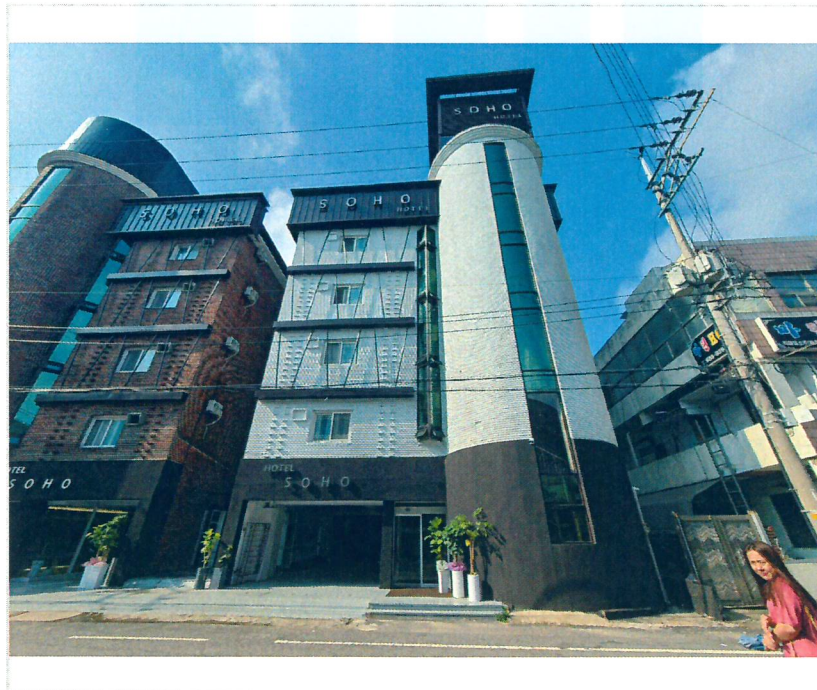


# 감정평가서

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| 건명    | 전북특별자치도 익산시 인화동2가<br>88-1번지 외 소재 부동산에 대한 평가 |
| 의뢰인   | 신영부동산신탁(주),<br>북부산신용협동조합 이사장                |
| 감정서번호 | 22-241120-304                               |



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건 부동산은 전북특별자치도 익산시 인화동1가 소재 인화사거리 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 금융기관 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 현황

#### [ 토 지 ]

| 일련<br>번호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 접면<br>도로 | 형상<br>지세   | 2024년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----------|---------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|--------------------------|
| 1        | 인화동2가<br>88-1 | 대  | 325.6     | 상업용      | 일반상업     | 소로<br>한면 | 세장형<br>평 지 | 426,600                  |
| 2        | 인화동2가<br>88-7 | 대  | 600.7     | 상업용      | 일반상업     | 소로<br>각지 | 세장형<br>평 지 | 488,4000                 |

#### [ 건 물 ]

| 일련<br>번호 | 소재지           | 구분          | 구 조              | 면적 (㎡)   |          | 용도             | 사용<br>승인일자 |
|----------|---------------|-------------|------------------|----------|----------|----------------|------------|
|          |               |             |                  | 공부       | 사정       |                |            |
| 가        | 인화동2가<br>88-1 | 지하1<br>지상5층 | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕 | 1,352.44 | 1,352.44 | 근린생활시설<br>숙박시설 | 1994.10.27 |

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 09일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간

대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 11월 09일임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하나, 귀 조합 요청에 의거하여 부득이 외부관찰에 의한 통상적인 상태 등을 고려하여 평가하였으므로 공매 진행 및 응찰시 반드시 내부이용상황 및 관리상태, 제시외 건물 유무 등에 관하여 재확인하시기 바람.
- 2) 본건 건물은 2022.05.08자로 소유권이전 후 리모델링 되어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 잔존내용년수를 조정한 관찰감가법을 병용하였으므로 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물은 2024.01.18.자로 일반건축물대장등본상 '위반건축물'이 등재되어 있으므로 공매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.
- 4) 본건 토지 (2) 지상에 제시외 건물 (ㄱ)이 소재하나 평가에서 제외하였으므로 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 부동산의 임대관계는 평가목적 등을 참작하여 생략하였음.
- 6) 본건 부동산의 전입세대확인은 별첨 '전입세대확인서'와 같으므로 담보취급시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 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

### ■ 토지의 평가방법

본건 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 '공시지가기준법'을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### ■ 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법'을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

본건 건물은 소유권이전 후 리모델링된 건물로서, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 잔존내용년수를 조정한 관찰감가법을 병용하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

[ 시기준일 : 2024. 01. 01 ]

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 접면<br>도로 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|----|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| A  | 인화동2가<br>88-1 | 대  | 325.6     | 상업용      | 일반상업     | 소로<br>한면 | 세장형<br>평 지 | 426,600       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

| 소재지            | 용도지역 | 산정기간                          | 변동률(%)                      | 비고                                                                                                                          |
|----------------|------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 전북특별자치도<br>익산시 | 상업지역 | 2024.01.01<br>~<br>2024.11.09 | -0.082%<br><b>(0.99918)</b> | 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.150<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.174<br>$(1 + 0.00150) * (1 - 0.00174 * 40/30)$<br>= 0.99918 |

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(지역요인 비교치 : 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### [ 상업지대 ]

| 조 건   | 개 별 요 인 항 목         |                      |
|-------|---------------------|----------------------|
|       | 항 목                 | 세 부 항 목              |
| 가로조건  | 가로의 폭,구조 등의 상태      | 폭                    |
|       |                     | 포장                   |
|       |                     | 계통 및 연속성             |
| 접근조건  | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성         |
|       |                     | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성   |
| 환경조건  | 고객의 유동성과의 적합성       | 고객의 유동성과의 적합성        |
|       | 인근환경                | 인근 토지의 이용상황          |
|       |                     | 인근 토지의 이용상황과의 적합성    |
|       | 자연환경                | 지반, 지질 등             |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등  | 면적, 접면너비, 깊이         |
|       |                     | 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 |
|       | 방위, 고저 등            | 방위, 고저, 경사지          |
|       | 접면도로 상태             | 각지, 2면획지, 3면획지       |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도           | 용도지역, 지구, 구역 등       |
|       |                     | 용적제한, 고도제한           |
|       |                     | 기타규제(입체이용제한 등)       |
| 기타조건  | 기 타                 | 장래의 동향, 기타           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

| 일련<br>번호 | 비교<br>표준지                        | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 | 비교치   |
|----------|----------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1        | A                                | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00      | 1.00     | 1.000 |
|          | 본건이 비교표준지로서 제조건 대등함.             |          |          |          |          |           |          |       |
| 2        | A                                | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 1.050 |
|          | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로) 등에서 우세함. |          |          |          |          |           |          |       |

