

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 판사 김선엽
건명	망 김대성 상속재산관리인 김효정(2025타경6186)
감정서번호	2502-2-0304

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.

프라임감정평가법인(주)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천삼백만원정 (₩323,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 판사 김선엽	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성 상속재산관리인 김효정 (2025타경6186)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.04	2025.02.04	2025.02.04		
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
	구분건물	1세대  이	-  하	1세대  여	-  백	323,000,000
	합 계					₩323,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 유도은					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 위치도 및 사진

위 치 도



건 물 전 경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 본건 건물의 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지(명칭)</b>	서울특별시 구로구 공동 292 외(로제트힐 제 104 동) (도로명주소: 서울특별시 구로구 부일로 19 길 50-10)							
<b>건물의 개황</b>	<b>용도지역 등</b>	제 2 종일반주거지역			<b>대지면적(m<sup>2</sup>)</b>	5,165		
	<b>건물규모</b>	8개동, 117세대			<b>연면적(m<sup>2</sup>)</b>	9,993.2		
	<b>주용도</b>	공동주택(단지형다세대 주택 및 단지형연립주택)			<b>건폐율(%)</b>	35.53		
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조			<b>용적률(%)</b>	144.3		
	<b>층수(지하/지상)</b>	-/지상6층			<b>사용승인일</b>	2016.07.19		
<b>주요설비</b>	난방	냉방	위생 설비	급·배수	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	○	○	○	○	○

## 3. 대상물건 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

기호	동/층/호	면적(m <sup>2</sup> )				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	104/3/4302	50.2	38.35	88.55	45.07325	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 "오류초등학교" 남서측 인근에 '로제트빌' 제104동 제3층 제4302호(집합건물)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 04일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 02월 04일임.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기 사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합 건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 추후 내부구조도가 다소 상이 할 수 있으니 입찰 전 재확인을 요함.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대 지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

#### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### (1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 비교거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
		층/호			사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	공동 29*외	106	다세대주택	50.2	335,000,000	2023-01-29
		2/620*			6,673,307	2016-07-19
#2	공동 29*외	108	다세대주택	51.27	335,000,000	2023-01-08
		3/830*			6,534,035	2016-07-19

##### (2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터((KapaHubPlus))]

기호	소재지	동 층/호	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	공동 29*외	108	51.27	334,000,000	6,514,531	2024-07-20	법원 경매
		2/820*					
2	공동 29*외	105	50.2	326,000,000	6,494,024	2024-01-03	법원 경매
		3/530*					
3	공동 29*외	108	51.27	327,000,000	6,377,999	2024-12-04	법원 경매
		6/860*					
4	공동 29*외	104	50.2	325,000,000	6,474,104	2024-09-09	법원 경매
		5/450*					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료 : 인포케어 참조]

구분	종 별	서울특별시 구로구 공동		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
1년간 평균	집합건물/다세대	84.84	81.86	(29건)
6개월 평균	집합건물/다세대	82.51	81.90	(14건)

### (4) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본 건물 내 거래사례로서, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호#1을 비교사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

### 다. 시점수정

#### (1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남 서남권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2025년 01월 이후의 매매가격지수는 미고시 되어, 2024년 12월 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 연립다세대 매매가격지수 (서울특별시 강남 서남권)

(2021년 6월지수=100.0)

22.12	23.1	23.2	23.3	23.4	23.5	23.6	23.7	23.8	23.9	23.10	23.11	23.12
99.4	98.7	98.2	97.7	97.3	96.9	96.5	96.5	96.5	96.6	96.6	96.6	96.5
24.1	24.2	24.3	24.4	24.5	24.6	24.7	24.8	24.9	24.10	24.11	24.12	25.01
96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0	미고시

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(3) 시점수정치의 산정

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	2022.12 (기준시점 지수)	2024.12 (거래시점 지수)	시점수정치	산출내역
가	99.4	97	0.97586 (-2.414%)	$97 / 99.4 \approx 0.97586$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

