MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	양천신용협동조합장
건 명	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 소재 구분건물
감정평가서번호	미래새한 2607-10-08009호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정 채 선 정 채 선 (인)

(주)미래새한감정평가법인 본 사
대표자 이 호 현 (인)

감정평가액	일십사억삼천오백만원정 (₩1,435,000,000.-)

의뢰인	양천신용협동조합장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	우리자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	종합건설리하(주) [수탁자:우리자산신탁(주)]	기준가치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2026-07-09	2026-07-09	2026-07-10	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,435,000,000
			이하 여백			
	합계					₩1,435,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심사자
감정평가사 류 제 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

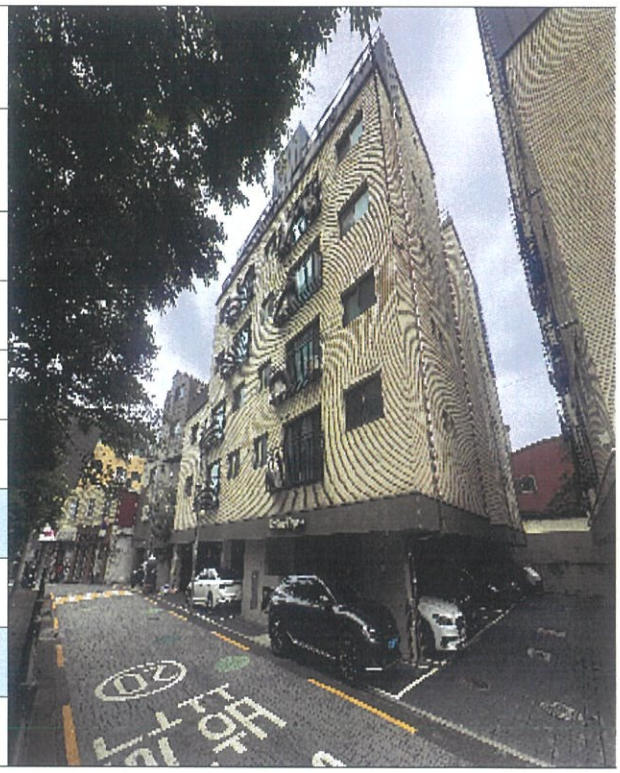
대상물건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 서울개명초등학교 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 양천신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

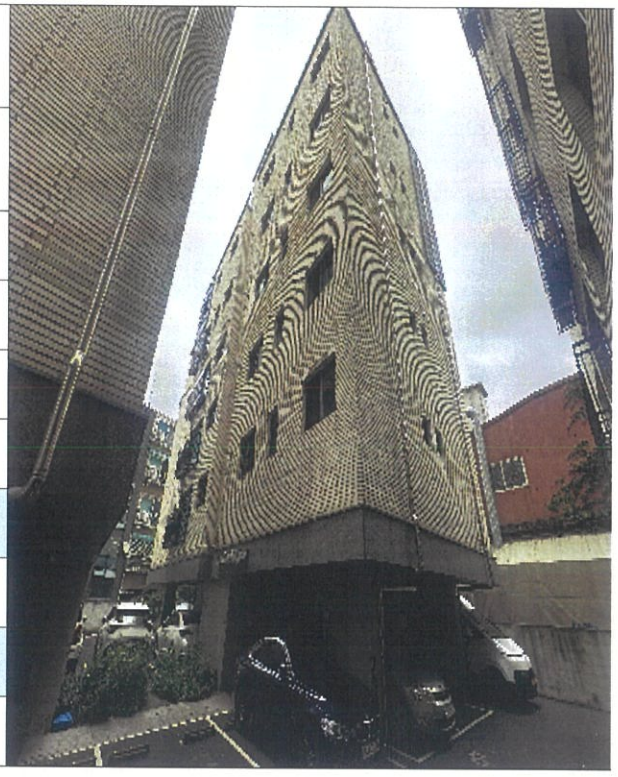
[집합건축물대장 기준]

