

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 제스아이앤씨 파산  
관재인 이호천  
소유물건(2025타경8942)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: W250317-004

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.

더블유감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 지 수

감정평가액	이십일억칠백만원정(W2,107,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사 제스아이앤씨파 산관재인 이호천 (2025타경8942)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호  이	구분건물	3개호  하  여	-	2,107,000,000  백
	합 계					W2,107,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동에 소재하는 "서울구로남초등학교" 남측 인근에 위치한 부동산 (구분건물 3 개호)에 대한 평가 건으로, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말함.

「감정평가에 관한 규칙」 제 6 조 제 1 항에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 03 월 21 일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 그 기간은 2025 년 03 월 20 일 ~ 2025 년 03 월 21 일임.

## 5. 감정평가방법

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 “구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권”을 일괄하여 감정평가하였으며, 구체적으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항의 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

「감정평가에 관한 법률」 제 7 조 제 2 항에도 불구하고, 동법 제 16 조 후단의 규정에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으며, 그 구분의 합리적인 기준은 “한국부동산연구원”이 제시한 「토지·건물 배분비율표」를 적용하였으니 참고바람.

## 6. 그 밖의 사항

본건의 의뢰목록, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하여 평가하였으며, 위치확인 건축물대장상 건축물현황도 및 탐문에 의거하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 대상물건 개요

단위: m<sup>2</sup>

대지위치	서울특별시 구로구 구로동 851						
도로명주소	서울특별시 구로구 디지털로 242(구로동)						
건물명	한화비즈메트로 1 차						
관련지번	-						
대지면적(m <sup>2</sup> )	7,435	연면적(m <sup>2</sup> )					53,853
건축면적(m <sup>2</sup> )	3,437.63	용적면적(m <sup>2</sup> )					35,653.29
건폐율(%)	46.24	용적률(%)					479.53
주구조	철근콘크리트구조	지붕					(철근)콘크리트
호/가구/세대	230/0/0	주용도					지식산업센터 및 지원시설
층수	3/18	승강기					7
자주식주차	374	기계식주차					-
허가일	2007-11-20	사용승인일					2010-12-28
기호	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	-	5	501	119.52	101.82	221.34	30.56
2	-	5	502	119.07	101.44	220.51	30.44
3	-	5	503	119.07	101.44	220.51	30.44

주 1: 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계를 의미함.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	구로동 800	한화비즈메트로 1 차	2 204	119.07	30.44	667,000,000 (@5,602,000)	2023.05.10 2010.12.28
2	구로동 800	한화비즈메트로 1 차	15 1509	122.4	31.29	617,000,000 (@5,041,000)	2024.01.04 2010.12.28

출처: 등기사항전부증명서

주 1 : 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

주 2 : 거래사례<1>은 205 호와 일괄 거래된 사례임.

#### (2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <사례 1>을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

## 5. 시점수정

### (1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 "전국주택가격 동향조사" 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 서울 기타지역의 "오피스 자본수익률"을 활용하여 산정하였음.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2023년	-0.03	-0.15	0.16	0.41
2024년	0.59	0.41	0.73	0.61

출처: 한국부동산원 부동산통계

### (2) 시점수정치 산출

산출기간	23.05.10~25.03.21
계산식	$(1-0.0015*52/91)*(1+0.0016)*(1+0.0041)*(1+0.0059)*(1+0.0041)*(1+0.0073)*$ $(1+0.0061)*(1+0.0061*80/92) \approx 1.03402$
시점수정치 결정	1.03402

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2025년 1분기 자본수익률은 2024년 4분기 수익률을 연장 적용하였음.

## 6. 가치형성요인 비교

### (1) 업무용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
본건은 거래사례대비 호별요인(서비스 면적 등) 우세함.					
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 거래사례는 가치형성요인 대등함.					
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 거래사례는 가치형성요인 대등함.					

## 7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
1	5,602,000	1.0000	1.03402	1.050	119.52	726,945,625	727,000,000
2	5,602,000	1.0000	1.03402	1.000	119.07	689,722,505	690,000,000
3	5,602,000	1.0000	1.03402	1.000	119.07	689,722,505	690,000,000

주: 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 공인중개사사무소 등 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준은 아래와 같음.

단위: 원/m<sup>2</sup>(전유면적)

가격(호가) 수준	550 만 ~ 650 만/m <sup>2</sup> (전유면적)
-----------	-------------------------------------

#### 2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점 사용승인일
구로동 800	한화비즈메트로 1 차	4 402	119.07	30.44	시가참고	685,000,000 (@5,753,000)	2024.12.05 2010.12.28
구로동 800	한화비즈메트로 1 차	6 605	119.07	30.44	담보	725,000,000 (@6,089,000)	2024.04.24 2003.01.02

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB)

#### 3. 최근 1 년 낙찰가율 통계

단위: %, 건

지역통계		서울특별시			구로구			구로동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	아파트 형공장	67.49%	66.54%	68	65.46%	64.49%	17	65.21%	64.66%	14
6 개월 평균	아파트 형공장	69.01%	67.51%	42	64.08%	62.42%	13	63.62%	62.27%	11

