

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 월드와이드네트트레이딩  
소유물건(2024타경141556)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: 241120-400650-01

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.

강림감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
반 지 호

(인)

감정평가액	일십칠억구천육백만원정(₩1,796,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 월드와이드네트트레이딩 (2024타경141556)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.21 ~ 2024.11.25	2024.11.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2  이	구분건물	2  하  여	-  백	1,796,000,000
	합계					₩1,796,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철1,7호선 가산디지털단지역 북서측 인근에 위치한 코오롱 디지털타워 애스턴 제6층 제602호, 제603호로서, 경매목적의 감정평가임

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

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

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.11.25.을 기준시점으로 함.

## 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)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건의 개요

(1)기호1

소재지	금천구 가산동 505-14, 505-15 코오롱 디지털타워 애스턴 6층 602호		
용도	공장	사용승인일	2005.09.30
전유면적(㎡)	138.58	대지권면적(㎡)	34.62

(2)기호2

소재지	금천구 가산동 505-14, 505-15 코오롱 디지털타워 애스턴 6층 603호		
용도	공장	사용승인일	2005.09.30
전유면적(㎡)	138.58	대지권면적(㎡)	34.62

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (원/㎡)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	가산동 000-00	-	6층/000	284.55	71.09	1,787,290,000 (6,280,000/㎡)	실거래 자료	2022.04.21
								2005.09.30
2	가산동 000-0	-	9층/000	276.85	71.61	1,700,000,000 (6,140,000/㎡)	실거래 자료	2023.02.23
								2005.06.10

(2) 비교사례의 선정

비교적 최근에 거래된 사례중 본건과 물적유사성이 높은 <사례 1>을 선정함

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

-한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향중 서울특별시 자본수익율을 활용하여 산정함.(2024년4분기 자본수익율은 미고시로, 2024년3분기 자본수익율을 연장 적용함)

-시점 수정치 산출

- ▶ 산정기간: 2022.04.21. ~ 2024.11.25
- ▶ 자본수익율:22년2분기:0.57, 22년3분기:0.59, 22년4분기:0.09, 23년1분기:-0.15, 23년2분기:0.19, 23년3분기:0.08, 23년4분기:0.45, 24년1분기:0.73, 24년2분기:0.56, 24년3분기:0.72
- ▶ 시점수정치:  $(1+0.0057 \times 71/91) \times 1.0059 \times 1.0009 \times 0.9985 \times 1.0019 \times 1.0008 \times 1.0045 \times 1.0073 \times 1.0056 \times 1.0072 \times (1+0.0072 \times 56/92) \approx 1.0422$

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	기호1,2	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인은 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인은 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.99	베란다의 유무 및 면적의 대소등에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	0.99	1.00 × 1.00 × 0.99

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원) (원/㎡)
1	1,787,290,000	1.00	1.0422	0.99	138.58/284.55	898,097,000 (6,480,000/㎡)
2	1,787,290,000	1.00	1.0422	0.99	138.58/284.55	898,097,000 (6,480,000/㎡)

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

유사부동산 가격수준	6,000,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡
------------	-----------------------------

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	가격시점
							사용승인일
가산동 000-00	-	13/0000	138.58	34.62	경매	862,000,000 (6,220,000/㎡)	2024.03.08
							2005.09.30
가산동 000-00	-	13/0000	282.61	70.64	경매	1,813,000,000 (6,410,000/㎡)	2024.03.08
							2005.09.30
가산동 000-00	-	10/0000	138.58	34.62	자산 재평가	887,000,000 (6,400,000/㎡)	2022.12.31
							2005.09.30

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 기호1: 898,000,000원, 기호2: 898,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함

# 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	서울특별시 금천구 가산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 가산디지털로 212	505-14, 505-15 코오롱 디지털 타워 애스던	공장, 지원시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지하2층 지하1층 1층 2층~3층 각 4층 5층 6층~15층 각 옥탑층 (연면적제외)	6,365 6,445.1 1544.29 2407.96 2571.84 2407.96 2420.45 239.7				
1)	서울특별시 금천구 가산동	505-14	공장용지		4,370				
2)	동소	505-15	공장용지		3,048				
가				(내)철근콘크리트 구조 제6층 제602호  1).2).소유권 대지권	138.58 34.62 ----- 7,418	138.58  34.62	898,000,000	비준가격	
							<b>토지·건물</b> 토 지 : 314,300,000 건 물 : 583,700,000	<b>배분내역</b>	

