감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 조현우 소유물건(2026타경150)

의 뢰 인 : 의정부지방법원
사법보좌관 유재호

감정서번호 : 2604-21-01001

발송 No. 2026 .04. 06 ㈜한솔감정평가법인 경기지사



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.

(주)한솔감정평가법인 경기지사

TEL. 031-566-1580　　FAX. 031-566-1581

2604-21-01001

(구분건물) 감정평가표

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

(주)한솔감정평가법인 경기지사
지사장 이상구 (인)

감정평가사 정영수 (인)

감정평가액	육억일천구백만원정 (₩619,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 유재호	감정평가 목적	경 매	
제출처	의정부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조현우 (2026타경150)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026. 04. 02	2026. 04. 02	2026. 04. 03

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	619,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩619,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 산곡동 소재 '고산초등학교' 북측 인근에 위치하는 '고산수자인디에스티지' 제2004동 제5층 제504호에 대한 의정부지방법원 경매3계의 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 4월 2일]**임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **[2026년 4월 2일]**에 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. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 일련번호가는 공부상 아파트로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.

④ 구분소유 건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지 건물의 구분은 곤란하나, 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은「공동주택 토지건물 배분비율 작성연구」(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호
도로명주소	경기도 의정부시 수암로 25 (산곡동)



주용도	공동주택(아파트) 94세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2023.05.12.	
건물규모	층수	지상 24층
	연면적	10,288.2459 ㎡
비고	2004동	

※ 집합건축물대장 표제부 기준

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	주거공용	공급		
가	2004/5/504	아파트	84.9079	24.2079	109.1158	57.1262	77.81
합계 (1세대)			84.9079	24.2079	109.1158	57.1262	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

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] 제12조

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 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

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

「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 참고 가격자료를 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	건물명	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	산곡동 7○○	200○/ 22/220○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	84.9079	620,000,000 (@7,302,029)	2026.03.15 (2023.05.12)	-
#2	**산곡동 7○○**	**200○/ 20/200○**	**공동주택 (아파트)**	**○○○○○ ○○○○○**	**84.9079**	**630,000,000 (@7,419,804)**	**2025.11.22 (2023.05.12)**	**-**
#3	산곡동 7○○	200○/ 24/240○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	84.9079	600,000,000 (@7,066,480)	2025.06.02 (2023.05.12)	-
#4	산곡동 7○○	200○/ 5/50○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	84.9079	620,000,000 (@7,302,029)	2025.05.10 (2023.05.12)	-

※ 거래사례 #1은 등기사항전부증명서상 거래내역이 등재되지 않아 한국부동산원 감정평가정보체계를 기준함.
※ 출처 : 등기사항전부증명서 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]
① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례 ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인•개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

(나) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근 거래사례 및 평가사례 등에 비추어 볼 때, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#2**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경원권 의정부시 아파트	0.301% (1.00301)	거래시점 / 기준시점		2025.11.22. / 2026.04.02.	
		매매가격 지수	사례거래 당시지수	2025.10	99.7
			기준시점 당시지수	2026.02	100.0
		산식		1 + (100.0 - 99.7) / 99.7 ≒ 1.00301	

※ 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

■ 일련번호 가 / 비교사례 #2

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		**0.980**	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	2004/5/504	84.9079	#2	7,419,804	1.000	1.00301	0.980	7,293,294	619,258,277	619,000,000
합계		84.9079	-	-	-	-	-	-	-	**619,000,000**

※ 시산가액은 시장관행 등을 고려하여 유효자리 3자리까지 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	주거지대	6,900,000-7,700,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.			

