감 정 평 가 서

건　　명 : 고호경 소유물건 (2026타경195)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 이정훈

감정서번호 : UI260626-01-001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 아니합니다.

㈜ 유 앤 아 이 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 방배중앙로 30, 305호
TEL.(02)585-2369　　FAX.(02)587-2369

한국감정평가사협회

UI260626-01-001

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜유앤아이감정평가법인 대표이사 정 지 권 (서명 또는 인)

감정평가액	金사억팔천오백만원정(₩485,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목적	경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고호경 (2026타경195)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록,등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 07. 10	2026. 07. 01 ~ 2026. 07. 10	2026. 07. 10

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(원)
아파트	1세대	아파트	1세대	-	485,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩485,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건 서울특별시 구로구 구로동 소재 '신구로초등학교' 동측에 위치하는 부동산(구분건물) [아스타빌] 제12층 제1203호에 대한 서울남부지방법원의 경매(2026타경195)목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 대상물건의 개황

소재지, 지번	서울특별시 구로구 구로동 108-4외 3필지		
도로명주소	서울특별시 구로구 가마산로27길 66		
건물명,동,층,호	[아스타빌] 제12층 제1203호		
용 도	아파트		
사용승인일	2004-01-02	구 조	철근콘크리트구조
면 적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권(㎡)
	84.99	78.77	13.757

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.07.10.을 기준시점으로 함.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 실지조사일은 2026.07.01. 일이며, 현장실사를 통하여 대상물건의 상태 및 가치형성요인 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령 규정과 감정평가 일반이론 등에 의거 평가하였음.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-.

라. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청 및 감정평가목적 등을 고려하여 토지가액과 건물가액으로 배분한 내역을 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무 시 참고하시기 바람.

5. 목록표시 근거 및 기타

가. 본건 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 자료를 기준으로 하였음.

나. 본건 내부구조는 현장 실사 시 이해관계인의 안내 및 건축물현황도, 외부 확인 등을 참조하여 작성하였으니 경매 참여자분은 참고하시기 바람.

II 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례의 수집 및 선택기준

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 함.

거래사례 선택기준
1. 거래 사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역 요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

나. 거래사례의 선정

인근지역 거래사례[1] 중 정상적인 거래사례라고 인정되고 시점수정 가능한 사례로서 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 아래와 같이 선정함.

사 례	소재지 지 번	건물명 동	호수[2]	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(천원) (전유면적단가)(천원)	거래시점 사용승인일
D	구로동 98-8	케어빌	40*호	84.72	12.27	430,000	2025-03-07
		-				5,076	2007-08-02

1) 6. 참고 가격자료- 가. 인근지역 거래사례 참조

2) 개인정보 보호를 위해 구체적 호수 표기는 생략하였음.(이하동일)

3. 사정보정

가. 개요

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 절차를 의미함.

나. 사정보정치

사례 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

가. 개요

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 절차를 의미하며, 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 수정함.

나. 시점수정치

구분	매매가격 지수	비 고
2025.02	95.3	거래시점
2026.05	104.3	기준시점
시점수정치	1.09444	기준시점÷거래시점

※ 한국 부동산원에서 공시하는 서울특별시-강남지역-서남권-구로구 아파트 매매가격지수를 적용하였음.
※ 거래시점: 2025.03.07., 2025년 02월 지수를 적용함.
※ 기준시점: 2026.07.10., 2026년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 05월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교치

가. 개요

거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 절차를 의미함.

나. 가치형성요인 비교치

조건	세부항목	사례	본건	비 고
외부요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육 시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 4. 차량 이용의 편리성 5. 공공시설 및 편의시설 등의 배치 6. 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	0.98	대중교통의 편의성 등에서 열세함.
건물요인	1. 시공업체의 브랜드 통로구조 2. 단지 내 총세대 수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감 상태 4. 경과 연수에 따른 노후도 5. 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) 6. 단지 내 통로구조	1.00	0.99	경과 연수에 따른 노후도 등에서 다소 열세함.
개별요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 5. 내부 평면방식 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.06	층별 효용, 향별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등 유사함.
비 교 치		1.000	1.028	-

6. 참고 가격자료

가. 인근지역 거래사례[3)]

기호	소재지 지 번	건물명 동	호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(천원) 사례단가(천원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	구로동	아스타빌	70*호	78.18	12.655	480,000	2025-06-25
	108-4외	-				6,140	2004-01-02
B	구로동	우원그린빌아파트	50*호	84.206	14.33	500,000	2025-11-18
	110-9	-				5,938	2001-07-24
C	구로동	케어빌	100*호	84.72	12.27	478,000	2025-03-26
	98-8	-				5,642	2007-08-02
D	구로동	케어빌	40*호	84.72	12.27	430,000	2025-03-07
	98-8	-				5,076	2007-08-02

