

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 관악구 봉천동 635-449 소재
구분건물

NC2023-0710-0002

2023-07-12

(주)하나자산신탁



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이재호

이재호

(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

경기지역본부
김기현



(서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천일백만원정 (\321,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매			
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치			
소유자 또는 대상업체명	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본, 귀의뢰목록	기준시점	조사기간		작성일	
기타 참고사항	-	2023.07.11	2023.07.11		2023.07.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	2개호	구분 건물	2개호	-	321,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\321,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	차 상 德	(인)		

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-449		
건물명 동, 층, 호수	통칭 행복채움 I 제지1층 제비01호, 제2층 제201호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	가)사무소, 나)다세대주택	사용승인일자	2014년 03월 04일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m²)	감정평가액(원)	단가(원/m²)	비고
가	제지1층 제비01호	31.57	123,000,000	@3,900,000	사무소
나	제2층 제201호	29.135	198,000,000	@6,800,000	다세대주택
합계			₩ 321,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
봉천동 본건 일대	세로변	사무소	@3,900,000원/전유㎡ 내외 수준 호가	지층 기준
		다세대주택	@6,800,000원/전유㎡ 내외 수준 호가	2층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				

노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	미상임	월 임대료(원)	미상임
참고 및 유의사항	조사일 현재 폐문 부재중으로 임대관계 확인 불가하여 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “서울관광고등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, (주)하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 07월 11일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 07월 11일자이고, 가격조사 완료일은 2023년 07월 11일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면, 현관문 표지로 위치 확인하였음.

3) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2023년 07월 11일)

[도로명 주소 : 서울특별시 관악구 국회단지15길 26 제1층 제비01호 외 1개호]

기호	전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
가 (비01호)	-	-	-	-	전입세대가 존재하지 않음
나 (201호)	-	-	-	-	전입세대가 존재하지 않음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 상가건물임대차 현황서 내역 (열람일자 : 2023년 07월 11일)

[도로명 주소 : 서울특별시 관악구 국회단지15길 26 제1층 제비01호 외 1개호]

기호	사업자등록 신청일	위치	면적	임대차기간	보증금	비 고
					차임	
가 (비01호)	-	-	-	-	-	확정일자 임대차계약 해당없음
					-	
나 (201호)	-	-	-	-	-	확정일자 임대차계약 해당없음
					-	

5) 참고사항

- (1) 본건은 조사일 현재 유치권 현수막 등은 확인되지 않았음.
- (2) 본건은 조사일 현재 폐문 및 부재 등으로 내부확인이 불가하여 집합건축물 대장 건축물 현황도를 기준으로 내부 이용상태를 표기하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바라며, 이해관계인 부재중으로 임대 여부는 미상으로 공매 진행 시 추후 재확인 요망 됨.
- (3) 본건은 별도의 관리사무소 존재 여부가 확인되지 않아 미납 관리비 등은 조사가 불가하였는 바, 공매 진행시 별도 확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 등기사항전부증명서상 압류 등 제한물권 현황

(열람일자 : 2023.07.10.)

구 분	호수	순위 번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자
가	비01호	-	-	-	-	-
나	201호	3	압류	2019년1월3일 제1193호	2019년1월3일압류 (지방소득 자동차세과-62)	관악구 (서울특별시) 1125

(5) 본건은 집합건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지와 건물로 배분하여 기재하였으며, 배분 비율은 법원 감정평가실무 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 및 공동주택 토지·건물 연립/다세대주택 배분비율표를 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 대상물건 현황

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-449	사용승인일	2014.03.04
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지하 1층 지상 3층
주용도	공동주택 외 1	세대 및 호수	1동 6세대, 1개호 규모
용도지역	제1종일반주거지역	대지면적	149㎡
연면적	297.89㎡	용적률	140.88%
건축면적	88.5㎡	건폐율	59.4%
주차장	자주식 3대	승강기	무

