

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 브레스커뮤니케이션즈  
소유물건(2024타경81722)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김상민

감정평가서번호: 다원2024-81722

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.

다원감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이동원

감정평가액	삼억오천육백만원정 (₩356,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 브레스커유통네이션즈 (2024타경81722)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.08.28 ~ 2024.09.10	2024.09.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	356,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩356,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김재유					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 “별가람초등학교” 남동측 인근에 위치하는 ‘동광비즈 타워별내 제1동 제11층 제1129호’에 대한 의정부지방법원 남양주지원의 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

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

### 4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.10.을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물을 별도로 평가하는 것은 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 지역구분에 따라 노후정도를 감안한 일반적 배분비율을 기준으로 산정한 금액을 구분건물감정평가명세표상에 토지·건물 배분내역으로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- (2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 동광비즈타워별내 11층 복도에 부착된 호별배치도(후첨사진) 등을 통해 확인하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.
  
- (3) 본건 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 남양주시 별내동 974-1 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 272		
건물명,층,호수	동광비즈타워별내 제1동 제11층 제1129호		
용도	공장 및 지원시설	사용승인일	2020.09.25.
건물의 구조 및 층수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	77.06	76.75	22.03

\*공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(부면적 제외) 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동 10**호	공장 및 지원시설	80.28	22.95	369,636,379원	2024.07.11
B	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동 10**호	공장 및 지원시설	72.79	20.81	323,000,000원	2024.01.16

### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교가능성이 높으며, 본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 A사례를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

상기의 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 자본수익률 중 “경기 남양주별내 집합상가의 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

자본수익률(2024.07.11. ~ 2024.09.10.)		
남양주 별내	0.218%	2024년 02분기 : 0.32 (2024년 02분기 자료) $(1+0.0032*62/91) \approx 1.00218$

※미고시 분기는 직전 분기의 자본수익률을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교치 산정

### (1) 기호 1

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		대상	사례	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감 상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치		1.000		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가액
369,636,379	1.00	1.00218	1.000	77.06 / 80.28	355,584,000

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 동일유형 유사층수의 토지 건물 일체로 한 집합상가의 일반적 가격수준	4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준임.
--	-------------------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처:감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지 지번	건물명 층/호수	용도	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적
						기준시점
#a	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동 12**호	공장 및 지원시설	77.06	380,000,000	경매
						2024.09.06.
#b	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동 1**호	공장 및 지원시설	32.59	255,000,000	경매
						2024.03.13.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	건물명	층 호 수	시산가액	감정평가액
1	별내동 974-1	동광비즈타워별내 1동	11층 1129호	355,584,000	356,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시 경기도 남양주시 별내동  [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 272	974-1 동광비즈 타워별내 1동	공장 및 지원시설	철근콘크리트구조 지하2층 지상13층			356,000,000	비준가액 (공용부분 포함.)
					1층	7050.79		
					2층	4693.4		
					3층	8179.69		
					4층	8179.69		
					5층	8179.69		
					6층	4747.73		
					7층	3484.46		
					8층	3481.19		
					9층	3507.32		
					10층	3507.32		
					11층	3507.32		
					12층	3507.32		
					13층	2774.72		
	지하1층	10728.57						
	지하2층	10806.37						
	11층1129호 철근콘크리트구조	77.06	77.06					

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 : 1. 경기도 남양주시 별내동  대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.	974-1	공장용지		12,867.1			
					22.03			
					12,867.1x-----	22.03		
					12,867.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 106,800,000 249,200,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩356,000,000.-</b>	
			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 남양주시 별내동 소재 "별가람초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 교육시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철8호선 및 경춘선 전철역인 "별내역"이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 13층건 중 제11층 제1129호 로서,  
외벽 : 페어글라스 등 마감  
내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.  
창호 : 샷시창호 등 마감.

## (4) 이용상태

본건은 현장조사일 현재 주식회사 브레스커뮤니케이션즈에서 업무용으로 사용중임.  
(보다 자세한 사항은 후첨 '내부구조도' 참조.)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차장시설 등 갖추었음.

# 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

인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서 지식산업센터 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 동측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준주거지역 , 지구단위계획구역(별내택지지구) , 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인 지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 택지개발지구(별내지구)<택지개발촉진법>임.