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지'에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 유사 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 ]

| 기호       | 소재지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 지목 | 면적    | 용도지역 | 이용상황 | 거래금액          | 단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|------|------|---------------|-------------|------------|
| #1       | 인화동1가<br>170                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 대  | 374.1 | 일반상업 | 상업용  | 1,540,000,000 | 909,000     | 2022.10.20 |
|          | 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년 수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.<br>배분법에 의한 토지잔여단가 : 관찰감가<br>$[1,540,000,000 - \{(600,000 \times 35/50) \times 250.4\text{㎡}\} - \{(750,000 \times 35/50) \times 61.25\text{㎡}\} - \{(1,550,000 \times 35/50) \times 979.4\text{㎡}\}] / 374.1\text{㎡} \approx 909,000/\text{㎡}$ |    |       |      |      |               |             |            |
| #2<br>선정 | 인화동2가<br>96-6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 대  | 241.4 | 일반상업 | 상업나지 | 220,000,000   | 911,000     | 2024.07.30 |
|          | 사례는 토지만의 거래사례로서, 토지만의 거래단가임.<br>$220,000,000 / 241.4\text{㎡} \approx 911,000\text{원}/\text{㎡}$                                                                                                                                                                                                                                                |    |       |      |      |               |             |            |
| #3       | 인화동2가<br>98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 대  | 373.2 | 일반상업 | 상업용  | 470,000,000   | 940,000     | 2023.12.29 |
|          | 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년 수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.<br>배분법에 의한 토지잔여단가 :<br>$[470,000,000 - \{(1,500,000 \times 20/50) \times 198.65\text{㎡}\}] / 373.2\text{㎡} \approx 940,000/\text{㎡}$                                                                                                           |    |       |      |      |               |             |            |
| #4<br>선정 | 평화동<br>111-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 대  | 410.3 | 일반상업 | 상업용  | 2,200,000,000 | 877,000     | 2024.03.11 |
|          | 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년 수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.<br>배분법에 의한 토지잔여단가 :<br>$[2,200,000,000 - \{(600,000 \times 40/50) \times 106.56\text{㎡}\} - \{(2,200,000 \times 40/50) \times 1,016.48\text{㎡}\}] / 410.3\text{㎡} \approx 877,000/\text{㎡}$                                                    |    |       |      |      |               |             |            |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 유사 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 ]

| 기호 | 소재지               | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도지역 | 이용상황 | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가목적 | 기준시점       |
|----|-------------------|----|-----------|------|------|---------------|------|------------|
| #ㄱ | 인화동1가<br>169-2    | 대  | 350.1     | 일반상업 | 상업용  | 905,000       | 담보   | 2024.03.27 |
| #ㄴ | 인화동1가<br>169-7    | 대  | 297       | 일반상업 | 상업용  | 887,000       | 담보   | 2024.03.27 |
| #ㄷ | 인화동1가<br>173-10 외 | 대  | 851.8     | 일반상업 | 상업용  | 890,000       | 경매   | 2024.06.13 |
| #ㄹ | 인화동1가<br>176-1    | 대  | 283.4     | 일반상업 | 상업용  | 864,000       | 경매   | 2024.07.29 |
| #ㅁ | 인화동1가<br>132-10   | 대  | 455.8     | 일반상업 | 상업용  | 862,000       | 담보   | 2024.08.26 |
| #ㅂ | 인화동2가<br>65-2     | 대  | 864.3     | 일반상업 | 상업용  | 905,000       | 담보   | 2023.10.23 |

### 5) 인근 유사 토지의 지가수준

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

| 용도지역 | 이용상황 | 도로조건         | 지가수준                         | 비고 |
|------|------|--------------|------------------------------|----|
| 일반상업 | 상업용  | 소로각지<br>소로한면 | 900,000원/㎡ ~ 1,000,000원/㎡ 내외 | -  |

### 6) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 태인경매정보 ]

| 소재지            | 통계기간  | 물건구분 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수 |
|----------------|-------|------|---------|------|
| 전북특별자치도<br>익산시 | 최근1년  | 토지/대 | 34.41   | 1    |
|                | 최근6개월 | 토지/대 | 34.41   | 1    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7) 그 밖의 요인 산정 및 결정

### ■ 적용사례 선정

|           |                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 적용사례      | #2                                                            |
| 적용사례 선정의견 | 상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 적용사례를 선정하였음. |

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

| 구 분      |      | 가 격<br>(원/㎡)                               | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정가격    | 격 차 율   |
|----------|------|--------------------------------------------|-------|---------|-------|-------|---------|---------|
| 거래사례     | #2   | 911,000                                    | 1.000 | 0.99901 | 1.000 | 0.960 | 873,694 | 2.050   |
| 비교표준지    | A    | 426,600                                    | -     | 0.99918 | -     | -     | 426,250 |         |
| 산정<br>내역 | 사정보정 | 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.            |       |         |       |       |         | 1.000   |
|          | 시점수정 | 전북특별자치도 익산시 상업지역 : 2024.07.30 ~ 2024.11.09 |       |         |       |       |         | 0.99901 |
|          | 지역요인 | 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함                       |       |         |       |       |         | 1.000   |
|          | 개별요인 | 가로조건                                       | 접근조건  | 환경조건    | 획지조건  | 행정적조건 | 기타조건    | 계       |
|          |      | 1.00                                       | 1.00  | 1.00    | 0.96  | 1.00  | 1.00    | 0.960   |
|          | 요인비교 | 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로) 등에서 열세함.         |       |         |       |       |         |         |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

| 비교표준지 | 용도지역   | 그 밖의 요인 보정치  |
|-------|--------|--------------|
| A     | 일반상업지역 | 2.050 → 2.05 |

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

| 일련<br>번호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1        | 426,600       | 0.99918  | 1.000    | 1.000    | 2.05       | 873,813       | 873,000       |
| 2        | 426,600       | 0.99918  | 1.000    | 1.050    | 2.05       | 917,504       | 917,000       |

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 비교표준지 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원)     | 비 고 |
|----------|-------|-------|-----------|-------------|-----|
| 1        | A     | 325.6 | 873,000   | 284,248,800 | -   |
| 2        | A     | 600.7 | 917,000   | 550,841,900 | -   |
| 합 계      |       | 926.3 |           | 835,090,700 |     |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