요인구분	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	상호 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
<b>가치형성요인</b>		<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	6,673,307	1.00	0.96522	1.000	6,441,209	6,440,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	50.2	6,440,000	323,288,000	323,000,000

※ 시산가액(원)은 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	323,000,000

#### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 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 부일로19길 50-10	292, 292-1, 292-2 로제트힐 제104동	공동주택 (단지형 다세대주택 -10세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 6층				
							21.62	
							127.65	
							21.14	
2	동 소	292	대		4,636.4			
3	동 소	292-1	대		213.1			
3	동 소	292-2	대		223.3			
가			다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제4302호	50.2	50.2	323,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					45.07325			
					5.072.8	45.07325		
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 129,200,000 건 물 : 193,800,000		<b>배분내역</b> 129,200,000 193,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩323,000,000.-</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 오류동 "오류초등학교" 남서측 인근에 위치하고 본건 주위는 다세대주택, 연립주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통 이용은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕 지상6층건으로서,  
외벽: 석재붙임 마감 등  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등  
창호: 하이새시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

로제트힐 제104동 제3층 제4302호(다세대주택)(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급 배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 주차장 시설 등이 되어있음.

# 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

남측 환경사지에 조성된 3필 일단의 사다리형에 가까운 토지로서, 공동주택(단지형다세대주택 및 단지형연립주택) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북서측으로 노폭 약 8미터 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

1~3토지: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기     타: -.

# 광역위치도



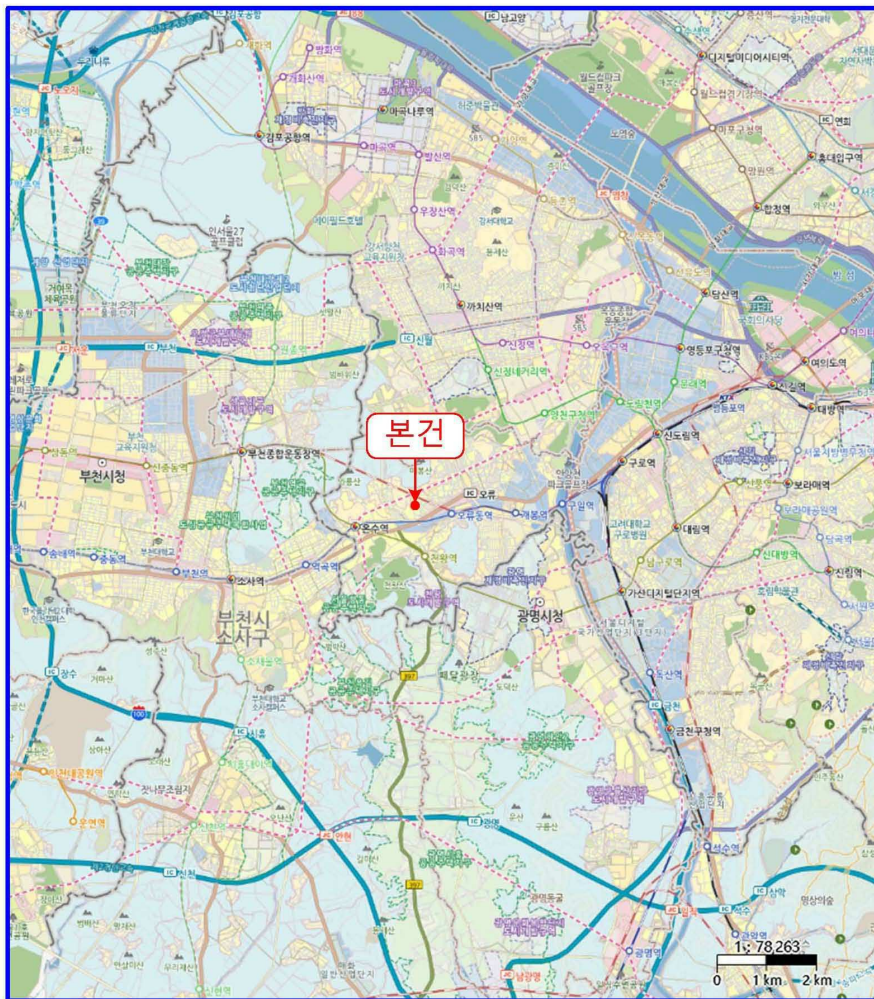
소재지	서울특별시 구로구 궁동 292 로제트힐 3층 4302호
-----	--------------------------------

