

# 회 보 서

우)10592 경기도 고양시 덕양구 삼송로 238 힐스테이트삼송역스칸센(3블록)  
207호

TEL. 02-371-3997  
FAX. 02-6305-3697

문서번호 : 32411-3003

시행일자 : 2024-11-12

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 김지울

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

- 저희 (주)우슬감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2024.11.07자 귀 제 『2024타경89685』호로 저희 법인에 의뢰하신 『경기도 의정부시 의정부동 15-3 미리온타워 10층 1011호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)우슬감정평가법인 경기북부지사



지사장 심원택

# 청 구 서

감정평가서번호 : 32411-3003

의정부지방법원 사법보좌관 김지을 귀하

## 一金사십칠만팔백원整 (₩470,800.-)

2024. 11. 07자 귀 제 『 2024타경89685 』 호로 의뢰하신 『 경기도 의정부시 의정부동 15-3 미리온타워 10층 1011호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (68,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩219,800 219,800 x 0.7 = ₩153,860 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
여비	112,000	
(나) 토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
실공부발급비	12,000	
기타실비	4,000	
비특별용역비	-	
소계	138,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩428,000	
부가가치세	₩42,800	
총계	₩470,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩470,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(32411-3003)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 서울축산농협

355-0082-9682-53

(주)우솔감정평가법인

2024년 11월 12일

(주)우솔감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 삼송로 238, (3블럭)동 2층 207호(삼송동, 힐스테이트삼송역스퀘어) TEL.02-371-3997 FAX.02-6305-3697

[공급자(사업자)등록번호 : 805-85-02190 ]



# 감정평가서

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 김지울

건명 : 노명현 소유물건 (2024타경89685)

번호 : 32411-3003



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)우솔감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 삼송로 238, (3블럭)동 2층 207호(삼송동, 힐스테이트삼송역스칸센)  
TEL.02-371-3997 FAX.02-6305-3697

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
심원택

심원택



(주)우슬감정평가법인 경기북부지사 지사장 심원택



감정평가액	육천팔백만원정 (₩68,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 김지율	감정평가 목적	경매	
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노명현 (2024타경89685)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	68,000,000
합계					₩68,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
윤천수

윤천수



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 “의정부중앙역” 동측 인근에 위치하는 구분건물(미리온타워 10층 1011호)로서 의정부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

[집합건축물대장 표제부 기준]

경기도 의정부시 의정부동 15-3 [도로명주소 : 경기도 의정부시 호국로 1340]			
건물명	미리온타워		
구 조	철근콘크리트 라멘조, 벽식구조 평스라브지붕	사용승인 일 자	2012. 10. 30
대지면적 (㎡)	954.9	연면적 (㎡)	9,955.75
주 용 도	공동주택, 제1종근생, 업무시설, 숙박시설	규 모	지하2층, 지상15층

### 3. 평가대상 구분건물

기호	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
	동	호수					
1	-	10층 1011호	19.62	19.5595	39.1795	3.749	아파트[도시형생 활주택(원룸형)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 08일 입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 11월 08일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

## 5. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 평가하되, 감정 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

없습니다.

## 6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 인근표준적인 설비, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성 되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 감정평가의 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
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 공시지가 기준법과 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