나. 인근지역 평가선례[4)]

연번	소재지 지 번	건물명 동	호수	전유면적 (㎡)	평가금액(천원) (전유면적단가)(천원)	평가 목적	평가시점 사용승인일
1	구로동	골드마인아파트	10*호	82.62	461,000	담보	2025-06-25
	317-213	나동			5,580		2004-06-08
2	구로동	아스타빌	30*호	67.97	377,000	담보	2024-12-20
	108-4외	-			5,547		2004-01-02

다. 공동주택 공시가격[5)]

기준일	2024.01.01	2025.01.01	2026.01.01
공시가격	291,000,000	299,000,000	314,000,000

3) 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래가 공개시스템

4) 한국감정평가사협회 감정평가정보

5) 국토교통부 부동산 공시가격 알리미

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

사례	기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산정가액 (천원)	비준가액 (천원)
D	가	430,000	1.000	1.09444	1.028	84.99 84.72	485,328	485,000

거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교

한국감정평가사협회

III 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 조정

가. 의의

"시산가액 조정"이란 시장성, 비용성, 수익성의 가격 3면성에 의한 비교방식, 원가방식, 수익방식 등 3방식 적용에 의하여 산정된 가격을 재검토함으로써 시산가격 상호 간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업을 말함.

감정평가 가격에 논리성과 객관성을 부여하기 위한 절차로서 시산가치의 조정이 필요함.

나. 당해 감정평가에서 시산가액 조정

본건 대상물건 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는바, 시산가액 조정을 생략하였음.

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 평가전례, 인근지역 거래사례 등과 상호 유사성이 있어 객관성, 적정성이 인정되는바, 감정평가에 관한 규칙 제 12조, 제 16조에 근거하여 비준가액으로 감정평가액을 결정함.

기 호	감정평가액
가	485,000,000 원

UI260626-01-001

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 가마산로27길 66	108-4, 108-8, 108-9, 108-10 아스타빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 15층 지1층 지2층 지3층 지4층 지5층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 옥탑1층 (계단실- 연면적제외) 옥탑2층 (계단실- 연면적제외)	 725.94 725.94 969.03 725.94 860.26 649.02 630.72 606 582 582 582 582 582 582 582 582 582 536.82 37.42 51.28			
1	서울특별시 구로구 구로동	108-4	대	일반상업지역	331.2			
2	동소	108-8	대	일반상업지역	341.7			
3	동소	108-9	대	일반상업지역	341.9			
4	동소	108-10	대	일반상업지역	71.9			
가	대지권종류:			(내) 제12층 제1203호 철근콘크리트구조 1,2,3,4.소유권대지권	84.99	84.99	485,000,000	비준가액 (공용부분 등 포함평가)

UI260626-01-001

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	대지권비율:				1,086.7x 13.757/1,086.7	13.757		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	291,000,000	
						건 물	194,000,000	
	합 계						₩485,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

한국감정평가사협회

구분건물감정평가요항표

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

본건 서울특별시 구로구 구로동 소재 '신구로초등학교' 동측에 위치하며, 인근은 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 지하철 2,7호선 "대림역" 및 노선버스정류장이 소재함
.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 15층건 내 제12층 제1203호로서,
[사용승인일: 2004.01.02]
외벽: 모르타르 위 페인팅 및 석재붙임 등 마감,
창호: PVC 창호임.

4. 이용상태

공동주택(아파트)으로서 (방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)으로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 개발난방설비, 소화설비, 승강기설비, 지하주차장설비, CCTV 설비 등을 갖추고있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 4필 일단의 세장형 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 10미터, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

구분건물감정평가요항표

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)

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1,2,3,4):

도시지역, 일반상업지역(2003-09-02), 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.),토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

9. 공부와의 차이

-.

