

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건명	이상덕 소유물건(2025타경9307)
감정서번호	250331-02-020

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.

메타감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황성희

황성희



감정평가액 **이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)**

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이상덕 (2025타경9307)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	258,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩258,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I

감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 “오류초등학교” 남서측 인근에 위치한 루체비스타 제10층 제1004호에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 구로구 오류동 6-63외 1필지 [도로명주소: 서울특별시 구로구 고척로 5]			
건물명, 동, 층, 호	루체비스타 제10층 제1004호			
주용도	도시형생활주택(원룸형아파트)	사용승인일	2020.03.20	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)
	29.98	13.39	43.37	5.1285

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 감정평가 기준 및 근거

본건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 4월 3일을 기준시점으로 하였음.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 2025년 4월 2일 착수하였고 2025년 4월 3일자로 가격조사완료하였으며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

7. 감정평가방법의 선정 및 적용

7.1. 감정평가 관련 규정의 검토

「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 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「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.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄평가)

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」 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」 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 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7.2. 대상물건 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

7.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

8. 그 밖의 사항

- 1) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 그 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분비율표에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표' 상 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건 현장조사시 폐문부재 등으로, 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 작성하였으니 경매진행시 재확인 및 참고하시기 바람.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번 및 명칭 동호 일부 ** 처리하였음.

II

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 거래사례 선정

2.1. 거래사례 선정 기준

- 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

2.2. 인근 유사부동산의 거래사례

소재지 : 서울특별시 구로구(이하 동일)
출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	명칭	동/호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
㉠	오류동 9-***	*** 삼****	-/70*	30.894	260,000,000	8,415,874	2024.02.15
							2020.12.07
㉡	오류동 6-**	대**	10*/30*	28.87	275,000,000	9,525,459	2024.03.30
							2022.06.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 측면에서 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 ㉓를 비교사례로 선정함.

구분	소재지	명칭	동/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
㉓	오류동 9-***	*** 삼****	-/70*	30.894	260,000,000	8,415,874	2024.02.15
							2020.12.07

3. 사정보정

해당 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정을 고려하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

본건 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매가격지수를 활용하였으며 서울특별시 구로구 아파트 매매가격지수를 적용함.

시점수정 내역	시점수정치
아파트 지역 :서울특별시 구로구(24.02.15~25.04.03) 거래시점 : 2024.02.15, 2024년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.03, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.02.15 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 93.0 2025.04.03 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.1 시점수정치 : $95.1/93.0 \approx 1.02258$	1.02258

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

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

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	㉔	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건 기호(가)는 비교사례와 제반 가치형성요인에 있어 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

6.1 적용단가 산정

기호	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/m ²)
가	8,415,874	1.000	1.02258	1.000	8,605,904

6.2 시산가액

기호	동/호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	-/1004호	29.98	8,605,904	258,005,002	258,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ

참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

구분	가격수준	비고
도시형 생활주택	일반적으로 8,000,000원/m ² ~ 10,000,000원/m ² 내외 수준이며, (층별, 호별, 위치별 효용 및 관리상태 등에 따라 가격격차 발생함)	-

2. 감정평가사례

자료출처 : KAPA HUB PLUS DB

구분	소재지	명칭	동/호	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
①	오류동 8*-**	민*	10*/20*	26.63	236,000,000	8,862,186	2025.03.13	경매
							2021.05.13	
②	오류동 6-**외	명***	-/40*	39.61	313,000,000	7,902,045	2024.07.17	경매
							2018.06.01	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(인근지역 유사부동산 가격수준, 감정평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	오류동 6-63외	루체비스타	-/1004	29.98	5.1285	258,000,000
합 계						258,000,000

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 소재 '오류초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대·연립주택, 단독·다가구주택 및 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량 진출입 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철(1호선) '오류동역' 등이 소재하여 제반 교통환경은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층/지상15층 건물 내 제10층 제1004호로서,
사용승인일: 2020.03.20
외벽: 석재붙임 마감 등
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형아파트)으로 이용중임.

* 본건 현장조사시 폐문부재로, 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 및 건축물현황도를 기초로 작성하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등을 갖추고 있음.