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	건물명	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	산곡동 7○○ 200○/23/230○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	69.9644	565,000,000 (@8,075,535)	2026.01.06 (2023.05.12)	법원경매
(2)	산곡동 7○○ 200○/10/100○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	101.6482	717,000,000 (@7,053,740)	2025.09.11 (2023.05.12)	법원경매
(3)	산곡동 7○○ 200○/14/140○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	101.6482	718,000,000 (@7,063,578)	2025.08.14 (2023.05.12)	법원경매
(4)	산곡동 7○○ 200○/9/90○	공동주택 (아파트)	○○○○○ ○○○○○	84.9079	616,000,000 (@7,254,919)	2024.08.23 (2023.05.12)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 의정부시 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	51,019,800,000	43,288,033,384	84.8	610	167	27.4

(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	제2004동 제5층 제504호	84.9079	57.1262	619,000,000
합계		84.9079	57.1262	**619,000,000**

결정의견	①「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음. ②거래사례, 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)감정평가명세표

건 물 명	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호

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
	경기도 의정부시 산곡동 [도로명주소] 경기도 의정부시 수암로 25	725 고잔수 자인디 에스티지	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 24층 1층 2층 ~ 24층 각	 280.5411 435.1176			
1 가	상동	725	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	64,596 84.9079	 84.9079	619,000,000	비준가액
				소유권 1 x ------ 대지권	57.1262 64,596 x -- 64,596	 57.1262		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 185,700,000 433,300,000	
	합 계						**₩619,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 의정부시 산곡동 소재 "고산초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 원거리에 탑석역(의정부경전철)이 소재하는 등 교통 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 가는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 24층 건물 내 제5층 제504호로,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 하단부 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 공동주택(아파트)로 조사됨. (후첨"내부구조도"등 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상토지는 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 공동주택 등의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

대상물건 북동측으로 노폭 약 15미터 내외, 남서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 단지 내 도로와 외부 공도 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(고산), 중로1류(폭 20m~25m)(2022-06-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-7호선)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-7호선,보행자전용도로)(저촉), 공공주택지구(고산지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2024-03-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-03-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

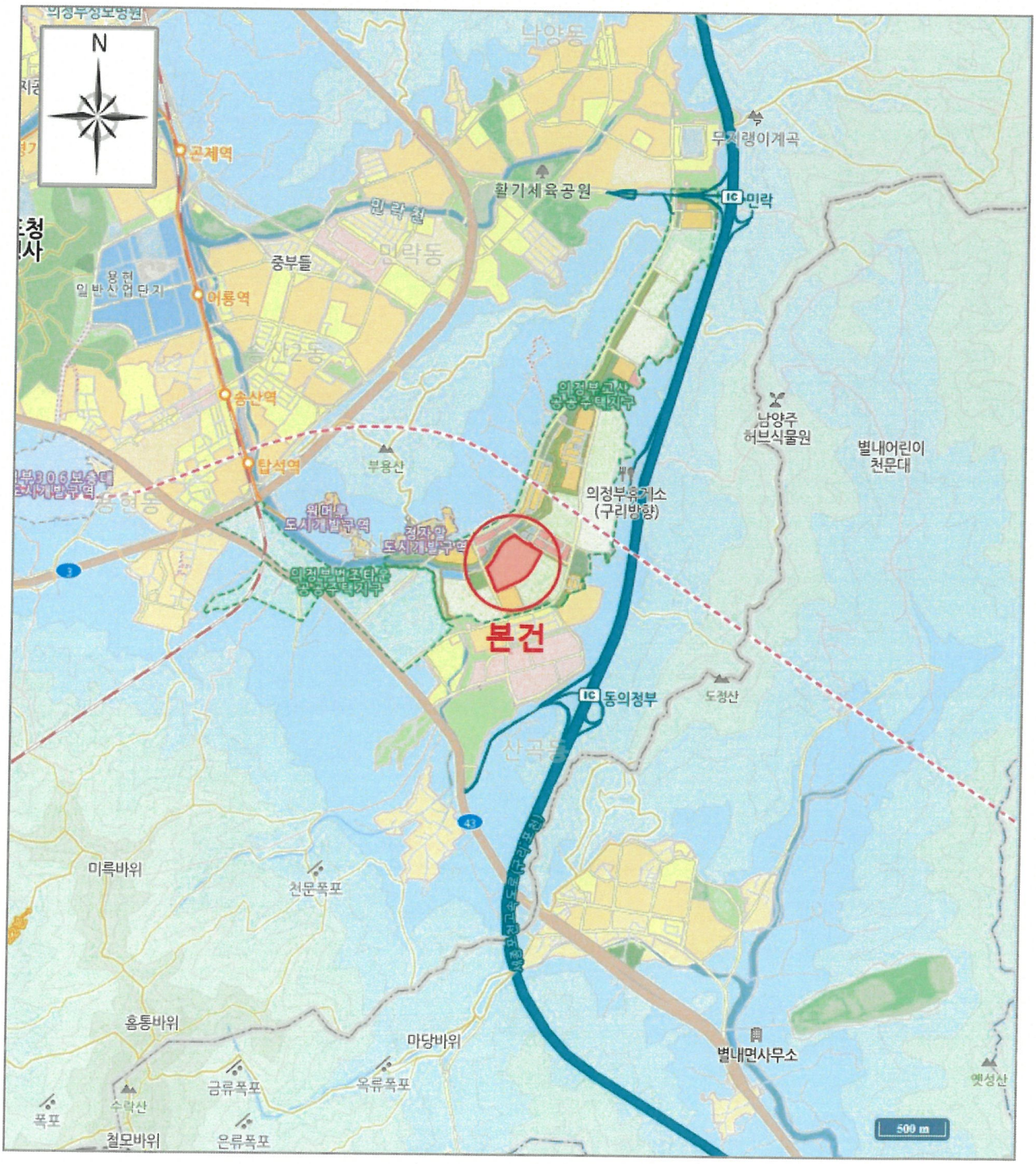
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.
-현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 공부상 아파트로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.

