

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엔실
소유물건(2025타경12479)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: WIN251013-103

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.

WIN 감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김수지

감정평가액	칠십이억사천삼백만원정(₩7,243,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 엔실 (2025타경 12479)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.15	2025.10.13 ~ 2025.10.15	2025.10.17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12개호 이	구분건물	12개호 하 여	- 백	7,243,000,000
	합계					₩7,243,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 '가산디지털단지(1,7호선)' 남동측 인근에 위치하는 '가산퍼블릭' 제비동 제OB-1302호 외 11개호(전체 12개호)로서 서울남부지방법원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

(출처 : 집합건축물대장 기준)

소재지	서울특별시 금천구 가산동 60-26 (서울특별시 금천구 디지털로 178)		
건물명 및 동·층·호수	가산퍼블릭 제B동 제13층 제OB-1302호 외 11개호 (전체12개호)		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	30,180	258,892.57	-5 / 20 (B동)
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	산업시설(공장), 지원시설(근린생활시설)	2023.12.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	동 / 층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1.	B동 13층 OB-1302호	산업시설 (공장)	67.89	69.3657	137.2557	16.0523
2.	B동 13층 OB-1303호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483
3.	B동 13층 OB-1304호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483
4.	B동 13층 OB-1305호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483
5.	B동 13층 OB-1306호	산업시설 (공장)	72.82	74.4029	147.2229	17.218
6.	B동 13층 OB-1318호	산업시설 (공장)	94.9375	97.0011	191.9386	22.4476
7.	B동 13층 OB-1319호	산업시설 (공장)	91.14	93.121	184.261	21.5497
8.	B동 13층 OB-1320호	산업시설 (공장)	91.14	93.121	184.261	21.5497
9.	B동 14층 OB-1402호	산업시설 (공장)	67.89	69.3657	137.2557	16.0523
10.	B동 14층 OB-1403호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483
11.	B동 14층 OB-1404호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483
12.	B동 14층 OB-1405호	산업시설 (공장)	91.98	93.9794	185.9594	21.7483

※ 공용면적은 공용부분 '주' 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 15일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 10월 15일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 내부는 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰하여 내부이용상황 등을 표기하였으니, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건의 위치확인은 건축물현황도, 현황 호별 표기 및 현장조사시 탐문 등에 의거하였으며, 후첨 ‘내부구조도’에 개략적인 위치를 표시하였으니 참고하시기 바라며, 본건 13층 일부 호수는 인접호수와 경계 구분없이 일체로 이용 중으로 점유관계 및 외부표시 등에 의하여 확인되니, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

- 3) 본건 13층 일부 호수는 인접호수와 경계벽을 제거하여 이용중인 집합건물(일명‘튼상가’)이며 구조상, 이용상 복도쪽으로 외벽이 존재하고, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하며, 복원에 과도한 비용이 소요되지 않으며, 각 호별로 도면에 의한 통로가 확보되며, 형태 및 규모 등으로 보았을 때, 개별 호의 단독효용가치 있는바, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

