감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 고태우 소유물건(2026타경152)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 김선엽

감정서번호 : CA260512-10022

발송
2026.05.15
청아감정평가사 사무소

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.

청아감정평가사사무소

TEL. 0507-1470-2484　　FAX. 0508-9609-2484

CA260512-10022

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
주희영 주 희 영 (인)

감정평가액	일십이억칠천만원정 (₩1,270,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고태우 (2026타경152)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 14	2026. 05. 12 ~ 2026. 05. 14	2026. 05. 14

평가내용	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	아파트	1세대	-	1,270,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,270,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

CA260512-10022

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 영등포구 양평동3가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 선유로 207	101 양평동6차 현대 아파트 제605동	아파트	철근콘크리트 벽식조 경사지붕 20층 1층 ~ 4층 각 5층 ~ 20층 각	 324.82 320.5			
1 가	동소	101	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제14층 제1403호 소유권 1.x ------ 대지권	19,246.2 59.98 18.66 19,246.2 x--- 19246.2	59.98 18.66	1,270,000,000 배분내역 토 지: 889,000,000 건 물: 381,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩1,270,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 양평동3가 소재 '서울선유초등학교' 동측 인근에 위치하는 '양평동6차현대아파트' 제605동 제14층 제1403호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 12일 ~ 2026년 5월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표, 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회에서 제공한 법원감정실무자료 등에 의거 토지건물 배분금액을 감정평가명세표에 기재하였음.

③ 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 전례 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는바 경매 진행시 참고바람.

④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호
도로명주소	서울특별시 영등포구 선유로 207 (양평동3가)
주용도	공동주택 770세대
주구조	철근콘크리트벽식조
사용승인	2000.12.15
건물연면적	99,216.29 ㎡

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	605/14/1403	아파트	59.98	11.14	71.12	18.66	84.33
합계 (1개호)			59.98	11.14	71.12	18.66	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	양평동3가 101	6**/**/****	아파트	59.98	71.12	1,250,000,000 (@20,800,000)	2026.02.05 (2000.12.15)	-
#2	양평동3가 101	6**/*/***	아파트	59.98	71.12	1,235,000,000 (@20,600,000)	2026.02.08 (2000.12.15)	-
#3	양평동3가 101	6**/*/***	아파트	59.98	71.12	1,160,000,000 (@19,300,000)	2026.02.19 (2000.12.15)	-
#4	양평동3가 101	6**/*/***	아파트	59.98	71.12	1,320,000,000 (@22,000,000)	2026.02.10 (2000.12.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 서남권 아파트	1.700% (1.01700)	거래시점 / 기준시점		2026.02.05/ 2026.05.14	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.01	100.0
			기준시점 당시 지수	2026.03	101.7
		산식		1 + (101.7 - 100.0) / 100.0 ≒ 1.017	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	605/14/1403	59.98	#1	20,800,000	1.000	1.01700	1.000	21,200,000	1,271,576,000	1,270,000,000
합계		59.98	-	-	-	-	-	-	-	1,270,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근 지역 유사 부동산의 경우 위치, 층, 향, 관리상태 및 노후도에 따라 가격 수준의 차이를 보이며, 본건 유사한 아파트의 경우 전유면적 당 20,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡내외의 가격수준을 보임.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	당산동5가 ** ***/**/****	아파트	84.9	135.79	1,670,000,000 (@19,700,000)	2026.03.19 (1999.12.10)	기타담보
(2)	당산동5가 ** ***/*/***	아파트	84.9	135.79	1,530,000,000 (@18,000,000)	2026.04.13 (1999.12.10)	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	49,324,333,333	51,569,396,867	104.6	152	58	38.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제605동 제14층 제1403호	59.98	18.66	1,270,000,000
합계		59.98	18.66	1,270,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

- .

