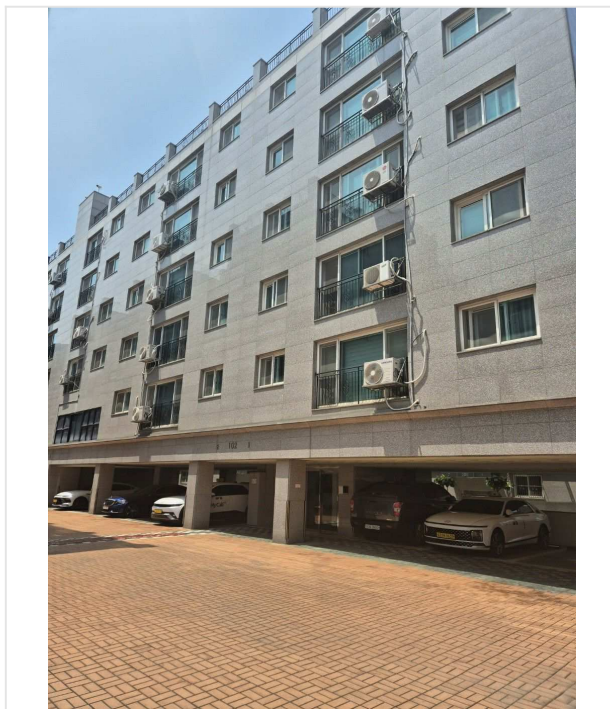


# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	권영만 소유물건(2025타경10345)
감정서번호	DA2025-0616-01




이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

대안감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정익진

정익진 

(인)

감정평가액	이억육천사백만원정 (₩264,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경 10345)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.18	2025.06.18	2025.06.18		
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
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	264,000,000
	합 계					₩264,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 공동 소재 “연세중앙교회” 북동측 근거리에 위치하는 구분건물(로제트힐 제102동 제5층 제2505호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 18일자입니다.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 06월 18일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 06월 18일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## **7. 그 밖의 사항**

- (1) 본건은 수회에 걸쳐 현장 방문하였으나, 폐문 및 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황은 건축물대장 현황도면 및 육안에 의한 외부관찰 등을 통해 표기하였는바 경매 진행시 참고바랍니다.
  - (2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 구로구 공동 292 외2필지					
건물명 동, 층, 호수	로제트힐					
기호	동 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	102 / 2505	42.04	17.96	60	37.7469	70.1%
용도	연립주택		사용 승인일자		2016년 07월 19일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명, 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							사용승인일
a	공동 292 외2필 지	로제트힐 105동 3층 5302호	50.2	45.07	315,000 (6,270)	KAIS	2025.03.20
							2016.07.19

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 a】를 비교사례로 선정하였습니다.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였습니다.

[월별 서울 서남권 연립다세대 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.265	99.196	99.162	99.130	99.108	99.211	99.341	99.561	99.705	99.812	99.862	99.870
2025년	99.877	99.913	100.000	100.121	100.231							

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점 수정치
매매가격지수	100.231(2025.05)	100.0(2025.03)	$100.231 / 100.000 = 1.00231$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설 등의 배치
	차량이용의 편리성, 자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	조 건	격차율	결 정 의 견
1	a	단지 외부요인	1.00	단지 외부요인은 대체로 대등합니다.
		단지 내부요인	1.00	단지 내부요인은 대체로 대등합니다.
		호별요인	1.00	호별요인은 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	1.000	

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	비준가액(원)
1	315,000,000 (6,270,000)	1.000	1.00231	1.000	42.04 / 50.2	264,406,183	264,000,000
합 계			-	-	-	-	264,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								사용승인일
b	공동 292외2필 지	로제트힐	108동 2층 8201호	51.27	46.03	경매	327,000,000 (6,380,000)	2025.03.12
								2016.07.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
인근	-	연립주택	-	@ 6,300,000원/㎡ 내외	-
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있겠습니다.					

### 2. 감정평가액

기호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	102동 5층 2505호	42.04	264,000,000	@6,280,000	비준가액
감정평가액 합계			₩264,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고 자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였습니다.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 구로구 공동	292 292-1 292-2 로제트힐 제102동	공동주택 (단지형 연립주택 -29세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10							
1	서울특별시 구로구 공동	292	대	제2종일반주거지역	4,636.4	4,636.4		
2	"	292-1	대	제2종일반주거지역	213.1	213.1		
3	"	292-2	대	제2종일반주거지역	223.3	223.3		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제2505호	42.04	42.04	264,000,000	비준가액
				1,2,3. 소 유 권	37.7469	37.7469		
				대 지 권	5,072.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 184,800,000 79,200,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩264,000,000.-</b>	

# 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 구로구 궁동 소재 "연세중앙교회" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용편의성은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상6층 건 내 제5층 제2505호로서,  
외벽 : 치장 석재 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

연립주택으로서 후첨 '내부구조도' 참고 바람.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 인접 토지 대비 완경사인 사다리형 토지로서, 연립주택 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본건 서측으로 외곽공도와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하),  
대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),  
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

