



(주)통일감정평가법인



수 신 우리자산신탁(주)
(경유)
참 조 중울산새마을금고

제 목 『감정평가서 평가금액 변동 여부 및 사유 회신 요청의 건』에 대한 회신

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하오며, 항상 우리 법인의 업무 협조에 감사드립니다.

2. 귀 사가 요청하신 '200204-17-2401' 『감정평가서 평가금액 변동 여부 및 사유 회신 요청의 건』에 대하여 아래와 같이 조사 결과를 회신드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

▶ 감정평가서 번호 : 통일Y240919-3001호

▶ 감정평가 소재지 : 울산광역시 남구 달동 650-2 외 무성다채움 제13층 제1301호

당초 감정평가액 (기준시점 당시)	예상 감정평가액 (2026.03.23.)	변동금액 (변동률)
380,000,000원	370,000,000원	10,000,000원 (-2.63%)

※ 인근지역 내의 유사부동산의 거래사례 및 평가사례를 기준으로 가격변동여부를 조사하였으며, 기존 감정평가 이후 대상부동산이 장기간 방치된 점을 고려하여 예상 감정평가액을 추정하였음. 끝.

(주) 통일감정평가법인

울산지사장 오 창 민



담당부서 감정평가팀

담당평가사 오창민


시행 통일감정 0323-01 (2026.03.23.)

우 44692 울산광역시 남구 삼산로93번길 42, 2층(달동)

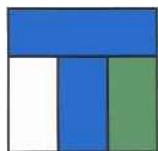
전화 052)716-2788 팩스번호 052)716-2789/ tongil22@kapaland.co.kr

감정평가서

Appraisal Report

건명	울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호
의뢰인	 중울산새마을금고이사장
감정평가서번호	통일Y240919-3001호

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

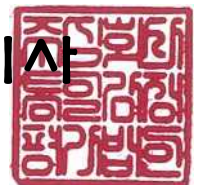


(주)통일감정평가법인 울산지사

울산광역시 남구 삼산로93번길 42, 2층

TEL.052-716-2788

FAX.052-716-2789



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
하준문

하준문



(주)통일감정평가법인 울산지사

지사장

오창민

(서명 또는 인)

감정평가액	삼억팔천만원정(₩380,000,000.-)			
의뢰인	중울산새마을금고이사장	감정평가목적	공매	
제출처	중울산새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사무성씨앤디	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024.09.19.	2024.09.19.	2024.09.19.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	380,000,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩380,000,000

심사확인인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 오창민	오창민	(인)
-------	--	-----	-----

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	울산광역시 남구 달동 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로 101번길 7	650-2, 650-3 무성 다채움	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층	63.435			
					97.395			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					174.4575			
					117.975			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	울산광역시 남구 달동	650-2	대	준주거지역	167.3			
2	울산광역시 남구 달동	650-3	대	준주거지역	288.3			
가	(내)							
	철근콘크리트구조 제13층 제1301호				84.7928	84.7928	380,000,000	비준가액
	1,2 소유권 -----				23.9589	23.9589		
	대지권				455.6	455.6		
					토지·건물 토지 건물	배분내역 160,000,000 220,000,000		
합 계							₩380,000,000	-
			-	이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 울산광역시 남구 달동 소재 강남초등학교 남측 인근에 위치하는 구분건물(무성다채움 제 13층 제1301호)로서, 공매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 09월 19일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가 요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 19일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 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 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건 물적동일성은 인정됩니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가능하여 일반건축물대장상의 구조, 규모, 용도 등을 기준하여 평가하였으나, 외관상 복층구조로 사료되는 바 공매진행시 재 확인이 요망됩니다.
- 대상물건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)을 일체로 하여 가격형성이 되는 바 건물과 토지의 개별평가가 곤란하나, 귀 의뢰인의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 구분하여 평가하여 명세표상에 병기하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	울산광역시 남구 달동 650-2 [도로명주소] 울산광역시 남구 삼산로101번길 7								
건물의 개황	구조 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일자	2019.03.12				
	연면적	2,197.8375㎡		용도지역	준주거지역				
	규모	층수	지하1층/지상13층		대지면적	455.6㎡			
		동수	1동						
		호수	23호						
주용도	업무시설		지목	대					
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비	
	0	-	0	0	0	0	0	-	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)			
기호	호수								
가	제13층 제1301호	84.7928	32.7673	117.5601	23.9589	주거용 오피스텔			