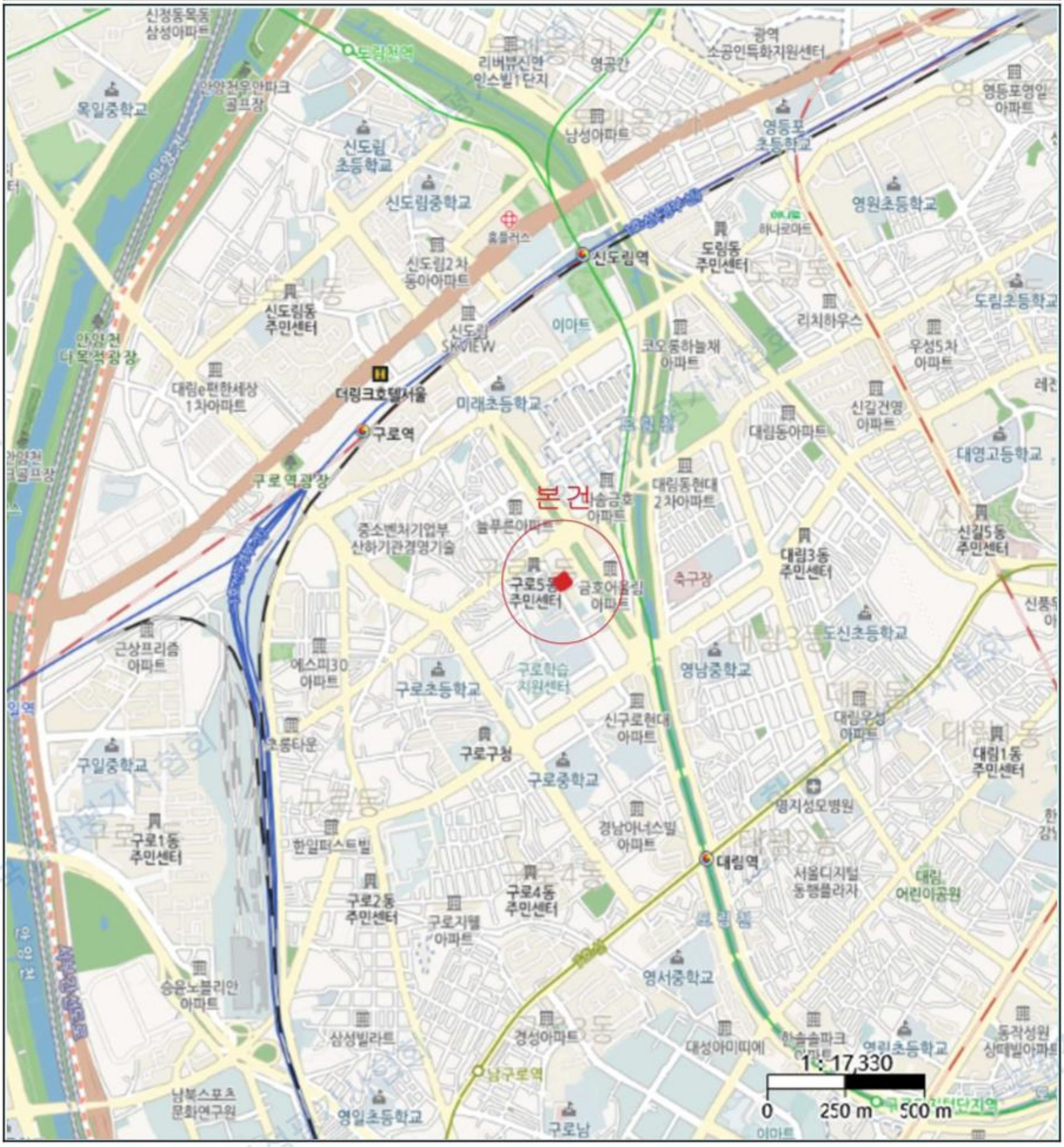
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

UI260626-01-001

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 108-4 아스타빌 제12층 제1203호



한국감정평가사협회

(주)유앤아이감정평가법인

UI260626-01-001.1

위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 108-4 아스타빌 제12층 제1203호

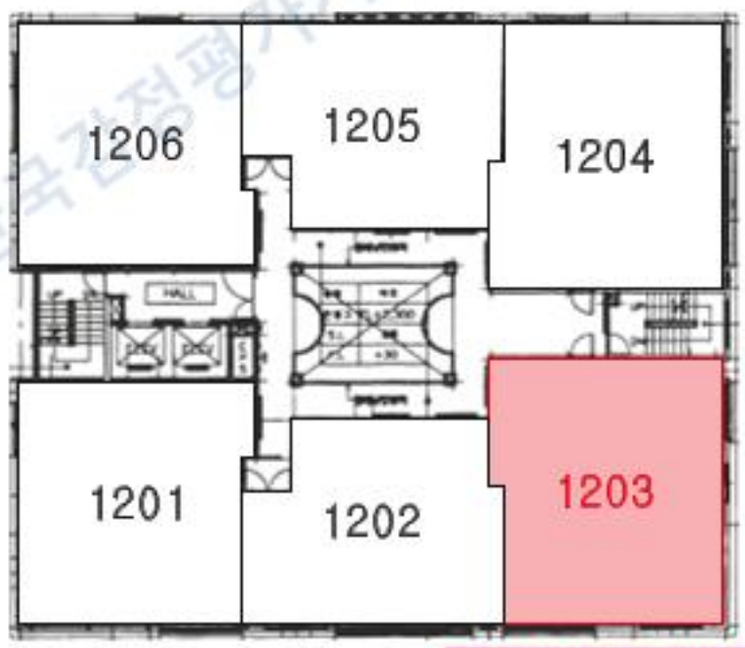


(주)유앤아이감정평가법인

건물이용 및 임대상황

축척없음

서울특별시 구로구 구로동 108-4외 3필지
[아스타빌] 제12층 제1203호



<호별배치도>



<내부구조도>

임 대 상 황

임대부분		임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
임대상황					임대미상

한국감정평가사협회

사 진 용 지



[본건 소재 건물 전경]



