감 정 평 가 서

건 명	경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71번지 외 1필지 제2동 제지하1층 제비101호 외 24개호 소재 부동산에 대한 평가
의 뢰 인	(부산동래, 해운대)신용협동조합 이사장
감정서번호	22-220722-302



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가시 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)감정평가법인 태백 부산경남지사

TEL. 051-867-4060 FAX. 051-867-4070

감정평가 심사의견서

1. 심사 접수번호	2022-1206	2. 발급번호	22-0728-1K1206D005
3. 심사 요청일	2022-07-28		
4. 본.지사 명	㈜감정평가법인 태백 부산경남지사		
5. 감정평가서 번호	태백 22-220722-302		
6. 심사 의견	심사 항목	심사 의견	
	감정평가가액의 적정성 및 안정성 감정평가방식 및 조건의 적정성 관련법규 및 협약사항의 준수여부 기타 유의사항의 참작여부 등	가격 적정함.	

우리법인의 가격심의위원회에서 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에 의하여 심사하였습니다.

2022년 7월 28일

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

審 査 畢

우리 법인의 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에
의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가금액 : ₩3,882,000,000

2022-07-28

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

발급번호 : 22-0728-1K1206D005

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 선 미 (인)

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사 지사장 정선미 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십팔억팔천이백만원정(₩3,882,000,000.-)			
의 뢰 인	(부산동래, 해운대)신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(부산동래, 해운대)신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	정주화 [수탁자:우리자산신탁(주)]	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 건축개요	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022.07.25	2022.07.25	2022.07.27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	25개호	구분건물	25개호	-	3,882,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩3,882,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 황 계 연 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 울진군 후포면 삼율리 소재 '후포초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 현황

가) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서, 건축개요]

구 분	내 용
명 칭	제2동
소 재 지	경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71번지, 530-73번지 [도로명주소 : -]
용 도 지 역	제1종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 / 지상5층
사용승인일자	-
주 용 도	공동주택(다세대주택), 근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, 스프링클러설비 LPG가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 등기사항전부증명서, 건축개요]

구 분	내 용
명 칭	제3동
소 재 지	경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-29번지, 530-30번지 [도로명주소 : -]
용 도 지 역	제1종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상5층
사용승인일자	-
주 용 도	공동주택(다세대주택)
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, 스프링클러설비 LPG가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.
비 고	-

[출처 : 등기사항전부증명서, 건축개요]

구 분	내 용
명 칭	제3동
소 재 지	경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-29번지, 530-30번지 [도로명주소 : -]
용 도 지 역	제1종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상5층
사용승인일자	-
주 용 도	공동주택(다세대주택)
기 타 설 비	위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, 스프링클러설비 LPG가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.
비 고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 대상 물건의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(1)	지하1	비101	근린생활시설	138.922	-	138.9220	적정지분	약 100.0	
(2)	2	201	공동주택 (다세대주택)	57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(3)	2	202		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(4)	3	301		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(5)	3	302		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	제2동
(6)	4	401		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(7)	4	402		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(8)	5	501		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(9)	5	502		57.6160	23.9035	81.5195	적정지분	약 70.7	
(10)	2	201		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(11)	2	202		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(12)	3	301		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(13)	3	302		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(14)	4	401		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	제3동
(15)	4	402		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(16)	5	501		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	
(17)	5	502		59.5460	24.5710	84.1170	적정지분	약 70.8	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
(18)	2	201	공동주택 (다세대주택)	59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	제4동
(19)	2	202		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(20)	3	301		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(21)	3	302		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(22)	4	401		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(23)	4	402		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(24)	5	501		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	
(25)	5	502		59.5460	23.9535	83.4995	적정지분	약 71.3	

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 07월 25일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

대상물건의 실지조사 실시기간은 2022년 07월 25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본건 구분건물은 미준공된 건물로서 면적, 구조 등은 등기사항전부증명서 및 소유자측에서 제시한 건축개요 등을 기준하여 평가하였으며, 위치확인은 현장조사시 소유자측에서 제시한 설계도면 및 기 공매감정평가서 등을 참작하여 확인하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 반드시 재확인 하시기 바람..

