

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	조우혁 외 1명 소유물건(2023타경113350)
감정서번호	SY12309223-0035
의뢰인	서울중앙지방법원 경매4계 사법보좌관 강구율

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없 을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인 한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)선율감정평가법인

대표이사 성 주 하 (인)

TEL:02)3487-2017 FAX:02)6280-0626

감정평가 윤리준수 확인서

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

- ☐ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.
- ☐ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품, 향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.
- ☐ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.
- ☐ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.



심 사 필 증

심사번호	23-0035	발급일자	2023.10.05
의뢰인	서울중앙지방법원 경매4계 사법보좌관 강구율	평가목적	법원경매
건 명	조우혁 외 1명 소유물건(2023타경113350)		
평가금액	₩3,320,000,000		

저희 회사의 감정평가심의위원회에서 한국감정평가사협회의 '감정평가
심사업무 관리지침'의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행
되었기에 심사필증을 발급합니다.

2023년 10월 05일

 **선율** 감정평가법인
SUNYUL Appraisal Co., Ltd.



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신창식

(주)선율감정평가법인 대표이사 성주하

(서명또는인)

감정평가액	삼십삼억이천만원정(₩3,320,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구율	감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조우혁 외 1명 (2023타경113350)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2023.10.05	2023.10.05	2023.10.05	

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	1세대	구분건물	1세대	-	3,320,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,320,000,000

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

(인)

성주하

(주)선율감정평가법인

선율
감정평가법인

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

이 건은 서울특별시 강남구 도곡동 소재 “서울대도초등학교” 북서측 인근에 소재하는 “집합건물”(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라함.)) “도곡렉슬아파트” 제407동 제9층 제903호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2023년 10월 05일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2023.10.05에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 위치확인 은 현장조사에 의하여 확인하였으며, 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재로 내부를 조사하지 못하여, 외부관찰 및 평면도 등을 기준하여 감정평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개요

1. 감정평가 대상물건

1) 대상물건의 개요

① 건물 개요(집합건축물대장[표제부] 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
서울특별시 강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로 221	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 스라브지붕	아파트	14,071.8056	지상25층	2006.01.27	-

② 대상물건의 개요

일련 번호	구분	동/층/호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
1	서울특별시 강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬 아파트	407/9/903	119.8906	23.3729	143.2635	83.68	55.1442

III. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트	404/19/1902	119.8906	3,230,000,000	26,941,228	2023.04.28
B	강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트	410/11/1103	119.8906	3,250,000,000	27,108,046	2023.04.22
C	강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트	406/15/1503	119.8906	2,925,000,000	24,397,242	2023.04.15
D	강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트	407/5/503	119.8906	2,650,000,000	22,103,484	2023.01.09

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례 B」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
B	강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬아파트	410/11/1103	119.8906	3,250,000,000	27,108,046	2023.04.22

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.	1.00

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치
서울/강남지역 동남권/강남구	2023.04.22. ~ 2023.10.05	2023.04.22 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 98.7 2023.10.05 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 100.8 시점수정치 : $100.8/98.7 \approx 1.02128$

※ 거래시점 : 2023.04.22, 2023년03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2023.10.05, 2023년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년08월 지수를 적용함.

※ 출처 한국부동산원

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치 (기호 1 / 사례B)	비고
조건	세항목		
일반적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
지역적 요인		1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.교육시설, 공공시설 및 편의시설과의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조		
	4.건물의 구조 및 마감 상태, 노후도 등		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등함.
누 계		1.000	-

6. 감정평가액 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	27,108,046	1.00	1.02128	1.000	27,684,905	119.8906	3,319,159,871	3,320,000,000

V. 가격수준의 검토

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
E	서울특별시 강남구 도곡동 527 외 도곡렉슬 아파트	403/19/1902	119.89	2,900,000,000	24,188,840	시가참고	2023.06.16

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준	면적, 층별, 위치별 건물관리상태 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 약 27,000,000~28,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됨.
----------------------------	---

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	감정평가액 (원)	비고
1	3,320,000,000	상세내역은 후첨 "명세표" 참조

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 및 인근지역 유사부동산 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강남구 도곡동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로 221	527, 527-2, 528, 529, 530 도곡렉슬 아파트 제407동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 스라브지붕 25층 1층 2층~23층(각) 24층 25층 옥탑1층 (연면적제외) 옥탑2층 (연면적제외)	635.5404 570.8864 438.3822 438.3822 43.3060 47.3460			
1	동소	527	대	제3종일반주거지역	133,361.6			
2	동소	527-2	대	제3종일반주거지역	137.8			
3	동소	528	대	제3종일반주거지역	826.5			
4	동소	529	대	제3종일반주거지역	1,373.8			
5	동소	530	대	제3종일반주거지역	3,050.6			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제9층 제903호 1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권	119.8906 55.1442 138,750.3x---- 138,750.3	119.8906 55.1442	3,320,000.000	비준가액 (공용면적 포함)