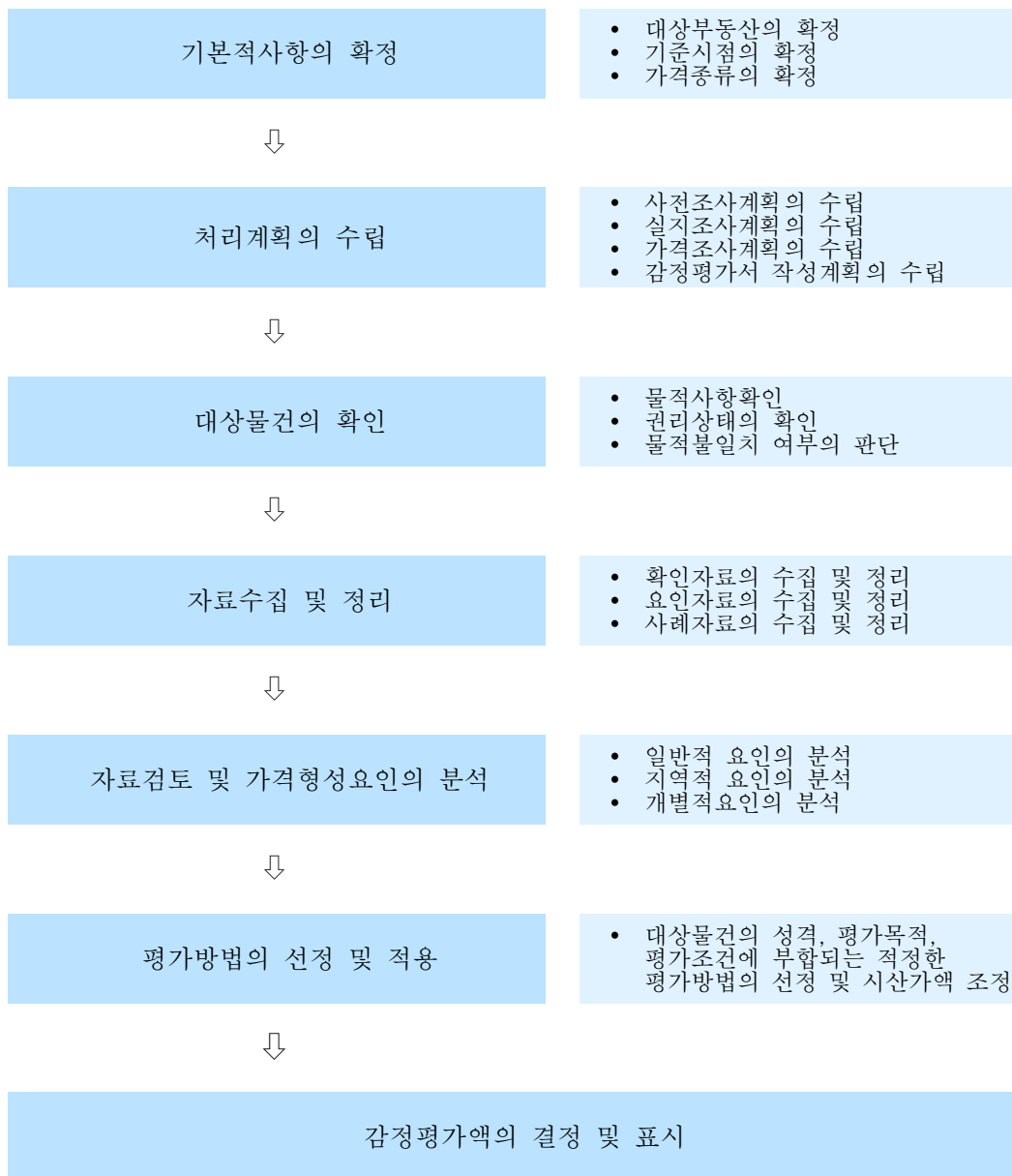
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 거래관행 상 건물부분과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 구분소유 건물이나, 귀 법원의 요청에 의거하여 전체 평가금액을 기준으로 토지부분과 건물부분으로 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으며, 한국감정평가사협회에서 발행한 집합건물 토지건물배분비율표 등을 근거하여 배분하였음.
- 3) 본건은 현장조사 시 관계인의 부재로 인해 내부 구조를 확인하지 못하여, 면적 및 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하여 확인하였는바, 실제와 차이가 있을 수 있는바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	산업시설 (공장)	13~14층	전유면적당 6,800,000~7,200,000 내외 수준	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제OB 제13층 제○호	산업시설 (공장)	102.29	700,000,000	6,843,289	2025.05.21 2023.12.05	-
#2	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제OB 제17층 제○호	산업시설 (공장)	71.07	495,000,000	6,964,964	2024.12.31 2023.12.05	-
#3	가산동 60-26 가산퍼블릭 A동 제OA 제15층 제○호	산업시설 (공장)	91.14	640,000,000	7,022,164	2025.09.18 2023.12.05	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제0B 제3층 제○호	산업시설 (공장)	91.98	639,000,000	6,947,162	2025.06.04 경매	2023.12.05
#ㄴ	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제0B 제13층 제○호	산업시설 (공장)	102.29	702,000,000	6,862,841	2025.05.30 담보	2023.12.05
#ㄷ	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제0B 제19층 제○호	산업시설 (공장)	91.14	659,000,000	7,230,634	2025.01.20 담보	2023.12.05
#ㄹ	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제0B 제13층 제○호	산업시설 (공장)	91.14	678,000,000	7,439,105	2024.01.30 담보	2023.12.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1.~12.	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	가산동 60-26 가산퍼블릭 B동 제OB 제13층 제○호	산업시설 (공장)	102.29	24.1861	700,000,000	6,843,289	2025.05.21 2023.12.05