2) 본건은 미준공된 구분건물로서, 기준시점 현재 2020년 03월 02일 강제경매로 인해 촉탁등기 된 후 건축법상 사용승인은 받지 않은 상태의 건물이나, 등기사항전부증명서상 구분건물로 등기된 건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 및 통상적인 거래관행상 토지의 소유권·대지권이 건물과 일괄 거래되며, 토지의 소유권·대지권 면적이 미확정되어, 귀 조합 요청에 의거하여 향 후 적정한 지분이 배분될 것을 전제하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 소유권·대지권을 반드시 재확인하시기 바람.

3) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 조합 요청에 의거하여 토지 및 건물의 소유권·대지권 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표 상에 별도 부기하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

4) 본건 구분건물은 귀 조합에서 제시한 공정확인서(2019.12.13)에 의하면 99.61%의 공정 상태이나, 현황 및 관리 상태 등을 고려하여 가치형성요인에 반영하여 평가하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

5) 본건 부동산의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

6) 본건 건물 내 전입세대 열람내역은 별첨 '전입세대 열람내역'과 같으므로, 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

본건의 부동산은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가 조건

■ 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받은 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

■ 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규 및 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2. 감정평가 방법의 규정

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는가 라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가방법

■ 구분건물의 평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS]

사례	소재지 (경상북도 울진군 후포면) 건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	이용 상황	거래시점 사용승인
#1	삼율리 290-1 외 제1층 제101호	121.8	320,000,000	2,627,000	근린생활시설	2021.03.09 2016.05.18
#2 **선정**	삼율리 523-5 제1층 제102호	83.19	125,000,000	1,503,000	근린생활시설	2020.02.18 1998.02.28
#3	삼율리 279-2 후포예다움 제101동 제1층 제105호	53.71	130,000,000	2,420,000	공동주택 (다세대주택)	2020.02.28 2015.07.29
#4 **선정**	삼율리 396 이든해움 제5층 제501호	63.0431	160,000,000	2,538,000	공동주택 (연립주택)	2020.05.26 2015.10.26
#5	삼율리 530-67 제2층 제201호	77.28	210,000,000	2,717,000	공동주택 (연립주택)	2020.04.27 2019.07.01

※ 전유면적당 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 **거래사례 #2, #4**를 각각 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 근린생활시설 매매가격지수

1) 경상북도 집합상가 자본수익률

[출처 : 한국감정원 R-one, 상업용 부동산 자본수익률(집합상가)]

구분	1Q	2Q	3Q	4Q	비고
2020년	0.01	-0.07	-0.025	0.52	-
2021년	0.39	0.38	0.33	0.44	-
2022년	0.51	-	-	-	-

2) 거래사례 #2 시점수정치

사례	본건 유형	지역 (산정기간)	유형	시점수정치
#2	근린생활시설	경상북도 (2020.02.18 ~ 2022.07.25)	집합 상가	(1+0.0001*43/91)*(1-0.0007) *(1-0.0025)*(1+0.0052) *(1+0.0039)*(1+0.0038) *(1+0.0033)*(1+0.0044) *(1+0.0051)*(1+0.0051*116/90) ≒ 1.02947

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 공동주택(다세대주택) 매매가격지수

1) 경상남도 연립·다세대 매매가격지수

[출처 : KAPA HUB]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2020년	101.4	101.3	101.1	101.0	100.9	100.9	100.8	100.6	100.6	100.5	100.5	100.4
2021년	100.3	100.3	100.1	100.0	99.9	100.0	100.1	100.2	100.6	100.8	100.9	101.1
2022년	101.3	101.3	101.3	101.3	101.2	101.3	-	-	-	-	-	-

2) 거래사례 #4 시점수정치

본건유형	구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
공동주택 (다세대주택)	기준시점 (2022.07.25)	2022년 06월	101.3	A
	사례 거래시점 (2020.05.26)	2020년 05월	100.9	B
시점수정치			1.00396	A/B

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 되어, 직전 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

[상업용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	-	격차율 비교치 참조
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의폭, 구조 등)			
건물요인	단지내 주차의 편의성	1.00	-	격차율 비교치 참조
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 가감상태			
	건물 규모 및 최고층수 등			
개별요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	-	격차율 비교치 참조
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	주차장 등의 유무			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	-	최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주거용]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	-	격차율 비교치 참조
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	-	격차율 비교치 참조
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성 (대형 . 중형 . 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	-	격차율 비교치 참조
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용 부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 및 기타	1.00	-	최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 고려함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