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 양평동3가 소재 "서울선유초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 및 교육시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 지하철9호선(선유도역) 및 지하철 2,5호선(영등포구청역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 경사지붕 20층 건물 내 제14층 제1403호로서,
(사용승인일 : 2000.12.15)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 아파트로 이용 중임.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기 설비 등을 갖추고 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

본건은 인접필지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 개설되어있으며 이를 통해 외부 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울선유초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(서울선유초등학교(병설유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1)),건축선(건축과 문의)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

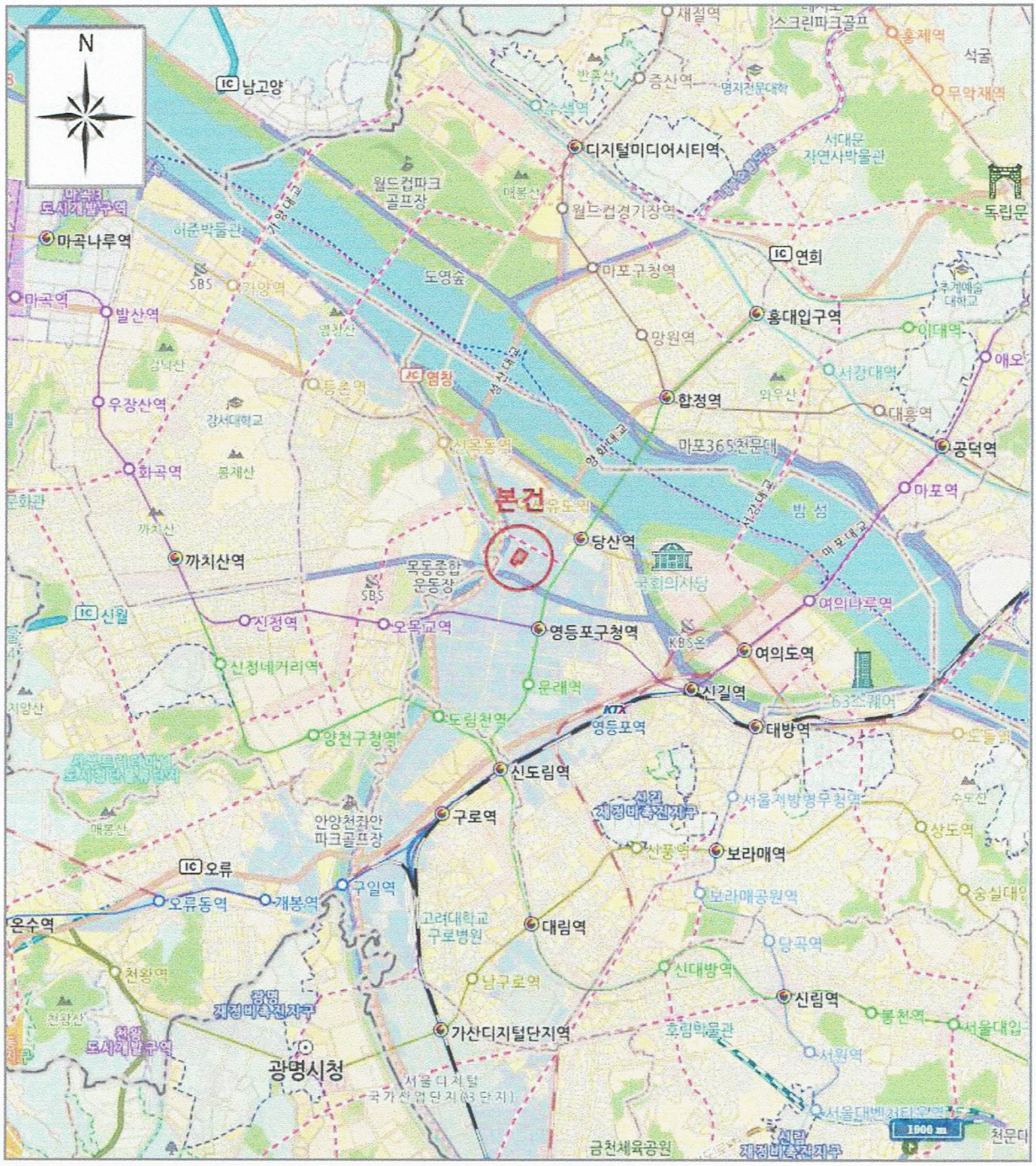
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

