박시설 (계단실, 물탱크실)	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

[감가누계액: 원 미만 올림]

기호	구분	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/m ²)
					실제	유효		
가	지하 1 층	숙박시설 (주차장, 보일러실, 펌프실)	900,000	50	5	5	5/50	90,000
	지하 1 층 (증축)	근린생활시설	900,000	46	1	1	1/46	20,000
	1 층~8 층 (증축)	근린생활시설	1,200,000	46	1	1	1/46	27,000
	2 층	근린생활시설	1,300,000	50	5	5	5/50	130,000
	1 층~8 층	숙박시설	1,750,000	50	5	5	5/50	175,000
	옥탑 1 층~2 층	숙박시설 (계단실, 물탱크실)	900,000	50	5	5	5/50	90,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 원가법에 의한 시산가액

2.3.1. 적용단가

[적용단가: 만원 미만 절사]

기호	구분	이용상황	제조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	지하 1 층	숙박시설 (주차장, 보일러실, 펌프실)	900,000	90,000	810,000
	지하 1 층 (증축)	근린생활시설	900,000	20,000	880,000
	1 층~8 층 (증축)	근린생활시설	1,200,000	27,000	1,173,000
	2 층	근린생활시설	1,300,000	130,000	1,170,000
	1 층~8 층	숙박시설	1,750,000	175,000	1,575,000
	옥탑 1 층~2 층	숙박시설 (계단실, 물탱크실)	900,000	90,000	810,000

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	지하 1 층	810,000	687.63	687.63	556,980,300
	지하 1 층 (증축)	880,000	160.48	160.48	141,222,400
	1 층~8 층 (증축)	1,173,000	2,820.37	2,820.37	3,308,294,010
	2 층	1,170,000	270.73	270.73	316,754,100
	1 층~8 층	1,575,000	2,908.19	2,908.19	4,580,399,250
	옥탑 1 층~2 층	810,000	151.56	151.56	122,763,600
합계	-	-	6,998.96	6,998.96	9,026,413,660

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 원가방식에 의한 시산가액

3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때,공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 제 1 항, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 14 조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	4,982,352,000	5,212,515,000	4,982,352,000
합계	-	-	4,982,352,000

3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때,원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 15 조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

기호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	9,026,413,660	9,026,413,660
합계	-	9,026,413,660

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	4,982,352,000
건 물	9,026,413,660
합 계	14,008,765,660



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 수익방식의 적용

수익방식 중에서 대상물건의 가액을 구하는 수익환원법을 적용하였습니다. "수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 수익가액이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였으며, 본건 지상 2 층~7 층은 숙박시설, 지하 1 층은 근린생활시설로 등재되어 있는 바, 숙박시설 부분은 객실단가 및 객실 회전율을 이용한 매출액으로 수익가액을 산정하였으며, 근린생활시설 부분은 인근 유사 부동산의 임대료 수준 등을 종합 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

1. 숙박시설의 순수익 산정

본건의 일부는 물건의 특수성으로 인해 숙박시설로 창출되는 수익을 기초로 하여 수익가격을 산정하여 가격결정시 참고 하였습니다.

1.1. 매출액의 추정

본건중 숙박시설은 적정한 객실단가 및 객실회전율을 추정하여 본건 숙박시설의 매출액을 추정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.1. 객실단가의 추정

본건의 현재 객실단가와 본건과 대체, 경쟁관계에 있는 인근 숙박시설의 객실단가 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정합니다.

구분	숙박	
	평일(일~목)	주말(금,토)
스탠다드	70,000	75,000
디럭스/트윈	85,000	90,000
VVIP	100,000	100,000
한실	100,000	100,000

1.1.2. 회전율의 추정

소유자 및 인근 탐문조사 결과를 바탕으로 본건의 평가목적 및 향후 예상되는 영업의 정도 등을 고려하여 회전율을 다음과 같이 추정합니다.

구분	숙박	
	평일(일~목)	주말(금,토)
스탠다드	70%	90%
디럭스/트윈	70%	90%
VVIP	70%	90%
한실	70%	90%

※상기의 회전율은 1 일기준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 매출액의 추정

숙박시설 : 상기에서 추정된 객실단가와 회전율을 바탕으로 매출액을 다음과 같이 추정합니다.

(단위 :원)

구분		요금(원)	객실수	회전율	일수	매출액(원)
평일 (일~목)	숙박 스탠다드	70,000	15	70%	5 일×52 주=260 일	841,750,000
	숙박 디럭스/ 트윈	85,000	35	70%	5 일×52 주=260 일	
	숙박 VVIP	100,000	4	70%	5 일×52 주=260 일	
	숙박 한실	100,000	2	70%	5 일×52 주=260 일	
주말 (금,토)	숙박 스탠다드	75,000	15	90%	2 일×52 주=104 일	456,300,000
	숙박 디럭스/ 트윈	90,000	35	90%	2 일×52 주=104 일	
	숙박 VVIP	100,000	4	90%	2 일×52 주=104 일	
	숙박 한실	100,000	2	90%	2 일×52 주=104 일	
계(1년 매출액)						1,298,050,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 영업경비의 추정

1.2.1. 국세청 기준 경비율

코드번호	세분류	세세분류	적용범위 및 기준	기준경비율
551002	관광숙박시설운영업	여관업	- 여관업 - 모텔, 휴게텔	24.1

1.2.2. 영업경비의 추정

건물의 유지에 필요한 유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 정상운전자금이자 등 대상 부동산을 운영하는데 소요되는 표준적인 경비로서, 인근지역의 유사 숙박시설 영업경비수준 및 소유자 탐문에 의한 영업경비수준을 고려하되, 평가목적에 고려하여 일부 상향 조정하여 55%를 적용합니다.

1.3. 순이익의 추계

상기에서 결정한 매출액, 영업경비 등을 바탕으로 본건의 순이익을 결정합니다.

[단위: 원]

구 분	㉠매출총수입	㉡영업경비 (㉠×55%)	㉢순영업소득 (㉠-㉡)
합 계	1,298,050,000	713,927,500	584,122,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 환원율의 결정

환원율은 매기 순수익을 현재의 가치로 환원하는 비율로 무위험율에 위험 프리미엄(운영, 유동성, 기
타비용)과 프로젝트 위험을 가산하여 산출되는 것이 일반적입니다.

2.1. 무위험 수익률

[단위: %]

년/분기	국고채수익률(3년만기)				평균
	1분기	2분기	3분기	4분기	
2015	1.971	1.791	1.724	1.700	1.796
2016	1.534	1.417	1.254	1.560	1.441
2017	1.674	1.680	1.768	2.098	1.805
2018	2.243	2.206	2.029	1.927	2.101
2019	1.799	1.643	1.280	1.413	1.534

[출처: 한국은행경제통계시스템]

2.2. 환원율의 결정

결정의견	환원율(%)
국고채 수익률을 기준으로 한 무위험률 및 대상부동산 숙박시설은 입지여건 및 개별특성, 시 장의 불확실성으로 인한 위험할증률과 영업의 특성상 시설의 감가가 빠른 점, 인근 유사업종 부동산의 수익률 등을 종합 감안하여 환원율은 8%로 결정하였습니다.	8.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

순영업 소득을 환원율로 직접 환원하여 결정합니다.

기호	순수익(원)	환원율(%)	숙박시설 수익가액(원)
가 (숙박시설)	584,122,500	8.0	7,302,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 근린생활시설의 순수익 산정

“순수익”이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

2.1. 적용 임대료 결정

구분	기호	층	면적(㎡)	임대료(원)			비고
				보증금	월임대료	월 관리비 등	
대상물건 임대료	가 (근린생활시설)	지하 1 층	160.48	-	-	-	현황공실
		지상 1 층	640.53	-	-	-	자가사용중
		지상 2 층	600.97	-	-	-	현황공실
		지상 3 층	330.24	-	-	-	현황공실
		지상 4 층	330.24	-	-	-	현황공실
		지상 5 층	330.24	-	-	-	현황공실
		지상 6 층	330.24	-	-	-	현황공실
		지상 7 층	330.24	-	-	-	현황공실
		지상 8 층	198.4	-	-	-	현황공실
유사 부동산 임대료 수준	-	지하 1 층	170 내외	10,000,000 내외	1,000,000 내외	-	-
	-	1 층	650 내외	100,000,000 내외	15,000,000 내외	-	-
	-	2 층	610 내외	70,000,000 내외	7,000,000 내외	-	-
	-	3~8 층	340 내외	35,000,000 내외	3,500,000 내외	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기호	층	면적(㎡)	임대료(원)			비고
				보증금	월임대료	월 관리비 등	
적용 임대료	결정 가 (근린생활시설)	지하 1 층	160.48	10,000,000	1,000,000	-	-
		지상 1 층	640.53	100,000,000	15,000,000		
		지상 2 층	600.97	70,000,000	7,000,000		
		지상 3 층	330.24	35,000,000	3,500,000		
		지상 4 층	330.24	35,000,000	3,500,000		
		지상 5 층	330.24	30,000,000	3,000,000		
		지상 6 층	330.24	30,000,000	3,000,000		
		지상 7 층	330.24	30,000,000	3,000,000		
		지상 8 층	198.40	18,000,000	1,800,000		
결정 의견	기호(가)는 현황 자가사용, 공실이므로, 인근 유사층의 적정 월 임대료 수준을 조사하여 적용하였습니다.						

2.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금) 운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

기호	① 보증금(원)	② 보증금 운용이율(%)	③=①x② 보증금 운용수익(원)	④ 연간 임대료(원)	⑤ 연간 관리비 등(원)	③+④+⑤ 가능 총수익(원)
가 (근린생활시설)	358,000,000	2.5	8,950,000	489,600,000	-	498,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

2.3.1. 인근지역 공실률

[단위: %]

지역	유형	2019.2 분기	2019.3 분기	2019.4 분기	2020.1 분기
충북	중대형상가	14.9	14.7	14.2	15.5
충북	소규모상가	6.3	6.8	5.8	6.3

[출처: 국토교통부통계정보시스템 R-one]

2.3.2. 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

결정의견	가능총수익 대비비율(%)
공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	10.0

2.4. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 용역인건비·직영인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

결정의견	운영경비 비율(%)
인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	10.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.5. 순수익 산정

[단위: 원]

기호	① 가능총수익	②=①×비율 공실손실상당액 및 대손충당금	③=①-② 유효총수익	④=③ x 비율 운영경비	③-④ 순수익
가	498,550,000	49,855,000	448,695,000	44,869,500	403,825,500

3. 환원율 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

3.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구분	무담보 콜금리	국고채 3년	국고채 10년	회사채 3년 AA-	회사채 3년 BBB-
2019.1 분기	1.76	1.799	1.977	2.252	8.331
2019.2 분기	1.75	1.643	1.785	2.127	8.205
2019.3 분기	1.55	1.280	1.396	1.791	7.894
2019.4 분기	1.31	1.413	1.660	1.937	8.047

[출처: 한국은행경제통계시스템]

3.2. 환원율 결정

결정의견	환원율(%)
최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 본건 적용 환원율을 다음과 같이 결정합니다.	5.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 근린생활시설의 수익환원법에 의한 시산가액 산정

기호	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가 (근린생활시설)	403,825,500	5.5	7,340,000,000

5. 수익환원법에 의한 시산가액 결정

[수익가액 : 억 미만 절사]			
기호	가 (숙박시설)	가 (근린생활시설)	합계
수익가액 (원)	7,302,000,000	7,340,000,000	14,642,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

원가방식에 의한 시산가액(원)	수익방식에 의한 시산가액(원)
14,008,765,660	14,642,000,000

2. 감정평가액 결정 및 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액이 수익방식에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)
토지	4,982,352,000
건물	9,026,413,660
합계	14,008,765,660