# 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	서울특별시 금천구 가산동  [도로명주소] 서울특별시 금천구 가산디지털1로 212	505-14, 505-15 코오롱 디지털 타워 에스텐	공장, 지원시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지하2층 지하1층 1층 2층~3층 각 4층 5층 6층~15층 각 옥탑층 (연면적제외)			898,000,000	비준가격
						6,365		
						6,445.1		
						1544.29		
						2407.96		
						2571.84		
						2407.96		
						2420.45		
						239.7		
					1)	서울특별시 금천구 가산동		
2)	동소	505-15	공장용지		3,048			
가				(내)철근콘크리트 구조 제6층 제603호	138.58	138.58		
				1).2).소유권	34.62	34.62		
				대지권	7,418			
					토지·건물			
					토 지 :		314,300,000	
					건 물 :		583,700,000	
<b>합 계</b>							<b>₩1,796,000,000.-</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 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철1,7호선 가산디지털단지역 북서측 인근에 위치하며 주위는 공장 및 아파트형공장과 상업 업무시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지 여건은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건으로 제반 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하며 남동측 인근에 지하철1,7호선 가산디지털단지역이 위치하여 대중교통상황은 비교적 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

건물은 철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층건중 6층 602,603호로서  
외 벽: 복합알미늄패널등 마감  
내 벽: 페인트 및 인테리어등 마감  
창 호: 알미늄새시 패어글래스 창호임.

## (4) 이용상태

기호1,2 공히 사무실(주식회사 월드와이드네트트레이딩)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 승강기, 소화전, 스프링클러, 화재탐지기, 주차장시설등이 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) |

인접도로와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 장방형으로 공장 및 근생부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약20m, 북동측으로 약12m의 도로에 각각 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(2021. 10. 28), 종로 1류(폭20m~25m)(2021. 10. 28)(접함), 일단의공업용지조성사업지역, 가축사육제한구역, 가로구역별최고높이제한지역(2015.08.27), 장애물제한표면구역(진입표면구역), 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 194m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02 524 3313)관할), 국가산업단지(2012.07.05), 산업시설구역(2015.07.08), 과밀억제권역, 철도보호지구(2020. 11. 30).

### (9) 공부와의 차이

기호1,2의 공부상 용도는 공장이나 현행 사무실등으로 이용중임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ①임대관계 미상
- ②이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바랍니다.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 505-14 코오롱 디지털타워 애스턴 6층 602, 603호
-----	---



