

(주)대한감정평가법인

수 신 서울중앙지방법원 사법보좌관
이승식

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.31자 귀 제 『2025타경102447』 호로 의뢰하신 『문지우 소유물』 에
대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 도시재생평가1본부

담당 : 하승범 감정평가사

담당자 : 김진솔

감정서번호 : 250331-10-0021

시행일자 : 2025.04.09

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브톨동 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0582

전송 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250331-10-0021

서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식 귀하

육십삼만구천일백원정 (₩639,100.-)

2025.03.31자 귀 제 『2025타경102447』 호로 의뢰하신 『문지우 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	353,120	● 평가수수료 ● $((224,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8) \times (224,000,000 / 224,000,000)$ ≒ 353,120
여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	228,000.-	
합계	581,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	58,100.-	
총계	639,100.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩639,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)250331100021)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (주)대한감정평가법인

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02)521-0077 FAX. : (02)521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	문지우 소유물 (사건번호 : 2025타경102447)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식
감정평가서 번호	대한 제250331-10-0021호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브타운 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 '강남초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울중앙지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 (서울특별시 동작구 매봉로 25)
건물명 및 층·호수	더포레스트 제7층 제704호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕
사용승인일자	2021.12.10
주 용 도	업무시설(오피스텔-47호)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	-/7/704	16.4	17.51	33.91	48.36	11.2644	오피스텔

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 09일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 04월 09일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태는 폐문 및 거주자 부재로 건축물 현황도에 의하였음을 유의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	상도1동 522 외	상도프라이드 522 -/8/808	18.51	2023.05.03	255,000,000	약 13,800,000	오피스텔
				2020.11.16			
b	상도1동 522 외	상도프라이드 522 -/8/809	18.51	2024.04.08	245,000,000	약 13,200,000	오피스텔
				2020.11.16			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	상도 1동 519-1	더포레스트 -/8/803	16.4	법원 경매 (2025 타경 102433)	2025.04.01	223,000,000	약 13,600,000	오피스텔
					2021.12.10			
㉡	상도 1동 519-1	더포레스트 -/8/801	14.29	법원 경매 (2025 타경 102415)	2025.04.03	203,000,000	약 14,200,000	오피스텔
					2021.12.10			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 주거용 오피스텔	전유면적당 단가: 13,000,000원/㎡ ~ 14,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/동작구 2024년 04월~2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	130,095,894,700원	113,534,098,979원	87.3%	752건	249건	33.1%
오피스텔(주거)	1,276,000,000원	1,021,881,094원	80.1%	37건	5건	13.5%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	상도1동 522 외	상도프라이드 522 -/8/808	18.51	2023.05.03	255,000,000	약 13,800,000	가
				2020.11.16			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용 하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (서울 강남지역 서남권 (오피스텔))	2023년04월	2025년02월
			100.74	99.91

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	서울 강남지역 서남권 (오피스텔) 2023.05.03~2025.04.09	0.99176	$1 + ((99.91 - 100.74) / 100.74)$ = 0.99176

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.000

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	13,800,000	1.00	0.99176	1.000	13,686,288	16.4	224,455,123	224,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 동작구 상도1동 519-1	더포레스트 -7/704	16.4	11.2644	224,000,000	13,658,537
합 계					224,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-04-09>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 동작구 상도1동 [도로명 주소] 서울특별시 동작구 매봉로 25	519-1 더포레스트	업무시설 (오피 스텔 - 47호)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층	지1층	124.56		224,000,000 배분내역 토 지 : 123,200,000 건 물 : 100,800,000	비준가액 (공용면적 17.51㎡ 포함)
					지1층	48.91			
					지1층	13.16			
					1층	48.91			
					1층	13.16			
					1층	6.6			
					2층~6층 각	144.12			
					7층~9층 각	102.92			
					옥탑1층	13.16			
					1	동 소	519-1		
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	16.4	16.4			
				1. 소유권	11.675				
				대지권	422.5x----- 437.9	11.2644			
합 계					₩224,000,000.-				
				이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 '강남초등학교' 서측 인근에 위치하며, 인근은 오피스텔, 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통 시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역 7호선 “상도역” 등이 소재하여 대중교통 이용현황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층 건물 중 제7층 제704호로서,

- 외 벽 : 석재붙임 마감 등.
- 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 현황 주거용 오피스텔로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 기계식주차장설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔-47호) 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 기준 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함) 건축선(2019-04-11)(도로 경계선에서 3미터후퇴, 동작구고시 제2019-30호(2019.4.11.), 세부사항 건축과문의).