토 지 , 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	충청북도 청주시 흥덕구 강서동	471	대	일반상업지역	1,353.9	1,353.9	3,680,000	4,982,352,000		
	"	위지상	숙박시설 서원경 호텔	철근콘크리트 구조(철근) 콘크리트 (평지붕) 8층,						
	(도로명주소) 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로 1164번길 41-34				지1층	687.63	687.63	810,000	556,980,300	900,000 x 45/50
					지1층	160.48	160.48	880,000	141,222,400	900,000 x 45/46 증축부분
					1층	640.53	2,820.37	1,173,000	3,308,294,010	1,200,000 x 45/46
					1층	159.6				증축부분
					2층	330.24	270.73	1,170,000	316,754,100	1,300,000 x 45/50
					2층	270.73				
					2층	215.87	2,908.19	1,575,000	4,580,399,250	1,750,000 x 45/50
					3층	425.36				
				3층	330.24					
				4층	425.36					

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				4층	330.24				
				5층	425.36				
				5층	330.24				
				6층	425.36				
				6층	330.24				
				7층	425.36				
				7층	330.24				
				8층	405.92				
				8층	198.4				
				옥탑2층	66.82	151.56	810,000	122,763,600	900,000 x 45/50
				옥탑1층	66.82				
				옥탑1층	17.92				
	합 계							₩14,008,765,660.-	
					이	하	여		백

토 지 감 정 평 가 요 항 표

지리적 위치	본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 소재 "청주고속버스터미널" 서측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	주변은 청주고속버스터미널, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 상업지역 입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용여건은 무난한 편입니다.
접 면 도 로	본건 북측, 남측으로 노폭 약 14미터, 동측으로 노폭 약 20미터의 포장도로와 접합니다.
지세 및 형상	인접필지와 등고평탄한 정방형 필지 입니다.
이 용 상 태	상업용 건부지로 이용 중 입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 일반상업지역, 상업용지(불허용도 : 위험물 저장및 처리시설, 건폐율 70%이하, 용적률 900%이하), 지구단위계획구역(강서지구), 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(연락처 : 청주시 건축디자인과 043-201-2554)
제시목록 외의 물 건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 지하1층/지상8층 건물로서, 외벽: 대리석붙임 및 강화유리 마감 등. 내벽: 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등. 창호: 샷시창호 등.
이용상태	호텔 및 근린생활시설로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 설비, 차량용승강기설비 등이 있으며 제반 관리상태는 보통입니다.
부합물 및 증물	해당사항 없습니다.
임대관계	소유자 자가사용 중입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

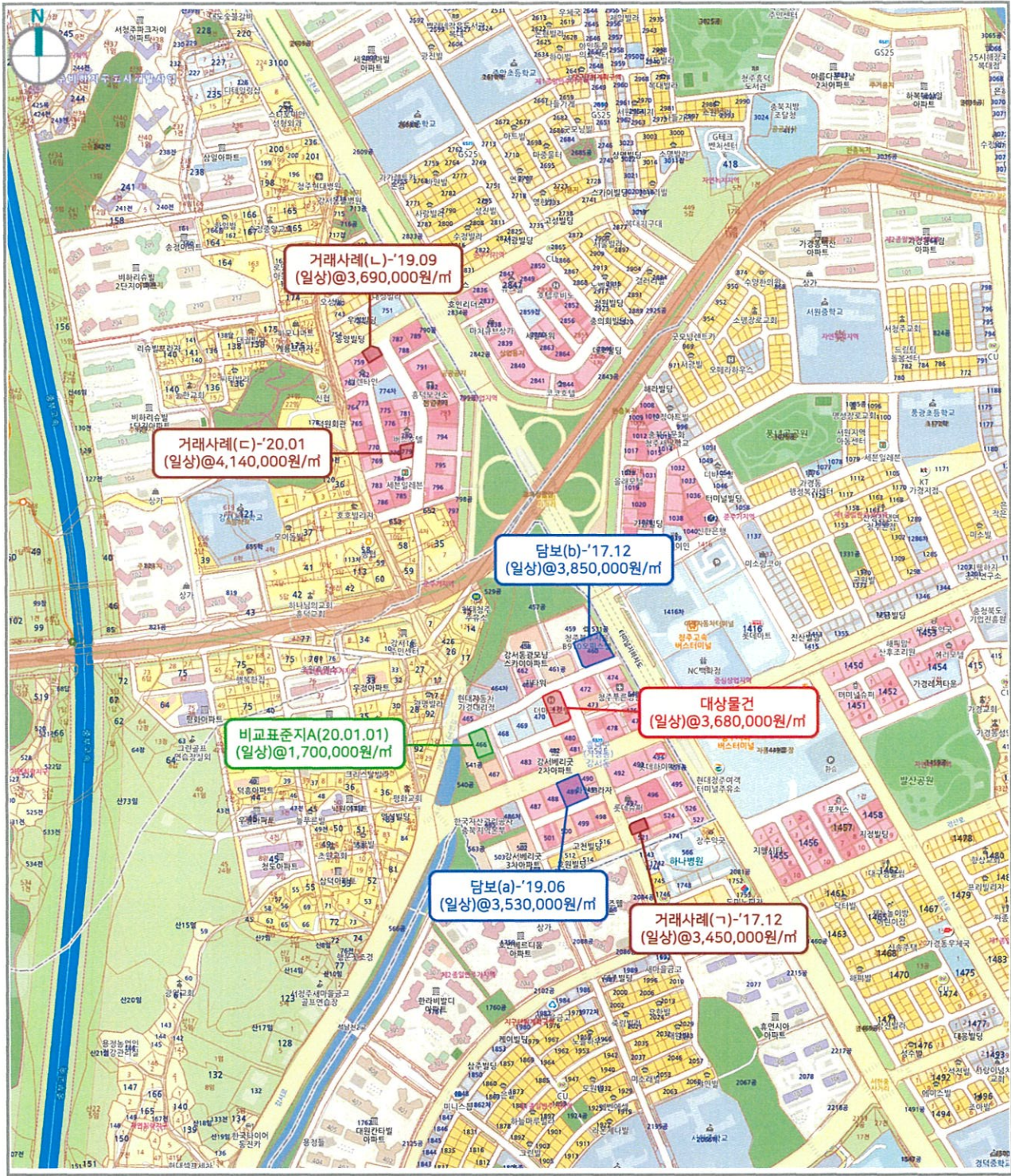
광역위치도

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471
-----	----------------------



상 세 위 치 도

소재지 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471



지 적 개 황 도



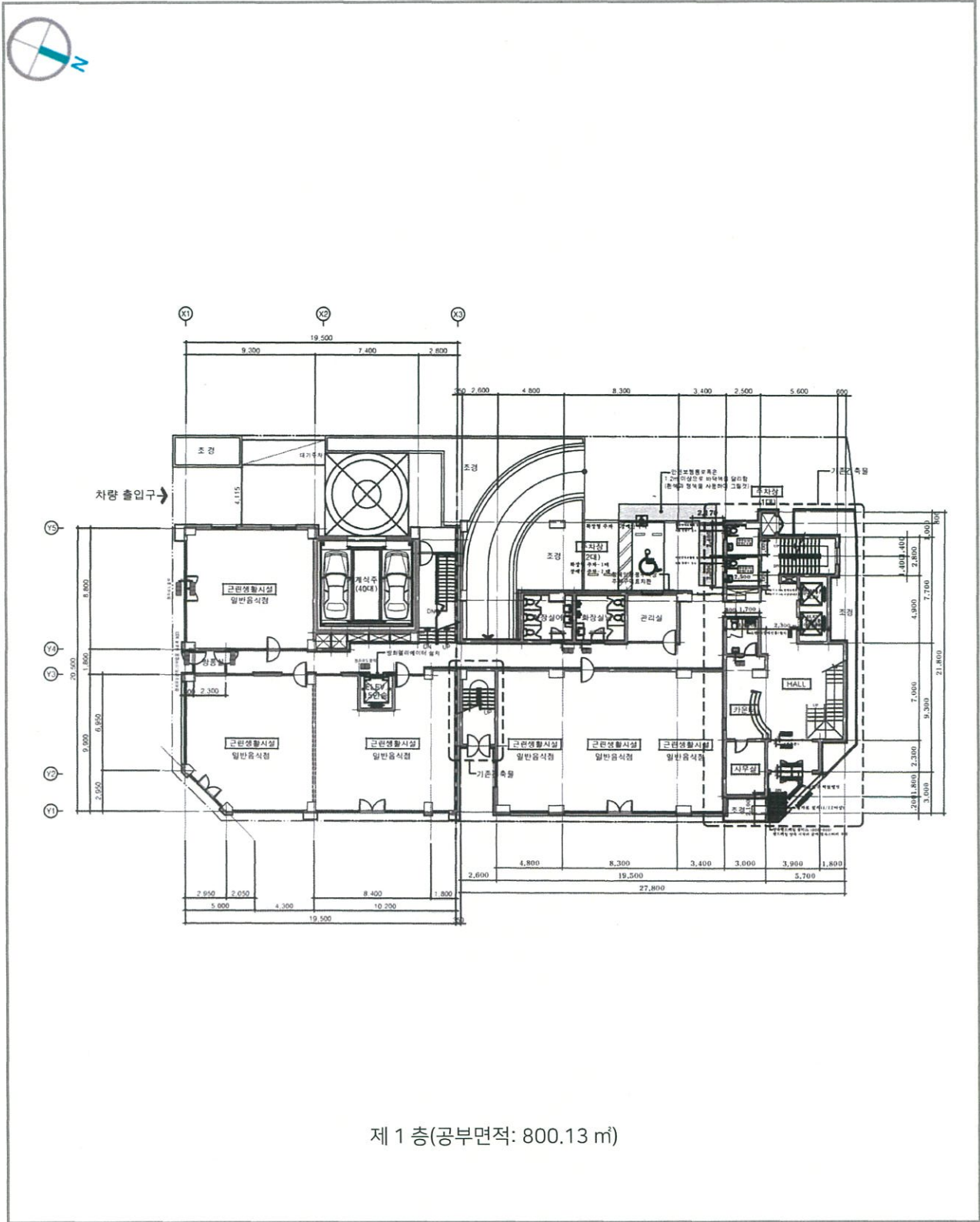
지적개황도 S= 1 / 2000



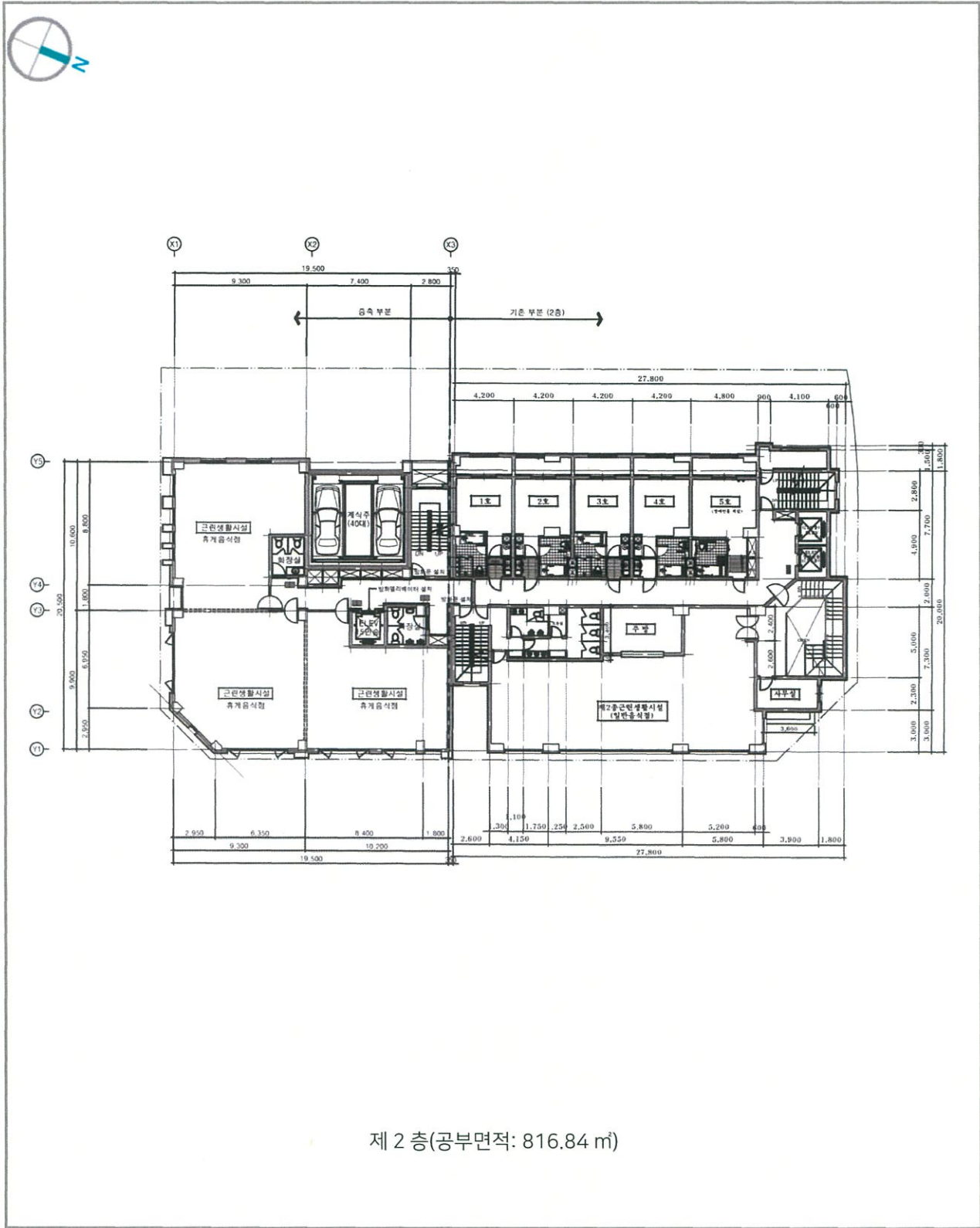
범 례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도 로		평가건물 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가건물 3층 이상		용도지역구분선