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

인접도로와 등고평탄한 2필 일단의 세장형 토지이며 도시형생활주택(원룸형아파트), 업무시설(오피스텔), 제1종근린생활시설(소매점, 의원) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(2015-10-01)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>,

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

기호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 도로(2015-10-01)(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

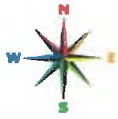
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

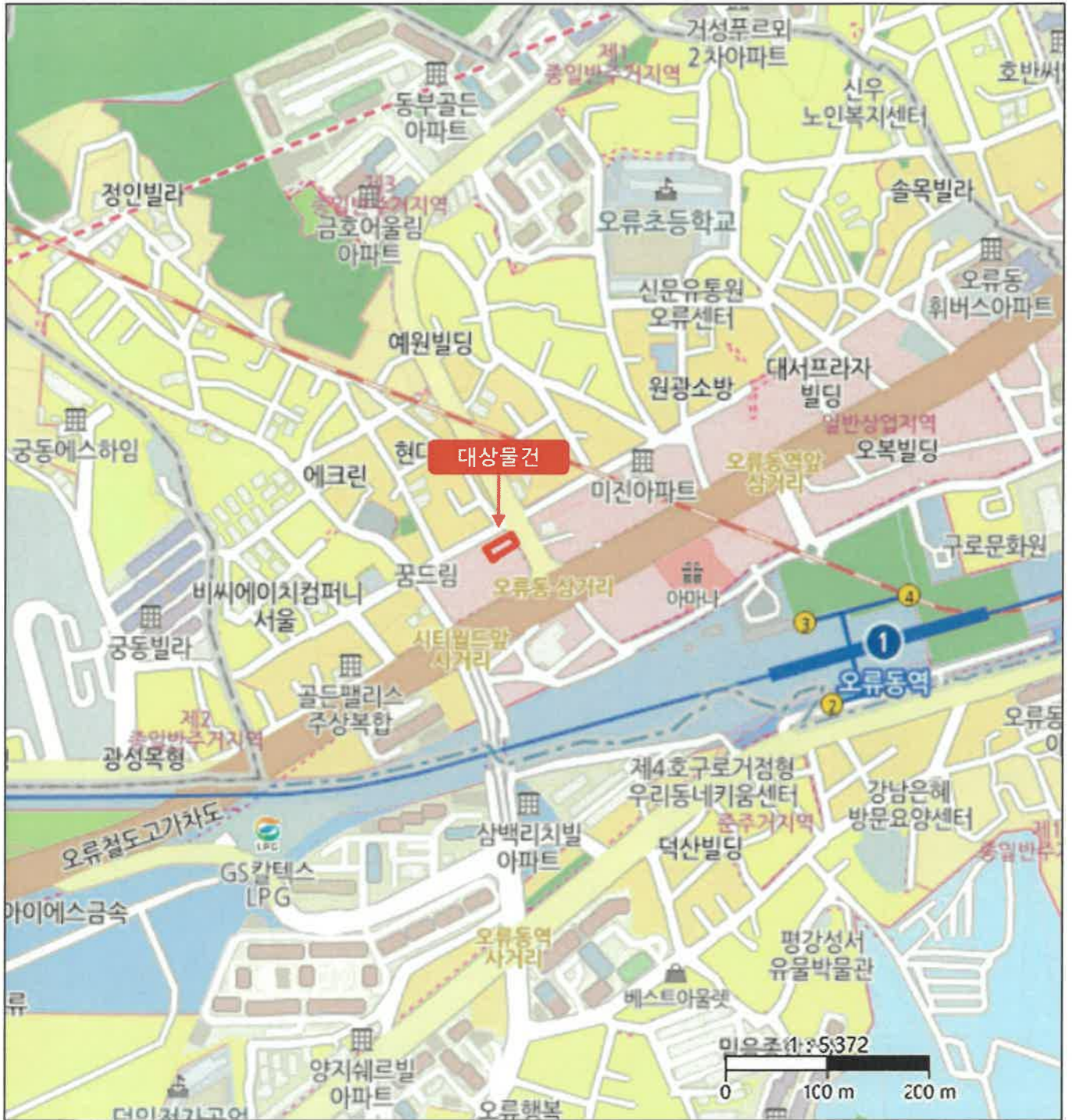
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 이상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 구로구 오류동 6-63외 1필지 루체비스타 제10층 제1004호
-----	---

