

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 임상우 소유물건(2024타경149710)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: A250106-3001

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.

(주)통일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

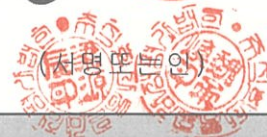
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.


감정평가사
이 남 진

이 남 진



(주)통일감정평가법인 대표이사 양원진, 위승환



감정평가액	일억오천사백만원정 (₩154,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임상우 (2024타경149710)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.15	2025.01.15 ~ 2025.01.15	2025.01.15	
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	1개	구분건물	1개	-	154,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩154,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 임 승 현		임 승 현			

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	459-29	공장용지	12층	942.141		154,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				13층	942.141			
				준공업지역	3,306			
				(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비204호	43.987	43.987		
				1 소유권	10.994	10.994		
				----- 대지권	3,306	3,306		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		52,360,000	
					건 물 :		101,640,000	
합 계						₩154,000,000.-		
		이		하		여		백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철역 1호선, 7호선 '가산디지털단지역' 북서측 인근에 위치하는 구분건물(에이스케이원타워 제2층 제비204호)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 01월 15일입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 15일입니다.

5. 평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

2) 본건은 구분건물로 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층, 용도, 위치, 관리 상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 토지와 건물의 소유권 및 대지권을 일체로 <거래사례비교법>으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타사항

- 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바, 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고바랍니다.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건축물대장상의 건축물현황도 및 탐문조사에 의거 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바라며, 자세한 내역은 후첨 내부구조도를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 물건의 개요

1. 평가대상 물건

본건 사진	소재지	서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호		
	토지	용도지역	준공업지역	
소재지		지목	면적(m ²)	
서울특별시 금천구 가산동 459-29		장	3,306	
건물	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
	연면적(m ²)	건폐율/용적률(%)		
	25,520.951	57.77 / 489.91		
	주용도	사용승인일		
	공장 (지식산업센터,기숙사), 제2종근린생활시설	2020.08.13		

본건 위치도



※집합건축물대장기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
(1)	서울특별시 금천구 가산동 459-29	3,306	장	공업용	준공업지역	중로 각지	가장형 평지	-

3. 건물

개요	용 도		구 조		연면적(㎡)		사용승인일자	
	공장 (지식산업센터,기숙사), 제2종근린생활시설		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		25,520.951		2020.08.13	
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	주차 설비
	-	-	○	○	○	○	-	-

※ 집합건축물대장(표제부) 기준

4. 평가대상 목록

기호	명칭	동	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
가	에이스 케이원 타워	-	제2층 제비204호	43.987	40.882	84.869	10.994/3,306	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 기준 공용부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 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, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

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

나. 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층 호수	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당단가 원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#a	서울 특별시 금천구 가산동 4**-**	에** *****	제지하1층 제비1**호	공장 (지식산업센터)	58.05	200,633,000 (@3,456,210)	2022.08.26
							2020.08.13
#b	서울 특별시 금천구 가산동 4**-**	에** *****	제지하1층 제비1**호	공장 (지식산업센터)	109.61	363,000,000 (@3,311,892)	2024.10.07
							2019.07.16

※ 대상 물건과 물적 유사성이 높고 인근에 위치하며 최근에 거래된 사례로 비교 가능성이 높은 사례 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

※ 거래사례 #b : 미등기

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다.(1.00)

라. 시점수정

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 조사, 발표하는 전국 유형별 자본수익률 중 대상 물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 '서울특별시 기타 오피스 자본수익률'을 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