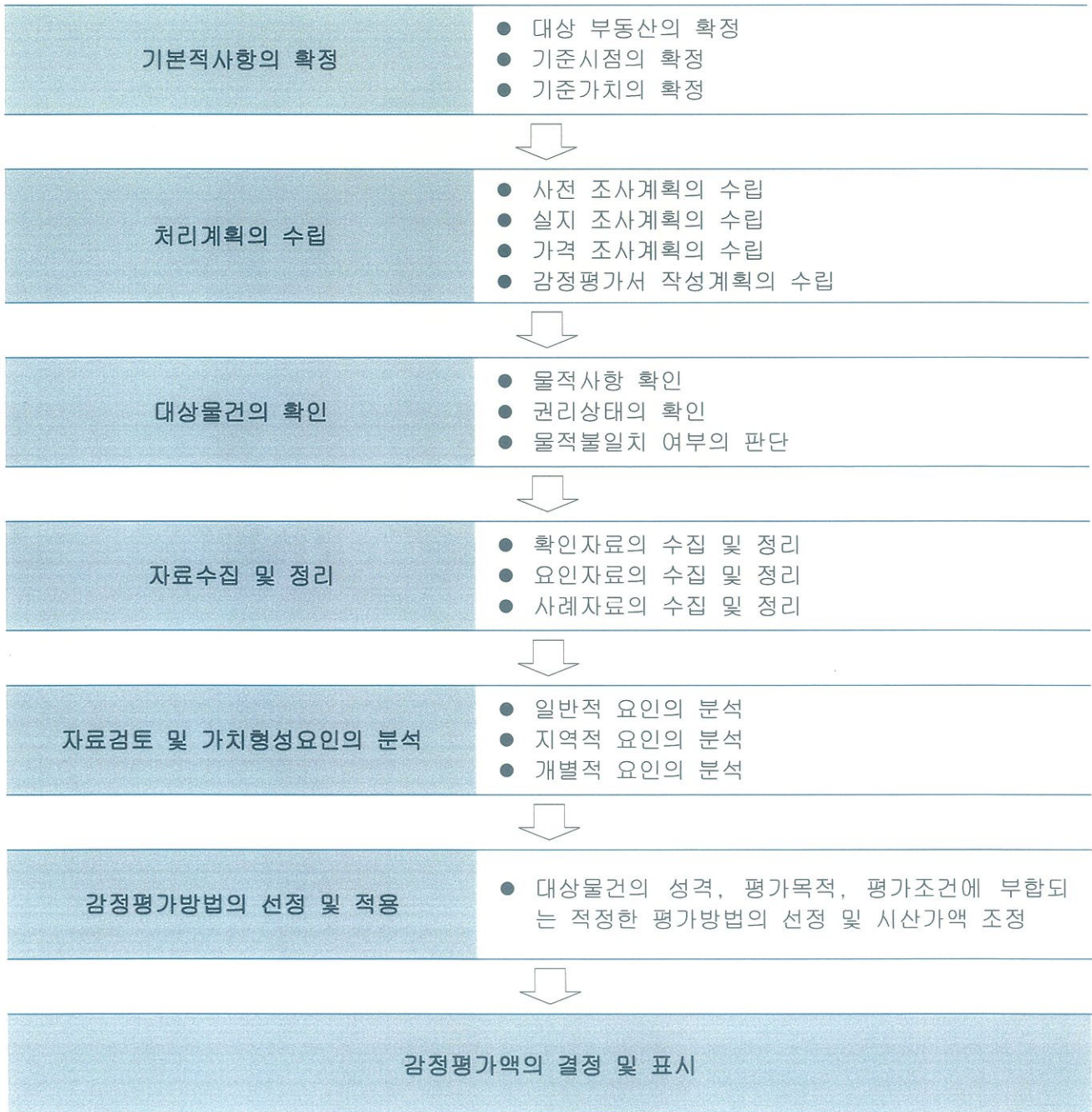
### 다. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가 함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.
- 3) 본건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 본건과 유사한 평가사례, 매매사례 등을 통하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	의정부동 15-*	미리온타워	14층 140*호	19.62	75,000,000	3,823,000	2023.04.03
							2012.10.30
#2	의정부동 15-*	미리온타워	3층 31*호	19.62	62,000,000	3,160,000	2022.12.02
							2012.10.30
#3	의정부동 487-*	남해오네뜨	9층 91*호	15.7546	60,000,000	3,808,000	2024.01.29
							2014.06.17

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

### 2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
#a	의정부동 15-*	미리온타워	9층 90*호	19.62	71,000,000	3,619,000	경매	2024.08.13
								2012.10.30
#b	의정부동 167-1*	드림타운	6층 61*호	15.77	61,000,000	3,868,000	경매	2022.01.28
								2012.09.28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트(도시형 생활주택)	-	전유면적(㎡) 당 @3,500,000 내외	층별, 위치별에 따라 가격차이 존재함.

