

감정평가서

의뢰인 : 김해시도시개발공사장

건명 : 김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지

번호 : RB230418-12-0507

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)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사

경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층(망덕리 905-9)

TEL. (055)716-0070

FAX. (055)275-9155



(토지)감정평가표

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

감정평가사
하용민

하용민

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사

지사장 하용민

(서명, 도인)

감정평가액	금이십육억칠천팔백칠십사만구천원정(₩2,678,749,000.-)				
의뢰인	김해시도시개발공사장		감정평가 목적	매각	
제출처	김해시도시개발공사		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	--		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--		2023. 05. 01	2023. 04. 11	2023. 04. 20
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,835.2	토지	1,835.2	-	2,678,749,000
		이하여백			
합계					₩2,678,749,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. <div><div>심사자 : 감정평가사 박태진</div><div><div>박태진</div><div>리얼티뱅크감정평가법인</div></div></div>				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 어방동에 소재하는 토지로서, 김해시도시개발공사에서 의뢰한 어방지구 잔여 조성 토지 매각 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령에 근거하여 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 기준시점은 귀 제시일 2023년 05월 01일이며, 가격조사 완료일은 2023년 04월 11일입니다.

5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

1) 현황기준

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 합니다.

2) 개별물건기준 등

① 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 함. 다만, ② 둘이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄로 감정평가할 수 있고, ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있으며, ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 합니다.

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 방식

다. 본건 토지의 적용 감정평가방법 및 감정평가액 결정방법

1) 본건 토지의 적용 감정평가방법

－ 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 합니다. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교 × 그 밖의 요인 보정

- 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을 적용합니다. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별요인 비교

2) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였는바, 업무 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상토지의 개요

일련 번호	물건 종류	소재지 (김해시)	지 번	지목	용도 지역	공부면적 (㎡)	매각면적 (㎡)	비고
1	토지	어방동	1195-1	대	준주거	393.4	393.4	-
2	토지	어방동	1195-17	대	준주거	358.3	358.3	-
3	토지	어방동	1195-18	대	준주거	361.7	361.7	-
4	토지	어방동	1195-19	대	준주거	361.1	361.1	-
5	토지	어방동	1195-20	대	준주거	360.7	360.7	-

2. 대상토지의 개황

토지의 개황	내 용
위치 및 주위환경	본건은 경상남도 김해시 삼정동 소재 '한국도로공사 동김해TG' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택, 소규모 공장, 근린생활시설 및 농경지 등으로서 제반 주위환경은 보통입니다.
교통상황	본건까지 출입 가능하며 제반 교통상황은 보통입니다.
형태 및 이용상황	본건 토지는 자체지반 평탄한 세장형으로서, 기준시점 현재 주거나지 상태입니다.
인접 도로 상태	일련번호(1) 북측으로 노폭 약 10~12미터 내외, 서측으로 노폭 약 12~15미터 내외의 도로와 접합니다. 일련번호(2)~(5) 서측으로 노폭 약 12~15미터 내외의 도로와 접합니다.
토지이용계획사항	일련번호(1) 준주거지역(김해시 고시 제2017 - 202호), 지구단위계획구역(2022-09-27), 소로1류(폭 10m~12m)(김해시 고시 제2017 - 202호)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(김해시 고시 제2017 - 202호)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

토지의 개황	내 용
토지이용계획사항	일련번호(2~5) 준주거지역(김해시 고시 제2017 - 202호), 지구단위계획구역(2022-09-27), 중로3류(폭 12m~15m)(김해시 고시 제2017 - 202호)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화재보호법>, 중점경관관리구역입니다.
제시목록의 물건	--
공부와와의 차이	--
임대관계 및 기타	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한상태, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 소재하는 비교표준지를 선정합니다.

2) 비교표준지의 선정

[경상남도 김해시, 공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	어방동	1195-16	362.4	대	상업 나지	준주거	중로 한면	세장형 평지	946,900	-

나. 시점수정

1) 시점수정 기준

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용합니다.

