감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최지나 소유물건(2026타경101554)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: VI2608-123



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.

밸류인감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 설 환 혁 (인)

감정평가액	이십이억팔천만원정(₩2,280,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최지나 (2026타경101554)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.15	2026.08.13 ~ 2026.08.15	2026.08.16

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
아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	2,280,000,000
합 계					₩2,280,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 "서초중학교" 북동측 인근에 위치하는 서초센트럴아이파크 제101동 제17층 제1705호에 대한 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 제반 관계법령과 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 8월 15일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026년 8월 13일부터 2026년 8월 15일까지 귀 제시목록 및 각종 공부서류를 기준으로 가격자료를 수집하고 실지조사를 행하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건의 호별 위치는 현장 실지조사, 탐문조사, 외부관찰 및 현관 출입문의 표식 등을 근거로 표시하였음.

2) 본건 내부구조도는 현장조사시 폐문 및 점유자, 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 참고하여 작성하였는 바 발코니 확장 여부 등 실제 내부구조와는 다소 차이가 있을 수도 있으므로 경매 진행 및 참여시 유의하시기 바람.

3) 구분 소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제 20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액 배분은 『공동주택의 토지 · 건물 배분비율 작성 연구』(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며 본건의 지역요인, 개별요인 및 기타 가격형성상의 제약요인 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 전체 건물

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3							건물명칭	서초센트럴아이파크 101동
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕							층 수 (세대)	지하-층/지상33층 (160세대)
								사용승인 일 자	2020-09-07
이 용 상 황	공부	공동주택(아파트)						연면적(㎡)	16,831.0393
	현황	공동주택(아파트)						용도지역	일반상업지역
건 물 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	승강기	주차 설비	기타	
	형식	○	-	○	○	○	-	-	

▶ 출처 : 토지대장, 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서

2. 평가 대상 부동산

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	101	17	1705	80.5154	75.0602	155.5756	13.279	51.75%

▶ 공용면적 : 집합건축물대장(전유부, 갑) 상의 공용부분(주,부) 면적의 합계임

▶ 공용부분(주) 면적 : 24.7441㎡

▶ 공용부분(부) 면적 : 50.3161㎡(지하주차장 45.0063㎡ 등)

밸류인 감정평가사사무소 VALUE IN APPRAISAL OFFICE

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 원】

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	거래시점 신축년도
#1	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/2*/2*0*	80.5154	13.279	2,260,000,000 (@28,069,160)	2026.06.01 2020
#2	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/2*/2*0*	80.5332	13.282	2,215,000,000 (@27,504,180)	2026.06.20 2020
#3	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/3*/3*0*	80.5154	13.279	2,290,000,000 (@28,441,760)	2026.05.23 2020

밸류인 감정평가사사무소 VALUE IN APPRAISAL OFFICE

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 높고, 거래시점으로 보아 비교가능성이 높은 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. **【1.00】**

3) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 경우는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용함.

【월별 서울특별시 동남권 서초구 아파트 매매가격지수】 【2026.01 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	85.9	86.8	88.8	89.4	90.6	93.2	94.6	95.2	95.9	96.9	97.7	98.9
2026년	100.0	100.3	100.0	99.9	**100.7**	**101.5**						

[시점수정치 산정]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	101.5 (2026.06)	100.7 (2026.05)	101.5 / 100.7 ≒ **1.00794**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

4) 가치형성요인 비교

【대상물건 기호 1 : 비교사례 #1】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트단지 내에 소재하여 제반 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 아파트건물 내에 소재하여 제반 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 층별 효용, 향별 효용, 전유부분의 면적 등 제반 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000		

밸류인 감정평가사사무소 VALUE IN APPRAISAL OFFICE

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	2,260,000,000 (@28,100,000)	1.00	1.00794	1.000	80.5154 / 80.5154	2,277,944,400	2,280,000,000 (@28,300,000)

▶ 단가 : 사례가격 / 시산가액 ÷ 전유면적 기준(유효숫자 3자리로 표시함)

