

# 감정평가서

건명	김윤식 소유물건(2024타경 104540)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원
감정서번호	정평2402-19-03



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.

(주)감정평가법인 정평

서울특별시 강남구 강남대로 150길 12 대원빌딩 302호(논현동)  
TEL : (02)6956-9601 FAX : (070)8266-9600



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한금추

한금추



(주)감정평가법인 정평 대표이사 한금추



감정평가액	삼억사천오백만원정 (₩345,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤식 (2024타경104540)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.02.21	2024.02.21	2024.02.22		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	345,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩345,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	김경숙		김경숙 (인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 공동 소재 '우신고등학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물 '로렉스' 제2층 제203호로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	동 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	공용 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	용도	도로 조건	사용승인일
1	서울특별시 구로구 공동 209-24외 1필지 로렉스	제2층 제203호	42.94	7.45	25.48	제2종일반 주거지역	다세대주택	소로 각지	2020.11.25.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 일자인 2024년 02월 21일입니다.

#### 나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인) 제1항에 따라 2024.02.21일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인 및 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

없습니다.

## 5. 임대관계

미상입니다.

## 6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도 등은 귀 제시목록 등에 의하였습니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 건물의 구분소유권과 토지의 소유권 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 건물(구분소유권)과 토지(소유권 대지권)의 개별적인 평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산연구원 2021.12.31.)에 따른 배분비율”을 적용, 토지가액과 건물가액을 구분하여 구분건물감정평가명세표상에 병기하였으니 경매진행시에 참고하시기 바랍니다..

다. 수차례 현장방문 하였으나 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 본건의 호별위치와 내부이용상태(내부구조)는 외부관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면 등에 의하여 확인, 감정평가하였으니 경매 진행시 재확인 등 적절한 조치를 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 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 14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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 결정의견

## ■ 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. <개정 2022. 1. 21.>

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다  
“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 말한다.

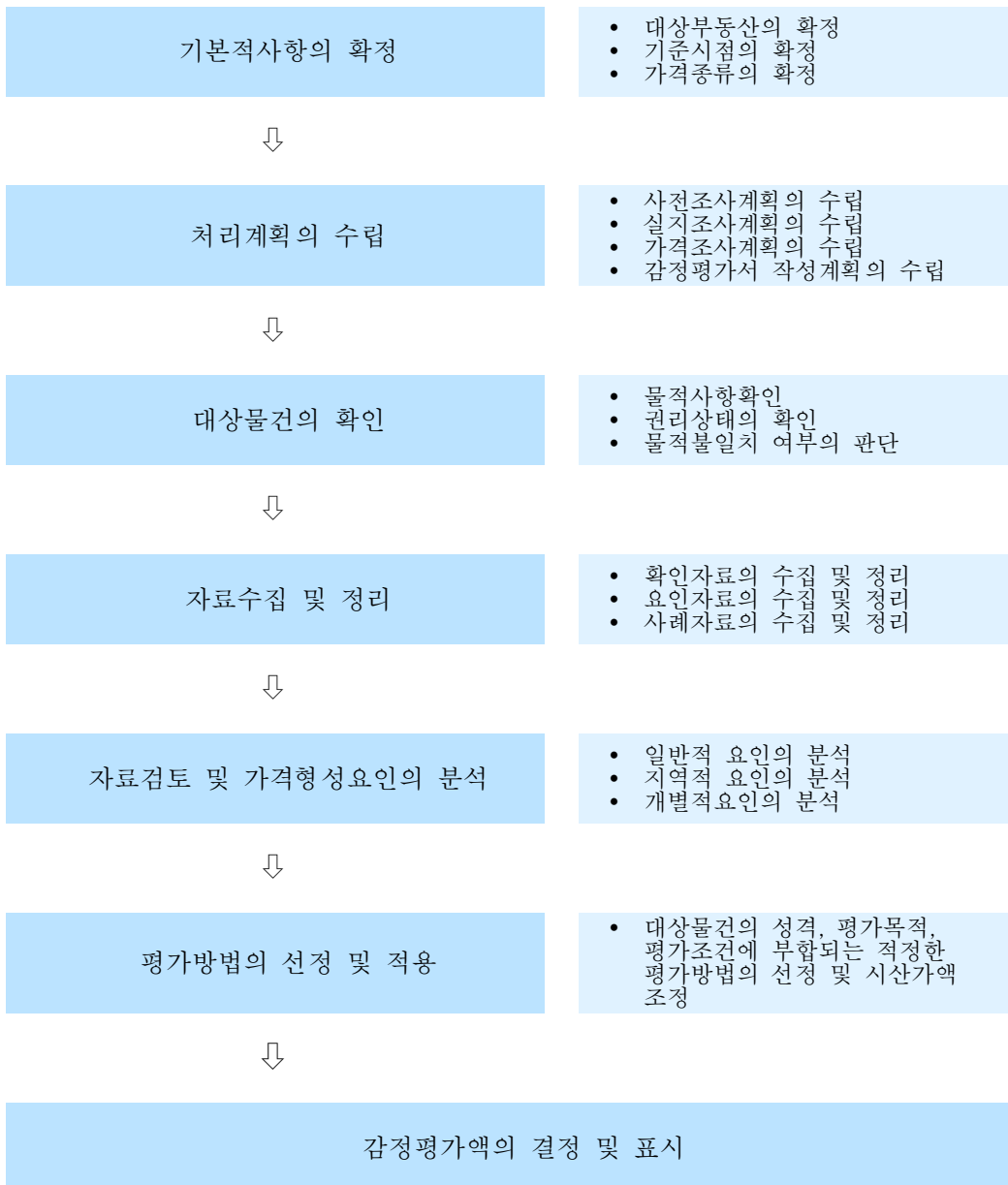
## 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 본건의 감정평가는 인근지역 내 유사한 구분건물의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하였고, 비교방식(거래사례비교법)으로 산정한 비준가격을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단되어, 단서규정에 의거 주된 방법인 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 비준가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제5조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 비교사례의 선정 (등기사항전부증명서, KAIS 기준)