# 위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 505-14 코오롱 디지털타워 애스턴 6층 602, 603호
-----	---

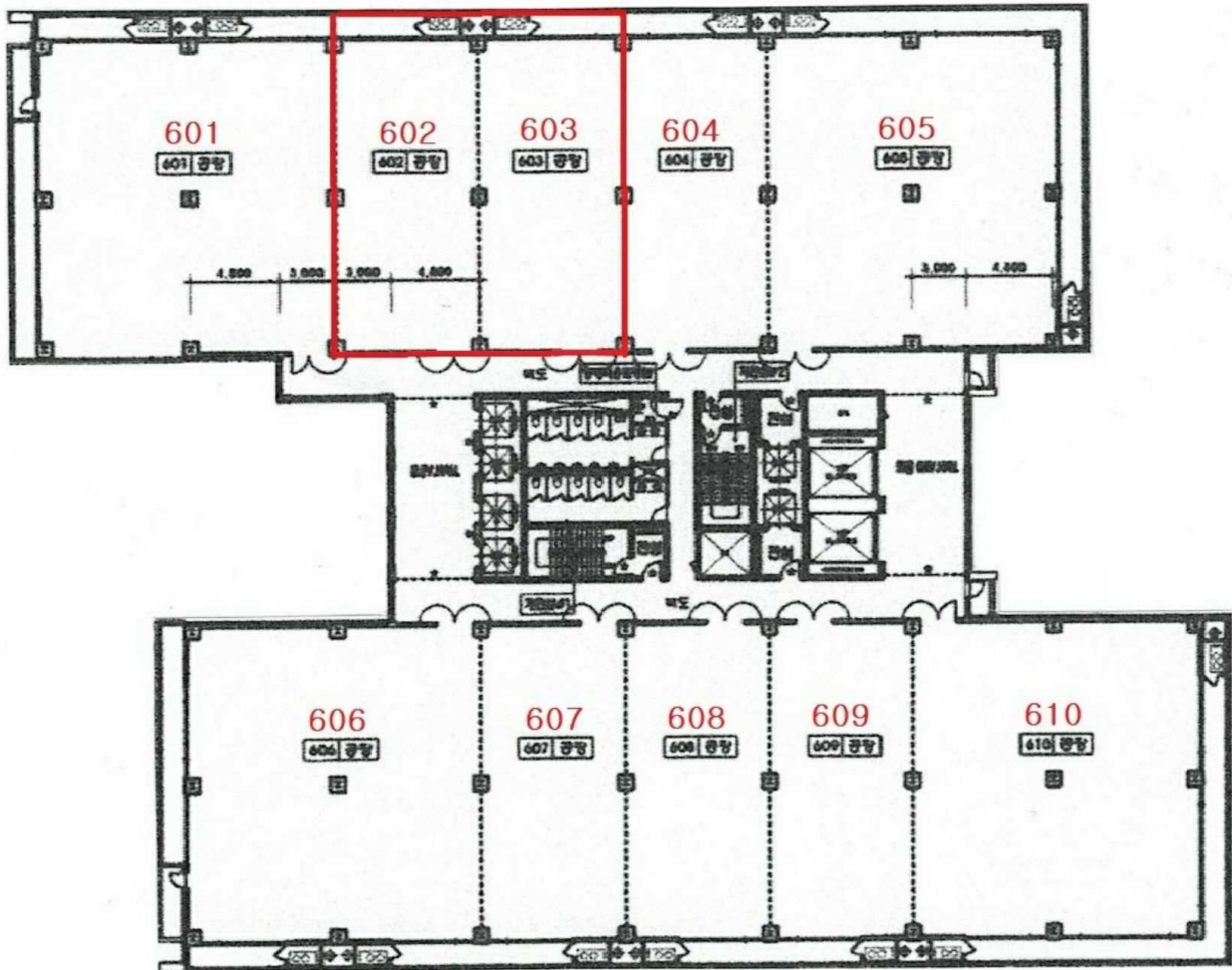


# 내부구조도



**소재지**

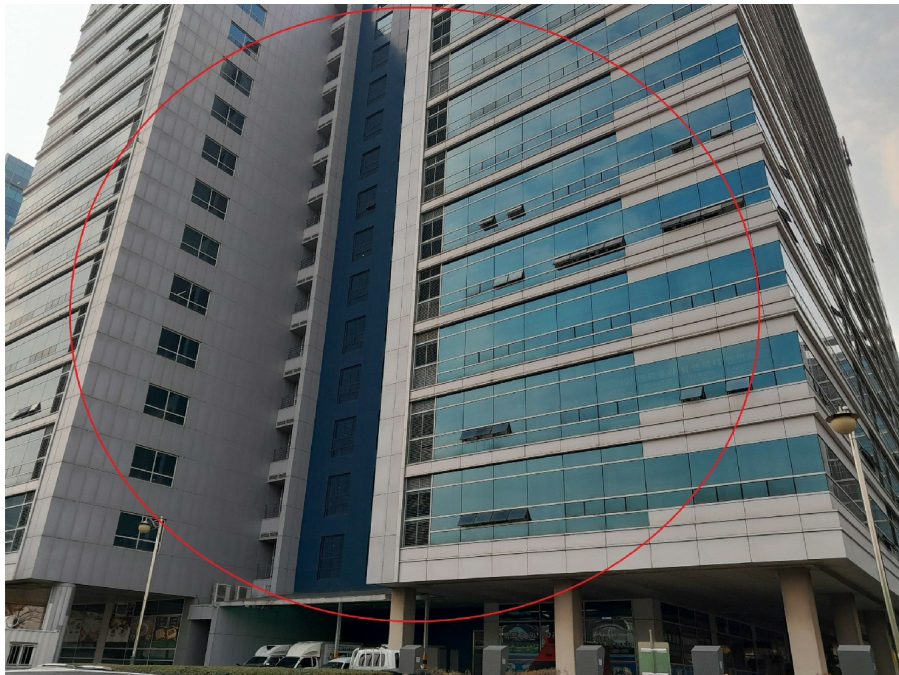
서울특별시 금천구 가산동 505-14 코오롱 디지털타워 애스틴 6층 602, 603호



(호별배치도 및 602호, 603호 내부구조도)



( )



( )



( 1 )



( 2 )



( 6 )



( 6 )



( )



( )