▶ 시산가액 : 1,000,000원 단위에서 사사오입

3. 시산가액의 적정성 검토

1) 인근지역 유사부동산의 감정평가사례 (법원경매, 시가참고, 민사소송 등)

【단위 : 원】

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/ 1*/1*0*	80.53	13.28	법원경매	2,300,000,000 (@28,560,780)	2026.06.15 2020
#2	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/ 3*/3*0*	80.52	13.28	민사소송	2,250,000,000 (@27,943,370)	2026.03.16 2020
#3	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/ 1*/1*0*	80.52	13.28	법원경매	1,700,000,000 (@21,112,770)	2024.05.10 2020
#4	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/ */*0*	80.51	13.28	시가참고	1,554,000,000 (@19,301,950)	2024.02.14 2020
#5	서초동 1582-3	서초센트럴 아이파크	10*/ */*0*	80.52	13.28	법원경매	1,783,000,000 (@22,143,570)	2023.04.06 2020

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

▶ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	용도	가격수준(전유면적 기준)	비 고
인근 아파트	아파트	@26,500,000 ~ @28,500,000	-
인근지역의 가격수준에 관한의견			
본건과 유사한 인근 아파트단지 내에 소재하는 아파트의 시세수준은 평형별, 위치별, 층별, 향별 효용도 등에 따라 가격편차가 있으나 대체로 전유면적 기준 상기의 가격수준(원/㎡) 내외로 조사되었음.			

3) 시산가액의 적정성 검토

본건의 입지여건 및 개별특성과 인근 유사 부동산의 감정평가사례, 거래사례 및 방매사례 등의 가격자료를 종합적으로 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토한 바 적정성이 인정되는 것으로 판단됨.

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	제101동 제17층 제1705호	80.5154	@28,300,000	2,280,000,000	-
합 계			—	₩2,280,000,000-	—

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준(유효숫자 3자리로 표시함)

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액인 비준가격을 본건의 감정평가액으로 결정함.

※ 경매통계분석

용도	구분	서울시(%) (건수)	서초구(%) (건수)	서초동(%) (건수)
아파트	1년 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	97.13% (735건/1,553건)	97.86% (15건/38건)	100.44% (5건/10건)
	6개월 평균낙찰가율 (낙찰건수/진행건수)	98.50% (329건/702건)	90.57% (7건/20건)	90.78% (3건/4건)

▶ 출처 : 부동산태인(태인경매정보)

V12608-123

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 서초구 서초동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 반포대로18길 36	1582-3 서초 센트럴 아이파크 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 1층 2층 ~ 5층 6층 ~ 9층 10층 ~ 13층 14층 ~ 17층 18층 ~ 21층 22층 ~ 25층 26층 ~ 29층 30층 ~ 33층 옥탑1층	 103.0953 각 522.2471 각 523.2494 각 522.2471 각 523.2494 각 522.2471 각 523.2494 각 522.2471 각 523.2494 150.7378		
(1)	동 소	1582-3	대	일반상업지역 (내)	8,054.7			
1				철근콘크리트구조 제17층 제1705호	80.5154	80.5154	2,280,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					13.279			
				(1) 소유권대지권	8,054.7x------ 8,054.7	13.279		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	1,368,000,000	
						건 물 :	912,000,000	
	합 계						₩2,280,000,000.-	

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 아파트단지, 오피스텔, 업무시설, 각종 근린생활시설 및 학교 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며 인근에 노선버스정류장 및 지하철 3호선 "남부터미널역",
지하철 2호선 "서초역"이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상33층 건물 내 제17층 제1705호로서
(사용승인일 : 2010.06.04)
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임. (후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기 등이 설치되어 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 등고평탄한 부정형 토지로서 아파트 및 오피스텔 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 24m, 서측으로 노폭 약 5m, 동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2017-04-06)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 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 / 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.)임.