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동370-7 외 4필지 (서울특별시 구로구 개봉로3가길 75 (개봉동))		
건물명 및 동·층·호수	에코그로브빌리지 제102동 제3층 제301호		
용도지역	2종일주		
주 용 도	도시형생활주택(단지형다세대주택)		
사용승인일자	2021-06-01		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/6	-/-/44	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,012.3	528.6	1,977.66



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동370-7 외 4필지 (서울특별시 구로구 개봉로3가길 75 (개봉동))		
건물명 및 동·층·호수	에코그로브빌리지 제103동 제2층 제202호 외 1개호		
용도지역	2종일주		
주 용 도	도시형생활주택(단지형다세대주택)		
사용승인일자	2021-06-01		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호/가구/세대	
	-1/6	-/-/44	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	1,012.3	528.6	1,977.66



나. 대상물건 개요

일련번호	건물명 · 동명	층	호	면 적(㎡)				전용률(%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
가	에코그로브 빌리지 102	3	301	48.06	9.77	57.83	29.349	83.1	도시형생활주택 (단지형 다세대주택)
나	에코그로브 빌리지 103	2	202	33.79	6.19	39.98	20.635	84.5	도시형생활주택 (단지형 다세대주택)
다	에코그로브 빌리지 103	3	302	33.79	6.19	39.98	20.635	84.5	도시형생활주택 (단지형 다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 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 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 09일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2026년 07월 09일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것

② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 평가목적(공매) 외의 타 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물(도시형생활주택)임.

다. 대상물건의 위치 확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도를 기준으로 표기하였음.

라. 대상물건의 임대관계는 귀 조합과 협의 후 '미상' 처리하였는 바, 업무 시 참고 바람.

마. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 조합 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	비고
㉠	개봉동 314-87	삼원아이빌비 -/5/501	다세대주택	2024-10-08 / 2022-10-25	29.72	13,400,000	399,000,000	-
㉡	개봉동 314-86	삼원아이빌에이 -/5/502	다세대주택	2024-09-09 / 2022-10-21	29.86	13,400,000	399,000,000	-
㉢	광명동 158-120	비발디캐슬 -/6/601	다세대주택	2025-12-17 / 2016-07-29	50.91	11,600,000	590,000,000	-
㉣	광명동 158-131 외	비발디캐슬 -/2/201	다세대주택	2025-08-16 / 2020-11-04	51.32	12,100,000	620,000,000	-

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점 / 사용승인일	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적
①	개봉동 316-4 외	에코그로브 빌리지10차 201/2/203	다세대주택	2025-08-06 / 2023-06-02	29.81	13,500,000	403,000,000	경매
②	개봉동 316-4 외	에코그로브 빌리지10차 201/4/403	다세대주택	2025-08-01 / 2023-06-02	28.99	13,800,000	400,000,000	경매
③	광명동 158-140	-/2/202	다세대주택	2026-05-29 / 1989-07-25	50.415	11,200,000	567,000,000	공매
④	광명동 94-10	-/1/102	다세대주택	2026-03-31 / 2001-11-28	30.31	13,300,000	403,000,000	일반거래

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건동	다세대주택	-	11,000,000원/㎡ ~ 13,500,000원/㎡	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	서 울			구 로 구			개 봉 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
집합건물 / 다세대	75.86	75.75	2460	72.41	72.99	214	68.43	68.86	109

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액 ≒ 거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 가~다	거래사례 ㉠

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점 / 사용승인일	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
㉠	개봉동 314-87	삼원아이빌비 -/5/501	다세대주택	2024-10-08 / 2022-10-25	29.72	13,400,000	399,000,000

다. 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 · 발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사 · 발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 매매가격지수

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
가~다	㉠	서울 강남지역 서남권	연립다세대	2024년 09월	94.7
				2026년 05월	102.3

■ 산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사 · 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
가~다	㉠	서울 강남지역 서남권(연립다세대) (2024-10-08 ~ 2026-07-09)	102.3/94.7 ≒ 1.08025	1.08025

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.02	차량 이용의 편의성 등에서 우세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	0.95	노후도 등에서 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
호별요인	층별 효용		1.00	0.82	전유부분의 면적 크기 및 층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			0.795		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 나, 다 / 비교사례 ㉠

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.02	차량 이용의 편의성 등에서 우세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	0.95	노후도 등에서 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	주 거 용		비 교 치		검 토 의 견
	비 교 항 목	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
호별요인	층별 효용		1.00	0.93	전유부분의 면적 크기 및 층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치			0.901		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	㉠	13,400,000	1.000	1.08025	0.795	11,507,903	48.06	553,069,818	553,000,000
나	㉠	13,400,000	1.000	1.08025	0.901	13,042,290	33.79	440,698,979	441,000,000
다	㉠	13,400,000	1.000	1.08025	0.901	13,042,290	33.79	440,698,979	441,000,000
합 계							-	-	1,435,000,000

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.

