감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 선임수 외 2명 소유물건(2026타경121)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 판사 노용준

감정평가서번호: 성현-260609-0001

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.

성현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 지 영

감정평가액	이십삼억원정(₩2,300,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 판사 노용준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	선임수 외 2명 (2026타경121)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.15	2026.06.12 ~ 2026.06.15	2026.06.17

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	2,300,000,000 백
	합 계					₩2,300,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 “서초중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(서초센트럴아이파크 102동 11층 1104호)에 대한 서울중앙지방법원(경매4계)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 선정

(1) 감정평가 관련 규정

- 감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가법인 등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

> 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

(2) 감정평가 방법의 적용

1) 대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

2) 감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 06월 15일로 함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026년 06월 15일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사내용은 후첨 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고바람.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시 목록 및 제반 관련 공부에 의하였음.

(2) 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물의 전유 부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율 등을 참작하여 토지,건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표기하였음.

(3) 본건 호별배치도와 내부구조 및 이용상황은 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 현장 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도, 동유형의 표준적인 이용상황을 기준하여 작성하였는 바, 경매 진행 시 일치 여부를 확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 물건의 감정평가액 산출과정

Ⅰ. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1582- 3	건물명	서초센트럴아이파크
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2020.09.07
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지상33층
동 수	총 2개동	세대수	318세대

일련번호	동·층·호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적1)(㎡)	전유+공용(㎡)	대지권면적(㎡)
1	102동 11층 1104호	아파트	80.5332	24.3959	104.9291	13.282

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 가격조사자료

(1) 인근지역내 유사거래사례

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
A	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 5층 5**호	80.5332	2025.10.29 2020.09.07	1,890,000,000	23,468,582
B	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 26층 26**호	80.5098	2025.10.20 2020.09.07	2,000,000,000	24,841,696
C	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 18층 18**호	80.5332	2025.10.27 2020.09.07	2,000,000,000	24,834,478
D	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 23층 23**호	80.5004	2025.10.13 2020.09.07	1,880,000,000	23,353,921

[출처: KAIS]

기호	소재지	명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
E	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 19층 19**호	80.5332	2026.04.30 2020.09.07	2,180,000,000	27,069,581
F	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 32층 32**호	80.5098	2026.05.10 2020.09.07	2,300,000,000	28,567,951

(2) 감정평가사례

기호	소재지	명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	서초동 1582- 3	서초센트럴아이파크 102동 33층 33**호	80.52	2026.03.16 2020.09.07.	소송	2,250,000,000	27,943,368
ㄴ	서초동 1595- 3	엘루크 서초 102동 2층 2**호	41.25	2025.05.30 2025.05.22	담보	944,000,000	22,884,848
ㄷ	서초동 1521- 8	서초에스케이뷰아파트 10층 10**호	58.23	2026.05.18 2006.06.08	법원 경매	1,290,000,000	22,153,529

(3) 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준 (공급면적 **104.9㎡type**)	2,100,000,000원 ~ 2,500,000,000원 내외

(4) 인근 유사부동산의 경매낙찰통계

[출처: 지지옥션]

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 서초구	최근 1년	아파트	96.78	28

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	서초동 1582- 3	서초센트럴 아이파크	102동 5층 5**호	80.5332	13.282	1,890,000,000 (@23,468,582/㎡)	등기사항 전부증명서	2025.10.29 2020.09.07

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하고, 대상물건과 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

[한국부동산원 유형별 매매가격지수]

지역	유형	기간	계산식 및 시점수정치
서울특별시 서초구	아파트	25.10.29 ~26.06.15	거래시점 : 2025.10.29, 2025년09월 지수를 적용함 기준시점 : 2026.06.15, 2026년05월 지수를 적용함 2025.10.29 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 95.9 2026.06.15 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 100.7 시점수정치 : 100.7/95.9≒1.05005

6. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 통로구조(복도식/계단식)	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

