

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 지비하우징 소유물건  
(2024타경124272)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: S74-04122024



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.

강산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 상 목

(인)

감정평가액	삼십칠억칠천팔백만원정(₩3,778,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지비하우징 (2024타경124272)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	다세대주택	8개호  이	다세대주택	8개호  하  여	-  백	3,778,000,000
	합 계					₩3,778,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "인헌초등학교" 북서측 인근에 위치하는 샤로수메이플 2층 201호외 7개호로서 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 현장 조사완료일인 2025년 01월 03일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상태 등은 인근 부동산, 주민 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 작성하였으며 일반적인 구조 및 마감재, 표준적 이용 상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 [도로명주소 : 서울특별시 관악구 봉천로 544-9]		
건물명		샤로수메이플		
용도		공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2023.03.13
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	2층 201호	29.55	8.72	21
2	2층 202호	29.95	8.9	21.2
3	2층 203호	29.67	8.8	21
4	2층 204호	29.23	8.57	20.7
5	3층 301호	29.86	8.81	21.2
6	3층 303호	29.67	8.8	21.1
7	4층 402호	29.76	8.89	20.7
8	4층 403호	29.23	8.57	20.7

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)		거래시점	자료 출처
						전유면적단가	사용승인일		
A	봉천동 1622-23외	샤롯데캐슬	5층 50*호	23.68	15.153	305,000,000	2023.02.20	실거래	
						12,880,068	2022.09.07		
B	봉천동 1679-17	진하우스	4층 40*호	29.48	16.56	350,000,000	2023.06.10	실거래	
						11,872,455	2019.08.06		

### 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.  
(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립.다세대 매매가격 지수” 를 활용하여 산정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06=100기준)

구 분	2023년 01월(거래시점)	2024년 11월(기준시점)
가격지수	98.7	97.0

※ 거래사례 : 2023.02.20.는 02월 지수 발표전 시점으로서 2023년 01월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.01.03.는 가장 최근에 발표한 2024년 11월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 98.7(2023.01)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 97.0(2024.11)
- ▶ 시점수정치 :  $97.0 / 98.7 \approx 0.98278$

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
기호1 2층 201호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호2 2층 202호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호3 2층 203호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호4 2층 204호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호5 3층 301호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호6 3층 303호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호7 4층 402호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				
기호8 4층 403호	1.20	1.00	1.05	1.00	1.260
	본건은 거래사례A 대비 외부요인(교통시설과의 접근성), 개별적요인(대지사용권의 크기)에서 우세함.				

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 시산가격

평가 대상	사례(A)단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.55	471,305,487	471,000,000
기호2	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.95	477,685,257	478,000,000
기호3	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.67	473,219,418	473,000,000
기호4	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.23	466,201,671	466,000,000
기호5	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.86	476,249,809	476,000,000
기호6	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.67	473,219,418	473,000,000
기호7	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.76	474,654,866	475,000,000
기호8	12,880,068	1.00	0.98278	1.260	29.23	466,201,671	466,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사 구분건물의 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	봉천동 1620-36외	샤로 수메이플	2층 202호	29.95	21.2	479,000,000	본건 담보
						15,993,322	2023.03.16
#2	봉천동 1620-36외	샤로 수메이플	4층 402호	29.76	20.7	485,000,000	본건 담보
						16,297,043	2023.03.16

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭/동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정가액(원)
기호1	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 2층 201호	29.55	21	471,000,000
기호2	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 2층 202호	29.95	21.2	478,000,000
기호3	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 2층 203호	29.67	21	473,000,000
기호4	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 2층 204호	29.23	20.7	466,000,000
기호5	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 3층 301호	29.86	21.2	476,000,000
기호6	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 3층 303호	29.67	21.1	473,000,000
기호7	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 4층 402호	29.76	20.7	475,000,000
기호8	관악구 봉천동 1620-36외	샤로수메이플 4층 403호	29.23	20.7	466,000,000
<b>합 계</b>					<b>3,778,000,000</b>

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	[1동의 건물의 표시]	표시]							
	서울특별시 관악구 봉천동	1620-36 1620-40 1620-41	공동주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로 544-9				1층	141.77			
					2층	153.22			
					3층	153.55			
					4층	118.02			
					5층	117.63			
					옥탑1층	20.56			
	[전유부분의 건물의 표시]	물의 표시]							
					2층 201호 철근콘크리트구조	29.55	29.55	471,000,000	거래사례 비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시]	인 토지의 표시]							
	토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 봉천동	1620-36	대	제2종일반주거지역		119.3			
	2. 동 소	1620-40	대	제2종일반주거지역		143			
	3. 동 소	1620-41	대	제2종일반주거지역		114.5			
	대지권의 종류 : 1,2,3.		소유권			21			
대지권의 비율 : 1,2,3.					----- 376.8	21			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 329,700,000 141,300,000		
<b>소 계</b>							<b>₩471,000,000</b>		







# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5.	[1동의 건물의 표시]							
	서울특별시 관악구 봉천동	1620-36 1620-40 1620-41	공동주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로 544-9			1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층	141.77 153.22 153.55 118.02 117.63 20.56			
	[전유부분의 건물의 표시]			3층 301호 철근콘크리트구조	29.86	29.86	476,000,000	거래사례 비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시]							
	토지의 표시 :							
	1. 서울특별시 관악구 봉천동	1620-36	대	제2종일반주거지역	119.3			
	2. 동 소	1620-40	대	제2종일반주거지역	143			
	3. 동 소	1620-41	대	제2종일반주거지역	114.5			
	대지권의 종류 : 1,2,3.		소유권		21.2			
대지권의 비율 : 1,2,3.				----- 376.8	21.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 333,200,000 142,800,000	
<b>소 계</b>							<b>₩476,000,000</b>	



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7.	[1동의 건물의 표시]							
	서울특별시 관악구 봉천동	1620-36 1620-40 1620-41	공동주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로 544-9			1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층	141.77 153.22 153.55 118.02 117.63 20.56			
	[전유부분의 건물의 표시]			4층 402호 철근콘크리트구조	29.76	29.76	475,000,000	거래사례 비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시]							
	토지의 표시 :							
	1. 서울특별시 관악구 봉천동	1620-36	대	제2종일반주거지역	119.3			
	2. 동 소	1620-40	대	제2종일반주거지역	143			
	3. 동 소	1620-41	대	제2종일반주거지역	114.5			
	대지권의 종류 : 1,2,3.		소유권		20.7			
대지권의 비율 : 1,2,3.				----- 376.8	20.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 332,500,000 142,500,000	
<b>소 계</b>							<b>₩475,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8.	[1동의 건물의 표시]							
	서울특별시 관악구 봉천동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로 544-9	1620-36 1620-40 1620-41	공동주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층  1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층				
	[전유부분의 건물의 표시]			4층 403호 철근콘크리트구조	29.23	29.23	466,000,000	거래사례 비교법
	[대지권의 목적인 토지의 표시]							
	토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 봉천동	1620-36	대	제2종일반주거지역	119.3			
	2. 동 소	1620-40	대	제2종일반주거지역	143			
	3. 동 소	1620-41	대	제2종일반주거지역	114.5			
	대지권의 종류 : 1,2,3.		소유권		20.7			
	대지권의 비율 : 1,2,3.				----- 376.8	20.7		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 326,200,000 139,800,000	
	소 계						₩466,000,000	
	합 계						₩3,778,000,000.-	

# 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

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "인현초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독 주택, 다세대주택, 아파트, 오피스텔, 점포 등이 혼재하는 일반 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 가능하고, 노선 버스 정류장 및 지하철역과의 거리 등으로 보아 대중교통 이용의 편의도는 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 2층 201호(기호1), 2층 202호(기호2), 2층 203호(기호3), 2층 204호(기호4), 3층 301호(기호5), 3층 303호(기호6), 4층 402호(기호7) 4층 403호(기호8)로서  
외벽 : 석재 등 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건 기호1~8는 다세대주택(별첨 '내부구조도' 참조)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기호1~8는 급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 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

3필 일단지 사다리형의 평탄한 토지로서 집합건축물(공동주택 및 제2종근린생활시설) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 세로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

\*기호1 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 :194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 중점경관관리구역(주요산 주변).

\*기호2 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 :194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 중점경관관리구역(주요산 주변).

\*기호3 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 :194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 중점경관관리구역(주요산 주변).

# 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) |          |

(9) 공부와의 차이

-.

