

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민
건명	주식회사 세연사 소유물건(2024타경81241)
감정서번호	240823D3-A095

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

(주)대상감정평가법인 경기북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박정현 (인)

(주)대상감정평가법인 경기북지사 지사장 전경구 (서명또는인)

감정평가액	일십사억오천이백만원정(₩1,452,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김상민		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 세연사 (2024타경81241)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.29	2024.08.28 ~ 2024.08.29	2024.08.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	1,452,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,452,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 전경구 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 남양주시 별내동 소재 "별내농협하나로마트" 북서측 인근에 위치하는 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동 제10층 제N1001호 외 5개호로서, 의정부지방법원 남양주지원의 경매진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.29.임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024.08.28 ~ 08.29에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건은 층·호별 위치는 건축물현황도 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 도시하였으며, 실제 현황과 다소 차이가 있을 수 있으니 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 남양주시 별내동 975- 1 (도로명주소 : 경기도 남양주시 순화공로 249)					
건물명 층,호		별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동					
용도		공장(지식산업센터), 근린생활시설		사용승인		2021.06.18	
기호	면적(㎡)		전유면적	공용(주)면적	전유+공용	대지권	전용율
	층	호수					
1	10층	엔1001호	60.495	67.4857	127.9807	19.8234	47.27
2	10층	엔1002호	50.505	56.3411	106.8461	16.5491	47.27
3	10층	엔1003호	50.505	56.3411	106.8461	16.5491	47.27
4	10층	엔1004호	55.5	61.9134	117.4134	18.1859	47.27
5	10층	엔1005호	55.5	61.9134	117.4134	18.1859	47.27
6	10층	엔1006호	48.84	54.4837	103.3237	16.0035	47.27

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 동일건물내에 소재하고 비교적 최근에 거래된 본건과 유사한 거래사례로서 대상물건과 물적유사성이 높은 사례#1를 선정함.

(자료출처:등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	별내동 975-1	별내역파라곤 스퀘어 지식산어센터 -1동	00층/ 엔0000호	52.255	17.12	235,000	4,497,177	2024.07.19
								2021.06.18
#2	별내동 975-1	별내역파라곤 스퀘어 지식산어센터 -1동	00층/ 엔0000호	52.255	17.12	235,000	4,497,177	2024.04.10
								2021.06.18
#3	별내동 975-1	별내역파라곤 스퀘어 지식산어센터 -1동	00층/ 엔0000호	51.48	16.87	225,000	4,370,629	2024.03.25
								2021.06.18
#4	별내동 975-1	별내역파라곤 스퀘어 지식산어센터 -1동	0층/ 엔000호	55.5	18.19	230,000	4,144,144	2022.04.02
								2021.06.18
#5	별내동 975-3	별내역파라곤 스퀘어 지식산어센터 -2동	00층/ 엠0000호	54.6	16.65	240,000	4,395,604	2023.12.13
								2021.06.18

4. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산(오피스)의 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 상업용 부동산(오피스) 자본수익률”를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출

구 분	년도	1분기	2분기	3분기	4분기
자본수익률	2024	0.86	0.64		
	2023	0.15	0.27	0.03	0.28
	2022	0.77	0.71	0.63	0.21
기간 (2024.07.19.~2024.08.29.)	시점수정치 : 1.00295	$(1+0.0064*42/91) \approx 1.00295$			

* 2024년 3/4분기 이후 자본수익률은 미고시되어 2024년 2/4분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

(기호1 / 비교사례'#1')

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	외부 진출입의 용이성			
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공급 및 처리시설의 상태			
건물요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 건물요인에서 대등함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
호별요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.01	본건은 사례에 비해 위치별 등 개별적요인에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.01		1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(기호2~6 / 비교사례'#1')

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	외부 진출입의 용이성			
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성			
	대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장)			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공급 및 처리시설의 상태			
건물요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내에 소재하는 바 건물요인에서 대등함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
호별요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건과 사례는 위치별 등 개별적요인에서 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