(2) 가치형성요인 비교치 산정

본건	비교 거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호1	#1	1.00	1.00	1.16	1.00	1.160

본건은 거래사례와 동일 단지 및 동일 동 내에 소재하여 단지외부요인 및 단지내부요인에서 대등하고, 호별요인 중 층별 효용 및 위치별 효용에서 우세함.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 적용단가

일련 번호	동/층/호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인	적용단가(원/㎡)
기호1	102동 11층 1104호	23,468,582	1.00	1.05005	1.160	28,586,094

(2) 시산가액 산정

일련 번호	동/층/호	적용단가 (원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
기호1	102동 11층 1104호	28,586,094	80.5332	2,300,000,000

* 시산가액은 백만단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	서초동 1582- 3	서초센트럴 아이파크	102동 11층 1104호	80.5332	13.282	2,300,000,000

2. 결정의견

상기의 감정평가사례와 거래사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 서초구 서초동 [도로명주소]	1582-3 서초 센트럴 아이파크 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 33층				
				1층	81.7354			
				2층	349.3263			
				3층~5층 (각)	524.6185			
				6층~9층 (각)	525.6208			
				10층~13층 (각)	524.6185			
				14층~17층 (각)	525.6208			
				18층~21층 (각)	524.6185			
				22층~25층 (각)	525.6208			
				26층~29층 (각)	524.6185			
				30층~33층 (각)	525.6208			
				옥탑1층	48.8324			
	1. 동 소	1582-3	대	일반상업지역	8,054.7			
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				11층 1104호	80.5332	80.5332	2,300,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					13.282			
				1. 소유권 대지권	8,054.7x------ 8,054.7	13.282		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**1,380,000,000**	
						건 물 :	**920,000,000**	
	합 계						**₩2,300,000,000.-**	
			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 서초구 서초동 소재 "서초중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 아파트 단지 및 학교, 오피스텔, 상업시설 등이 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 도보가능거리에 지하철3호선 "남부터미널역", "교대역", 지하철2호선 "서초역" 및 다수의 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 건물 내 11층 1104호로서.

외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(후첨 내부구조도 참조)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비, 지하주차장 등 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

완경사 지대의 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 24m, 동측으로 노폭 약 6m, 서측으로 노폭 약 4m 내외 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-04-06)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함),가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등 / 허가대상: 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트/ 기간: 2025.8.26.~2026.8.25), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.3.24.~2025.9.30.), 토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지, 지정기간:2025.10.1.~2026.12.31.).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

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)

-기타사항 없음.