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 (건물명)	동 호수	전유면적 (㎡) (대지사용권(㎡))	거래금액(원)	용도	도로 조건	기준시점 (사용승인일)
				단가(㎡)			
a	서울특별시 구로구 궁동 211-4외 2필지 더써밋	제3층 제30*호	29.99 (19.81)	259,000,000	다세대주택	세로(가)	2023.09.26. (2023.07.10.)
				8,636,212			
b	서울특별시 구로구 궁동 211-4외 2필지 더써밋	제2층 제20*호	29.99 (19.81)	250,000,000	다세대주택	세로(가)	2023.08.02. (2023.07.10.)
				8,336,112			
c	서울특별시 구로구 궁동 211-4외 2필지 더써밋	제6층 제60*호	40.59 (26.82)	380,000,000	다세대주택	세로(가)	2023.06.14. (2023.07.10.)
				9,361,911			
d	서울특별시 구로구 궁동 209-24외 1필지 로텍스	제2층 제20*호	40.68 (24.14)	345,000,000	다세대주택	소로각지	2021.02.05. (2020.11.25.)
				8,480,825			

나. 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 거래사례 중 본건과 위치적, 물적, 유사성이 높은 사례(a)를 선정하였습니다.

### 2. 사정보정

결정의견	본 비교사례는 사정이 개입되지 않은 정상적인 매매사례로 판단됨.
사정보정치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울 강남 서남권 연립다세대 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 선정하였습니다.

계 산 식	구분	가격지수	비 고
	2023.09.26.	96.5	거래시점(적용: 2023.08. 지수)
	2024.02.21.	96.4	기준시점(적용: 2024.01. 지수)
	시점수정치	0.99896	$96.4/96.5 \approx 0.99896$
적용 시점수정치	0.99896배		

\*전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수 (서울특별시 강남 서남권 연립다세대 매매가격지수)

### 4. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인의 비교

개 별 요 인		검토의견	격차율	
조 건	세 항 목		사례	본건
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성	본건은 사례와 비교하여 단지 외부요인은 대등함.	1.00	1.00
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 등 에서 열세하여 단지 내부요 인은 열세함.	1.00	0.98
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 사례와 비교하여 층별 효용 및 전유부분의 면적당 크기 등에서 열세하 여 호별요인은 열세함.	1.00	0.95
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 사례와 비교하여 기타요인은 대등함.	1.00	1.00
개별요인 비교치			1.00	0.931