건물이용상태 및 임대내역

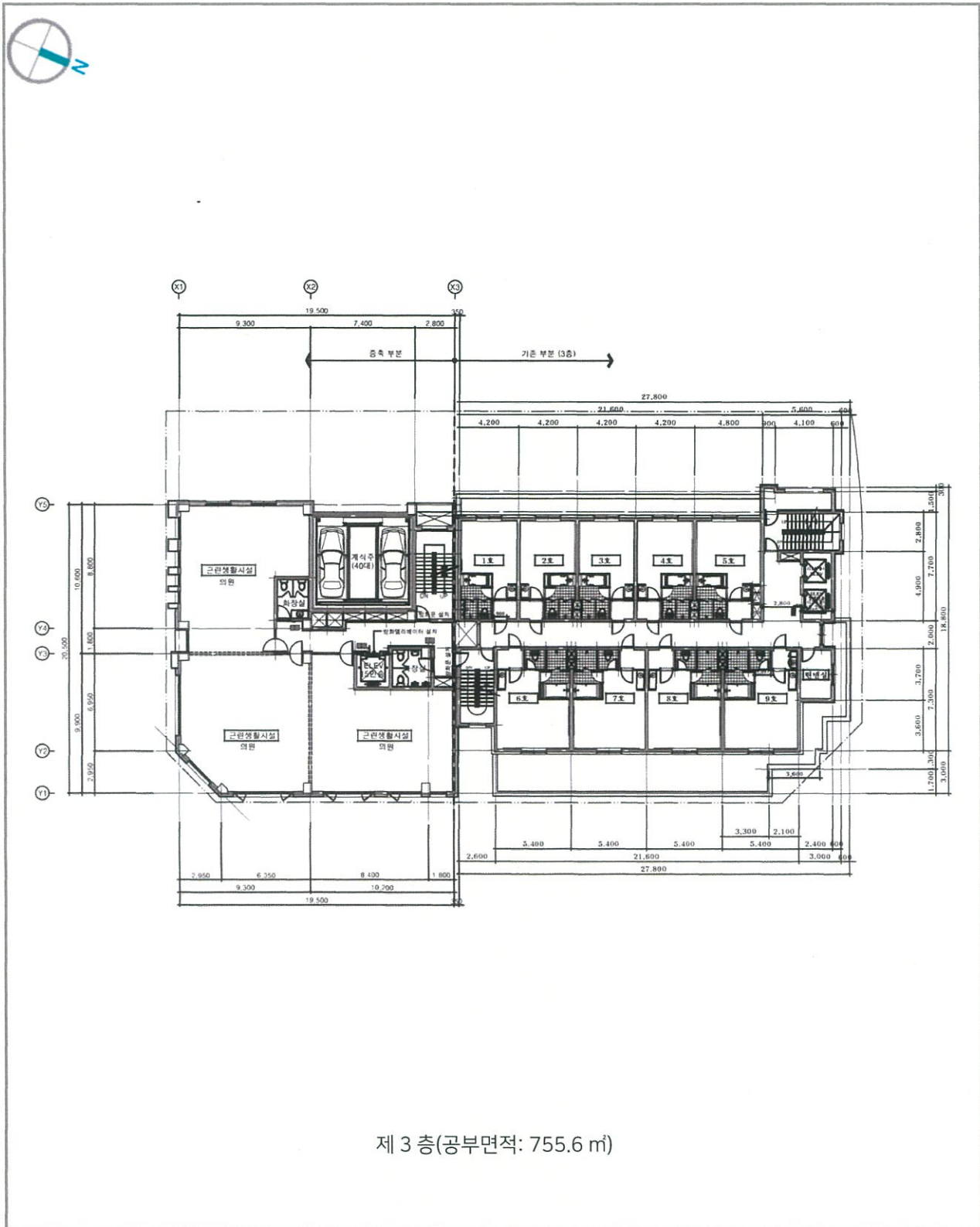


건물 이용 상태 및 임대 내역

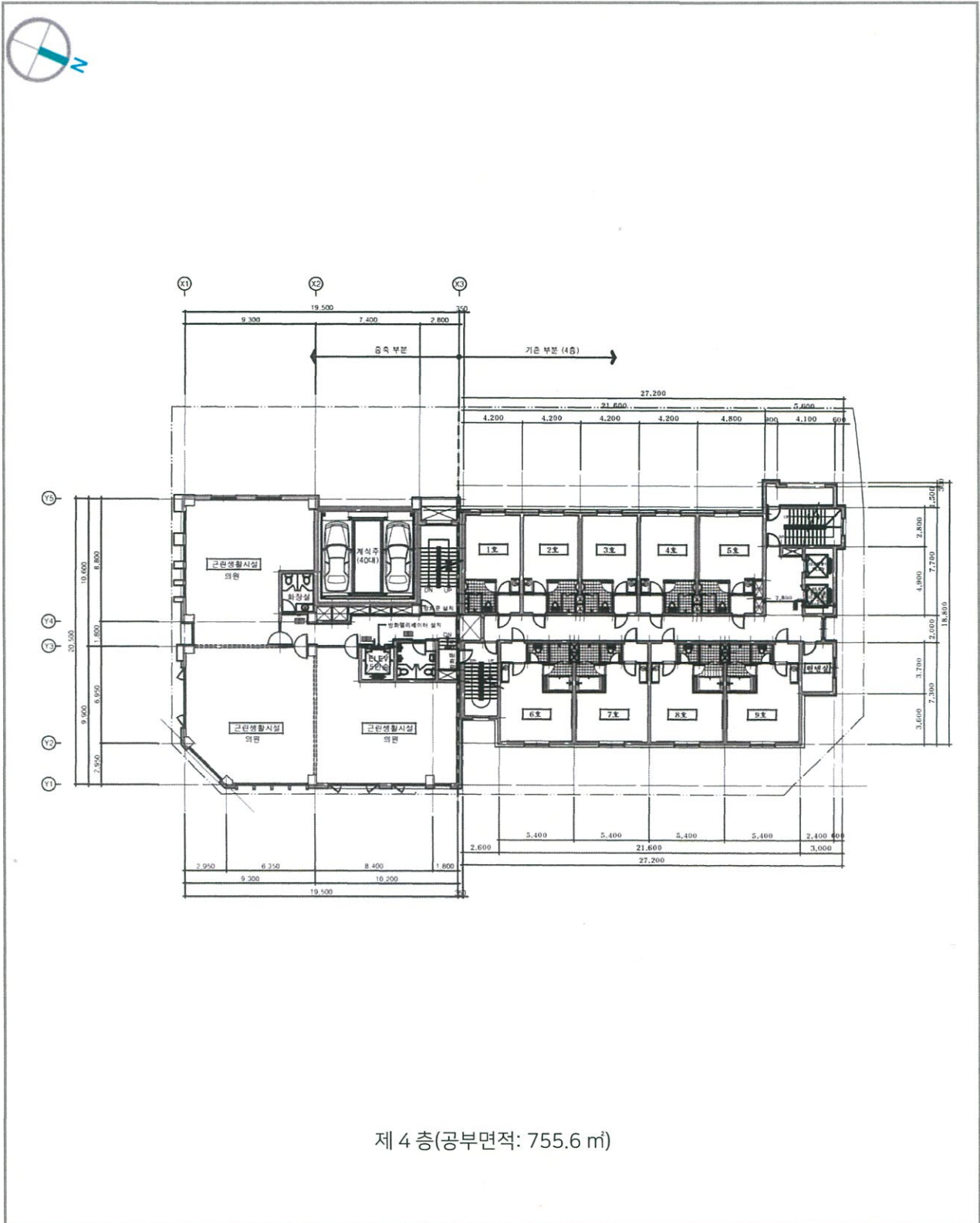


제 2 층(공부면적: 816.84 m²)