② 지가변동률 적용시 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하되, 월 단위로 구분하지 아니하고 일할 추정방식에 따릅니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정(시·군·구 용도지역의 지가변동률)

지 역	용도지역	기간	지가변동률(%)	지가변동률 산출내역
경상남도 김해시	주거지역	2023.01.01. ~ 2023.05.01.	1.00130 (0.130%)	2023.01.01 ~ 2023.02.28 : 0.070 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.027 $(1 + 0.00070) * (1 + 0.00027 * 62/28) \approx 1.00130$

※ 2023년 03월 이후 지가변동률은 미고시 되었는데, 02월 지가변동률을 연장 적용합니다.(이하동일)

다. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

-상업지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교							비고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	A	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.
2~5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대상토지는 비교표준지와 대등합니다.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

① 일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

2) 인근지역 가격자료(평가사례 및 거래사례)

[자료출처 : 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지단가 (㎡/원)	가격/거래시점	비 고
1	어방동 1194-12	대	준주거	1,432,000	2022.06.30	(매입매각)
2	어방동 1196-6	대	준주거	1,493,000	2022.06.30	(매입매각)
3	어방동 1195-5	대	준주거	1,640,000	2023.02.10	(담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (김해시)	지목	용도 지역	토지단가 (㎡/원)	가격/거래시점	비 고
4	어방동 1195-9	대	준주거	1,400,000	2022.08.22	(담보)
5	어방동 1194-15	대	준주거	1,418,000	2022.06.30	(매입매각)
6	어방동 1191-6	대	준주거	1,502,000	2022.06.30	(매입매각)
7	어방동 96-10 (현:1196-3)	대	준주거	1,574,737	2021.11.23	(토지 실거래자료)

3) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정 방식

그 밖의 요인 보정치	사례기준 표준지의 기준시점 당시 가액(*)
	표준지의 기준시점 당시 가액(*)
* 사례기준 표준지의 기준시점 당시 가액 = 사례가액 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인	
* 표준지의 기준시점 당시 가액 = 공시지가 × 시점수정	

나) 그 밖의 요인 보정 사례선정

(1) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 정상적인 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정합니다.

(2) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#2<평가사례>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
평가사례 2	1,493,000	1.00769	1.00	0.960	1,444,302	1.523		
표준지 A	946,900	1.00130	-	-	948,131			
산정 내역	시점수정	김해시 주거지역 지가변동률 2022.06.30. ~ 2023.05.01.						
	지역요인	사례는 표준지와 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등합니다.					1.00	
	개별요인	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	누계
		1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
		표준지는 사례의 개별요인은 접근조건(상업중심과의 접근성 등)에서 열세합니다.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.52

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	946,900	1.00130	1.00	1.060	1.52	1,527,629	1,528,000
2~5	A	946,900	1.00130	1.00	1.000	1.52	1,441,159	1,441,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례기준법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정기준

대상토지와 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 가장 유사하고, 최근 적정 시세를 반영한 사례를 선정합니다.

2) 사례 선정

일련번호	사례선정	비고
1~5	7	-

나. 사정보정

본 거래사례는 적정한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요없음.(사정보정치:1.00)

다. 시점수정(지가변동률)

지 역	용도지역	기 간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 김해시	주거지역	2021.11.23 ~ 2023.05.01	2.344	1.02344

※ 2023년 03월 이후 지가변동률은 미고시 되었는데, 02월 지가변동률을 연장 적용합니다.(이하동일)

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교							비 고
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
1	7	1.00	0.96	1.00	1.06	1.00	1.00	1.018	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(상업중심과의 접근성 등)에서 열세하며, 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세합니다.
2~5	7	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960	대상토지는 사례와 비교시 접근조건(상업중심과의 접근성 등)에서 열세합니다.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	1.018	1,640,659	1,641,000
2~5	7	1,574,737	1.00	1.02344	1.00	0.960	1,547,183	1,547,000

3. 시산가액 조정 및 합리성 검토

가. 시산가액(단위 : 원/㎡)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1	1,528,000	1,641,000	-
2~5	1,441,000	1,547,000	-

