# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명: 시공간네트웍스 주식회사 소유물건(2026타경101303)

의　뢰　인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: JR260710-C01



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.

자람감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사 윤 장 배 (인)

| 감정평가액 | 오십일억원정(₩5,100,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울중앙지방법원<br>사법보좌관 조동혁 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울중앙지방법원 경매9계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 시공간네트웍스 주식회사<br>(2026타경101303) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.07.30 | 2026.07.28 ~ 2026.07.30 | 2026.07.30 |

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 | 1세대<br>이 | 구분건물 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 5,100,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩5,100,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

- 본건은 서울특별시 강남구 도곡동 소재 '숙명여자고등학교' 남측 인근에 소재하는 공동주택(아파트) '타워팰리스 제에프동' 제11층 제1104호에 대한 서울중앙지방법원 경매(2026타경101303) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 도곡동 467-17외 1필지<br>[도로명주소] 서울특별시 강남구 언주로30길 57 | |
|---|---|---|
|  | 건물명 | 타워팰리스 2차 에프동 |
| | 주용도 | 공동주택(아파트) |
| | 주구조 | 철골철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트, 평스라브지붕 |
| | 단지규모 | 55층 / 450세대 |
| | 용도지역 및<br>기타 공법상 제한 | 일반상업지역 |
| | 사용승인일 | 2003.2.28 |

| 기호 | 동, 층, 호 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권<br>면적(㎡) |
|---|---|---|---|---|
| (가) | 제에프동 제11층 제1104호 | 159.44 | 168.02 | 22.7798 |

### 3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **2026년 7월 30일**이며, 본건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 7월 28일로 위치·이용상황·개별적 특성 등을 실지조사 하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 **시장가치**를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

## 5. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가의 기준

- 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 나. 감정평가의 방식

| 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식) | |
|---|---|
| **원가방식** | 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| **비교방식** | 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 |
| **수익방식** | 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

#### 1) 주된 감정평가방법

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 **거래사례비교법**(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

#### 2) 다른 감정평가방법

- 본건은 구분건물(주거용)의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

#### 3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

### 라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 호수, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 평가하였음.
- 본건 내부는 이해관계인 부재로 확인하지 못하였으며, 건축물현황도 등을 참고하여 통상의 정상적인 상태를 기준으로 평가하였음.

## Ⅱ 감정평가액의 산출근거

### 1. 산출개요

- 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

| 구분 | 소재지 | 건물명 | 동, 층, 호 | 전유면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 거래단가(원/㎡) | 사용승인일 |
| #1 | 도곡동 467-17외 | 타워 팰리스 | 제에프동 제*층 제***호 | 114.65 | 3,750,000,000 | 2025.09.27 |
| | | | | | @32,708,242 | 2003.02.28 |
| #2 | 도곡동 467-17외 | 타워 팰리스 | 제이동 제**층 제****호 | 160.17 | 4,500,000,000 | 2026.02.07 |
| | | | | | @28,095,149 | 2003.02.28 |
| #3 | 도곡동 467-17외 | 타워 팰리스 | 제에프동 제**층 제****호 | 154.35 | 5,500,000,000 | 2025.03.22 |
| | | | | | @35,633,301 | 2003.02.28 |
| #4 | 도곡동 467-17외 | 타워 팰리스 | 제에프동 제**층 제****호 | 159.44 | 4,800,000,000 | 2024.04.08 |
| | | | | | @30,105,369 | 2003.02.28 |

나. 비교사례의 선정

- 상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 큰 **거래사례(#1)**을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

| 보정치 결정의견 | 보정치 |
|---|---|
| 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인은 없음. | 1.000 |

## 4. 시점수정

- 본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 아파트 매매가격지수(서울특별시 강남구)를 적용하였음.

| 지역 | 산정기간 | 산출내역 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|
| 서울특별시 강남구 | 2025.09.27 ~ 2026.07.30 | 2025.09.27. 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 96.1<br>2026.07.30. 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 100.9<br>시점수정치 : 100.9 / 96.1 ≒ 1.04995 | 1.04995 |