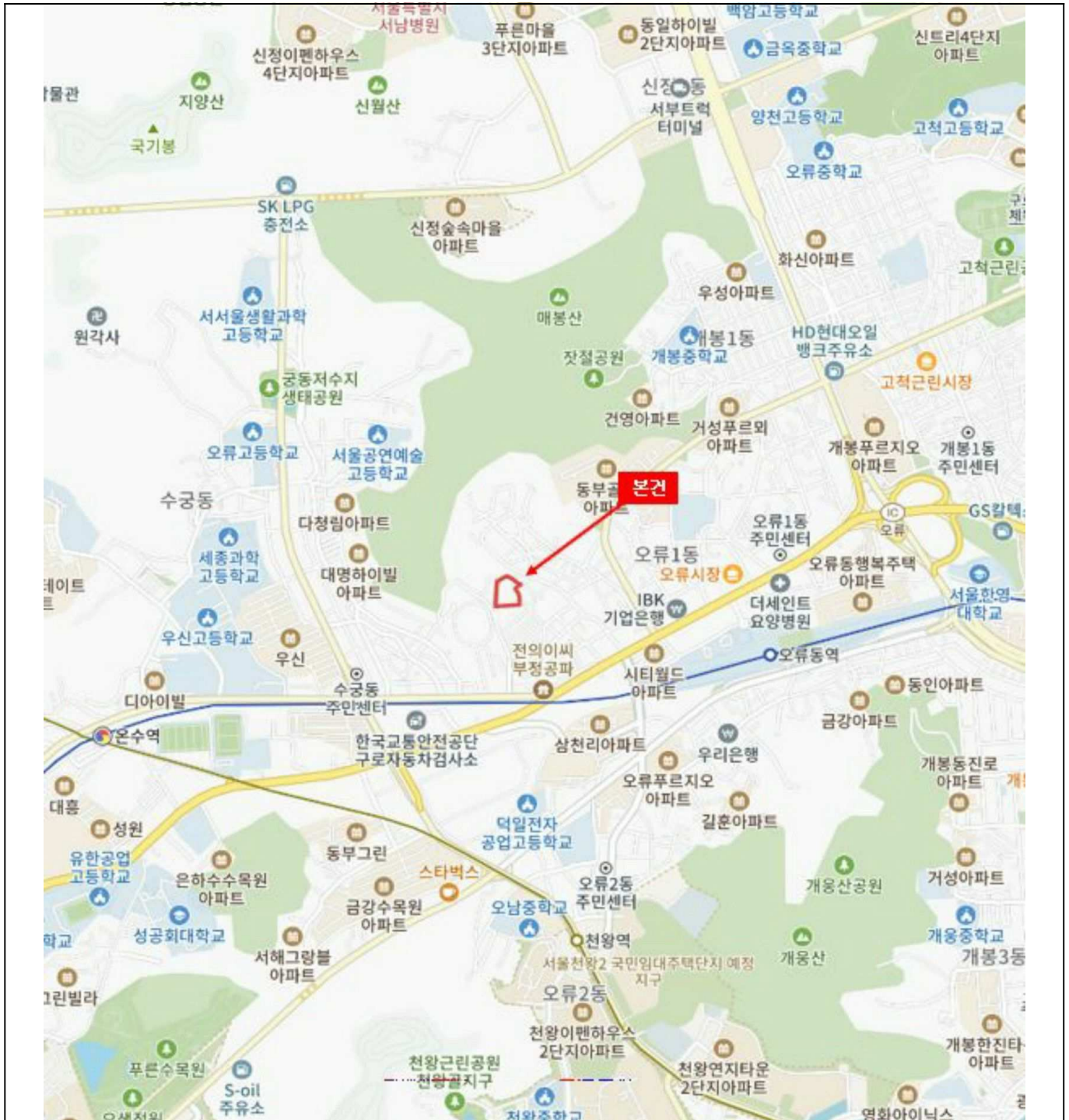
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 구로구 공동 292 로제트힐 제102동 제5층 제2505호
------------	--



