감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	엠씨아이대부(주)
건 명	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 샤르망파크 제1층 제104호외 8개호
감정평가서번호	DA254-060504

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.

감정평가법인 Daeil Appraisal Board 대일감정원

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

Ⅰ. 물건개요

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 샤르망파크 제1층 제104호외 8개호		
감 정 평 가 액	₩1,794,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	백재일, 김명숙, 백승익

Ⅱ. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
1	임차권	40,000,000원	조윤서	2025.05.28.	일련번호(바)
		- 이 하 여 백 -			
	합 계	₩40,000,000.-			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 해 당 사 항 없 음 -		

Ⅲ. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.06.10

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 서종혁 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감정평가액	일십칠억구천사백만원정(₩1,794,000,000.-)			
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매	
제출처	엠씨아이대부(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.06.10.	2025.06.10.	2025.06.17.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	9개	구분건물	9개	-	1,794,000,000
합 계					₩1,794,000,000.-
	- 이 하 여 백 -				

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동에 소재하는 부동산으로서 "봉원중학교" 북서측 인근에 위치하고 부동산(근린생활시설(사무소), 오피스텔, 다세대주택)에 대한 엠씨아이대부(주)의 공매목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.10.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.10.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물 일련번호(가)는 근린생활시설(사무소)로서,「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 근린생활시설(사무소)의 적정한 가격수준을 기준으로하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반 수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 본건 집합건물 일련번호(나) ~ (아)는 오피스텔으로서,「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 집합건물 일련번호(자)는 다세대주택으로서,「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

5. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

6. 본건 집합건물의 토지 건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지 건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2024년) 및 주거용 집합건물 토지 건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 기준으로 가격형성 요인을 고려하여 결정하였음.
   ※ 배분비율(토지 : 건물 = 7 : 3)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 내부 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.

2. 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 본건 집합건물은 등기사항전부증명서상 및 집합건축물대장상 구조, 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

4. 본건 일련번호(가) ~ (자)는 등기사항전부증명서상 신탁주의사항(이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음)이 2025년 01월 07일자로 부기되어있는바, 업무 진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 관악구 봉천동	42-21, 42-22 샤르망 파크	업무시설, 공동주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로 227-6			지2층	56.58			
				지2층	49.82			
				지2층	29.48			
				지1층	107.65			
				지1층	37.97			
				1층	32.45			
				1층	23.31			
				2층~5층	72.66			각 층
				6층	134.18			
				7층~10층	99.44			각 층
				옥탑1층 (연면적제외)	16.16			
1	서울특별시 관악구 봉천동	42-21	대	준주거지역	136			
2	"	42-22	대	준주거지역	136			
				(내)				

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
가				철근콘크리트구조				
				제지하2층 제비02호	29.48	29.48	79,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	11.92	11.92	배분내역	
				/대지권	/272		토지가액 : 55,300,000	
							건물가액 : 23,700,000	
나				철근콘크리트구조				
				제1층 제104호	21.27	21.27	171,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	8.6	8.6	배분내역	
				/대지권	/272		토지가액 : 119,700,000	
							건물가액 : 51,300,000	
다				철근콘크리트구조				
				제3층 제304호	25.33	25.33	211,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	10.24	10.24	배분내역	
				/대지권	/272		토지가액 : 147,700,000	
							건물가액 : 63,300,000	
라				철근콘크리트구조				
				제4층 제404호	25.33	25.33	211,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	10.24	10.24	배분내역	
				/대지권	/272		토지가액 : 147,700,000	
							건물가액 : 63,300,000	
마				철근콘크리트구조				
				제5층 제504호	25.33	25.33	211,000,000	비준가액
				1, 2 소유권	10.24	10.24	배분내역	
				/대지권	/272		토지가액 : 147,700,000	
							건물가액 : 63,300,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
바				철근콘크리트구조 제6층 제602호	31.8	31.8	263,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	12.85 /272	12.85	배분내역 토지가액 : 184,100,000 건물가액 : 78,900,000	
사				철근콘크리트구조 제6층 제603호	26.07	26.07	220,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	10.54 /272	10.54	배분내역 토지가액 : 154,000,000 건물가액 : 66,000,000	
아				철근콘크리트구조 제6층 제604호	25.33	25.33	213,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	10.24 /272	10.24	배분내역 토지가액 : 149,100,000 건물가액 : 63,900,000	
자				철근콘크리트구조 제8층 제804호	16.08	16.08	215,000,000	비준가액
				1, 2 소유권 /대지권	6.5 /272	6.5	배분내역 토지가액 : 150,500,000 건물가액 : 64,500,000	
	합 계						₩1,794,000,000.-	
				- 이 하 여 백 -				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21외				건 물 명		샤르망파크		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모		지하2층/지상10층		
용 도	업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설				사용승인일		2019.12.19		
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	