한국감정평가사협회

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

| 가치형성요인 | 세부항목 |
|---|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

### 나. 가치형성요인 비교치 결정

| 구분 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|
| 기호 (가)<br>----------<br>거래사례 (#1) | 1.000 | 1.000 | 0.931 | 1.000 | 0.931 |
| | 본건은 사례 대비 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세함. | | | | |

한국감정평가사협회

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

| 기호 | 사례금액(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 면적비교(㎡) | 산출가액(원) | 시산가액(원)<br>단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 3,750,000,000 | 1.000 | 1.04995 | 0.931 | 1.39067<br>(159.44<br>----<br>114.65) | 5,097,692,711 | 5,100,000,000<br>@31,986,954 |

※ 시산가액은 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## Ⅲ 감정평가액의 결정의견

### 1. 가격참고자료

#### 가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 구분 | 소재지 | 건물명 | 층, 호 | 전유면적(㎡) | 평가금액(원) | 기준시점 | 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 도곡동 467-17외 | 타워팰리스 | 제에프동 제**층 제****호 | 162.6 | 4,680,000,000<br>@28,782,288 | 2025.06.24 | 법원경매 |
| b | 도곡동 467-17외 | 타워팰리스 | 제에프동 제**층 제****호 | 164.2 | 4,605,000,000<br>@28,045,067 | 2025.02.05 | 법원경매 |

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

- 기준시점 현재 본건과 유사한 평형의 아파트 시세는 47.0 ~ 52.0 억 내외로 탐문 조사됨.

### 2. 감정평가액 결정의견

- 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 경제상황 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 기호 | 전유면적(㎡) | 사정면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 159.44 | 159.44 | **5,100,000,000** | 타워팰리스 제에프동 제11층 제1104호 |

# 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<br>강남구<br>도곡동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강남구<br>언주로30길 57 | 467-17,<br>467-32<br><br>타워<br>팰리스<br>에프동 | 공동주택,<br>아파트 | 철골철근<br>콘크리트구조<br>(철근)콘크리트,<br>평스라브지붕<br>55층 | | | | |
| | | | | 1층 | 856.21 | | | |
| | | | | 2층 | 2,163.3 | | | |
| | | | | 3층 ~ 10층 각 | 2,277.23 | | | |
| | | | | 11층 ~ 31층 각 | 1,855.2 | | | |
| | | | | 32층 | 994.56 | | | |
| | | | | 33층 ~ 41층 각 | 1,810.94 | | | |
| | | | | 42층 ~ 47층 각 | 1,597.88 | | | |
| | | | | 48층 ~ 51층 각 | 1,192.29 | | | |
| | | | | 52층 | 751.68 | | | |
| | | | | 53층 | 749.31 | | | |
| | | | | 54층 | 764.71 | | | |
| | | | | 55층 | 501.63 | | | |
| 1 | 서울특별시<br>강남구<br>도곡동 | 467-17 | 대 | 일반상업지역 | 20,607.2 | | | |
| 2 | 동소 | 467-32 | 대 | 일반상업지역<br><br>(내) | 28.8 | | | |
| 21 | | | | 철골철근<br>콘크리트구조<br>제11층 제1104호 | 159.44 | 159.44 | 5,100,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 22.7798 | | | 공용면적 |
| | | | | 1 소유권대지권 | 20,607.2 X --<br>20,607.2 | 22.7798 | | 포함 평가 |
| | | | | | | **토지·건물** | **배분내역** | |
| | | | | | | **토 지 :** | **2,805,000,000** | |
| | | | | | | **건 물 :** | **2,295,000,000** | |

JR260710-C01

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **합 계** | | | | | | ₩5,100,000,000.- | |
| | | | 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 강남구 도곡동 소재 지하철 3호선 및 수인분당선 '도곡역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 학교, 상업·업무시설, 공원 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 양호함.

### (2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선 버스정류장, 지하철 3호선 및 수인분당선 '도곡역'이 소재하는 등 대중교통 편의도는 양호함.

### (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 제55층 건물 내 제11층 제1104호(사용승인일 : 2003.2.28)로서,
- 외벽 : 복합 판넬 및 석재 붙임 마감 등
- 창호 : 새시 창호 마감임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중임(후첨 '내부구조도' 참조)

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 소방시설 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접 필지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 공동주택(아파트)의 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

아파트 단지 네 방향으로 각각 포장도로와 접해 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

1. 도곡동 467-17

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(개포택지), 도로(접합), 도시철도(저촉), 도시철도(환기구)(저촉), 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>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)임.