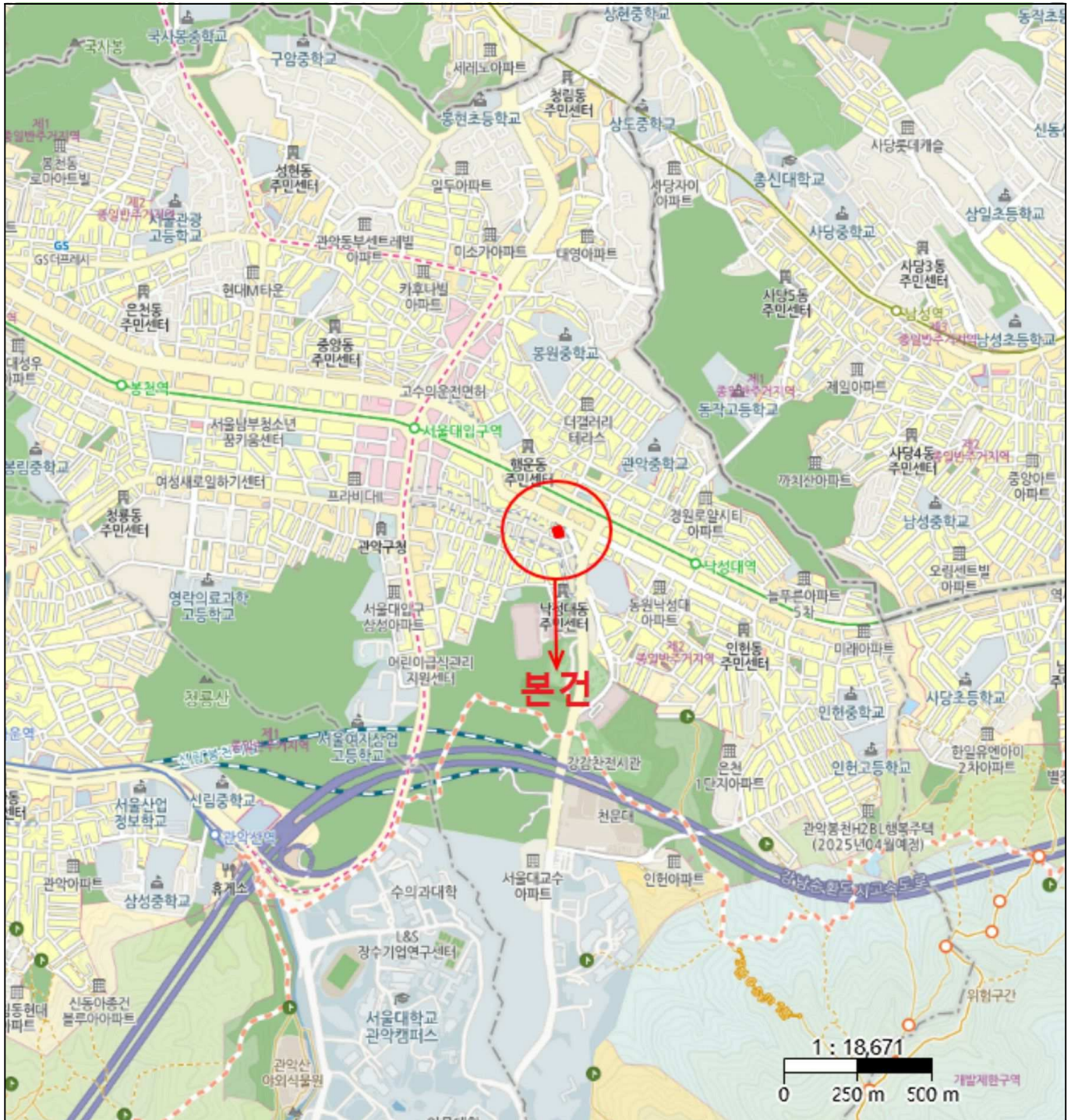
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1~8의 임대 관계는 미상임.