### 가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

| 기호       | 소재지                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 지목 | 면적    | 용도지역 | 이용상황 | 거래금액          | 단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|------|------|---------------|-------------|------------|
|          | 평화동<br>111-12                                                                                                                                                                                                                                                                             | 대  | 410.3 | 일반상업 | 상업용  | 2,200,000,000 | 877,000     | 2024.03.11 |
| #4<br>선정 | 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임.<br>배분법에 의한 토지잔여단가 :<br>$[2,200,000,000 - \{(600,000 \times 40/50) \times 106.56\text{㎡}\} - \{(2,200,000 \times 40/50) \times 1,016.48\text{㎡}\}] / 410.3\text{㎡} \approx 877,000/\text{㎡}$ |    |       |      |      |               |             |            |

### 다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

| 거래<br>사례 | 소재지                | 용도<br>지역 | 산정기간                          | 변동률(%)               | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|--------------------|----------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #4       | 전북특별<br>자치도<br>익산시 | 상업지역     | 2024.03.11<br>~<br>2024.11.09 | -0.235%<br>(0.99765) | 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.042<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.082<br>2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.067<br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.010<br>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.034<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : -0.050<br>2024.09.01 ~ 2024.09.30 : -0.174<br>$(1 + 0.00042 * 21/31) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00034) * (1 - 0.00050) * (1 - 0.00174) * (1 - 0.00174 * 40/30) \approx 0.99765$ |

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

| 일련<br>번호 | 거래<br>사례                        | 가로<br>조건 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정<br>적조건 | 기타<br>조건 | 비교치   |
|----------|---------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| 1        | #4                              | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.00      | 1.00     | 1.000 |
|          | 평가대상은 거래사례와 전반적으로 유사함.          |          |          |          |          |           |          |       |
| 2        | #4                              | 1.00     | 1.00     | 1.00     | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 1.050 |
|          | 평가대상은 거래사례 대비 획지조건(접면도로)에서 우세함. |          |          |          |          |           |          |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1) 토지단가 산정

| 일련<br>번호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1        | 877,000       | 1.000    | 0.99765  | 1.000    | 1.000    | 874,939       | 874,000       |
| 2        | 877,000       | 1.000    | 0.99765  | 1.000    | 1.050    | 918,686       | 918,000       |

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련<br>번호 | 거래사례 | 면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 시산가액(원)     | 비 고 |
|----------|------|-------|-----------|-------------|-----|
| 1        | #4   | 325.6 | 874,000   | 284,574,400 | -   |
| 2        | #4   | 600.7 | 918,000   | 551,442,600 | -   |
| 합 계      |      | 325.6 |           | 284,574,400 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정

| 일련<br>번호 | 공시지가기준법에<br>의한 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에<br>의한 토지단가(원/㎡) | 결정단가    |
|----------|--------------------------|--------------------------|---------|
| 1        | 873,000                  | 874,000                  | 873,000 |
| 2        | 917,000                  | 918,000                  | 917,000 |

### 나. 토지가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 면 적(㎡) |       | 토지단가<br>(원/㎡) | 감정평가액(원)    | 비 고 |
|----------|--------|-------|---------------|-------------|-----|
|          | 공부     | 사정    |               |             |     |
| 1        | 325.6  | 325.6 | 873,000       | 284,248,800 | -   |
| 2        | 600.7  | 600.7 | 917,000       | 550,841,900 | -   |
| 합 계      | 926.3  | 926.3 |               | 835,090,700 | -   |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 건물 감정평가액 산출

### 1. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

#### 가. 건물신축 표준단가

[ 출처 : 한국부동산연구원, 2023년도 건축물 재조달원가 자료집 ]

| 분류번호        | 용도 | 구조          | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|----|-------------|----|---------------|---------------|
| 07-01-05-09 | 여관 | 철근콘크리트조/평지붕 | 1  | 1,787,000     | 50<br>(45~55) |
| 07-03-07-09 | 호텔 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3  | 2,107,000     | 50<br>(45~55) |

#### ● 인근 유사 숙박시설 재조달원가 및 잔존연수 등

| 소재지             | 구 분     | 용 도             | 재조달원가 * 잔존/내용             | 기준시점       | 평가목적 |
|-----------------|---------|-----------------|---------------------------|------------|------|
| 인화동1가<br>170    | 지1층     | 대중음식점           | 1,200,000 * 39/50<br>관찰감가 | 2023.05.11 | 담보   |
|                 | 2~5층    | 여관              | 1,900,000 * 39/50<br>관찰감가 | 2023.05.11 | 담보   |
| 평화동<br>111-12   | 1 ~ 5층  | 여관              | 2,100,000 * 40/50<br>관찰감가 | 2024.03.08 | 담보   |
| 인화동1가<br>169-2  | 1 ~ 7층  | 여관              | 2,000,000 * 38/50<br>관찰감가 | 2023.03.07 | 담보   |
| 인화동1가<br>169-7  | 지층 ~ 5층 | 기계실, 관리실,<br>여관 | 2,100,000 * 44/50<br>관찰감가 | 2024.03.27 | 담보   |
| 인화동1가<br>132-10 | 1 ~ 5층  | 여관              | 2,100,000 * 42/50<br>관찰감가 | 2024.08.26 | 담보   |
| 인화동1가<br>133    | 1 ~ 5층  | 여관              | 2,100,000 * 42/50<br>관찰감가 | 2024.08.26 | 담보   |
| 인화동2가<br>96-1   | 1 ~ 6층  | 여관              | 2,300,000 * 40/50<br>관찰감가 | 2024.03.27 | 담보   |
| 인화동2가<br>96-3   | 1 ~ 5층  | 위락시설, 여관        | 1,860,000 * 48/50<br>관찰감가 | 2024.04.17 | 담보   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 부대설비 보정단가 검토

| 일련<br>번호 | 구분      | 설비명                                        | 보정단가(원/㎡) |
|----------|---------|--------------------------------------------|-----------|
| 가        | 지하 ~ 5층 | 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재경보설비.<br>화재감지기, 난방설비 | 재조달원가 포함  |

## 다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가 자료집'을 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 구분     | 용도           | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 재조달원가(원/㎡) |
|----------|--------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 가        | 1층     | 주차장          | 900,000   | -         | 900,000    |
|          | 1 ~ 5층 | 숙박시설         | 1,900,000 | -         | 1,900,000  |
|          | 지하     | 근린생활시설, 보일러실 | 750,000   | -         | 750,000    |

## 2. 감가수정 및 적용단가 산출

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 일련<br>번호 | 구분     | 재조달원가<br>(원/㎡) | 사용승인일      | 내용<br>연수 | 경과<br>연수 | 적용잔존<br>연수 | 잔존<br>가치율 | 적용단가<br>(원/㎡) | 비 고  |
|----------|--------|----------------|------------|----------|----------|------------|-----------|---------------|------|
| 가        | 1층     | 900,000        | 1994.10.27 | 50       | 30       | 43         | 43/50     | 774,000       | 관찰감가 |
|          | 1 ~ 5층 | 1,900,000      | 1994.10.27 | 50       | 30       | 43         | 43/50     | 1,634,000     | 관찰감가 |
|          | 지하     | 750,000        | 1994.10.27 | 50       | 30       | 43         | 43/50     | 645,000       | 관찰감가 |

※ 잔존가치율 = 적용잔존연수 / 내용연수

※ 감가수정 : 현상 및 관리상태를 고려하여 잔존내용연수를 조정한 관찰감가법을 병용하였음.