2604-21-01001

광 역 위 치 도

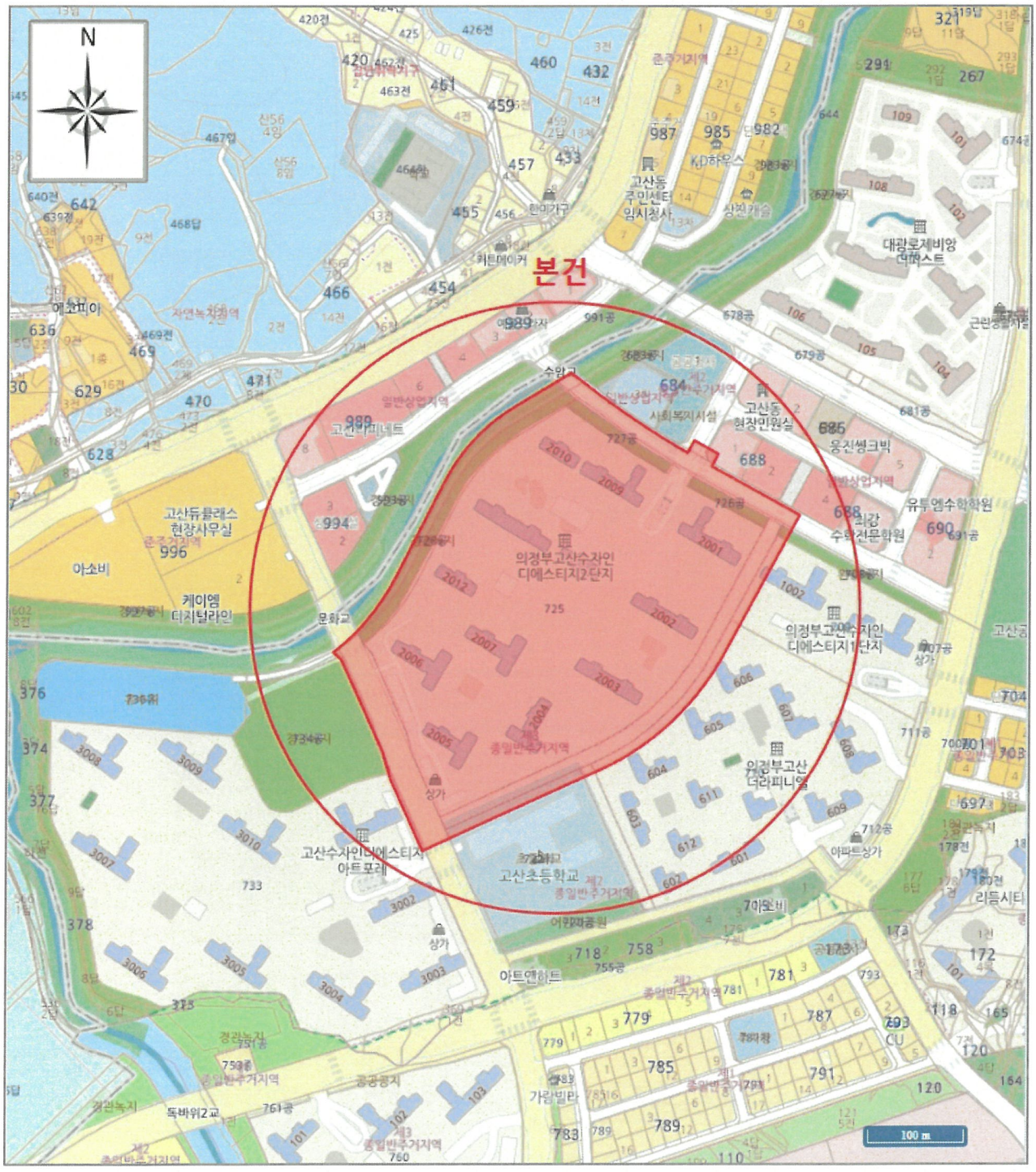
소 재 지	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호