# 광역위치도



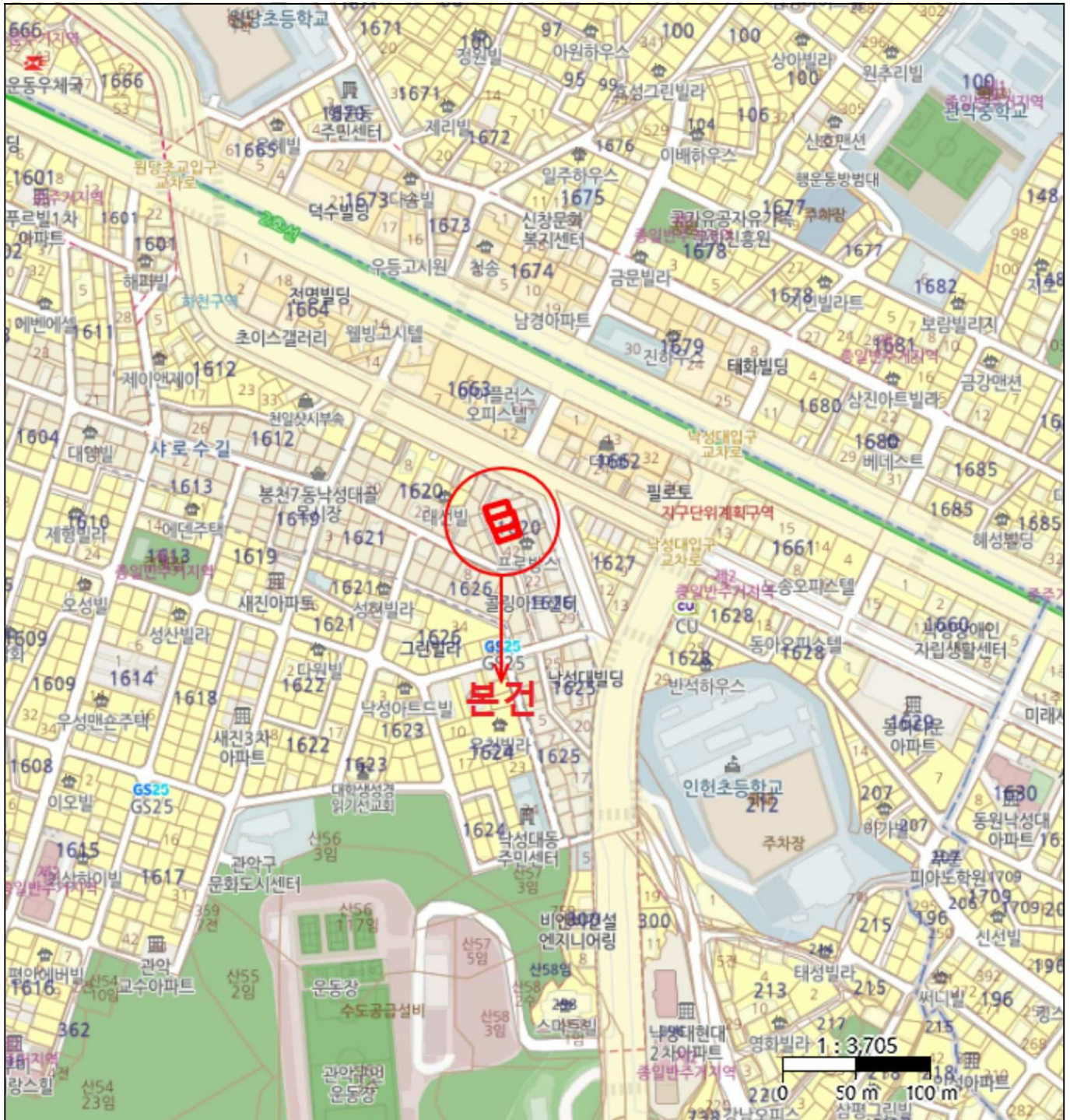
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 사로수메이플 2층 201호외
-----	--



# 위치도



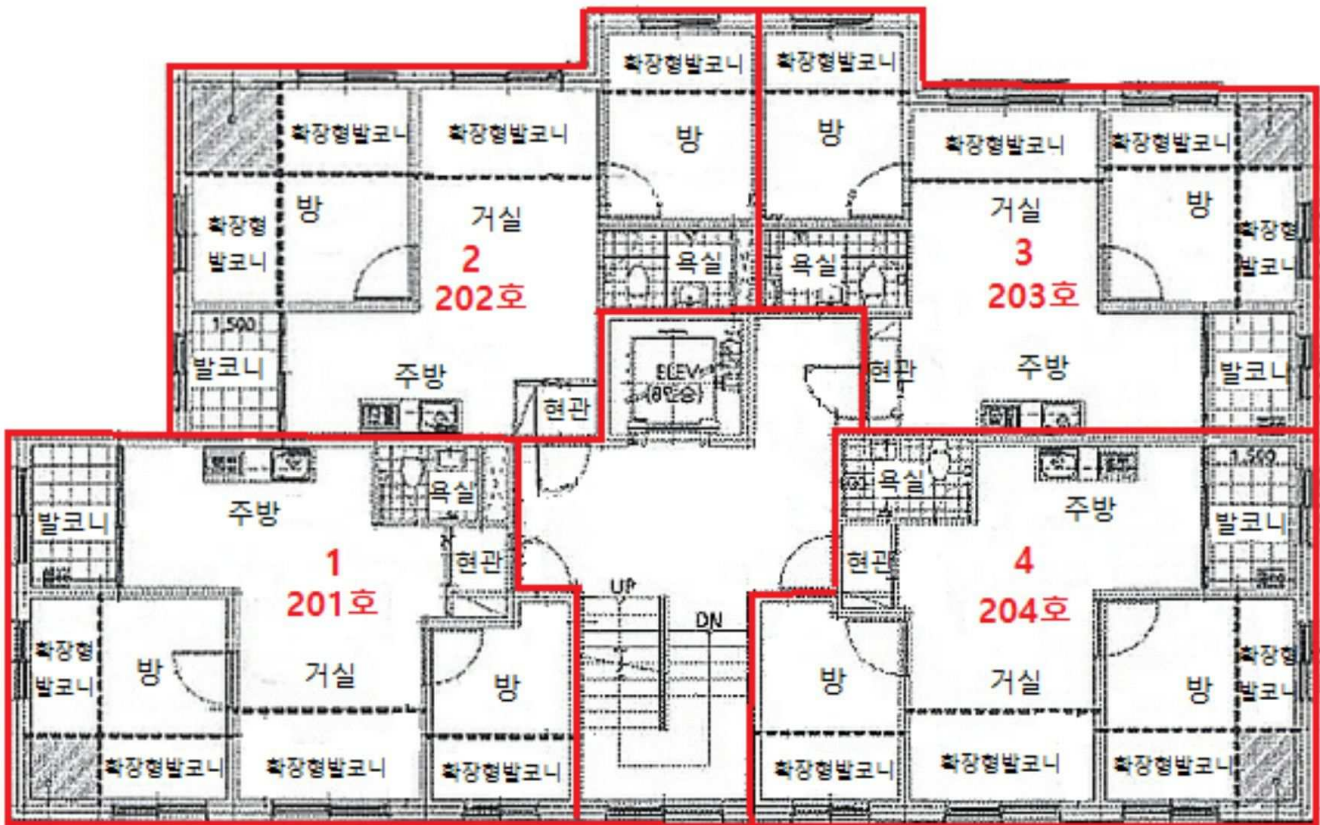
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 사로수메이플 2층 201호외
-----	--