### 3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 '원가법' 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법' 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

| 일련<br>번호 | 구분     | 면적 (㎡)          |                 | 적용단가<br>(원/㎡) | 건물가액(원)              | 비 고  |
|----------|--------|-----------------|-----------------|---------------|----------------------|------|
|          |        | 공부              | 사정              |               |                      |      |
| 가        | 1층     | 187.71          | 187.71          | 774,000       | <b>145,287,540</b>   | 관찰감가 |
|          | 1 ~ 5층 | 934.19          | 934.19          | 1,634,000     | <b>1,526,466,460</b> | 관찰감가 |
|          | 지하     | 230.54          | 230.54          | 645,000       | <b>148,698,300</b>   | 관찰감가 |
| 합 계      |        | <b>1,352.44</b> | <b>1,352.44</b> |               | <b>1,820,452,300</b> | -    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 원가법에 의한 감정평가액 산출

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

| 구 분 | 일련<br>번호 | 면적(㎡)    |          | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액         | 비 고  |
|-----|----------|----------|----------|---------------|---------------|------|
|     |          | 공부       | 사정       |               |               |      |
| 토 지 | 1        | 325.6    | 325.6    | 873,000       | 284,248,800   | -    |
|     | 2        | 600.7    | 600.7    | 917,000       | 550,841,900   |      |
|     | 소계       | 926.3    | 926.3    |               | 835,090,700   |      |
| 건 물 | 가        | 187.71   | 187.71   | 774,000       | 145,287,540   | 관찰감가 |
|     |          | 934.19   | 934.19   | 1,634,000     | 1,526,466,460 | 관찰감가 |
|     |          | 230.54   | 230.54   | 645,000       | 148,698,300   | 관찰감가 |
|     | 소계       | 1,352.44 | 1,352.44 |               | 1,820,452,300 |      |
| 합 계 |          |          |          |               | 2,655,543,000 |      |



토지, 건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                  | 지번   | 지 목<br>및<br>용 도      | 용도지역<br>및<br>구 조       | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                  | 비 고                          |
|----------|------------------------------------------------------|------|----------------------|------------------------|---------|--------|-----------|------------------|------------------------------|
|          |                                                      |      |                      |                        | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액              |                              |
| 1        | 전북특별자치도<br>익산시<br>인화동2가                              | 88-1 | 대                    | 일반상업지역                 | 325.6   | 325.6  | 873,000   | 284,248,800      |                              |
| 가        | 동소<br><br>[ 도로명주소 ]<br>전북특별자치도<br>익산시<br>인북로4길<br>28 | 88-1 | 근린생활<br>시설 및<br>숙박시설 | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕<br>5층 |         |        |           |                  | 관찰감가                         |
|          |                                                      |      | 주차장                  | 1층                     | 187.71  | 187.71 | 774,000   | 145,287,540      | 900,000<br>x 43/50           |
|          |                                                      |      | 계단                   |                        | 36.67   | 934.19 | 1,634,000 | 1,526,466,460    | 1,900,000<br>x 43/50<br>숙박시설 |
|          |                                                      |      | 숙박시설                 | 2층                     | 224.38  |        |           |                  |                              |
|          |                                                      |      | 숙박시설                 | 3층                     | 224.38  |        |           |                  |                              |
|          |                                                      |      | 숙박시설                 | 4층                     | 224.38  |        |           |                  |                              |
|          |                                                      |      | 숙박시설                 | 5층                     | 224.38  |        |           |                  |                              |
|          |                                                      |      | 옥탑                   |                        | 22.74   | 22.74  | -         | 감정평가외            | 연면적 제외                       |
|          |                                                      |      | 위락시설<br>(유흥<br>음식점)  | 지하                     | 155.06  | 230.54 | 645,000   | 148,698,300      | 750,000<br>x 43/50<br>지층     |
|          |                                                      |      | 보일러실                 |                        | 62.16   |        |           |                  |                              |
|          |                                                      |      | 창고                   |                        | 13.32   |        |           |                  |                              |
| 2        | 동소                                                   | 88-7 | 대                    | 일반상업지역                 | 600.7   | 600.7  | 917,000   | 550,841,900      |                              |
| 합 계      |                                                      |      |                      |                        |         |        |           | ₩2,655,543,000.- |                              |
|          |                                                      |      |                      | 이                      | 하       | 여      | 백         |                  |                              |

# 토 지 평 가 요 항 표

## 1 위치 및 주위환경

본건 부동산은 전북특별자치도 익산시 인화동1가 소재 인화사거리 남동측 인근에 위치하며, 부근은 숙박시설 및 근린생활시설 등이 혼재하여 형성되어 있음.

## 2 교통 상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## 3 형태 및 지세, 이용상황

본건은 인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, (1)은 숙박시설 건부지, (2)는 주차장으로 이용중 임.

## 4 인접 도로 상태

- (1) 본건 북동측으로 약 10m 내외 폭의 포장도로와 접함.
- (2) 본건 북동측, 북서측으로 약 10m 내외 폭의 포장도로, 남서측으로 약 8m 내외 폭의 포장도로와 접함.

## 5 도시계획관계 및 공법상 제한사항

- (1) 도시지역, 일반상업지역(2021-11-15), 방화지구(2021-11-15), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-08-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
- (2) 도시지역, 일반상업지역(2021-11-15), 방화지구(2021-11-15), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-08-16)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

# 토 지 평 가 요 항 표

---

## 6 제시목록 외의 물건

---

없 음.

## 7 공부와의 차이

---

없 음.

## 8 기타 참고사항

---

없 음.

# 건 물 평 가 요 항 표

## 1 건물의 구조

(가) 철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 건물로서, 1994.10.27에 사용승인 되었으며, 소유권이전 후 리모델링되어 현상은 보통인 편임.

외벽 : 타일 및 몰탈위 페인팅일 마감.

창호 : 새시조 이중창 구조임.