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정 [본건 1.~12. / 사례 기호 #1]

본건은 구분건물(산업시설, 공장)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본 건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 서울특별시 (오피스) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처 : 한국부동산원조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점수정치	비고(계산식)
서울 (2025.05.21.~2025.10.15.)	오피스	1.01304	지역 : 서울 (25.05.21~25.10.15) 2025년 02분기 : 0.8 2025년 03분기 이후 : 0.8 (2025년 02분기 자료) $(1+0.008*41/91) * (1+0.008*107/91) \approx 1.01304$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목 (업무용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자 밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태
내 부 요 인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
호 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1.	#1	1.00	1.00	1.039	1.00	1.039
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(라인별 위치에서 열세하나 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 우세) 우세함.				
2.~4.	#1	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(라인별 위치에서 열세하나 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 대등) 대등함.				
5.	#1	1.00	1.00	1.029	1.00	1.029
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(라인별 위치에서 열세하나 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 우세) 우세함.				
6.	#1	1.00	1.00	0.980	1.00	0.980
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등에서 우세하나 라인별 위치에서 열세하여 전체적으로 열세) 열세함.				
7.~8.	#1	1.00	1.00	0.989	1.00	0.989
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등에서 우세하나 라인별 위치에서 열세하여 전체적으로 열세) 열세함.				
9.	#1	1.00	1.00	1.049	1.00	1.049
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(라인별 위치에서 열세하나 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 우세) 우세함.				
10.~12.	#1	1.00	1.00	1.010	1.00	1.010
결정의견		본건은 사례 대비 호별요인(라인별 위치에서 열세하나 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 우세) 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.039	7,202,893	67.89	489,004,405	489,000,000
2.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.000	6,932,525	91.98	637,653,649	638,000,000
3.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.000	6,932,525	91.98	637,653,649	638,000,000
4.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.000	6,932,525	91.98	637,653,649	638,000,000
5.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.029	7,133,568	72.82	519,466,421	519,000,000
6.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	0.980	6,793,874	94.9375	644,993,412	645,000,000
7.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	0.989	6,856,267	91.14	624,880,174	625,000,000
8.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	0.989	6,856,267	91.14	624,880,174	625,000,000
9.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.049	7,272,219	67.89	493,710,947	494,000,000
10.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.010	7,001,850	91.98	644,030,163	644,000,000
11.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.010	7,001,850	91.98	644,030,163	644,000,000
12.	#1	6,843,289	1.000	1.01304	1.010	7,001,850	91.98	644,030,163	644,000,000
합계									7,243,000,000

* 시산가액은 산정가액의 십만원단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1.	B동 13층 OB-1302호	산업시설 (공장)	489,000,000	-
2.	B동 13층 OB-1303호	산업시설 (공장)	638,000,000	-
3.	B동 13층 OB-1304호	산업시설 (공장)	638,000,000	-
4.	B동 13층 OB-1305호	산업시설 (공장)	638,000,000	-
5.	B동 13층 OB-1306호	산업시설 (공장)	519,000,000	-
6.	B동 13층 OB-1318호	산업시설 (공장)	645,000,000	-
7.	B동 13층 OB-1319호	산업시설 (공장)	625,000,000	-
8.	B동 13층 OB-1320호	산업시설 (공장)	625,000,000	-
9.	B동 14층 OB-1402호	산업시설 (공장)	494,000,000	-
10.	B동 14층 OB-1403호	산업시설 (공장)	644,000,000	-
11.	B동 14층 OB-1404호	산업시설 (공장)	644,000,000	-
12.	B동 14층 OB-1405호	산업시설 (공장)	644,000,000	-
합계			7,243,000,000	

결정된 감정평가액	7,243,000,000원
------------------	-----------------------

※ 전유면적 기준

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		
	서울특별시 금천구 가산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 디지털로 178	60-26 가산 퍼블릭 제비동	산업시설 (공장), 지원시설 (근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층				
1	동소	60-26	공장용지	준공업지역	30,180			

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.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제오비-1305호	91.98	91.98	배분내역 토 지 : 191,400,000 건 물 : 446,600,000 638,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					21.7483			
					30,180x----- 30,180	21.7483		
5.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제오비-1306호	72.82	72.82	배분내역 토 지 : 191,400,000 건 물 : 446,600,000 519,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					17.218			
					30,180x----- 30,180	17.218		
							토지·건물 토 지 : 155,700,000 건 물 : 363,300,000 배분내역	