# 내부구조도

소재지 서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 사로수메이플 2층 201호외

No Scale

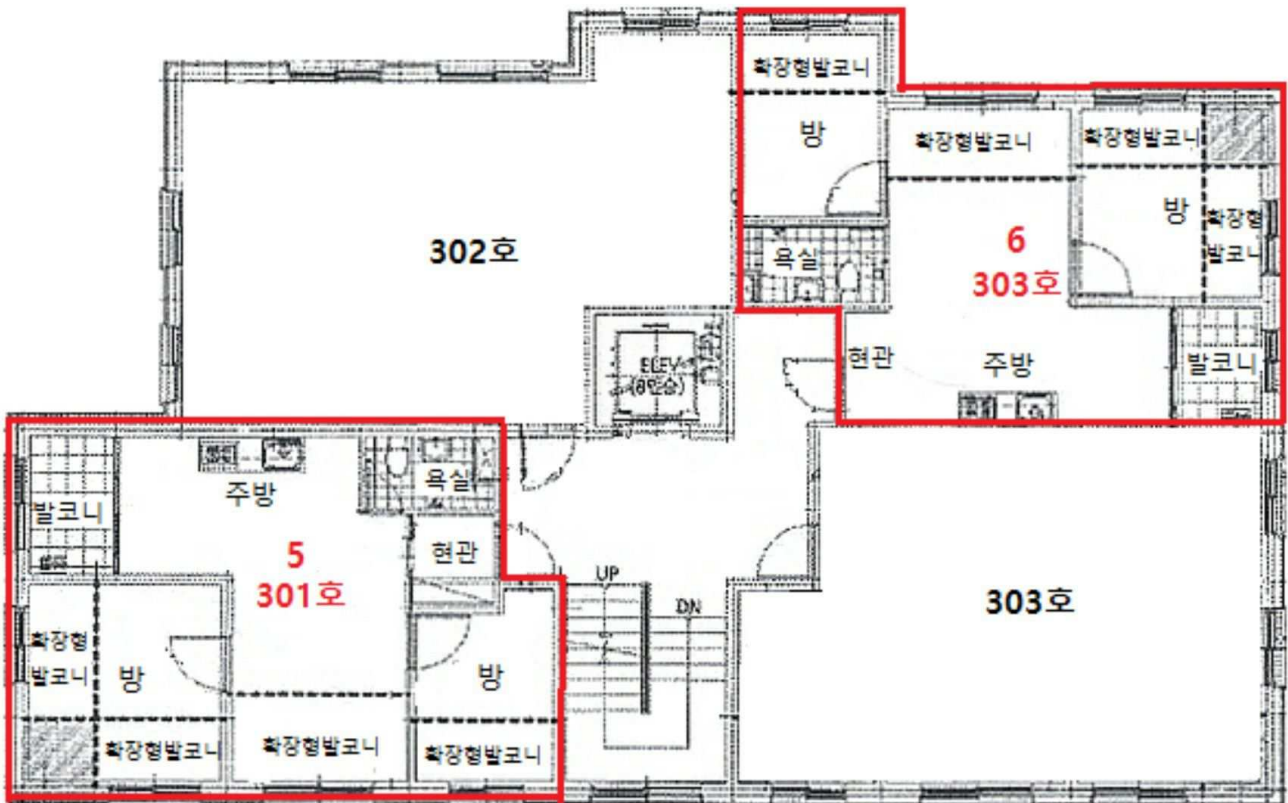


<2층 호별배치도 및 내부구조도>

# 내부구조도

소재지 서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 