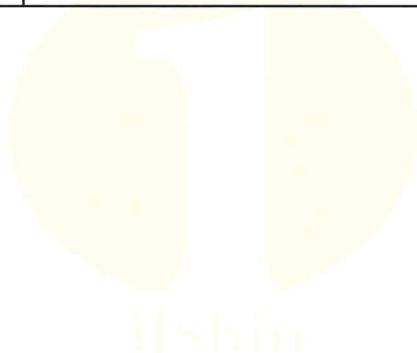


감정평가서

건명	문지우 소유물건(2025타경102466)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	A3250404-001



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)일신감정평가법인

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
경응수




(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수



감정평가액	일억팔천만원정(₩180,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울중앙지방법원 경매21계		
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경102466)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.10	2025.04.10	2025. 04. 11	
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	180,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩180,000,000
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 한명수</p>					

한명수 (인)

(주)일신감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도1동 소재 '서울강남초등학교' 서측 인근에 위치하는 더포레스트 4층 402호로서, 서울중앙지방법원의 경매(2025타경102466) 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지	서울특별시 동작구 상도1동 519-1 [도로명주소 : 서울특별시 동작구 매봉로 25]						
건물명, 호수	더포레스트 4층 402호						
용도	업무시설(오피스텔-47호)		사용승인일		2021.12.10		
기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
가	4	402	12.72	13.76	26.48	8.7	-

2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제3종일반주거지역등 임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 04월 10일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 건축물현황도 및 외부관찰, 인근탐문 등을 기준으로 표준적인 이용상황을 상정하여 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 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 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 원가방식은 구분건물의 경우 전유부분(건물)과 대지권(토지)이 일체로 효용을 발생시키고, 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/층/호수	거래시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	상도1동 522외	상도프라이드522 3층 304호	2024. 06.12	18.51	235,000,000	2020. 11.16
				10.14	12,695,840	
B	상도1동 522외	상도프라이드522 6층 604호	2025. 01.12	18.51	230,000,000	2020. 11.16
				10.14	12,425,715	

(자료): 등기사항전부증명서 · 감정평가정보체계(KAIS), 단가는 전유면적 기준임.

2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건과 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위의 비교사례는 적절한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 오피스텔 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)로 산정하였음.

〈시점수정〉

(2023년 12월 지수 = 100.0)

구분	시점	오피스텔 매매가격지수	비고
거래시점	2024.06.12	99.63	2024년 5월 매매가격지수
기준시점	2025.04.10	99.91	2025년 2월 매매가격지수
시점수정치		1.00281배(99.91/99.63)	-

※ 거래시점: 2024.06.12 시점은 2024년 5월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2025.04.10 시점은 2025년 3월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

〈비교항목〉

조 건	비 교 조 건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

〈가치형성요인 비교〉

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	거래사례(A)	1.00	1.01	1.10	1.00	1.111
	- 본건과 거래사례는 외부요인 및 기타요인이 유사함. - 본건은 거래사례 대비 내부요인(노후도)에서 우세함. - 본건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기)에서 우세함.					

6. 비준가액

6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
가	12,695,840	1.00	1.00281	1.111	14,144,713

6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
가	12.72	14,144,713	179,920,749	180,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고가격 자료

1. 시세수준

기호	시세수준(원/㎡)	비 고
가	175,000,000 ~ 185,000,000 수준	-

2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/층/호수	평가 목적	기준 시점	전유면적(㎡)	평가금액(원)	사용 승인일
					대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	상도1동 519-1	더포레스트 4층 403호	법원 경매	2025. 04.03	12.72	178,000,000	2021. 12.10
					8.7	13,993,710	
b	상도1동 519-1	더포레스트 3층 303호	법원 경매	2025. 04.02	12.72	178,000,000	2021. 12.10
					8.7	13,993,710	
c	상도1동 519-1	더포레스트 3층 307호	법원 경매	2025. 04.04	13.27	184,000,000	2021. 12.10
					9.08	13,865,862	

(자료): 감정평가정보센터(KPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

금일억팔천만원정(W180,000,000.-)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 동작구 상도1동	519-1 더포레 스트	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				
	동소	519-1	대	제3종일반주거지역	422.5			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				4층 402호	12.72	12.72	180,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	9.02			
				-----	422.5x-----	8.7		
				대지권	437.9			
	합 계						₩180,000,000.-	
			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 오피스텔, 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대로서 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 상도역(지하철7호선)이 소재하는 바 정류장 및 역까지의 거리, 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층/지상9층 건 내 4층 402호로서,
외벽: 석재타일붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 기계식주차장 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