# 위치도



**소재지** 서울특별시 구로구 공동 292 로제트힐 제102동 제5층 제2505호



# 내부구조도

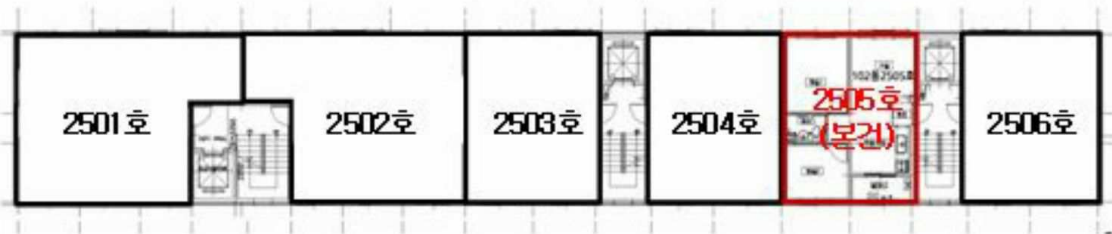


소재지

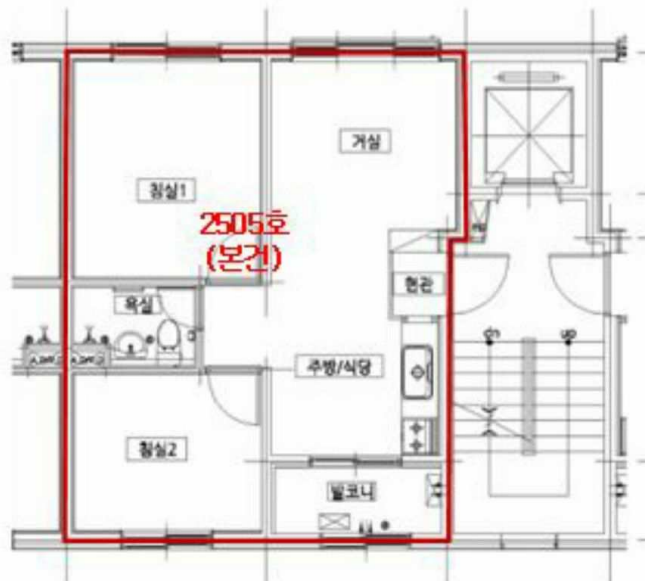
서울특별시 구로구 공동 292 로제트힐 제102동 제5층 제2505호

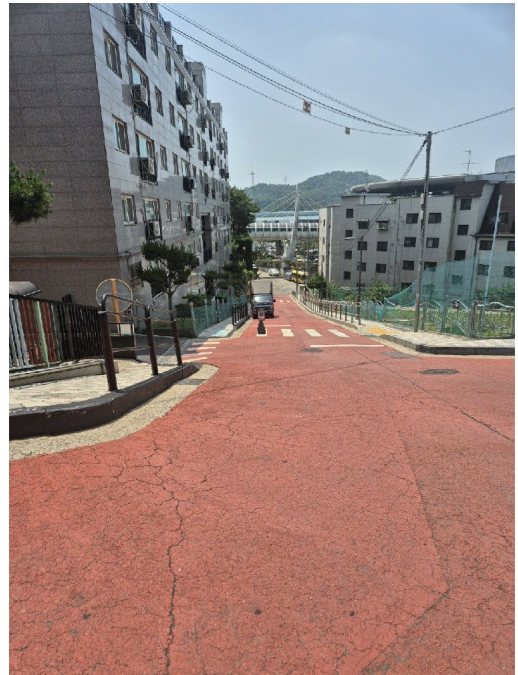
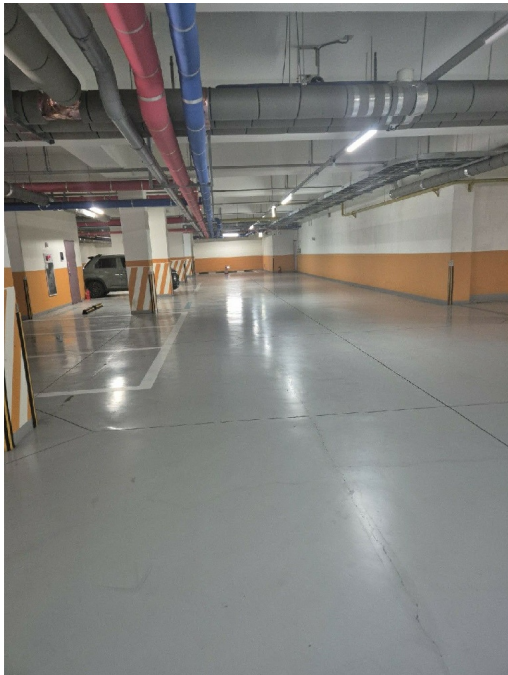
None Scale

## 호별배치도



## 내부구조도







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 -

고유번호 2501-2016-014011



[집합건물] 서울특별시 구로구 궁동 292외 2필지 로제트힐 제102동 제5층 제2505호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월12일	서울특별시 구로구 궁동 292, 292-1, 292-2 로제트힐 제102동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스리브) 지붕 6층 공동주택(단지형연립주택-2 9세대) 1층 60.38㎡ 2층 311.33㎡ 3층 357.06㎡ 4층 357.06㎡ 5층 357.06㎡ 6층 357.06㎡ 옥탑1층 60.6㎡(연면적제외)	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 구로구 궁동 292 2. 서울특별시 구로구 궁동 292-1 3. 서울특별시 구로구 궁동 292-2	대 대 대	4636.4㎡ 213.1㎡ 223.3㎡	2016년9월12일 등기

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월12일	제5층 제2505호	철근콘크리트구조 42.04㎡	

[집합건물] 서울특별시 구로구 궁동 292외 2필지 로제트힐 제102동 제5층 제2505호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3 소유권대지권	5072.8분의 37.7469	2016년7월19일 대지권 2016년9월12일 등기
<del>2</del>			<del>별도등기 있음 2토지(갑구10번 가처분등기) 2017년2월6일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2019년4월3일 등기
<del>4</del>			<del>별도등기 있음 2토지(갑구10번 가처분등기, 을구1번 지상권설정등기) 2019년4월3일 등기</del>
5			4번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 2토지(을구 1번 지상권 설정 등기) 2019년5월16일 등기

