감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 문 지 우 소유물건(2025타경102434)

의　뢰　인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: 2025-TB-0305

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

더봄감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 휘 선

감정평가액	**일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문 지 우 (2025타경102434)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.04

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	178,000,000 백
	합 계					₩178,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 '서울강남초등학교' 서측 인근에 위치하는 오피스텔(더포레스트 4층 403호)에 대한 서울중앙지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

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

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 2일부터 2025년 4월 3일간 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1)대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지 조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

(2)대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식,수익방식의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

7. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하였으며, 등기사항전부증명서, 건축물대장 현황도면 등 관련 공부서류 등을 참고하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.

다. 본건 실지조사 시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰 등에 의하여 내부구조도를 도시하였고, 표준적이고 일반적인 관리 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매입찰시 재확인하시기 바람.

라. 본건 등기사항전부증명서상 주택임차권(2023년 9월 27일 서울중앙지방법원의 임차권등기명령(2023카임31671))이 설정되어 있는바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산정 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 감정평가 대상물건의 개요

가. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지.건물명	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트		
주구조 및 규모	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층~지상9층건(1개동 47개호)		
건물주용도	업무시설(오피스텔-47호)		
건물연면적	1,284.66㎡	**사용승인일**	2021.12.10
대지면적	420.56㎡		

나. 대상물건의 상세 개요

기호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권면적 (㎡)	비고 (전용률(%))
			전유	공용	계약		
(가)	4/403	오피스텔	12.72	13.76	26.48	8.703	48.04
합계(총1개호)			12.72	13.76	26.48	8.703	

※ 계약면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장에서 통상적으로 불리는 분양면적과 상이할 수 있음.
※ 등기사항전부증명서상 대지권비율이 437.9분의 8.5로 기재되어 있으나, 대지권의 목적인 토지의 표시가 422.5㎡이므로, 이를 기준으로 대지권면적을 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(천원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
A	상도1동 522	상도프라이드522 9층 9**호	18.51	235,000	@12,696	25.01.16	실거래가 (등기)
B	상도1동 522	상도프라이드522 6층 6**호	18.51	230,000	@12,426	25.01.12	실거래가 (등기)
C	상도1동 522	상도프라이드522 5층 5**호	18.51	225,000	@12,156	24.11.16	실거래가 (등기)

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 거래사례 중에서 비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례를 선정하되, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 에 따라 신고되어 감정평가의 비교거래사례로 적용하기에 적정하다고 판단되는 <거래사례A>를 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

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 의미하며, 상기 선정된 비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

5. 시점수정치의 산정

가. 산정개요

한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려워 한국부동산원이 조사·발표하는 '전국주택가격동향조사'의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

나. 매매가격지수

대상물건	비교사례	지 역	유 형	거래시점(사례) 기준시점(대상)	매매가격지수 적용치
가	A	서울 강남지역 서남권	오피스텔	2025.01.16. (2024년 12월 지수 적용)	99.87
				2025.04.03. (2025년 2월 지수 적용)	99.91
■ 산정방법 : 기준시점 또는 거래시점의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 발표되지 않은 경우 발표된 가장 최근 지수를 적용함.					

다. 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	산정기간	계 산 식	시점수정치
가	A	2025.01.16~2025.04.03	99.91/99.87	1.00040

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

6. 가치형성요인 비교

항 목		격차율	비 고
조건	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대상과 사례는 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관, 경사 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상이 사례 대비 노후도 면에서 우세하나, 단지내 총세대수 등에서 열세하여 단지 내부요인은 대체로 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 관리 상태		
개별적 요인	층별 효용	1.10	사례대비 전유부분의 면적 등에서 본건이 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이) 및 발코니확장		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
	한강 등 조망		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	별도 요인 없음
가치형성요인 비교치		**1.10**	

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (천원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교치	산출단가 (천원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (천원)	결정가액 (천원)
(가)	12,696	1.00	1.00040	1.10	13,971	12.72	177,711	178,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격수준은 전유면적당 @12,000,000원/㎡~14,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며 위치 및 층 등에 따라 차이가 있음.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(천원) 전유면적당단가	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
D	상도1동 519-1	더포레스트 6층 6**호	12.72	176,000 @13,836	25.04.01 (21.12.10)	경매
E	상도1동 519-1	더포레스트 5층 5**호	11.99	168,000 @14,012	25.03.31 (21.12.10)	경매
F	상도1동 519-1	더포레스트 2층 2**호	12.72	174,000 @13,679	24.12.13 (21.12.10)	경매

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA]

감정평가액의 산출근거 및 평가의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	4층 403호	12.72	8.703	178,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 동작구 상도1동	519-1 더포 레스트	업무시설 (오피스텔 -47호)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 매봉로 25			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			
1	동 소	519-1	대	제3종일반주거지역 (내)	422.5			
가				철근콘크리트구조 4층 403호	12.72	12.72	178,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 ---------- 대지권	9.02 422.5X ----- 437.9	8.703		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**80,100,000**	
						건 물 :	**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, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 일반주택지대로서, 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 7호선 '상도역'이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상 9층건물 내 4층 403호로서,
(사용승인일 : 2021.12.10.)
외벽 : 석재타일붙임 마감,
내벽 : 일부 타일붙임 마감,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 바닥난방설비, 기계실 주차설비 등이 되어 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

완경사지대의 자체 평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(저촉), 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