구분	거래사례 전유면적당 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격 (원)	적용 비준가격(원)
1	4,497,177	1.00	1.00295	1.01	60.495	275,587,883	276,000,000
2	4,497,177	1.00	1.00295	1.00	50.505	227,799,958	228,000,000
3	4,497,177	1.00	1.00295	1.00	50.505	227,799,958	228,000,000
4	4,497,177	1.00	1.00295	1.00	55.5	250,329,624	250,000,000
5	4,497,177	1.00	1.00295	1.00	55.5	250,329,624	250,000,000
6	4,497,177	1.00	1.00295	1.00	48.84	220,290,069	220,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사규모 부동산의 경우 위치, 층별 등에 따라 다소간의 차이가 있으나 대체로 전유면적 당 4,200,000원~4,600,000원 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

【출처: 협회 감정평가정보】

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
별내동 975- 1	별내역파라곤스 케어 지식산어센터- 1동	00층/엔0000호	52.255	17.12	담보	221,000,000	2023.09.13
							2021.06.18
별내동 975- 1	별내역파라곤스 케어 지식산어센터- 1동	0층/엔000호	48.84	16.00	담보	227,000,000	2023.07.07
							2023.05.12
별내동 974	에이스하이엔드 타워별내	0층/000호	77.06	26.96	담보	352,000,000	2023.11.14
							2021.02.03

3. 아파트형공장 낙찰가율 통계분석

(단위:%)

지역통계	경기도	남양주시	별내동
1년간 평균	65.75	64.17	73.73
6개월평균	67.00	64.17	73.73

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법에 의한 비준가격과 다른 평가방식에 의한 평가방법으로 산출한 시산가격을 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성으로 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하며, 거래사례비교법에 의한 비준가격이 시장가치를 반영하고 있고, 유사 부동산의 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 비교검토할 때 거래사례를 기준으로 한 비준가격이 타당한 것으로 판단되는 바, 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 :

