

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식
건명	문지우 소유물 (2025타경102464)
감정서번호	가람 0125-04-00101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

유재성

(인)

(주)가람감정평가법인 대표이사 박영학

(인)

감정평가액	일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가목적	법원경매	
채무자	주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)	제출처	서울중앙지방법원 경매11계	
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경102464)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.07	2025.04.07	2025.04.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩171,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김미정	(인)
----------	---	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 "서울강남초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 (서울특별시 동작구 매봉로 25 (상도1동))		
건물명 및 층·호수	더포레스트 제6층 제601호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	420.56	1,284.66	-1/9
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	업무시설(오피스텔)	2021.12.10

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	6/601	오피스텔	12.72	13.76	26.48	8.7 ^{※)}
합계			12.72	13.76	26.48	8.7

※) 등기사항전부증명서상 대지권의 표시 기준하여 422.5㎡ × 437.9분의 9.02 ≒ 8.7㎡를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 7일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 4월 7일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

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 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 경매를 목적으로 감정평가한 것으로, 본 감정평가서는 담보목적 등 경매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 기타 관련 공부서류 등에 의거하여 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건은 현장조사 하였으나 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 건물 내부를 직접 확인하지 못하였으며, 부득이 집합건축물대장 등 관련 공부, 포털사이트 등 탐문조사 및 귀 법원의 제시목록에 의거하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

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 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인인 집합건축물대장 상의 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

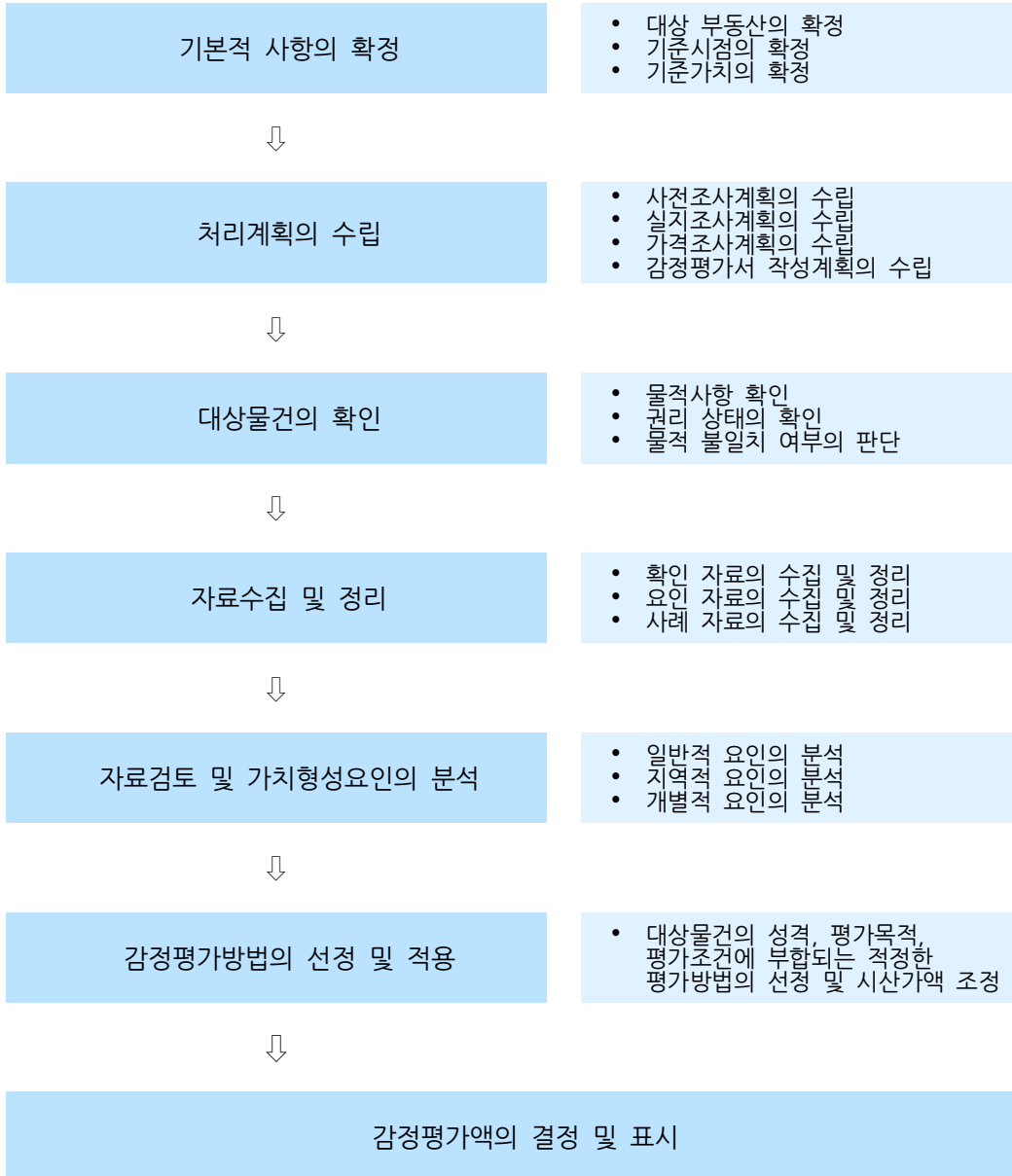
2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	오피스텔	기준층	@12,500,000~14,500,000/㎡	부동산 탐문조사 및 실거래가