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		
6.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제오비-1318호	94.9375	94.9375	645,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				22.4476				
				1소유권대지권 30,180x----- 30,180	22.4476			
					토지·건물			
					토 지 :		193,500,000	
					건 물 :		451,500,000	
7.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제오비-1319호	91.14	91.14	625,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				21.5497				
				1소유권대지권 30,180x----- 30,180	21.5497			
					토지·건물			
					토 지 :		187,500,000	
					건 물 :		437,500,000	
8.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제13층 제오비-1320호	91.14	91.14	625,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				21.5497				
				1소유권대지권 30,180x----- 30,180	21.5497			

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		
9.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제오비-1402호	67.89	67.89	배분내역 토 지 : 187,500,000 건 물 : 437,500,000 494,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					16.0523			
					1소유권대지권 30,180x----- 30,180	16.0523		
10.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제오비-1403호	91.98	91.98	배분내역 토 지 : 148,200,000 건 물 : 345,800,000 644,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					21.7483			
					1소유권대지권 30,180x----- 30,180	21.7483		
							배분내역 토 지 : 193,200,000 건 물 : 450,800,000	

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		
11.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제오비-1404호	91.98	91.98	644,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				21.7483				
				1소유권대지권	30,180x----- 30,180	21.7483		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 193,200,000 450,800,000	
12.	동소			(내) 철근콘크리트구조 제14층 제오비-1405호	91.98	91.98	644,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				21.7483				
				1소유권대지권	30,180x----- 30,180	21.7483		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 193,200,000 450,800,000	
합 계							₩7,243,000,000.-	
			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 "가산디지털단지(지하철1,7호선)"남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트, 공장 및 오피스텔 등이 밀집하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 가산디지털단지(지하철1,7호선)등이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 건물 내 제13층 제0B-1302호외 11개호로서, (전체12개호)
(사용승인일 : 2023.12.05.)

외 벽 : 복합판넬 및 강화유리 등,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 등,
창 호 : PVC샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

산업시설(공장)으로 이용중임.

(5) 설비내역

전기, 위생 및 급배수설비, 소화, 화재설비, 승강기설비, 주차장 등임.

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

본건 토지는 평지, 부정형의 토지로서, 산업시설(공장), 지원시설(근린생활시설) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 24M내외 서측으로 노폭 약 20M내외 북측으로 노폭 약 7M내외 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 도로(접함), 종로1류(폭 20m~25m)(2021-10-28)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 일단의공업용지조성사업지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(2012-07-05)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25).

(9) 공부와의 차이

본건 13층 일부 호수는 인접호수와 경계벽을 제거하여 이용중인 집합건물(일명 '튼상가')이며 점유관계 및 외부표시 등에 의하여 확인됨.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 임대미상임.

기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭 제B동 제0B-1302호 외(전체12개호)



상세위치도



소재지 서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭 제B동 제0B-1302호 외(전체12개호)