인접지 대비 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4미터인 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(저축), 가축사육제한구역, 상대보호구역(2015-05-21)(자세한 사항은 관할 교육청 문의), 상대보호구역(자세한 사항은 동작교육지원청으로 문의), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 건축법(2019-04-11)(도로경계선에서 3미터후퇴, 동작구고시 제2019-30호(2019.4.11) 세부사항 건축과문의), 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건은 등기사항전부증명서상 2023년 10월 12일자로 서울중앙지방법원의 임차권등기명령 (2023카임31682)에 의거 주택임차권이 설정되어 있으며, 상세 내역은 다음과 같음.
 - 임차보증금: 230,000,000원
 - 범위: 전유부분 전부
 - 임대차계약일자: 2022년 4월 9일
 - 주민등록일자: 2022년 5월 11일
 - 점유개시일자: 2022년 5월 10일
 - 확정일자: 2022년 4월 11일
 - 임차권자: 백혜인

위 치 도



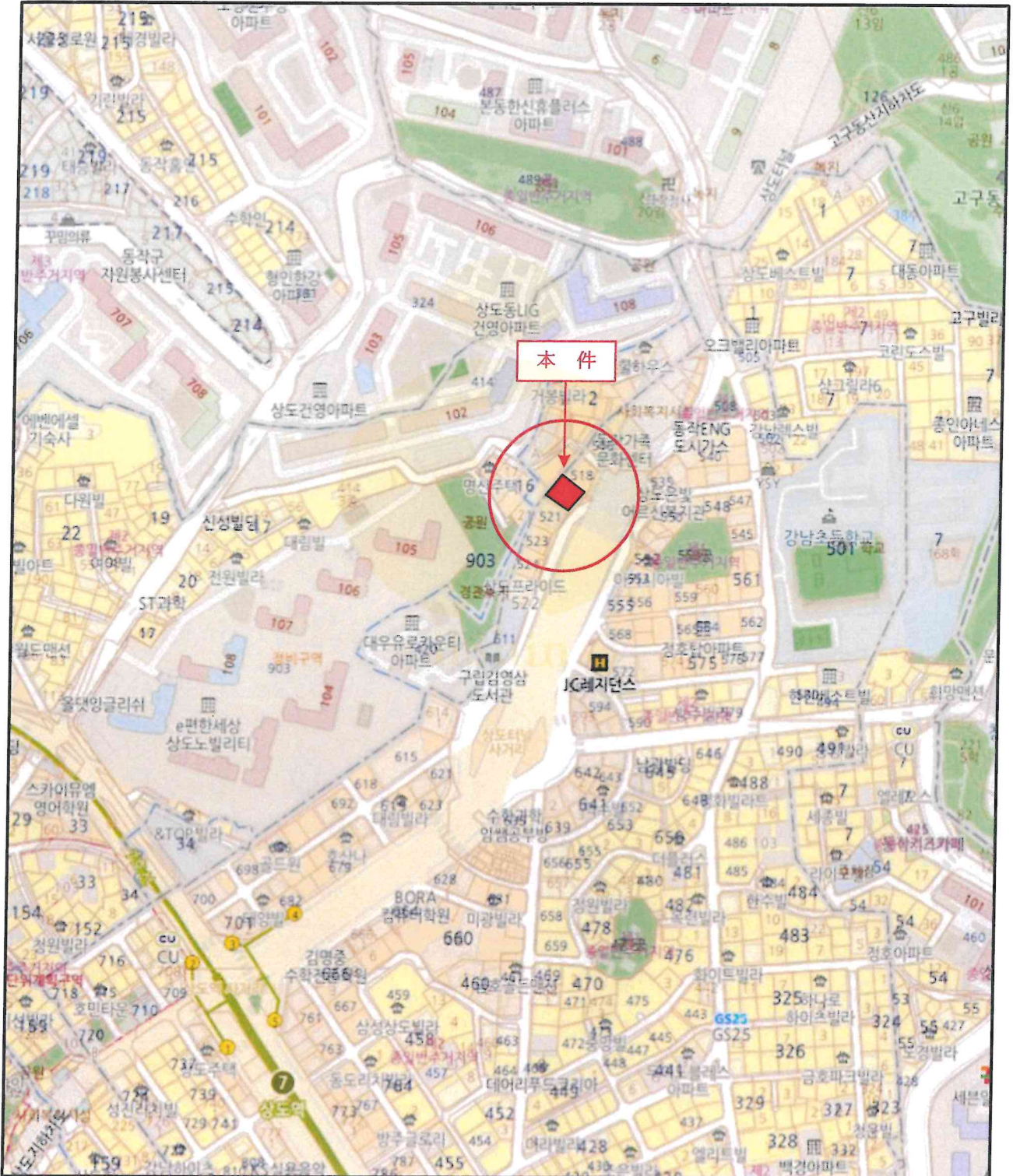
서울특별시 동작구 상도1동 519-1 [매봉로 25]



