감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	종합건설리하 주식회사 소유물건(2025타경10926)
의 뢰 인 :	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호 :	이현2507-10926

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

이현감정평가사사무소

TEL. 02-736-5131 FAX. 02-736-5130

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 경 미 (인)

감정평가액	**오억삼천만원정(₩530,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매12계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	종합건설리하 주식회사 (2025타경10926)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.06	2025.07.30 ~2025.08.06	2025.08.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	530,000,000
	합 계					₩530,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 개명초등학교 동측 인근에 위치하는 구분건물(에코그보르빌리지10차 201동 제2층 제203호)와 개봉초등학교 서측 인근에 위치하는 구분건물(에코그로브 제2층 제202호)에 대한 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없　음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사의 완료날짜인 2025년 8월 6일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등에 의한 것으로 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

본건 기호(나)의 경우 후면 건물개황도 및 사진용지와 같이 현황 호수의 표시와 건축물현황도 상의 호별 위치가 상이한 상태이며, 공부상 평가대상 202호(현황 203호)의 전유면적은 30.02㎡이고, 공부상 203호(현황 202호)의 전유면적은 24.99㎡로 크게 상이한 바 건축물현황도 상의 평가대상 202호의 위치를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

또한 본건 기호(나)의 경우 공부상 용도 사무소이나 현황 주거용으로 추정되는 상태인 바 용도변경 등 위반건축물 등재여지 있는 바 경매 진행 및 경매 참여시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

기호(가)

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 316-4, 316-6		
건물명 · 호수	에코그로브빌리지10차 201동 제2층 제203호		
용 도	다세대주택	사용승인년도	2023년 6월
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	29.81	6.28	19.828

기호(나)

소재지	서울특별시 구로구 개봉동 403-150		
건물명 · 호수	에코그로브 제2층 제202호		
용 도	제2종근린생활시설(사무소)	사용승인년도	2017년 8월
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	30.02	12.60	17.41

*상기면적은 건축물대장상 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
A	개봉동 316-*	2	다세대 주택	29.91	400,000,000	등기사항 전부증명서	2023년 10월30일
B	개봉동 403-***	2	사무소	29.25	101,428,920	등기사항 전부증명서	2024년 5월21일

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서 상 거래금액을 참조하였음.

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 기호(A)는 본건 기호(가)의 동일한 건물 내 사례로 물적 유사성이 높은 사례이며, 사례 기호(B)는 본건과 지리적 접근성이 높고, 용도, 층별효용 등 물적 유사성이 높은 사례인 바 본건 기호(가)는 사례(A)를, 본건 기호(나)는 사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

비교사례(A)는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정 없음, (1.000)

비교사례(B)의 경우 평가사례, 적정가격 수준 대비 낮은 수준의 거래로 판단되는 바 사정보정 하였음.(1.150)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

기호(가)의 경우 다세대주택이고, 기호(나)의 경우 근린생활시설이나 현황 주거용으로 추정되며, 소재하는 건물의 경우 대부분 주택으로 기호(가),(나) 모두 한국부동산원 발표 서울 강남지역 서남권역 연립주택 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2025.08.06 /2023.10.30	1.01006	연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권(23.10.30~25.08.06) 거래시점 : 2023.10.30, 2023년09월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.08.06, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2023.10.30 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 99.4 2025.08.06 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.4 시점수정치 : 100.4/99.4≒1.01006
2025.08.06 /2024.05.21	1.01312	연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권(24.05.21~25.08.06) 거래시점 : 2024.05.21, 2024년04월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.08.06, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2024.05.21 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 99.1 2025.08.06 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 100.4 시점수정치 : 100.4/99.1≒1.01312

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

*개별요인 항목.

조건	세항목
외부요인	가로조건, 접근조건,환경조건, 획지조건,행정조건, 기타조건
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태등
개별적 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무 부지에 대한 지분면적의 대소

*개별요인 비교

본건	비교사례	외부요인	건물요인	개별적요인	누계
가	A	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건과 사례는 동일한 건물에 소재하는 바 외부요인, 건물요인 동일, 층별효용 등 개별적요인 유사한 수준임.			
나	B	1.00	1.05	1.00	1.050
		본건과 사례는 지리적 접근성 높은 상태로 외부요인 유사, 건물의 노후도 등 건물요인 본건이 다소 우세, 용도, 층별효용 등 개별적요인 유사한 수준임.			