## 6. 비준가격

기호	사례전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산정 단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
1	8,636,212	1.00	0.99896	1.00	0.931	8,031,951	8,032,000	42.94	344,894,080	345,000,000

※ 산정가격을 십만원단위에서 반올림하여 가격 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타 참고자료

### 가. 인근지역 내 유사 부동산의 가격 수준

용도지역	가격수준(원/㎡-전유면적 기준)	비고
제2종일반주거지역	7,700,000~8,500,000 내외	본건과 유사한 호수 기준 실거래가 및 현장조사 등 (층별, 위치별 효용도, 내용년수 등에 따라 상이)

### 나. 인근 평가전례

기호	소재지	전유면적(㎡) (대지사용권)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (사용승인일)	비고
e	서울특별시 구로구 궁동 209-24외 1필지 로텍스 제2층 제20*호	38.24 (22.70)	314,000,000	8,211,000	2024.02.13. (2020.11.25.)	법원경매
f	서울특별시 구로구 궁동 209-24외 1필지 로텍스 제2층 제20*호	40.68 (24.14)	345,000,000	8,481,000	2021.09.10. (2020.11.25.)	법원경매
g	서울특별시 구로구 궁동 211-4외 2필지 더써밋 제6층 제60*호	27.66 (18.22)	282,000,000	10,195,000	2023.05.10. (2023.07.10.)	제1금융권 담보

### 다. 그 밖의 참고자료(경매동향)

구분	종별	낙찰가율(%)	비고
구로구	다세대주택	75.53	최근 1년 평균 (낙찰건수 50건)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	대상물건의 등 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	서울특별시 구로구 궁동 209-24외 1필지 로텍스	제2층 제203호	42.94	345,000,000

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됩니다.

# 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.	서울특별시 구로구 공동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 부일로15길 29-17	209-24, 209-26 로렉스	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
					1층	137.03		
					2층	139.86		
					3층	139.86		
					4층	130.57		
					5층	118.9		
		옥탑1층 (연면적제외)	17.4					
	1. 서울특별시 구로구 공동	209-24	대	제2종일반주거지역		125		
	2. 동 소	209-26	대	제2종일반주거지역		149		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	42.94	42.94	345,000,000	비준가격 (공용부분 면적포함)
			1, 2. 소유권대지권	25.48	25.48			
				274 × ----- 274				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 241,500,000 103,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩345,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 공동 소재 "우신고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 1, 7호선 "온수역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물 내 제2층 제203호로서,  
(사용승인일: 2020.11.25.)  
외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
내벽 : - ,  
창호 : 샷시 창호 등 입니다.

## (4) 이용상태

본건은 공동주택(다세대주택)으로 이용중입니다. (후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

# 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

본건은 인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형 토지로서 공동주택 (다세대주택) 부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 8m, 북동측으로 노폭 약 6m의 포장도로에 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히, 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 교육환경보호구역(남부 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.