(9) 공부와의 차이

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)

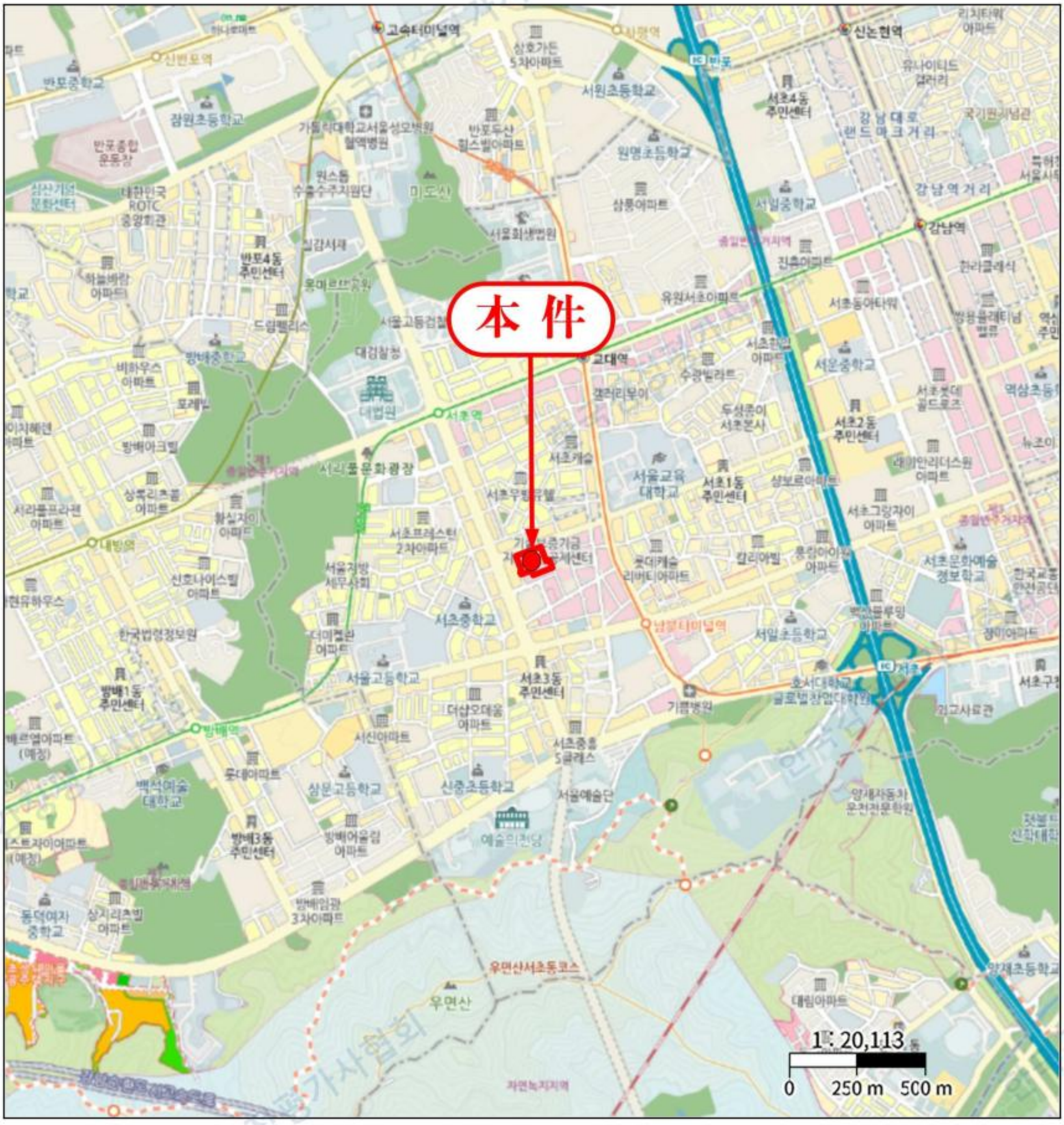
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 제101동 제17층 제1705호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 제101동 제17층 제1705호