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

본건	사례	본건 전유면적(㎡)	사례 전유면적(㎡)	면적비교치
가	A	29.81	29.91	0.9967
나	B	30.02	29.25	1.0263

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 비준가격(시산가격)

본건	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
가	400,000,000	1.000	1.01006	1.000	0.9967	403,000,000
나	101,428,920	1.150	1.01312	1.050	1.0263	127,000,000

*비준가격은 백만원 단위로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근지역 내 평가사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	목적
a	개봉동 312-**	2	다세대	22.75	252,000,000	2024년 9월	경매
b	개봉동 370-*	4	다세대	24.20	272,000,000	2025년 7월	경매
c	개봉동 370-*	5	다세대	32.76	357,000,000	2025년 7월	경매
d	개봉동 316-*	4	다세대	28.99	400,000,000	2025년 7월	경매
e	개봉동 403-***	2	사무소	29.25	118,000,000 (사례(B))	2024년 10월	담보
f	개봉동 403-***	2	사무소	32.85	133,000,000	2024년 11월	담보

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례, 인근 평가사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 **상기 비준가격**으로 결정함.

본 건		결정가격
기호(가)	서울특별시 구로구 개봉동 316-4외 1필지 에코그로브빌리지10차201동 제2층 제203호	403,000,000원
기호(나)	서울특별시 구로구 개봉동 403-150 에코그로브 제2층 제202호	127,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 구로구 개봉동	316-4, 316-6 에코그로브빌리지 10차 201동	제1종근린생활시설및공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	198.99			
				2층	143.45			
				3층	143.45			
				4층	140.72			
				5층	143.63			
				옥탑층(연면적제외)	78.2			
1	"	316-4	대	제2종일반주거지역	225.4			
2	"	316-6	대	제2종일반주거지역	122			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제2층 제203호	29.81	29.81	403,000,000	
					19.828			
				1,2.소유권대지권	------	19.828		
					347.4			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	161,200,000	
						건 물 :	241,800,000	

이현감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 구로구 개봉동	403-150	다세대주택 (11세대)및 근린생활 시설(4호)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 6층				
		에코 그로브		1층	105.02			
				2층	123.38			
				3층	106.52			
				4층	106.52			
				5층	106.52			
				6층	94.18			
				옥탑(연면적제외)	14.7			
1	"	403-150	대	제3종일반주거지역 (내)	265.1			
나				철근콘크리트구조 제2층 제202호	30.02	30.02	127,000,000	
				1.소유권대지권	17.41 ----- 265.1	17.41		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,900,000 38,100,000	
	합 계						₩530,000,000.-	
			이	하	여	백		

이현감정평가사사무소

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이		(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

기호(가): 서울특별시 구로구 개봉동 소재 개명초등학교 동측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 소규모 공동주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

기호(나): 서울특별시 구로구 개봉동 소재 개봉초등학교 서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 단독주택, 주상복합건물, 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

기호(가),(나) 모두 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 내 2층 203호로서
외벽: 외장석재, 외장타일, 징크마감 등
창호: 샷시창호.

기호(나) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 6층건 내 2층 202호로서
외벽: 외장석재, 징크마감 등
창호: 샷시창호.

(4) 이용상태

기호(가): 다세대주택(후면 건물개황도 참조)임.

기호(나): 제2종근린생활시설(사무소)(후면 건물개황도 참조)임.

(5) 설비내역

기호(가),(나) 모두 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이		(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(가): 2필지 일단의 유사 사다리형의 평지로 근린생활시설 및 다세대주택의 부지로 이용중임.

기호(나): 장방형의 평지로 근린생활시설 및 다세대주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(가): 북서측으로 로폭 6미터 내외 포장도로와 접하고, 서측으로 로폭 4미터 내외 막다른 도로와 접하고 있음.

기호(나): 동측 및 남측으로 로폭 3미터 내외 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

개봉동 316-4: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

개봉동 316-6: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

개봉동 403-150: 도시지역, 제3종일반주거지역, 장애물제한표면구역(진입표면)〈공항시설법〉, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이		(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