나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되있는 바, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	물건 종류	소재지 (김해시)	지번	지목	용도지역	매각면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	토지	어방동	1195-1	대	준주거	393.4	1,528,000	601,115,200	-
2	토지	어방동	1195-17	대	준주거	358.3	1,441,000	516,310,300	-
3	토지	어방동	1195-18	대	준주거	361.7	1,441,000	521,209,700	-
4	토지	어방동	1195-19	대	준주거	361.1	1,441,000	520,345,100	-
5	토지	어방동	1195-20	대	준주거	360.7	1,441,000	519,768,700	-

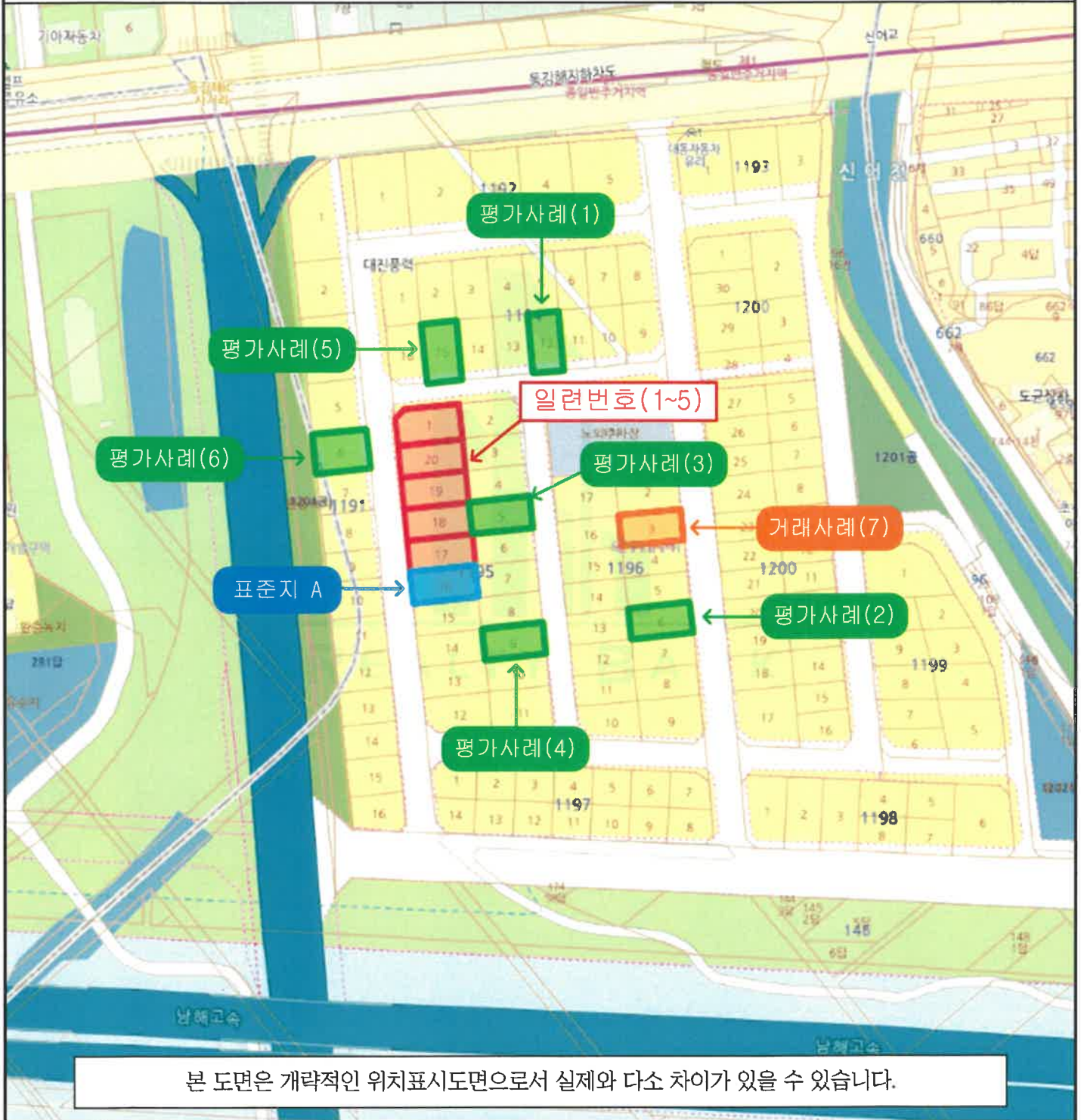
2. 감정평가액의 결정 의견

