

# 감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선
건명	파산자 주식회사비즈아일랜드의 파산관재인 변호사 박광영 소유물건(2025타경2757)
감정서번호	K2025-07-03

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.

칠칠감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
곽건영

(인)

감정평가액	구억육천삼백만원정 (₩963,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사비즈아일랜드의 파산관재인 변호사 박광영 (2025타경2757)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.23	2025.07.22 ~ 2025.07.23	2025.07.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	963,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩963,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 가. 대상물건과 감정평가 개요

#### 1. 대상물건 개요

의정부지방법원 남양주지원의 경매목적에 위한 이 감정평가의 대상물건은 경기도 남양주시 별내동 소재 “별가람초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “동광비즈타워별내” 1동 지하2층 비 119호, 비220호, 비221호, 비222호 구분건물(공장 : 지식산업센터)로서 건물개요는 다음과 같습니다.

소재지	경기도 남양주시 별내동 974-1 『도로명 주소 : 경기도 남양주시 순화공로 272』					
건물명	동광비즈타워별내 1동					
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층, 지상 13층					
주용도	공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사 등)					사용승인일자
						2020.09.25
기호	층/호수	전유 (㎡)	공용부분 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	이용상태
1	지하2층 비219호	71.40	71.10	142.5	20.42	공장 (지식산업센터)
2	지하2층 비220호	69.70	69.42	139.12	19.93	
3	지하2층 비221호	80.75	80.42	161.17	23.09	
4	지하2층 비222호	68.46	68.18	136.64	19.57	

#### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 23일로 하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 22일 ~ 23일 이며 그 내용은 사전 자료수집, 공부발급, 현장조사 등으로 실지조사를 실시하였습니다.

### 4. 가치기준 및 감정평가조건

대상 구분건물에 대한 이 감정평가는 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- ① 대상 구분건물에 대한 건물 및 토지의 배분가격은 지역 및 유형과 노후 정도를 감안한 일반적 배분비율에 따라 산정한 금액을 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였습니다.
- ② 대상 구분건물의 위치 및 이용상태 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 근거로 하여 표기하였습니다.
- ③ 대상 구분건물의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 부동산공부자료에 의거하여 평가하였습니다.

## 나. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액의 산출근거

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (1) 구분건물의 감정평가방법의 적용

대상 구분건물과 가치형성요인이 같거나 비슷한 건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 한 거래사례와 비교하여 대상 구분건물의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인의 비교를 통하여 대상 구분건물의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

### (2) 거래사례의 선정

다음의 거래사례 중 본건 상가 내의 물건으로서 물적 유사성이 높은 <사례#1>을 비교 사례로 선정하였습니다.

『출처 : 한국부동산원 KAIS 』

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	지하1층/비11*호	71.82	20.53	240,750 (@3,352,130)	실거래 자료	2023.12.08
								2020.09.25
#2	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	13층/136*	22.51	6.44	112,000 (@4,975,566)	실거래 자료	2025.06.10
								2020.09.25
#3	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	지하1층/비11*	497.9	142.35	1,780,000 (@3,575,015)	실거래 자료	2021.11.03
								2020.09.25
#4	별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	11층/110*	71.82	20.53	315,000 (@4,385,964)	실거래 자료	2025.05.29
								2020.09.25

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (3) 사정보정

인근 유사 물건의 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단됩니다.(1.00)

### (4) 시점수정

대상 구분건물이 소재하는 경기도지역의 “오피스 분기별 자본수익률” (한국부동산원 R-ONE 부동산통계뷰어)를 같고, 시점수정치는 아래와 같이 산출됩니다.

시점구분	자본수익률(%)			
	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	0.15	0.27	0.03	0.28
	0.86	0.64	0.55	0.20
2024년	0.86	0.64	0.55	0.20
	0.77			
2015년	0.77			

- 매매시점 : 사례 #1 : 2023.12.08
- 가격시점 : 2025.07.23
- 산 식 : 「  $(1+0.0028 \times 24/92) \times 1.0086 \times 1.0064 \times 1.0055 \times 1.0020 \times 1.0077 \times (1 + 0.0077 \times 114/90)$  」  $\div 1.04136$ .
- 자본수익률(%) : #1 : 4.136%(1.04136).