## 2 이용상태

(가) 숙박시설(상호 : SOHO HOTEL)로 이용중임.

## 3 위생 및 냉난방설비

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## 4 기타 설비

승강기설비, 화재감지기, 화재경보설비 등이 구비되어 있음.

## 5 부합물 및 종물관계

본건 토지 (2) 지상에 제시외 건물 (ㄱ)이 소재함.

## 6 공부와의 차이

없 음.



# 건 물 평 가 요 항 표

---

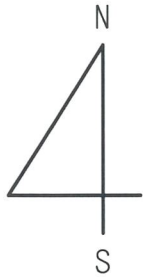
7

기타 참고사항

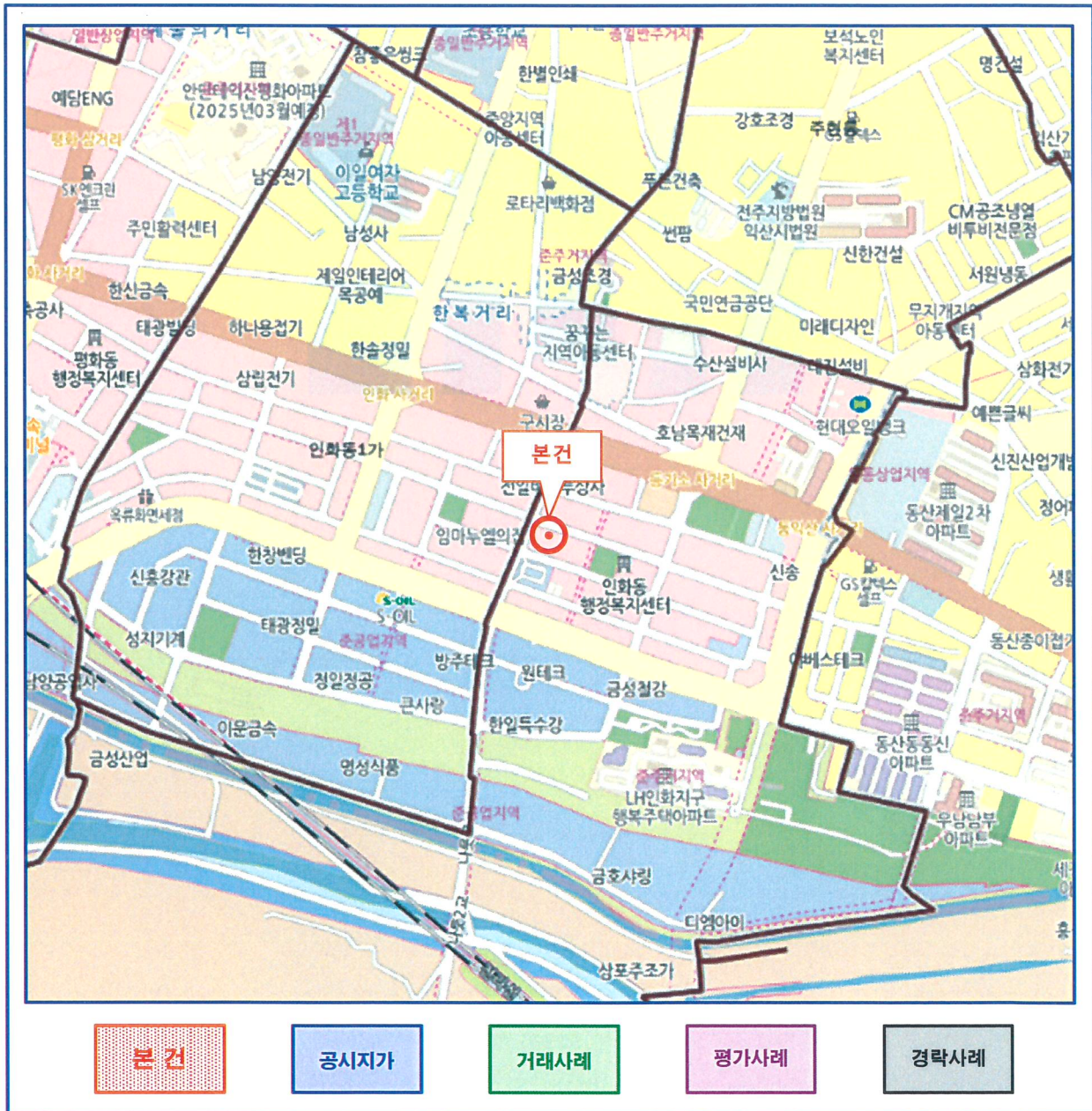
---

없 음.

# 광역위치도

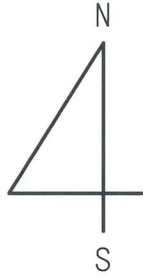


|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 본건<br>소재지 | 전북특별자치도 익산시 인화동2가 일대 |
|-----------|----------------------|