2. 도곡동 467-32

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(개포택지), 도로(접합), 도시철도, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)임.

# 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)

(9) 공부와의 차이

-

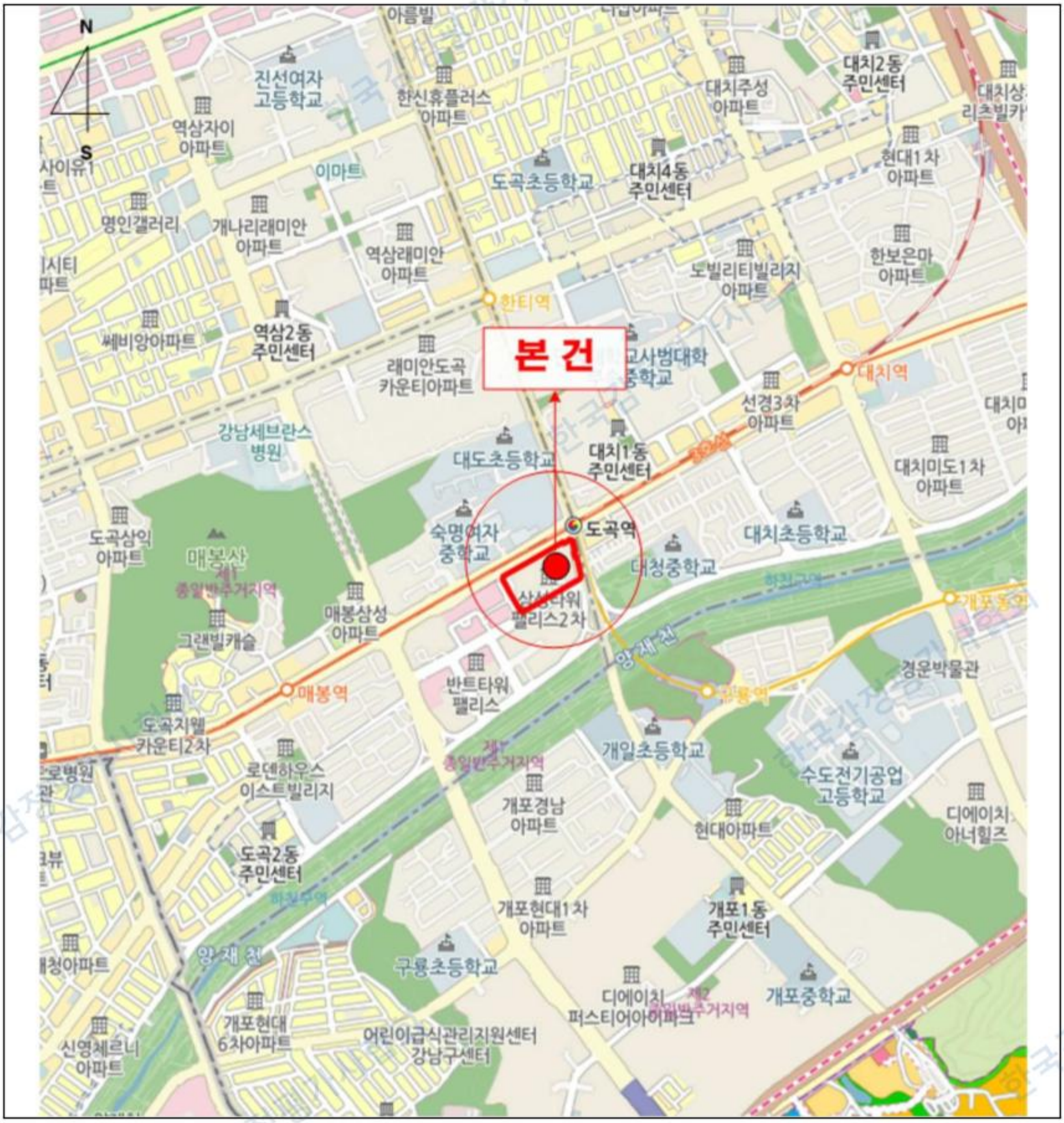
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 도곡동 467-17외 1필지 타워팰리스 제에프동 제11층 제1104호 |
|---|---|