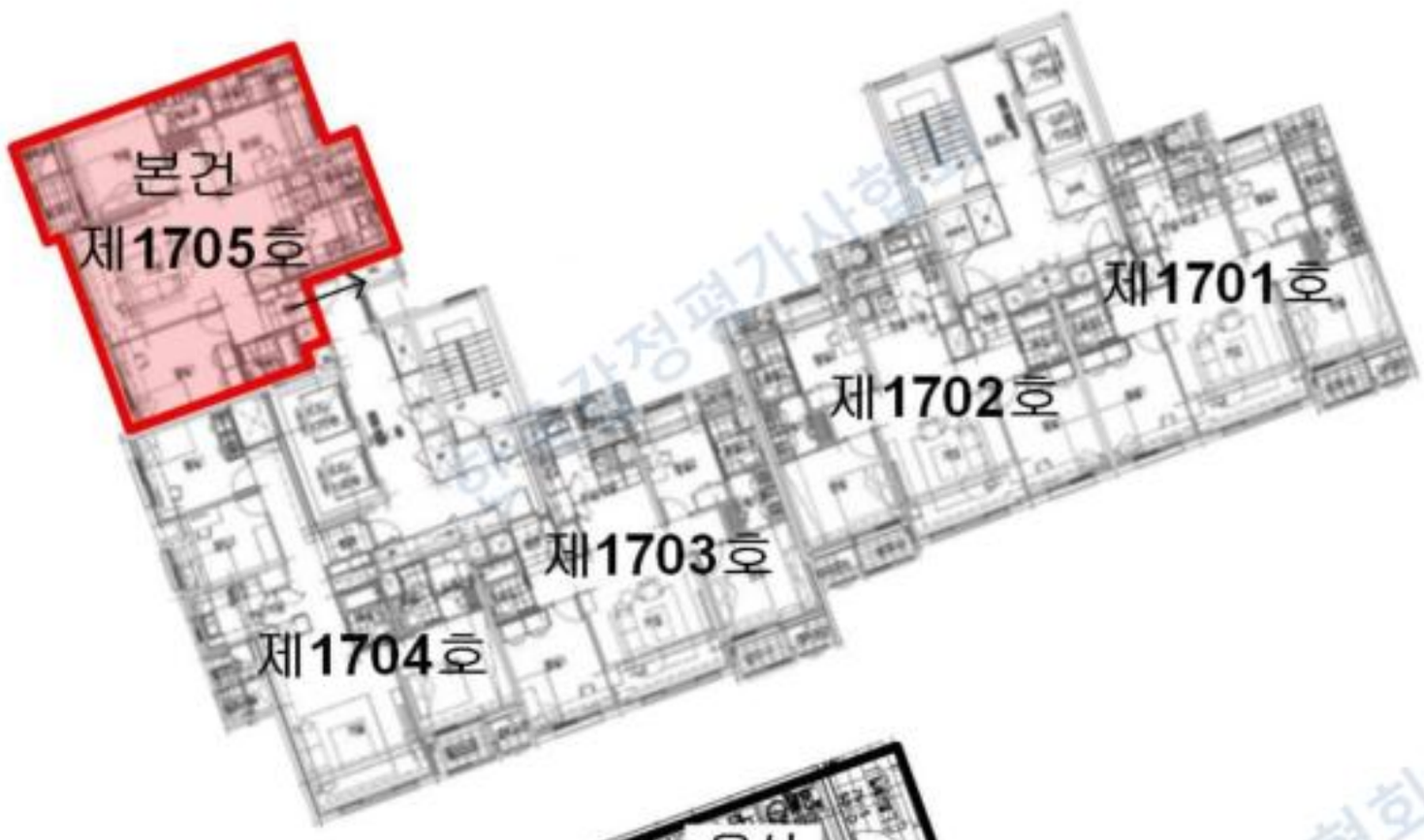
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1582-3 서초센트럴아이파크 제101동 제17층 제1705호