본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적(㎡)	산정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 4필지	에코그로브 빌리지 102	3	301	48.06	11,507,903	553,000,000
나	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 4필지	에코그로브 빌리지 103	2	202	33.79	13,042,290	441,000,000
다	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 4필지	에코그로브 빌리지 103	3	302	33.79	13,042,290	441,000,000
합 계				3개호	-	-	1,435,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명주소] 개봉로3가길 75	370-7, 370-8, 370-9, 370-19, 370-46 에코그로브 빌리지 제102동	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
				지1층, 1층 각	14			
				2층~3층 각	154.06			
				4층~5층 각	107.96			
				6층	106.24			
				옥탑1층 (연면적제외)	19.60			
1	"	370-7	대	제2종일반주거지역	178.2			
2	"	370-8	대	제2종일반주거지역	337.9			
3	"	370-9	대	제2종일반주거지역	155.4			
4	"	370-19	대	제2종일반주거지역	155.7			
5	"	370-46	대	제2종일반주거지역	185.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	48.06	48.06	553,000,000	비준가액
				소유권	29.349			
				1~5 ------	1,012.3x------	29.349		
				대지권	1,012.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	387,100,000	
						건 물 :	165,900,000	

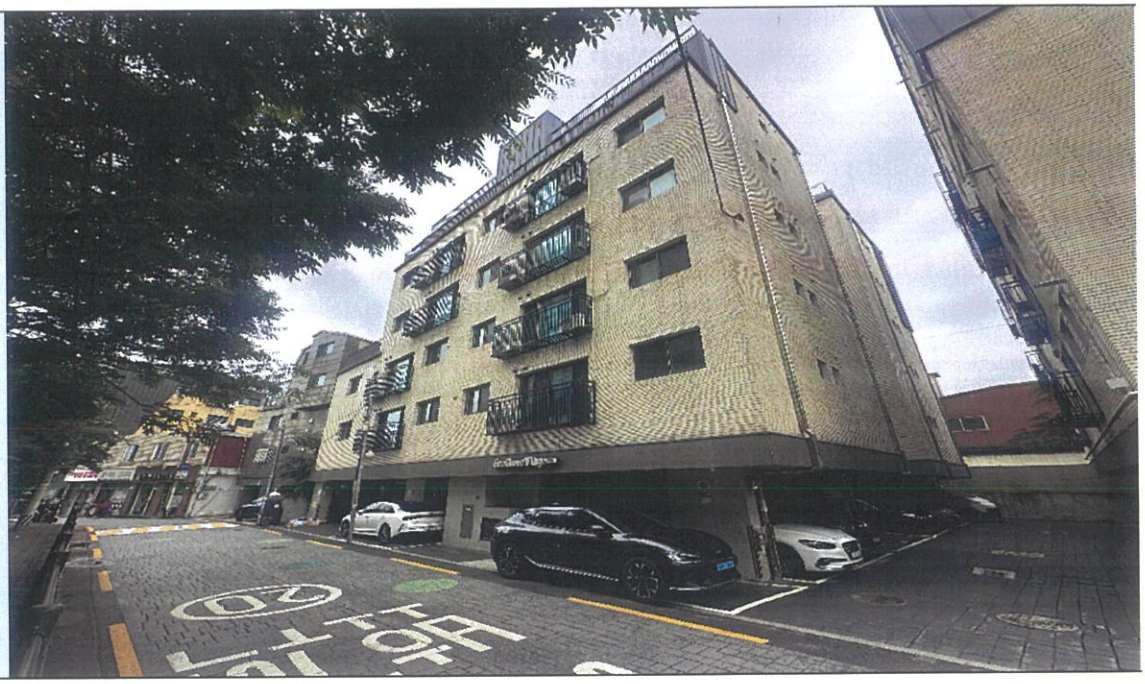
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명주소] 개봉로3가길 75	370-7, 370-8, 370-9, 370-19, 370-46 에코그로브 빌리지 제103동	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
				1층	15.96			
				2층~4층 각	131.66			
				5층	130.6			
				6층	118.16			
				옥탑1층 (연면적제외)	20.76			
1	"	370-7	대	제2종일반주거지역	178.2			
2	"	370-8	대	제2종일반주거지역	337.9			
3	"	370-9	대	제2종일반주거지역	155.4			
4	"	370-19	대	제2종일반주거지역	155.7			
5	"	370-46	대	제2종일반주거지역	185.1			
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	33.79	33.79	441,000,000	비준가액
				소유권	20.635			
				1~5 ------ 대지권	1,012.3x------ 1,012.3	2.635		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	308,700,000	
						건 물 :	132,300,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	33.79	33.79	441,000,000	비준가액
				소유권 1~5 ------ 대지권	20.635 1,012.3x------ 1,012.3	2.635		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	308,700,000	
						건 물 :	132,300,000	
	합 계						**₩1,435,000,000.-**	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