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 제7층 제704호



항공 위치도

소재지

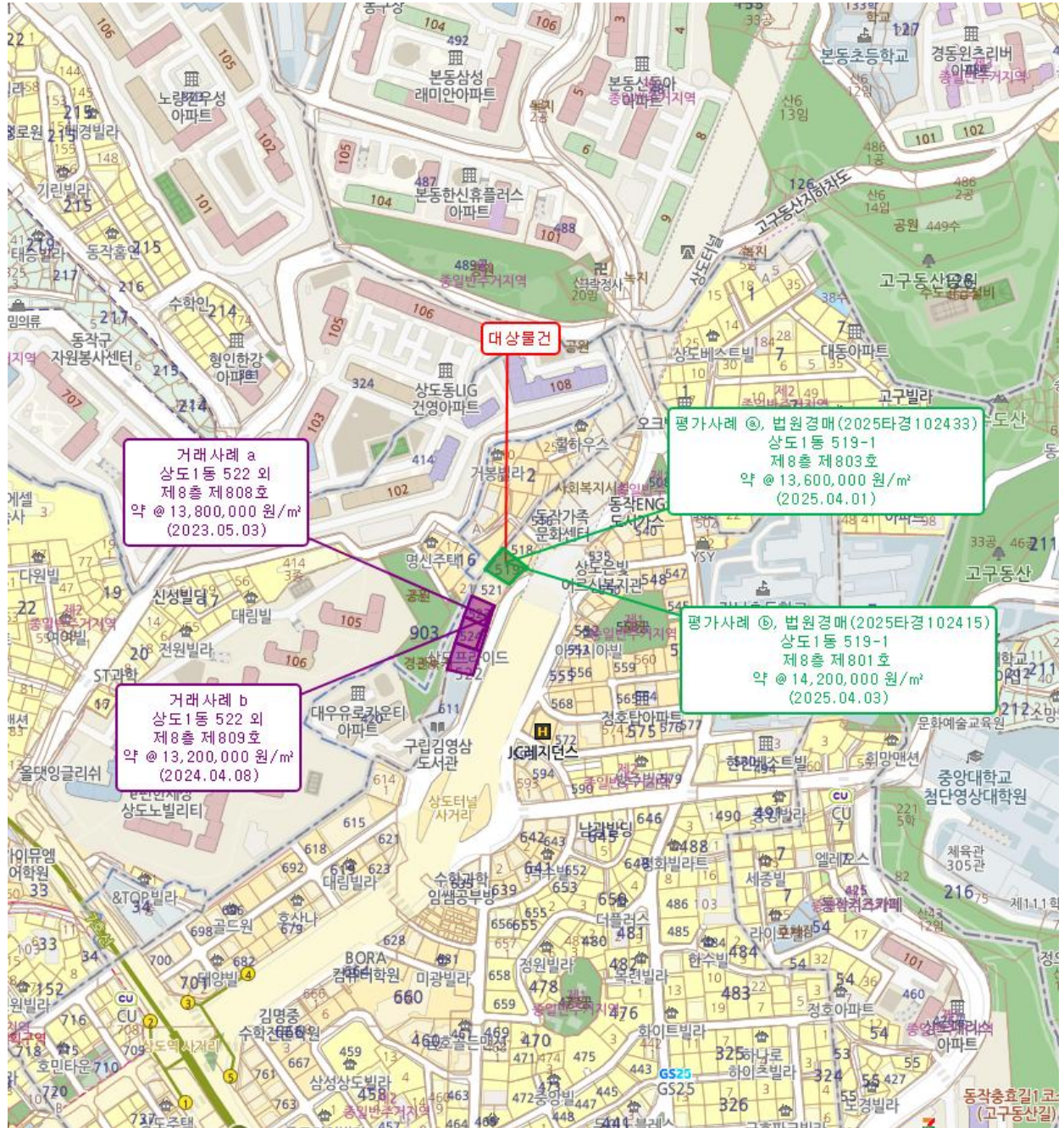
서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 제7층 제704호



