

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	관악신용협동조합이사장
건명	서울특별시 도봉구 방학동 612-24 스태이하이빌 제5층 제501호
감정서번호	가람 0124-01-00306

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인**  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

전지윤

전지윤



(주)가람감정평가법인 대표이사 주종천



감정평가액	이억육천만원정(₩260,000,000.-)			
의뢰인	관악신용협동조합이사장	감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-	제출처	관악신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	최민정 (수탁자:코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2024.01.17	2024.01.17	2024.01.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	260,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩260,000,000

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

심사자: 감정평가사

이태관

이태관



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 "방학중학교" 북측 인근에 위치하는 '스테이하이빌' 제5층 제501호로서 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 도봉구 방학동 612-24 (도로명주소 : 서울특별시 도봉구 시루봉로15다길 16-3)		
건물명 및 층·호수	스테이하이빌 제5층 제501호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	191.54	382.68	-/5
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평슬라브)	공동주택(다세대주택-7세대)	2016.07.29

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	5 / 501	다세대주택	61.5	11.66	73.16	43.98

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 1월 17일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2024년 1월 17일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적용 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조 및 제1조의 2」에 따른 구분소유 건물로서 경계 벽에 의해 1동의 건물 중 다른 부분과 구조상 구분되어 독립된 건물이며 기준시점 현재 각 호별 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능함.

나. 본건 집합건축물대장 표제부 및 전유부상 위반건축물(2016.10.5, 베란다 4㎡ 무단증축)로 등재되어 있는바, 업무진행시 참고바람.

다. 본건은 일반거래(공매) 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

라. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 주민등록 전입세대 열람내역

발급기관	서울특별시 서초구	발급일자	2024.01.17			
열람 또는 교부대상 건물 또는 시설 소재지	<ul style="list-style-type: none"> <li>지번주소: 서울특별시 도봉구 방학동 612-24 501호</li> <li>도로명주소: 서울특별시 도봉구 시루봉로 15다길 16-3, 501호 (방학동)</li> </ul>					
세대순번	세대주/ 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인사항	비고
		최초 전입자의 전입일자				
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.						

## 7. 임대차 내역

일련 번호	임대부분	임차인	임대금액(원)		비고
			임대보증금	월임대료	
1	본건 전체	임대내역 미상.		-	

※ 본건의 임대내역 확인은 귀 조합과 협의하여 조사 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인도는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)”등(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 “연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율” 표(2012)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	3	7	4	6	5	5
서울	4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	4	6	4	6	5	5	7	3
수도권 (서울제외)	2	8	3	7	4	6	6	4
경기도	2	8	3	7	4	6	6	4
경부권	3	7	4	6	4	6	6	4
서해안권	2	8	3	7	4	6	6	4
경의권	3	7	3	7	4	6	5	5
경원권	2	8	2	8	3	7	4	6
동부권	2	8	2	8	3	7	4	6
인천	2	8	3	7	4	6	5	5
5대광역시	2	8	2	8	2	8	4	6
기타 도지역	1	9	2	8	2	8	3	7

- 1) 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
- 2) 상세지역의 내용은 아파트의 내용과 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