본건은 경상남도 김해시 어방동에 소재하는 토지로서, 인근의 동일·유사한 토지의 기준시점 당시 시세는 포함세입니다. 따라서 본 감정평가의 목적은 매각으로서 시장상황, 인근의 동종·유사 토지의 적정시세 등을 참작하고, 감정평가 제 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 상기 감정평가금액은 적정하다고 판단됩니다.

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경상남도 김해시 어방동	1195-1	대	준주거지역	393.4	393.4	1,528,000	601,115,200	
2	"	1195-17	대	준주거지역	358.3	358.3	1,441,000	516,310,300	
3	"	1195-18	대	준주거지역	361.7	361.7	1,441,000	521,209,700	
4	"	1195-19	대	준주거지역	361.1	361.1	1,441,000	520,345,100	
5	"	1195-20	대	준주거지역	360.7	360.7	1,441,000	519,768,700	
	합 계							₩2,678,749,000.-	
				〈 이 하 여 백 〉					

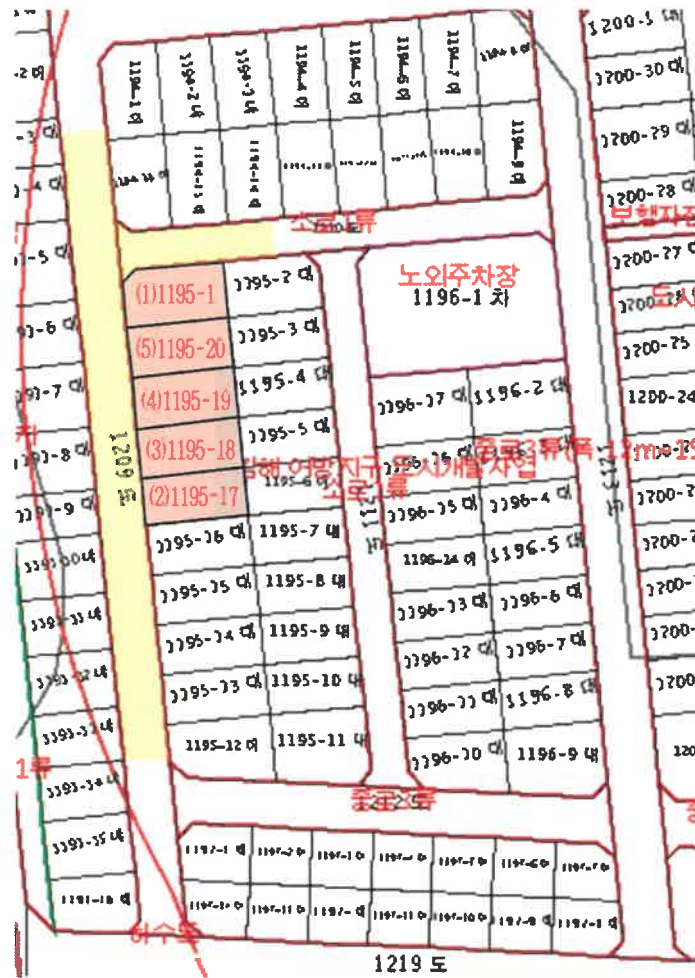
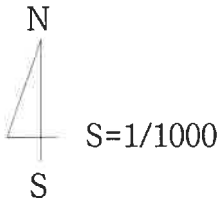
위 치 도