본건 층	비교 사례	일련 번호	외부 요인	건물 요인	개 별 요 인			기타 요인	격차율 비교치	비고
					면적	층	위치			
지하1	#2	(1)	0.95	1.15	0.98	1.00	1.00	1.00	1.071	본건은 거래사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성), 개별요인(면적, 지반격차로 인해 현황상 1층, 층별 효용 동일함.) 등에서 열세, 건물요인(경과년수) 등에서 우세함.
2	#4	(2, 3)	1.00	1.03	1.00	0.99	1.00	1.00	1.020	본건은 거래사례 대비 건물요인(경과년수) 등에서 우세, 개별요인(층별 효용) 등에서 열세함.
3 ~ 5	#4	(4 ~ 9 12 ~ 17)	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030	본건은 거래사례 대비 건물요인(경과년수) 등에서 우세함.
2	#4	(10, 11)	1.00	1.03	1.00	0.99	1.00	0.99	1.010	본건은 거래사례 대비 건물요인(경과년수) 등에서 우세, 개별요인(층별 효용), 기타요인(공정률) 등에서 열세함.
2	#4	(18, 19)	1.00	1.03	1.00	0.99	0.98	0.99	0.989	본건은 거래사례 대비 건물요인(경과년수) 등에서 우세, 개별요인(층별 효용, 위치별 효용), 기타요인(공정률) 등에서 열세함.
3 ~ 5	#4	(20 ~ 25)	1.00	1.03	1.00	1.00	0.98	0.99	0.999	본건은 거래사례 대비 건물요인(경과년수) 등에서 우세, 개별요인(위치별 효용), 기타요인(공정률) 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
(1)	138.922	1,503,000	1.0000	1.02947	1.071	1,657,151	230,214,731	230,000,000
(2)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.020	2,599,011	149,744,618	149,000,000
(3)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.020	2,599,011	149,744,618	149,000,000
(4)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(5)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(6)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(7)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(8)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(9)	57.6160	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	151,212,731	151,000,000
(10)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.010	2,573,531	153,243,477	153,000,000
(11)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.010	2,573,531	153,243,477	153,000,000
(12)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
(13)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
(14)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
(15)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
(16)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
(17)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	1.030	2,624,492	156,278,001	156,000,000
소 계							-	**2,676,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
(18)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.989	2,520,022	150,057,230	150,000,000
(19)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.989	2,520,022	150,057,230	150,000,000
(20)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
(21)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
(22)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
(23)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
(24)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
(25)	59.5460	2,538,000	1.0000	1.00396	0.999	2,545,502	151,574,462	151,000,000
소 계							-	**1,206,000,000**
합 계							-	**3,882,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 인근지역 내 유사부동산의 평가전례

[출처 : KAPA HUB]

사례 기호	소재지 (경상북도 울진군 후포면) 명칭	동/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) / 단가(원/㎡)	이용 상황	기준시점 / 사용승인
#6	삼율리 290-1	- / 101	121.80	경매	264,000,000 / 2,167,000	근린생활시설	2018.03.26 / 2016.05.18
#7	삼율리 530-67 토브하우스	- / 201	77.275	경매	215,000,000 / 2,782,000	공동주택 (연립주택)	2022.04.05 / 2019.07.01
#8	후포리 992-1 숲속의정원	102 / 501	65.3856	담보	185,000,000 / 2,829,000	공동주택 (연립주택)	2020.05.04 / 2020.04.29
#9	후포리 408-2 티크바힐스	- / 101	55.865	담보	147,000,000 / 2,631,000	공동주택 (다세대주택)	2020.04.20 / 2020.04.14

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준	비고
근린생활시설	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,650,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.	-
공동주택 (다세대주택)	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 2,600,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 경매통계자료

[출처 : 태인경매정보]