본건전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 호별 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합산면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
가	지1	비01	31.57	14.020	45.590	22.796	사무소
나	2	201	29.135	12.915	42.050	21.034	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "서울관광고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입 가능하고 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 점포 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	세장형평지로서, 공동주택 외 1 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남측으로 노폭 약 5미터 도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제 2016-12호(2016.8.24.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층건, 지하 1층건 중 지하 1층 비01호, 2층 201호로서, 외벽 : 석재마감 등, 내벽 : 벽지도배, 몰탈위 페인팅, 타일마감 등, 창호 : 하이샷시 창호임.
이 용 상 황	본건 가),나)는 조사일 현재 폐문 부재중으로 내부확인 불가하였으며, 공부상 용도는 가)'사무소', 나)'다세대주택'임. (세부 이용상황은 후첨 "건물이용상태" 참조)
부 대 설 비	위생설비, 급탕설비, 난방설비, 화재탐지설비 등 되어있음.
주 차 여 건	자주식 주차장 3대 규모임.
임대상황 및 공 부 와 의 차 이 등	이해관계인 부재중으로 임대여부는 미상으로 공매 진행시 추후 재확인 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 원)

사 례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	봉천동 41-404	누벨포레 (사무소)	지1/ 100	25.12	16.59	100,000,000 (@3,980,000)	등기사항 전부증명서	2023.02.24
								2015.07.23
#2	봉천동 41-115	쌍용 프라임빌 (사무소)	1/ 101	20.16	11.23	70,000,000 (@3,470,000)	등기사항 전부증명서	2022.03.31
								2011.06.03
#3	봉천동 635-287	선경 하이츠 (사무소)	지1/ B03	23.7	9	100,000,000 (@4,220,000)	등기사항 전부증명서	2020.09.05
								2014.01.16
#4	봉천동 100-70	스타 (사무소)	1/ 101	38.91	19	165,000,000 (@4,240,000)	등기사항 전부증명서	2022.08.04
								2018.11.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사 례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#5	봉천동 952-14	노블레스 (다세대)	4/ 403	50.67	29.422	340,000,000 (@6,710,000)	등기사항 전부증명서	2023.05.20
								2016.11.25
#6	봉천동 635-473	- (다세대)	2/ 202	26.58	16.2201	200,000,000 (@7,520,000)	등기사항 전부증명서	2021.01.09
								2016.06.29
#7	봉천동 635-470	젠하우스 (다세대)	4/ 401	46.426	28.72	300,000,000 (@6,460,000)	한국 부동산원 실거래가	2023.06.16
								2017.05.30
#8	봉천동 635-210	팰리스타운 II (다세대)	2/ 201	33.8	23.58	250,000,000 (@7,400,000)	등기사항 전부증명서	2021.03.22
								2014.03.21

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(거래사례) : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사
례 #1】, 【사례 #5】를 비교사례로 선정함.

사 례	소재지	건물명 (용도)	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	봉천동 41-404	누벨포레 (사무소)	지1/ 100	25.12	16.59	100,000,000 (@3,980,000)	등기사항 전부증명서	2023.02.24
								2015.07.23
#5	봉천동 952-14	노블레스 (다세대)	4/ 403	50.67	29.422	340,000,000 (@6,710,000)	등기사항 전부증명서	2023.05.20
								2016.11.25

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

【사례 #1】

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률 (집합상가) : 서울/기타】

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.96	0.95	0.87	0.16
2023년	0.00	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례기호	구 분	기 간	시점수정치
거래사례#1	자본수익률	2023.02.24 ~ 2023.07.11	$(1+0.0000 \times 36/90) \times$ $(1+0.0000 \times 102/90) \approx$ 1.00000

- ▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【사례 #5】

【월별 서울 서남권 연립/다세대 매매가격지수】

【2021.06= 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	101.7	101.6	101.6	101.6	101.5	101.5	101.4	101.3	101.1	100.9	100.2	99.4
2023년	98.7	98.2	97.7	97.3	96.9	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#5	매매가격 지수	96.9 (2023.05)	97.3 (2023.04)	96.9 / 97.3 = 0.99589

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 거래시점 지수 : 2023년 4월 지수를 적용함
- ▶ 기준시점 지수 : 2023년 5월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례#1】