# 위 치 도

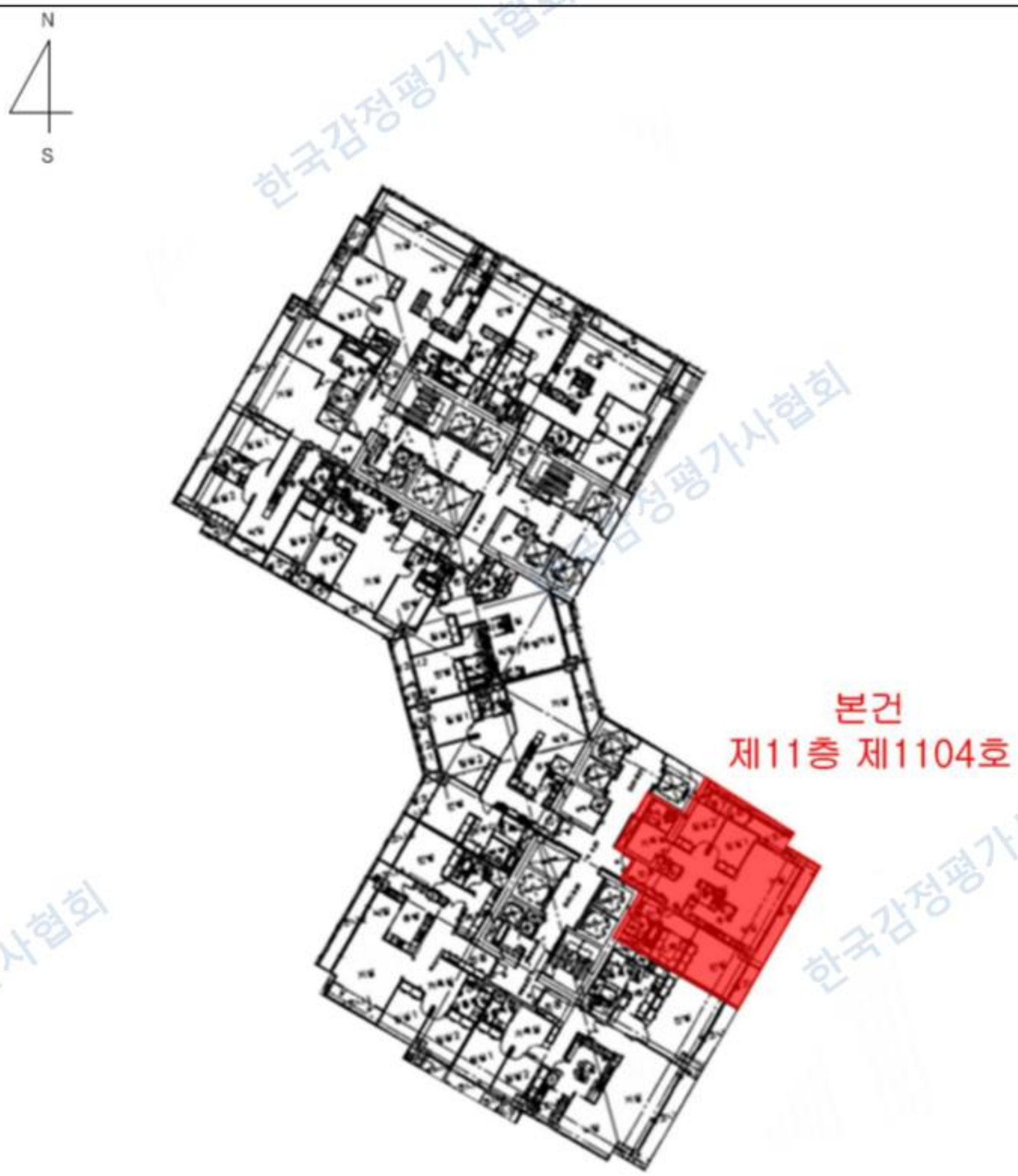


| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 도곡동 467-17외 1필지 타워팰리스 제에프동 제11층 제1104호 |
|---|---|