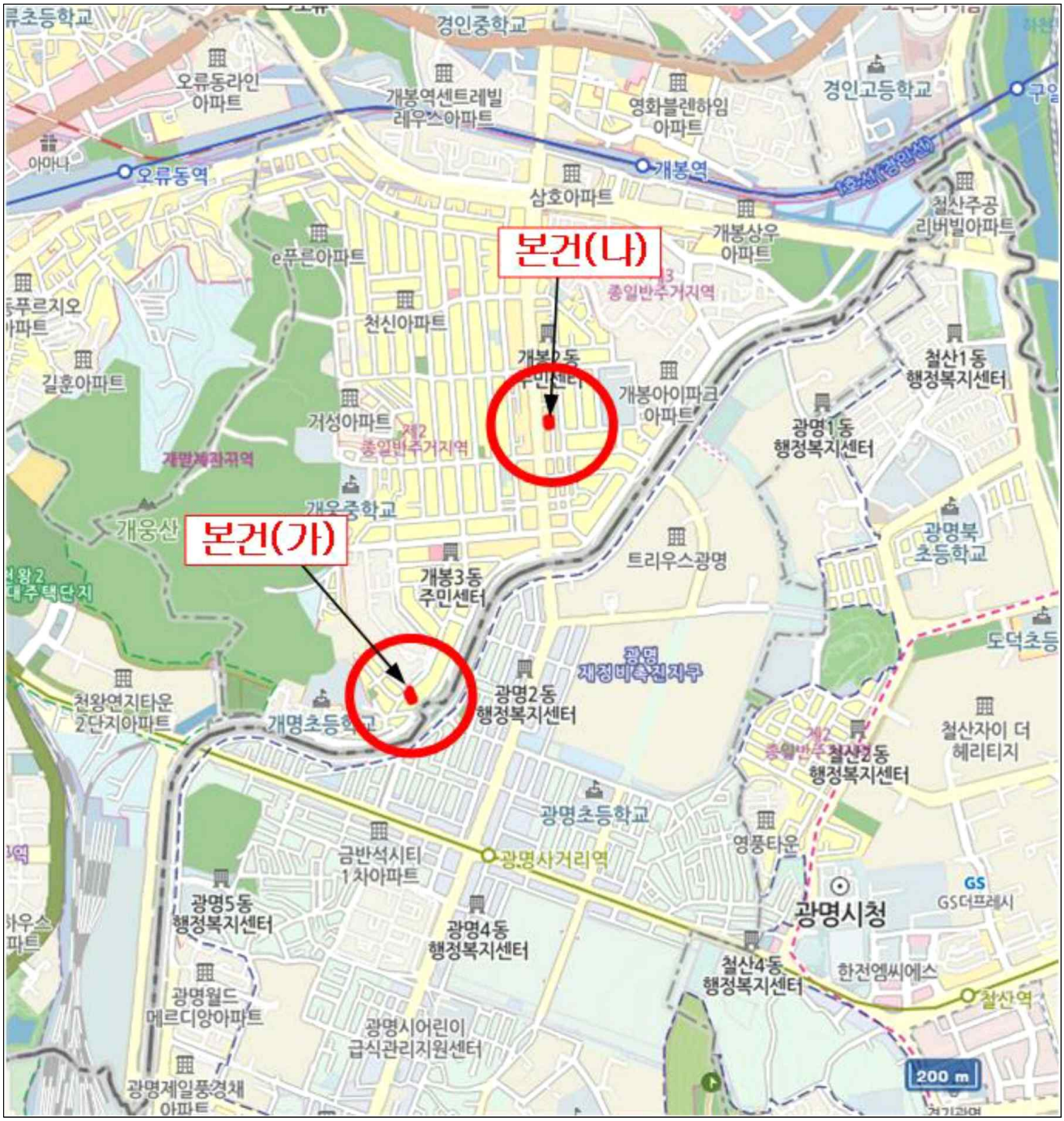
1) 임대내역은 미상임.

2) 본건 기호(나)의 경우 후면 건물개황도 및 사진용지와 같이 현황 호수의 표시와 건축물현황도 상의 호별 위치가 상이한 상태이며, 공부상 평가대상 202호(현황 203호)의 전유면적은 30.02㎡이고, 공부상 203호(현황 202호)의 전유면적은 24.99㎡로 크게 상이한 바 건축물현황도 상의 평가대상 202호의 위치를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

3) 본건 기호(나)의 경우 건축물대장상 용도 사무소이나 현황 주거용으로 추정됨.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 316-4외 에코그로브빌리지10차201동 제2층 제203호 외