【상업용】

구분		격차율		비고
조건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.98	대상은 사례와 비교하여 차량이용의 편리성에서 다소 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 제반 건물요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 제반 개별요인 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 제반 기타요인 유사함.
누 계		0.980		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나 : 비교사례 #5】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.99	대상은 사례와 비교하여 대중교통 편의성에서 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.99	대상은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도에서 다소 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.04	대상은 사례와 비교하여 전유 면적의 크기에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 제반 기타요인 유사함.
누 계		1.019		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	100,000,000 (@3,980,000)	1.00	1.0000	0.980	31.57 /	123,163,217	123,000,000 (@3,900,000)
					25.12		
나	340,000,000 (@6,710,000)	1.00	0.99589	1.019	29.135 /	198,394,026	198,000,000 (@6,800,000)
					50.67		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 원)

기 호	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	봉천동 41-45	행운빌라 (근린생활 시설)	1/ 101	54.0	29.05	담보	180,000,000 (@3,330,000)	2020.06.19
								1988.09.09
#2	봉천동 41-59	아이리스 (사무소)	지1/ 비101	36.27	19.834	경매	140,000,000 (@3,860,000)	2021.05.14
								2012.06.21
#3	봉천동 635-449	행복채움I (다세대)	3/ 301	42.05	21.034	경매	293,000,000 (@6,970,000)	2022.10.09
								2014.03.04
#4	봉천동 635-305	신안온누리 (다세대)	3/ 302	29.56	17.656	담보	199,000,000 (@6,730,000)	2022.03.14
								2014.01.23
#5	봉천동 635-541	더블레스2 (다세대)	2/ 201	39.24	33.48	공매	260,000,000 (@6,630,000)	2022.05.02
								2017.03.15

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
봉천동 본건 일대	세로변	사무소	@3,900,000원/전유㎡ 내외 수준 호가	지층 기준
		다세대주택	@6,800,000원/전유㎡ 내외 수준 호가	2층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				
노후도, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【자료출처 : 인포케어】

【용도 : 상가/사무실, 단위 : %】

지역통계	서울	관악구	봉천동
1년간 평균	113.46	40.96	0
6개월 평균	91.14	40.96	0

【용도 : 집합건물/다세대, 단위 : %】

지역통계	서울	관악구	봉천동
1년간 평균	79.57	81.99	82.34
6개월 평균	75.58	74.12	77.37

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층	호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	지1	비01	31.57	123,000,000	사무소
나	2	201	29.135	198,000,000	다세대주택
합 계			60.705	321,000,000	-