사로수메이플 3층 301호외

No Scale



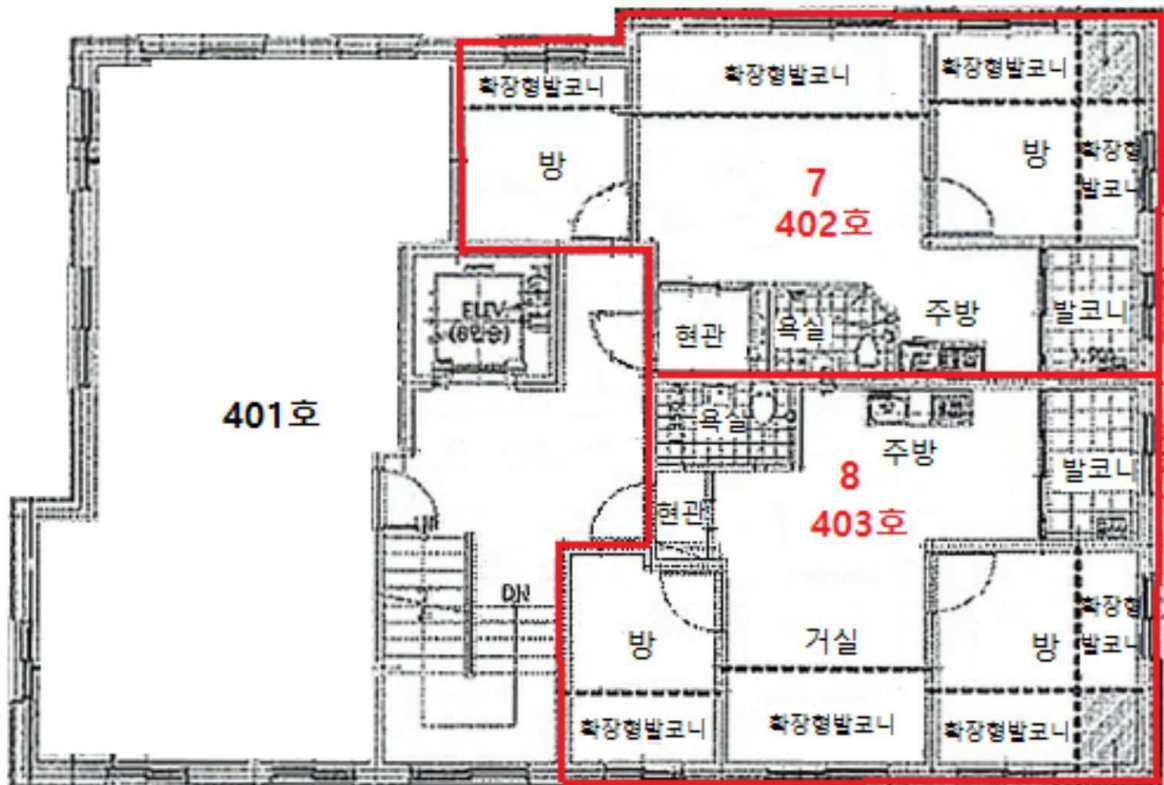
<3층 호별배치도 및 내부구조도>

# 내부구조도

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1620-36외 사로수메이플 4층 402호외