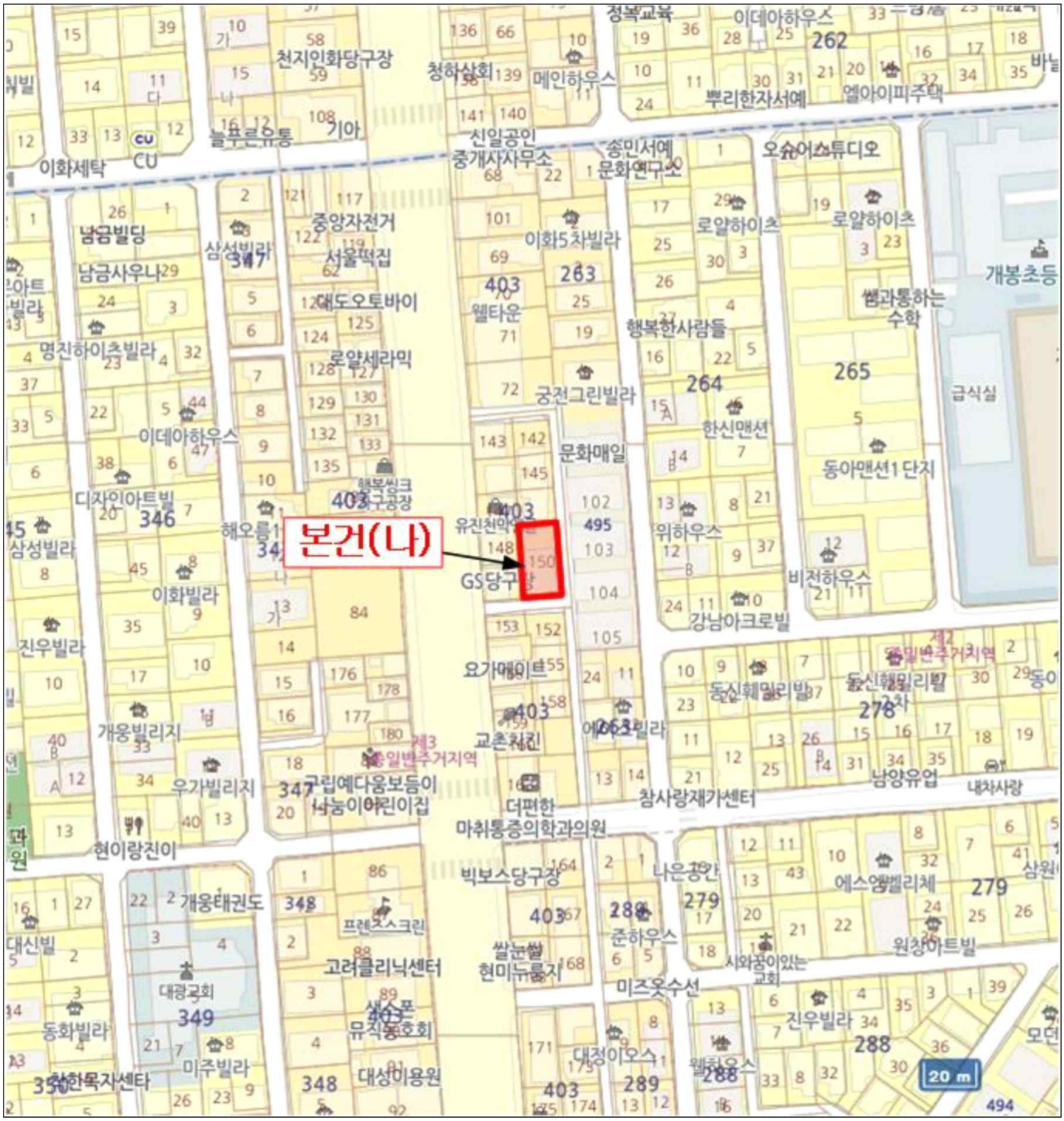


위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 316-4외 에코그로브빌리지10차201동 제2층 제203호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 403-150 에코그로브 제2층 제202호