거래사례 #a 시점수정 (2022.08.26 ~ 2025.01.15) / 서울 기타 오피스 자본수익률

2022년 03분기 : 1.18	
2022년 04분기 : 0.05	
2023년 01분기 : -0.03	
2023년 02분기 : -0.15	
2023년 03분기 : 0.16	$(1+0.0118*36/92)*(1+0.0005)*(1-0.0003)*$
2023년 04분기 : 0.41	$(1-0.0015)*(1+0.0016)*(1+0.0041)*(1+0.0$
2024년 01분기 : 0.59	$059)*(1+0.0041)*(1+0.0073)*(1+0.0073*1$
2024년 02분기 : 0.41	$07/92) \approx 1.03531$
2024년 03분기 : 0.73	
2024년 04분기 이후 : 0.73	
(2024년 03분기 자료)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인의 비교 (기호(가)) / 거래사례 #a)

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 #1	기호(가)	
외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
	생산자서비스 종사자 밀도			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	공급 및 처리시설의 상태 등			
건물 요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무	1.00	1.00	상호 대등함.
	단지 내 주차의 편리성 정도			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 거래사례에 비해 전유면적의 크기 측면에서 우세하나, 층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	주출입구와의 거리 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
누 계		1.000	0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 비준가액

구분	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적 비교	비준가액 산 정	비준가액 결 정 (단가 원/m ²)
	기호	금액 /전유면적 단가(원/m ²)						
가	#a	200,633,000 (@3,456,210)	1.000	1.03531	0.980	43.987/ 58.05	154,248,500	154,000,000 (@3,501,034)

IV. 참고가격 자료

1. 본건 인근 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	용도	전유 면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가 원/m ²)	기준시점	비고
								사용승인일	
#1	서울 특별시 금천구 가산동 4**-**	에** *****	제지2층 제비2**호	공장 (지식 산업센터)	43.99	담보	143,000,000 (@3,250,739)	2023.08.01	-
								2020.08.13	

2. 가격수준

이용상황	가격수준
공장 (지식산업센터)	본건 동 유형 공장(지식산업센터)의 경우 전유면적당 3,000,000원/m ² ~ 4,000,000원/m ² 수준으로 거래되며 규모별, 구조별, 층별, 위치별 차이가 존재합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

기 호	명칭	동	층, 호 수	감정평가액	비고
가	에이스케이원타워	-	제지2층 제비204호	154,000,000	-
감정평가액				154,000,000	

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 서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철역 1,7호선 '가산디지털단지역' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 지식산업센터, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 양호합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역 1,7호선 '가산디지털단지역'이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상13층 내 제2층 제비204호로서,
(사용승인일 : 2020.08.13)
외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

공부 및 현황 '공장(지식산업센터)'으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

(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) | |

본건 토지는 인접지대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 공업용 및 상업용 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 15m, 남서측으로 노폭 약 20m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 준공업지역 , 지구단위계획구역(2021-10-28) , 종로1류(폭 20m~25m)(2021-10-28)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2021-10-28)(접합) , 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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