**【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년9월12일 제121112호		소유자 태백건설주식회사 110111-1172587 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10(궁동)
2	소유권이전	2021년5월10일 제106308호	2021년4월3일 매매	소유자 권영만 720220-***** 경기도 안산시 상록구 송호1길 93(이동) 거래가액 금245,000,000원
3	압류	2022년2월8일 제29749호	2022년2월7일 압류(채납징세 과-티7311)	권리자 국 처분청 안산세무서장
4	가압류	2022년6월13일 제123869호	2022년6월13일 부산지방법원 동부지원의 가압류	청구금액 금540,000,000 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

[집합건물] 서울특별시 구로구 궁동 292외 2필지 로제트힐 제102동 제5층 제2505호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2022카단102537)	
5	압류	2023년3월21일 제43309호	2023년3월20일 압류(38세금징수과-7322)	권리자 서울특별시 411
6	압류	2024년1월23일 제15144호	2024년1월23일 압류(징수과-0123)	권리자 구로구(서울특별시) 1122
7	압류	2025년3월13일 제947638호	2025년3월12일 압류(징세과-티17027)	권리자 국 처분청 남동세무서장
8	강제경매개시결정	2025년6월13일 제2964484호	2025년6월13일 서울남부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경10345)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년6월16일 제105627호	2023년5월30일 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2023카임11841)	임차보증금 금245,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년4월3일 주민등록일자 2021년5월10일 점유개시일자 2021년5월10일 확정일자 2021년4월6일 임차권자 이재영 871201-***** 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10, 102동 2505호 (궁동, 로제트힐)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- \* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2501-2016-014011

[집합건물] 서울특별시 구로구 궁동 292의 2필지 로제트힐 제102동 제5층 제2505호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
권영만 (소유자)	720220-*****	단독소유	경기도 안산시 상록구 송호1길 93(이동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2022년2월8일 제29749호	권리자 국	권영만
4	가압류	2022년6월13일 제123869호	청구금액 금540,000,000 원 채권자 주택도시보증공사	권영만
5	압류	2023년3월21일 제43309호	권리자 서울특별시	권영만
6	압류	2024년1월23일 제15144호	권리자 구로구(서울특별시)	권영만
7	압류	2025년3월13일 제947638호	권리자 국	권영만
8	강제경매개시결정	2025년6월13일 제2964484호	채권자 주택도시보증공사	권영만

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2023년6월16일 제105627호	임차보증금 금245,000,000원 임차권자 이재영	권영만

## [ 참 고 사 항 ]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 6월 17일 오후 7시41분25초

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D 2220161180002008	고유번호 1153010900-3-02920000	명칭 로제트힐 102	호명칭 2505
대지위치 서울특별시 구로구 궁동	지번 292 외 2필지	도로명주소 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	연립주택	42.04	권영만	경기도 안산시 상록구 송호1길 93(이동 )	1/1	2021.5.10.
		-이하여백-			720220-1*****			소유권이전
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	16.13				
주	지1	철근콘크리트구조	전기실,발전기실,MDF실,물탱크실, 펌프실	2.07				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

구로구청장



담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 6월 17일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161180000133	고유번호	1153010900-3-02920000	명칭	로제트힐 102	호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대		
대지위치	서울특별시 구로구 궁동		지번	292 외 2필지	도로명주소	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)			
*대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	1,799.95 m <sup>2</sup>	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역		
건축면적	410.34 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,799.95 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(단지형연립주택-29세대)	층수	지하: 층, 지상: 6층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	18.3 m	지붕	(철근)콘크리트(평스라브)	부속건축물	1 동 2,540.28 m <sup>2</sup>
*조경면적	m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주2	1층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-계단실,ELEV)	60.38	주2	5층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-6세대)	357.06
주2	2층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-5세대)	311.33	주2	6층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-6세대)	357.06
주2	3층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-6세대)	357.06	주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(연면적제외)	60.6
주2	4층	철근콘크리트구조	공동주택(단지형연립주택-6세대)	357.06			- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 17일

구로구청장



담당자:  
전화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>]

대지위치		서울특별시 구로구 궁동		명칭	로제트힐 102	호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대
지번	지번 관련 주소 292-1, 292-2	292 외 2필지		도로명주소	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)		
				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	유명종 태백건설(주)	110111-1*****						3 대	대	허가일 2012.2.13.	
설계자	김용규 (주)현선건축사사무소	구로구-건축사사무소-95	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2014.8.1.	
공사감리자	김용규 (주)현선건축사사무소	구로구-건축사사무소-95	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	사용승인일 2016.7.19.
공사시공자 (현장관리인)	임재관 웅진건설(주)	서울특별시-건축공사업 -01-0001	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L	m	
			기초형식 [ ] 지내력기초 t/m <sup>3</sup> [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		2016.8.29.	
2016.7.19.	건축과-17220(2016.07.19)호에 의거 신규작성(2012-주택건설사업계획승인-1)		부동산정보과-14391(2016.08.29)호에 의거 주택건설사업 완료신고에 따른 새로이 지적공부 확정(관련지번: 궁동 19-2-3, 192-8, 192-122, 192-123, 192-124 → 궁동 292외 2필지(292-1, 292-2)로 지번	