CA260512-10022

광 역 위 치 도

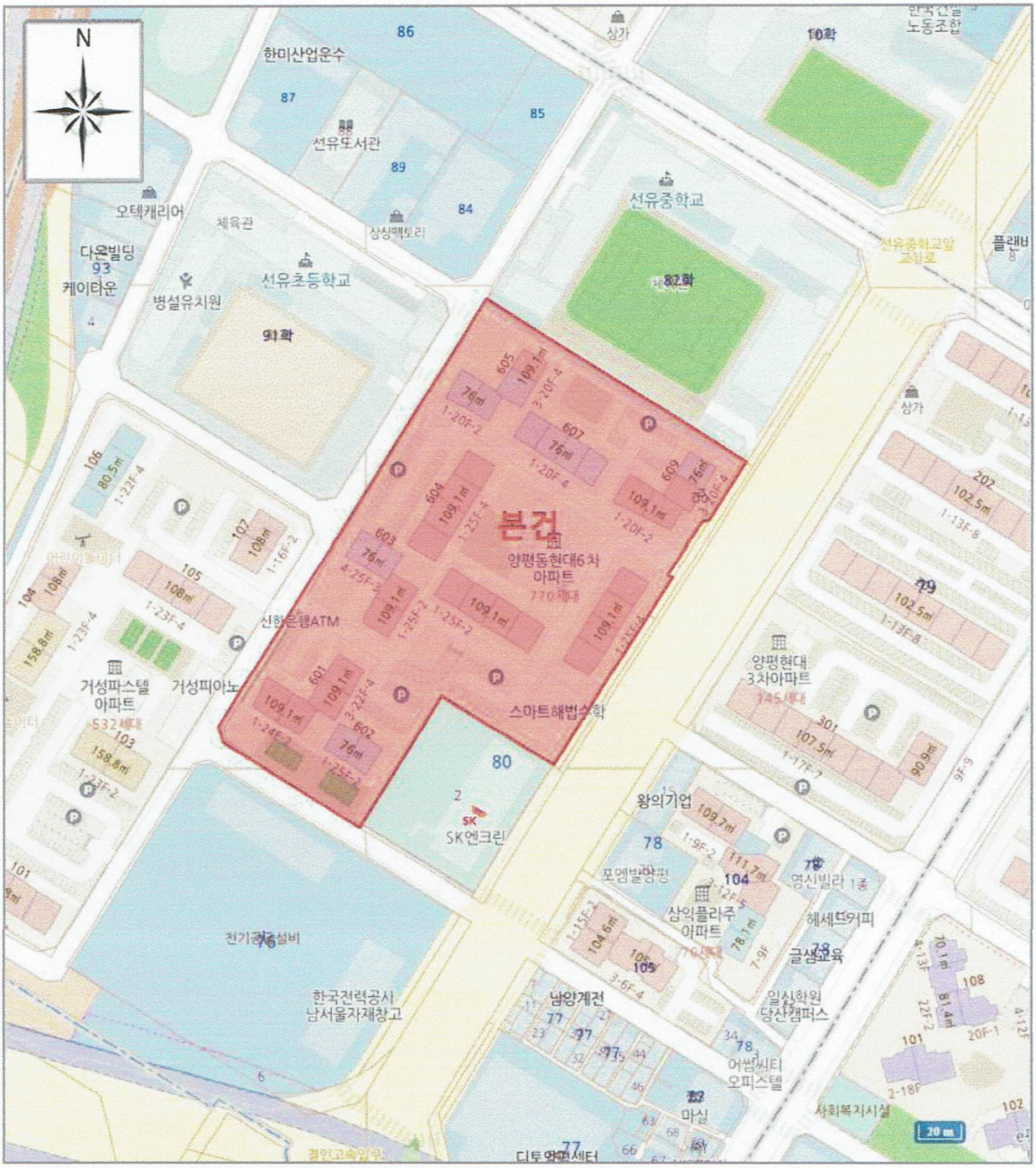
소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