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

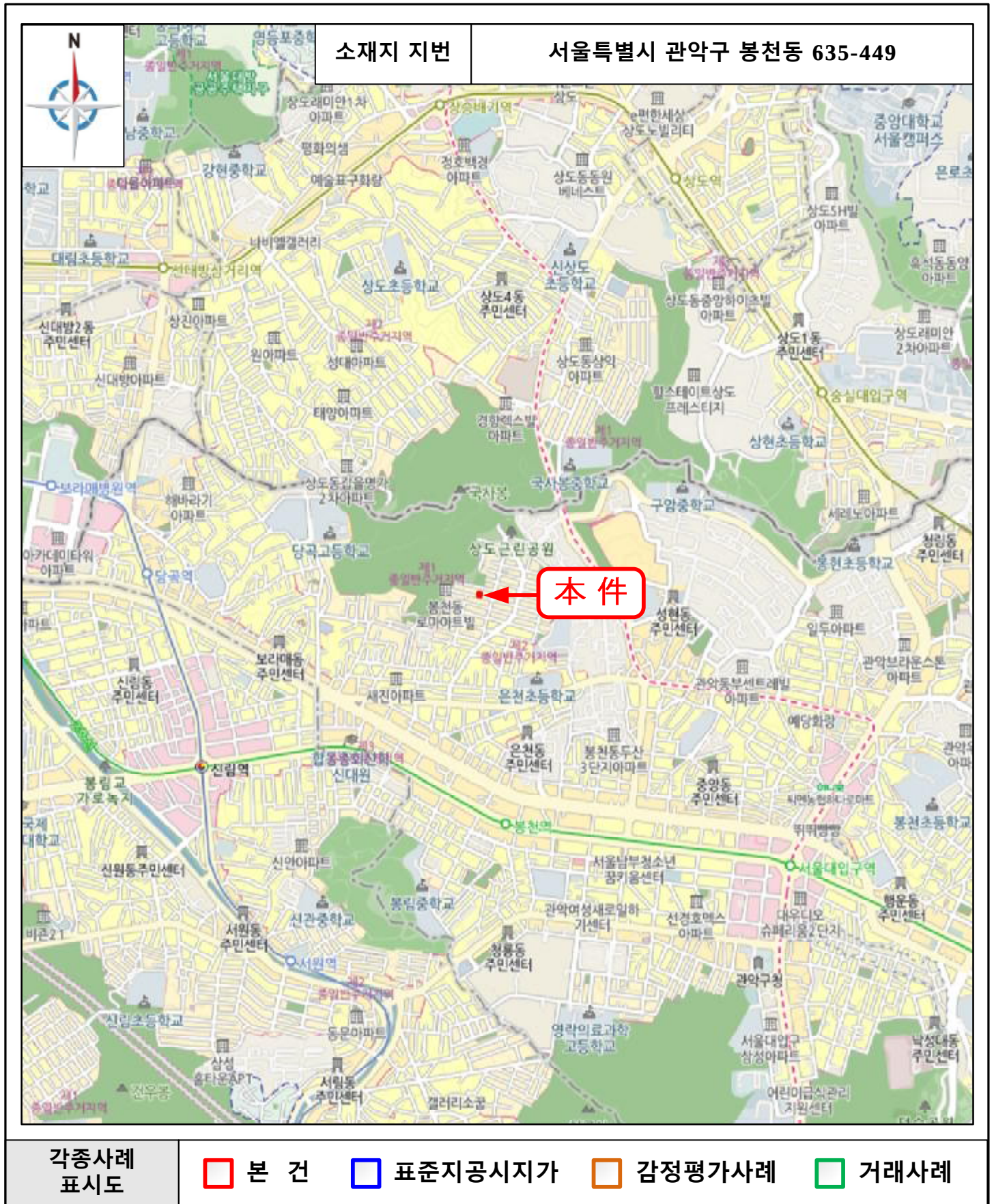
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
가 <							

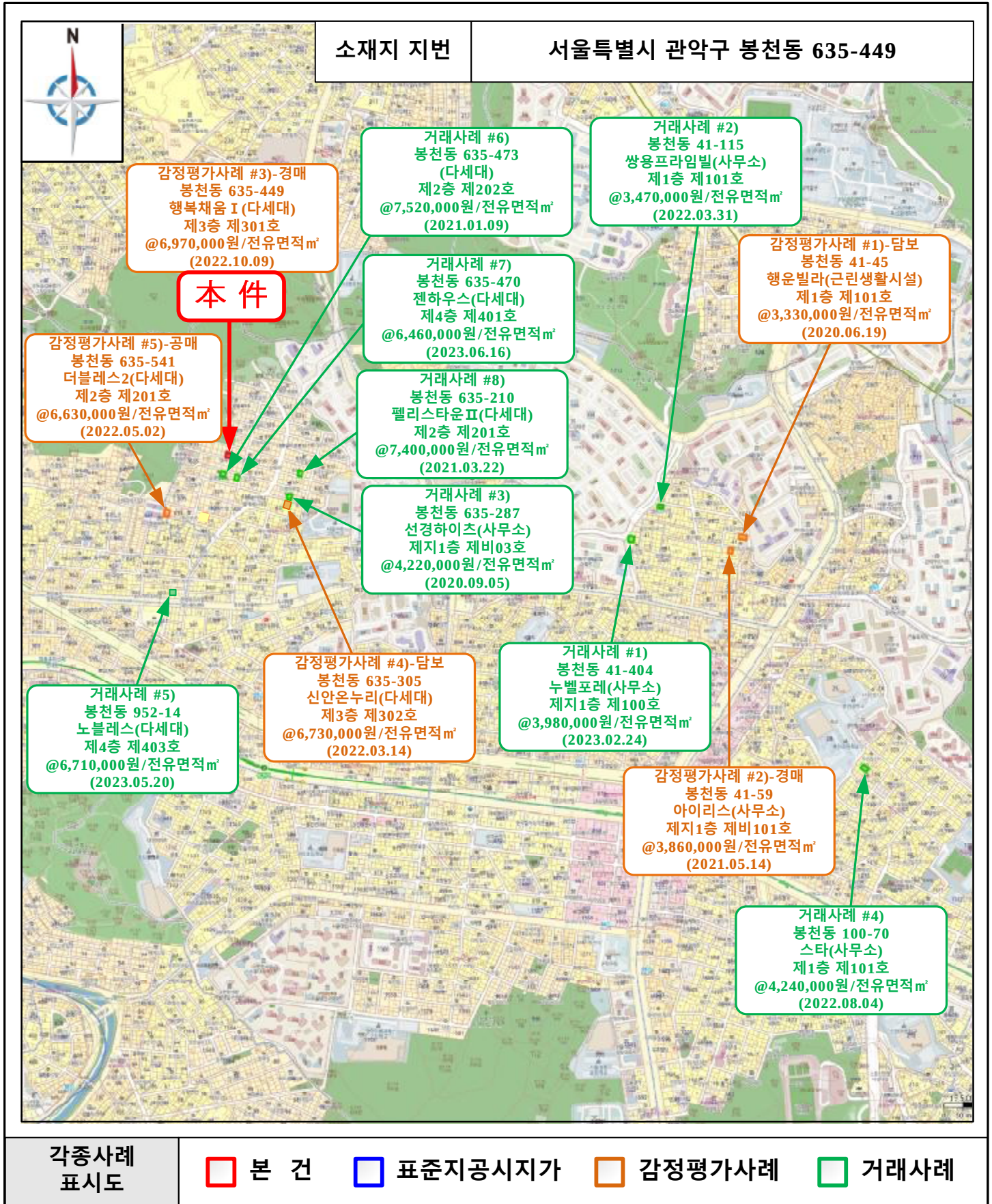
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용	목 또는 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
				대지권	149		배분내역	
						토지 :	138,600,000	
						건물 :	59,400,000	
			합 계				₩321,000,000.-	
				이 하	여	백		