No Scale

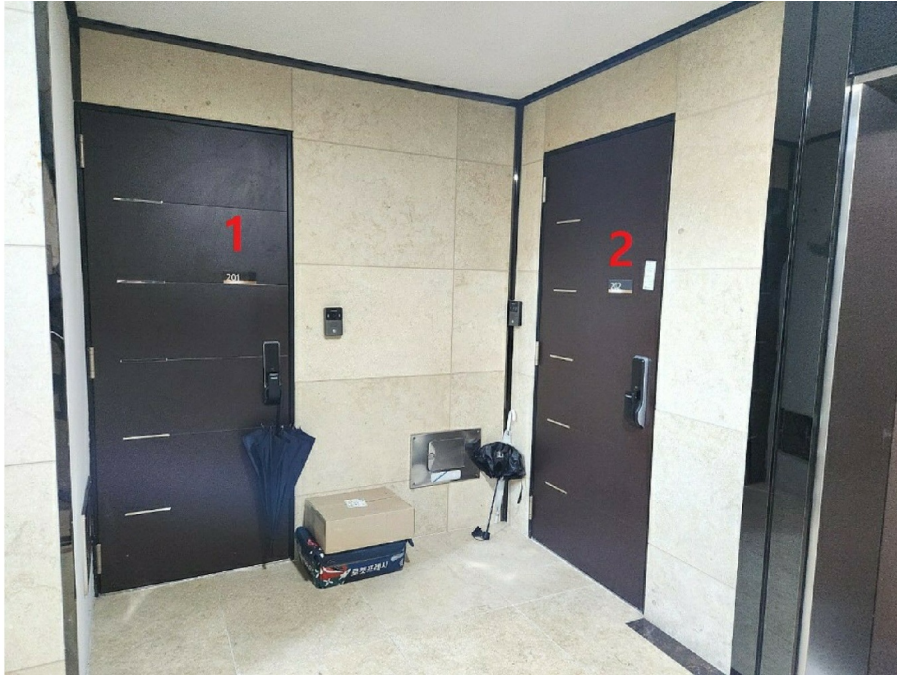


<4층 호별배치도 및 내부구조도>

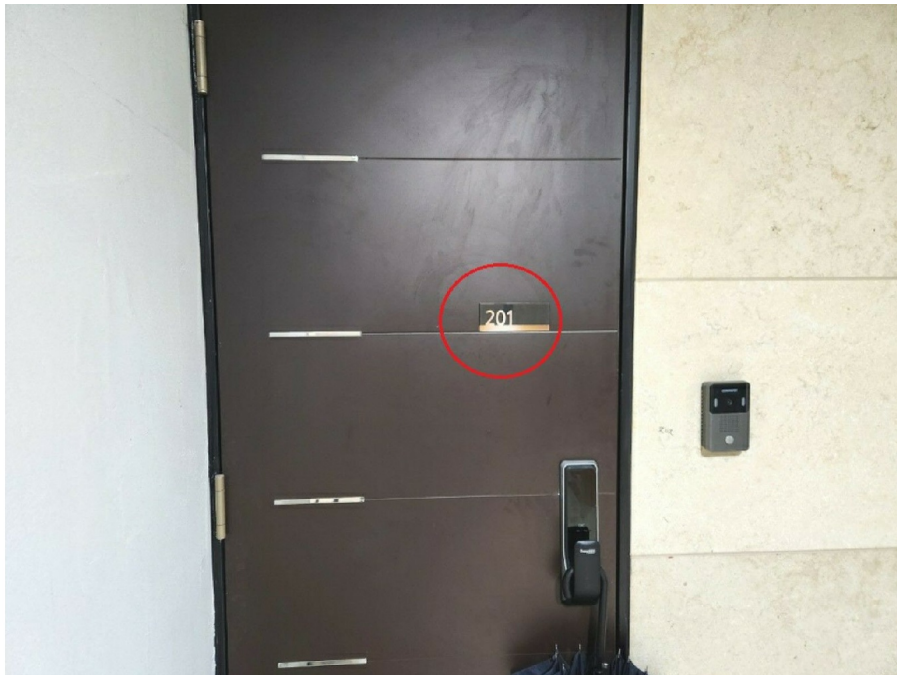








1(201 ), 2(202 )



1(201 )



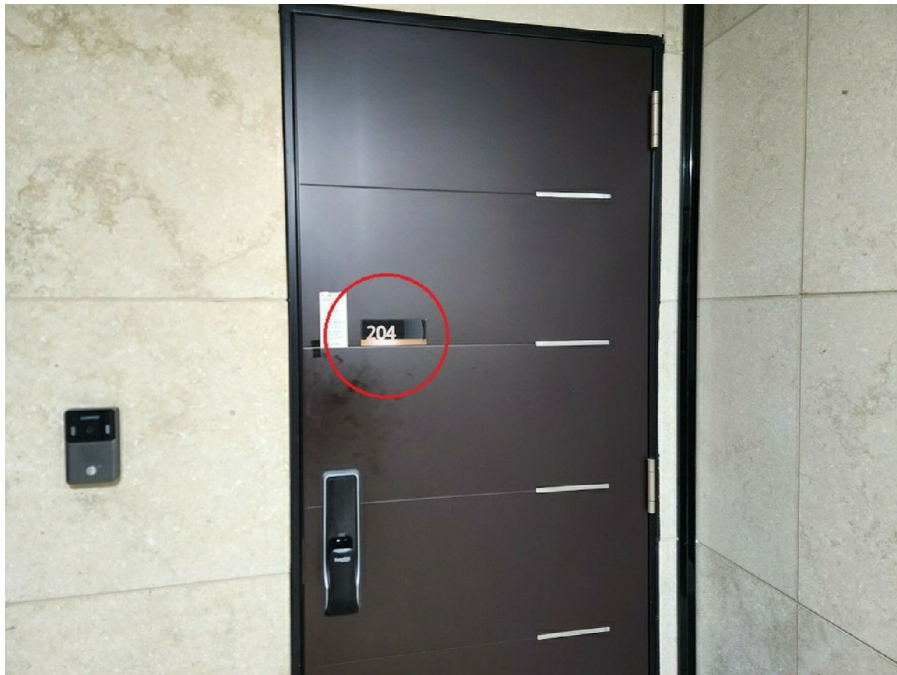
2(202 )