# 건 물 개 황 도





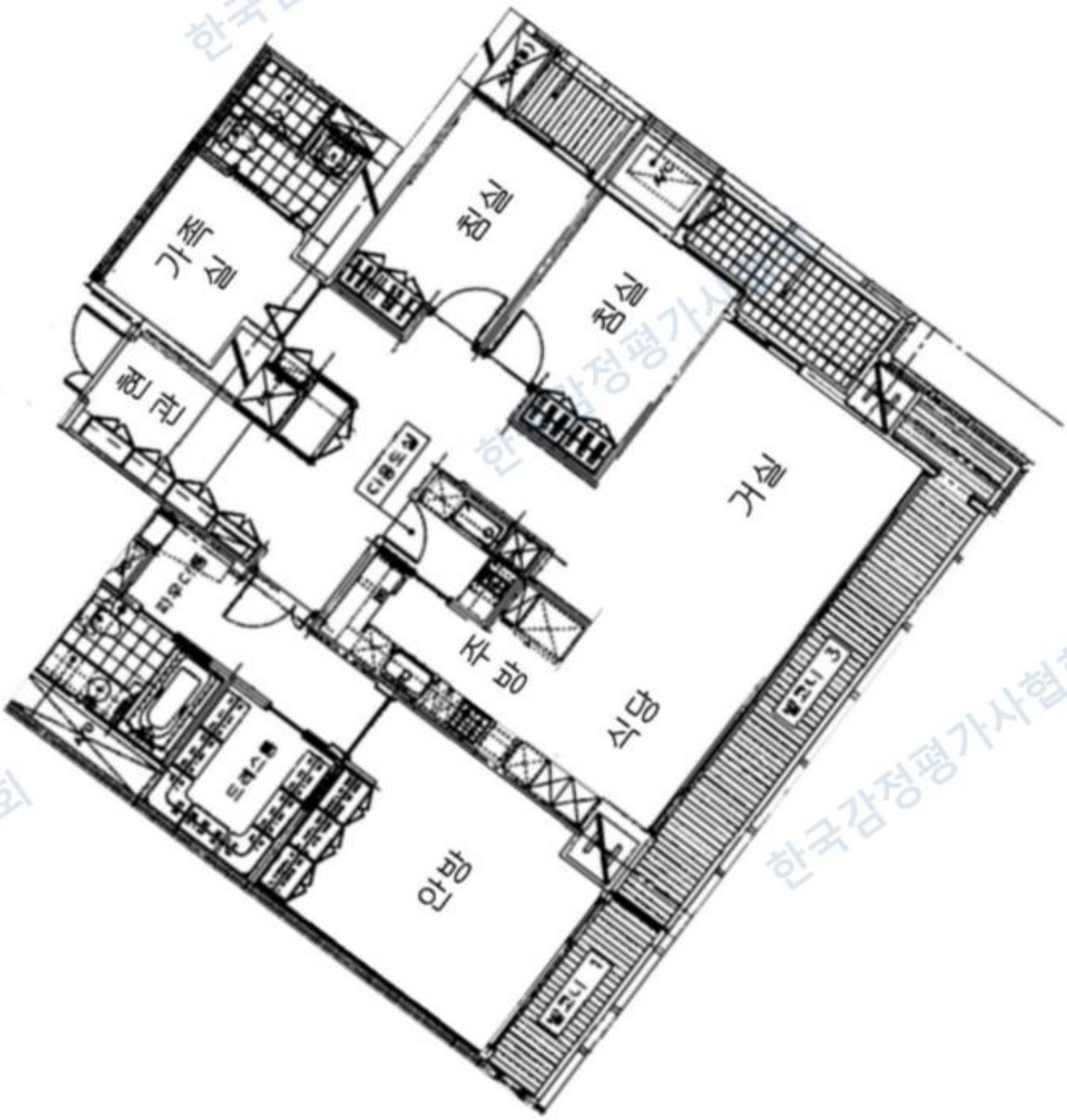

< 호 별 배 치 도 >

한국감정평가사협회

# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강남구 도곡동 467-17외 1필지 타워팰리스 제에프동 제11층 제1104호 |
|---|---|




<내 부 구 조 도>



타워팰리스 제에프동 전경




제에프동 공동 출입구



본건 현관



주위환경