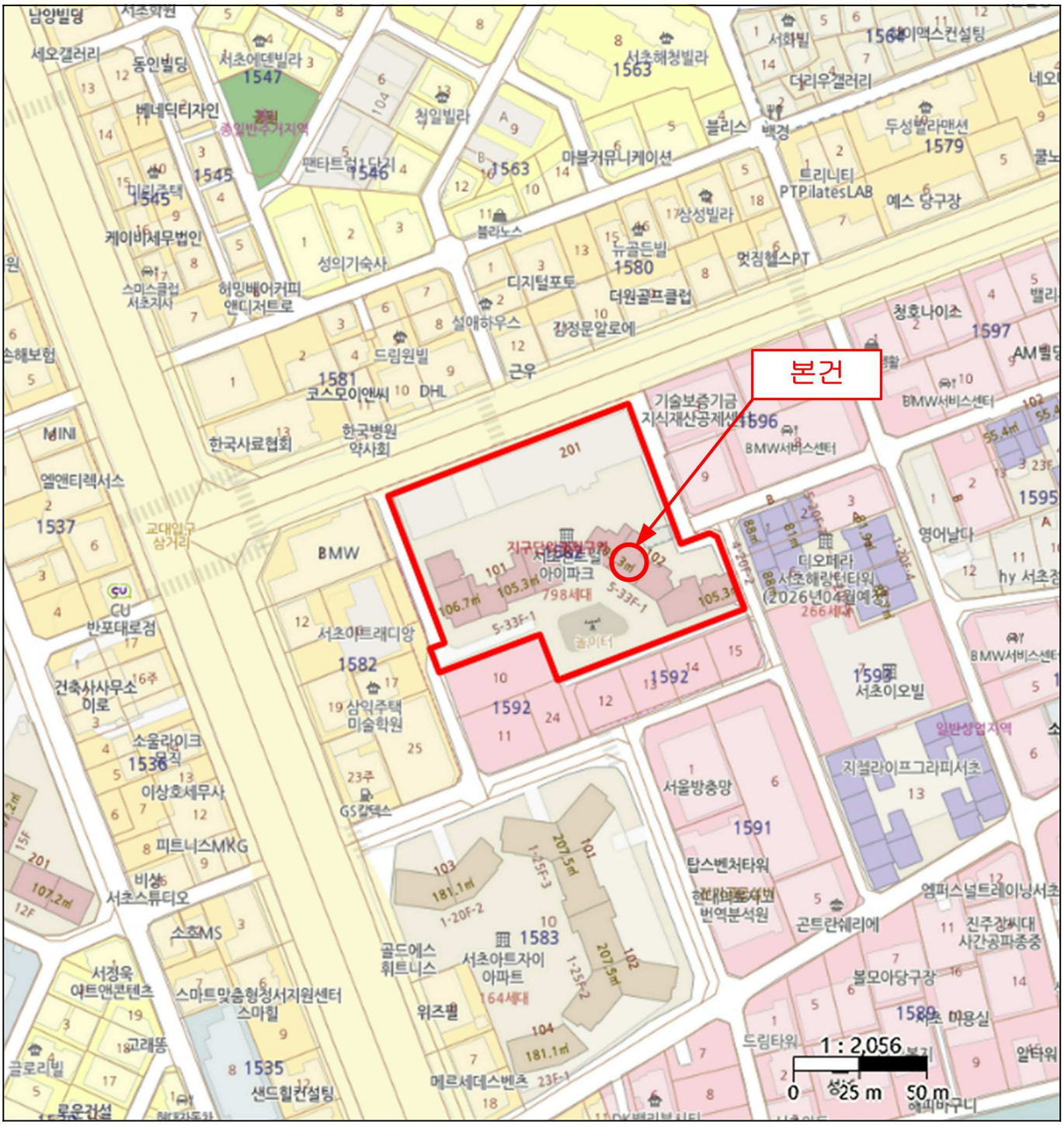
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 102동 11층 1104호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 102동 11층 1104호