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1001호	60.495	19.8234	276,000,000
2	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1002호	50.505	16.5491	228,000,000
3	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1003호	50.505	16.5491	228,000,000
4	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1004호	55.5	18.1859	250,000,000
5	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1005호	55.5	18.1859	250,000,000
6	경기도 남양주시 별내동 975- 1	별내역파라곤스퀘어 지식산업센터- 1동	10층 엔1006호	48.84	16.0035	220,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
2	1동의 건물의 경기도 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 249	표시 975-1 별내역 파라곤 스퀘어 지식산업 센터-1동	공장(지식 산업센터) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층						
				지3층	3,121.8413					
				지2층	3,150.7818					
				지1층	1,847.5796					
				1층	1,020.0267					
				2층	1,581.8638					
				3층	337.2747					
				4층	1,103.0945					
				5~6층(각층)	1,062.8621					
				7층	1,103.0945					
				8~9층(각층)	1,062.6009					
				10층	1,103.0945					
				11~12층(각층)	1,062.3397					
				13층	1,103.0945					
				14~15층(각층)	1,062.3397					
				16층	1,103.0945					
				17~18층(각층)	1,061.8171					
				전유부분의 건물	물의 표시	(내) 10층 엔1002호 철근콘크리트구조	50.505	50.505	228,000,000	비준가격
				대지권의 목적	인 토지의	표시	준주거지역	5,390		
	1.경기도 남양주시 별내동	975-1	대							
대지권의 종류			1.소유권	16.5491						
대지권의 비율			1	-----	16.5491					
				5,390						
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	68,400,000				
					건 물 :	159,600,000				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
3	1동의 건물의 경기도 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 249	표시 975-1 별내역 파라곤 스퀘어 지식산업 센터-1동	공장(지식 산업센터) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층							
				지3층	3,121.8413						
				지2층	3,150.7818						
				지1층	1,847.5796						
				1층	1,020.0267						
				2층	1,581.8638						
				3층	337.2747						
				4층	1,103.0945						
				5~6층(각층)	1,062.8621						
				7층	1,103.0945						
				8~9층(각층)	1,062.6009						
				10층	1,103.0945						
				11~12층(각층)	1,062.3397						
				13층	1,103.0945						
				14~15층(각층)	1,062.3397						
				16층	1,103.0945						
				17~18층(각층)	1,061.8171						
				전유부분의 건	물의 표시		(내) 10층 엔1003호 철근콘크리트구조	50.505	50.505	228,000,000	비준가격
				대지권의 목적	인 토지의	표시	대	준주거지역	5,390		
	대지권의 종류				1. 소유권	16.5491					
대지권의 비율				1	-----	16.5491					
					5,390						
						토지·건물	배분내역				
						토 지 :	68,400,000				
						건 물 :	159,600,000				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
5	1동의 건물 경기도 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 249	표시 975-1 별내역 파라곤 스퀘어 지식산업 센터-1동	공장(지식 산업센터) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층						
				지3층	3,121.8413					
				지2층	3,150.7818					
				지1층	1,847.5796					
				1층	1,020.0267					
				2층	1,581.8638					
				3층	337.2747					
				4층	1,103.0945					
				5~6층(각층)	1,062.8621					
				7층	1,103.0945					
				8~9층(각층)	1,062.6009					
				10층	1,103.0945					
				11~12층(각층)	1,062.3397					
				13층	1,103.0945					
				14~15층(각층)	1,062.3397					
				16층	1,103.0945					
				17~18층(각층)	1,061.8171					
				전유부분의 건물	물의 표시	(내) 10층 엔1005호 철근콘크리트구조	55.5	55.5	250,000,000	비준가격
				대지권의 목적 1.경기도 남양주시 별내동	인 토지의 975-1	표시 대	준주거지역	5,390		
	대지권의 종류			1.소유권	18.1859					
대지권의 비율			1	----- 5,390	18.1859					
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	75,000,000				
					건 물 :	175,000,000				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
6	1동의 건물의 경기도 남양주시 별내동 [도로명주소] 경기도 남양주시 순화궁로 249	표시 975-1 별내역 파라곤 스퀘어 지식산업 센터-1동	공장(지식 산업센터) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층							
				지3층	3,121.8413						
				지2층	3,150.7818						
				지1층	1,847.5796						
				1층	1,020.0267						
				2층	1,581.8638						
				3층	337.2747						
				4층	1,103.0945						
				5~6층(각층)	1,062.8621						
				7층	1,103.0945						
				8~9층(각층)	1,062.6009						
				10층	1,103.0945						
				11~12층(각층)	1,062.3397						
				13층	1,103.0945						
				14~15층(각층)	1,062.3397						
				16층	1,103.0945						
				17~18층(각층)	1,061.8171						
				전유부분의 건	물의 표시		(내) 10층 엔1006호 철근콘크리트구조	48.84	48.84	220,000,000	비준가격
				대지권의 목적	인 토지의	표시	준주거지역	5,390			
	1.경기도 남양주시 별내동	975-1	대								
대지권의 종류			1.소유권	16.0035							
대지권의 비율			1	-----	16.0035						
				5,390							
						토지·건물					
						토 지 :	배분내역				
						건 물 :	66,000,000				
							154,000,000				
합 계							₩1,452,000,000.-				

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 남양주시 별내동 소재 '별내농협하나로마트' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 유사 지식산업센터 및 오피스텔, 아파트 단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 남측 근거리에 경춘선 및 서울지하철 8호선 '별내역'이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건내 10층 엔1001호~엔1006호로서,
 (건물사용승인일 : 2021.06.18)
 -외벽 : 석재붙임 등 마감
 -내벽 : 몰탈위 페인트 등 마감
 -창호 : 강화유리 및 샷시창호임.