일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)
가	제지하2층/제비02호	11.92	29.48	17.62	47.1	62.6
나	제1층/제104호	8.6	21.27	13.77	35.04	60.7
다	제3층/제304호	10.24	25.33	15.99	41.32	61.3
라	제4층/제404호	10.24	25.33	15.99	41.32	61.3
마	제5층/제504호	10.24	25.33	15.99	41.32	61.3
바	제6층/제602호	12.85	31.8	22.77	54.57	58.3
사	제6층/제603호	10.54	26.07	18.66	44.73	58.3
아	제6층/제604호	10.24	25.33	15.55	40.88	62.0
자	제8층/제804호	6.5	16.08	9.99	26.07	61.7

※ 일련번호(가)는 공부상 근린생활시설(사무소)이고, 일련번호(나) ~ (아)는 공부상 오피스텔이며, 일련번호(자)는 공부상 다세대주택임.

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	봉천동 1515-8	지1층/비01호	62.58	180,000,000	2,880,000	2024.09.19 2004.04.19
2	봉천동 645-58	지1/B02호	31.86	90,000,000	2,820,000	2024.06.07 2012.09.17
3	봉천동 32-1	더울림메트로타워 9층/906호	20.17	230,000,000	11,400,000	2025.03.24 2022.02.16
4	봉천동 32-1	더울림메트로타워 13층/1303호	17.95	203,000,000	11,300,000	2025.02.05 2022.02.16
5	봉천동 30-8	관악태우미소가 3층/302호	36.26	300,000,000	8,300,000	2023.09.09 2016.03.29
6	봉천동 32-1	더울림메트로타워 4층/402호	13.94	184,000,000	13,200,000	2023.07.30 2022.02.16
7	봉천동 41-805	다올하우스 4층/401호	29.88	340,000,000	11,300,000	2025.03.05 2017.09.28

※기호(1) ~ (2)는 근린생활시설(사무소) 사례임.

※기호(3) ~ (5)는 오피스텔 사례임.

※기호(6) ~ (7)은 다세대주택 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 5, 7)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.09.19	62.58	63.77	26.64	98.1	2,880,000
5	2023.09.09	36.26	56.38	8.55	64.3	8,300,000
7	2025.03.05	29.88	46.96	19.92	63.6	11,300,000

※기호(1)는 근린생활시설(사무소) 사례임.

※기호(5)는 오피스텔 사례임.

※기호(7)은 다세대주택 사례임.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 3Q 신표본(2024년 ~:서울)	0.72	(1+0.00720×12/92)×(1+0.00690)×(1+0.00640)×(1+0.00640×71/90)	1.942% (1.01942)
	2025년 1Q 신표본(2024년 ~:서울)	0.64		

사례는 근린생활시설(사무소)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 서울지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #5	2023년 08월	100.31	(99.92-100.31) / 100.31×100	-0.389% (0.99611)
	2025년 04월	99.92		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 서울특별시 서남권 매매가격지수를 적용함.

다. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #7	2025년 02월	99.9	(100.2-99.9) / 99.9×100	0.300% (1.00300)
	2025년 05월	100.2		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 시점수정치의 결정

본건 일련번호(가)는 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음

본건 일련번호(나) ~ (아)는 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

본건 일련번호(자)는 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (업무용)

조건	항 목
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
가	(1)봉천동 1515-8 지1층/비01호	0.97	1.05	0.90	1.00	0.917
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 열세하고, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하며, 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
나	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	0.98	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하며, 호별요인(전유부분의 면적에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 열세)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	계
다	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.02	1.00	1.009
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하며, 단지외부요인(차량이용의 편리성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
라	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.02	1.00	1.009
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하며, 단지외부요인(차량이용의 편리성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
마	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.02	1.00	1.009
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세하며, 단지외부요인(차량이용의 편리성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
바	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.01	1.00	0.999
	본건은 거래사례와 비교하여 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(층별효용 등)에서 우세하나, 단지외부요인(차량이용의 편리성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					
사	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.03	1.00	1.019
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성 및 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 우세함.					
아	(5)봉천동 30-8 관악태우미소가 3층/302호	0.97	1.02	1.03	1.00	1.019
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성 및 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등)에서 열세하고, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(전유부분의 면적 및 층별 효용 등)에서 우세함.					
자	(7)봉천동 41-805 다울하우스 4층/401호	1.03	1.06	1.08	1.00	1.179
	본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인(대중교통의 편의성 및 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 및 단지 규모와 최고층수 등), 호별요인(층별 효용 및 전유부분의 면적 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	사무소	2,400,000 ~ 2,800,000	본건 유사
	오피스텔	8,000,000 ~ 8,600,000	본건 유사
	다세대주택	12,900,000 ~ 13,500,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	봉천동 41-228	지1층/비01호	16.52	담보	68,000,000	4,120,000	2023.11.03 2015.10.20
2	사당동 207-3	인더네이처 제지층/제201호	199	담보	577,000,000	2,900,000	2023.04.17 2020.12.08
3	봉천동 42-21	샤르망파크 3층/301호	14.04	경매	118,000,000	8,400,000	2025.04.03 2019.12.19
4	봉천동 42-21	샤르망파크 5층/503호	10.76	경매	90,000,000	8,360,000	2024.11.11 2019.12.19
5	봉천동 42-21	샤르망파크 7층/704호	16.08	경매	214,000,000	13,300,000	2024.10.04 2019.12.19
6	봉천동 42-21	샤르망파크 8층/803호	20.35	경매	268,000,000	13,200,000	2025.03.20 2019.12.19

※기호(1) ~ (2)는 근린생활시설(사무소) 사례임.