광역위치도



위 치 도



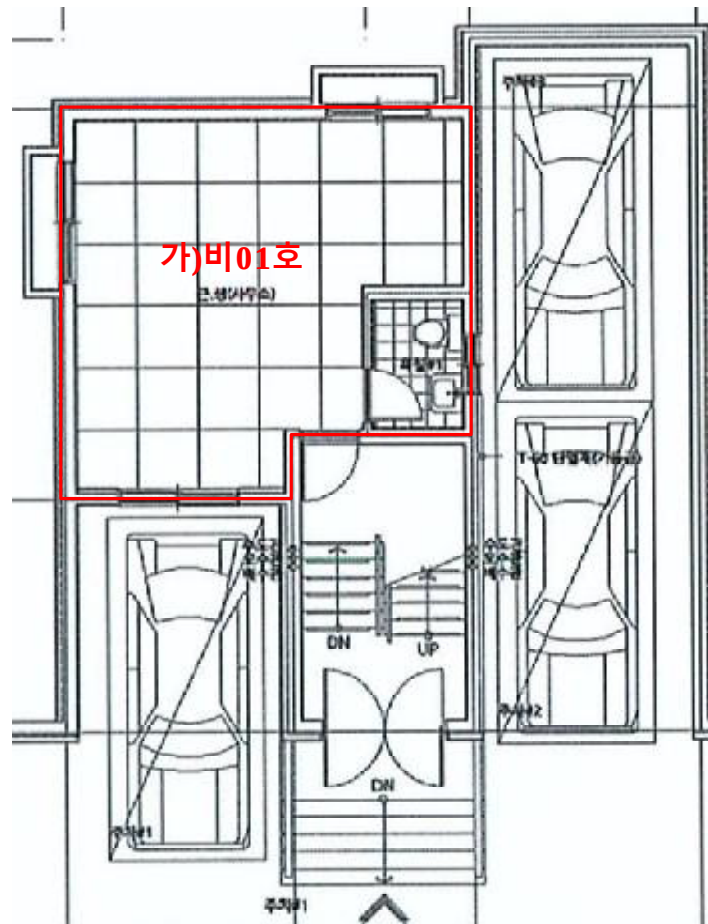
건 물 이 용 상 태

4

축 척 = None Scale

【 호 별 배 치 도 】

[제지1층]