## (9) 공부와의 차이

-

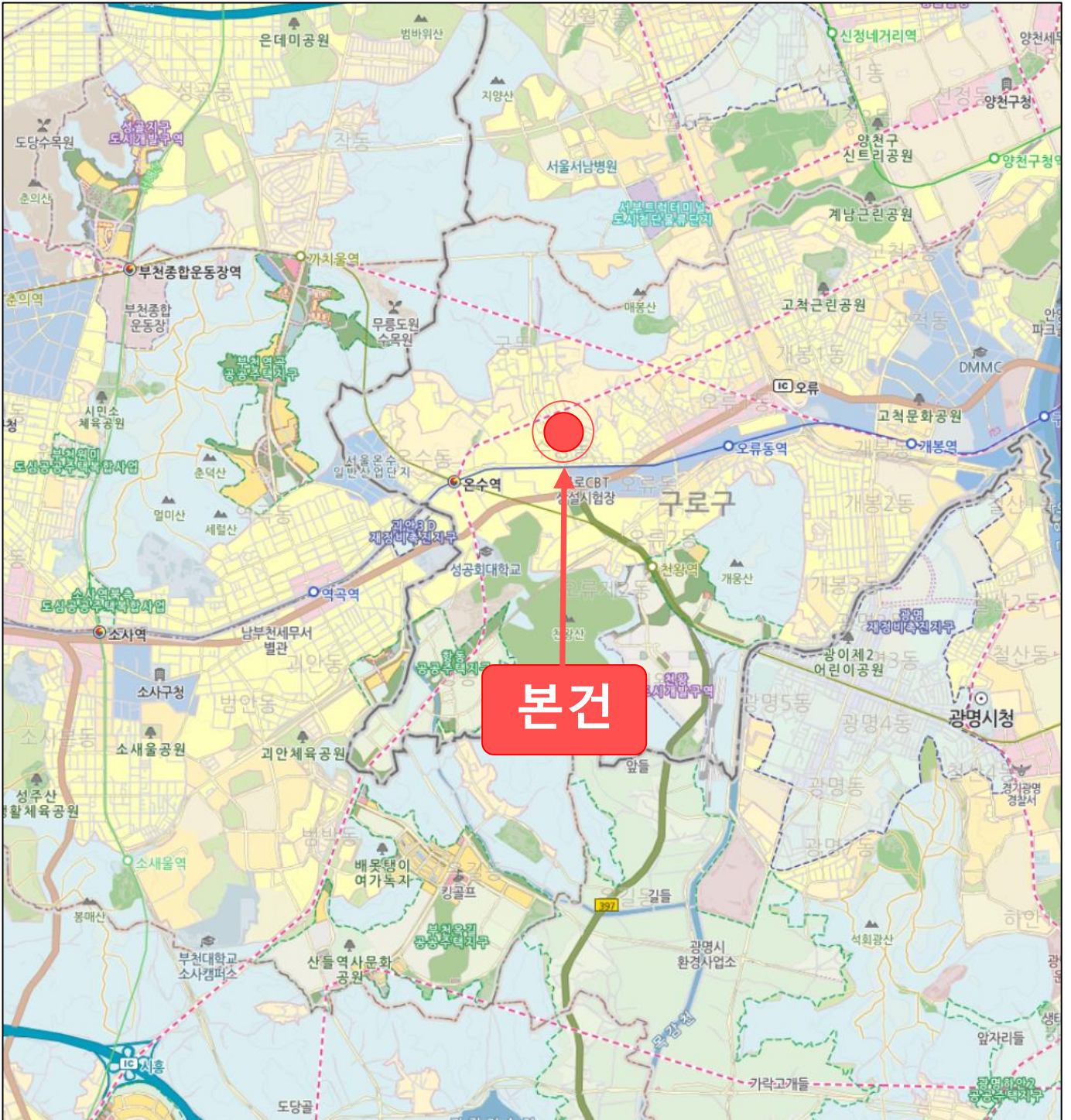
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

# 광역 위치도

소재지

서울특별시 구로구 궁동 209-24외 로렉스 제2층 제203호



# 상세 위치도

소재지

서울특별시 구로구 궁동 209-24외 로렉스 제2층 제203호

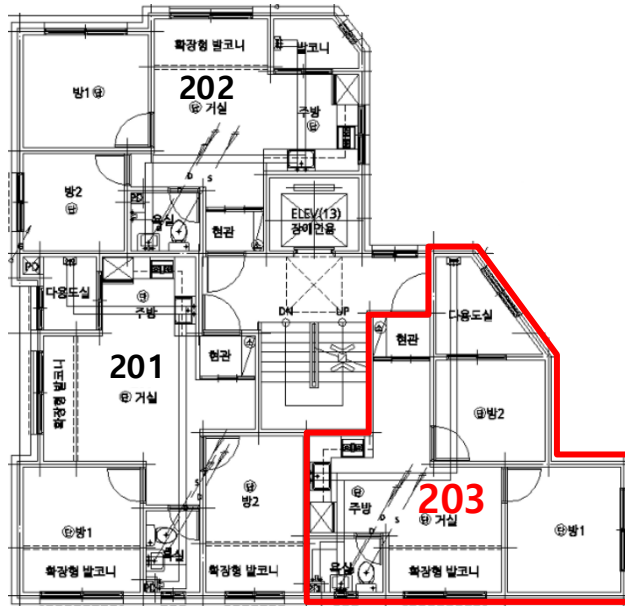


# 호별배치도 및 내부구조도

소재지

서울특별시 구로구 궁동 209-24외 로렉스 제2층 제203호

## <로렉스 제2층 호별배치도>



## <로렉스 제2층 제203호 내부구조도>