※기호(3) ~ (4)는 오피스텔 사례임.

※기호(5) ~ (6)은 다세대주택 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 관악구	최근1년	사무실	-	-	총 0건 중
		오피스텔	90.89	4	총 9건 중
		오피스텔 (주거용)	82.42	36	총 226건 중
		다세대	76.96	210	총 883건 중
		다세대 (생활주택)	70.08	69	총 357건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,880,000	1.00	1.01942	1.00	0.917	2,690,000
나	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	0.970	8,020,000
다	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	1.009	8,340,000
라	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	1.009	8,340,000
마	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	1.009	8,340,000
바	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	0.999	8,260,000
사	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	1.019	8,420,000
아	(5)8,300,000	1.00	0.99611	1.00	1.019	8,420,000
자	(7)11,300,000	1.00	1.00300	1.00	1.179	13,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제지하2층/제비02호	29.48	2,690,000	79,000,000
나	제1층/제104호	21.27	8,020,000	171,000,000
다	제3층/제304호	25.33	8,340,000	211,000,000
라	제4층/제404호	25.33	8,340,000	211,000,000
마	제5층/제504호	25.33	8,340,000	211,000,000
바	제6층/제602호	31.8	8,260,000	263,000,000
사	제6층/제603호	26.07	8,420,000	220,000,000
아	제6층/제604호	25.33	8,420,000	213,000,000
자	제8층/제804호	16.08	13,400,000	215,000,000
합계		226.02		1,794,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 토지·건물 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2024년]

구분			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~45	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권(서울제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시(인천제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주1: 본 배분비율은 실증분석에 토대로 도출한 것으로, 전문가 의견을 수렴하지 않았으니 활용시 상당한 주의가 필요함.
주2: 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함.
주3: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음)
주4: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.
주5: 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년]

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
5대광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

주1: 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가액에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음.
주2: 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음.
주3: 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음.
주4: 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위 권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음.
주5: 공동주택의 토지·건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
주6: 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

구분		상세 지역
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
	동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

3. 토지·건물 배분 비율 결정

상기 자료를 참조하여 본건 대상 부동산의 특성, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 고려하여 토지·건물 배분 비율을 "토지 : 건물 = 7 : 3"로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 감정평가액의 배분

일련번호	층/호수	감정평가액 (원)	토지배분가액 (원)	건물배분가액 (원)
가	제지하2층/제비02호	79,000,000	55,300,000	23,700,000
나	제1층/제104호	171,000,000	119,700,000	51,300,000
다	제3층/제304호	211,000,000	147,700,000	63,300,000
라	제4층/제404호	211,000,000	147,700,000	63,300,000
마	제5층/제504호	211,000,000	147,700,000	63,300,000
바	제6층/제602호	263,000,000	184,100,000	78,900,000
사	제6층/제603호	220,000,000	154,000,000	66,000,000
아	제6층/제604호	213,000,000	149,100,000	63,900,000
자	제8층/제804호	215,000,000	150,500,000	64,500,000
합계		1,794,000,000	1,255,800,000	538,200,000

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 관악구 봉천동에 소재하는 부동산으로서 "봉천중학교"에서 북서측으로 직선거리 약 300m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 오피스텔, 업무용 빌딩, 사무소, 다세대주택, 연립주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 및 각급 학교, 아파트 단지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 지하철역 2호선 "서울대입구역"과 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로 "관악로"가 소재하는 등 대중교통 편의성은 보통임.

4. 접면도로 상황

남동측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트로 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) ~ (2) : 준주거지역, 지구단위계획구역(봉천지역중심(서울특별시 고시 제2016-202호(2016.07.14.))), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상10층 중 제1층 제104호 외로서,
(사용승인일 : 2019.12.19.)
외벽 : 외장 석재붙임 등 마감.
창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제지하2층 제비02호 : 공부상 사무소 용도임.
일련번호(나) ~ (아) 제1층 제104호 : 공부상 오피스텔 용도임.
일련번호(자) 제8층 제804호 : 공부상 다세대주택 용도임.
※ 본건의 내부 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비(급배수, 급탕), 난방설비, 기계식 주차설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 임대관계

임대권계는 미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역, 외국인체류확인서

- 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서와 외국인체류확인서 내역은 귀 사와 협의하여 생략하였는바, 공매 진행시 참고바람.