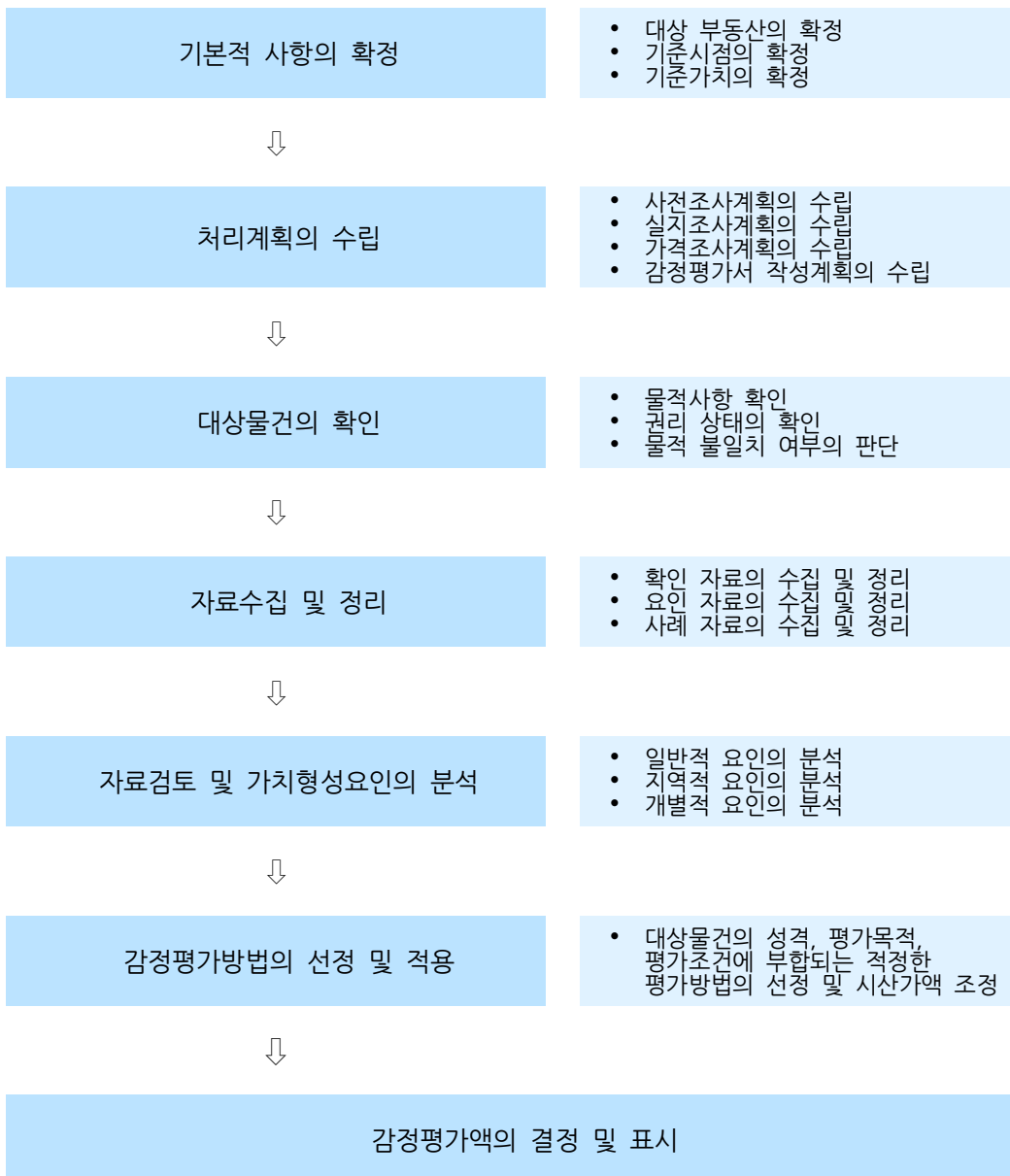
구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 1) 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
- 2) 본 배분비율표는 공동주택 각 동별 1층 1개 호를 기준으로 산정하였음.
- 3) 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
- 4) 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
- 5) 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정 할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (전유면적)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택	3층 이상 (60㎡ 내외)	4,300,000 ~ 4,500,000 내외	현장조사 및 실거래가 등

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	방학동 611-10 외 방학동 레몬트리1차 2 / 201	다세대주택	55.53	240,000,000	4,320,000	2023.11.23	2016.04.21
#2	방학동 604-27 풀내음파크빌 3 / 301	다세대주택	52.28	225,000,000	4,300,000	2022.01.29	2012.04.30
#3	방학동 615-15 외 서경하이츠 2 / 201	다세대주택	47.52	240,000,000	5,050,000	2022.05.23	2002.10.23
#4	방학동 604-10 외 삼일아트빌 3 / 302	다세대주택	68.87	350,000,000	5,080,000	2022.06.22	2008.12.09