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	상도1동 5***-**** - / 4 / 4**	오피스텔	11.99	230,000,000	19,200,000	2022.06.23	2021.12.10
#2	상도1동 5*** ***** - / 6 / 6**	오피스텔	18.51	230,000,000	12,400,000	2025.01.12	2020.11.16
#3	상도1동 5*** ***** - / 8 / 8**	오피스텔	18.51	245,000,000	13,200,000	2024.04.08	2020.11.16

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	상도1동 5***-**** - / 6 / 6**	오피스텔	12.72	176,000,000	13,800,000	2025.04.01. 법원경매	2021.12.10
#ㄴ	상도1동 5***-**** - / 6 / 6**	오피스텔	13.27	181,000,000	13,600,000	2025.03.26. 법원경매	2021.12.10
#ㄷ	상도1동 5***-**** - / 8 / 8**	오피스텔	14.29	203,000,000	14,200,000	2025.04.03. 법원경매	2021.12.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석 (서울특별시 동작구 최근1개년)

(출처 : 인포케어)

용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	67,210,894,700	56,413,556,068	83.9	602	186	30.9
아파트	60,729,000,000	55,249,111,817	91.0	104	55	52.9
오피스텔(주거)	1,276,000,000	1,021,881,094	80.1	37	5	13.5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	#2

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	상도1동 5** ***** - / 6 / 6**	오피스텔	18.51	10.14	230,000,000	12,400,000	2025.01.12 2020.11.16

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 기호 가 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[오피스텔]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울특별시 동작구(오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.9	2024년12월
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2025년02월
시점수정치	1.0004	99.91/99.87

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물 외부요인에서 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물 노후도 등에서 다소 우세함.	1.01
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별 효용 등에서 다소 열세하나 전유면적 크기에서 우세하며 종합적인 측면에서 우세함.	1.07
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건의 특성, 환가성, 최 근 부동산시장 동향, 감정평 가목적 등을 고려하였음.	1.00
개별요인 비교치			1.081

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	12,400,000	1.000	1.00040	1.081	13,409,762	12.72	170,572,173	171,000,000
합 계							12.72	170,572,173	171,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 동 / 층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	더포레스트 - / 6 / 601	12.72	171,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			171,000,000	