2604-21-01001

상 세 위 치 도

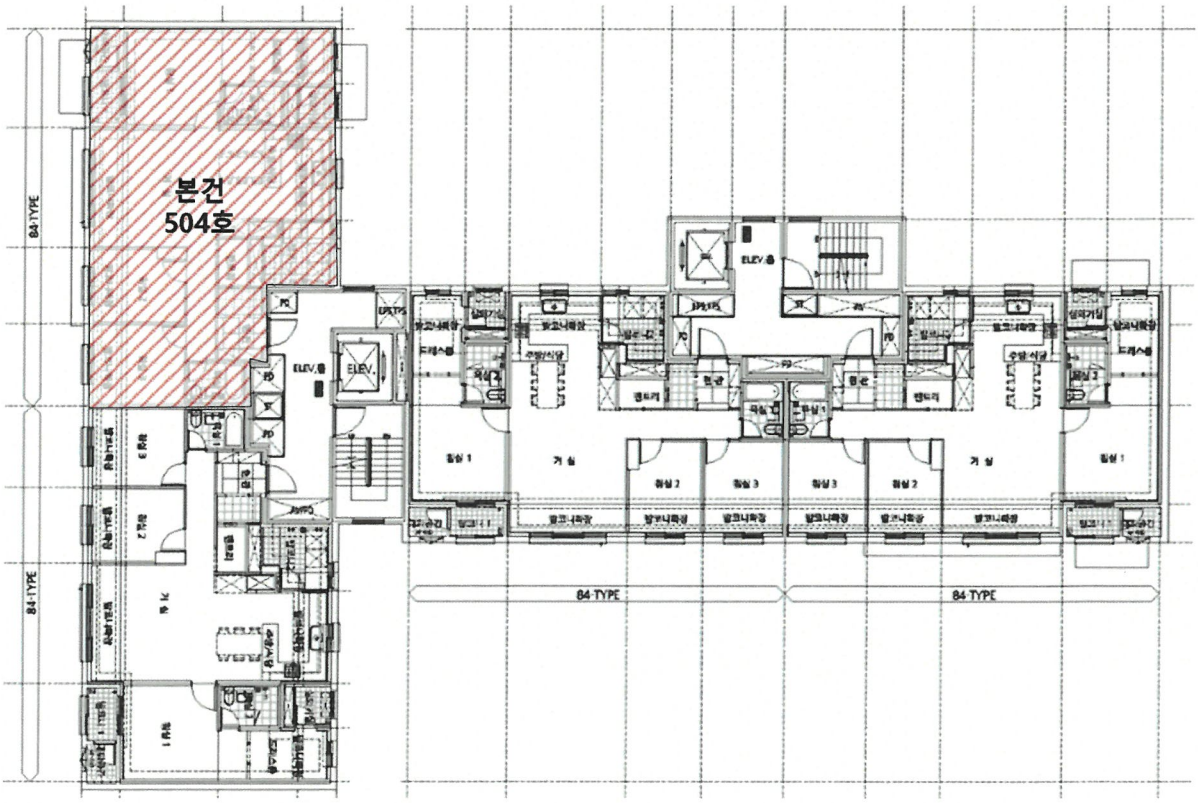
소 재 지	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호