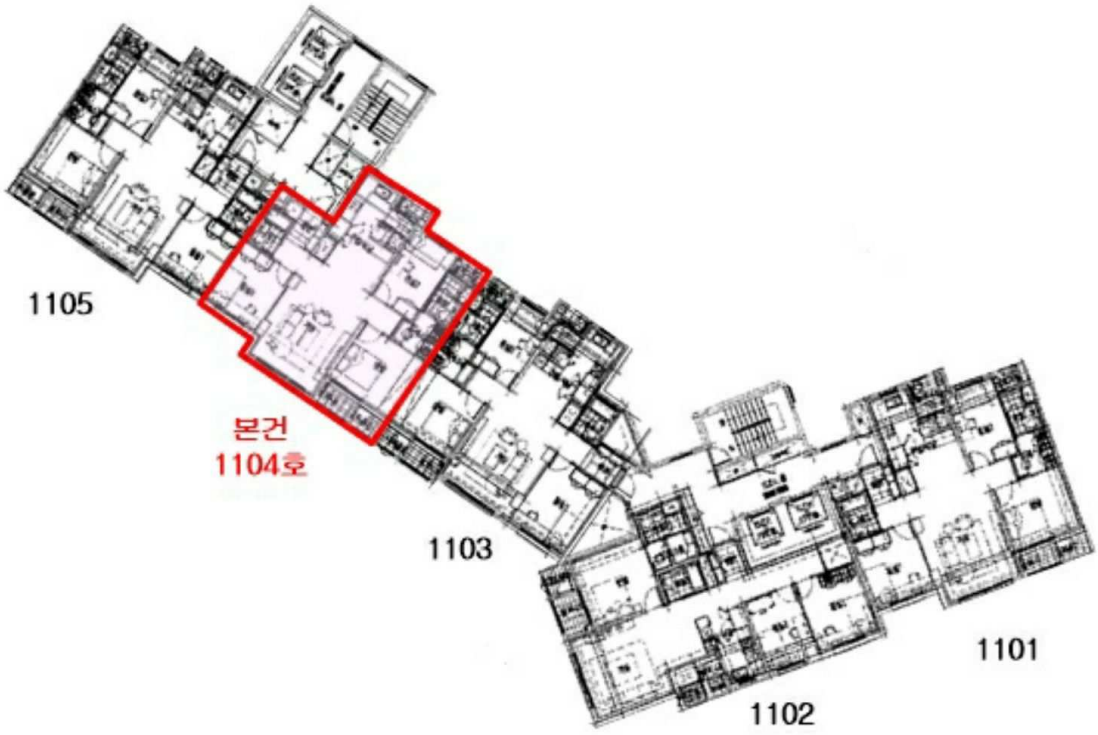


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 102동 11층 1104호

< 호별 배치도 >

NO SCALE



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 102동 11층 1104호

< 내부 구조도 >

NO SCALE





102 ( )



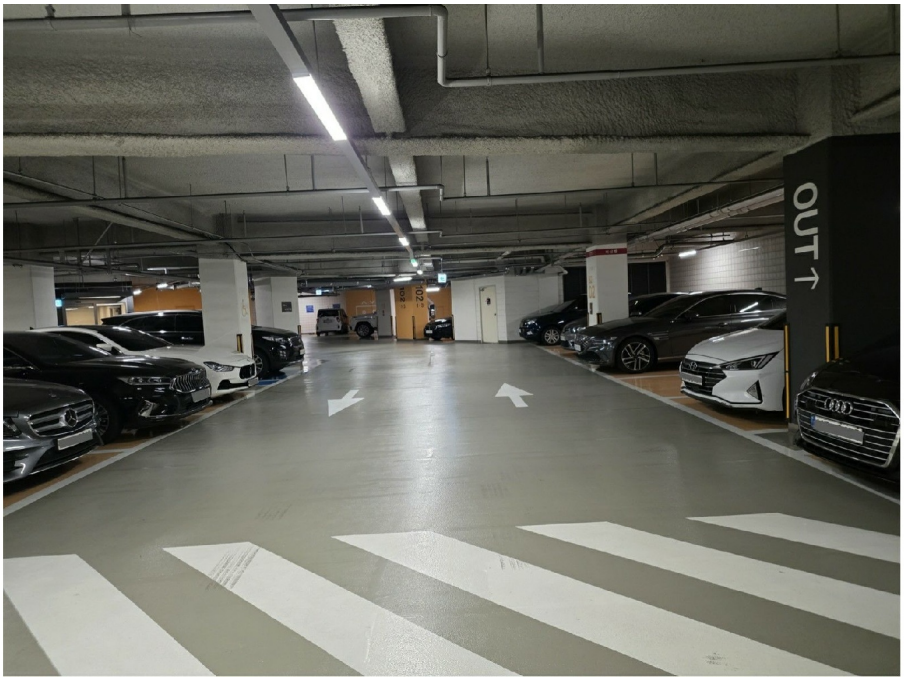
102



11



1104





( )



( )


서초동 주민설명회 개최
서초역
Seocho Sta.

( )