출처: 부동산태인 경매낙찰통계, 아파트형공장

## IV. 감정평가액 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 다른 평가방식에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동/층/호	감정평가액	비고
1	5 층 501 호	727,000,000	@6,083,000 원/m <sup>2</sup>
2	5 층 502 호	690,000,000	@5,795,000 원/m <sup>2</sup>
3	5 층 503 호	690,000,000	@5,795,000 원/m <sup>2</sup>
합계		<b>2,107,000,000</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				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	119.07	119.07	690,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
				소유권	30.44			
				(1)x----- 대지권	(1)x----- 7,435	30.44		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		276,000,000	
					건 물 :		414,000,000	
3				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	119.07	119.07	690,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
				소유권	30.44			
				(1)x----- 대지권	(1)x----- 7,435	30.44		
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		276,000,000	
					건 물 :		414,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩2,107,000,000.-</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 구로구 구로동 소재 "서울구로남초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 지식산업센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장 및 지하철7호선 "남구로역"이 소재하는 등 제반 교통여건 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건 내 제5층 제501호 외 2개호로서,  
(사용승인일 : 2010-12-28)

외 벽 : 복합판넬 및 페어글라스 마감 등,  
내 벽 : -,  
창 호 : 강화유리 등임.

## (4) 이용상태

본건 기호1 ~ 기호3 : 공장(지식산업센터)(상호 : (주)토닥)으로 이용중임.  
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보설비, 주차장설비 등이 설치되어 있음.

# 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

부정형 평지로서, 지식산업센터 및 지원시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 25m, 북동측으로 약 16m, 남측으로 약 5m 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(2014-12-04)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(한국수출(서울디지털))<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선

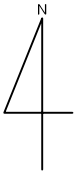
## (9) 공부와의 차이

- 없음.

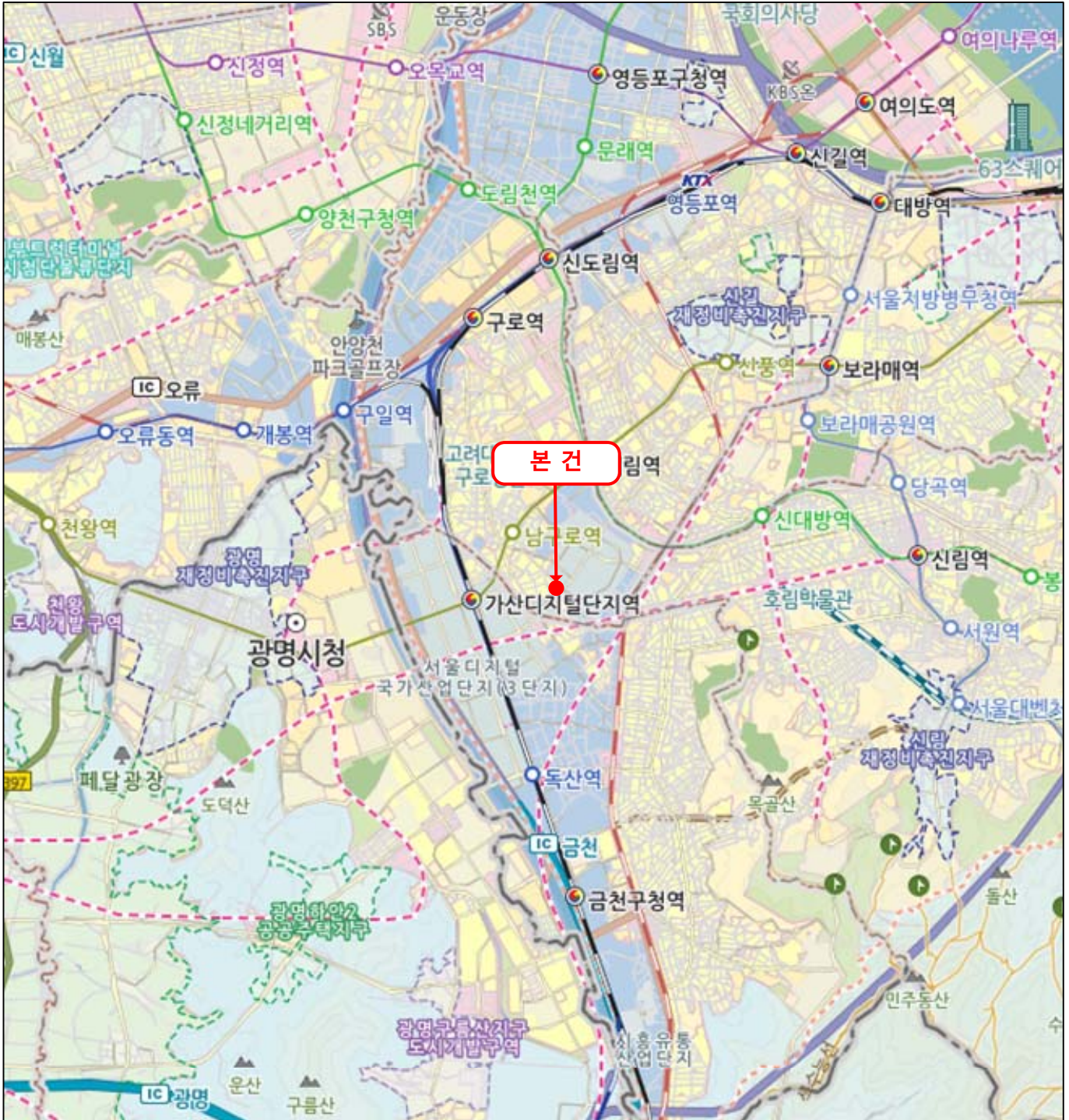
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