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	달동 881-10	쁘띠팔레드시티	제1702호	46.77	265,000,000	2023.01.11	-
		업무시설			5,666,020	2020.03.27	
#2	달동 578-1	번영로 코아루더클래식	제519호	30.08	133,000,000	2023.08.23	-
		공동주택, 오피스텔, 사무소, 근린생활시설			4,421,540	2017.05.19	
#3	달동 1364-1	울산센트럴 자이	제2510호	33.39	145,000,000	2024.03.25	-
		공동주택, 오피스텔, 판매및근린생활시설			4,342,610	2015.11.24	
#4	신정동 643-1	휴먼블루드빌	제1611호	41.83	195,000,000	2023.04.08	-
		업무시설, 제2종근린생활시설			4,661,720	2019.04.01	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#1	달동 650-2	무성다채움	제501호	65.87	269,000,000	공매 (NPL)	2024.05.31	-
		업무시설			4,083,800		2019.03.12	
#2	달동 650-2	무성다채움	제1202호	73.01	318,000,000	공매 (NPL)	2024.05.31	-
		업무시설			4,355,560		2019.03.12	
#3	달동 650-2	무성다채움	제1101호	65.87	287,000,000	공매 (NPL)	2024.05.31	-
		업무시설			4,357,060		2019.03.12	
#4	달동 881-10	뽕띠팔레드 시티	제1501호	46.24	286,000,000	담보	2023.05.16	-
		업무시설			6,185,120		2020.03.27	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @4,400,000원/㎡ ~ @4,500,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

울산 남구 2023년 9월 ~ 2024년 8월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	907,000,000	600,491,101	66.20%	20	4	20.00%
오피스텔(주거)	5,113,100,000	3,285,476,000	64.30%	142	23	16.20%
주상복합(주거)	4,030,000,000	3,340,936,000	82.90%	31	12	38.70%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#1)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #1 시점수정 (2023.01.11~2024.09.19) 매매가격지수

연립다세대

지역 : 울산광역시 (2023.01.11~2024.09.19)

거래시점 : 2023.01.11, 2022년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.19, 2024년07월 지수를 적용 함

2023.01.11 매매가격지수 (적용:2022년12월) : 100.2

2024.09.19 매매가격지수 (적용:2024년07월) : 96.2

시점수정치 : $96.2/100.2 \approx 0.96008$

시점수정치 : 0.96008

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#1)	0.85	0.97	1.00	1.00	0.825
구분	결정의견				
기호(가) /비교사례(#1)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(대중교통 및 편의시설, 업무시설과의 편의성 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	5,666,020	1.000	0.96008	0.825	84.7928	380,538,368	380,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가	84.7928	4,481,513	380,000,000	-
합계			<u>380,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1세대	380,000,000	주거용
감정평가액 합계		<u>380,000,000</u>	

V 대상물건 종합의견

1) 물적동일성, 안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 등 관리 유의 사항 및 장래 동향	본건은 담보물로서 물적동일성은 일치하고, 안정성, 환가성 및 시장성은 보통이며, 당분간 현수준이 지속될 전망입니다.
2) 기타 참고사항	의견란 1-6 그 밖의 사항 참조 바랍니다.
3) 매매(분양)가 적정성 검토	-

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 울산광역시 남구 달동 소재 강남초등학교 남측 인근에 위치하며 인근은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 및 다가구주택, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층 건물 내 제1301호로서,
(사용승인일 2019.03.12)

외벽 : 치장석, 스톤코트

내벽 : 벽지, 타일

창호 : 샷시창

이용상태 : 주거용 오피스텔로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

가스보일러에 의한 난방이며, 승강기, 옥내소화전, 스프링쿨러, 화재탐지시설, 주차타워설비, 위생설비 등이 구비되어 있으며, 급배수 보통입니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접도로와 대체로 등고평탄한 2필 일단의 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중이며, 북동측으로 폭 약 8미터 포장도로에 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1~2) : 도시지역,준주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(출입문 신설)<교육환경 보호에 관한 법률>