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대 열람내역(발급일: 2025.06.11)은 아래와 같음.

일련번호	소재지	세대순번	세대주/최초전입자	성명	전입일자	등록구분	등록구분
가	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 지하2층 비02호	해당 주소지로 한 주민등록 전입세대주는 존재하지 않음.					
나	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 104호	해당 주소지로 한 주민등록 전입세대주는 존재하지 않음.					
다	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 304호	1	세대주	박민근	2023-03-24	거주자	동거인
라	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 404호	1	세대주	김연재	2024-06-10	거주자	동거인
마	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 504호	1	세대주	임주영	2022-05-13	거주자	동거인
바	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 602호	1	세대주	조윤서	2023-08-14	거주자	동거인
사	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 603호	1	세대주	안혜은	2022-10-17	거주자	동거인
사	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 603호	2	세대주	권하나	2021-09-13	거주자	동거인
아	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 604호	1	세대주	신해철	2023-02-20	거주자	동거인
자	서울특별시 관악구 봉천동 42-21 804호	1	세대주	이다솜	2022-03-28	거주자	동거인

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

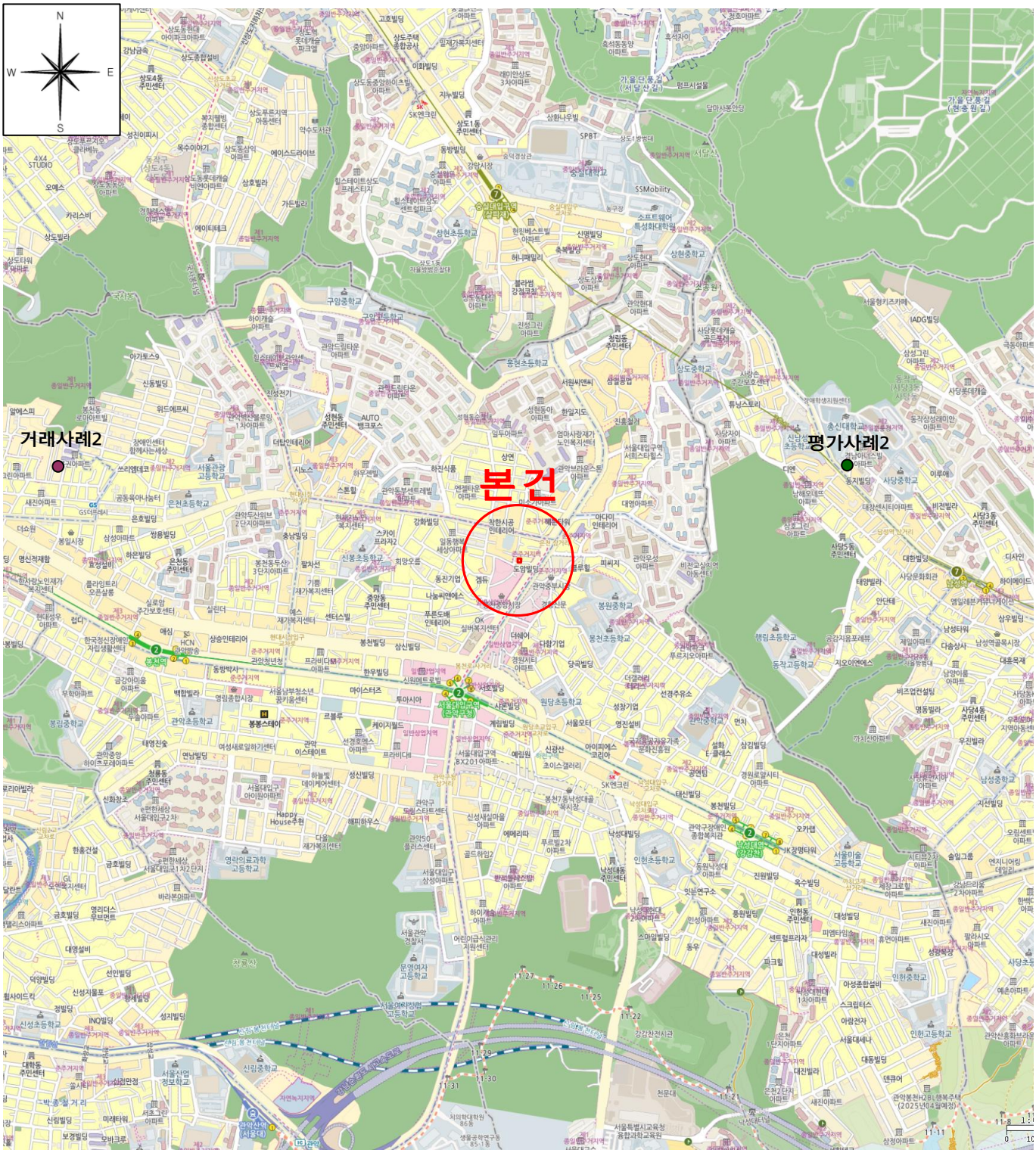
8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ( )

