

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 큰나무엔터테인먼트 소유물건  
(2024타경7204)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식  
(경매6계)

감정서번호 : HS241-092301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

환성감정평가사사무소

TEL. 031-901-0459

FAX. 031-901-7760

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 은 영

감정평가액	일억삼천팔백만원정(₩138,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 큰나무엔터테인먼트 (2024타경7204)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.26	2024.09.25 ~2024.09.26	2024.10.07		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	138,000,000
	합계					₩138,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 문발동 소재 “문발IC” 남동측 인근에 위치하는 아트팩토리엔제이에프 제비동 제3층 제비-330호(전유면적 32.53㎡)로서, 의정부지방법원 고양지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가의 조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 시장가치란 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 가액을 말하며, 감정평가에 별도의 조건은 없음.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2024.09.26임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 2024.09.25.~ 2024.09.26.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가 방법의 종류

- 거래사례비교법 : 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 유사사례를 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법
- 원가법 : 대상물건이 속한 부동산 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 방법
- 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법

### (2) 평가방식의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 거래사례비교법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

## 7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 의거 “구분건물 감정평가명세표”에 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건의 내부구조 및 이용상황은 현장조사 및 "집합건축물대장"상의 건축물 현황도를 참작하여 작성하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상부동산의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 파주시 문발동 626-11 (경기도 파주시 회동길 480)				
건물명 동·호수	아트팩토리엔제이에프 제비동 제3층 제비-330호				
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
구분		전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
기호	호수				
1	비-330호	32.53	9.1	41.63	22.39
사용승인일		2020.11.04			

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례 중 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 거래시점이 최근인 다음의 사례를 선정함.

(출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
A	문발동 626-11	비/ 52*	32.53	135,000,000	4,150,015	2024.08.24

### 3. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률 중 “오피스(경기)”를 적용하되, 기준시점 당시에 당해 분기 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 기준으로 추정적용하였음.

-오피스 자본수익률(%)

지 역	2024년 2분기	2024년 3분기
경기도	0.64	미발표

산정기간	시점수정치	비고
2024.08.24.~ 2024.09.26.	0.239% (1.00239)	$(1+0.00640*34/91) \approx 1.00239$

### 5. 개별요인비교

구분	세부항목(업무용)	비교치	비고
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	대등함
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.02	층별 효용도 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
<b>비교치누계</b>		<b>1.020</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가액

기호	사례단가	사정보정	시점수정	개별요인	전유면적(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	4,150,015	1.000	1.00239	1.020	32.53	138,029,091	138,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가가액 결정의견

### 1. 감정평가액

#### (1) 참고자료(평가사례)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점	비 고
1	문발동 626-11	비/ 31*	56.53	249,000,000	경매	2024.03	-

#### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 결정가액

기호	본건 동/호수	결정가액(원)
1	제비동 제3층 제비-330호	138,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의하여 결정하였으며, 적정한 것으로 판단됨.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 파주시 문발동	626-11 아트 팩토리엔 제이에프 제비동	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	2,152.23			
	경기도			2층	2,150.09			
	파주시 회동길 480			3층	2,142.81			
				4층	2,142.81			
				5층	2,142.81			
	전유부분의	건물의	표시					
				철근콘크리트구조 제3층 제비-330호	32.53	32.53	138,000,000	
1	경기도 파주시 문발동	626-11	공장용지	준공업지역	10,654.4			
				1.소유권	22.39			
				-----	-----	22.39		
				대지권	10,654.4			
							토지·건물 토 지 : 41,400,000 건 물 : 96,600,000	
	합 계						₩138,000,000.-	
			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 경기도 파주시 문발동 소재 "문발IC" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 지식산업센터, 사무실, 각종 근린 생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진입 용이하고, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 3층 비-330호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 창호 : 새시창호임.등

**(4) 이용상태**

공장(지식산업센터)로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 화재탐지설비 등 소방설비, 방송설비 등이 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형으로 지식산업센터 3개동의 건물부지로 이용중.

**(7) 인접 도로상태등**

서측으로 폭 약 15M, 북서측으로 폭 약 10M, 남동측으로 폭 약 6M의 포장도로에 접합.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 준공업지역(파주출판문화정보 국가산업단지), 소로1류(폭 10m~12m)(2013-02-26)(파주출판문화 정보 국가산업단지)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2013-02-26)(파주출판문화정보 국가산업단지)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 군사기지 및 군사시설기타(2022-01-25)(15미터위임(2022.01.25))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)((08.12.30))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업 시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역((2009.11.26))<한 강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