건 물 개 황 도

호별배치도 및 내부구조도

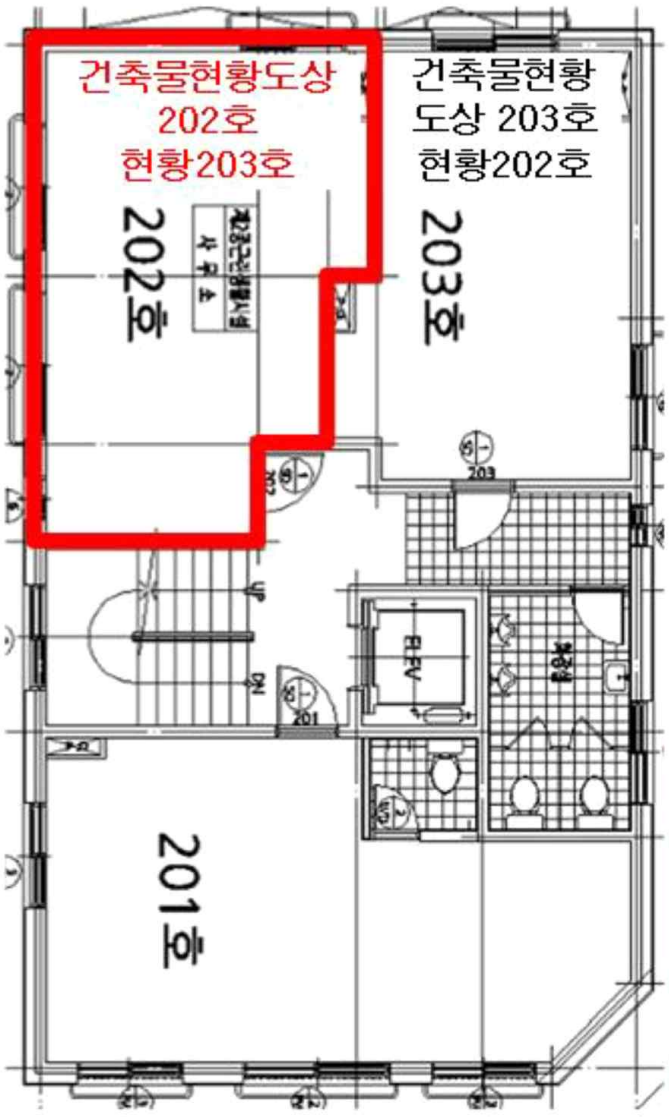
No Scale

본건(가):
에코그로브빌리지
10차201동
제2층 제203호

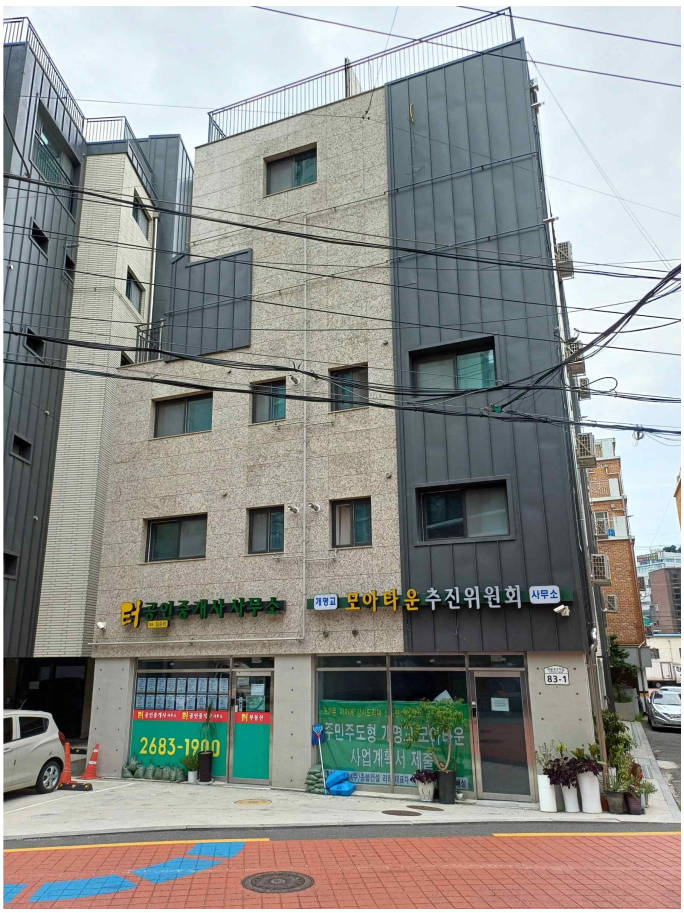
*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