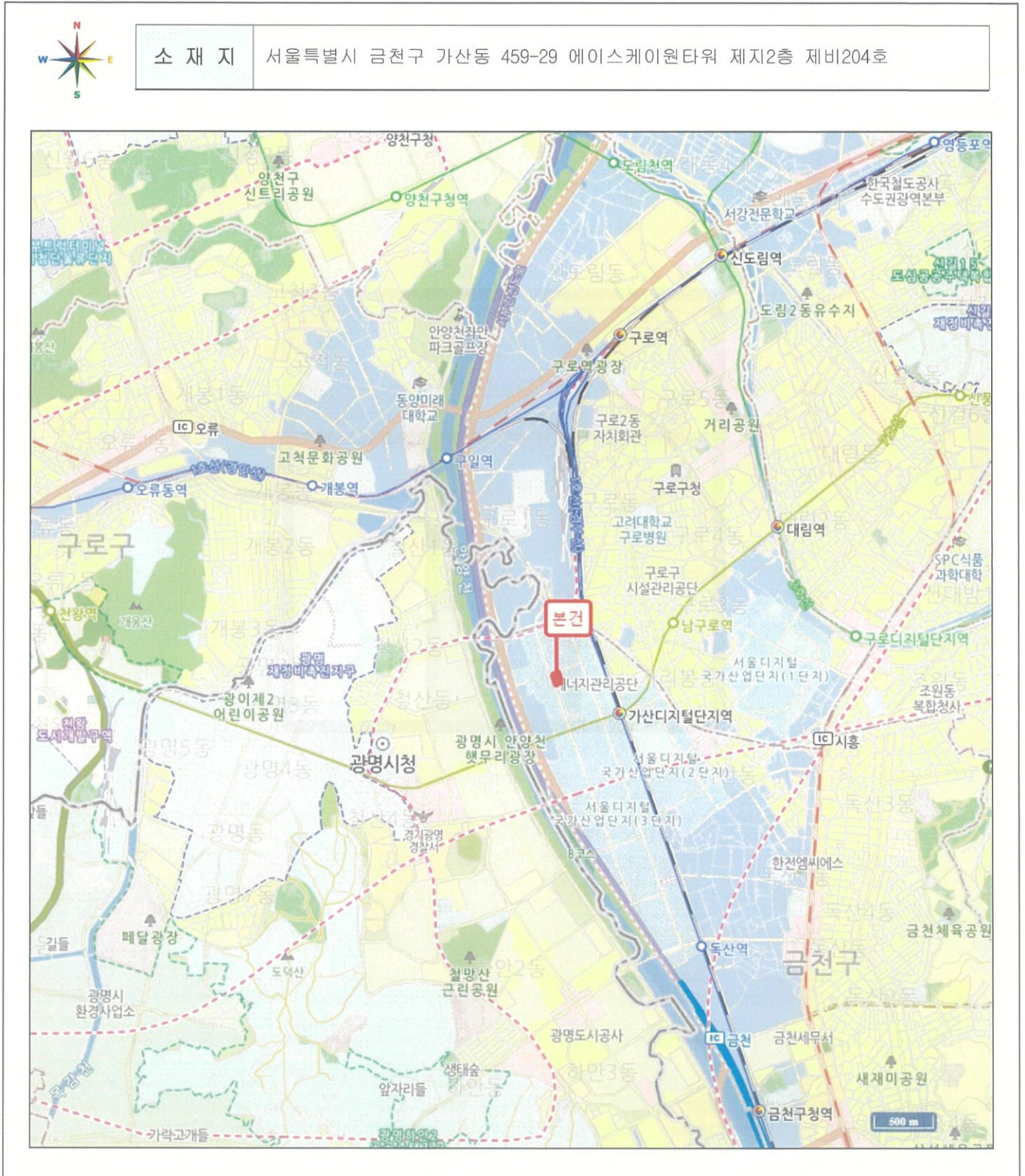
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상입니다.