(4) 이용상태

공히 지식산업센터로 이용중임.

(5) 설비내역

시스템냉·난방설비 및 위생설비, 소화설비, 승강기설비 등이 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 지식산업센터 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물 동측으로 노폭 약35m의 포장도로와 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 남양주시 별내동 975-1 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터-1동 10층 엔1001호 외 5개호
------------	--



위치도



소재지	경기도 남양주시 별내동 975-1 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터-1동 10층 엔1001호 외 5개호
------------	--



내부구조도

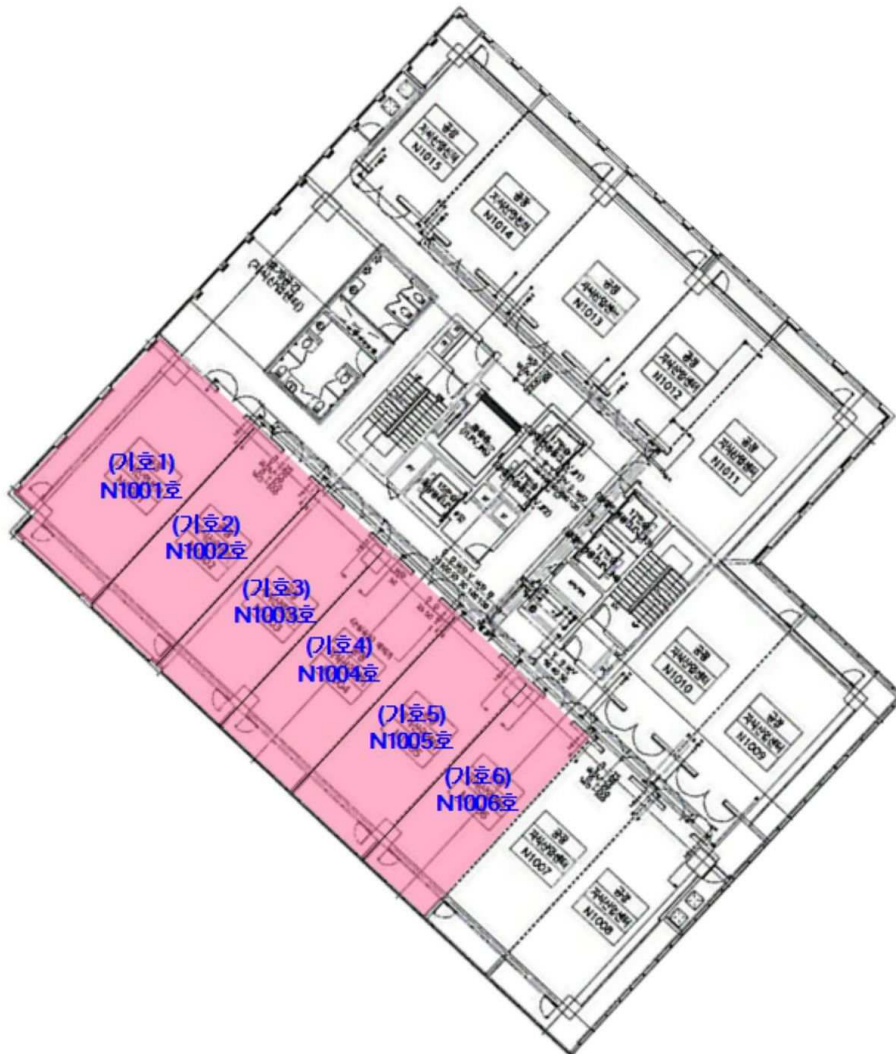


소재지	경기도 남양주시 별내동 975-1 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터-1동 10층 엔1001호외
------------	---

NO SCALE

[호별배치도 및 내부구조도]

[남양주시 별내동 975-1 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터1동
10층 N1001호, N1002호, N1003호, N1004호, N1005호, N1006호]