## (9) 공부와의 차이

현장조사일 현재 본건 내부는 일부를 구획하여 대표실, 사무실, 회의실 등으로 구분하여 사용중임(후첨 내부구조도 참조).

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

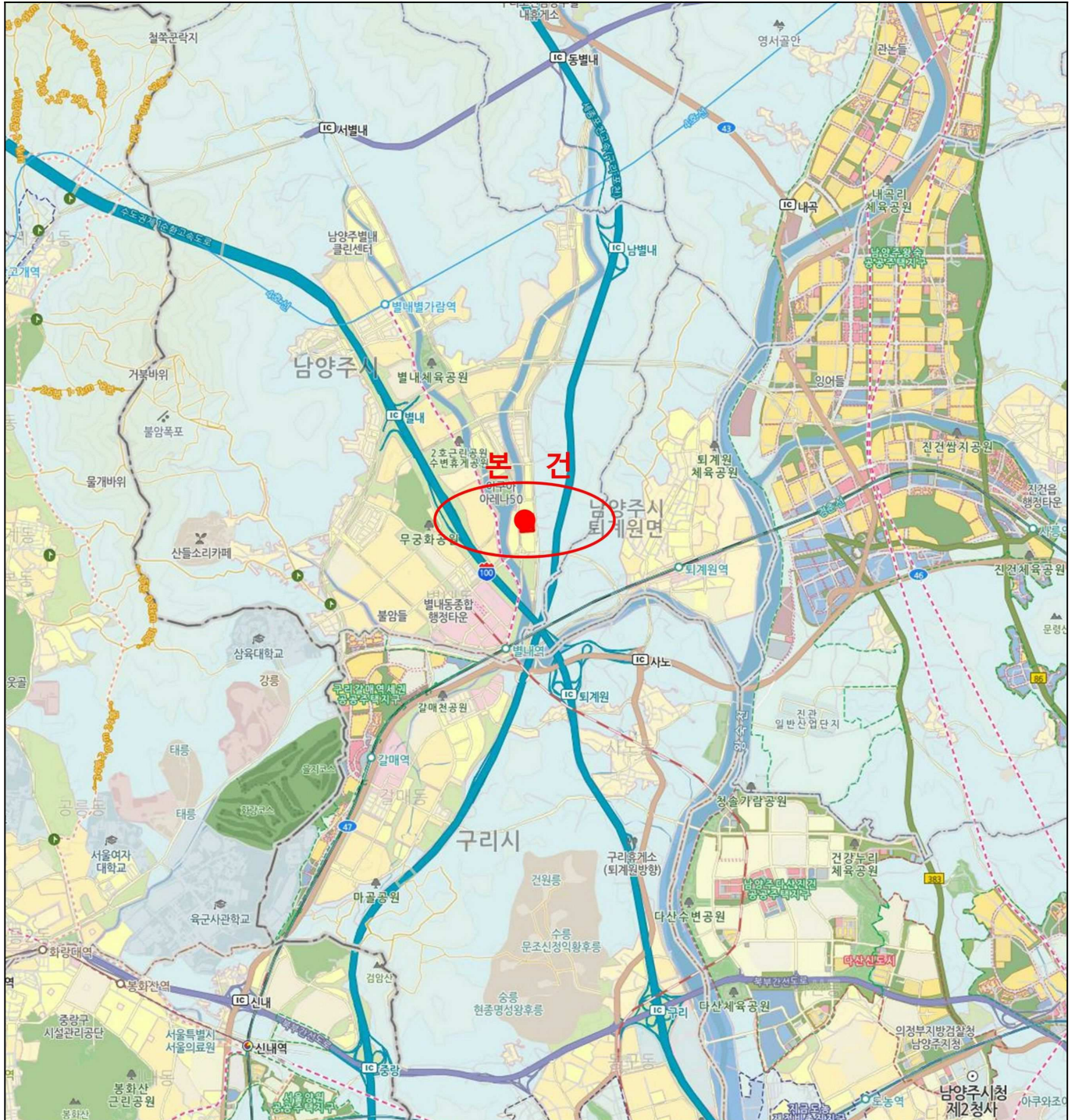
임대관계는 미상이고, 기타사항은 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 "그 밖의 사항"란을 참조하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지