광역위치도



내부구조도

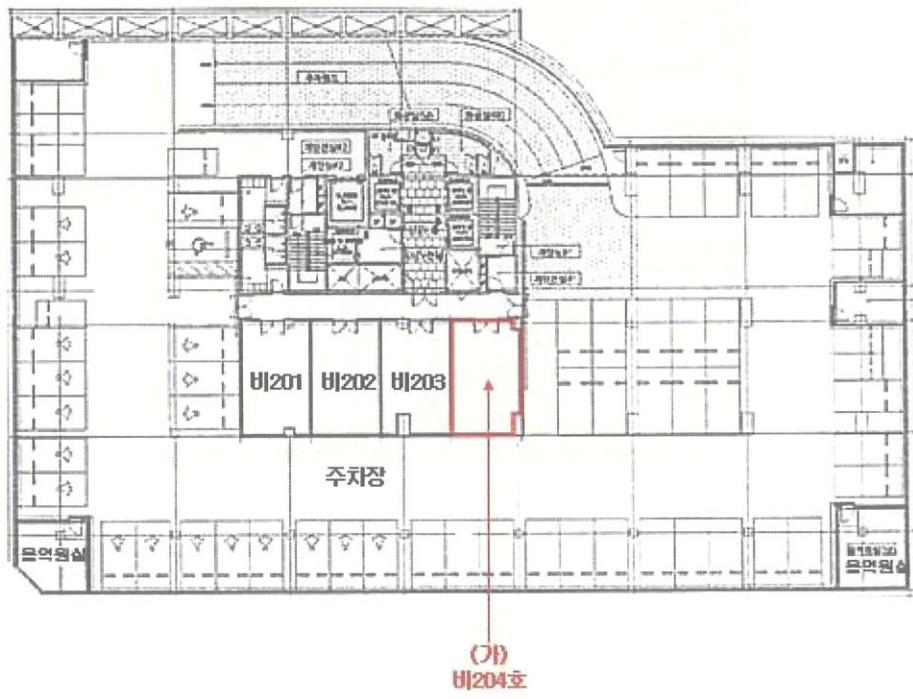


소재지 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

NOSCALE



호별배치도 및 내부구조도



사진용지



본건이 속한 건물 전경



주변 환경



지하2층 전경



본건 입구

회 보 서

우)04174 서울특별시 마포구 마포대로 34 10층(도화동, 도원빌딩)
E-Mail : tong1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-719-7272
FAX. 02-719-0066

문서번호 : A250106-3001

시행일자 : 2025-01-09

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재		
처 리 과			공 람		
담 당 자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.03자 귀 제 『2024타경 149710』호로 저희 법인에 의뢰하신 『임상우 소유물건(2024타경 149710)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 02-719-7272, FAX: 02-719-0066)

문서번호 : A250106-3001

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.03 자 귀 제 『 2024타경149710 』 호로 의뢰하신 『 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	122,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	412,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,200	
합 계	453,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	453,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 종로지점 : 140-007-335340(예금주:(주)통일감정평가법인)

(주)통일감정평가법인 본사

대표이사 양원진, 위승환

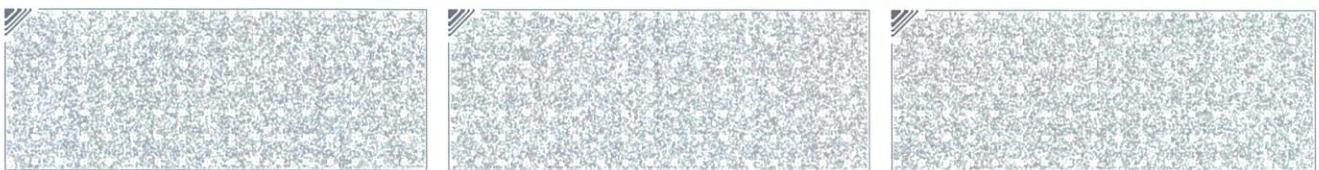


발급번호 : 202511545001685040

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 06

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	서울특별시 금천구 가산동		459-29	공장용지	3,306.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 중로1류(폭 20m~25m)(2021-10-28)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-10-28)(접합), 일단의공업용지조성사업지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	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<산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한 지역 <input type="checkbox"/> 산업시설구역 <input type="checkbox"/> 지원시설구역 <input type="checkbox"/> 공공시설구역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 일단의공업용지조성사업지역 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 체육시설 <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 01/ 06</p> <p>서울특별시 금천구청</p>				축척 1/1700 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2501-2020-021034



[집합건물] 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년8월21일	서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 [도로명주소] 서울특별시 금천구 가산디지털2로 166	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 공장(지식산업센터. 기숙사). 제2종근린생활시설 지하4층 2024.304㎡ 지하3층 2426.99㎡ 지하2층 2433.168㎡ 지하1층 2440.02㎡ 1층 1233.386㎡ 2층 1274.42㎡ 3층 1357.78㎡ 4층 1357.78㎡ 5층 1357.78㎡ 6층 1357.78㎡ 7층 1357.78㎡ 8층 1357.78㎡ 9층 1357.78㎡ 10층 1357.78㎡ 11층 942.141㎡ 12층 942.141㎡ 13층 942.141㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 금천구 가산동 459-29	공장용지	3306㎡	2020년8월21일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 250202250012050110102000610DA0210044EIL13456141112