## 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처: <http://www.courtauction.go.kr>)

구 분	경기도 의정부시		비 고
	매각율(%)	매각가율(%)	
아파트	38.4	83.5	최근 1년 평균

구 분	경기도 의정부시		비 고
	매각율(%)	매각가율(%)	
연립주택, 다세대	24	68.9	최근 1년 평균

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명 / 동	층 / 호수	전유면적 (㎡)	실거래가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	의정부동 15-*	미리온타워	14층 140*호	19.62	75,000,000	3,823,000	2023.04.03 2012.10.30

### 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결 정 의 견	본 건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물은 한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건에 해당되는 “월별 매매가격지수”를 활용하여 산정 하였습니다.

가. 매매가격지수 : 경기 경원권 의정부시

[출처 : 한국부동산원, 단위 : %, 2021.06 = 100.0기준]

년도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023	-	-	90.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	85.1	-	-	-

나. 시점수정치

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2023.04.03	2023년 03월	90.1
	기준시점	2024.11.08	2024년 09월	85.1
시점 수정치	$85.1 / 90.1 \approx 0.94451$			

-거래시점 : 2023.04.03. 2023년 03월 지수를 적용

-기준시점 : 2024.11.08. 2024년 09월 지수를 적용(2024년 10월 지수 미발표)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 본건/비교사례#1

구 분			
항 목	세 부 항 목	격차율	결정의견
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	비교사례 대비 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	비교사례 대비 대체로 대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
개별요인	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)	0.96	비교사례 대비 층별 효용 등에서 열세함
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
기타요인	내부 평면방식(베이)	1.00	비교사례 대비 대체로 대등함
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (환가성, 안정성 등)		
가치형성요인 비교치		0.960	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출가액

비준가액 = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교						
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,823,000	1.00	0.94451	0.960	3,466,427	3,470,000

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	19.62	3,470,000	68,081,400	68,000,000	-
합 계				68,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

인근의 감정평가사례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 아래와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	세대수(호수)	감정평가액(원)	비고
구분건물	1	68,000,000	-
감정평가액		68,000,000	



# 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 경기도 의정부시 의정부동 소재 "의정부중앙역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 상업시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 의정부경전철 '의정부중앙역' 이 위치하고 있어 제반 교통환경은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 건 내 10층 1011호로서,  
외벽: 석재 붙임 등 마감  
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 등 마감  
창호: 하이새시 이중창호 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

공부상 아파트(도시형 생활주택)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 도시가스에 의한 바닥난방설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 되어있습니다.

## 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 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 현황 공동주택, 제1종근생, 업무시설, 숙박시설 건부지로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 30m 내외, 남동측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(일반상업지역), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2017-12-22)(중점경관관리구역(경전철)), 중점경관관리구역(중점경관관리구역(호국로))

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 인근 표준적인 설비, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성 되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조는 상이할 수 있는 바 업무 진행시 참고 바랍니다.