다만, 2025년 1분기의 자본수익률은 미고시로 연장 적용하였습니다.

### (5) 지역요인 비교

대상 구분건물은 거래사례 물건 소재지와 같은 건물로서 지역요인은 동일합니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (6) 가치형성요인 비교(기호 1~4/#1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은 건물로서 외부요인 대등함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상물건은 사례물건과 같은 건물로서 내부요인 대등함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고 층수 등			
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.95	대상물건은 사례물건 대비 층별 효용성에서 열세함
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인 격차율 누계		1.00	0.950	1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.950

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (7) 비준 시산가격의 산정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	비준가격 (원)
1	240,750,000	1.00	1.04136	0.95	0.9942 (≒71.40/71.82)	236,790,651	<b>237,000,000</b> (@3,319,327)
2	240,750,000	1.00	1.04136	0.95	0.9705 (≒69.70/71.82)	231,145,974	<b>231,000,000</b> (@3,314,203)
3	240,750,000	1.00	1.04136	0.95	1.1243 (≒80.75/71.82)	267,776,834	<b>268,000,000</b> (@3,318,885)
4	240,750,000	1.00	1.04136	0.95	0.9532 (≒68.46/71.82)	227,025,597	<b>227,000,000</b> (@3,315,804)

## 2. 감정평가 시산가격의 조정검토

### (1) 인근 부동산 탐문조사

단지 내 유사물건의 전유면적당 가격수준	전유면적(㎡)당 3,100,000/㎡ ~ 3,400,000원/㎡내외
--------------------------	---------------------------------------

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평평가사협회 KAPADB]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	지하2층/ 비20*	71.40	20.42	담보	241,000 (@3,375,350)	2023. 10. 23
							2020. 09. 25
별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	지하1층/ 비12*	190.71	54.53	담보	648,000 (@3,397,829)	2024. 11. 26
							2020. 09. 25
별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	지하2층/ 비20*	71.40	20.42	자산 재평가	224,000 (@3,137,255)	2022. 12. 07
							2020. 09. 25
별내동 974-1	동광비즈타워 별내 1동	3층/ 31*	141.96	40.59	공매	750,000 (@5,283,178)	2024. 05. 20
							2020. 09. 25

### (3) 아파트형 공장 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경기도	남양주시	별내동
1년간 평균	53.66%	60.09%	54.07%
6개월 평균	51.34%	57.13%	54.07%

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (4) 시산가액의 조정검토

대상 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 부적합하므로 인근 유사 건물의 일반적 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등의 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토한 바, 거래사례비교법으로 산정한 시산가액이 타당한 것으로 인정되므로 다른 방법에 의한 합리성의 검토절차를 생략합니다.

### 다. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

구분	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	지하2층 비219호	71.40	71.10	20.42	237,000,000
기호 2	지하2층 비220호	69.70	69.42	19.93	231,000,000
기호 3	지하2층 비221호	80.75	80.42	23.09	268,000,000
기호 4	지하2층 비222호	68.46	68.18	19.57	227,000,000
합 계		290.31	-	-	963,000,000

#### 2. 결정의견

대상 구분건물의 인근 또는 같은 동의 매매사례와 인근 유사건물의 일반적 가격수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의하여 산정한 대상 구분

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

건물의 감정평가액의 적정성이 인정되므로 위 1항과 같이 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다. 끝



# 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		
2	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 별내동 [도로명 주소] 경기도 남양주시시 순화공로 272	974-1 동광 비즈타워 별내 1동	공장 및 지원시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상13층 1층 2층 3층~5층(각층) 6층 7층 8층 9층~12층(각층) 13층 지하1층 지하2층				
	전유부분의 건물의표시			지하2층비220호 철근콘크 리트구조	69.70	69.70	231,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1. 경기도 남양주시 별내동	974-1	공장용지	준주거지역	12,867.1			
	대지권의 종류:1 소유권				19.93			
	대지권의 비율:1.				12,867.1x----- 12,867.1	19.93		
						<b>토지 · 건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 69,300,000 161,700,000	