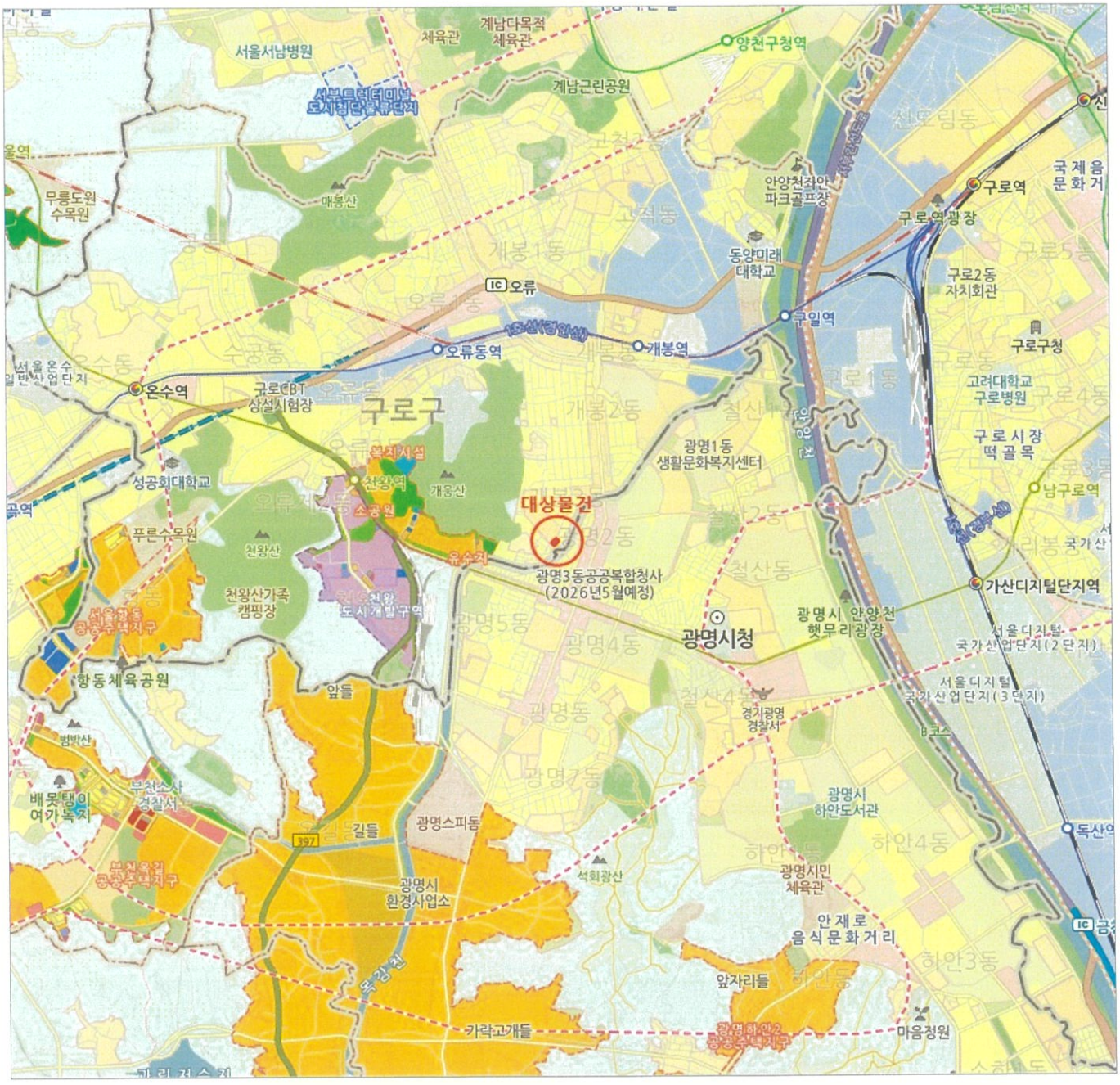
대 상 물 건 (주 위 환 경)	
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 서울개명초등학교 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근은 단독주택 및 공동주택, 노변 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진 · 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 광명사거리역이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■건물의 구조 일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지하1층, 지상6층 건물 내 제3층 제301호로서, 일련번호 나), 다) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지상6층 건물 내 제2층 제202호 외 1개호로서, (사용승인일자: 2021-06-01) 외 벽: 석재 붙임 등 마감, 창 호: 하이샷시 창호임. ■이용상태 일련번호 가)~다) 공히 공부상 '도시형생활주택(단지형다세대주택)'임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 바닥난방설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 5필 일단의 사다리형의 토지로서, '도시형생활주택(단지형다세대주택)[에코그로브빌리지]' 건부지로 이용 중임.
접 면 도 로 상 황	북서측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 공법상제한 사항	일련번호 1)~5) 공히 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>, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역 (대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타사항	미 상 임. ■ 전입세대열람 결과: '전입세대열람 내역(조사일자: 2026-07-09)' 참조.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 에코그로브빌리지 제102동 제3층 제301호 외