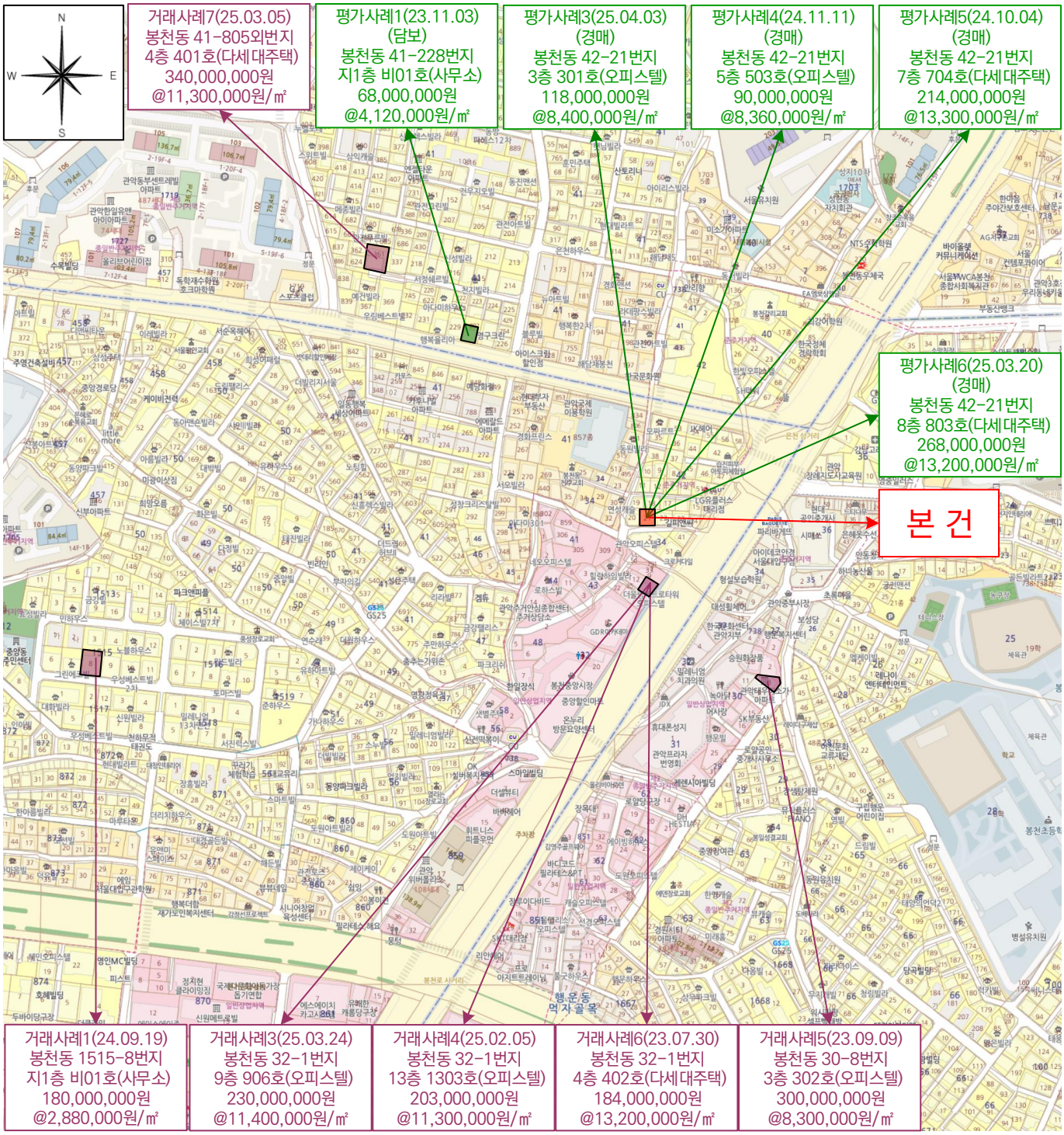
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21