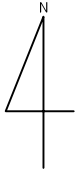
# 광역 위치도



소재지 : 서울특별시 구로구 구로동 851 한화비즈메트로1차 제5층 제501호 외



# 상세위치도



소재지 : 서울특별시 구로구 구로동 851 한화비즈메트로1차 제5층 제501호 외



# 내부 구조도

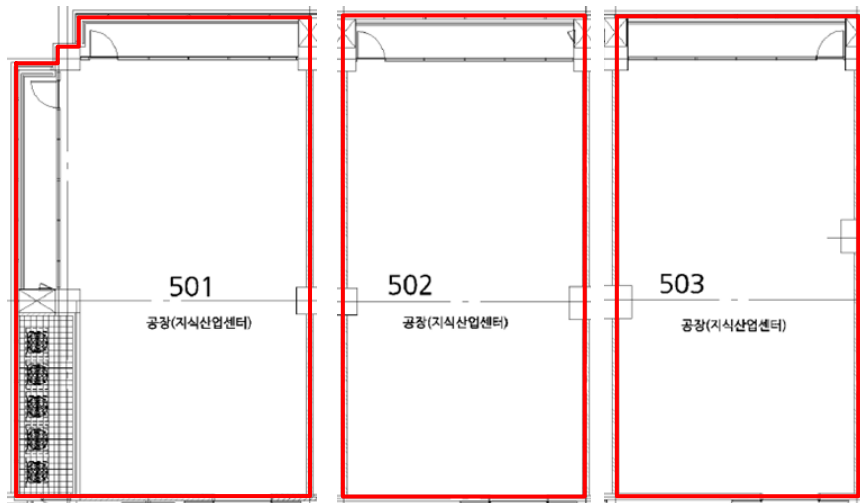


소재지 : 서울특별시 구로구 구로동 851 한화비즈메트로1차 제5층 제501호 외

층별현황도  
(5층)



내부구조도  
(501,502,503호)

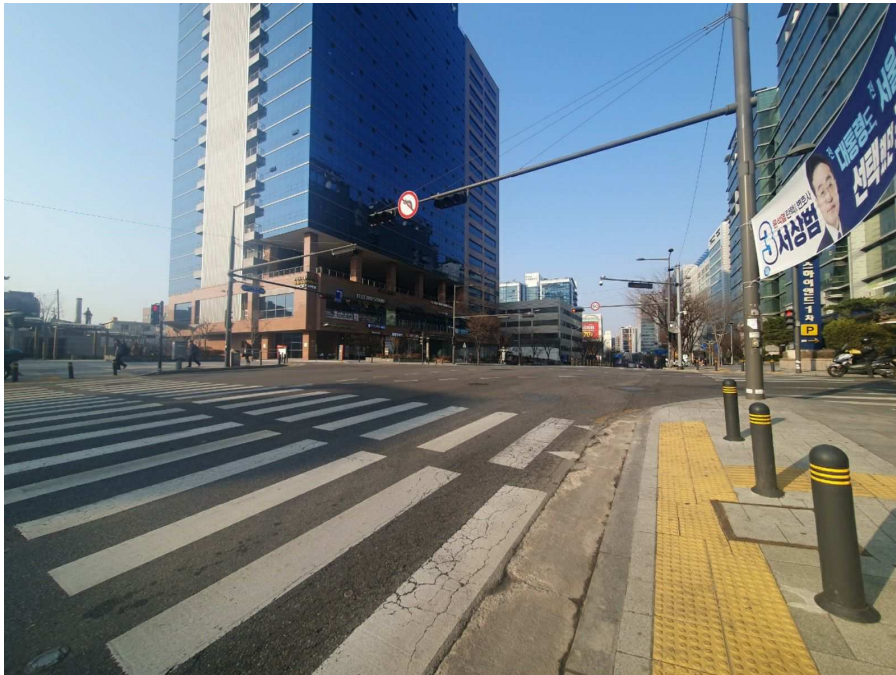


**No Scale**

# 사 진 용 지



본동 전경



주위 전경

# 사 진 용 지



1층 출입구



5층 안내도

# 사 진 용 지



본건 앞 복도 전경



본건 출입구