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 외 에코그로브빌리지 제102동 제3층 제301호 외

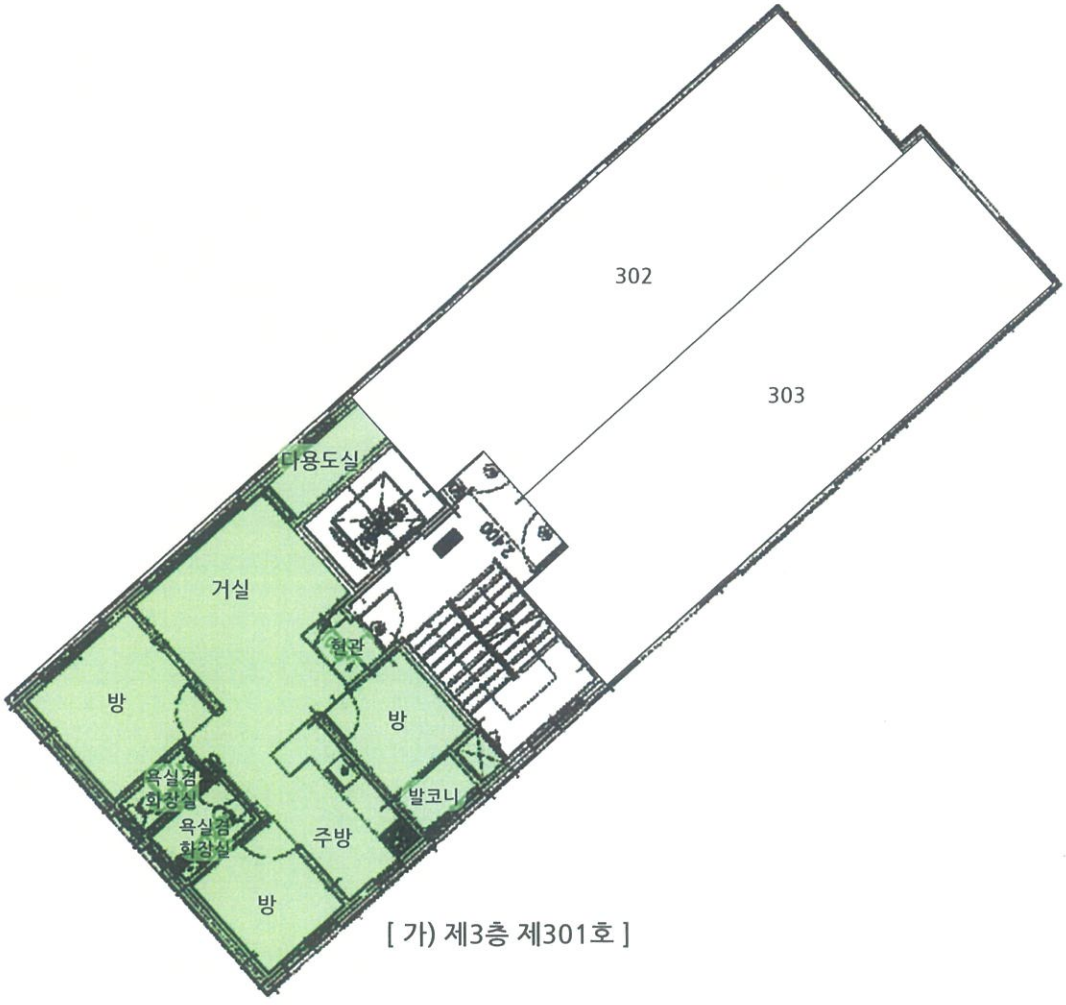