# 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		
3	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 별내동 [도로명 주소] 경기도 남양주시시 순화공로 272	974-1 동광 비즈타워 별내 1동	공장 및 지원시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상13층 1층 2층 3층~5층(각층) 6층 7층 8층 9층~12층(각층) 13층 지하1층 지하2층				
	전유부분의 건물의표시			지하2층비221호 철근콘크 리트구조	80.75	80.75	268,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1. 경기도 남양주시 별내동	974-1	공장용지	준주거지역	12,867.1			
	대지권의 종류:1 소유권				20.42			
	대지권의 비율:1.				12,867.1x----- 12,867.1	20.42		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,400,000 187,600,000	

# 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		
4	1동의 건물의표시 경기도 남양주시 별내동 [도로명 주소] 경기도 남양주시시 순화공로 272	974-1 동광 비즈타워 별내 1동	공장 및 지원시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상13층 1층	7,050.79		227,000,000	비준가액
				2층 3층~5층(각층) 6층 7층 8층 9층~12층(각층) 13층 지하1층 지하2층	4,693.4 8,179.69 4,747.73 3,484.46 3,481.19 3,507.32 2,774.72 10,728.57 10,806.37			
	전유부분의 건물의표시			지하2층비222호 철근콘크 리트구조	68.46	68.46		
	대지권의 목적인 토지의표시							
	1.경기도 남양주시 별내동	974-1	공장용지	준주거지역	12,867.1			
	대지권의 종류:1 소유권				19.57			
	대지권의 비율:1.				12,867.1x----- 12,867.1	19.57		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,100,000 158,900,000	
<b>합 계</b>							<b>₩963,000,000.-</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

대상 아파트는 경기도 남양주시 별내동 소재 "별가람초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트 단지, 업무용빌딩, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 혼재하며, 인근으로 각급 학교, 각종 생활편익시설 및 공공시설이 소재하는 바, 지식산업센터로서의 제반 입지 조건 및 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 8호선 "별내역"이 소재하는 등 전반적인 교통상태는 무난함.

## (3) 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층, 지상 13층 중 지하2층 비219호, 비220호, 비221호, 비222호 로서(건물 사용승인일 : 2020.09.25)  
 외벽 : 알루미늄 복합판넬 및 페어글래스 마감 등.  
 내벽 : 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등.  
 창호 : 샷시 창호 마감.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터 : 219호(지식산업센터 : BLJ 코리아), 220호 : 지식산업센터, 221호(지식산업센터 : 간판연구소), 222호 : 지식산업센터)으로 이용 중이며, 내부구조는 지적 및 건물개황도 참조.

## (5) 설비내역

급배수, 상하수도, 위생설비, 화재경보기, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 방송설비,

# 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)

승강기설비, 지하 주차설비 등을 갖추었음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 인접지와 등고평탄하며 공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설 및 기숙사 등) 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 30 미터의 대로(순환공로) 및 동측으로 폭 약 35 미터의 대로 (송산로)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(별내택지지구), 대로2류(폭 35m~40m), 대로1류(폭 30m~35m) (접함), 가축사육제한구역, 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 공장설립승인지역, 택지개발지구(별내지구).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