소재지	물건구분	통계기간	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상북도 울진군	근린생활시설	1년간	52.15	1
		6개월간	0.00	0
경상북도 울진군	다세대주택	1년간	67.75	10
		6개월간	65.10	8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	전유면적기준단가(원/㎡)	비 고
(1)	비101	138.922	-	230,000,000	230,000,000	1,655,605	근린생활시설
(2)	201	57.6160	23.9035	149,000,000	149,000,000	2,586,087	공동주택 (다세대주택) 제2동
(3)	202	57.6160	23.9035	149,000,000	149,000,000	2,586,087	
(4)	301	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(5)	302	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(6)	401	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(7)	402	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(8)	501	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(9)	502	57.6160	23.9035	151,000,000	151,000,000	2,620,800	
(10)	201	59.5460	23.7595	153,000,000	153,000,000	2,569,442	공동주택 (다세대주택) 제3동
(11)	202	59.5460	23.7595	153,000,000	153,000,000	2,569,442	
(12)	301	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
(13)	302	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
(14)	401	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
(15)	402	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
(16)	501	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
(17)	502	59.5460	23.7595	156,000,000	156,000,000	2,619,823	
소 계					**2,676,000,000**	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	전유면적기준단가(원/㎡)	비 고
(18)	201	59.5460	23.7595	150,000,000	150,000,000	2,519,061	공동주택(다세대주택) 제4동
(19)	202	59.5460	23.7595	150,000,000	150,000,000	2,519,061	
(20)	301	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
(21)	302	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
(22)	401	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
(23)	402	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
(24)	501	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
(25)	502	59.5460	23.7595	151,000,000	151,000,000	2,535,855	
소 계					1,206,000,000	-	-
합 계					3,882,000,000	-	-

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 '비교사례, 인근 평가사례'등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 울진군 후포면 삼율리 [도로명주소] -	530-71 530-73 2동	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층				
				지하1층	138.9220			
				1층	19.7600			
				2층 ~ 5층	각 158.0990			
1	동소	530-71	대		797			
2	동소	530-73	대		14			
(1)			제1종근린 생활시설	(내) 철근콘크리트조 제지하1층 제비101	138.9220	138.9220	230,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 138.9220㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	69,000,000	
						건 물 :	161,000,000	
(2)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	57.6160	57.6160	149,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,230,000	
						건 물 :	108,770,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호 1~2.소유권대지권	57.6160 적정지분	57.6160 적정지분	149,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡ 배분내역 40,230,000 108,770,000
(4)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호 1~2.소유권대지권	57.6160 적정지분	57.6160 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(5)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호 1~2.소유권대지권	57.6160 적정지분	57.6160 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(6)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호 1~2.소유권대지권	57.6160 적정지분	57.6160 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(7)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	57.6160	57.6160	151,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,770,000	
						건 물 :	110,230,000	
(8)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	57.6160	57.6160	151,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,770,000	
						건 물 :	110,230,000	
(9)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	57.6160	57.6160	151,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 81.5195㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,770,000	
						건 물 :	110,230,000	
	소 계						₩1,434,000,000	

(주)감정평가법인 대백

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 울진군 후포면 삼율리 [도로명주소] -	530-29 530-30 3동	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 1층 2층 ~ 5층	 24.7000 각 162.0590			
1	동소	530-29	대		1,337			
2	동소	530-30	대		58			
(10)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	153,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡ 배분내역 41,310,000 111,690,000
(11)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	153,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡ 배분내역 41,310,000 111,690,000

(주)감정평가법인 제목

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(12)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	
(13)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	
(14)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	
(15)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	

(주)감정평가법인 제제

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(16)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	
(17)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	59.5460	59.5460	156,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 84.1170㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	42,120,000	
						건 물 :	113,880,000	
	소 계						₩1,242,000,000	

(주)감정평가법인 네백

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 울진군 후포면 삼율리 [도로명주소] -	530-29 530-30 4동	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층				
				1층	19.7600			
				2층 ~ 5층	각 162.0590			
1	동소	530-29	대		1,337			
2	동소	530-30	대		58			
(18)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	59.5460	59.5460	150,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	109,500,000	
(19)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	59.5460	59.5460	150,000,000	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡
				1~2.소유권대지권	적정지분	적정지분		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	40,500,000	
						건 물 :	109,500,000	

(주)감정평가법인 세백

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(20)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(21)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(22)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(23)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000

(주)감정평가법인 태백

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(24)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
(25)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호 1~2.소유권대지권	59.5460 적정지분	59.5460 적정지분	151,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 건축개요상 공유면적포함 83.3055㎡ 배분내역 40,770,000 110,230,000
	소 계						₩1,206,000,000	
	합 계						₩3,882,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

1 위치 및 부근의 상황

1) 위치

본건은 경상북도 울진군 후포면 삼율리 소재 '후포초등학교' 북측 인근에 위치함.

2) 주위환경

본건 주위는 단독주택, 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택) 및 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있으며, 주거지로서의 주위환경 및 제반 입지조건은 무난한 편임.

2 교통 상황

본건 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편임.