건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

에코그로브빌리지 제102동 제3층 호별배치도 및 내부구조도



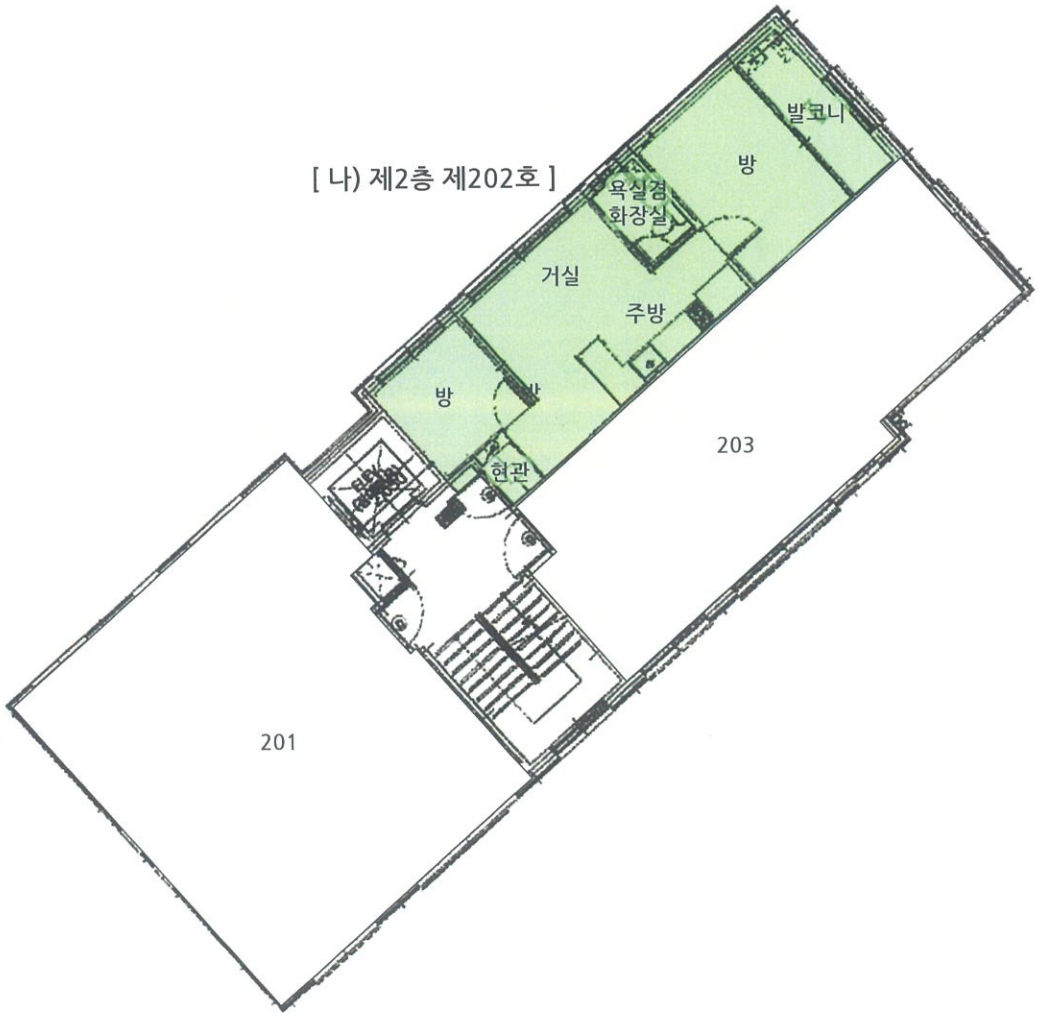
[가) 제3층 제301호]