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	방학동 612-24 스테이하이빌 3 / 302	다세대주택	53.55	248,000,000	4,630,000	2023.03.09 공매	2016.07.29
#ㄴ	방학동 612-24 스테이하이빌 2 / 201	다세대주택	40.95	169,000,000	4,130,000	2023.10.31 담보	2016.07.29
#ㄷ	방학동 612-24 스테이하이빌 4 / 401	다세대주택	32.31	165,000,000	5,110,000	2023.01.19 법원경매	2016.07.29
#ㄹ	방학동 603-19 동일 하이빌 3 / 303	다세대주택	40.89	191,000,000	4,670,000	2022.08.17 담보	2013.12.18

## 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

기 간	서울특별시 도봉구 2023년 01월 ~ 2023년 12월					
용 도 구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	10,517,000,000	7,580,735,300	72.1	270	45	16.7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#2

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	방학동 604-27 풀내음 파크빌 3 / 301	다세대주택	52.28	38.25	225,000,000	4,300,000	2022.01.29 2012.04.30

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 가 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[다세대주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울 강북지역 동북권(연립주택) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	102.4	2021년12월
기준시점 당시 매매가격지수	98.0	2023년12월
시점수정치	0.95703	98/102.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 가치형성요인 비교항목

#### ■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 (본건: 2016.07 / 사례: 2012.04) 등에서 우세함.	1.05
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.029

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	4,300,000	1.000	0.95703	1.029	4,234,571	61.5	260,426,117	260,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.


### 2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층 / 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	스태이하이빌 5 / 501	61.5	260,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			260,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1          가	서울특별시 도봉구 방학동  [도로명주소] 서울특별시 도봉구 시루봉로 15다길 16-3	612-24  스테이하이빌	공동주택 (다세대주택 - 7세대)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층			260,000,000	비준가액 (공용면적 11.66㎡ 포함)	
					1층	13.5			
					2층	109.89			
					3층	107.46			
					4층	83.43			
					5층	68.4			
		동소	612-24	대	제2종일반주거 지역  (내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	230.1			
						61.5	61.5		
						43.98			
						1.-----	-----	43.98	
	대지권					230.1			
				토지 · 건물					
				토지 :	182,000,000				
				건물 :	78,000,000				
<b>합 계</b>							<b>₩260,000,000</b>		
					이 하	여 백			

# 구분건물 개별요인 분석표-1

<p>소재지</p>	<p>서울특별시 도봉구 방학동 612-24</p>
<p>건물명칭 및 층·호</p>	<p>스테인하이빌 제5층 제501호</p>
<p>지리적위치 및 주위환경</p>	<p>본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 '방학중학교' 북측 인근에 위치하며, 주변은 본건과 유사한 다세대주택, 근린생활시설 및 아파트 등이 소재하는 주택지대로서, 제반 주위환경은 무난함.</p>
<p>교통상황</p>	<p>본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.</p>
<p>접면도로상황</p>	<p>본건은 남동측으로 노폭 약 3미터의 포장도로에 접하며, 해당 도로를 통하여 인근 노폭 약 5미터의 포장도로에 접근 가능함.</p>
<p>토지이용계획 및 공법상제한 사항</p>	<p>도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 고도지구(20m이하(완화시28m이하)) , 고도지구(28m 이하(변경입안)), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 정비구역&lt;도시 및 주거환경정비법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,&lt;추가기재&gt;건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)</p>
<p>주위환경</p>	

## 구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 규모 : 지상 5층 외벽 : 석재붙임 등 마감 창호 : 새시 창호 마감 등						
이 용 상 황	본건은 다세대주택(건축물 현황도 기준 방2, 거실1, 다용도실1, 주방1 등)으로 이용중임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일	2016.07.29		
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재 탐지설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	-	○	-	-
공부와 의 차이 및 기 타	본건 집합건축물대장 표제부 및 전유부상 위반건축물(2016.10.5, 베란다 4㎡ 무단증축)로 등재되어 있는바, 업무진행시 참고바람.						
본 건 전 경							