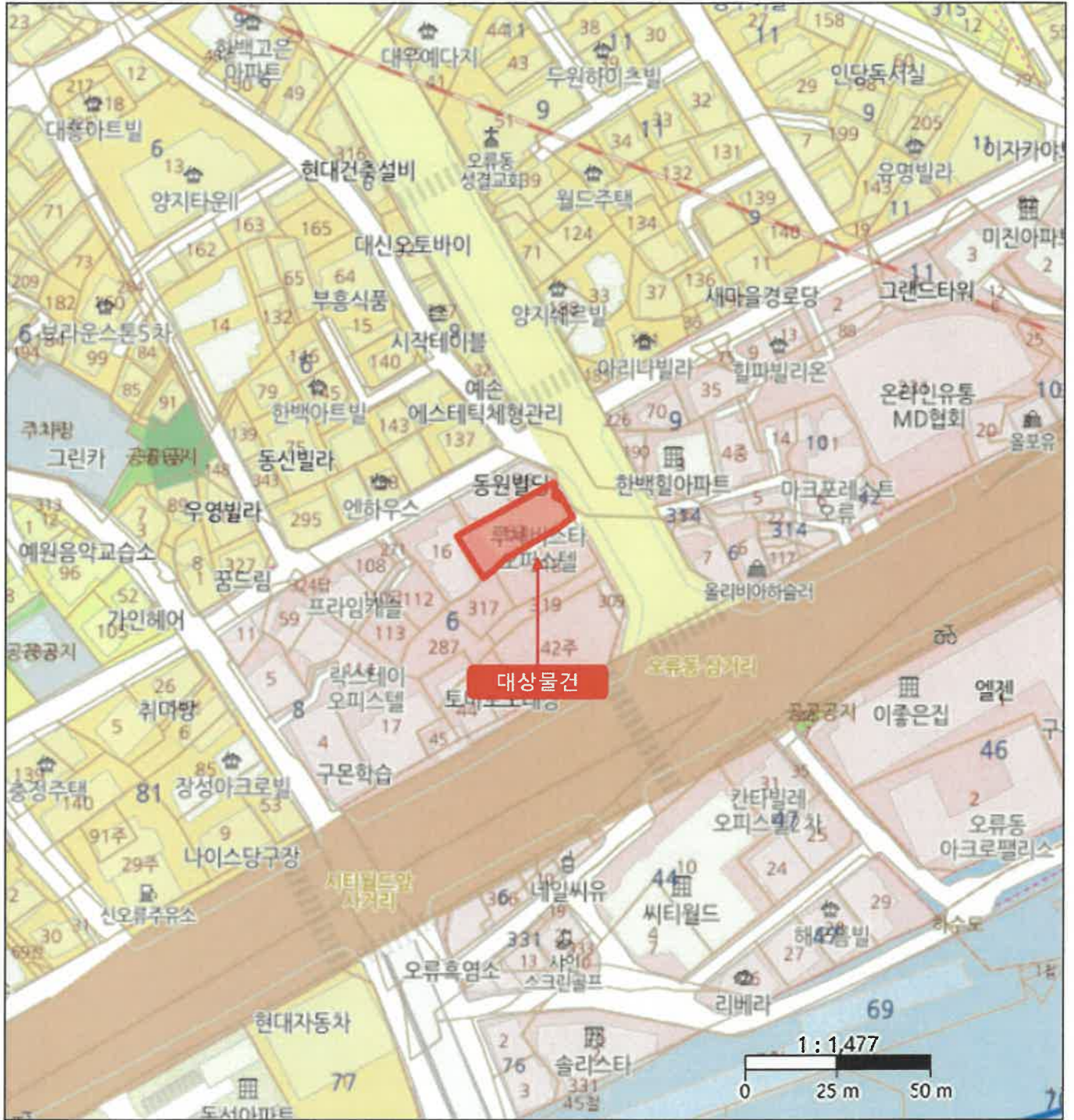


위 치 도



소재지

서울특별시 구로구 오류동 6-63외 1필지 루체비스타 제10층 제1004호



내부구조도

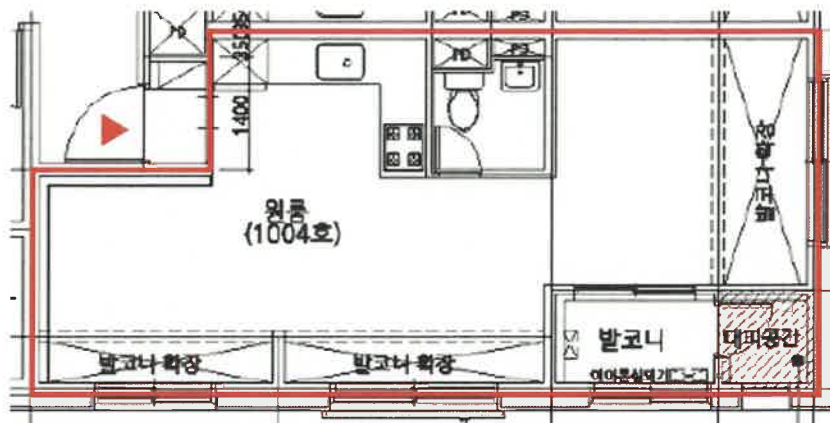


소재지 서울특별시 구로구 오류동 6-63외 1필지 루체비스타 제10층 제1004호

4^N



[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도]

사 진 용 지



본건 건물 전경

사 진 용 지



접면도로 및 주위환경(북측에서 촬영)



접면도로 및 주위환경(동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 건물 1층 전경



본건 건물 출입구 위치

사 진 용 지



본건 건물 1층 공동출입구



본건 건물 승강기

사 진 용 지



본건 위치



본건 출입문