위 치 도



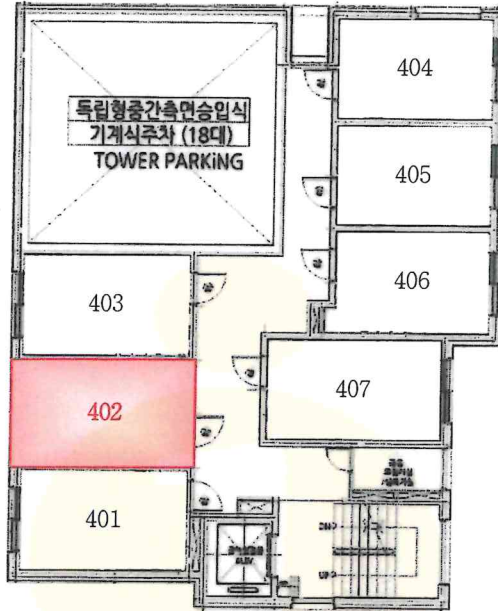
서울특별시 동작구 상도1동 519-1 [매봉로 25]



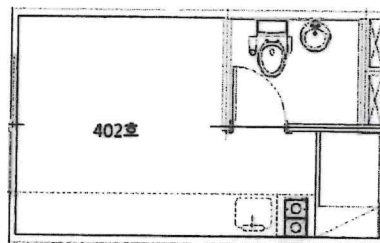
건물이용 및 임대현황도



【 더포레스트 4층 402호 】



(호별배치도)



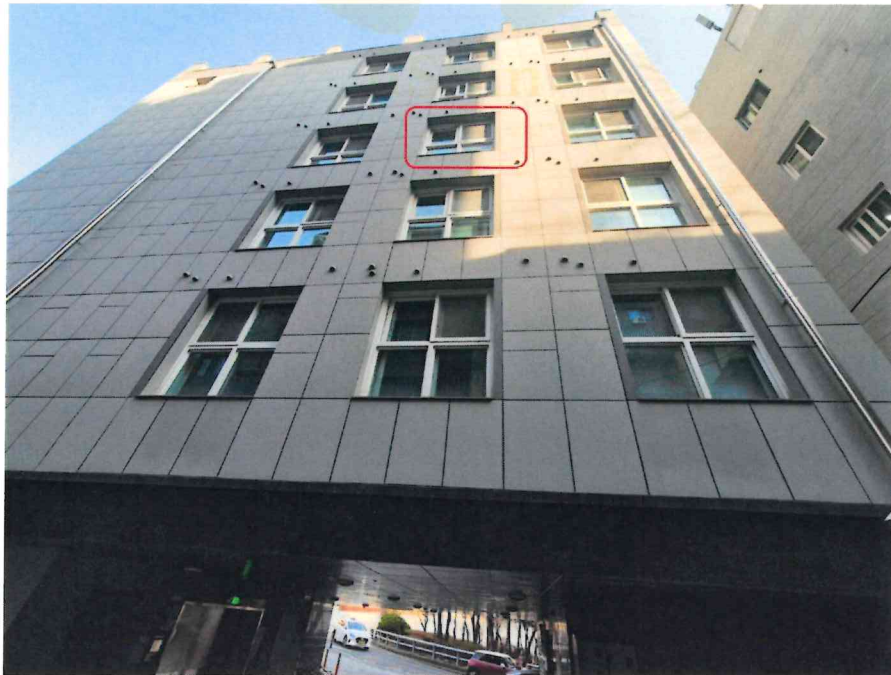
(내부구조도)

임 대 현 황	임대부분	임차인성명	임 대 내 역		비 고
			보 증 금 액	월 세 내 역	
	<input type="text"/>		▶ 임대 미 상		
	<input type="text"/>				
	합 계				