본건 : 가)제지1층 제비01호

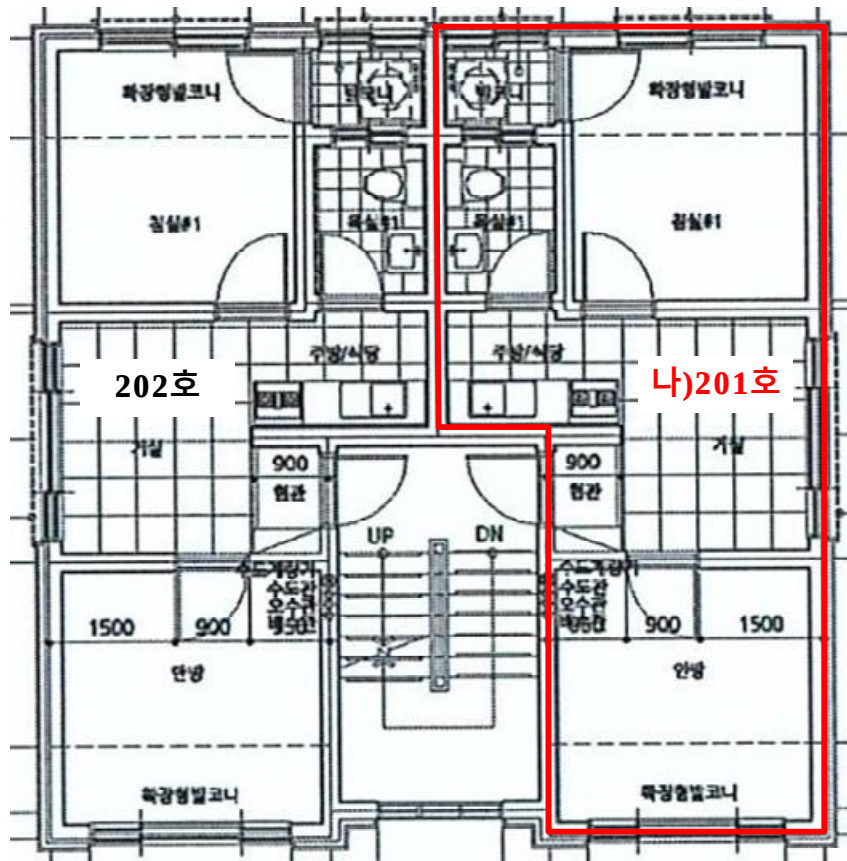
건 물 이 용 상 태

4

축 척 = None Scale

【 호 별 배 치 도 】

[제2층]