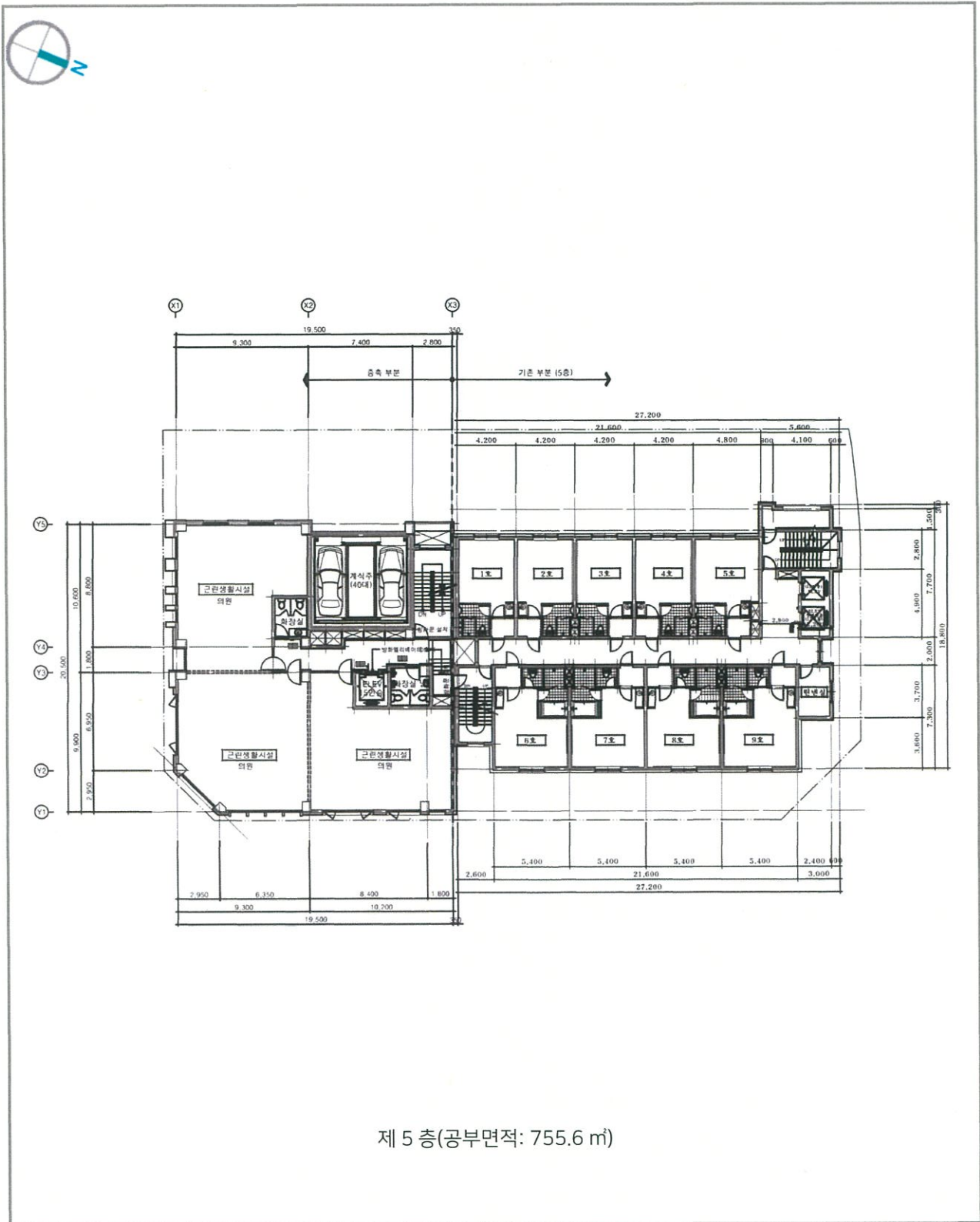
건물 이용 상태 및 임대 내역



건물 이용 상태 및 임대 내역

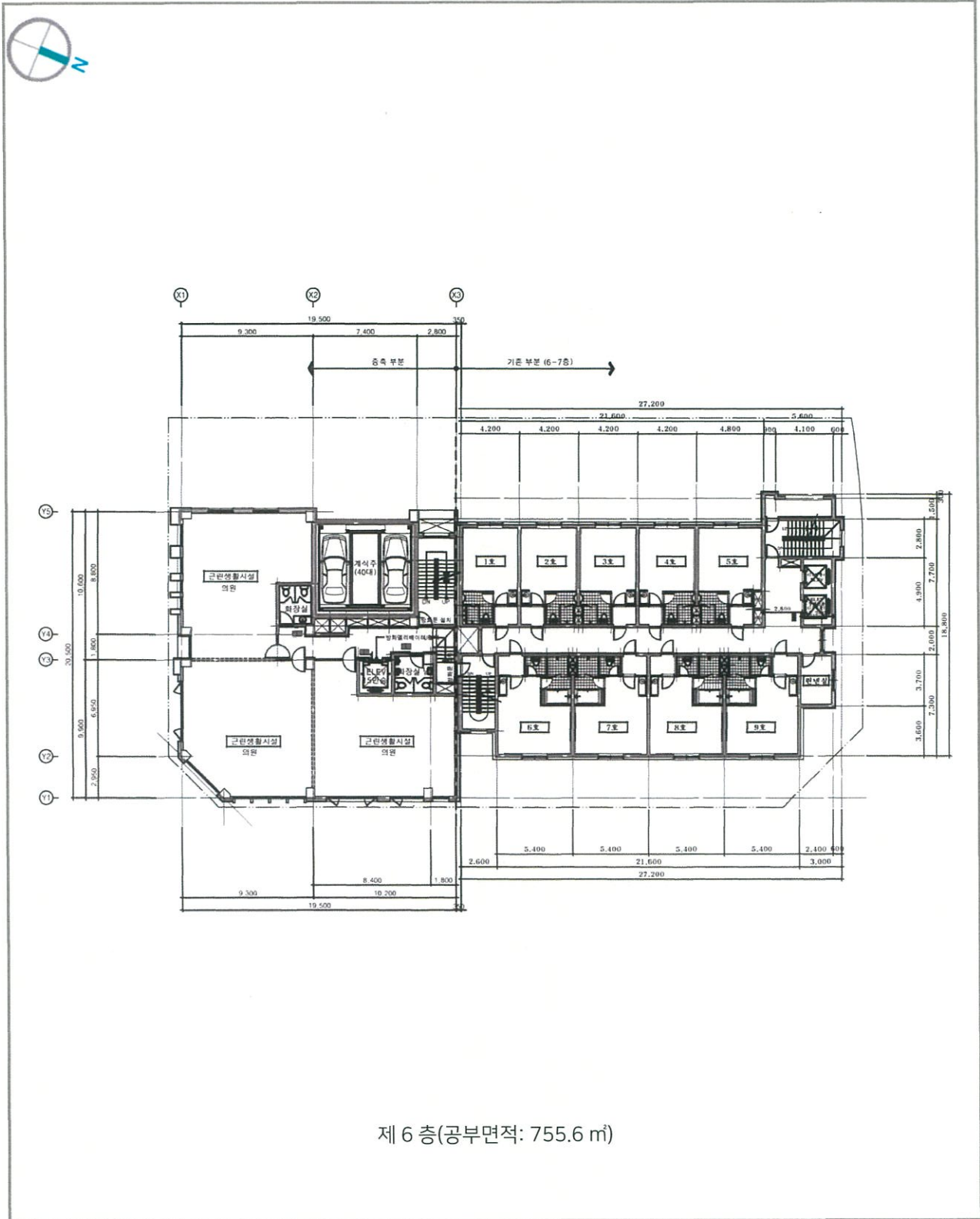


건물 이용 상태 및 임대 내역

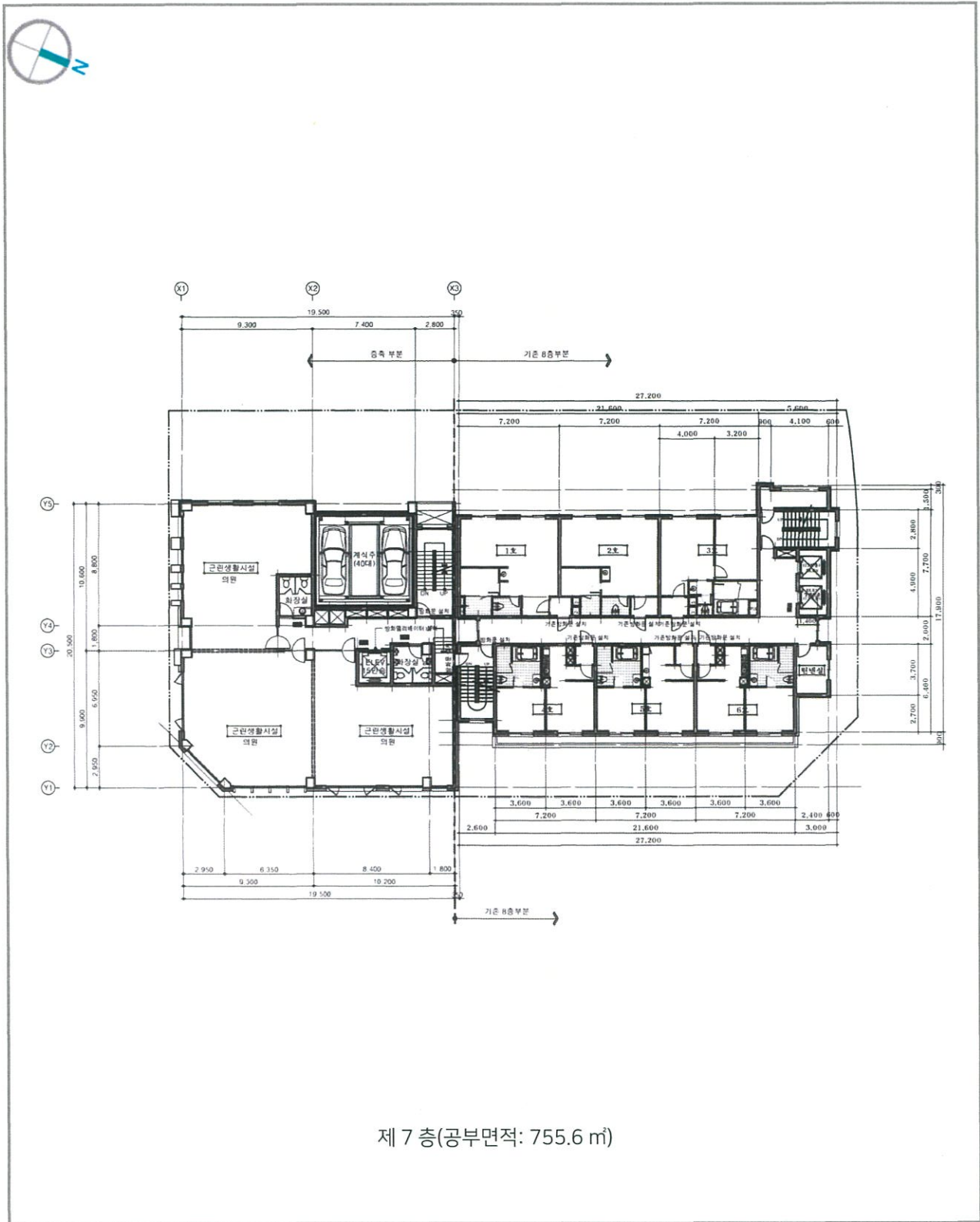


제 5 층(공부면적: 755.6 m²)