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 <p>대상물건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 "서울강남초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대이며, 제반 입지여건은 보통임.</p>			
2. 교통상황 <p>대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역 7호선 "상도역"이 소재하는 등 대중교통 상황은 무난함.</p>			
3. 건물의 구조 <p>철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층 건물 내 제6층 제601호로서, (사용승인일 : 2021.12.10) 외벽 : 복합판넬 및 석재붙임 마감 등 내벽 : 벽지 도배 등 창호 : 새시창호 등임.</p>			
4. 이용상태 <p>기호(가) : 오피스텔로 이용 중임. (후첨 "건물내부구조도"참조)</p>			
5. 설비내역 <p>기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.</p>			
6. 토지의 형상 및 이용상태 <p>사다리형 토지로서, "오피스텔" 건부지로 이용 중임.</p>			
7. 인접 도로상태 등 <p>본건 남동측으로 "매봉로"에 접함.</p>			

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)	

8. 토지 이용계획 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>, 과밀억제권역<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)임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 동작구 상도1동	519-1 더포레스트	업무시설 (오피스텔- 47호)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 매봉로25			지1층	124.56			
				지1층	48.91			
				지1층	13.16			
				1층	48.91			
				1층	13.16			
				1층	6.6			
				2층	144.12			
				3층	144.12			
				4층	144.12			
				5층	144.12			
				6층	144.12			
				7층	102.92			
				8층	102.92			
				9층	102.92			
				옥탑1층	13.16			
		동소	519-1	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	422.5 12.72	 12.72	171,000,000
			소유권	9.02				
			1.----- 대지권	422.5x----- 437.9	8.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	119,700,000	
						건 물 :	51,300,000	
합 계							₩171,000,000	
이 하					여 백			

광역위치도

소재지

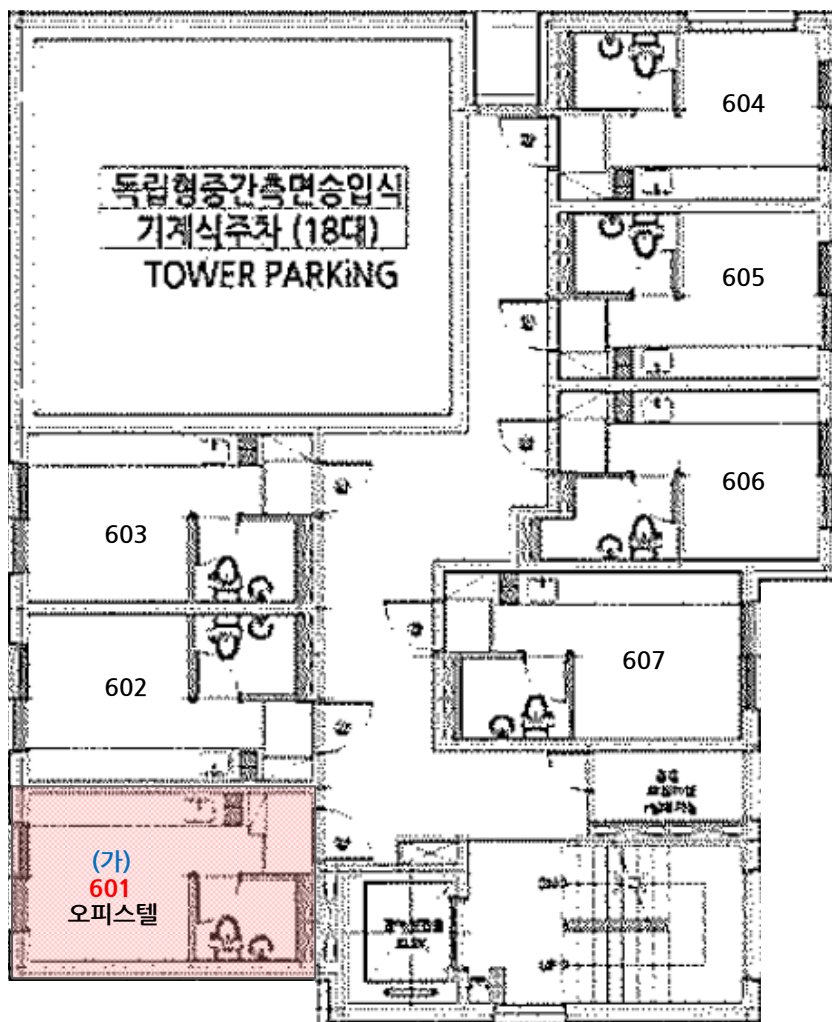
서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 제6층 제601호