3 건물의 구조 및 이용상태

1) 구 조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층 / 지상5 (각 지상 1층 필로티 구조) 건물 내 제지하1층 제101호 외 24개호로서,

외벽 : 화강석, 드라이비트 마감,
내벽 : 벽지 마감,
바닥 : 목재, 몰탈 마감,
창호 : 새시조 단창[일련번호(1)], 새시조 이중창호임.

2) 이용상태

기준시점 현재 공실상태로서,
근린생활시설 1(공실 – 지반격차로 인해 노변 1층임.),
공동주택 24(다세대주택 : 방3, 주방 및 거실, 화장실 및 욕실2, 베란다)으로 이용예정임.

구분건물 감정평가 요항표

4 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보기, 화재감지기, LPG가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되었음.

5 토지 형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 형태 및 이용상태

일단의 부정형 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, 주상용 건부지로 이용중임.

2) 인접도로 상태

본건 동측으로 약 6m 내외 폭의 포장도로와 접함.

6 토지이용계획 및 기타 공법상 제한상태

1) 제2동

530-71번지 : 도시지역(후포면도시지역), 제1종일반주거지역(제1종일반주거지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

530-73번지 : 도시지역(후포면도시지역), 제1종일반주거지역(제1종일반주거지역), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

2) 제3동, 제4동

530-29번지 : 도시지역(후포면도시지역), 제1종일반주거지역(제1종일반주거지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

530-30번지 : 도시지역(후포면도시지역), 제1종일반주거지역(제1종일반주거지역), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

구분건물 감정평가 요항표

7 공부와의 차이

본건은 미준공된 구분건물로서, 기준시점 현재 2020년 03월 02일 강제경매로 인해 촉탁등기 된 후 건축법상 사용승인은 받지 않은 상태의 건물임.

8 임대관계

본건 부동산의 임대관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였음.

9 기타 참고사항

본건의 '전입세대 열람내역'은 별첨 '전입세대 열람내역'과 같음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지 지번	경상북도 울진군 후포면 삼율리 일대



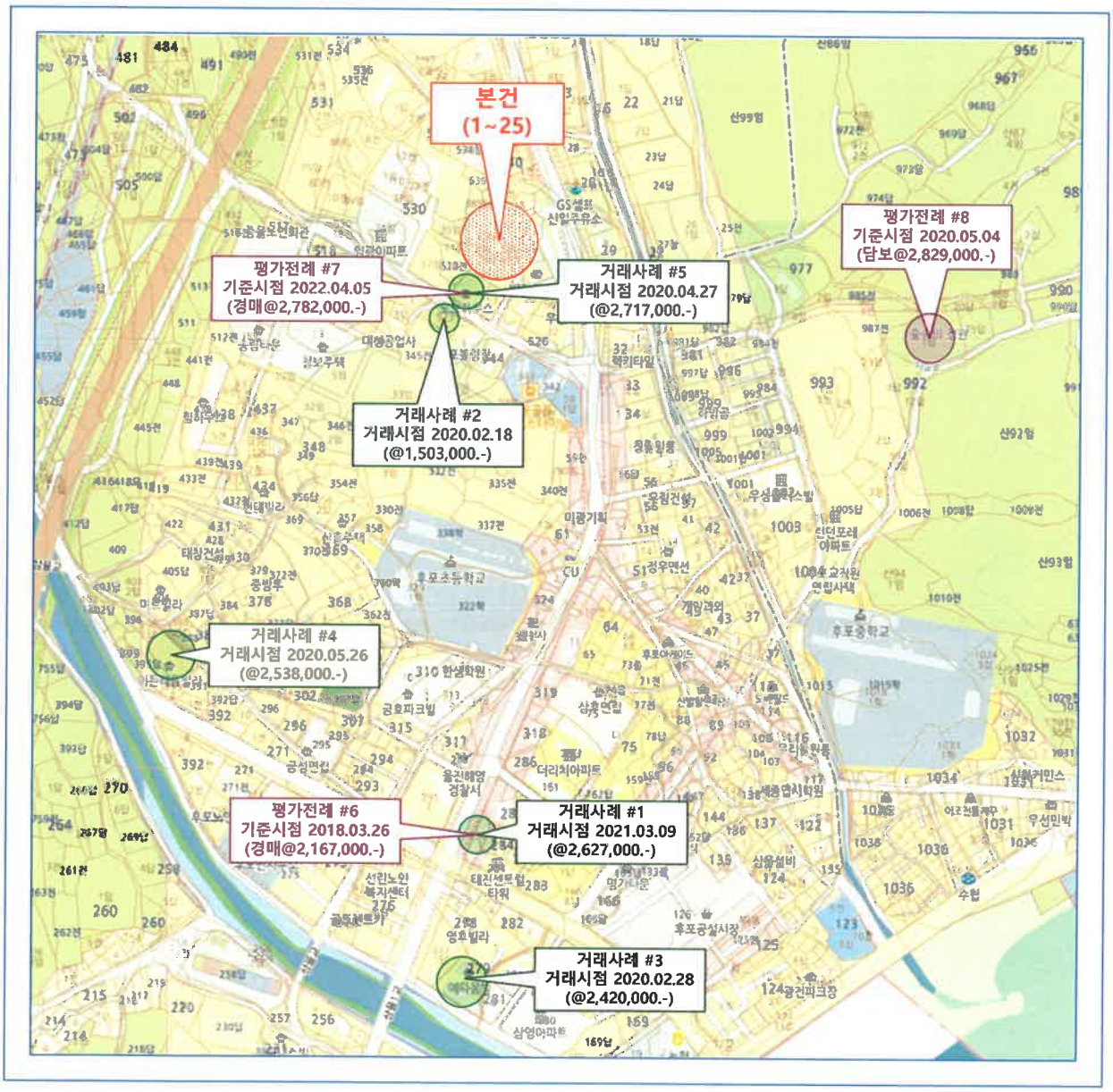
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