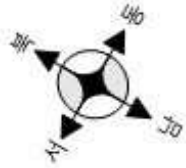


호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



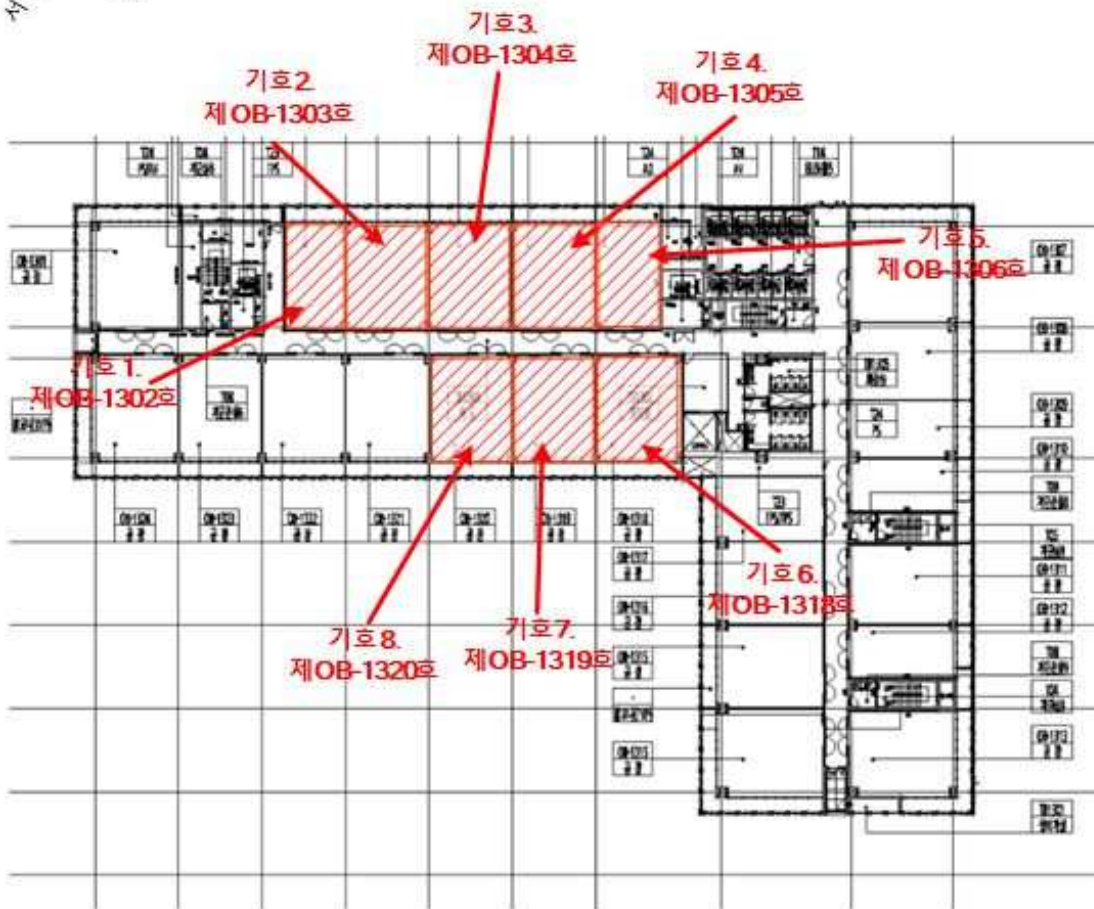
소 재 지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭 제B동 제OB-1302호 외(전체12개호)



OB-13층 호별배치도

No Scale



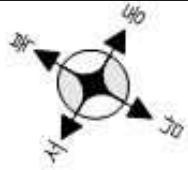
※임대 미상임.

호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



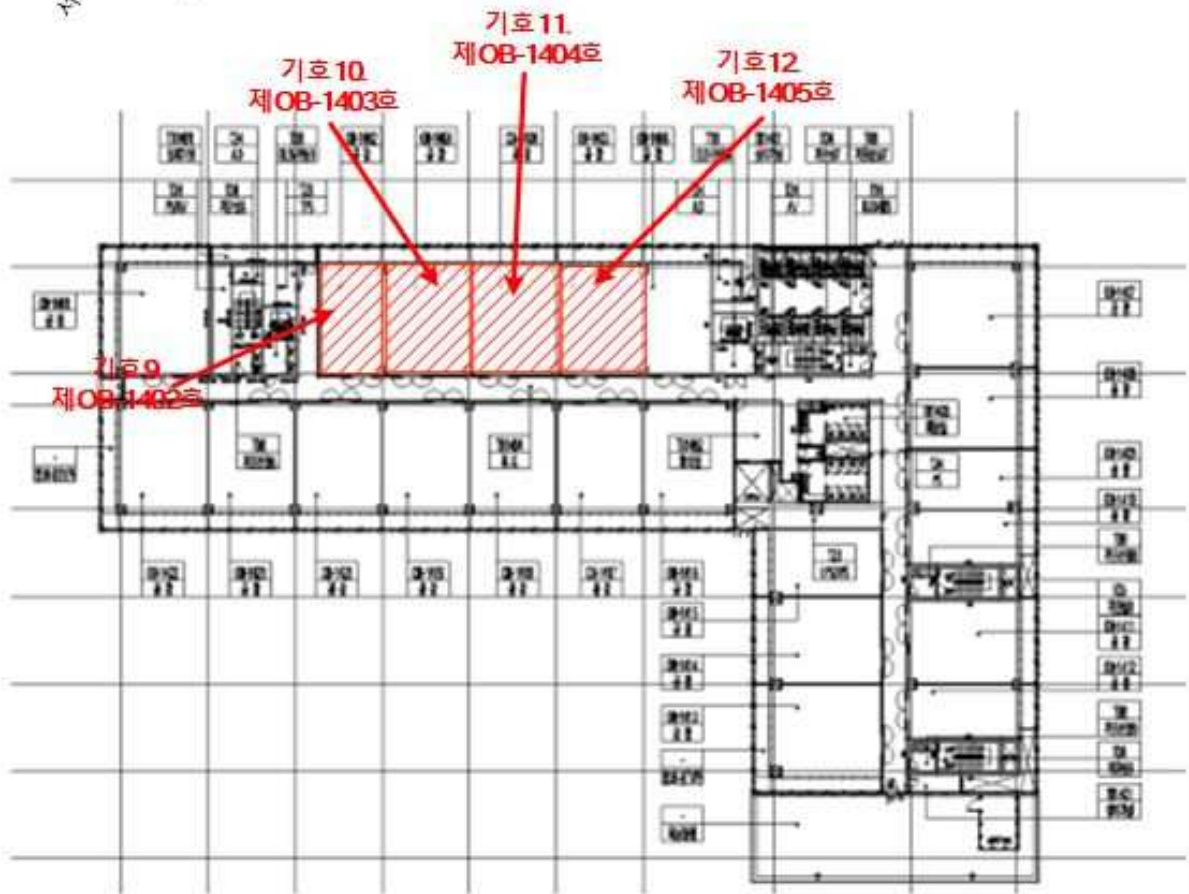
소 재 지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭 제B동 제OB-1302호 외(전체12개호)