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120161180000133	고유번호 1153010900-3-02920000	명칭 로제트힐 102	호수/가구수/세대수 0호/0가구/29세대
대지위치 서울특별시 구로구 공동	지번 292 외 2필지	도로명주소 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (공동)	

### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	변경] - 이하여백 -		

## 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020161180000019	고유번호	1153010900-3-02920000	건축물 명칭	로제트힐	특이사항				
대지위치	서울특별시 구로구 궁동		지번	292 외 2필지	도로명주소					
대지면적	5,165 m <sup>2</sup>	연면적	9,993.2 m <sup>2</sup>	지역	제2종일반주거지역	지구	구역			
건축면적	1,835.29 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	7,452.92 m <sup>2</sup>	건축물 수	8	주용도	공동주택(단지형다세대주택 및 단지형연립주택)			
건폐율	35.53 %	용적률	144.3 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/117세대	총 주차 대 수	93	부속 건축물	1동	2,540.28m <sup>2</sup>
조경면적	1,070.01 m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리	m			

### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	로제트힐 101	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/5	공동주택(단지형연립주택-28세대)	1,693.84	2019.5.28.	표시변경(직권)
주2	로제트힐 102	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형연립주택-29세대)	1,799.95	2019.5.28.	표시변경(직권)
주3	로제트힐 103	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.87	2019.5.28.	표시변경(직권)
주4	로제트힐 104	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.87	2019.5.28.	표시변경(직권)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

구로구청장



담당자:  
전화:

발급일 : 2025년 6월 17일

대지위치		서울특별시 구로구 궁동		명칭	로제트힐	특이사항
지번	지번 관련 주소 292-1, 292-2			도로명주소		
292 외 2필지		도로명주소 관련 주소 1, 부일로19길 50-10				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용		대
건축주	※※	※※	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	※※	※※	자주식	54 대 2,167.46㎡	39 대 439.9㎡	대 ㎡	대	12 대	대	2012.2.13.	
공사감리자	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	대	착공일
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	2014.8.1.
								부패탱크방법	지하	개 ㎡	사용승인일
								용량	지하	개 ㎡	2016.7.19.
				650인용 66㎡							

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황		
에너지성능지표(EPI) 점수		86.3점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부
			비적용		지하수위		건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물		G.L -1 m		
			미해당		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법		종류
			기초형식: [✓] 지내력기초( 25 t/㎡) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [✓] 동적해석법		
							점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2016.7.19.	2016.07.19 신규작성(2012-주택건설사업계획승인-1)		2-3, 192-8, 192-122, 192-123, 192-1	
2016.8.29.	부동산정보과-14391(2016.08.29)호에 의거 주택건설사업 완료신고에 따른 새로이 지적공부 확정[관련지번 : 궁동 19]		24 → 궁동 292외 2필지( 292-1, 292-2)로 지번 변경]	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

## 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2020161180000019	고유번호 1153010900-3-02920000	명칭 로제트힐	특이사항
대지위치 서울특별시 구로구 궁동	지번 292 외 2필지	도로명주소	

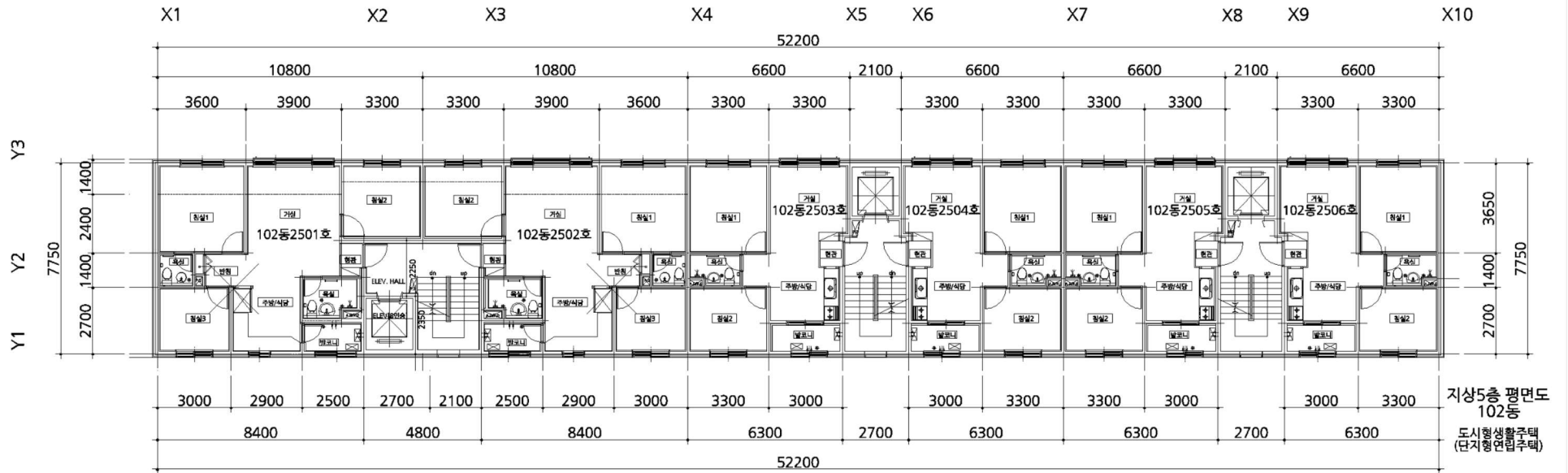
### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	로제트힐 105	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.87	2019.5.28.	표시변경(직권)
주6	로제트힐 106	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.87	2019.5.28.	표시변경(직권)
주7	로제트힐 107	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.87	2019.5.28.	표시변경(직권)
주8	로제트힐 108	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트(평스라브)	0/6	공동주택(단지형다세대주택-10세대)	659.78	2019.5.28.	표시변경(직권)
부1	로제트힐 201	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	주차장, 전기실, 발전기실, 주민공동시설, 관리실, 장애인화장실, 물탱크실, 펌프실	2,540.28	2016.7.19.	신축
				- 이하여백 -					