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

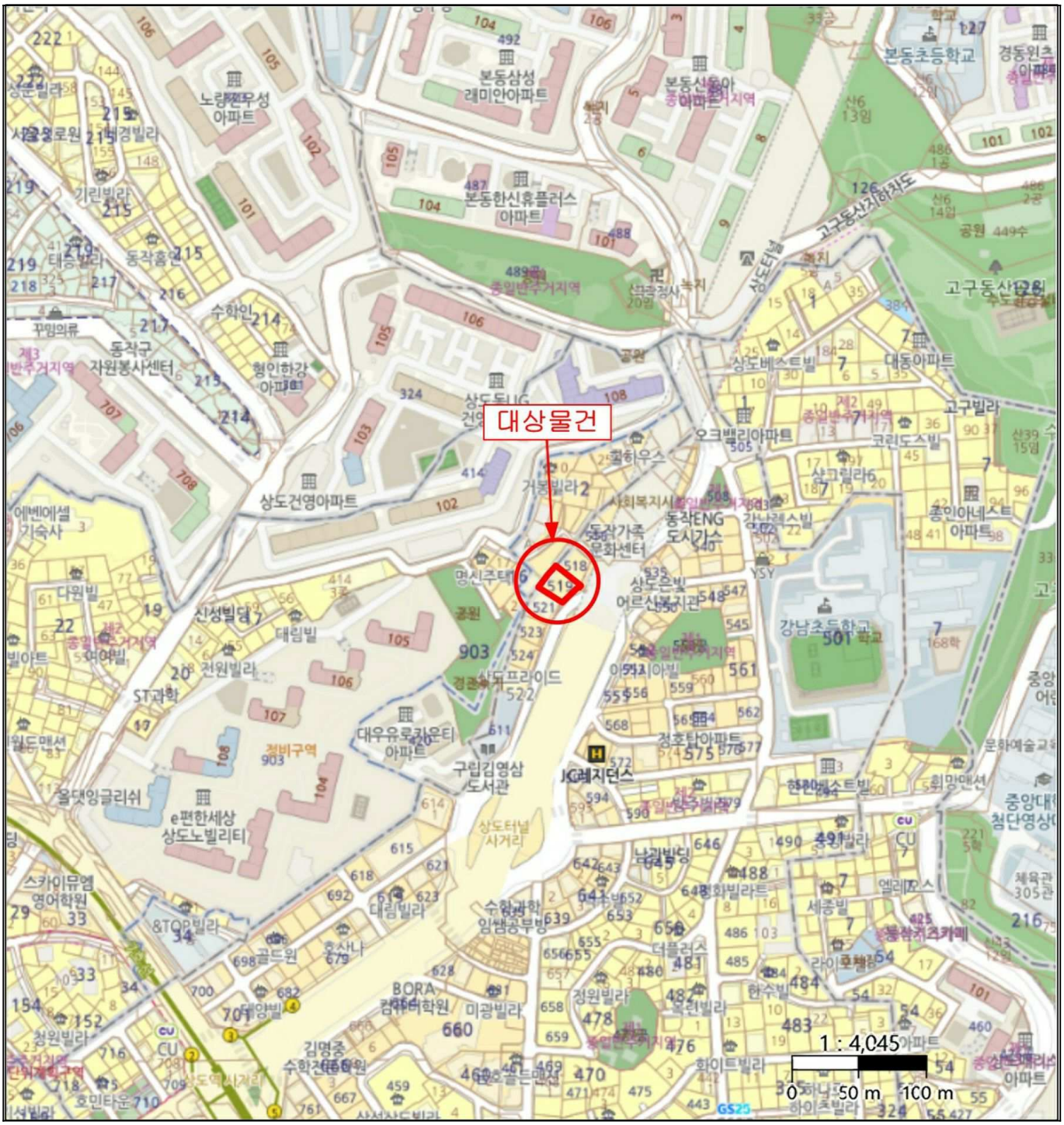
임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 4층 403호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 4층 403호



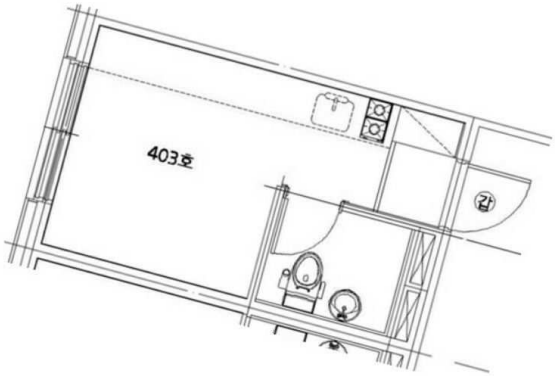
호별배치도 및 내부구조도

소 재 지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 더포레스트 4층 403호

호 별 배 치 도

NO SCALE

내 부 구 조 도

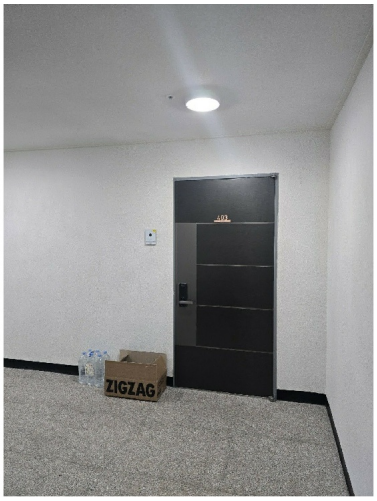


The Forest

( )

( )

The Forest
2.1m


ZIGZAG