N

S

소재지 지번	[본건] 경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71외 1필지 2동 제지하1층 제비101호외 24개호



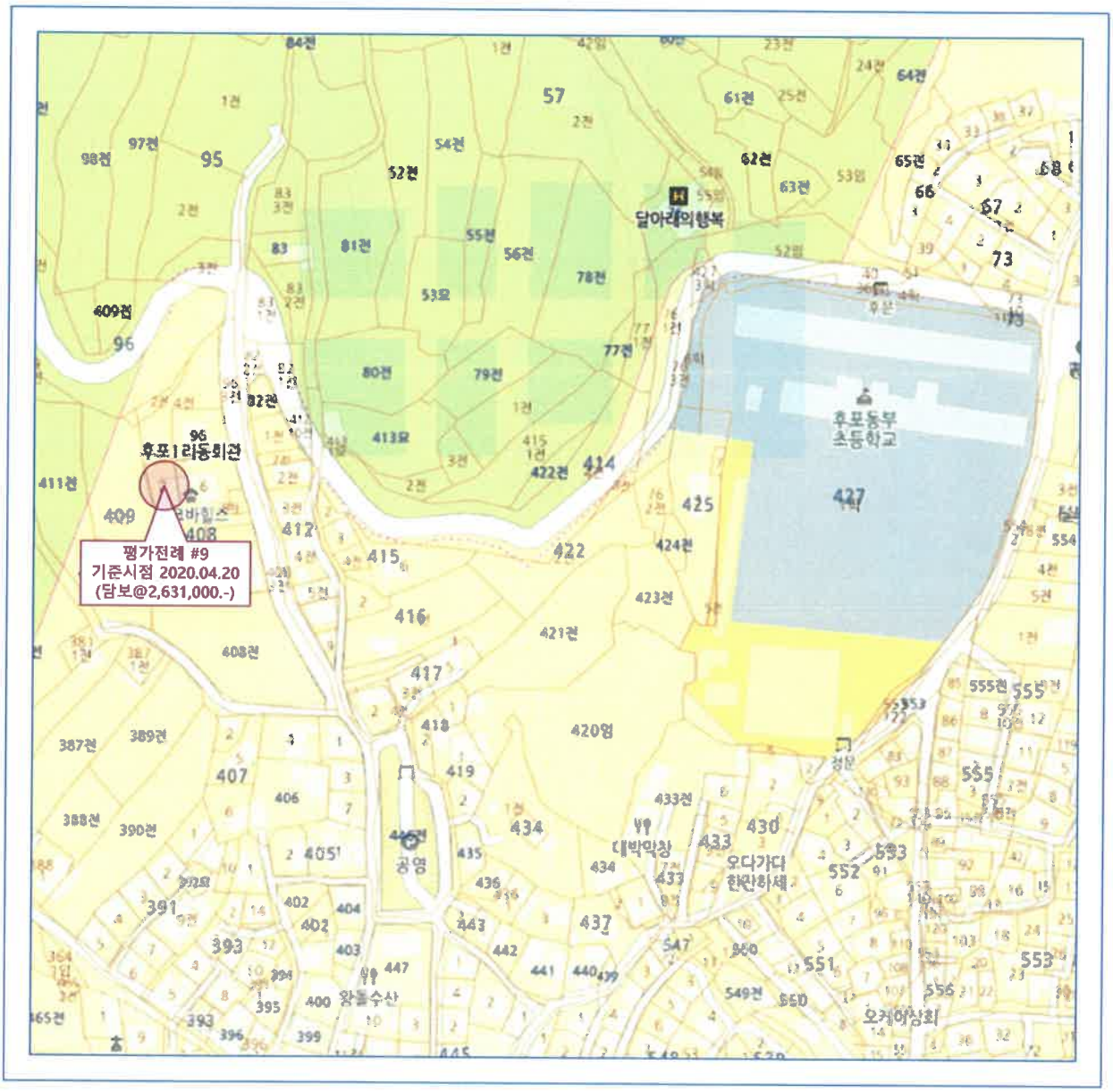
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