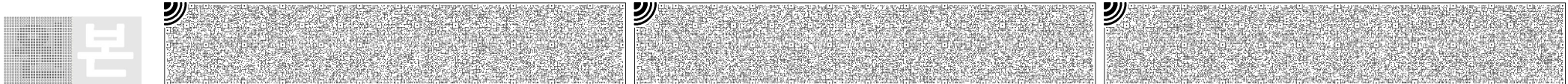
# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161180000133	고유번호	1153010900-3-02920000	명칭	로제트힐 102호수/가구수/세대수	0호/0가구/29세대
대지위치	서울특별시 구로구 궁동		지번	292 외 2필지	도로명주소 서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	



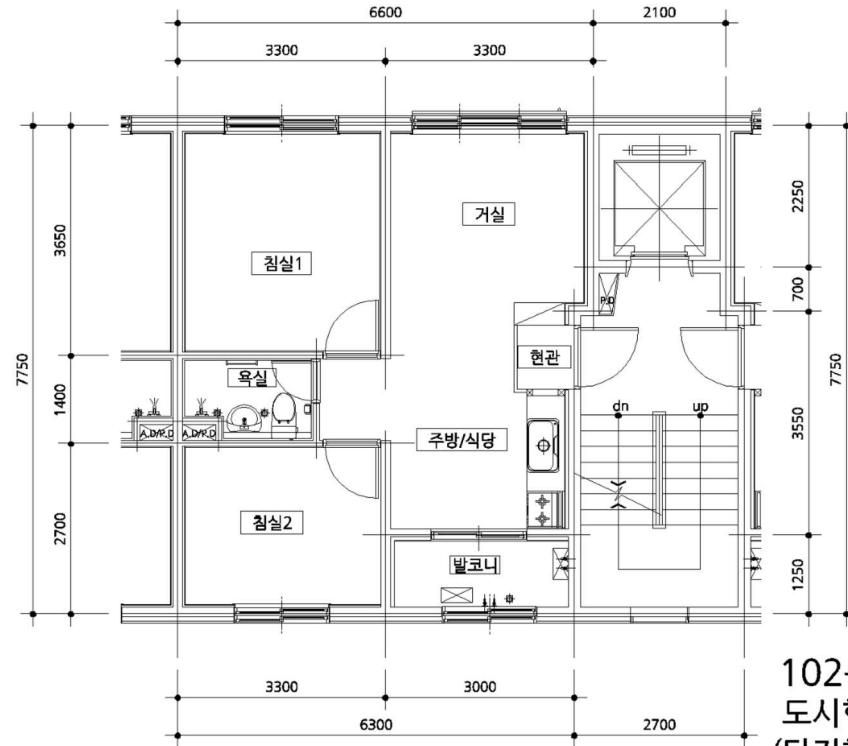
도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)현선건축사사무소 김용규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

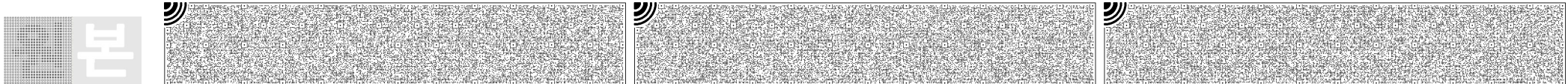
건물ID	2220161180002008	고유번호	1153010900-3-02920000	명칭	로제트힐 102	호명칭	2505
대지위치	서울특별시 구로구 궁동		지번	292 외 2필지	도로명주소	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10 (궁동)	
건축물현황도							



102동 2505호  
도시형생활주택  
(단지형연립주택)

도면의 종류	평면도(5층)	축척	1:100	도면 작성자	(주)현선건축사사무소 김용규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	-------	--------	---------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.