OB- 14층 호별배치도

No Scale



※임대 미상임.

내부 구조도



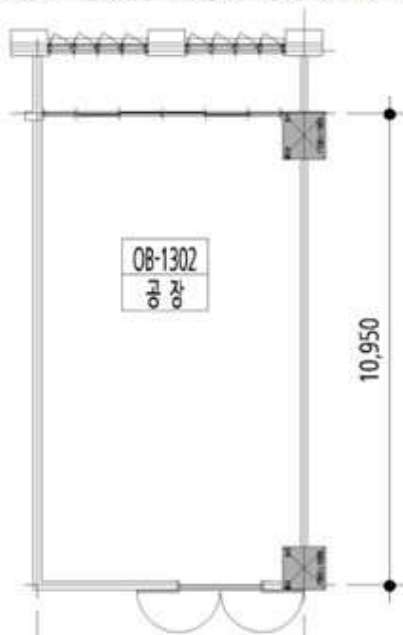
소재지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭

No Scale

※임대 미상임.

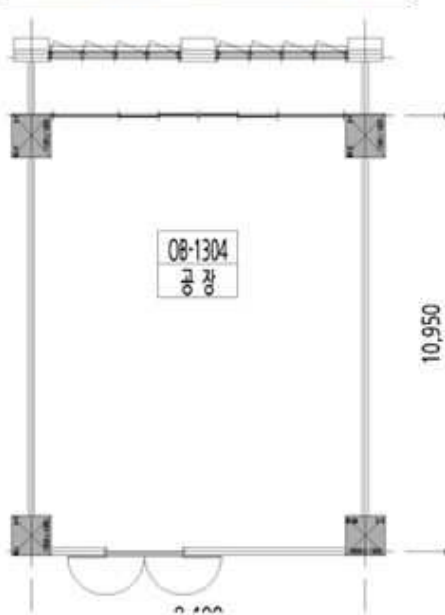
OB - 13층 1302호별배치도



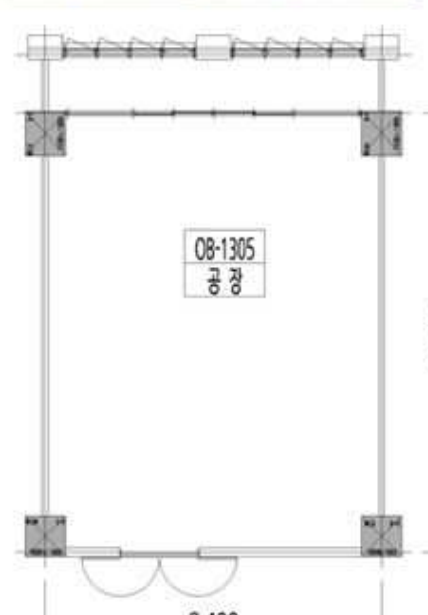
OB - 13층 1303호별배치도



OB - 13층 1304호별배치도



OB - 13층 1305호별배치도



내부 구조도



소재지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭

No Scale

※임대 미상임.