경기도 남양주시 별내동 974-1 동광비즈타워별내 1동 11층 1129호



# 위치도



소재지

경기도 남양주시 별내동 974-1 동광비즈타워별내 1동 11층 1129호



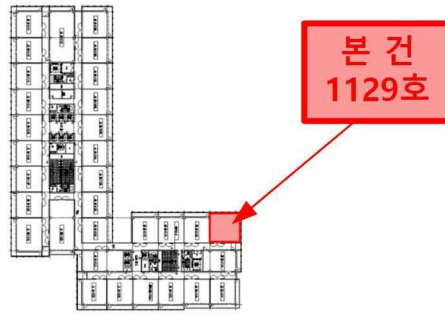
# 내부구조도



소재지

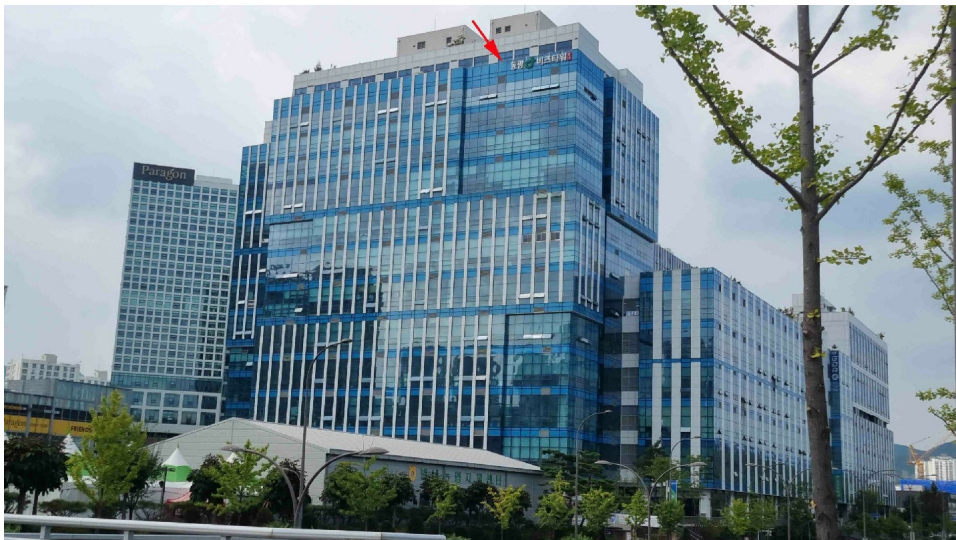
경기도 남양주시 별내동 974-1 동광비즈타워별내 1동 11층 1129호

## <11층 호별배치도>



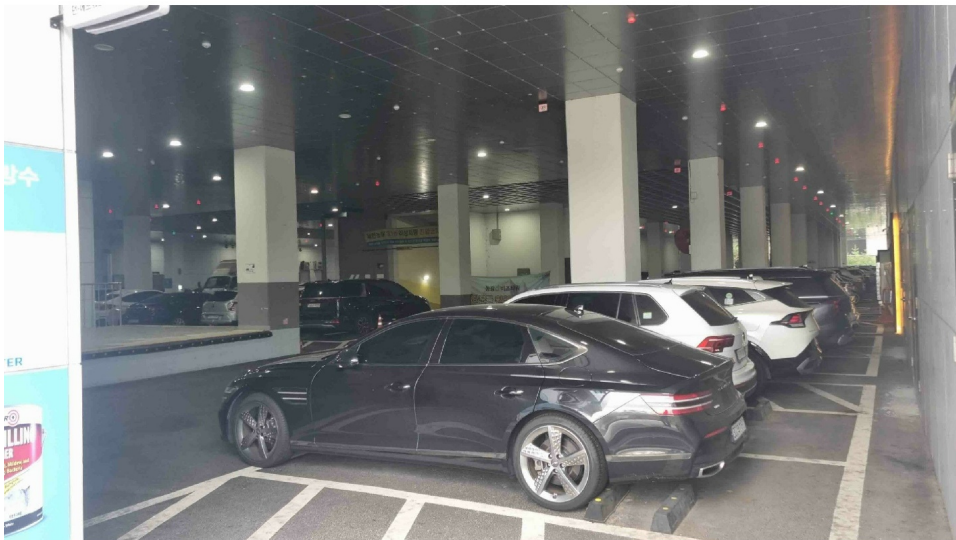
## <1129호 내부구조도>







1





11