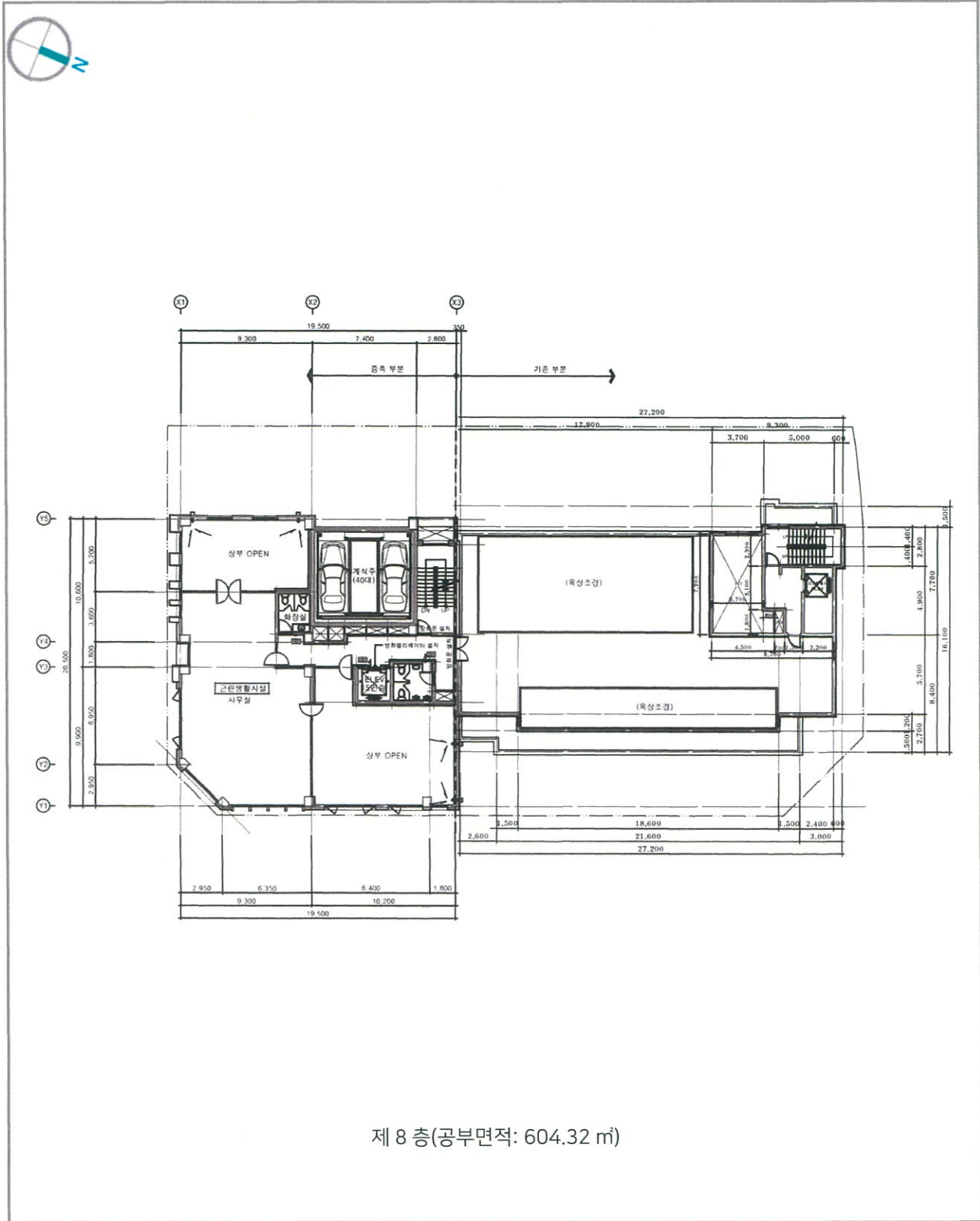
건물 이용 상태 및 임대 내역



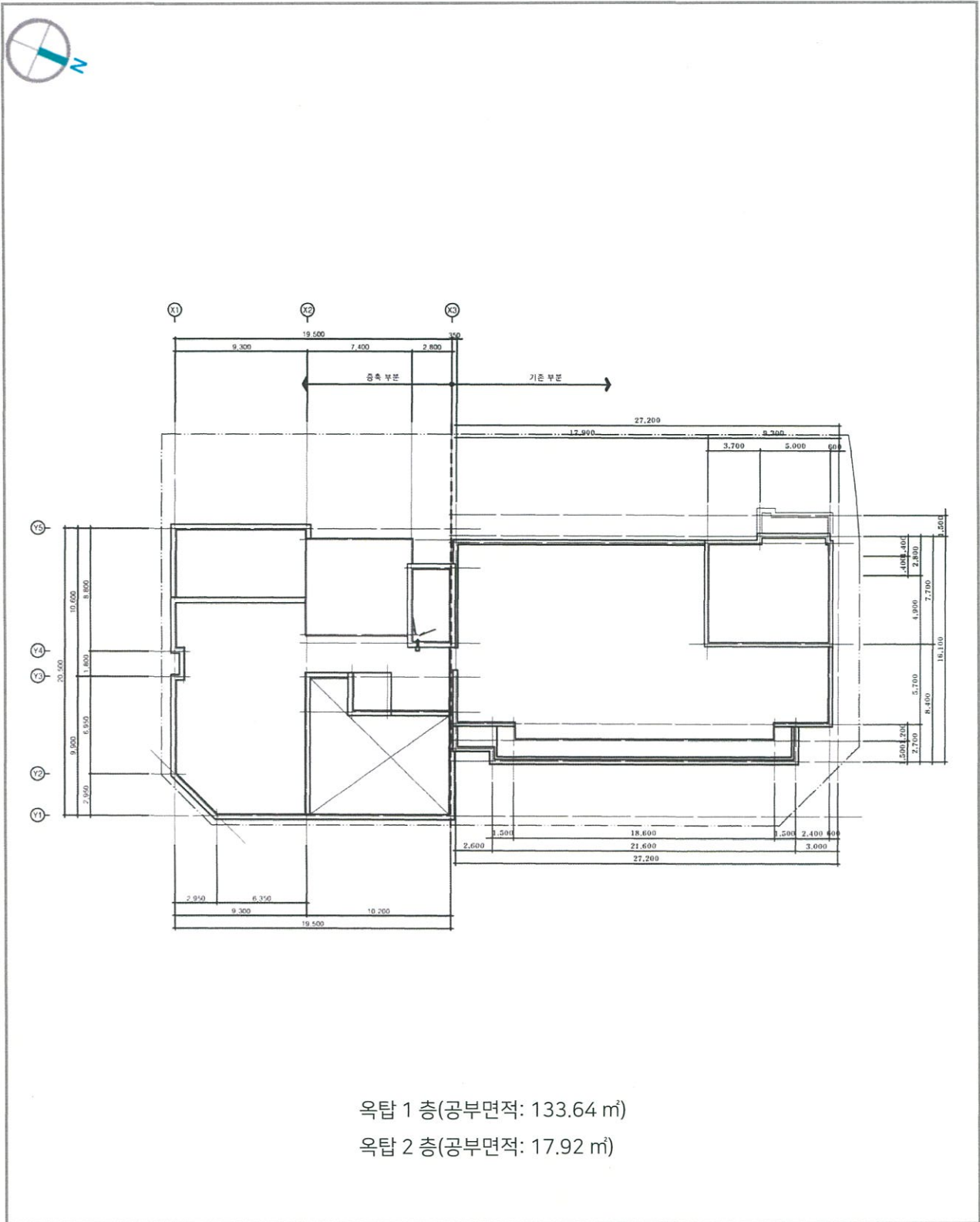
건물 이용 상태 및 임대 내역




건물 이용 상태 및 임대 내역




건물 이용 상태 및 임대 내역



건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역





임대부분	상 호 명	임 차 인	임 대 내 역		방 개 수	비 고
			임대보증금(원)	월임대료(원)		
본건 전체			자 가 사 용			
	합 계					

현 황 사 진



본건전경



주위전경



주위전경

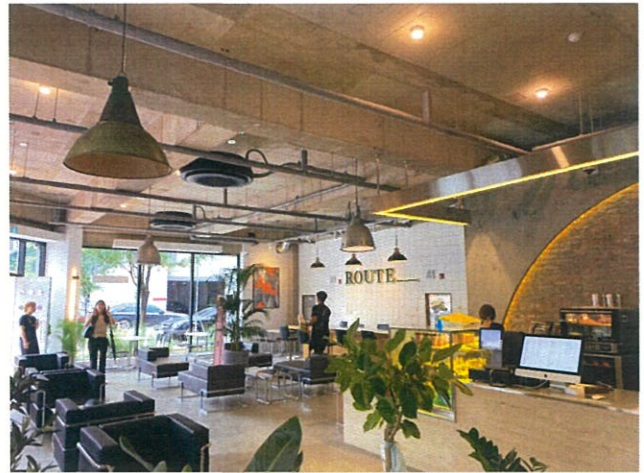


건물 전경

현 황 사 진



건물 전경



내부사진(근린생활시설-1 층)



내부사진(근린생활시설-2 층)



내부사진(근린생활시설-3 층)

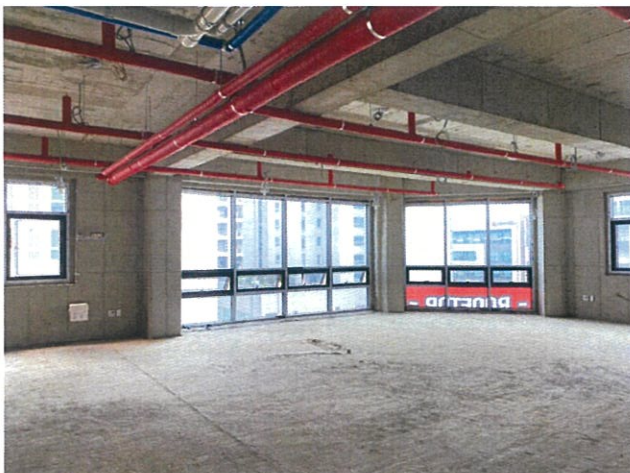
현 황 사 진



내부사진(근린생활시설-4 층)



내부사진(근린생활시설-5 층)



내부사진(근린생활시설-6 층)



내부사진(근린생활시설-7 층)

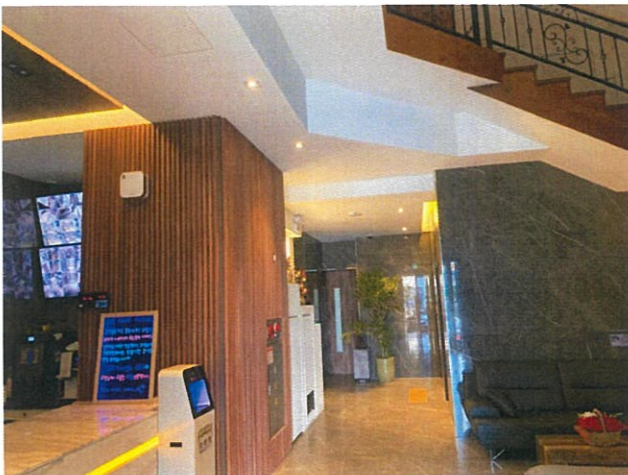
현 황 사 진



내부사진(근린생활시설-8 층)



내부사진(호텔-지층)



내부사진(호텔-1 층)



내부사진(호텔-2 층)

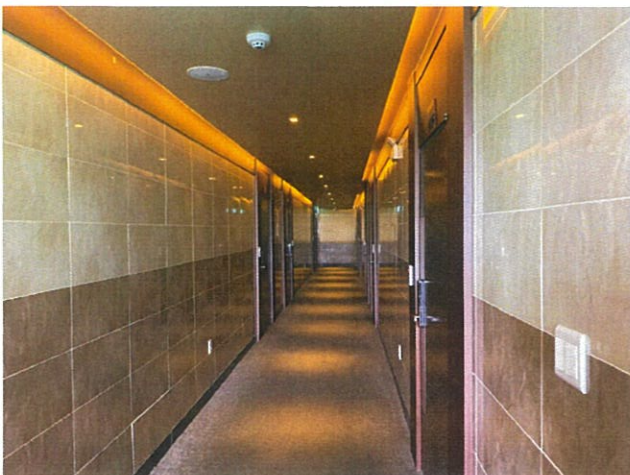
현 황 사 진



내부사진(호텔-2 층)



내부사진(호텔-3 층)



내부사진(호텔-4 층)



내부사진(호텔-5 층)

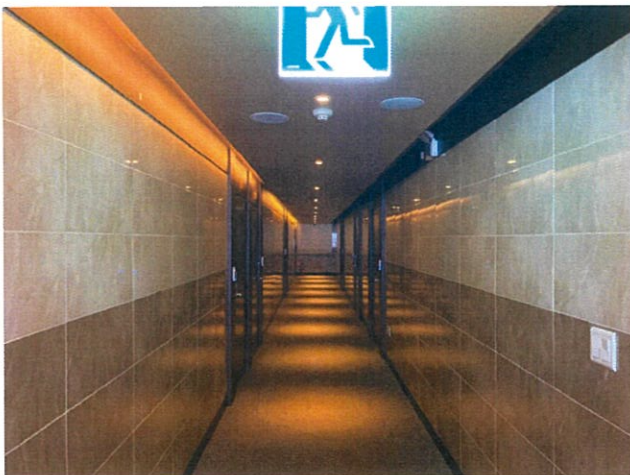
현 황 사 진



내부사진(호텔-6 층)



내부사진(호텔-7 층)



내부사진(호텔-8 층)



내부사진(호텔-옥탑)

현 황 사 진



내부사진(호텔-객실)



내부사진(호텔-객실)



내부사진(호텔-객실)



내부사진(호텔-객실)

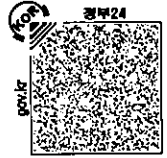
현 황 사 진



하늘공원 전경(호텔)



문서확인번호: 1594-6954-3441-8575



발급번호 : 202043113004290113

발행매수 : 1/2

발급일 : 2020/ 07/ 14

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	충청북도 청주시 흥덕구 강서동		471	대	1,353.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 상업용지(불허용도: 위험물 저장및 처리시설, 건폐율 70%이하, 용적률 900%이하), 지구단위계획구역(강서지구), 중로1류(폭 20M-25M)(접합), 중로2류(폭 15M-20M)(접합), 중로3류(폭 12M-15M)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(연락처 : 청주시 건축디자인과 043-201-2554) [이하공란]			

확인도면

범례

- 중점경관관리구역
- 도시지역
- 특별용도제한지구
- 가축사육제한구역
- 일반광장
- 법정동
- 지구단위계획구역
- 상업용지
- 기타용지
- 대로2류(폭 30M-35M)
- 중로1류(폭 20M-25M)
- 중로2류(폭 15M-20M)
- 중로3류(폭 12M-15M)
- 소로1류(폭 10M-12M)
- 소로3류(폭 8M미만)
- 일반상업지역

축척 1/1200

수입중지 붙이는곳

수 수 료

전 자 결 제

민 원

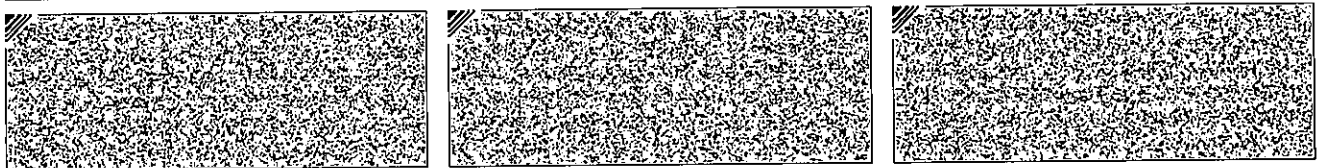
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2020/ 07/ 14

충청북도 청주시 흥덕구

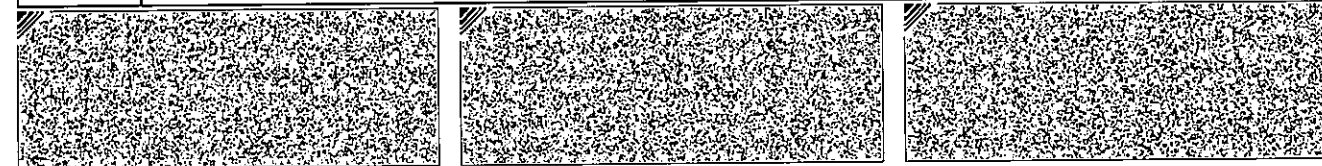
청주시
흥덕구
청장인

민권사무전용



◆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.