OB - 13층 1306호별배치도



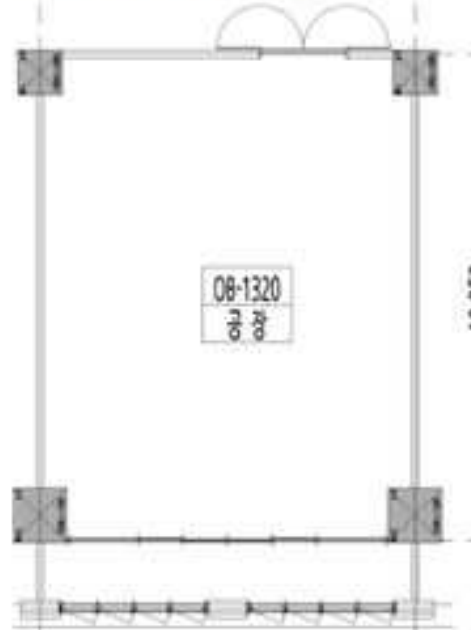
OB - 13층 1318호별배치도



OB - 13층 1319호별배치도



OB - 13층 1320호별배치도



내부 구조도



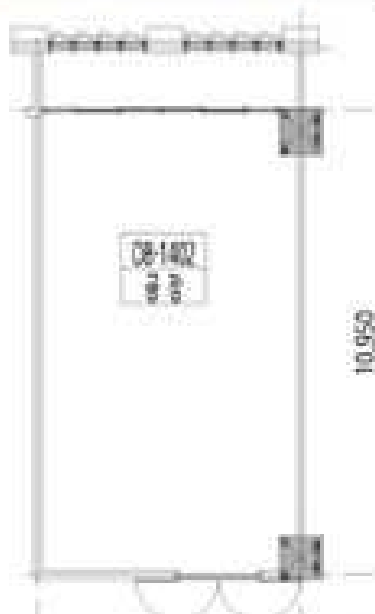
소재지

서울특별시 금천구 가산동 60-26 가산퍼블릭

No Scale

■임대 미상임.