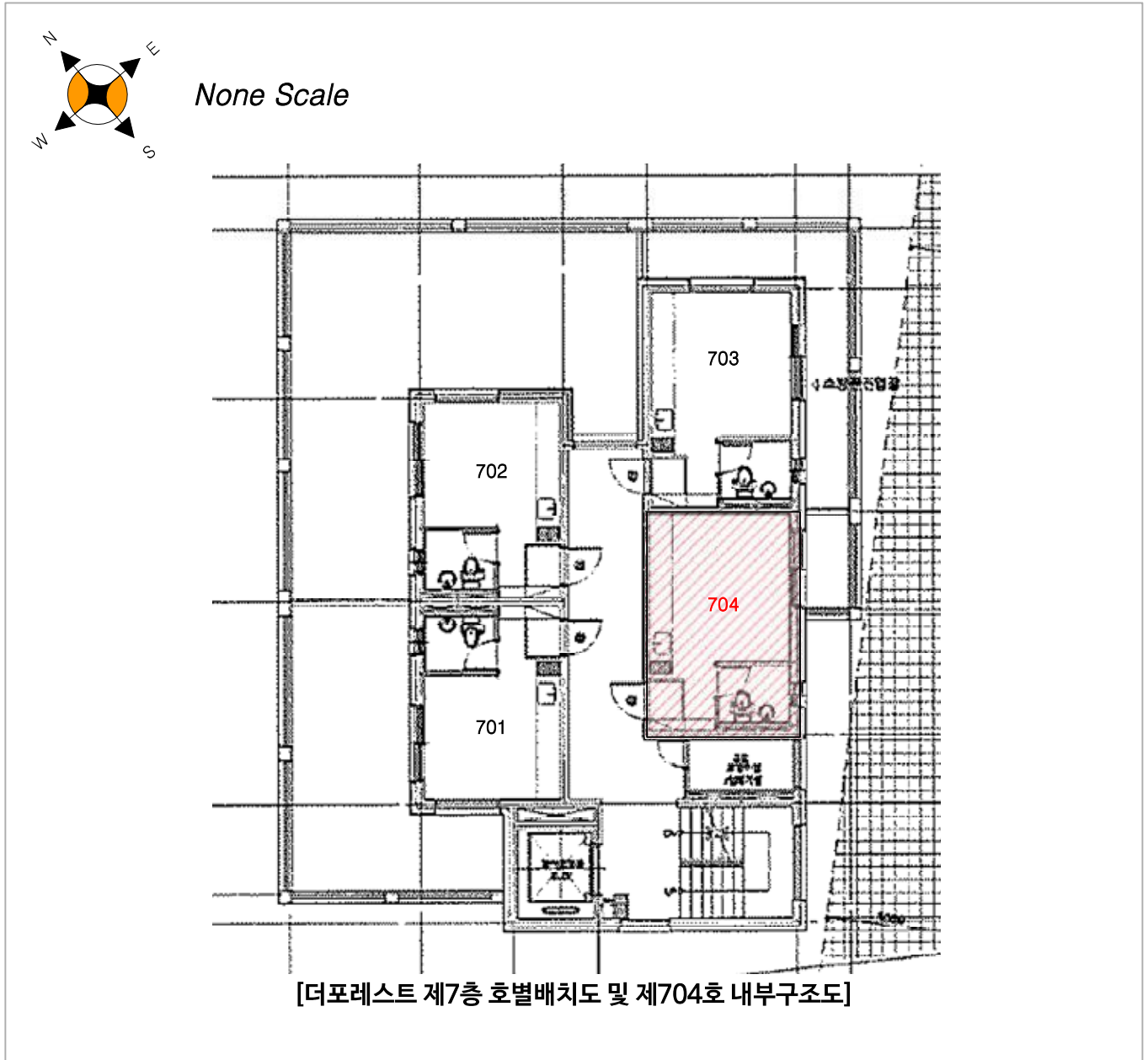
상세 위치도

소재지

서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 제7층 제704호



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
제704호		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



기호(가) 복도부분



기호(가) 문패