발급확인번호 AANQ-TLEP-0349

발행일 2025/01/06

[집합건물] 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년8월21일	제2층 제비204호	철근콘크리트구조 43.987㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	3306분의 10.994	2020년8월13일 대지권 2020년8월21일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 7번 신탁등기, 을구21번 지상권 설정 등기) 2020년8월21일 등기	
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구21번 지상권설정 등기) 2020년10월14일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년8월21일 제190381호		소유자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-17763호
2	소유권이전	2020년10월14일 제232334호	2020년9월18일 매매	소유자 임상우 751215-***** 서울특별시 구로구 디지털로31길 85, 103동 303호 (구로동, 구로두산위브) 거래가액 금126,525,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	



[집합건물] 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	가압류	2024년2월23일 제40571호	2024년2월23일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2024카단2 00789)	청구금액 금72,080,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 침단로 7 (신서동) (강서지점)
4	가압류	2024년4월17일 제79918호	2024년4월17일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 03843)	청구금액 금99,500,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 침단로 7 (신서동) 업무수탁기관 중소기업은행 서울 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행)
5	가압류	2024년5월7일 제92461호	2024년5월7일 수원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 03957)	청구금액 금27,980,626 원 채권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 79 (을지로2가, 기업은행) (여신관리부)
6	임의경매개시결정	2024년12월30일 제243019호	2024년12월30일 서울남부지방법 원의 임의경매개시결 정(2024타경149 710)	채권자 주식회사 우리은행의 양수인 에프더블유2409유동화전문 유한회사 110114-0344115 서울 중구 삼일대로 343, 18층 (저동1가, 대신파이낸스센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년10월14일 제232335호	2020년10월12일 설정계약	채권최고액 금127,200,000원 채무자 임상우 서울특별시 구로구 디지털로31길 85, 103동 303호(구로동, 구로두산위브) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (가산디지털밸리지점)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 250202250012050110102000610DA0210044EIL43456141112

발급확인번호 AANQ-TLEP-0349

발행일 2025/01/06

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2501-2020-021034

[집합건물] 서울특별시 금천구 가산동 459-29 에이스케이원타워 제2층 제비204호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
임상우 (소유자)	751215-*****	단독소유	서울특별시 구로구 디지털로31길 85, 103동 303호 (구로동, 구로두산위브)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

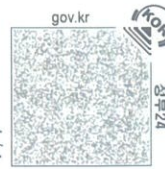
순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2024년2월23일 제40571호	청구금액 금72,080,000 원 채권자 신용보증기금	임상우
4	가압류	2024년4월17일 제79918호	청구금액 금99,500,000 원 채권자 신용보증기금	임상우
5	가압류	2024년5월7일 제92461호	청구금액 금27,980,626 원 채권자 중소기업은행	임상우
6	임의경매개시결정	2024년12월30일 제243019호	채권자 주식회사 우리은행의 양수인 에프더블유2409유동화전문 유한회사	임상우

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년10월14일 제232335호	채권최고액 금127,200,000원 근저당권자 주식회사우리은행	임상우