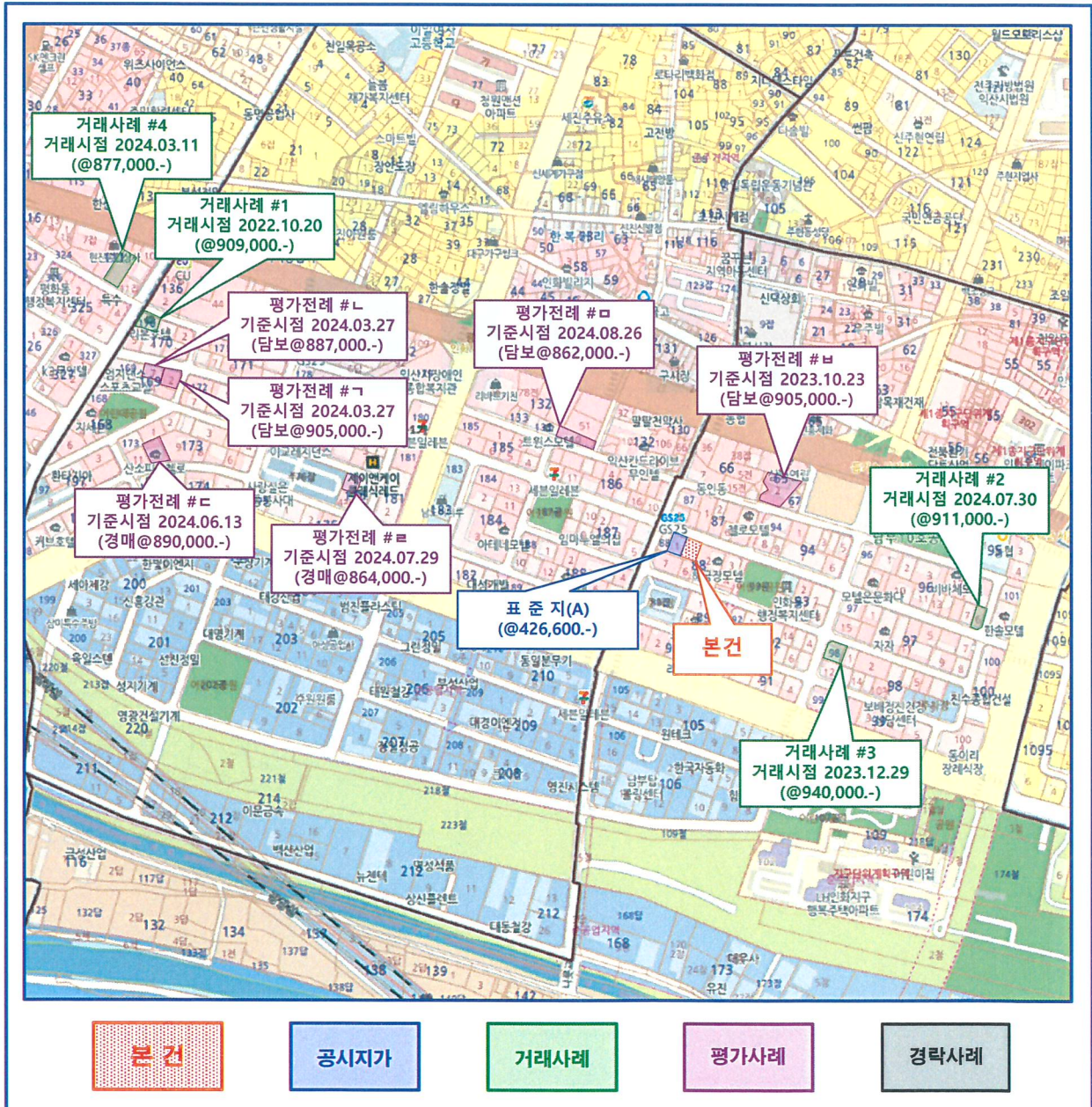




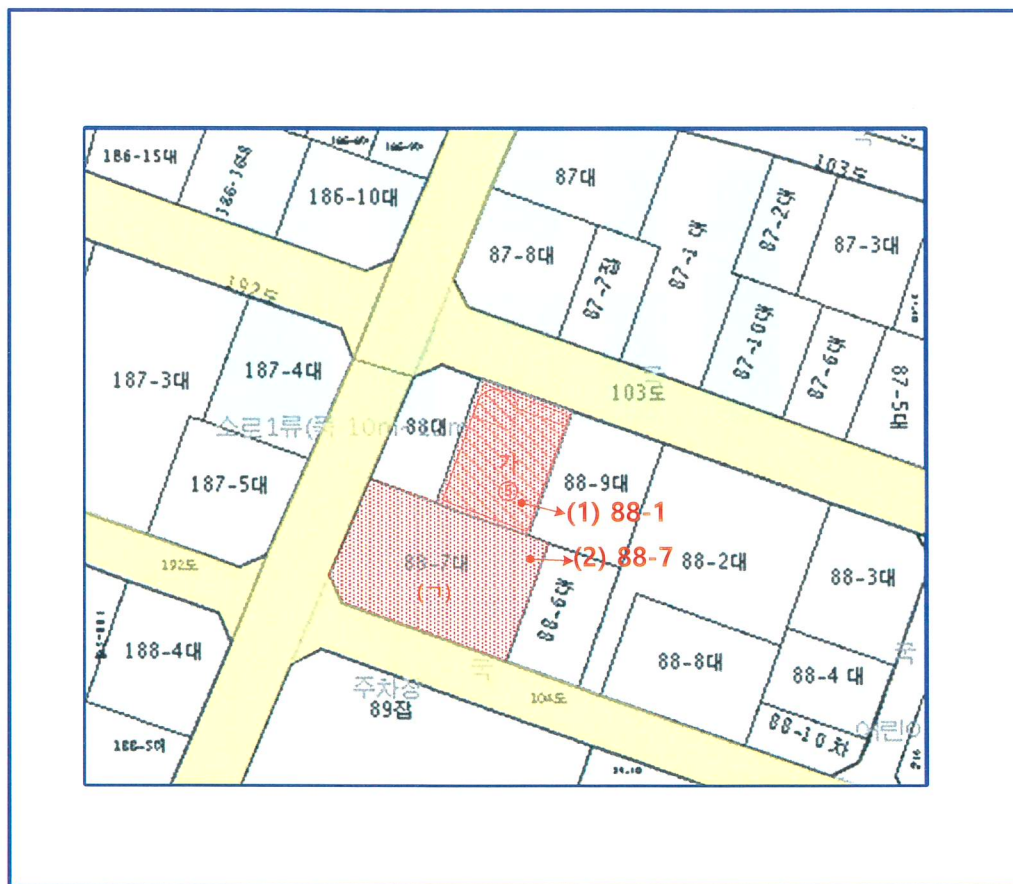
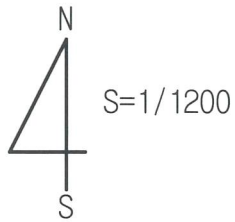
# 상세위치도



|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 본건<br>소재지 | [본건] 전북특별자치도 익산시 인화동2가<br>88-1번지 외 |
|-----------|------------------------------------|