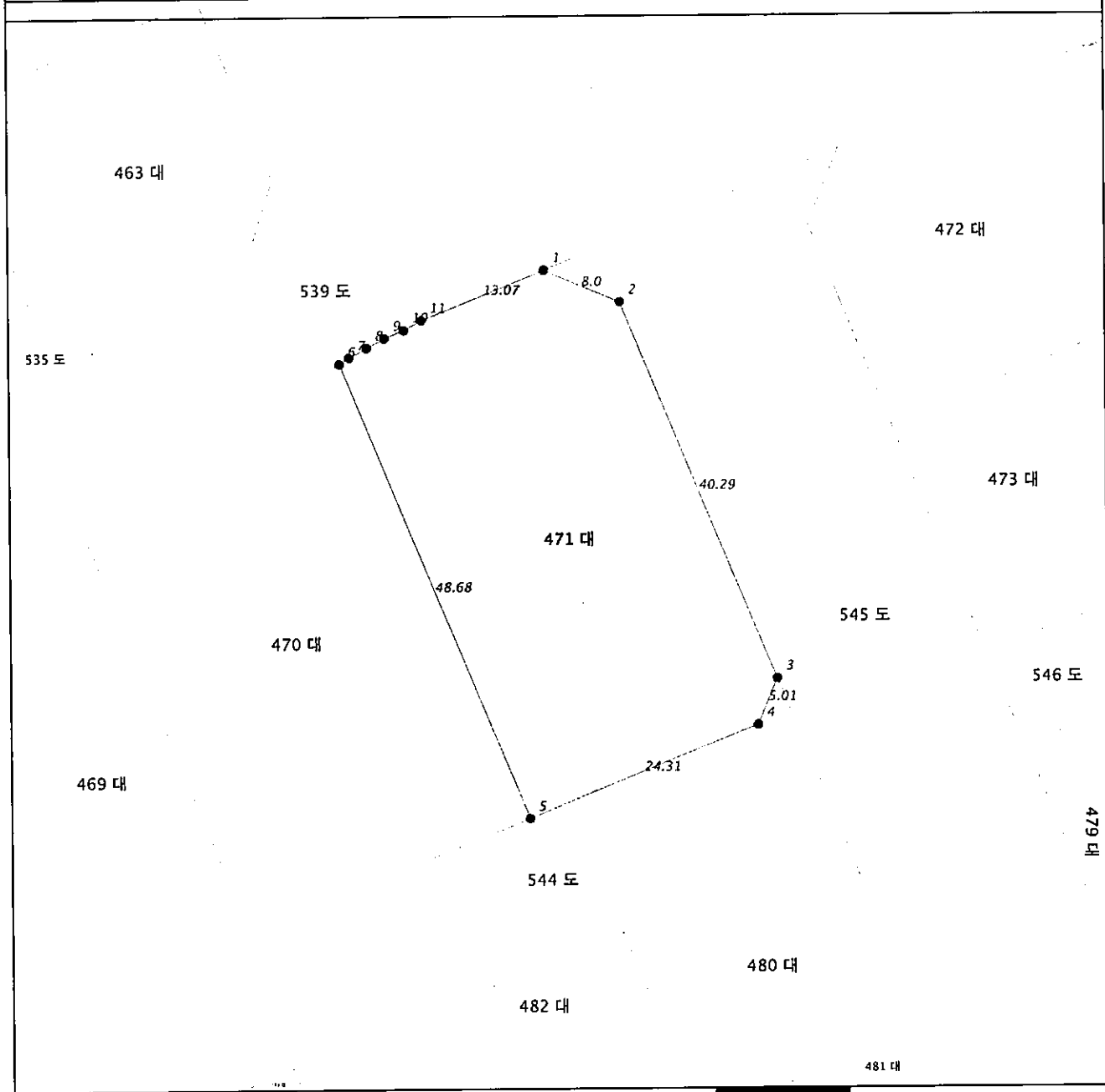
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





지적도 등본

발급번호	202043113-0042-90109	처리시각	11시 57분 01초	발급자	정부24
토지소개	충청북도 청주시 흥덕구 강서동	지번	471번지	축척	등록:1/500 출력:1/600



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

2020년 07월 14일

충청북도 청주시 흥 **청주시지정확인본** 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1501-2009-003142



[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

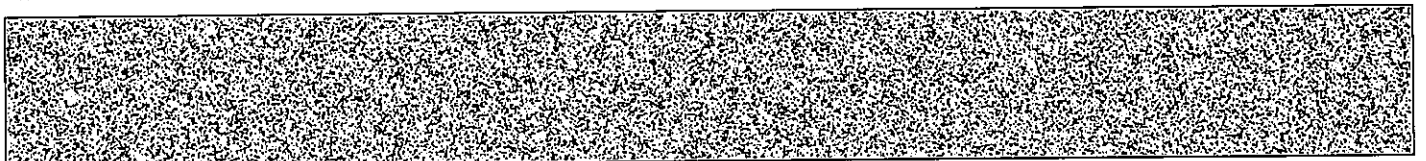
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2009년3월18일	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471	대	1353.9㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2009년3월18일 제30005호		소유자 한국토지공사 114271-0001818 경기도 성남시 분당구 정자동 217
2	소유권이전	2011년2월17일 제21020호	2006년9월28일 매매	소유자 주식회사이앤시 110111-0951792 경기도 안산시 단원구 고잔동 523-6 대우마이빌 1428호
3	카압류	2012년2월6일 제13112호	2012년2월6일 청주시방법원의 카압류결정(2012카단328)	청구금액 금98,248,810 원 채권자 동양레미콘 주식회사 150111-0066113 충북 청원군 옥산면 금개리 660-1
4	압류	2012년2월7일 제13641호	2012년2월7일 압류(흥덕구청 세무과-2652)	관리자 청주시흥덕구
5	3번가압류등기말소	2012년5월9일 제56924호	2012년5월8일 해제	
6	강제경매개시결정	2012년8월14일 제102403호	2012년8월14일 청주시방법원의 강제경매개시결 정(2012타경151 31)	채권자 김갑수 620801-***** 청주시 상당구 용암동 161-30 한산빌라 이 402
7	카압류	2012년8월23일	2012년8월23일	청구금액 금483,400,000 원

[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.



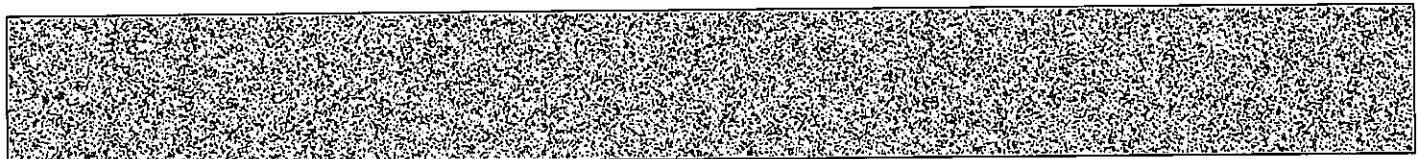
발행번호 15020215001200071010090141SUJ0031157UNG14204SH1112

발급확인번호 AAIR-SJBH-1429

발행일 2020/07/14

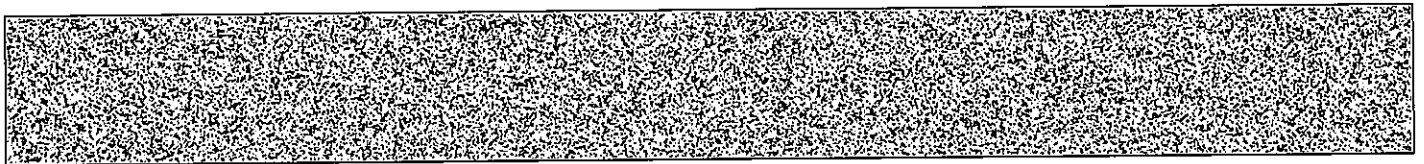
[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제106560호	인천지방법원의 가압류결정(201 2카합1375)	채권자 정운간 510217-***** 인천광역시 남동구 에코중앙로139번길 9-24
8	가압류	2012년9월10일 제114267호	2012년9월10일 청주지방법원의 가압류결정(201 2카단3573)	청구금액 금50,806,250-원 채권자 동양레미콘 주식회사 150111-0066113 충북 청원군 옥산면 금계리 660-1
9	가압류	2012년9월13일 제116106호	2012년9월13일 서울중앙지방법 원의 가압류결정(201 2카단47298)	청구금액 금110,000,000-원 채권자 서울보증보험 주식회사 서울 종로구 연지동 136-74 (소관:가압채권부)
10	임의경매개시결정	2013년3월21일 제35466호	2013년3월21일 청주지방법원의 임의경매개시결 정(2013타경543 8)	채권자 안양협심새마을금고 134144-0003009 안양시 만안구 안양동 966-9
11	가압류	2013년4월9일 제44800호	2013년4월8일 수원지방법원 안양지원의 가압류결정(201 3카단100249)	청구금액 금159,500,000-원 채권자 주식회사 새명창 경기 안양시 만안구 만안로 284, 801호 (안양동,미인빌)
12	소유권이전	2014년4월7일 제43149호	2014년4월7일 강제경매로 인한 매각	소유자 주식회사정담원 161311-0035179 충청북도 청주시 흥덕구 산남로70번길 23, 5층(산남동)
13	4번가압류, 6번강제경매개시결 정, 7번가압류, 8번가압류, 9번가압류, 10번임의경매개시결 정, 11번가압류 등기말소	2014년4월7일 제43149호	2014년4월7일 강제경매로 인한 매각	
14	소유권이전청구권가 등기	2014년4월7일 제43152호	2014년4월7일 매매예약	카등기권자 박경숙 460620-***** 서울특별시 서초구 서암당로17길 116, 101동 1107호(서초동,서초삼삼레미안)