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	1154510100-10459-0029
토지소재	서울특별시 금천구 가산동
지번	459-29
축척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202511545-00168-5042
장번호	3-1	처리시각	11시 00분 05초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		등록번호	
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호		
(09)	*3306*	(40) 1979년 10월 15일	(03) 소유권이전	1981년 06월 13일	마포구서교동247-72	110111-0*****		
공장용지		지목변경	(03) 소유권이전	1982년 03월 24일	영창실업지역주식회사	110111-0*****		
(09)	*3306*	(51) 1995년 03월 01일	(04) 주소변경	459-29	영창실업지역주식회사	110111-0*****		
공장용지		구로구에서 행정관할구역변경	1988년 06월 15일	459-29	영창실업지역주식회사	110111-0*****		
		--- 이하 여백 ---	(05) 성명(명칭)변경	2007년 08월 31일	서울특별시 금천구 가산동 459-29	110111-3*****		
등기수정 년월일	1982. 04. 01.	1983. 06. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	73	74	196	205	210	214	217	220
개별공시지가(원/㎡)	2018년 1월 01일 3034000	2019년 1월 01일 3213000	2020년 1월 01일 3601000	2021년 1월 01일 4069000	2022년 1월 01일 4784000	2023년 1월 01일 4546000	2024년 1월 01일 4570000	용도지역 등

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 6일

서울특별시 금천구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	1154510100-10459-0029		
토지소재	서울특별시 금천구 가산동		
지번	459-29	축적	1:1200

토지 대장

도면번호	14	발급번호	202511545-00168-5042
장번호	3-2	처리시각	11시 00분 05초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	등 록 번호					
			2007년 12월 21일	(03) 소유권이전	서울특별시 서초구 반포동 87-1 청광아트빌라 비-401						
			2013년 12월 26일	(03) 소유권이전	박석						391210-1*****
			2014년 12월 29일	(03) 소유권이전	주식회사성창인터패션						110111-0*****
			2015년 01월 22일	(04) 주소변경	경기도 성남시 분당구 아람로 24(아람동)						
					엑스트라스페이스코리아(주)유한회사						131114-0*****
					서울특별시 금천구 가산디지털2로 168(가산동)						
					엑스트라스페이스코리아(주)유한회사						131114-0*****
등기수정 년월일	1995. 01. 01.	수정									
토지 등기 (기준수확량등급)	222										
개별공시지가(준일)											용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)											

토지임대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 6일

서울특별시 금천구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(00V.KT)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	1154510100-10459-0029
토지소재	서울특별시 금천구 가산동
지번	459-29

토지 대장

도면번호	14	발급번호	202511545-00168-5042
장번호	3-3	처리시각	11시 00분 05초
비고		발급자	인터넷민원

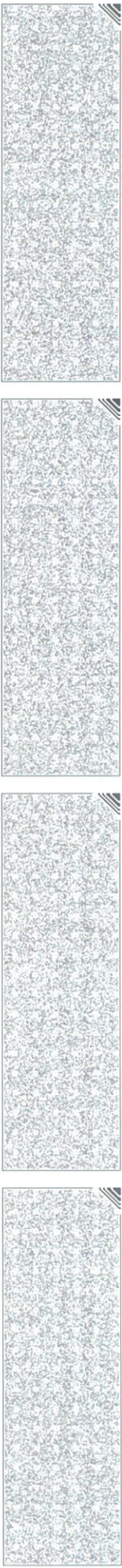
지목	면적(m ²)	사유	토지 표시		소유자		주소		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	등기번호			
			2018년 06월 26일		서울특별시 송파구 올림픽로4길 48, 402호(잠실동, 프리마소평센터)				
			(03) 소유권이전		케이원디앤씨주식회사	110111-5*****			
			2018년 06월 26일		서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥)				
			(03) 소유권이전		주식회사하나자산신탁	110111-1*****			
			2020년 08월 21일						
			(21) 대지권설정		--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가(기준일)									용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)									

토지임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 1월 6일

서울특별시 금천구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] 개정 2023. 8. 1. >

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000127	고유번호	1154510100-3-04590029	명칭	호수(가)구속(세)대수
				에이스 K1타워	349호(가)구(0)세대
대기위치	서울특별시 금천구 가산동			지번	459-29
※대지면적	3,306 m ²	연면적	25,520.951 m ²	※지역	가로구역별 최고높이 제한지역 외 2
건축면적	1,909.76 m ²	용적률	57.17 %	주구조	철근콘크리트구조
※건폐율	57.77 %	※용적률	489.91 %	높이	61.15 m
※조경면적	736.88 m ²	※공개공지/공간 면적	649.19 m ²	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
					m