위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 42-21



범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례	실거래가 자료

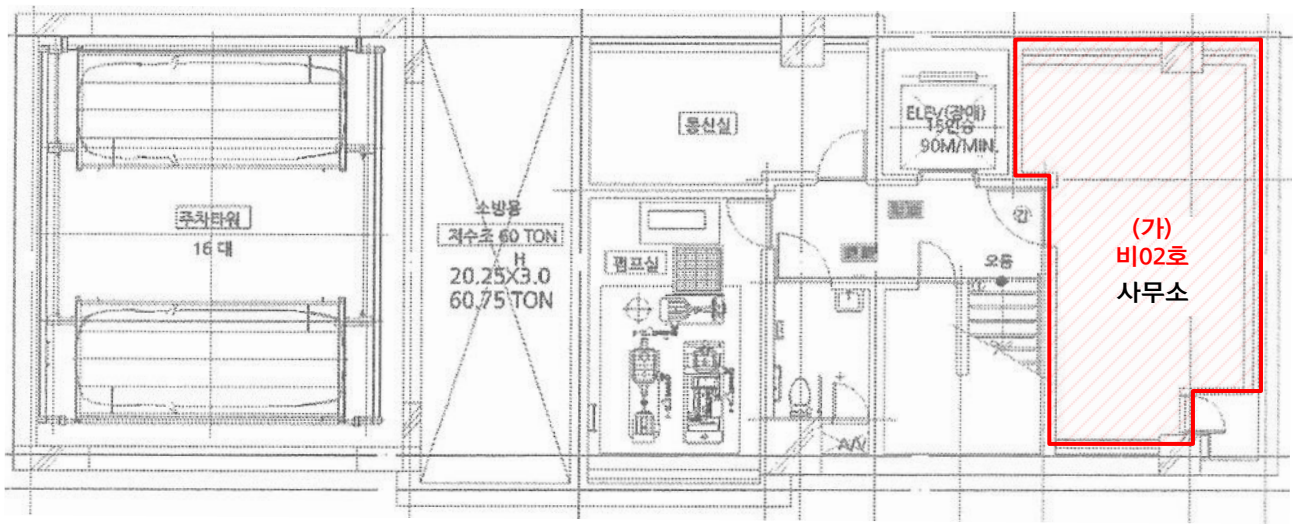
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제지하2층 제비02호



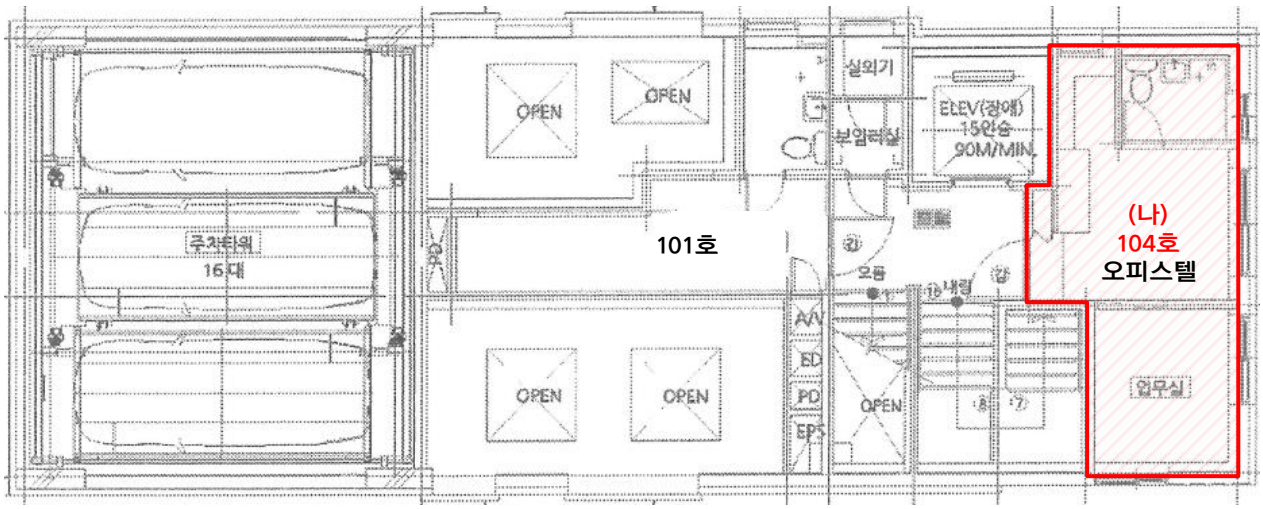
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제1층 제104호



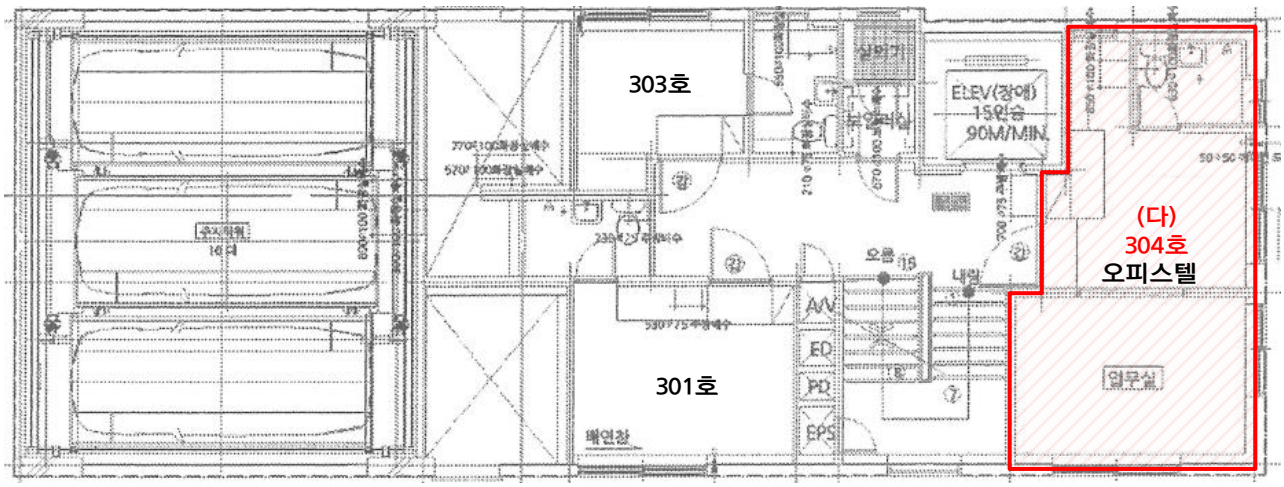
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제3층 제304호