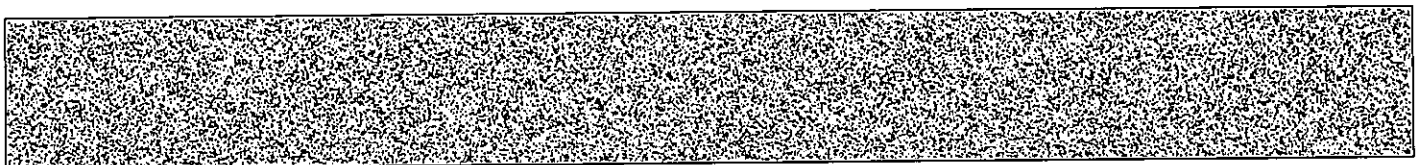
[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	소유권이전	2014년9월30일 제130726호	2014년9월26일 매매	소유자 주식회사원일자산개발 110111-5518597 서울특별시 강동구 천호대로 1132, 4층 401-1 (성내동, 금익빌딩)
14-1	14번소유권이전청구 권의이전	2014년9월30일 제130725호	2014년9월29일 양도계약	가등기권자 주식회사원일자산개발 110111-5518597 서울특별시 강동구 천호대로 1132, 4층 401-1 (성내동, 금익빌딩)
15	카압류	2014년8월22일 제111599호	2014년8월22일 청주지방법원의 카압류결정(201 4카합436)	청구금액 금600,000,000 원 채권자 김동운 550309-***** 청주시 서원구 성화로69번길 8-1, 201호 (죽림동)
16	15번가압류 등기말소			갑구14번가등기에기한본등기로 인하여 2014년9월30일 등기
17	소유권이전청구권카 등기	2014년12월11일 제167020호	2014년12월11일 매매예약	가등기권자 박정숙 460620-***** 서울특별시 서초구 서암당로17길 116, 101동 1107호(서초동, 서초삼성래미안)
18	카압류	2015년5월28일 제74218호	2015년5월27일 청주지방법원의 카압류결정(201 5카단50370)	청구금액 금89,379,100 원 채권자 한빛전력 주식회사 150111-0155875 청주시 서원구 용호로15번길 12 (성화동)
19	18번가압류등기말소	2015년9월16일 제134286호	2015년9월15일 해제	
20	17번가등기말소	2015년9월22일 제137415호	2015년9월22일 해제	
21	소유권이전	2015년9월22일 제137419호	2015년9월22일 신탁	수탁자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)
	신탁			신탁원부 제2015-1511호
22	소유권이전	2016년10월24일 제128344호	2016년10월24일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사원일자산개발 110111-5518597 서울특별시 강동구 천호대로 1132, 4층 401-1(성내동, 금익빌딩)
	21번 신탁등기말소		신탁재산의	



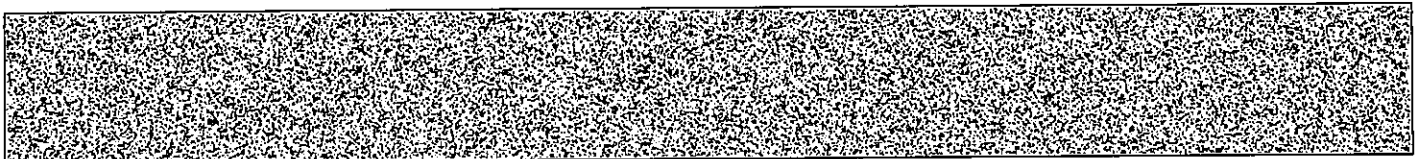
[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			귀속	
23	소유권이전	2016년10월24일 제128345호	2016년10월24일 신탁	수탁자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)
	신탁			신탁원부 제2016-3613호
23-1	23번등기명의인표시 변경		2017년9월25일 본점이전	주식회사하나은행의 주소 서울특별시 중구 을지로 35(을지로1가) 2018년5월10일 부기
24	소유권이전	2018년5월10일 제46528호	2018년5월10일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사원일자산개발 110111-5518597 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34(강서동)
	23번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
25	소유권이전	2018년5월10일 제46529호	2018년5월10일 신탁	수탁자 주식회사생보부동산신탁 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동,삼성생명대치타워))
	신탁			신탁원부 제2018-3195호
26	소유권이전	2019년4월11일 제41627호	2019년4월11일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사원일자산개발 110111-5518597 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34(강서동)
	25번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
27	소유권이전	2019년6월28일 제68120호	2019년6월28일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2019-1833호



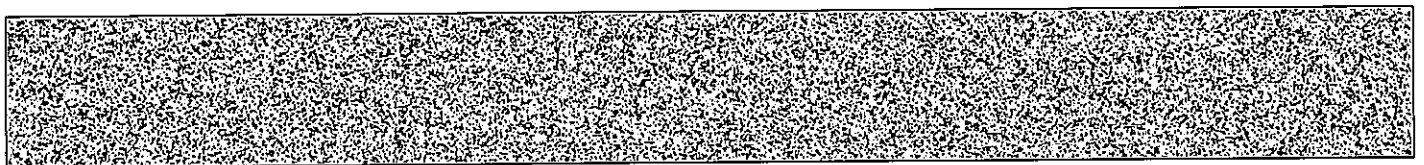
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2011년2월17일 제21021호	2011년2월14일 설정계약	채권최고액 금3,836,000,000원 채무자 주식회사아앤사 경기도 안산시 단원구 고진동 523-6 태우미이빌 1428호 근저당권자 안양협심새마을금고 134144-0003009 경기도 안양시 만안구 안양동 966-9
2	근저당권설정	2012년3월15일 제30884호	2012년3월15일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 주식회사아앤사 경기도 안산시 단원구 고진동 523-6 태우미이빌1428호 근저당권자 송춘옥 610428-***** 경기도 화성시 팔탄면 푸른들판로 709,219호
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정 등기말소	2014년4월7일 제43149호	2014년4월7일 강제경매로 인한 매각	
4	근저당권설정	2014년4월7일 제43151호	2014년4월7일 설정계약	채권최고액 금5,400,000,000원 채무자 주식회사경담원 충청북도 청주시 흥덕구 산남로70번길 23, 5층(산남동) 근저당권자 박경숙 460620-***** 서울특별시 서초구 사임당로17길 116, 101동-1107호(서초동,서초삼성래미안) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471
4-1	4번근저당권공동담 보변경			공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔 건물표시변경으로 인하여 2014년11월18일 부가
5	근저당권설정	2014년4월17일 제48272호	2014년4월17일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 주식회사경담원 충청북도 청주시 흥덕구 산남로70번길 23, 5층(산남동)



[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 박경숙 460620-***** 서울특별시 서초구 서암당로17길 116, 101동 1107호(서초동,서초삼성래미안) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471
6	근저당권설정	2014년6월17일 제79637호	2014년6월17일 설정계약	채권최고액 금750,000,000원 채무자 주식회사정담원 충청북도 청주시 흥덕구 산남로70번길 23, 5층(산남동) 근저당권자 박경숙 460620-***** 서울특별시 서초구 서암당로17길 116, 101동 1107호(서초동,서초삼성래미안) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471
7	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소			갑구14번가등기에기한본등기로 인하여 2014년9월30일 등기
8	근저당권설정	2014년12월1일 제160940호	2014년9월30일 설정계약	채권최고액 금1,500,000,000원 채무자 주식회사원일자산개발 서울특별시 강동구 천호대로 1132,4층401 1(성내동,금익빌딩) 근저당권자 오세준 740314-***** 경기도 가평군 상면 광산길 27,601호(칭향아파트) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔
9	4번근저당권설정등 기말소	2015년9월22일 제137416호	2015년9월22일 해지	
10	8번근저당권설정등 기말소	2015년9월22일 제137418호	2015년9월22일 해지	
11	근저당권설정	2019년4월11일 제41628호	2019년4월11일 설정계약	채권최고액 금840,000,000원 채무자 주식회사원일자산개발 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34(강서동) 근저당권자 등촌산업협동조합 114941-0001635 서울특별시 양천구 공향대로 550(목동) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동



[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				471-서원경호텔
12	(1)근저당권설정	2019년4월11일 제41629호	2019년4월11일 설정계약	채권최고액 금5,880,000,000원 채무자 주식회사원일자산개발 충청북도 청주시 흥덕구 기로수로1164번길 41-34(강서동) 근저당권자 경남중앙신용협동조합 190141-0001332 경상남도 창원시 마산회원구 석전동8길 1(석전동) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471-서원경호텔
12	(2)근저당권설정	2019년4월11일 제41629호	2019년4월11일 설정계약	채권최고액 금600,000,000원 채무자 주식회사원일자산개발 충청북도 청주시 흥덕구 기로수로1164번길 41-34(강서동) 근저당권자 창원미래신용협동조합 194241-0001097 경상남도 창원시 의창구 지귀로 22(봉곡동) 공동담보 건물 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471-서원경호텔
13	11번근저당권설정등 기말소	2019년6월28일 제68505호	2019년6월28일 해지	
14	12번(1)근저당권설 정등기말소	2019년6월28일 제68507호	2019년6월28일 해지	
15	12번(2)근저당권설 정등기말소	2019년6월28일 제68508호	2019년6월28일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 7월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

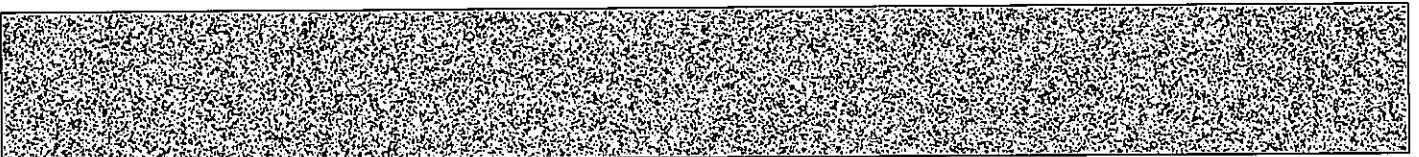
전산운영책임관



* 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 15020215001200071010090141SUJ0031157UNG74204SH1112

발급확인번호 AAIR-SJBH-1429

발행일 2020/07/14

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 1501-2009-003142

[토지] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 대 1353.9㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사무궁화 신탁 (수탁자)	110111-2867418	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피엔에스타워)	27

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



토지 대장

고유번호	431311700-10471-0000			도면번호	6	발급번호	202043113-00429-0107
토지소재	충청북도 청주시 흥덕구 강서동			장 번호	4-1	처리시각	11시 56분 54초
지 번	471	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		등록번호
			사유	변동 원인	변동 일자	성명 또는 명칭	주소		
[08] 대	*1353.9*	(76) 2009년 02월 16일 토지개발사업 완료		2008년 12월 31일	경기도 성남시 분당구 정자동 217				114271-0*****
				(27) 지적확정	한국토지공사				
				2009년 03월 18일	경기도 성남시 분당구 정자동 217				
(08) 대	*1353.9*	(51) 2014년 07월 01일 흥덕구 강서동에서 행정관할구역변경		(02) 소유권보존	한국토지공사				114271-0*****
				2011년 02월 17일	경기도 안산시 단원구 고잔동 523-6 대우미이빌 1428호				
				(03) 소유권이전	주식회사이앤시				
		---- 이하 여백 ----		2014년 04월 07일	충청북도 청주시 흥덕구 산남로70번길 23, 5층(산남동)				110111-0*****
				(03) 소유권이전	주식회사정담원				161311-0*****
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수량등급)									
개별공시지가(원/㎡)	1363000	1414000	1484000	1565000	1595000	1666000	1717000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 14일

충청북도 청주시 흥덕구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

토지 대장

고유번호	431311700-10471-0000		
토지소재	충청북도 청주시 흥덕구 강서동		
지번	471	축적	수치

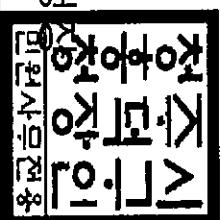
도면번호	6	발급번호	202043113-00429-0107
장번호	4-2	처리시각	11시 56분 54초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자	
			변동일자	주소	등록번호	
			2014년 09월 30일	서울특별시 강동구 천호대로 1132, 4층 401-1 (성내동, 금악빌딩)		
			(03) 소유권이전	주식회사원일자산개발	110111-5*****	
			2015년 09월 22일	서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)		
			(03) 소유권이전	주식회사신한은행	110111-0*****	
			2016년 10월 24일	서울특별시 강동구 천호대로 1132, 4층 401-1(성내동, 금악빌딩)		
			(03) 소유권이전	주식회사원일자산개발	110111-5*****	
			2016년 10월 24일	서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)		
			(03) 소유권이전	주식회사하나은행	110111-0*****	
등기수정 년월일						
토지등기 (기준수확량등급)						
개별공시지가(기준일)						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 14일