건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

에코그로브빌리지 제103동 제2층 호별배치도 및 내부구조도

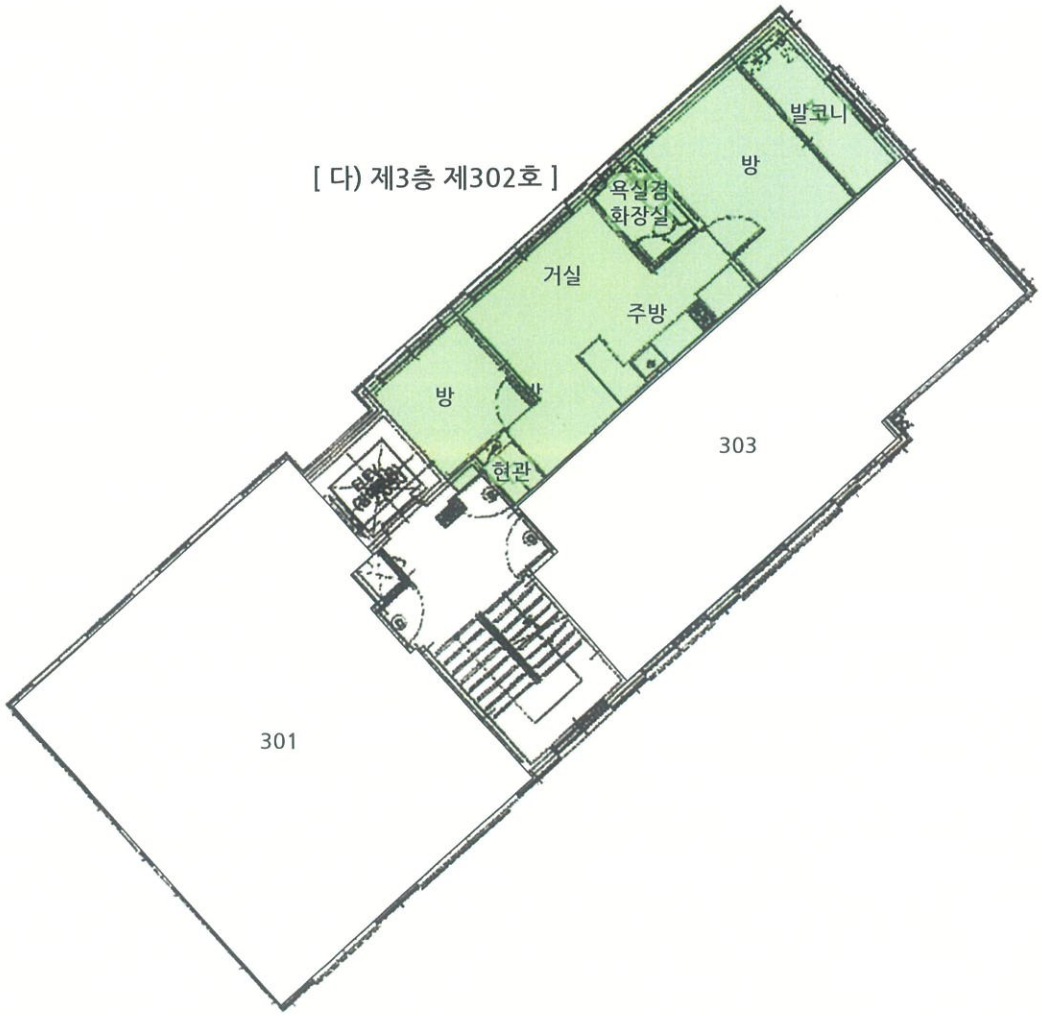


건물이용 및 임대개황도

N

S = NO SCALE

에코그로브빌리지 제103동 제3층 호별배치도 및 내부구조도



임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
		미	상	임	

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1611-3002-0864-6485	발급일자	2026년 7월 9일 10:40:49

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	서울특별시 구로구 개봉로3가길 75, 102동 301호 (개봉동)
	지번 주소	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 102동 301호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 보민 (金甫珉)	2023-06-22	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-06-22							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 7월 9일

서울특별시 관악구 서림동장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 5 관악구 400원 2026.07.09 G22016598 입지
문서발행일: 2026년07월09일

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1511-3202-0865-6095	발급일자	2026년 7월 9일 10:41:50

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	서울특별시 구로구 개봉로3가길 75, 103동 202호 (개봉동)