NO SCALE

【호별배치도】

서초센트럴아이파크
제101동 제17층



【내부구조도】

서초센트럴아이파크
제101동 제17층 제1705호



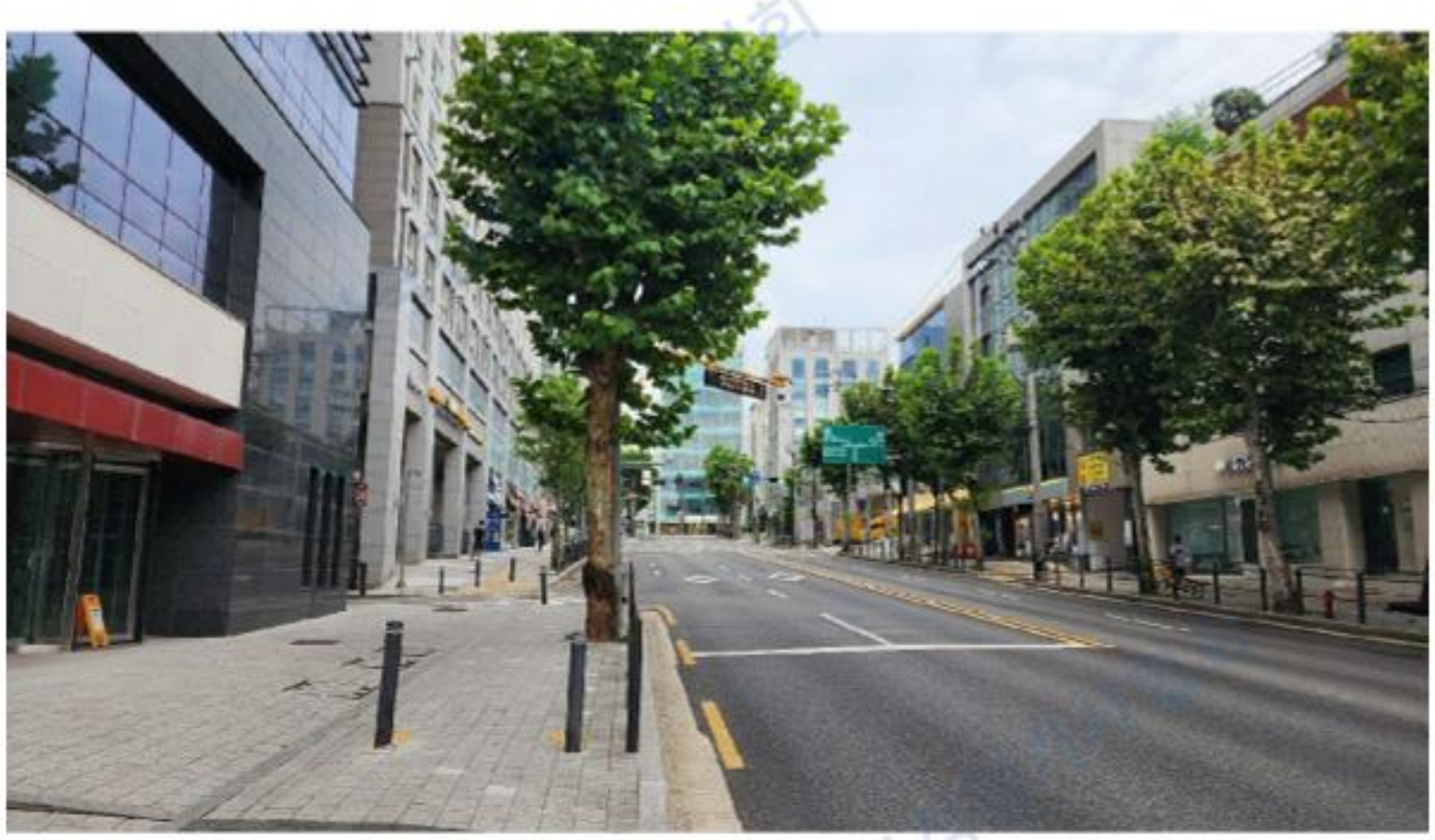
※실제 내부구조와 다소 차이가
있을 수 있으므로 유의하시기 바람.