상 세 위 치 도

N

S

소재지 지번	[본건] 경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71외 1필지 2동 제지하1층 제비101호외 24개호



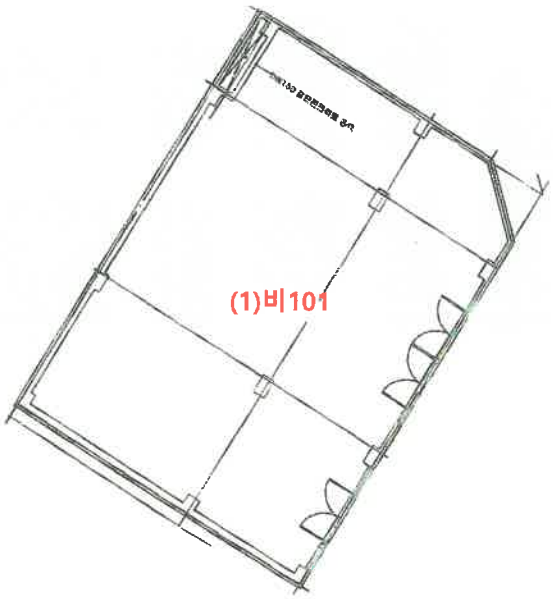
각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

호별배치도 및 내부이용상황

N

S

NONE SCALE



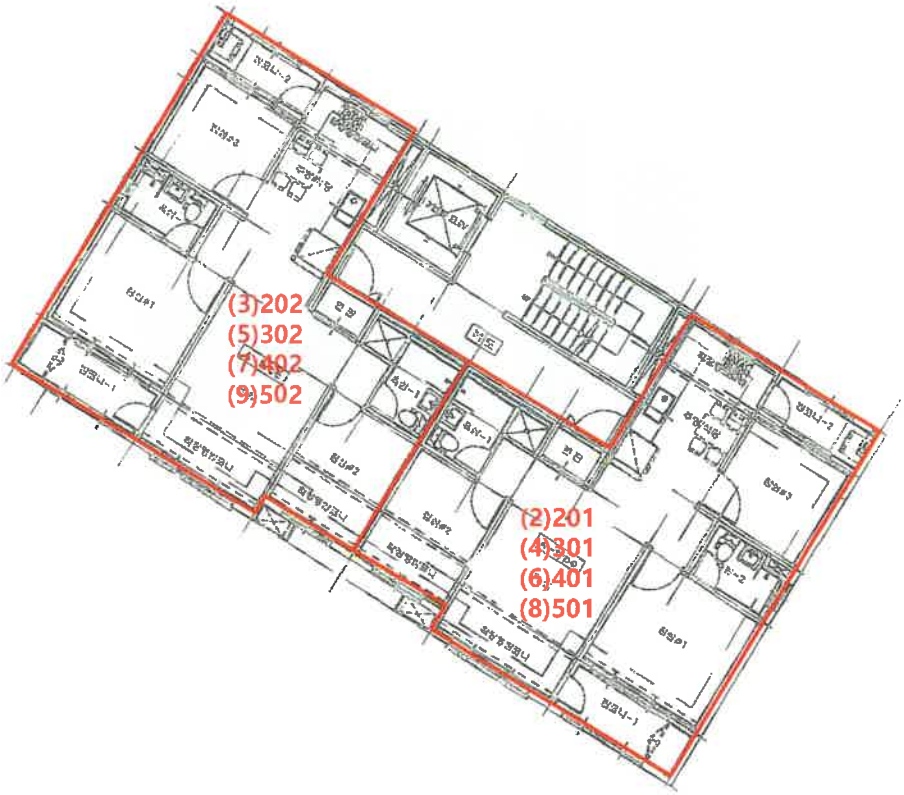
[2동 제지하1층 호별배치도 및 내부이용상황]