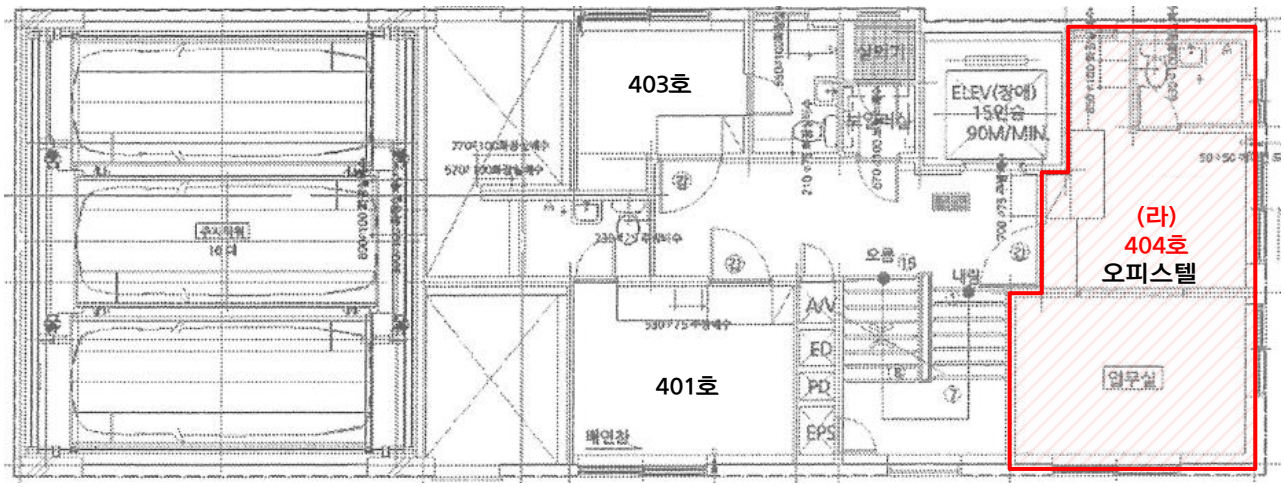
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제4층 제404호



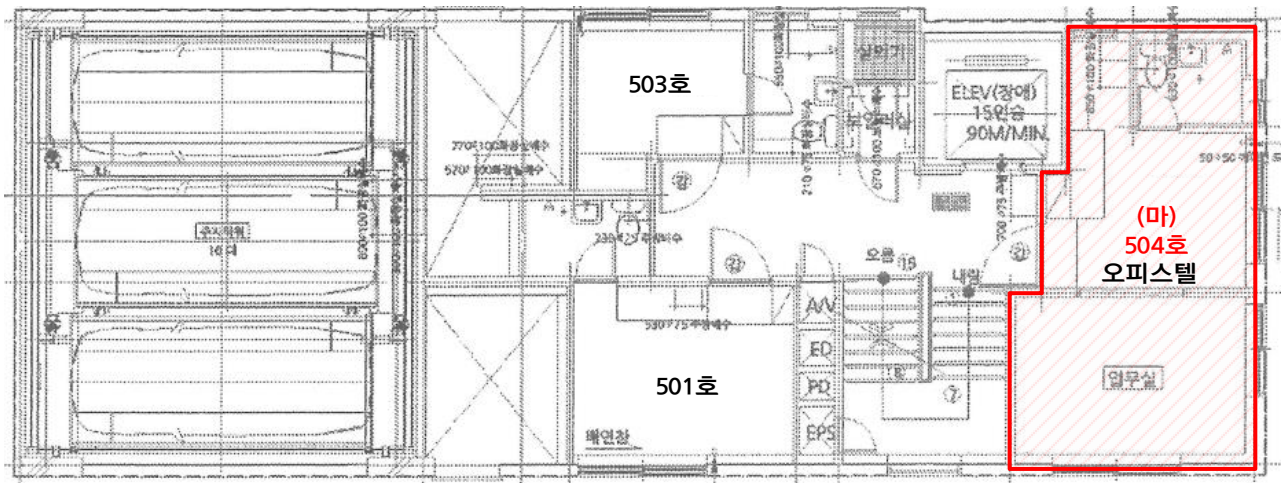
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제5층 제504호