# 광역위치도

소재지

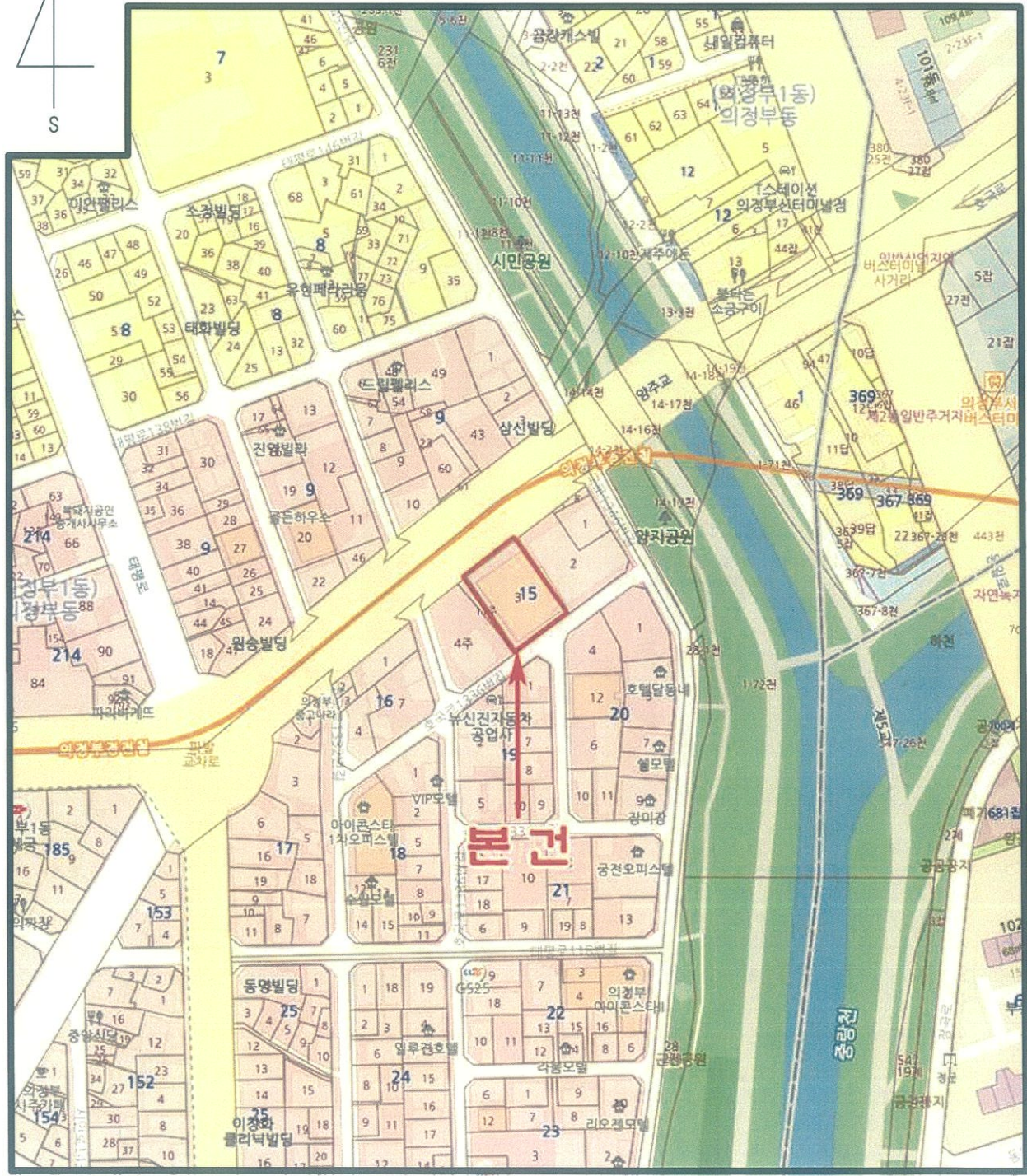
경기도 의정부시 의정부동 15-3 미리온타워 10층 1011호



# 상세 위치도

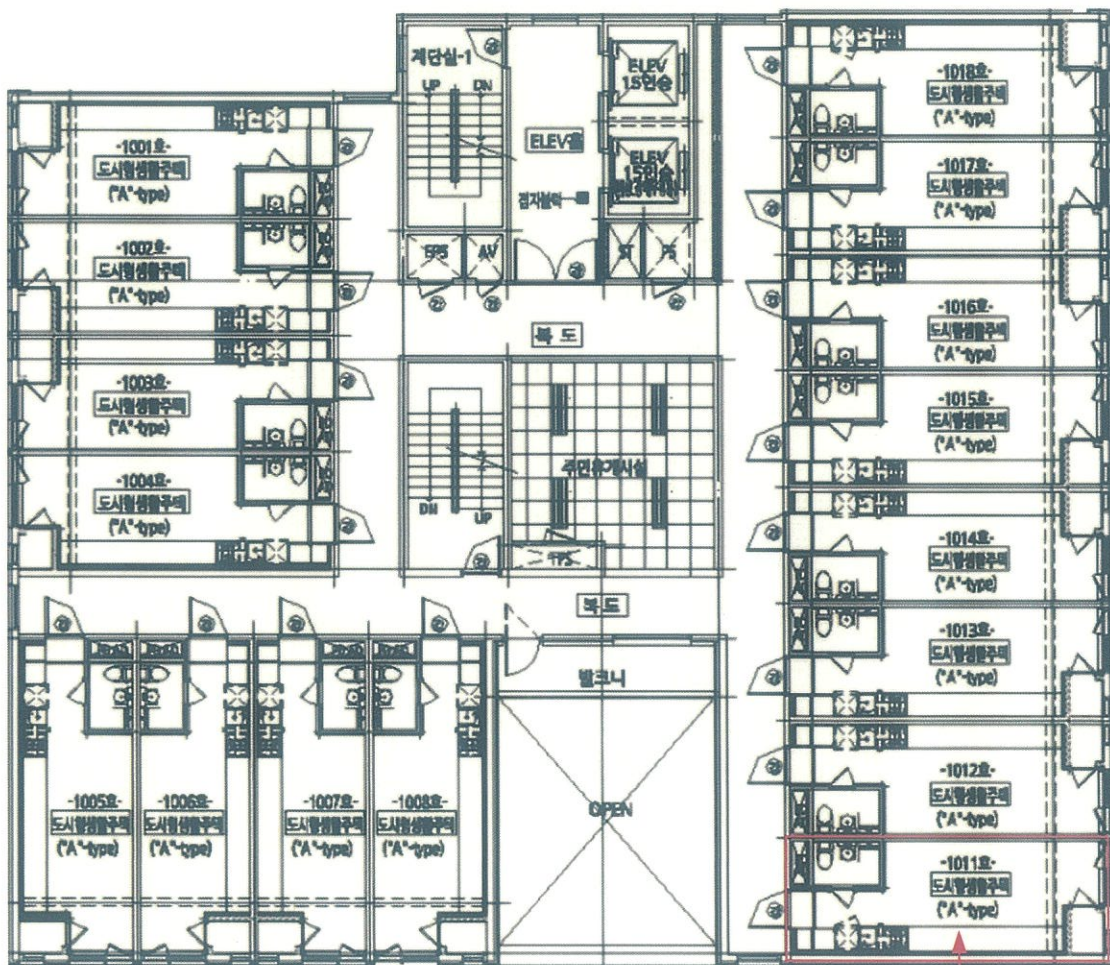
소재지

경기도 의정부시 의정부동 15-3 미리온타워 10층 1011호