7. 공부와의 차이

해당없음

8. 임대 관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

해당없음

광역위치도

소재지

울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호



상 세 위 치 도

소재지

울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호



범례



본 건



표 준 지



평 가 사 례

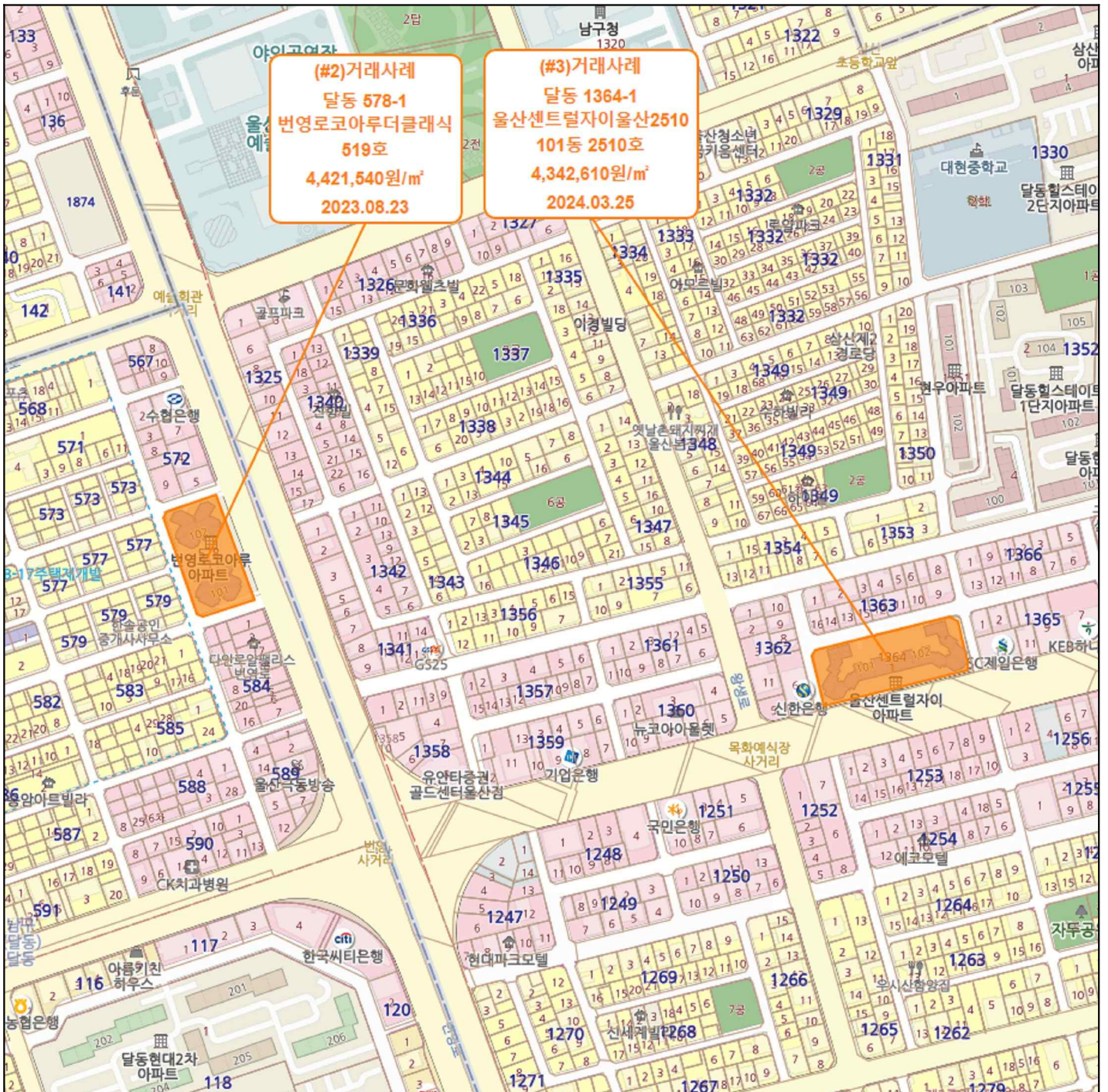


거 래 사 례

상 세 위 치 도

소재지

울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호



범례

본 건

표준지

평가사례

거래사례

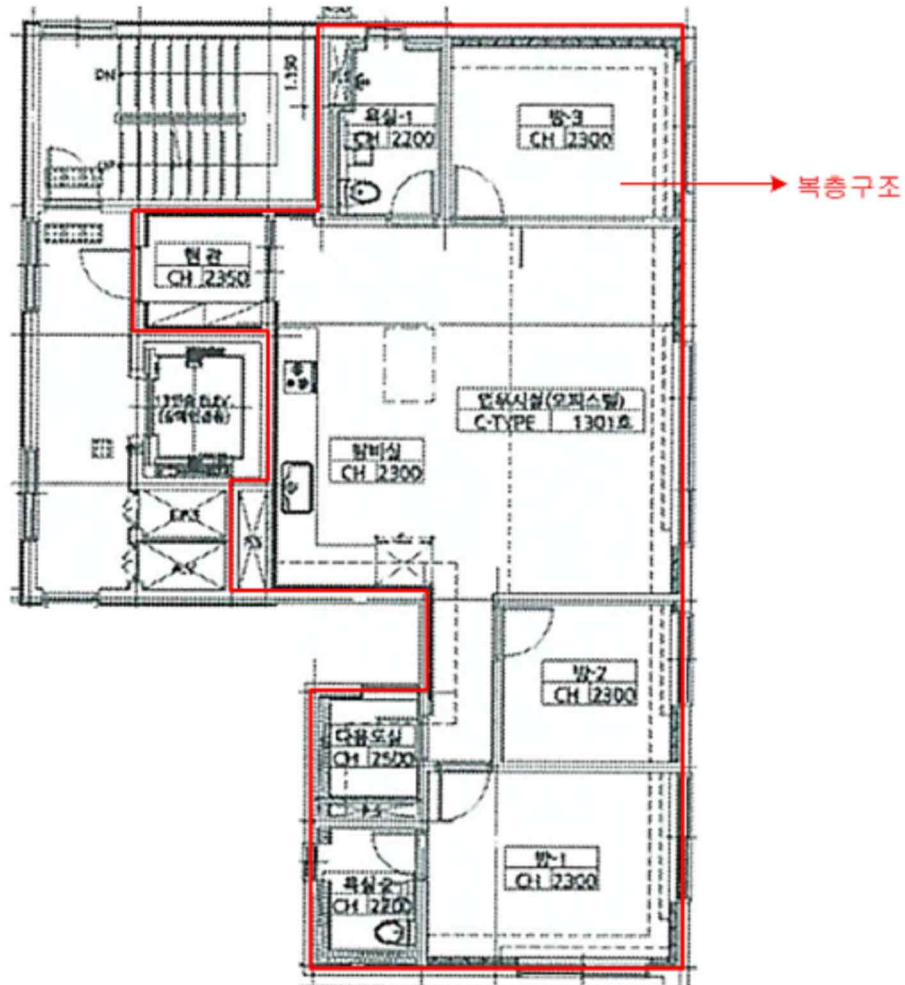
건물개황도

소재지

울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호

NOSCALE

호별배치도 및 내부구조도



(가)1301호

사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 주 위 환 경 】

사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 현 관 전 경 】

(주)통일감정평가법인

우 44692 / 울산광역시 남구 삼산로93번길 42, 2층 / www.tongilap.com
TEL.052-716-2788 / FAX.052-716-2789 / e-Mail : tongil22@kapaland.co.kr

문서번호:	Y240919-3001	선결		지시		
시행일자:	2024. 09. 19.	접	일자 시간	결재		
수신:	중울산새마을금고이사장	수	번호		공람	
참조:	-	처리과				
제목:	감정평가회보	담당자				

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.09.19.자 귀 제 『10000000000015416496』 호로 의뢰하신 『울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 울산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 통일Y240919-3001호

중을산새마을금고이사장 귀하

일금 오십구만구천오백원정 (₩599,500.-)

2024. 09. 19자 귀 제 『10000000000015416496』 호로 의뢰하신 『울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평가수수료	490,400	● 평가수수료 ● (380,000,000-50,000,000) × 11/10,000 × 0.8 + 200,000 = ₩490,400