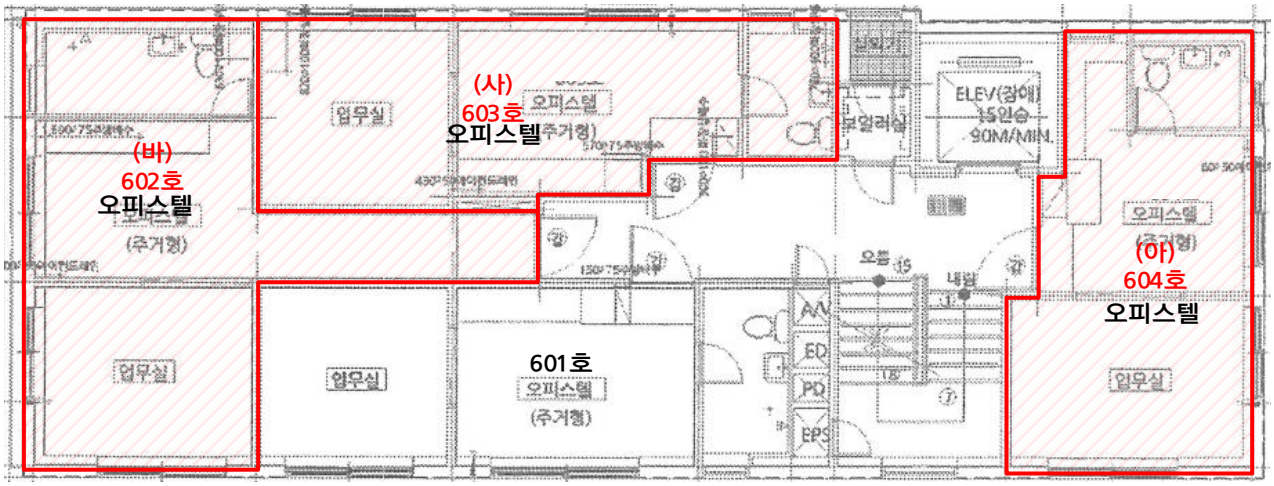
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제6층 제602호외



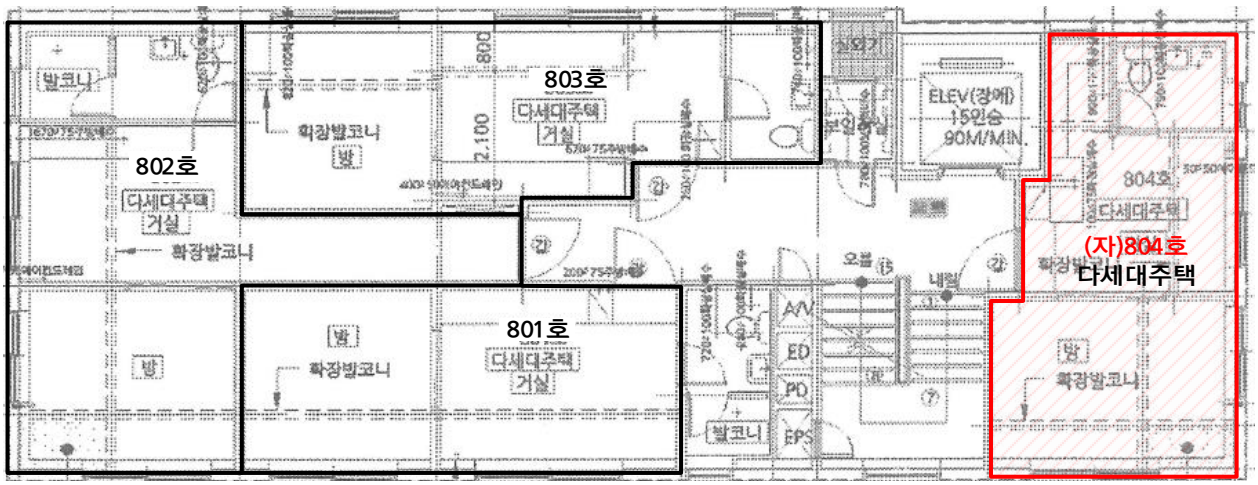
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ( )

N

No scale

샤르망파크 제8층 제804호



현 황 사 진



본건 건물 전경(북측 촬영)



본건 건물 전경(남동측 촬영)

현 황 사 진



일련번호(가) 현관문



일련번호(나) 현관문

현 황 사 진



일련번호(다) 현관문



일련번호(라) 현관문

현 황 사 진



일련번호(마) 현관문



일련번호(바) 현관문

현 황 사 진



일련번호(사) 현관문



일련번호(아) 현관문

현 황 사 진



일련번호(바), (사) 현관문 및 복도



일련번호(자) 현관문