# 토지 대장

고유번호	1153010900-10292-0000		
토지소재	서울특별시 구로구 공동		
지번	292	축척	수치

도면번호	1	발급번호	202511530-00276-7755
장번호	2-1	처리시각	19시 41분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자					
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소					
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호				
(08) 대	*4,636.4*	(76) 2016년 08월 29일 토지개발사업 완료	2016년 07월 19일	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10(공동, 로제트힐)					
			(27)지적확정	태백건설주식회사	110111-1*****				
		--- 이하 여백 ---	2016년 09월 05일	서울특별시 구로구 부일로19길 50-10(공동)					
			(02)소유권보존	태백건설주식회사	110111-1*****				
			2016년 09월 12일						
			(21)대지권설정						
			--- 이하 여백 ---						
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수량등급)									
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	1,452,000	2,291,000	2,386,000	2,634,000	2,634,000	2,765,000	2,500,000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 17일

서울특별시 구로구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호	1153010900-10292-0000		
토지소재	서울특별시 구로구 공동		
지번	292	축척	수치

도면번호	1	발급번호	202511530-00276-7755
장번호	2-2	처리시각	19시 41분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자			
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일					용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	2,354,000	2,379,000					

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 17일

서울특별시 구로구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



# 토지 대장

고유번호	1153010900-10292-0000		
토지소재	서울특별시 구로구 궁동		
지번	292	축척	수치

도면번호	1	발급번호	202511530-00276-7761
장번호	1-1	처리시각	19시 42분 17초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자				
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소				
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호			
(08) 대	*4,636.4*	(76) 2016년 08월 29일 토지개발사업 완료	2016년 09월 12일 (21)대지권설정					
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	2,386,000	2,634,000	2,634,000	2,765,000	2,500,000	2,354,000	2,379,000	

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 17일

서울특별시 구로구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호: 1750-1568-9391-1671

발급번호 : 202511530002767759

발행매수 : 1/2

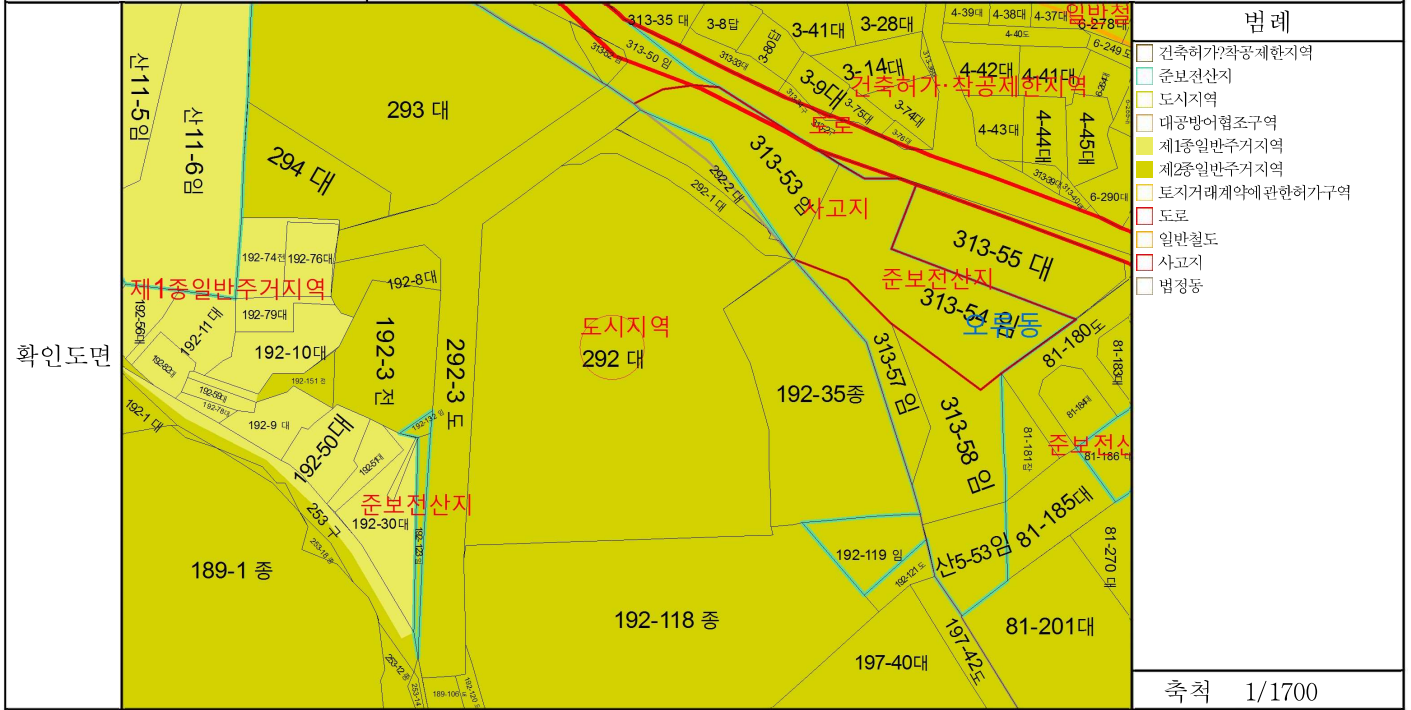
발급일 : 2025/ 06/ 17

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 구로구 공동		292	대	4,636.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



## 범례

- 건축허가제한지역
- 준보전산지
- 도시지역
- 대공방어협조구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 도로
- 일반철도
- 사가지
- 법정동