# 광역위치도

소재지

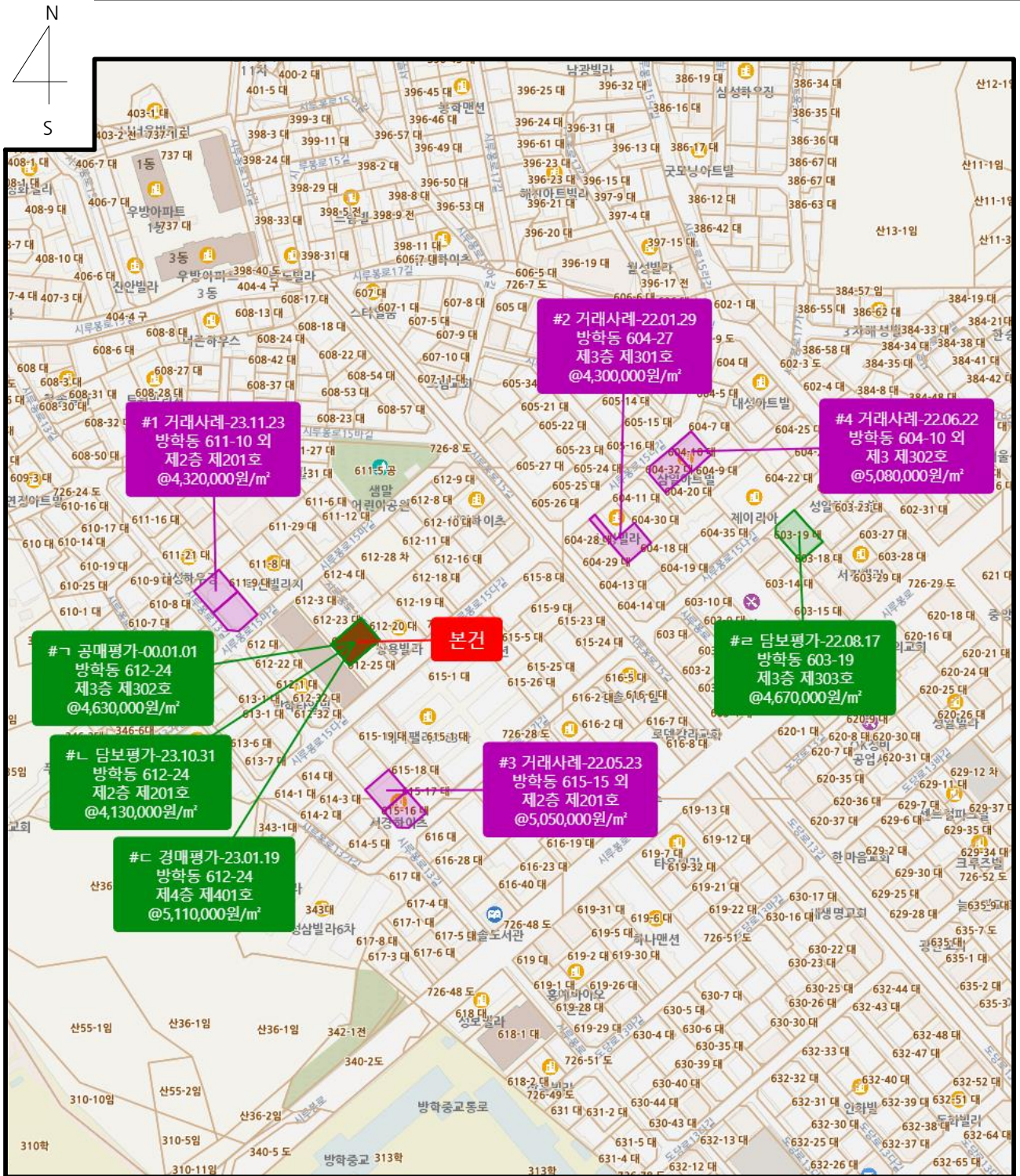
서울특별시 도봉구 방학동 612-24 스테이하이빌 제5층 제501호



# 위 치 도

소재지

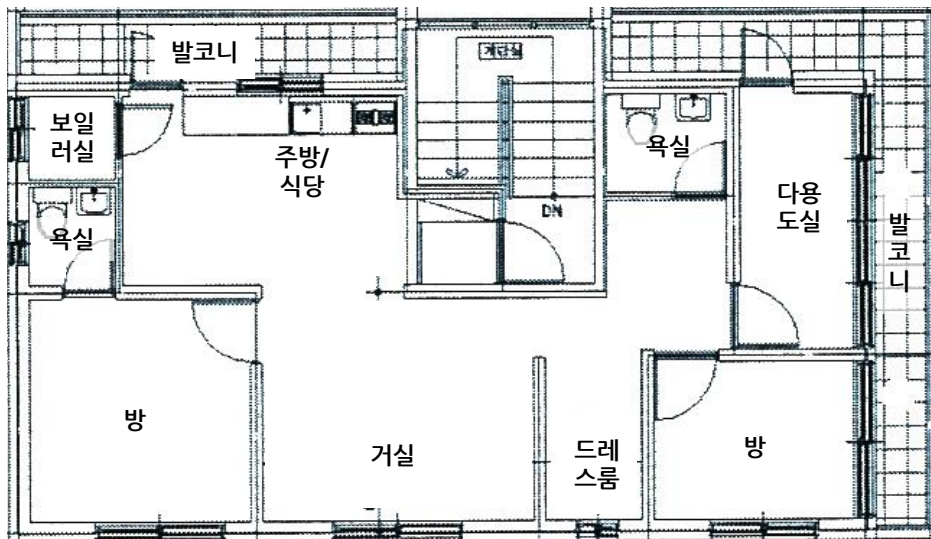
서울특별시 도봉구 방학동 612-24 스테이하이빌 제5층 제501호



# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE  
S N

【 스테이하이빌 제5층 제501호 】



[제5층]

# 사 진 용 지



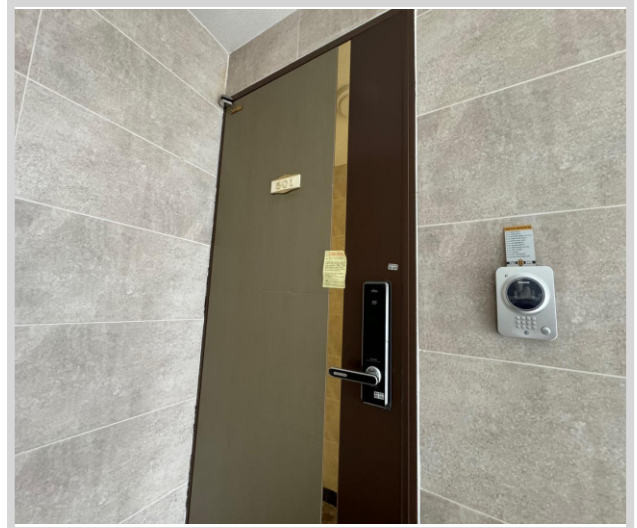
주위환경1



주위환경2



본건물전경



본건 호별표식

# (주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)  
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048  
FAX: 02)553-8998

문서번호 0124-01-00306  
시행일자 2024.01.19  
수신 관악신용협동조합이사장  
참조  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.01.16 일자 귀 제 『012162024000003』호로 의뢰하신 『서울특별시 도봉구 방학동 612-24 스테이하이빌 제5층 제501호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 2부  
2. 청구서 1부  
3. 세금계산서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 0124-01-00306

2024.01.19

## 관악신용협동조합이사장 귀하

### 사십구만육천일백원정(₩496,100.-)

2024.01.16일자 귀 제『012162024000003』호로 우리 법인에 의뢰하신『서울특별시 도봉구 방학동 612-24 스테이하이빌 제5층 제501호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩384,800	$200,000 + (210,000,000 \times 11/10,000 \times 0.8)$ $\approx 384,800$
실비	여비	40,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,100
	기타실비	14,500
	자료수집비	-
	소계	66,600
특별용역비	-	
공급가액	451,000	1,000원 미만 절사
부가세	45,100	
합계	496,100	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩496,100	

### ■ 송금처

신협 남서울지점( 01291-12-004158 ) 예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(0124-01-00306)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

## (주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124

# 실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원
여비교통비	40,000	
공부발급비	2,100	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		건축물현황도 : 1부 × 100원 = 100원
특별용역비		
기 타 실 비	14,500	사진 : 4장 × 1,000원 = 4,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 : 10,000원 + 인지대 500원 = 10,500원
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	66,600	
부가세	6,660	
총합계 (부가세포함)	73,260	

(주)가람감정평가법인

TEL : 02)556-0048 FAX : 02)553-8998