# 지적 및 건물개황도

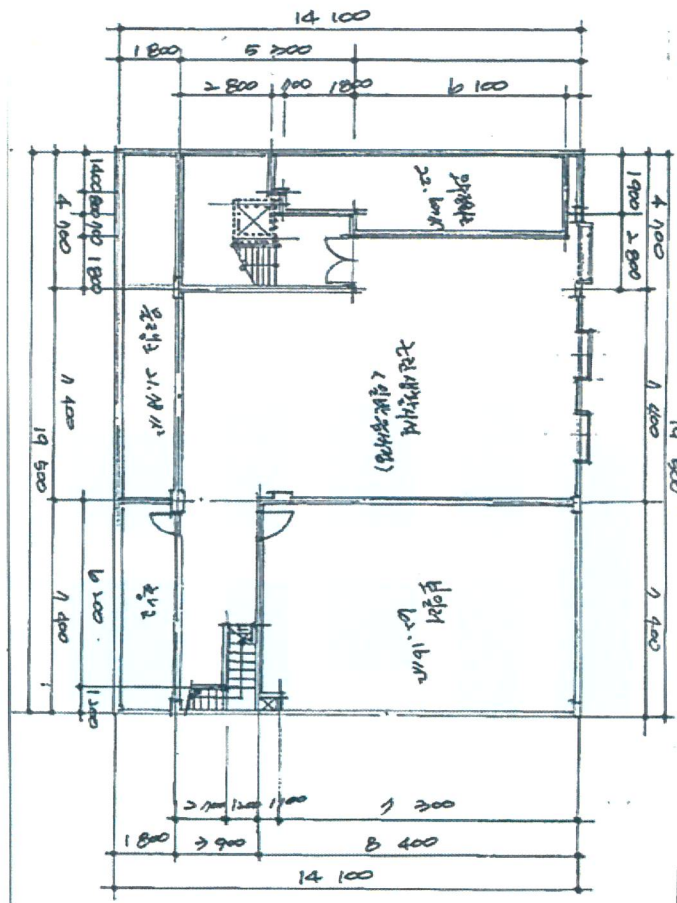




# 건물개황도



S=None



[ (가) 지층 ]

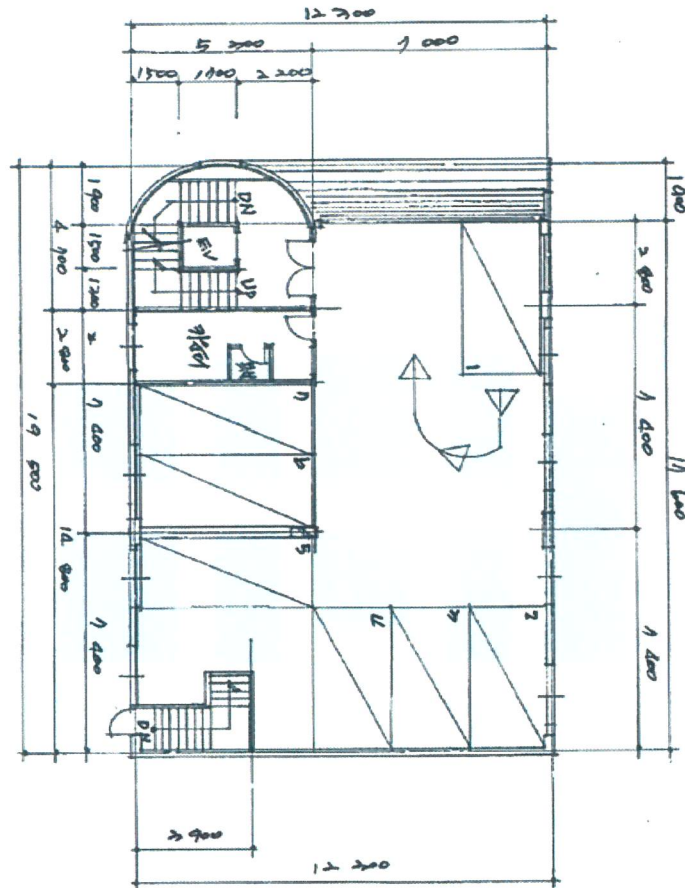
## [ 평가 건물 ]

(가) 지층 : 일반건축물대장등본상 230.86㎡

# 건물개황도



S=None



[ (가) 1층 ]

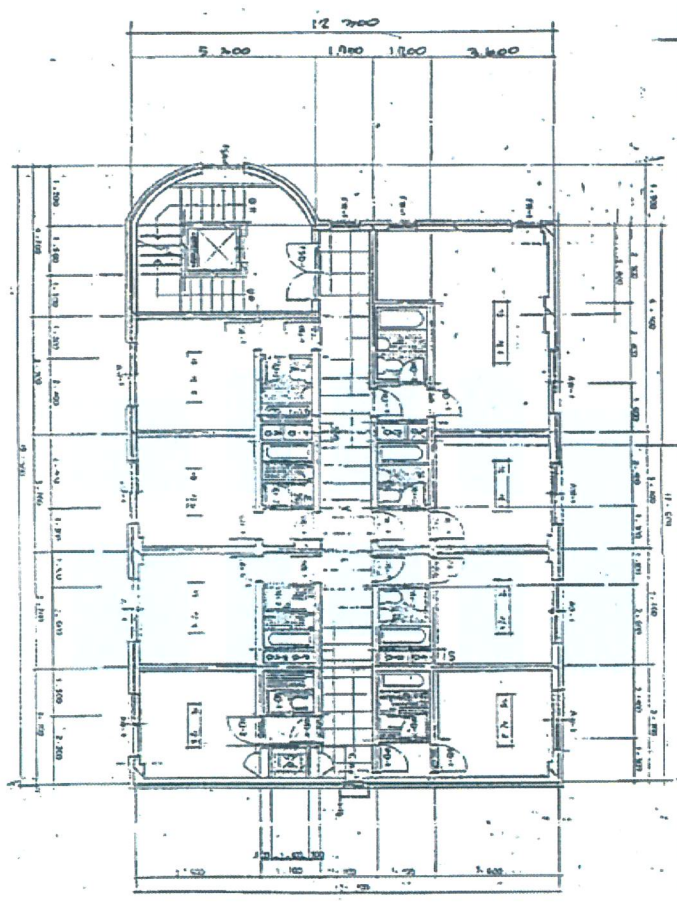
## [ 평가 건물 ]

(가) 1층 : 일반건축물대장등본상 224.38㎡

# 건물개황도



S=None

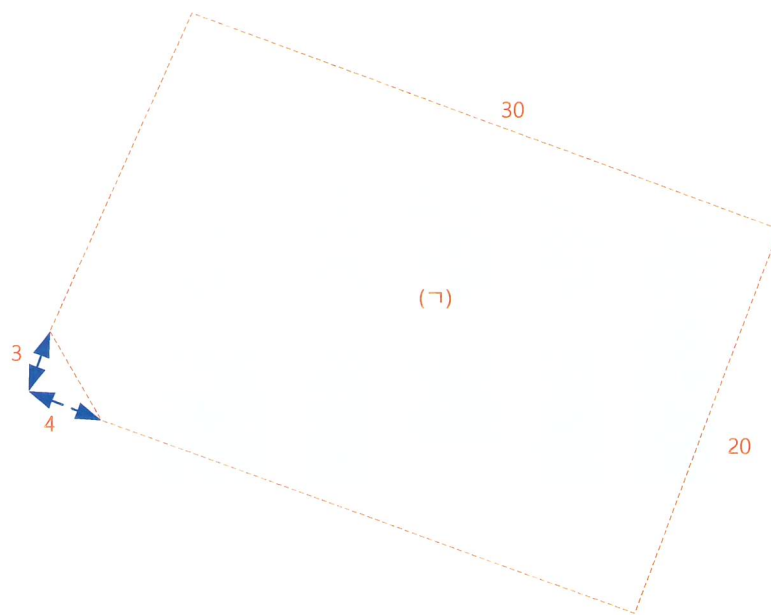
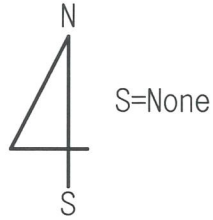