소재지 : 경상남도 김해시 어방동 1195-1번지 외



범례	본건	공시지가	감정평가사례	매매사례	방매사례
----	----	------	--------	------	------

지적개황도



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범례

	본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
	도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
	계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

사 진 용 지

Page. 1



[본건 및 주위환경]



[본건 및 주위환경]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)50969 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층(망덕리 905-9) /TEL.(055)716-0070
E-Mail : rbkn@daum.net /FAX.(055)275-9155

문서번호: RB230418-12-0507
시행일자: 2023. 04. 20
수 신: 김해시도시개발공사장
참 조: --
제 목: 감 정 평 가 회 보

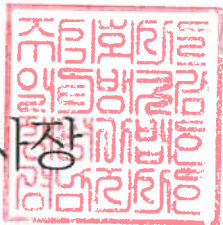
선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2023. 04. 04.자로 의뢰하신 『김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.



불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : RB230418-12-0507

김해시도시개발공사장 귀하

一金일백팔십삼만사백원整 (₩1,830,400.-)

2023. 04. 04자로 의뢰하신 『 김해 어방지구 도시개발사업 잔여 조성토지 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평가 수수료	1,624,319	
(나) 실비	여비	40,000	
	토지 조사비	-	
	물건 조사비	-	
	공부 발급비	-	
	기타 실비	-	
	특별 용역비	-	
	소 계	40,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,664,000	
부가가치세		₩166,400	
총 계		₩1,830,400	
기납부착수금		—	
정산청구액		₩1,830,400	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(230418-12-0507)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 경남은행 용지로지점 207-0044-2690-01 (주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사



2023년 04월 20일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사

TEL.(055)716-0070 FAX.(055)275-9155

[공급자(사업자)등록번호 : 356-85-00332]



수수료산정내역서

감정서번호 : RB230418-12-0507

김해시도시개발공사장 귀하

一金일백팔십삼만사백원整 (₩1,830,400.-)

수수료산정기준액	내역	금액	기초수수료 속산표	5천만원 까지	200,000
	1.0배분 기준액	2,678,749,000		5천만원~5억원	200,000 + 5천만원 초과액의 11/10,000 x 0.8
				5억원~10억원	596,000 + 5억원 초과액의 9/10,000 x 0.8
				10억원~50억원	956,000 + 10억원 초과액의 8/10,000 x 0.8
	1.5배분 기준액			50억원~100억원	3,516,000 + 50억원 초과액의 7/10,000 x 0.8
				100억원~500억원	6,316,000 + 100억원 초과액의 6/10,000 x 0.8
				500억원~1000억원	25,516,000 + 500억원 초과액의 5/10,000 x 0.8
	영업보상평가액			1000억원~3000억원	45,516,000 + 1,000억원 초과액의 4/10,000 x 0.8
3000억원~6000억원			109,516,000 + 3,000억원 초과액의 3/10,000 x 0.8		
6000억원~1조원			181,516,000 + 6,000억원 초과액의 2/10,000 x 0.8		
총액	2,678,749,000	1조원 초과	245,516,000 + 1조원 초과액의 1/10,000 x 0.8		

구분		적요	금액
순산정기준액		산정기준액총액 - 영업보상평가액	₩2,678,749,000
기초수수료		956,000 + (2,678,749,000 - 1,000,000,000) x 8/10,000 x 0.8	₩2,030,399
1. 평가수수료	1.0 배분 수수료	$2,030,399 \times \frac{2,678,749,000}{2,678,749,000} \times 1.0$	2,030,399
	1.5 배분 수수료	-	
	영업보상 수수료		
	소계	2,030,399 x 0.8	₩1,624,319
2. 실비	여비	김해 1일 여비	40,000
	토지 조사비		
	물건 조사비		
	기타	공부비+사진비	
	소계		₩40,000
합계		평가수수료 + 실비(천원미만 절사)	₩1,664,000
부가가치세			₩166,400
총계			₩1,830,400
정산청구액		총계 - 기납부 착수금	₩1,830,400

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사

TEL.(055)716-0070

FAX.(055)275-9155