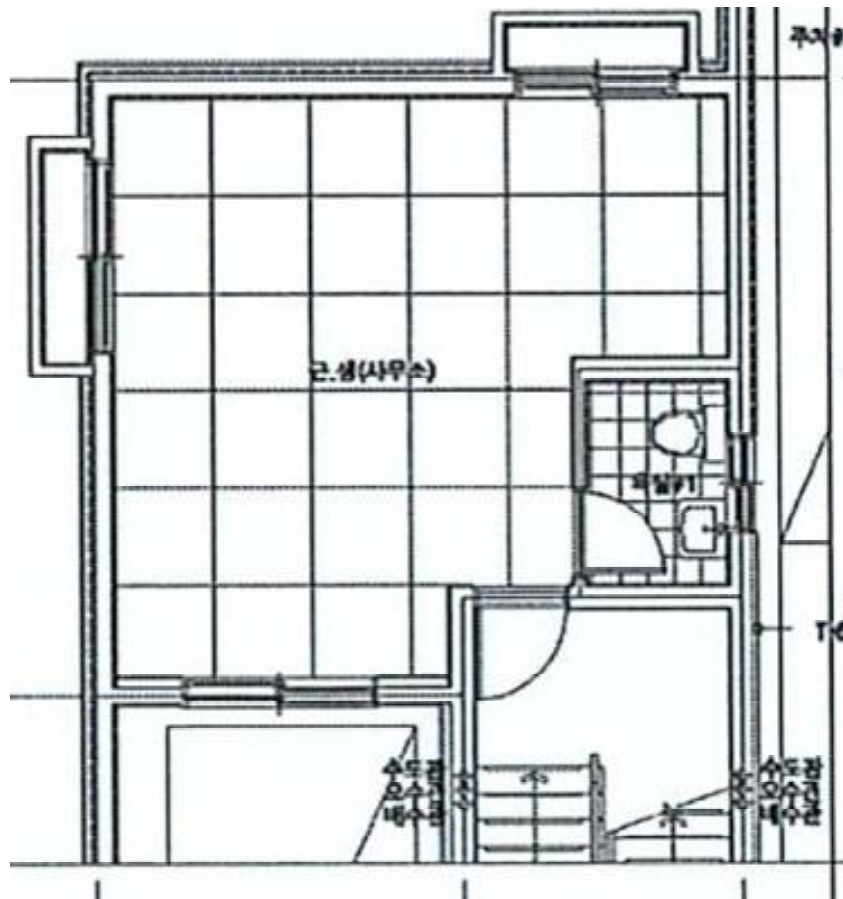
본건 : 나)제2층 제201호

건 물 이 용 상 태

4

축 척 = None Scale

【 내 부 구 조 도 】



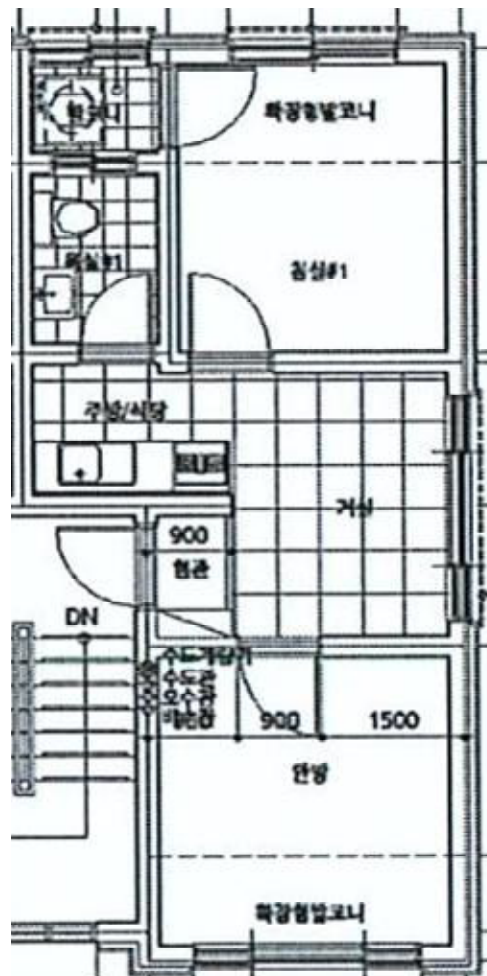
[가)제지1층 제비01호]

건 물 이 용 상 태

4

축 척 = None Scale

【 내 부 구 조 도 】



[나)제2층 제201호]

사 진 용 지

본 건 전 경



남측 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경



가)지1층 비01호 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경



나)2층 201호 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경



동측 촬영

사 진 용 지

주 위 환 경



서측 촬영

감정평가 보수료 청구서

(주)하나자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NC2023-0710-0002

一金육십팔만삼천일백원整 (\683,100.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023-07-10

건명 : 서울특별시 관악구 봉천동 635-449 소재 구분건물

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		498,100	$((321,000,000 \times 11/10,000) \times 1.0) + 145,000 = 498,100$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	20,000	
	여비교통비	94,600	
	공부발급비	3,600	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	123,200	
소계		621,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		62,100	소계 금액의 10%
합계		683,100	
기납부착수금		0	
정산청구액		683,100	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "23-0710-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 124-85-25449

※ 송금처

농협은행 문화로지점

1109-01-080293

<주>나라감정경기지사

(주) 나라 감정평가법인
경기지역본부 본부장 김기현

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)16704 경기도 수원시 영통구 봉영로 1612, 615호 (영통동, 보보스프라자)
전 화 : 031)238-5600 전 송 : 031)231-1841

문서번호 : NC2023-0710-0002

시행일자 : 2023-07-12

수 신 : (주)하나자산신탁 귀중

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일 자 간		결재 · 공람	
수	번 호			
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-07-10자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 관악구 봉천동 635-449 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경기지역본부 본부장 김 기 현