[본건 소재 건물 전경]

사 진 용 지

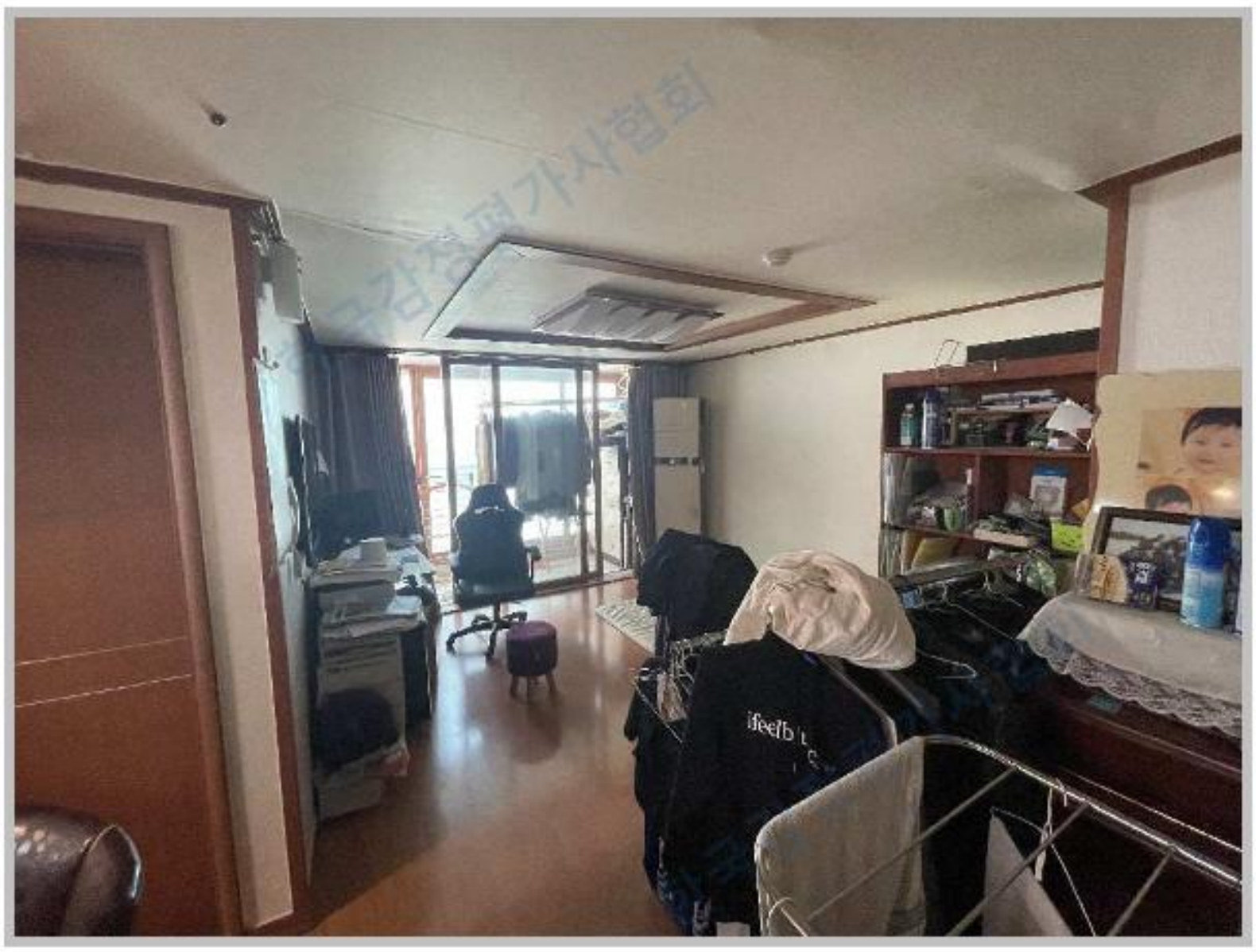


[본건 소재 건물 출입구]



[본건 현관]

사 진 용 지



[본건 내부 전경]



[기계식 주차장]

사 진 용 지



[주변환경]



[주변환경]