	지번 주소	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 103동 202호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	백 성욱 (白盛旭)	2026-06-09	거주자	동거인				
	최초 전입자	2026-06-09							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 7월 9일

서울특별시 관악구 서림동장 

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1511-3202-0865-6215	발급일자	2026년 7월 9일 10:42:02

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	서울특별시 구로구 개봉로3가길 75, 103동 302호 (개봉동)
	지번 주소	서울특별시 구로구 개봉동 370-7 103동 302호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	신 봉순 (申 奉順)	2025-01-08	거주자	동거인	1	정 희윤	2025-01-08	거주자
	최초 전입자	2025-01-08							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2026년 7월 9일

서울특별시 관악구 서림동장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 11 관악구 400원 2026.07.09 G22016598 행차

문서발행일: 2026년07월09일

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경

사 진 용 지

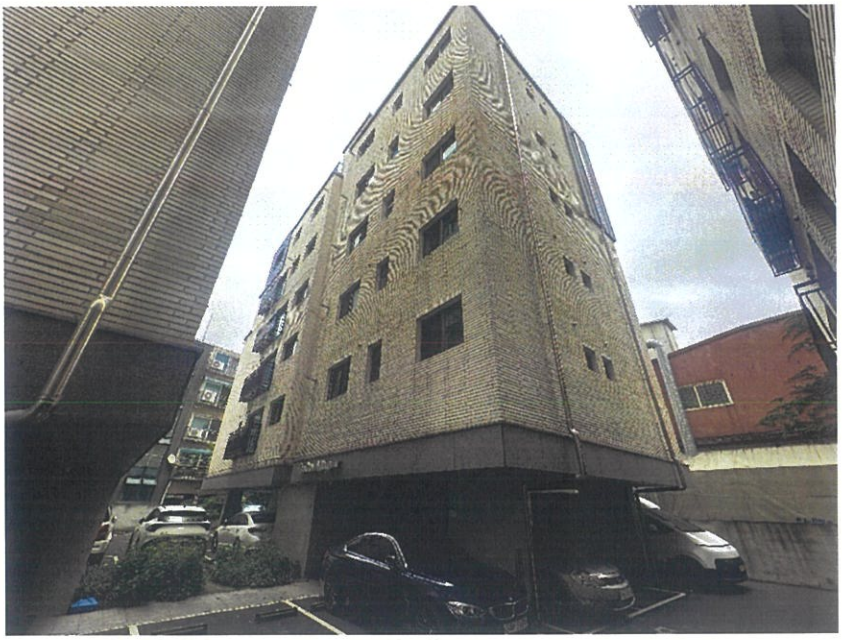


제102동 전경



제102동 1층 출입구 전경

사 진 용 지



제103동 전경



제103동 1층 출입구 전경