CA260512-10022

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

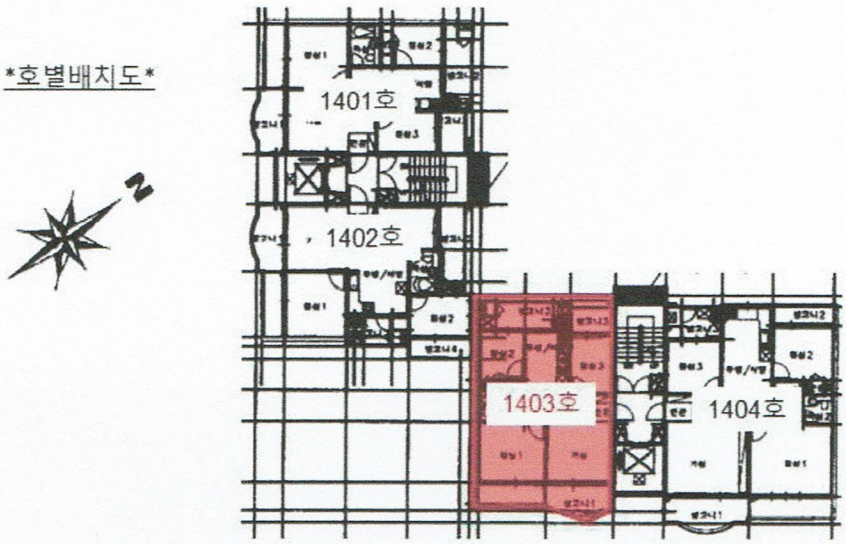
CA260512-10022

지적 및 건물개황도

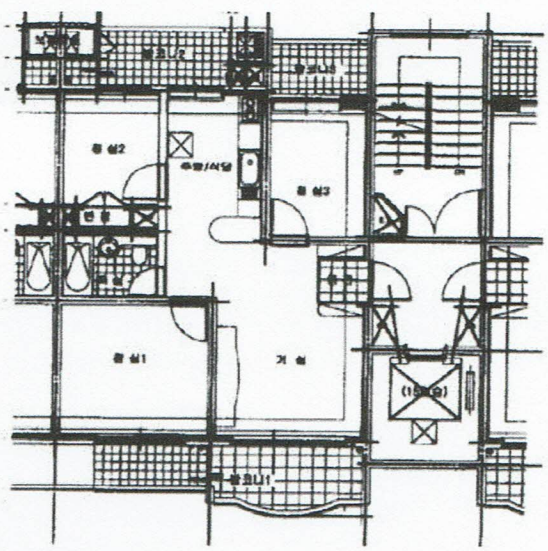
소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동 6차 현대아파트 제605동 제14층 제1403호

No Scale

호별배치도



내부구조도



[본건] 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호

※내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문,부재 등의 사유로 건축물현황도를 기초로 작성하여 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고 바랍니다.

CA260512-10022

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



본건이 속한 전체 아파트 전경



본건이 속한 605동 전경

CA260512-10022

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



본건 현관문



14층 복도

CA260512-10022

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



1층 공동현관출입구

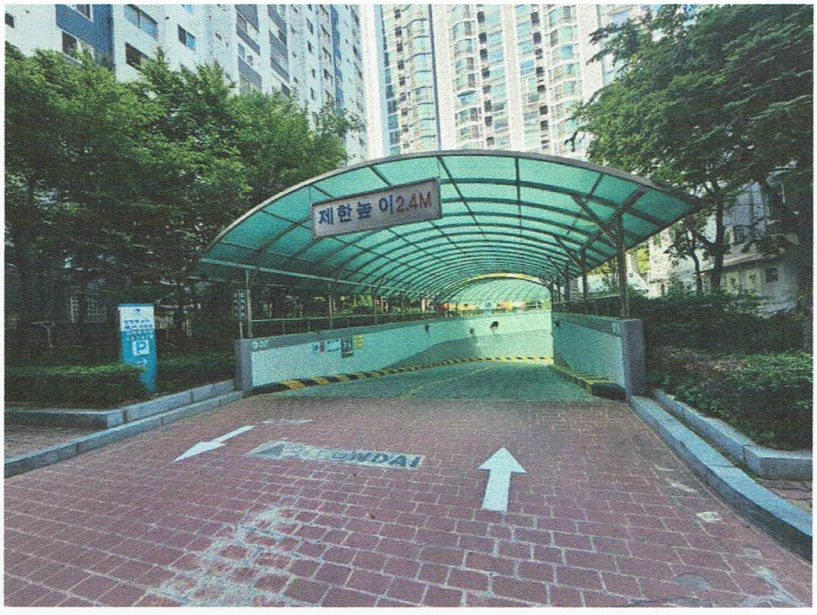


엘리베이터설비

CA260512-10022

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



지하주차장 출입구



지하1층 주차장 출입구

CA260512-10022

사 진 용 지

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동3가 101 양평동6차현대아파트 제605동 제14층 제1403호



주위환경



주위환경