

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택
건명	주식회사 아이티스노우볼 소유물건(2025타경438)
감정서번호	DH2503-08

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.

두환감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유수연

감정평가액	오억원정 (₩500,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 아이티스노우볼 (2025타경438)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.01	2025.03.28 ~ 2025.04.01	2025.04.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	500,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩500,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 가산동 소재 “지하철 1,7호선 가산디지털단지역” 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 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 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기가 되어 있고 실제 구조가 독립되어 있는 바 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 소유권을 목적으로 할 수 있는 구분건물임.

2) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

3) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물 대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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)

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용 승인 년도	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	서울특별시 금천구 가산동 459-22	백상 스타타워 2차 5층 502호	아파트형 공장	2010	104.43	84.91	29.57	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	사용 승인	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비고
1	서울특별시 금천구 가산동 159-22	백상 스타타워 2차 10층	2010	215.31	2025.01.22	815,000,000	

### 2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	가격시점	평가금액 (원)	평가 목적
가	서울특별시 금천구 가산동 159-22	백상 스타타워 2차 10층	215.31	2025.02	854,000,000	담보
나	서울특별시 금천구 가산동 159-22	백상 스타타워 2차 3층	106.92	2023.09	585,000,000	담보

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 비교사례의 선정

본건 건물내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

### 4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

### 5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국부동산원, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 오피스 자본수익율"를 활용하여 산정함.

기간별 자본수익율 및 시점수정치	오피스 지역 : 서울 (25.01.22~25.04.01)  2024년 04분기 : 0.89 (2024년 04분기 자료)  $(1+0.0089*70/92) \approx 1.00677$
-------------------------	--

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사례	대상
외부 요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확조의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 거리시설의 상태 등	1.00	1.00
건물 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 여부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.25
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	1.25

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	815,000,000	1.00	1.00677	1.25	104.43/215.31	497,460,915

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 500,000,000원

2. 결 정 의 견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 "지하철 1,7호선 가산디지털단지역" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 업무시설, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1,7호선 가산디지털단지역등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평슬래브지붕 지하2층, 지상15층 내 제5층 제502호로서,  
외벽 : 돌붙임 및 페어글라스 마감 등.  
창호 : 샷시마감 등.

## (4) 이용상태

아파트형공장으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 옥내소화전설비 및 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

장방형 토지로서, 아파트형공장 및 지원시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 15M내외, 북동측으로 노폭 약 20M내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 구분건물 감정평가요항표

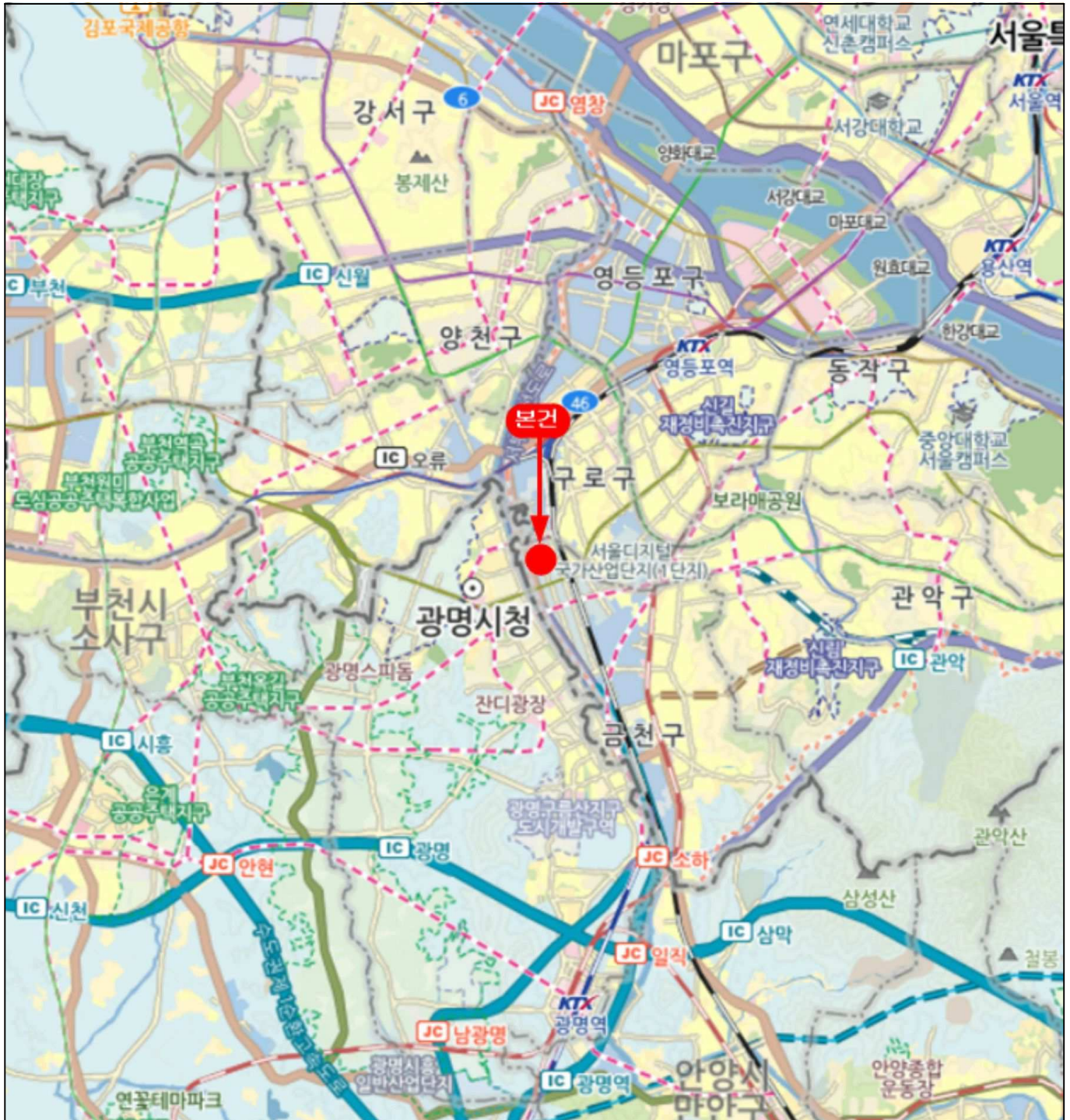
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 459-22 백상스타타워2차 제5층 제502호
-----	---



# 위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 459-22 백상스타타워2차 제5층 제502호
-----	---



# 내부 구조도



소재지

서울특별시 금천구 가산동 459-22 백상스타타워2차 제5층 제502호

no scale

호별배치도 및 내부구조도



본건(502호)

본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