[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

호별 배치도 및 건물 이용상태

축 척 = None Scale



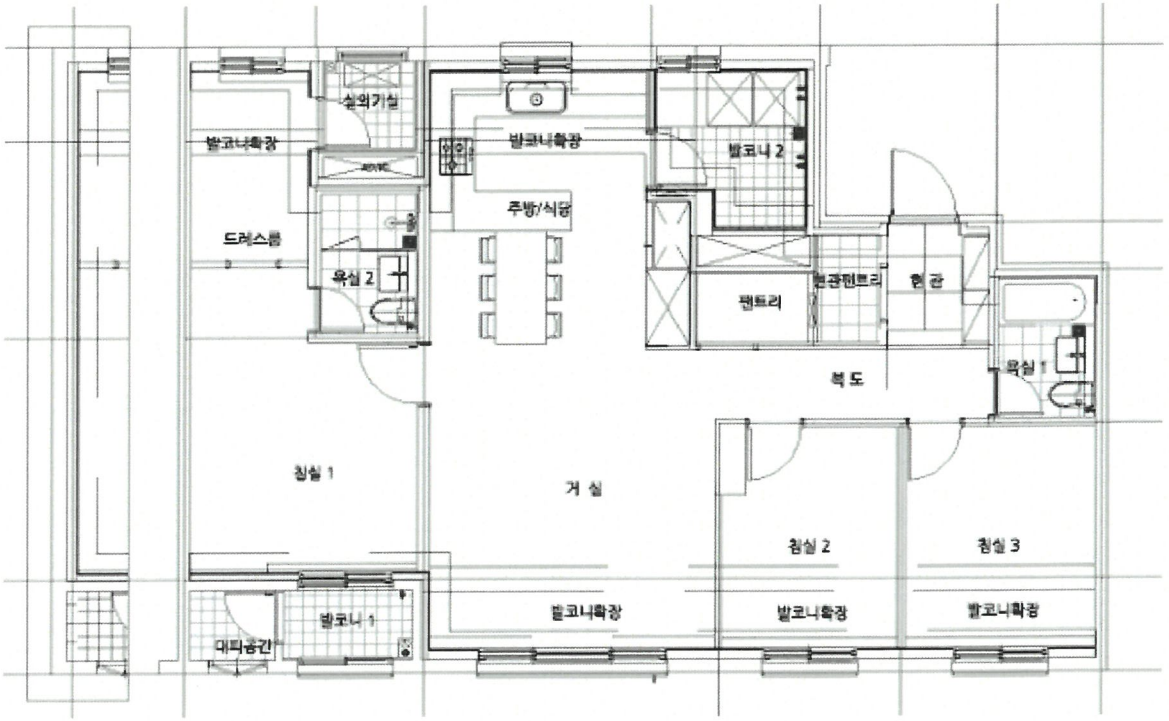
【 제5층 】

본 건

고산 수자인 디에스티지
제2004동 제5층 제504호

호별 배치도 및 건물 이용상태

축 척 = None Scale



【 제504호 】

2604-21-01001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호



< 대상건물 전경 >



< 대상건물 주출입구 >

2604-21-01001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호



< 아파트 단지 입구 >



< 아파트 단지 주위환경 1 >

2604-21-01001

사 진 용 지

소 재 지	경기도 의정부시 산곡동 725 고산수자인디에스티지 제2004동 제5층 제504호



< 아파트 단지 주위환경 2 >



< 대상물건 현관 >