

# 감정평가서

건명	문지우 소유물건 (2025타경 102405)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식
감정서번호	HR2025-0328-0001

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.

하람감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김일주

김일주



감정평가액	일억칠천팔백만원정 (₩178,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경102405)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.03.28 ~ 2025.04.04	2025.04.05

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	178,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩178,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 '서울강남초등학교' 서측 인근에 위치하는 오피스텔 (더포레스트 제2층 제203호)로서 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치(시장가치)

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

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 제2항에 따라 가격조사완료일자인 2025년 04월 05일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2025년 03월 28일 ~ 2025년 04월 04일임.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 탐문조사 및 건축물대장 평면도 등을 통하여 개략적인 호별 배치도 및 내부구조도를 작성하였으니 입찰참여시 재확인 하시기 바람.
- (2) 귀 원의 요청으로 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 부동산의 확정

소재지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 (도로명주소 : 서울특별시 동작구 매봉로 25)				
건물명 동, 층, 호수	더포레스트 제2층 제203호				
기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	분양(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	12.72	13.76	26.48	8.7	48%
용도	오피스텔		사용 승인일자	2021.12.10	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『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 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 동작구]

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	상도1동 522외	상도프라이드 522	904호	18.51	235,000 (@12,696)	한국 부동산원	25.01.16
							2020
#2	상도1동 522외	상도프라이드 522	604호	18.51	230,000 (@12,426)	한국 부동산원	25.01.12
							2020

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 【사례 #1】을 비교 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수]

2024.12	2025.01	2025.02
99.87	99.91	99.91

[시점수정치 산출]

기간	변동률 (%)	비 고
2025.02 / 2024.12	0.040%	99.91 / 99.87 ≒ 1.00040

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[ 대상 가 / 사례 #1 ]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.10	본건은 사례대비 전유면적의 크기 등 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.100		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)	비고
가	235,000,000	1.00	1.00040	1.100	12.72 / 18.51	178,000,000	-
	(@12,696,000)						

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

## 7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

### (1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	상도1동 522외	상도프라이드 522	403호	12.72	법원 경매	178,000 (@13,994)	25.04.03
							2021
#2	상도1동 522외	상도프라이드 522	602호	12.72	법원 경매	176,000 (@13,836)	25.04.01
							2021

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 건물 및 인근	-	오피스텔	@13,000,000원/㎡ ~ @15,000,000원/㎡ 내외	-
<b>인근지역의 가격수준에 관한 의견</b>				
층별, 위치별 효용, 내부 평면방식 등에 따른 가격격차 있음.				

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 : ₩178,000,000.-

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제2층 제203호	12.72	178,000,000	13,993,711	-
합 계		12.72	178,000,000	-	-

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.



# 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 소유권 대지권	9.02 422.5x----- 437.9	8.7		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,100,000 97,900,000	
	합 계						₩178,000,000.-	
			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 동작구 상도1동 소재 '서울강남초등학교' 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근 간선도로변에 버스정류장 및 지하철 7호선 '상도역'이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상 9층 건물 내 2층 203호로서,  
(사용승인일 : 2021.12.10.)

외벽 : 석재타일붙임 마감 등  
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비, 기계실 주차장 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

사다리형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-05-21)(자세한 사항은 관할 교육청 문의<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 동작교육지원청으로 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 건축선(2019-04-11)(도로경계선에서 3미터후퇴, 동작구고시 제2019-30호(2019.4.11.), 세부사항 건축과문의, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 2층 203호
-----	------------------------------------



# 위 치 도



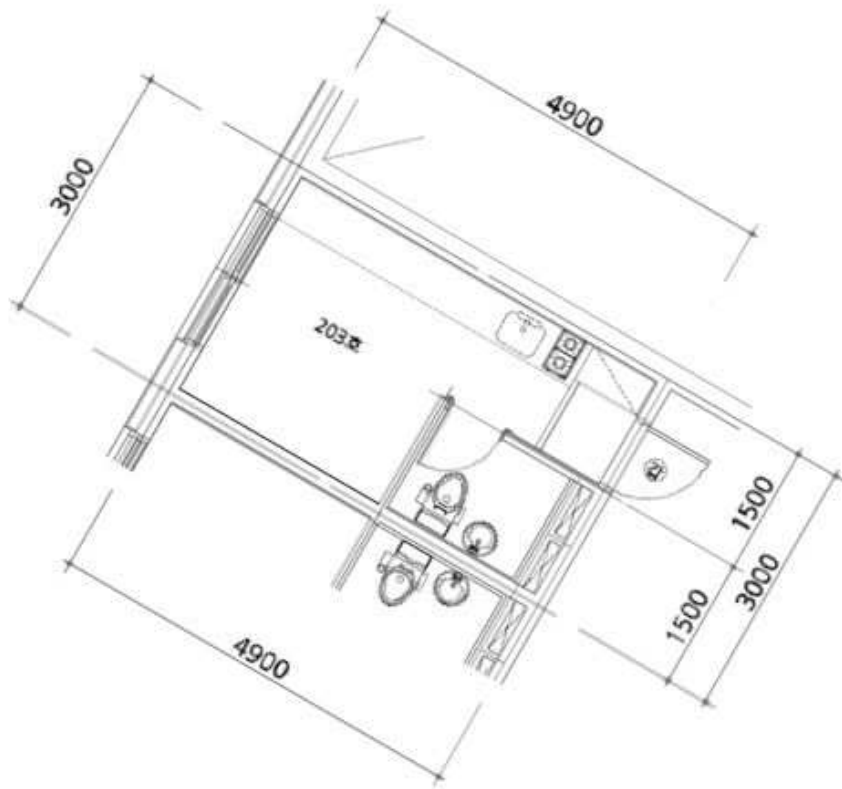
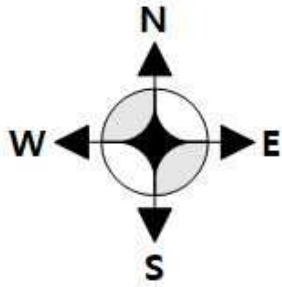
소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 2층 203호
-------	------------------------------------



# 건물개황도



# 건물개황도



[ 공부전용면적 : 12.72㎡ ]





1