[ (가) 2 ~ 5층 ]

## [ 평가 건물 ]

(가) 2 ~ 5층 : 각 층 일반건축물대장등본상 224.38㎡

# 건물개황도



[ 인화동2가 88-7번지 ]

[ 제시외 건물 ]

(ㄱ) 철골조 판넬지붕 단층, 주차장, 약 2 ~ 5층 : 약 594㎡



전입세대확인서(동거인포함)

|      |                     |      |                        |
|------|---------------------|------|------------------------|
| 발급번호 | 2716-4005-0201-0680 | 발급일자 | 2024년 11월 21일 11:42:50 |
|------|---------------------|------|------------------------|

|                                   |                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 | 표시됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|

|                                   |        |                             |
|-----------------------------------|--------|-----------------------------|
| 열람 또는<br>교부 대상<br>건물 또는<br>시설 소재지 | 도로명 주소 | 전북특별자치도 익산시 인북로4길 28(인화동2가) |
|                                   | 지번 주소  | 전북특별자치도 익산시 인화동2가 88-1      |

| 세대순번 | 세대주 /<br>최초 전입자 | 성명           | 전입일자 | 등록구분 | 동거인 사항 | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 |
|------|-----------------|--------------|------|------|--------|----|----|------|------|
|      |                 | 최초 전입자의 전입일자 |      |      |        |    |    |      |      |

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 11월 21일

해운대구청장

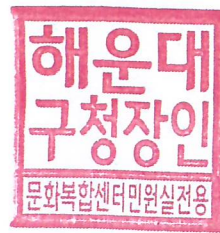
담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



부산광역시 해운대구청장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



## 사 진 용 지



본건(1) 북측 인근에서



본건(1) 북측 인근에서



## 사 진 용 지



본건(2) 서측 인근에서



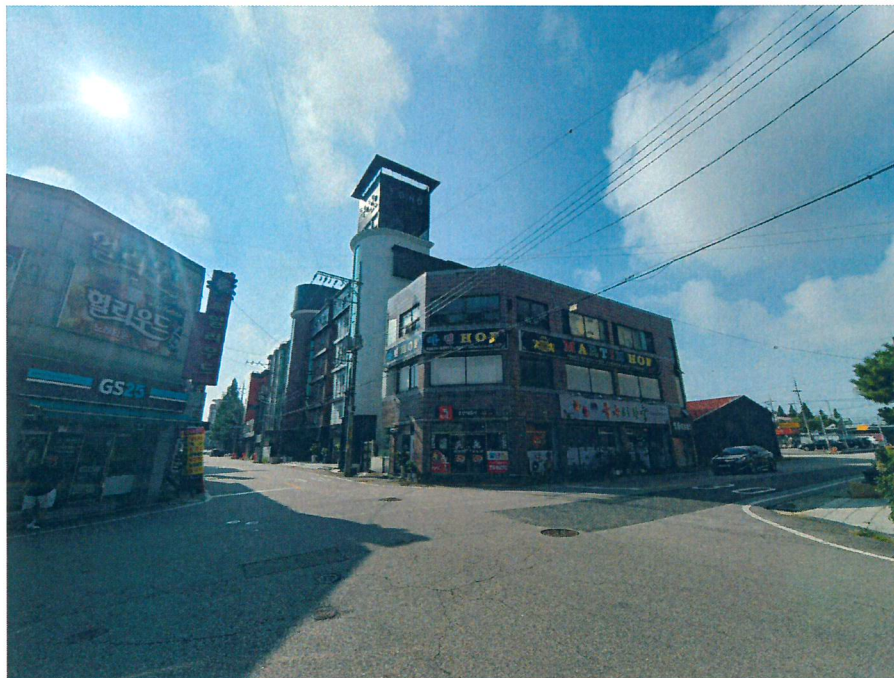
본건(2) 내부



## 사 진 용 지



본건 남측 인근에서



본건 북서측 인근에서



# 회보서

우)48059 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 90 819호 (재송동, 큐비e센텀)

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

문서번호 : 22-241120-304

시행일자 : 2024-11-22

수신 : 신영부동산신탁(주),  
북부산신용협동조합 이사장

참조 :

제목 : 감정 의뢰 에 대 한 회 보

|     |          |  |       |  |  |
|-----|----------|--|-------|--|--|
| 선결  |          |  | 지시    |  |  |
| 접수  | 일자<br>시간 |  | 결재·공람 |  |  |
|     | 번호       |  |       |  |  |
| 처리과 |          |  |       |  |  |
| 담당자 |          |  |       |  |  |

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

2. 2024.11.20자 귀제 『-』호로 저희 법인에 의뢰하신 『전북특별자치도 익산시 인화동2가 88-1번지 외 소재 부동산에 대한 평가』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미



# 수수료 청구서

( 전화: 051-867-4060, FAX: 051-867-4070 )

문서번호 : 22-241120-304

수 신 : 신영부동산신탁(주), 북부산신용협동조합 이사장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.20 자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 전북특별자치도 익산시 인화동2가 88-1번지 외 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

| 과 목       |       | 금 액       | 비 고                                               |
|-----------|-------|-----------|---------------------------------------------------|
| 평 가 수 수 료 |       | 2,015,548 | 956,000+1,655,543,000 x 8/10,000 x 0.8배≒2,015,548 |
| 실         | 여 비   | 202,400   |                                                   |
|           | 토지조사비 | -         |                                                   |
|           | 물건조사비 | 10,000    |                                                   |
|           | 공부발급비 | 5,000     |                                                   |
|           | 기타 실비 | 6,000     |                                                   |
| 비         | 소 계   | 223,400   | 1,000원 미만 절사                                      |
| 특 별 용 역 비 |       | -         |                                                   |
| 공 급 가 액   |       | 2,238,000 |                                                   |
| 부 가 세     |       | 223,800   |                                                   |
| 합 계       |       | 2,461,800 |                                                   |
| 기납부 착수금   |       | -         |                                                   |
| 정 산 청 구 액 |       | 2,461,800 |                                                   |

※ 송 금 처 ※

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

(주)감정평가법인 태백 부산경남지사

지사장 정선미