3(203 ), 4(204 )



3(203 )



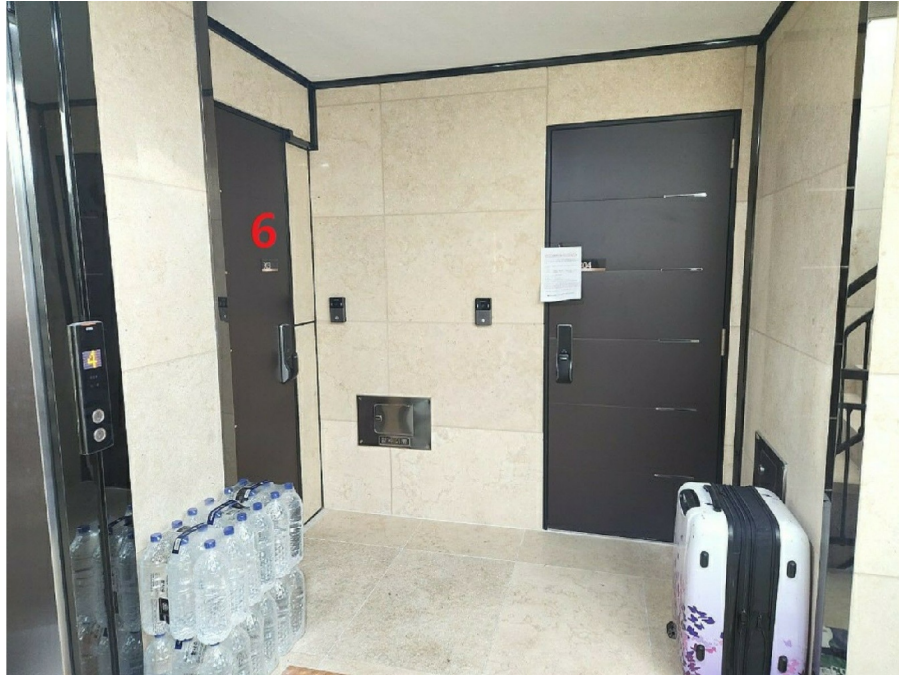
4(204 )



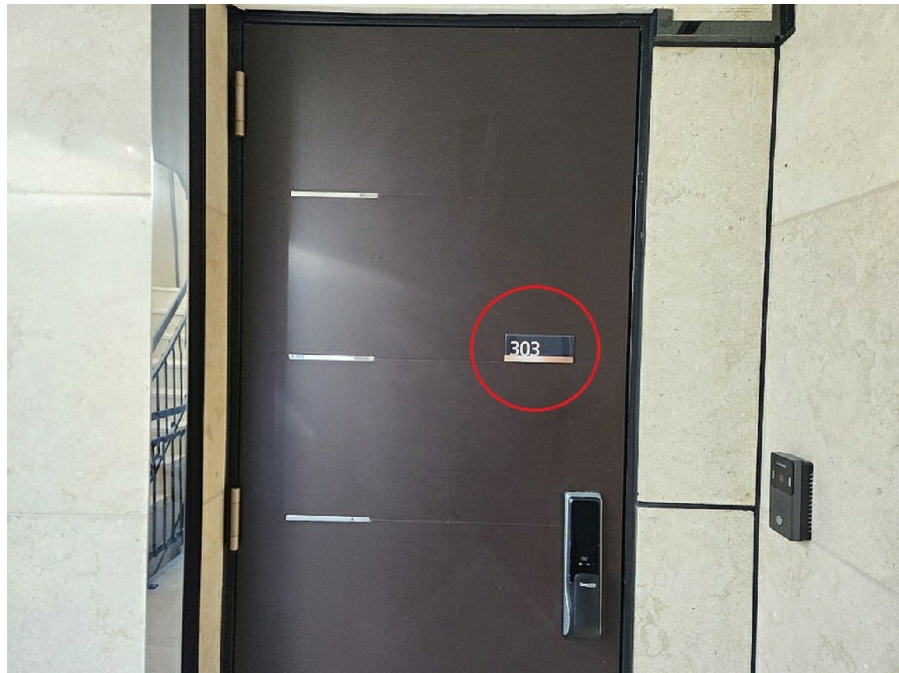
5( 301 )



5( 301 )



6( 303 )



6( 303 )



7(402 ), 8(403 )



7(402 )



8( 403 )