본건 건물 전경



본건 건물 전경(남동측)



주위환경(북동측)



주위환경(남서측)



본건 건물 주차장 입구



본건 건물 지하4층 주차장



본건 건물 주차장 출구



본건 공동출입구(지하4층 3~5호 라인)



본건 출입 지하4층 엘리베이터



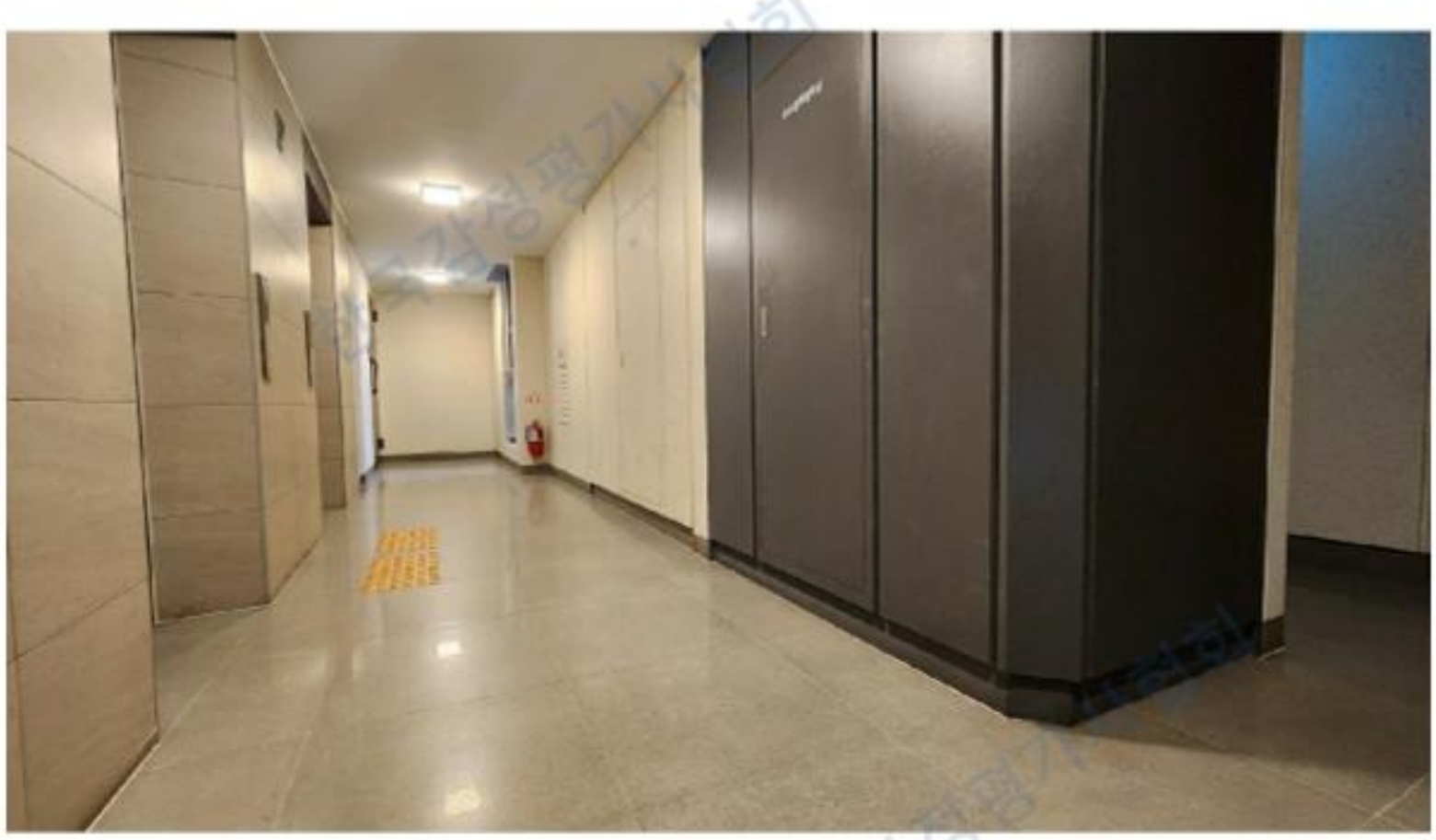
본건 공동출입구(3~5호 라인)



본건 출입 1층 엘리베이터



본건 출입 17층 엘리베이터



본건 출입 17층 복도



본건 현관문