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()

더포레스트
제6층 제601호



[제6층]

사 진 용 지



본건 전경(동측→서측)



본건 공동현관



본건 주차시설

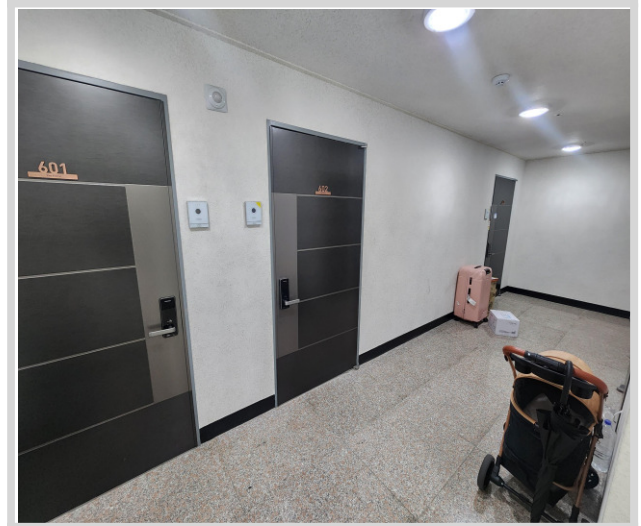


본건 승강기 현황

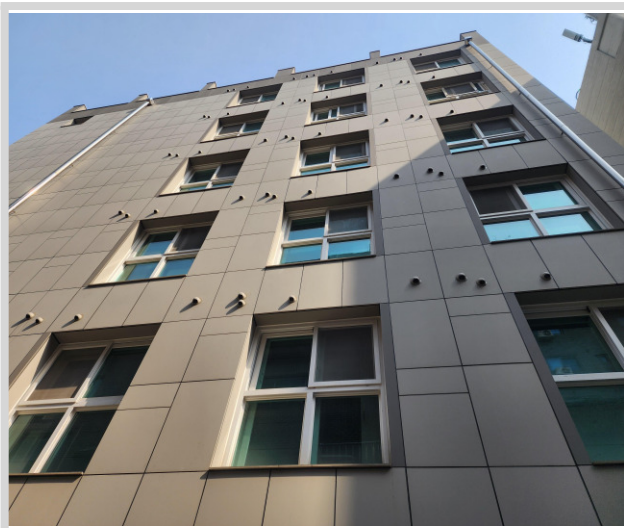
사 진 용 지



본건 현관문



본건 복도 등 공용면적



본건전경(서측→동측)1

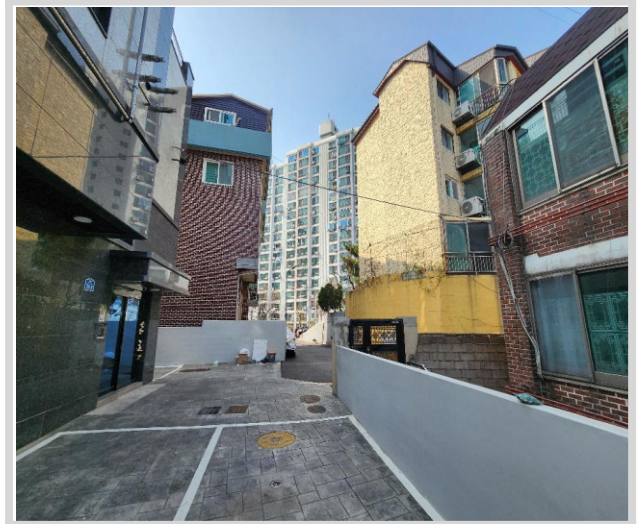


본건전경(서측→동측)2

사 진 용 지



본건 접면도로



본건 뷰(서측 주위환경)



본건 주위환경(북측인근)



본건 주위환경(버스정류장 등)