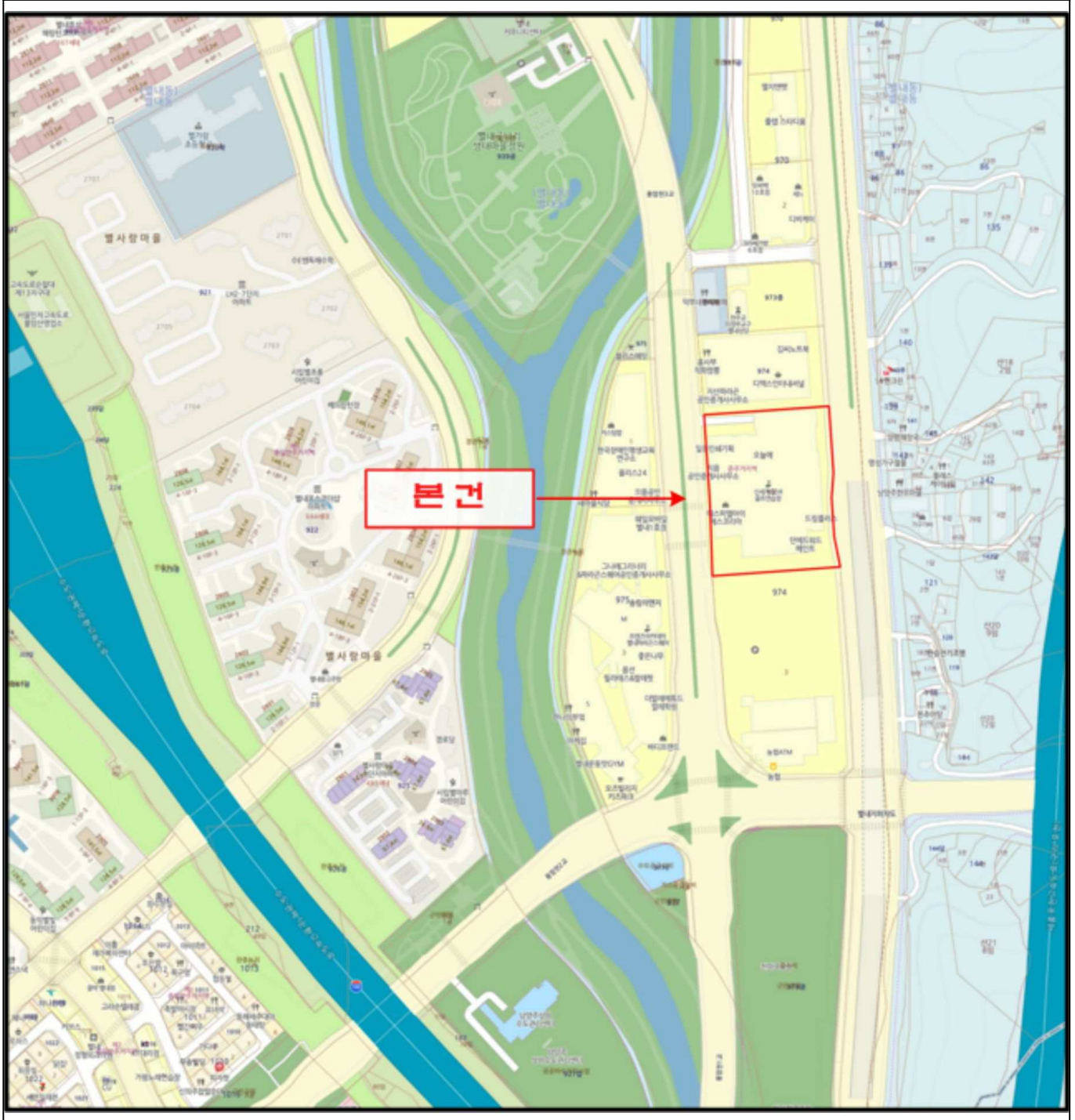
임대관계 : 미상.  
기 타 : -

# 위치도



소재지

경기도 남양주시 별내동 974-1 동광비즈타워별내 1동 지하2층 비219호외

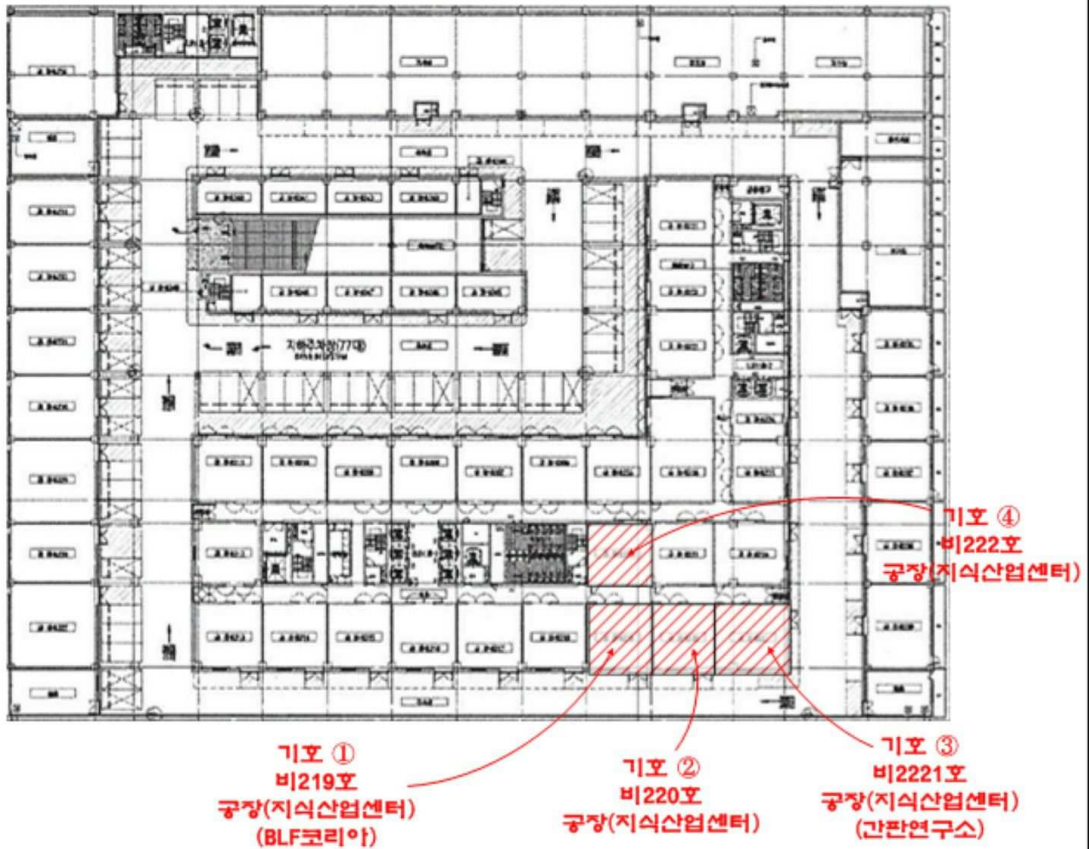


# 내부 구조도



소재지