충청북도 청주시 흥덕구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

고유번호	4311311700-10471-0000			도면번호	6	발급번호	202043113-00429-0107
토지소재	충청북도 청주시 흥덕구 강서동			장 번호	4-3	처리시각	11시 56분 54초
지 번	471	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면적(㎡)	사 유	토 지 표 시		소유자		
			변동일자	주소	성명 또는 명칭	등록번호	
			변동원인				
			2018년 05월 10일	서울특별시 중구 을지로 35(을지로1가)			
			(04)주소변경	주식회사하나은행		110111-0*****	
			2018년 05월 10일	충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34(강서동)			
			(03)소유권이전	주식회사원일자산개발		110111-5*****	
			2018년 05월 10일	서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동, 삼성생명대치타워))			
			(03)소유권이전	주식회사생보부동산신탁		110111-1*****	
			2019년 04월 11일	충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34(강서동)			
			(03)소유권이전	주식회사원일자산개발		110111-5*****	
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 14일

충청북도 청주시 흥덕구청



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)


토지 대장

고유번호	431311700-10471-0000			도면번호	6	발급번호	202043113-00429-0107
토지소재	충청북도 청주시 흥덕구 강서동			장 번호	4-4	처리시각	11시 56분 54초
지 번	471	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면적(m ²)	사유	토지 표시		소유자	
			변동일자	주소	성명 또는 명칭	등록번호
			2019년 06월 28일	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)	주식회사무궁화신탁	110111-2*****
			(03) 소유권이전		--- 이하 여백 ---	
등기수정 년 월 일						
토지 등 급 (기준수확량등급)						
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2020년 7월 14일

충청북도 청주시 흥덕구청

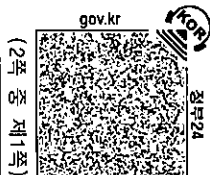


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)



문서 확인번호 1594-6954-5615-9546

일반건축물대장(갑)



정부24 (2쪽 중 제1쪽)

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

고유번호 4311311700-1-04710000 정부24접수번호 20200714-64546979 명칭 서원경호텔 호수/기구수/세대수 0호/0기구/0세대

대지위치 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 지번 471 도로명주소 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34 (강서동)

※대지면적	1,353.9㎡	연면적	6,847.4㎡	※지역	일반상업지역	※지구	중구	※구역	지구단위계획구역
건축면적	924.74㎡	용적률 산정용 연면적	5,999.29㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	숙박시설	층수	지하 1층/지상 8층
※건폐율	68.3%	※용적률	443.11%	높이	34.8m	지붕	(철근)콘크리트(평지붕)	부속건축물	등
※조경면적	220.65㎡	※공개공지·공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡		

구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사사무공화신탁			2019.06.28	소유권이전
주1	지1층	철근콘크리트구조	숙박시설(주차장 보일러실 펌프실)	687.63	110111-2*****	주식회사사무공화신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피앤에스타워)	1/1		
주1	지1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	640.53						
주1	1층	철근콘크리트구조	숙박시설(관리및사무실)	159.6						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2020년 07월 14일

충청북도 청주시 흥덕구청장



담당자: 건축과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1594-8954-5615-9546

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4311311700-1-04710000 정부24접수번호 20200714-64546979 명칭 서원경호텔 호수/가구수/세대수 0호/071구/0세대
 대지위치 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 지번 471 도로명주소 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34 (강서동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	허가일
건축주	주식회사원일자산개발	110111-5*****	구분	육내	육외	승용	허가일
설계자	류홍열 류홍열 건축사사무소	충청북도-건축사사무소-38	지주식	15대	2대	비상용	2011.05.31
공사감리자	류홍열 류홍열 건축사사무소	충청북도-건축사사무소-38	기계식	40대	대	※하수처리시설	사용승인일
공사시공자	유홍열건축주식회사	충청북도-토목건축공사업-12	기계식	50.32㎡	대	하수종말처리장연결용량	2014.10.31
(현장관리인)	승하건설주식회사		점	㎡	대	인용	관련 주소
※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증			
등급	등급	점	등급	등급			
에너지자립률	% (1차에너지 소비량) (또는 에너지절감률)	※에너지소비총량	인증점수	점			
유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:			도로명
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	실제내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법		
지하수위	G.L	-4.9m	기초형식	지내력기초	30t/㎡	동적해석법	
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2014.11.03	[신규작성] 주1 8층 숙박시설 3,866.55㎡ 신축(2011-건축디자인과-신축허가-9, 사용승인일:2014.10.31.)			근린생활시설(의원) 330.24㎡, 4층 제1종근린생활시설(의원) 330.24㎡, 5층 제1종근린생활시설(의원) 330.24㎡, 6층 제1종근린생활시설(의원) 330.24㎡, 7층 제1종근린생활시설(의원) 330.24㎡, 8층 제2종근린생활시설(사무소) 198.4㎡, 옥탑1층 제1종근린생활시설(의원(계단실		- 이하여백 -	
2019.05.17	[증축]주1 지1층 제1종근린생활시설(의원(주차장)) 160.48㎡, 1층 제2종근린생활시설(일반음식점) 640.53㎡, 2층 제2종근린생활시설(휴게음식점) 330.24㎡, 3층 제1종						

※ 표시 항목은 총괄표제부가 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)

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식] 개정 2017. 1. 20 >

고유번호	4311311700-1-04710000	정부24접수번호	20200714-64546979	명칭	서원경호텔	호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
대지위치	충청북도 청주시 흥덕구 강서동		지번	471	도로명주소	충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-94 (강서동)	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(휴게음식점)	330.24	주1	8층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-6실)	405.92
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	270.73	주1	8층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	198.4
주1	2층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-5실)	215.87	주1	무탑2층	철근콘크리트구조	숙박시설(계단실, 물탱크실등):면적 산정 제외	66.82
주1	3층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-9실)	425.36	주1	무탑1층	철근콘크리트구조	숙박시설(계단실, ELEV실):면적 산정 제외	66.82
주1	3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	330.24	주1	우탑1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원(계단실, ELEV실)):면적 산정 제외	17.92
주1	4층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-9실)	425.36		- 이하여백 -			
주1	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	330.24					
주1	5층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-9실)	425.36					
주1	5층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	330.24					
주1	6층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-9실)	425.36					
주1	6층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	330.24					
주1	7층	철근콘크리트구조	숙박시설(객실-9실)	425.36					
주1	7층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	330.24					

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <신설 2017. 1. 20.>

고유번호	4311311700-1-04710000	정부24접수번호	20200714-64546979	명칭	서원경호텔	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	충청북도 청주시 흥덕구 강서동	지번	471	도로명주소	충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34 (강서동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	, ELEV실) 17.92㎡ 연결증축 - 이하여백 -		

297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 건물 [제출용] -

고유번호 1501-2013-007618



[건물] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔

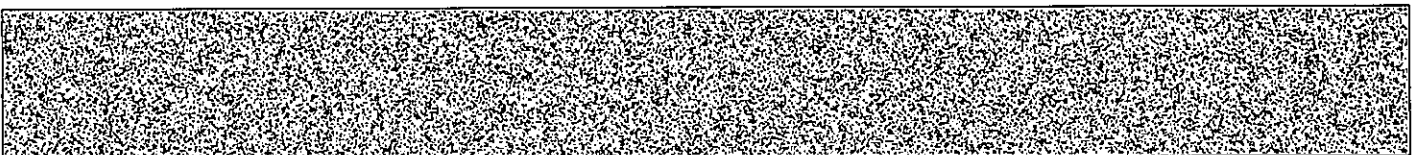
【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
5	2019년6월28일	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 가로수로1164번길 41-34	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 8층 숙박시설 지1층 687.63㎡ 지1층 160.48㎡ 1층 640.53㎡ 1층 159.6㎡ 2층 330.24㎡ 2층 270.73㎡ 2층 215.87㎡ 3층 425.36㎡ 3층 330.24㎡ 4층 425.36㎡ 4층 330.24㎡ 5층 425.36㎡ 5층 330.24㎡ 6층 425.36㎡ 6층 330.24㎡ 7층 425.36㎡ 7층 330.24㎡ 8층 405.92㎡ 8층 198.4㎡	증축

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
22	소유권이전	2019년6월28일 제68120호	2019년6월28일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2019-1832호

[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 15020215001200071010130141JL0076157EEC11823PA1111

발급확인번호 AAIR-SJCE-6180

발행일 2020/07/14

[건물] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 7월 14일

법원행정처 등기정보중앙관리소

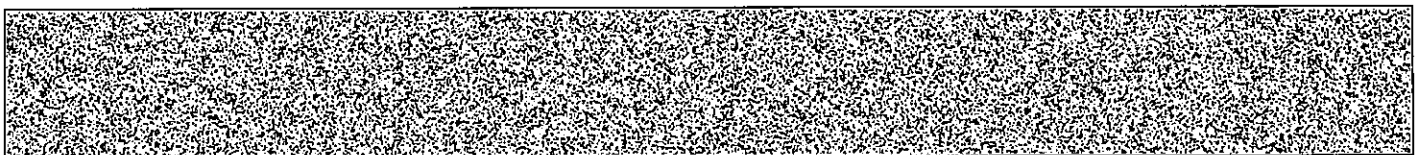
전산운영책임관



* 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 15020215001200071010130141JL0076157EEC21823PA1111

발급확인번호 AAIR-SJCE-6180

발행일 2020/07/14

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 1501-2013-007618

[건물] 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 서원경호텔

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사무궁화 신탁 (수탁자)	110111-2867418	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피엔에스타워)	22

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 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.

수 수 료 청 구 서

감정서번호 : 태평양 C32007 - 2 - 1401 호

별교농협 고상지점 귀하

一 金 일백일십일만구천칠백일십오원정 (₩1,119,715.-)

1. 2020-07-14 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	8,240,207	하한율 적용 6,316,000+(4,008,765,660x6/10,000x0.8) ≒8,240,207	
실 비	여 비	30,000	
	물 건 조 사 비	3,000	3,000 x 1동
	공 부 발 급 비	3,000	이용1000/토지등기1000/건물등기1000
	기 타 실 비	145,000	사진촬영비(1,000×29장×5부)
	특 별 용 역 비	-	
소 계	181,000		
합 계 (공급가액)	8,421,000		
부가가치세 (세액)	842,100		
총 계	9,263,100		
별교농협 고상지점 적용 수수료	1,119,715	약 12.09%	
적 용 청 구 액	1,119,715		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(C32007-2-1401) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인사업자의 전자세금계산 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 접화주십시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드 (010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인

국민은행-약수역지점 : 491001-01-201650	서울축산농협-용산지점 : 355-0514-8811-13
기업은행-약수역지점 : 213-052226-04-012	하나은행-논현동지점 : 122-910003-62004
농협중앙회-서초동지점 : 087-01-083494	신한은행-역삼기업금융지점 : 100-006-929251
수협은행-암사역지점 : 1010-1889-6982	한국씨티은행-강남지점 : 888-06394-255-01
외환은행-학동역지점 : 167-22-00507-8	우리은행-강남교보타워지점 : 1005-700-088323

2020. 07. 15

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

[공급자(사업자) 등록번호 : 211-81-00142]

대 표 이 사 김 윤 철

(TEL : (02) 514-8811 FAX : (02) 514-8812)

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)04595 서울특별시 중구 다산로 32((신당동, 남산타운5번상가 4층))

☎(02)514-8811 FAX.(02)514-8812

문서번호 :태평양 C32007-2-1401 호

시행일자 :2020. 07. 15

수 신 :청주농협 북부지점, 도암농협, 벌교농협
고상지점, 원주축산농협 혁신지점,
여천농협
(채무자 : (주)원일자산개발)

참 조 :-

제 목 :감 정 평 가 회 보

1. 저희 (주)태평양감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020-07-14자 귀 제 3003839738 호로 의뢰하신 『충청북도 청주시 흥덕구 강서동 471 소재 부동산 』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 5 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부끝.

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 김 윤 철