2502-2-0304

## 위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 292외
-----	--------------------



프라임감정평가법인(주)

# 위 치 도



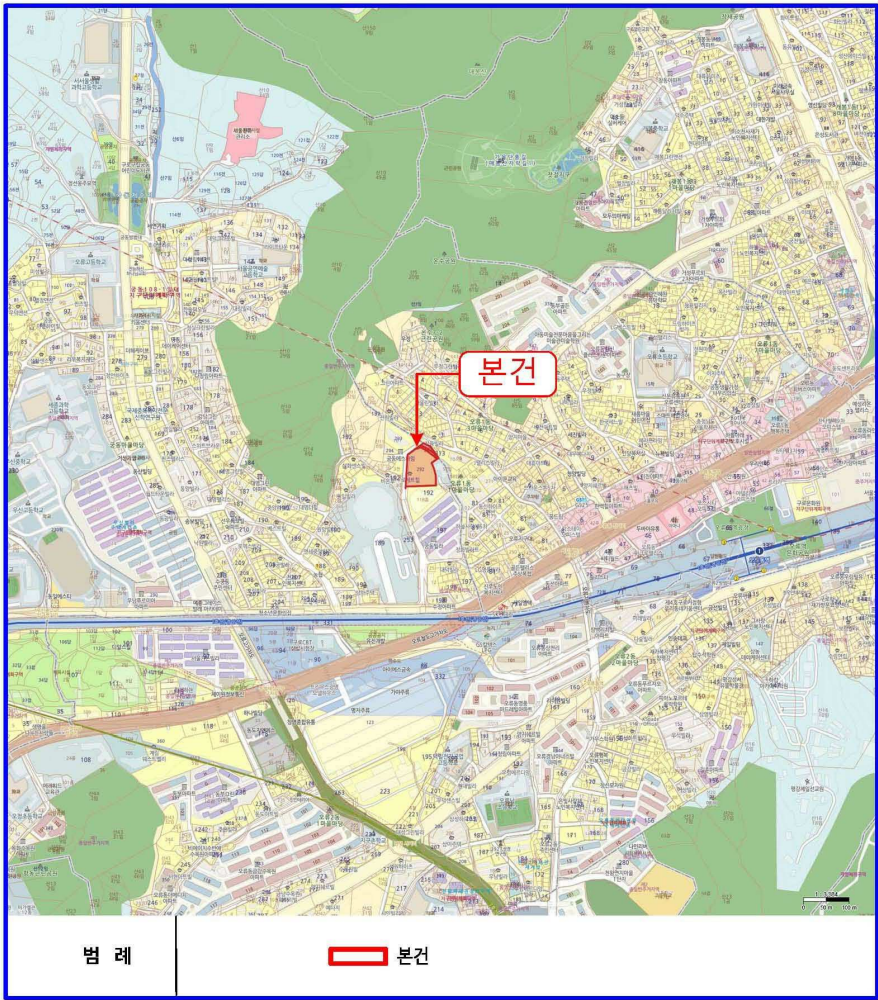
소재지	서울특별시 구로구 궁동 292 로제트힐 3층 4302호
-----	--------------------------------

2502-2-0304

## 위 치 도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 292외
-----	--------------------



프라임감정평가법인(주)

# 내부구조도



**소재지** 서울특별시 구로구 공동 292 로제트힐 3층 4302호

## 호별배치도 및 내부구조도

**호별배치도**

**내부구조도**

로제트힐 제104동 제3층 제4302호

범례	임대부분	임차인	임대차 내역		산출구분	비고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건	-	미상임.		-	-

프라임감정평가법인(주)