호별배치도 및 내부이용상황

N

S

NONE SCALE



[3, 4동 제2 ~ 5층 호별배치도 및 내부이용상황]

호별배치도 및 내부이용상황

N

S

NONE SCALE



[3, 4동 제2 ~ 5층 호별배치도 및 내부이용상황]

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 부산광역시 해운대구

신청주소 : 경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71

출력일시 : 2022년 7월 25일 15:13:56

출 력 자 : 서정원

순 번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
	주 소							순 번	성 명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

- 이하여백 -

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 부산광역시 해운대구

신청주소 : 경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-73

출력일시 : 2022년 7월 25일 15:14:17

출 력 자 : 서정원

순 번	세대주성명 / 주 소	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항 순 번	성 명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

- 이하여백 -

사 진 용 지



[본건 남측 인근에서]



[본건 북측 인근에서]

사 진 용 지



[2동 건물]



[일련번호 (1)]

(주)감정평가법인 대백

사 진 용 지



[3동 건물]



[4동 건물]

사 진 용 지



[다세대주택 내부]



[다세대주택 내부]

회 보 서

우)48059 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90, 1210호(큐비이센텀)

TEL. 051-867-4060
FAX. 051-867-4070

문서번호 : 22-220722-302

시행일자 : 2022-07-27

수 신 : (부산동래, 해운대)신용협동조합 이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022.07.22일자로 저희 법인에 의뢰하신 『경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71번지 외 1필지 제2동 제지하1층 제비101호 외 24개호 소재 부동산에 대한 평가』 건에 대하여 첨부와같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

수수료 청구서

(전화: 051-867-4060, FAX: 051-867-4070)

문서번호 : 22-220722-302

수 신 : (부산동래, 해운대)신용협동조합 이사장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2022.07.22 자 귀 제『 』 호로 의뢰하신『 경상북도 울진군 후포면 삼율리 530-71번지 외 1필지 제2동 제지하1층 제비101호 외 24개호 소재 부동산에 대한 평가 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		**2,800,480**	956,000+2,882,000,000 x 8/10,000 x 0.8배≒2,800,480
실비	여비	125,200	
	토지조사비	—	
	물건조사비	250,000	
	공부발급비	29,000	
	기타 실비	8,300	
	소계	412,500	
특별용역비		—	
공급가액		3,212,000	1,000원 미만 절사
부가세		321,200	
합계		**3,533,200**	
기납부 착수금		—	
정산청구액		**3,533,200**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신용협동조합 : 131-021-720936(예금주:(주)감정평가법인 태백 부산경남지사)

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

수수료 산정내역서

수　　신: (부산동래, 해운대)신용협동조합 이사장 귀하

평가서번호: 22-220722-302

정산청구액: **삼백오십삼만삼천이백원정 (₩3,533,200.-)**

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총　액
		3,882,000,000	-	₩3,882,000,000
기초수수료		5천이하 : 50,000,000 = 200,000 5천초과 5억이하 : 450,000,000 * 11/10000 * 0.80 = 396,000 5억초과 1십억이하 : 500,000,000 * 9/10000 * 0.80 = 360,000 1십억초과 5십억이하 : 2,882,000,000 * 8/10000 * 0.80 = 1,844,480 수수료 : 2,800,480 소　계 : 2,800,480		
평가수수료	1.0배	956,000+2,882,000,000 x 8/10,000 x 0.8배≒2,800,480		2,800,480
	1.5배			-
	소　계			2,800,480
실비	여　비			125,200
	토지조사비			-
	물건조사비			250,000
	기　타			37,300
	소　계			412,500
공 급 가 액		평가수수료 + 실비		3,212,000
부　가　세		공급가액 × 0.1		321,200
기납부 착수금				-
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금		₩3,533,200

공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미