## 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) |          |

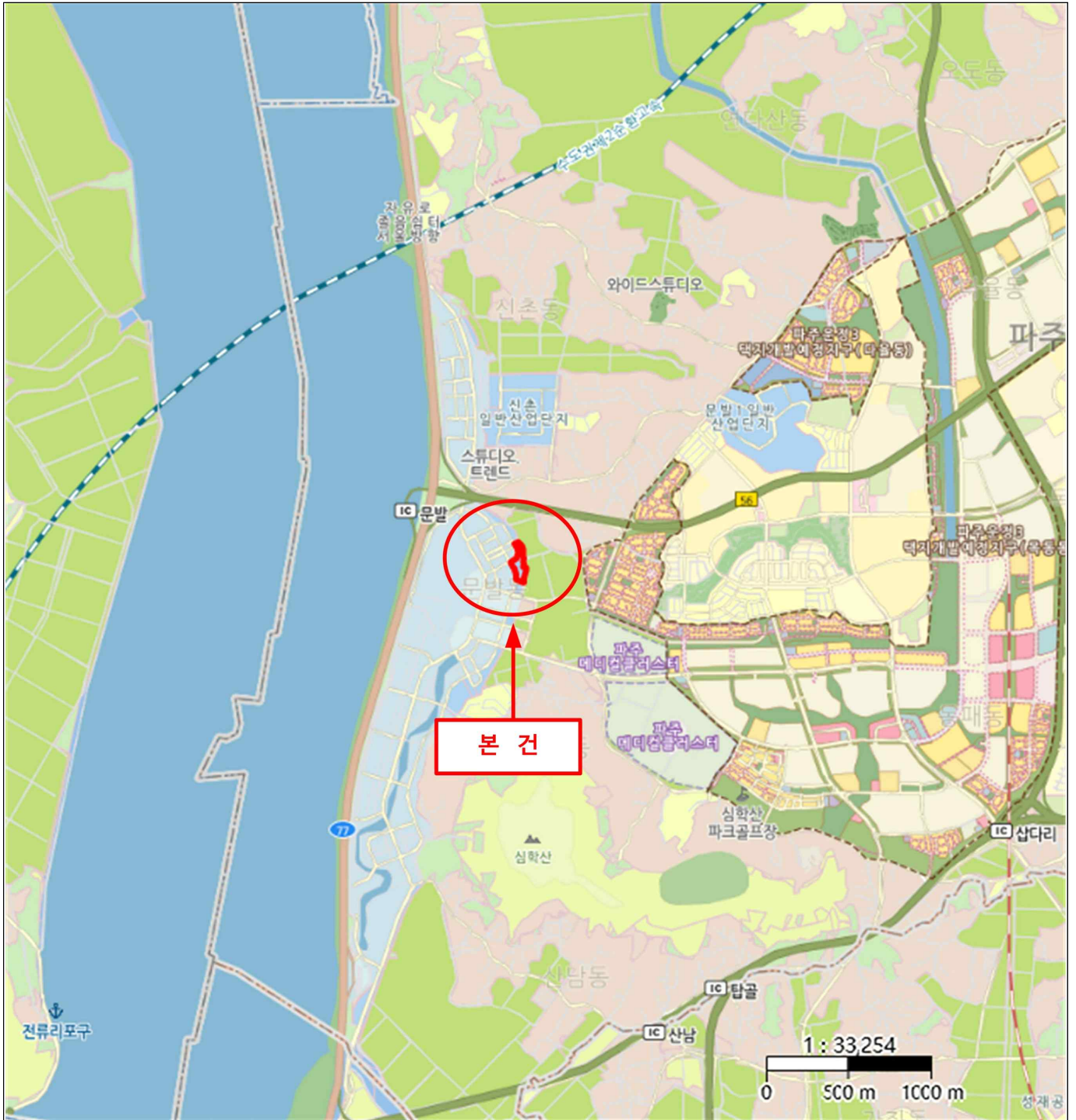
(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
1) 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 파주시 운발동 626-11 아트팩토리엔제이에프 비동 3층 비-330호
-----	--





# 내부구조도



소재지

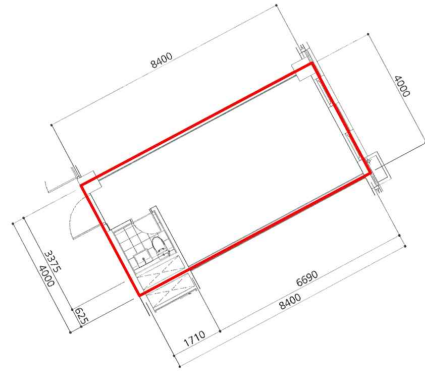
경기도 파주시 문발동 626-11 아트팩토리엔제이에프 비동 3층 비-330호

None Scale

[호별배치도]



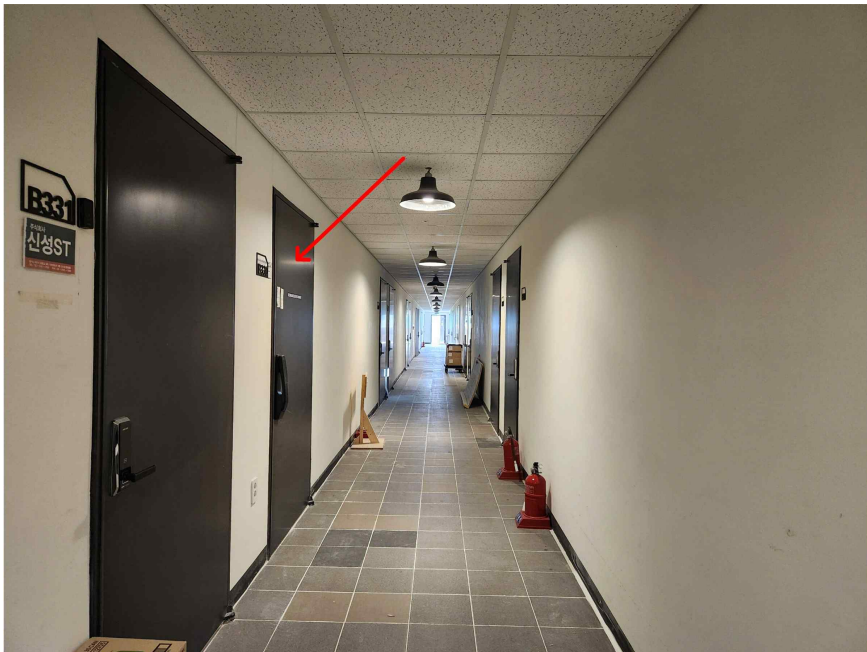
[내부구조도]



# 사 진 용 지



본건 현관



복도 현황

# 사 진 용 지



본건 소재 동



본건 소재 동

# 사 진 용 지



본건 주위전경



본건 주위전경