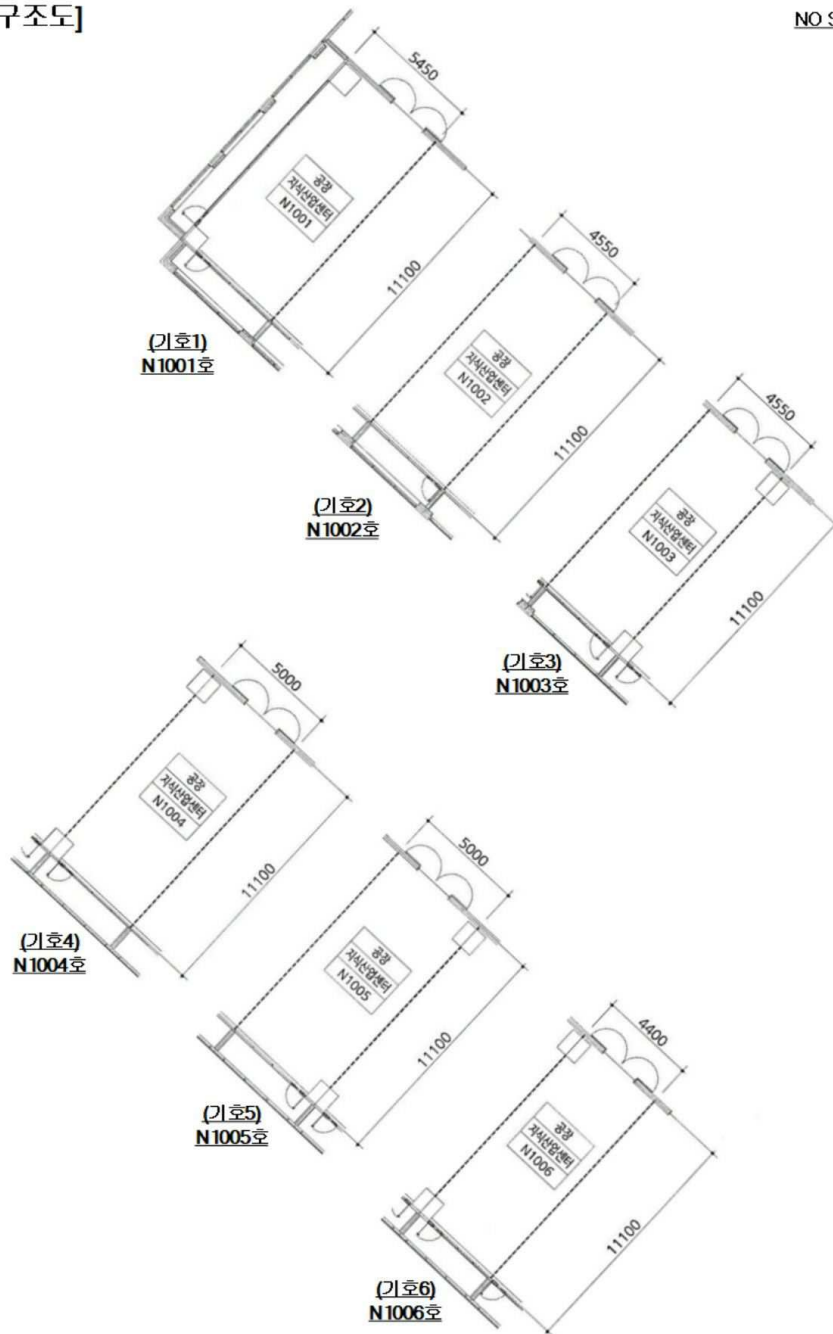
내부구조도



소재지	경기도 남양주시 별내동 975-1 별내역파라곤스퀘어 지식산업센터-1동 10층 엔1001호외
------------	---

[내부구조도]

NO SCALE





()



()



1 (N1001)



2 (N1002)



3 (N1003)



4, 5 (N1004 , N1005)



6 (N1006)