축척 1/1700

수입증지 붙이는곳

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 06/ 17

서울특별시 구로구청



수수료  
전자결제  
민원

문서확인번호: 1750-1568-9391-1671

발급번호 : 202511530002767759

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 06/ 17

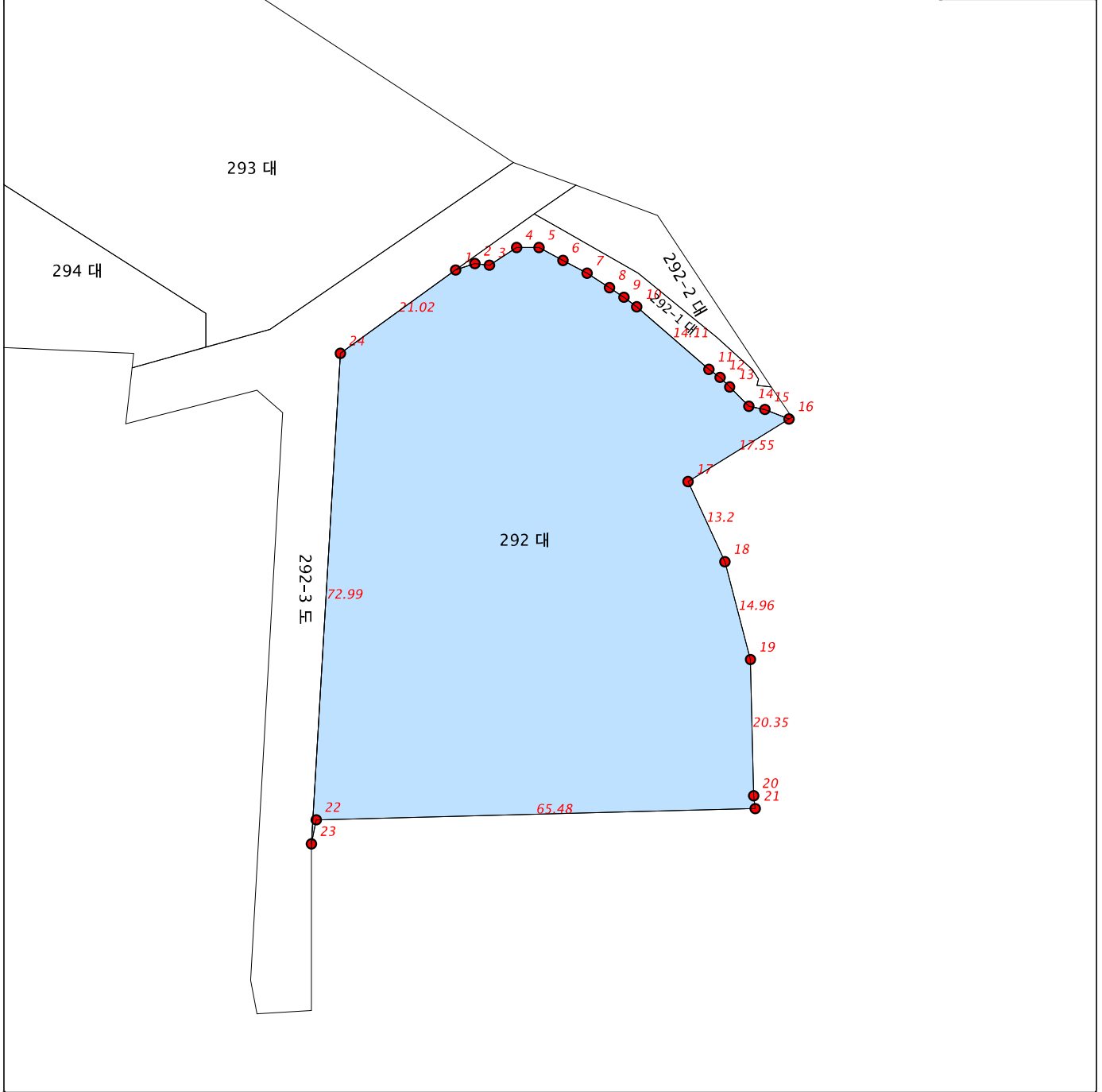
유의사항	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li><li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li><li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li><li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li><li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li></ol>
지역·지구등에서 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1750-1568-7537-7455

### 지적도 등본

발급번호	202511530002767758	처리시각	19시 41분 14초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 구로구 궁동	지번	292번지	축척	등폭:1/500 출력:1/900



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 06월 17일

서울특별시 구로구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.

# 수수료 청구서

( 전화: 010-3789-5206, FAX: 0505-182-3789 )

문서번호 : DA2025-0616-01

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.16 자 귀 제 『 2025타경 10345 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 구로구 공동 292 로제트힐 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	388,320	
실비	여비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	230,000
특별용역비	-	
공급가액	618,000	1,000원 미만 절사
부가세	61,800	
합계	679,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	679,800	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 영업부 : 110499275922(예금주:정익진)

대안감정평가사사무소

# 회 보 서

우)04011 서울특별시 마포구 포은로8길 29 371호 (망원동)  
E-Mail : xers9999@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3789-5206  
FAX. 0505-182-3789

문서번호 : DA2025-0616-01

시행일자 : 2025-06-18

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 대안감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.16자 귀 제 『2025타경10345』호로 의뢰하신 『권영만 소유물건(2025타경10345)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

대안감정평가사사무소