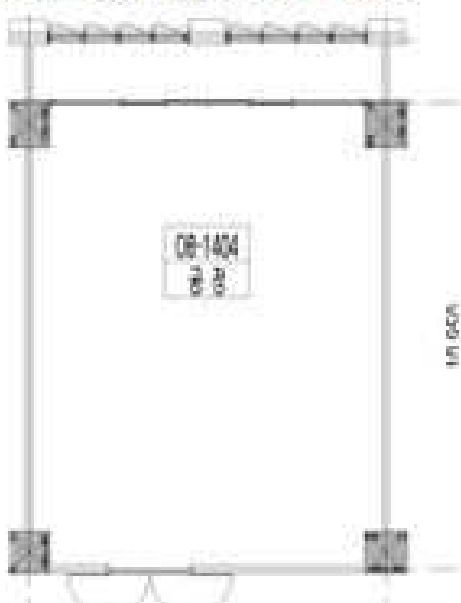
OB - 14층 1402호 별배치도



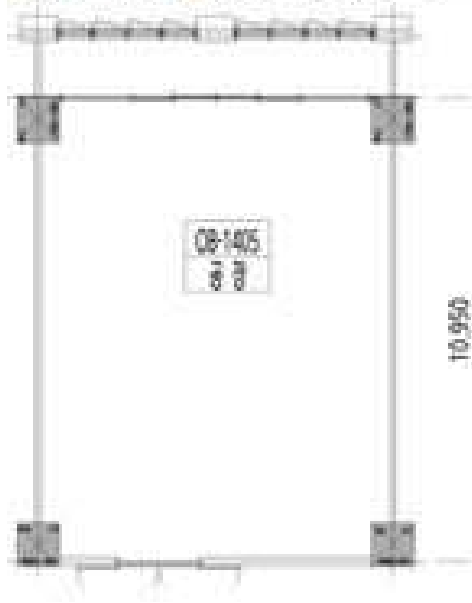
OB - 14층 1403호 별배치도



OB - 14층 1404호 별배치도

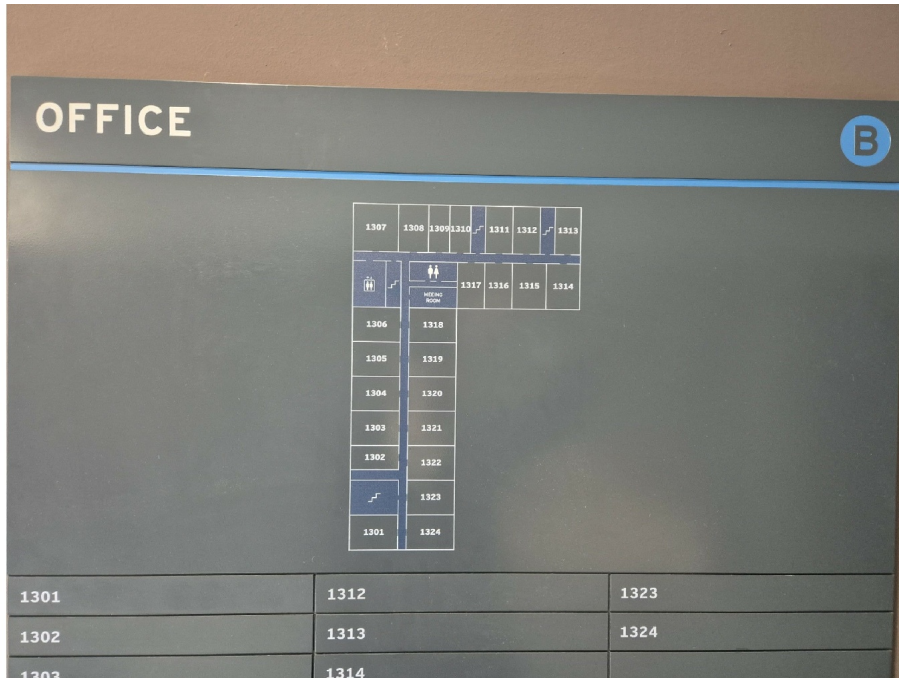


OB - 14층 1405호 별배치도





B



13



13



CB- 1302



CB- 1303, 1304



CB- 1305, 1306



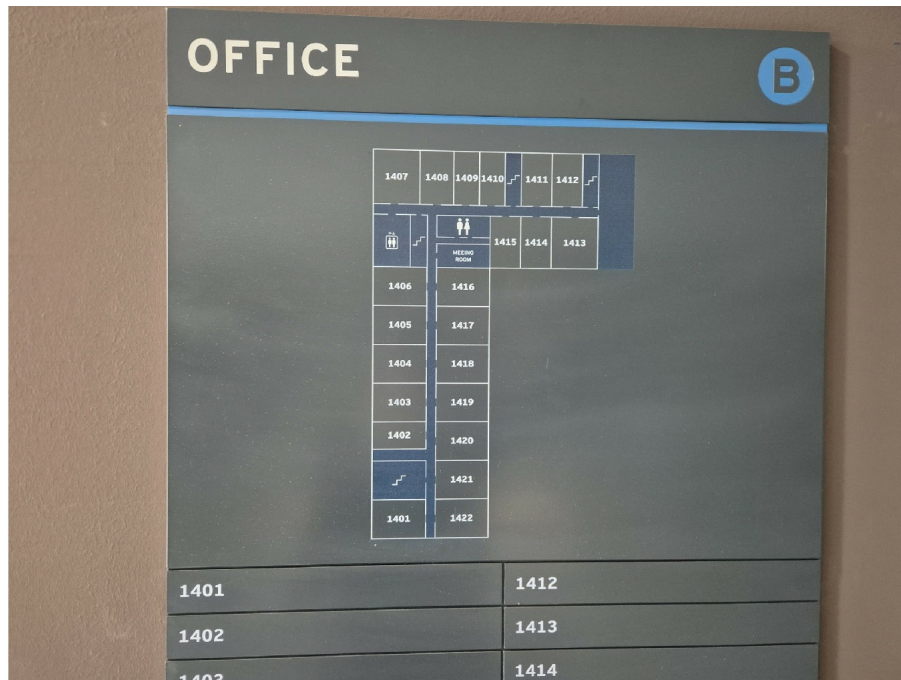
CB- 1318



OB-1319



OB-1320



14



14



CB- 1402



CB- 1403



CB- 1404



CB- 1405