사 진 용 지



본건전경 1 (동측에서 촬영)



본건전경 2 (서측에서 촬영)

사 진 용 지

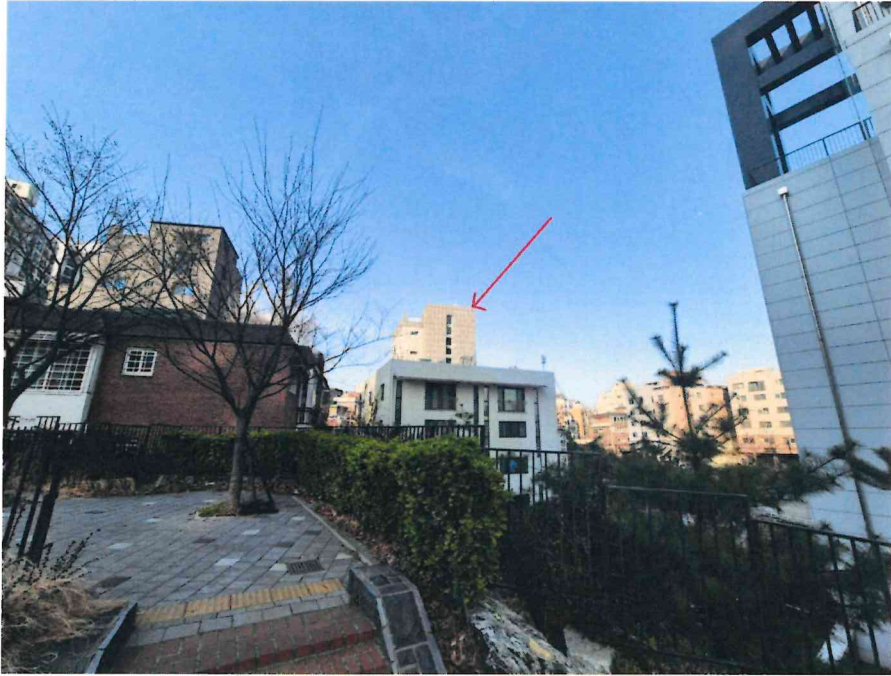


본건전경 3 (북서측에서 촬영)

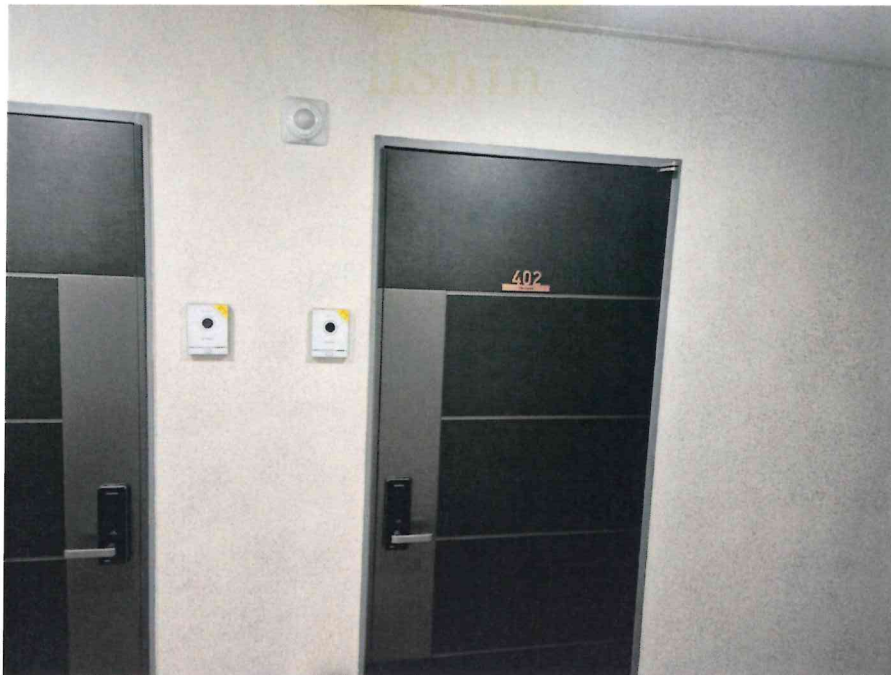


주변전경 1 (남측에서 촬영)

사 진 용 지



주변전경 2 (남서측에서 촬영)



본건 현관문