건축물 현황

구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	구분	종별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지4층	철근콘크리트구조	공정(주차장,기계전기실)	2,024.304	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(기계2층 근린생활시설)	1,233.386
주1	지3층	철근콘크리트구조	공정(주차장,기계전기실)	2,426.99	주1	2층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,274.42
주1	지2층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터,주차장)	2,433.168	주1	3층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,357.78
주1	지1층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터,주차장)	2,440.02	주1	4층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	1,357.78

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 1월 6일

서울특별시 금천구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm | 백상지 80g/m²



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **서울특별시 금천구 가산동** 명칭 **에이스 K1타워** 호수/가구수/세대수 **349호/0가/0세대**

지번 **지번 관련 주소** 도로명주소 **서울특별시 금천구 가산디지털2로 166 (가산동)**

459-29 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기		
건축주	(주)하나건설타워	110111-1*****	육내	육외	인근	면제	승용 4 대	비상용 1 대	허기일 2018.6.25.	
설계자	김희 건축사무소 리우	승파구-건축사무소-848	170 대 5,688.513 m ²	대	대	대	*하수처리시설 *금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		착공일 2018.8.10.	
공사감리자	문물 (주)유진인테리어종합건축 사무소	성동구-건축사무소-121	대	대	대	대	형식 부패방크방법 용량 2,000인양 20m ²	지상	개	사용승인일 2020.8.13.
공시내공사 (현장관리인)	김호영 에이스건설(주)	강서구-건축공사업-01-0043	대	대	대	대	지하	개	m ²	

*건축물 인证 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	지하수위	
			특수구조 건축물	미해당	
			구조형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법	
				GL	
				m	
				종류	점검유효기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.8.18.	건축과-17565(2020.08.13)호 사용승인 신청서 처리 통보에 의하여 신규작성(신축)		지역: 준공업지역
2021.9.3.	건축과-22300(2021.09.03)호 건축물대장 표시 변경 신청 처리 알림에 의거 대장정리(조정면적: 745.24㎡ → 7	36.88㎡/도면변경: 배치도, 1층 평면도) - 이어버백 -	지역: (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 지구: 대공방어협조구역

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않음 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000127	고유번호	1154510100-3-04590029	명칭	호수가구수/세대수 에이스 K1타워	349호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 금천구 가산동		지번	459-29	도로명주소	서울특별시 금천구 가산디지털2로 166 (가산동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	5층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	7층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	8층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	9층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	10층	철근콘크리트구조	공장(기식산업센터)	1,357.78					
주1	11층	철근콘크리트구조	공장(기원시설-기숙사)	942.141					
주1	12층	철근콘크리트구조	공장(기원시설-기숙사)	942.141					
주1	13층	철근콘크리트구조	공장(기원시설-기숙사)	942.141					
		- 이하여백 -							



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201190000127	고유번호	1154510100-3-04590029	명칭	호수/가구수/세대수 349호/0가구/0세대
대지위치	서울특별시 금천구 가산동	지번	459-29	도로명주소	에이스키타워 서울특별시 금천구 가산디지털2로 166 (가산동)

그 밖의 기재사항

그 밖의 기재사항

구역: 장애물제한표면구역

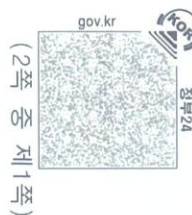
- 이하여백 -



문서확인번호 : 1736-1244-2355-1171



집합건축물대장(전유부, 갑)



건물ID 2220201190004768 고유번호 1154510100-3-04590029 명칭 에이스 K1타워 호명칭 B204

대지위치 서울특별시 금천구 가산동 지번 459-29 도로명주소 서울특별시 금천구 가산디지털2로 166 (가산동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주	지2층	철근콘크리트구조	공정(지식산업센터)	43.987	임상우 751215-1*****	서울특별시 구로구 디지털로31길 85, 103동 303호 (구로동, 구로두산위브)
공용부분						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -	
주	지4층	철근콘크리트구조	기계실/전기실	1.7		
주	지4~지1	철근콘크리트구조	주차장	22.243		
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 복도	16.939		
- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