건 물 개 황 도

호별배치도 및 내부구조도



사 진 용 지



기호(가) 소재 건물 북측 전경

기호(가) 소재 건물 북서측 전경

사 진 용 지

기호(가) 소재 건물 입구

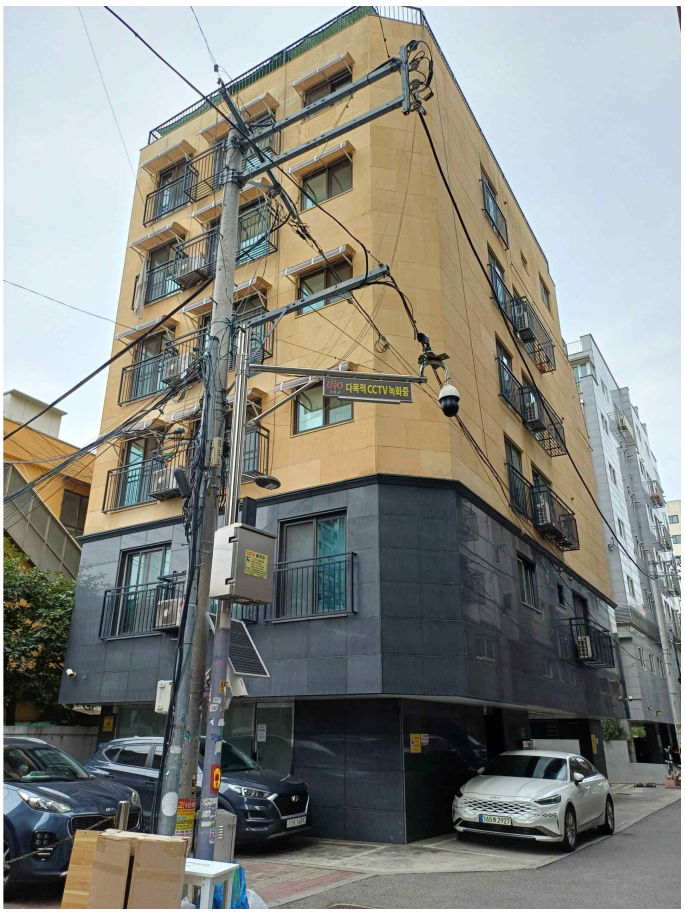
기호(가) 입구

사 진 용 지

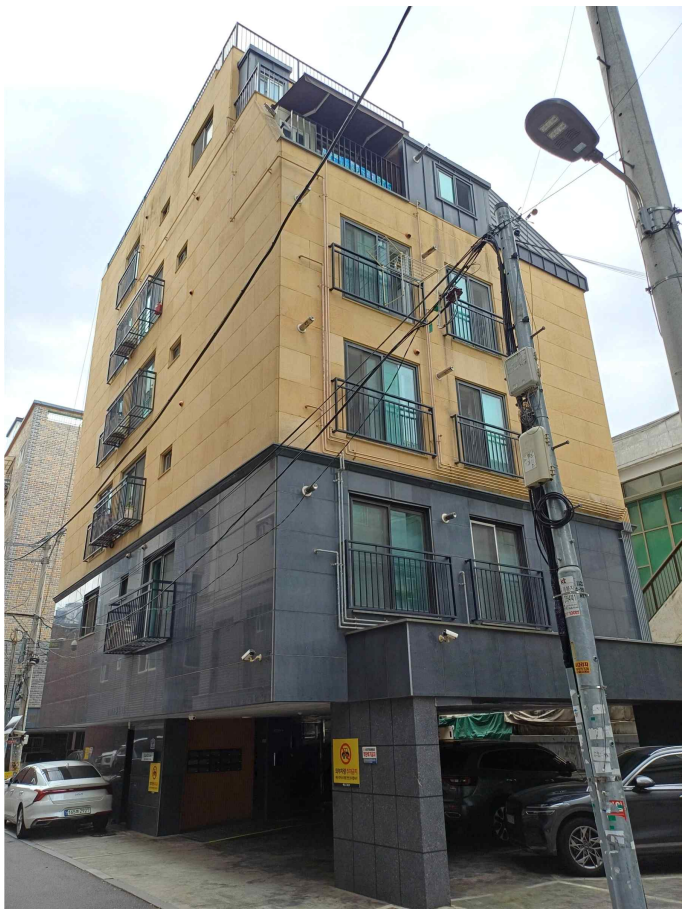
기호(가) 주위환경

기호(가) 주위환경

사 진 용 지



기호(나) 소재 건물 남동측 전경



기호(나) 소재 건물 북동측 전경

사 진 용 지

기호(나) 입구(건축물현황도상 202호)

기호(나) 및 호수가 바뀐 옆호 입구

사 진 용 지

기호(나) 주위환경

기호(나) 주위환경