구분건물감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,324,000,000 996,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩3,320,000,000.-	

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

본건은 서울특별시 강남구 도곡동 소재 "서울대도초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위에는 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(한티역:수인분당선, 도곡역:수인분당선, 3호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 25층 건물 내 제9층 제903호로서,
(사용승인일 : 2006.01.27)
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

본건은 아파트(후첨 "내부구조도" 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

본건은 5필 일단의 인접토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 포장도로와 연하여 외곽공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도곡동 527번지

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 도로(저축) 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 도로저촉임.

도곡동 527-2번지

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 도시철도((환기구)저축) 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

도곡동 528번지

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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)

도곡동 529번지
도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐
교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

독고동 530번지
도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐
교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은
참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

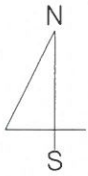
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

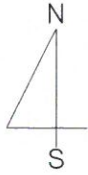


소재지

서울특별시 강남구 도곡동 일원



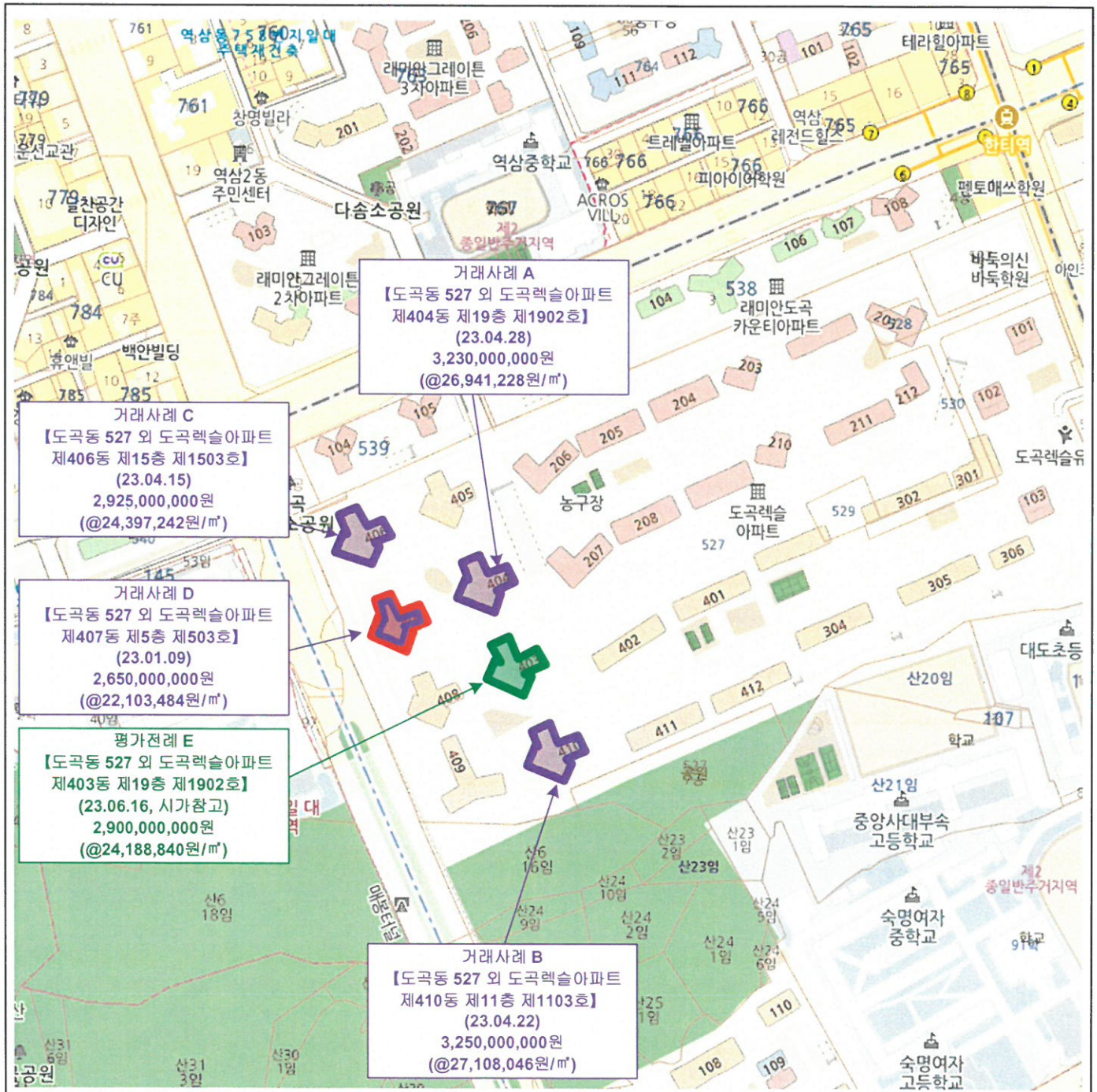
상 세 위 치 도



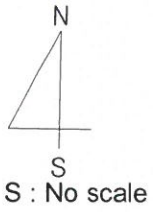
소재지

서울특별시 강남구 도곡동 527

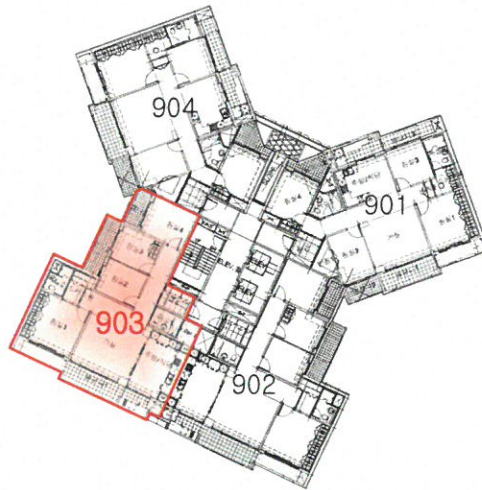
도곡렉슬아파트 제407동 제9층 제903호



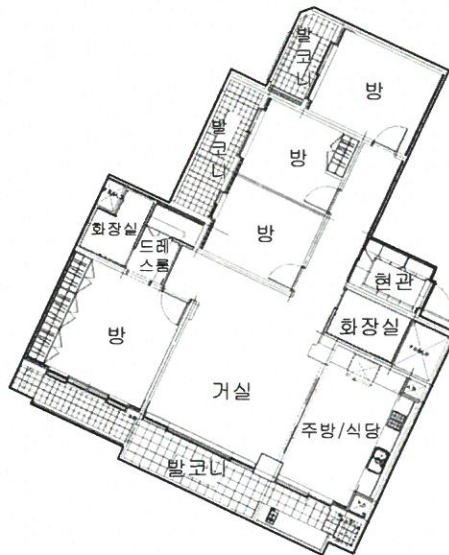
건물 및 내부 구조도



< 도곡렉슬아파트 제407동 제9층 제903호 >

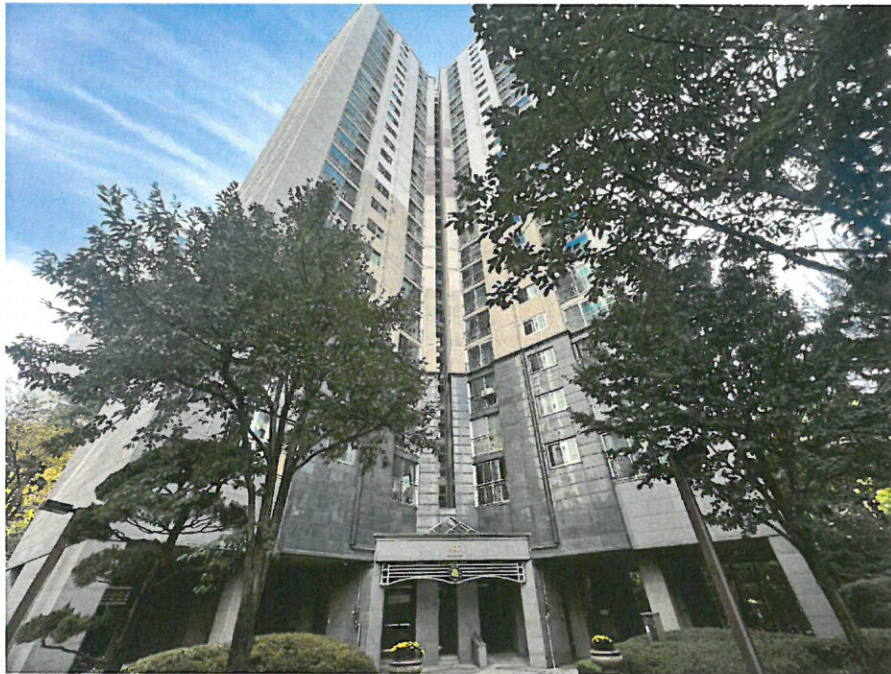


< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

사 진 용 지



주위환경 #1



주위환경 #2