경기도 남양주시 별내동 974-1 동광비즈타워별내 1동 지하2층 비219호외



[ 1동 지하2층 비219호, 비220호, 비221호, 비222호 배치도 및 내부구조도 ]





( 1 )



2



1(219 )



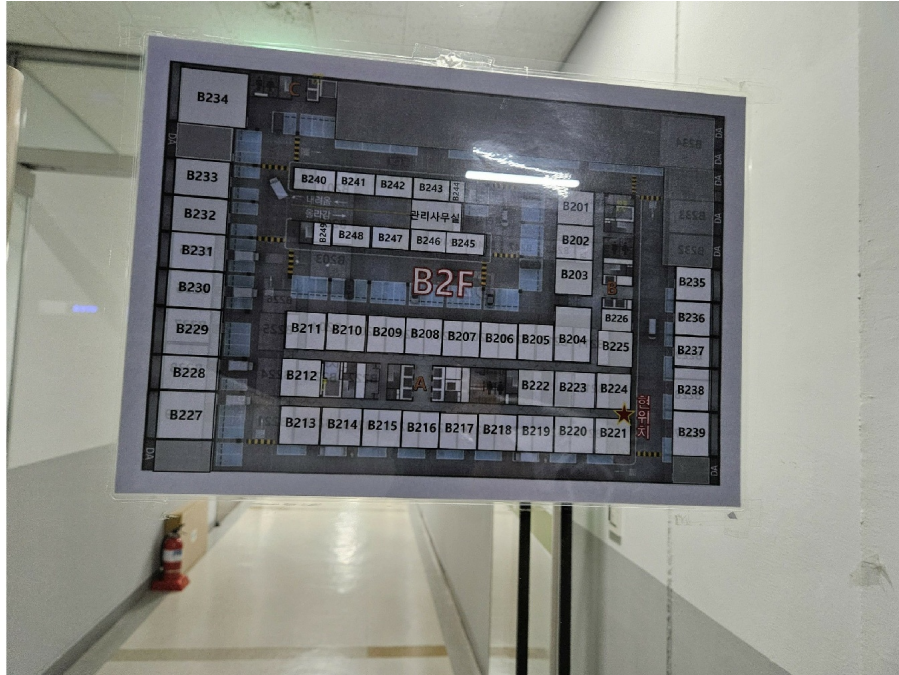
2(220 )



31(221 )



4(222 )



2