(나) 실 비	여비	40,000	
	물건조사비	10,000	▶ 물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원
	공부발급비	1,000	▶ 공부발급비 집합건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000 = 1,000 원
	기타실비	4,000	▶ 기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
	특별용역비	-	
소 계		55,000	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)		₩545,000	
부가가치세		₩54,500	
총 계		₩599,500	
기납부착수금		-	
정산청구액		₩599,500	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(Y240919-3001)로 하여주시기 바랍니다.

◆ 새마을금고

★ 계좌번호 ★
9002-2044-1905-4

★ (주)통일감정평가법인

2024년 09월 19일

(주)통일감정평가법인 울산지사

울산광역시 남구 삼산로93번길 42, 2층
TEL. 052-716-2788 FAX. 052-716-2789



현장조사 확인 및 소요실비 청구서

□ 의뢰 내역

의뢰번호(담보번호)	10000000000015416496	소유자(대상업체명)	주식회사무성씨앤디
소재지	울산광역시 남구 달동 650-2 제1301호		

□ 현장조사 내역

현장조사일	2024-09-19
현장 대상물건 사진	
소유자 또는 관계인	평가대상 물건에 대한 현장조사를 완료하였음을 서명 날인함. ○ 소 유 자 : 주식회사무성씨앤디

□ 실비 청구내역

과 목	금 액	비 고
실 비	여 비	40,000
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기 타 실 비	4,000
	특별용역비	0
	합 계	55,000
부가가치세	5,500	
청 구 액	60,500	

▶ 물건조사비
건물 1동 × @10,000 = 10,000 원

▶ 공부발급비
집합건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000

= 1,000 원

▶ 기타실비
사진 4장 × @1,000 = 4,000 원

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

계좌번호
◆ 새마을금고 9002-2044-1905-4, (주)통일감정평가법인

2024년 09월 19일

감정평가사 하준문