# 건물이용 및 임대상황

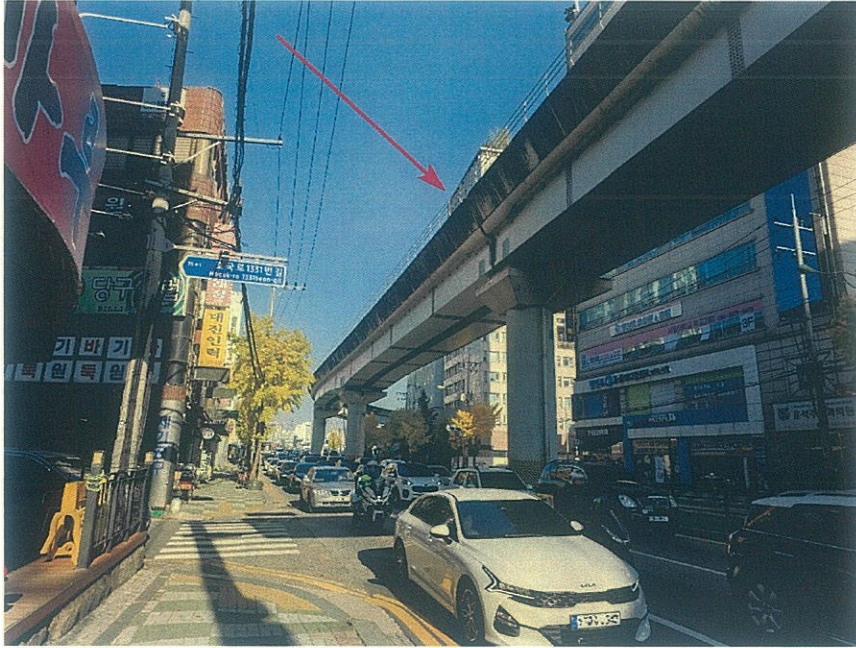
호텔배지도및내부구조도



(1) 1011호

임대부분	임자인	보증금(원)	임대료(원)	비고
		임	대	미
		상		

# 사 진 용 지



[주위 환경-서측에서 촬영]



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 주출입구]



[본건]