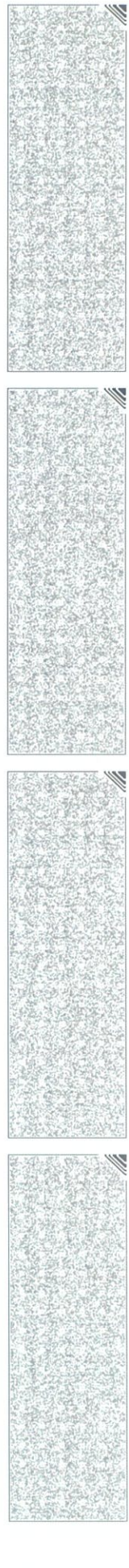
발급일 : 2025년 01월 06일

담당자 : 부동산정보과
전화 :

서울특별시 금천구청장

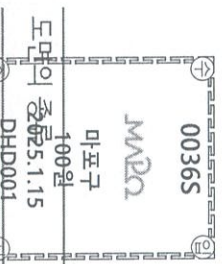
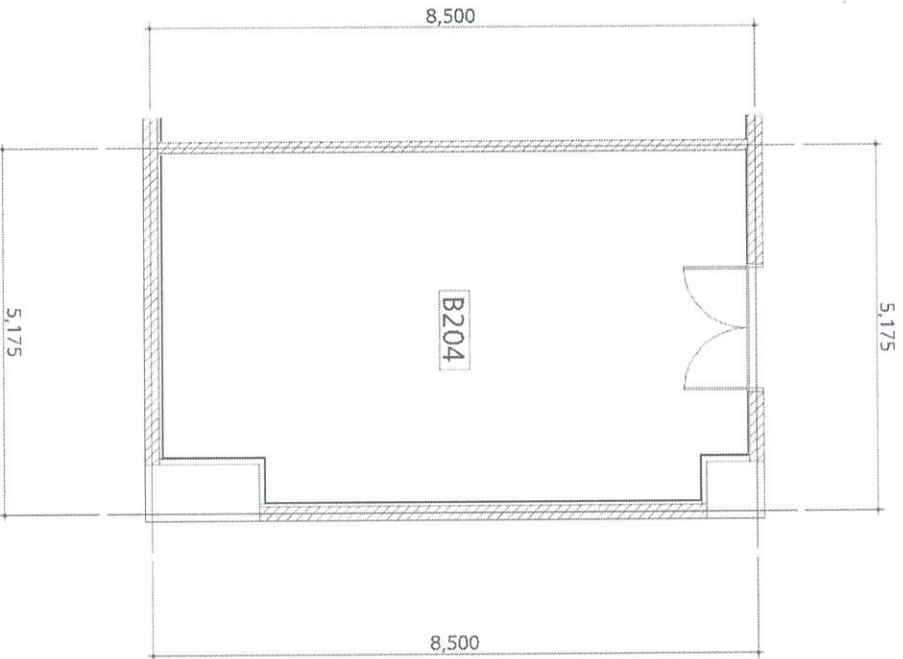


※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



건축물현황도

건물ID	2220201190004768	고유번호	1154510100-3-04590029	명칭	에이스 K1타워	호명칭	B204
대지위치	서울특별시 금천구 가산동		지번	459-29	도로명주소	서울특별시 금천구 가산디지털2로 166 (가산동)	



평면도 축척 1 : 100 도면 작성자

건축사사무소리우 건축사 김현 (인)

※ 건축물현황도는 도면작성의 평면도만 작성하며, 평면도 이외의 다른 도면의 장려포괄수업대상 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

