

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 가온에스디에스
소유물건(2025타경9972)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: SI20250519-30

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.

세인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 윤 재

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 삼억구천오백만원정 (₩395,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 가온에스디에스 (2025타경9972) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.05.28 | 2025.05.19 ~ 2025.05.28 | 2025.05.29 | | |
| 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 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 395,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩395,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 '구로남초등학교' 북동측 인근에 소재하는 구분건물 (이앤씨벤처드림타워5차) 제3층 제307호로서, 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료한 일자인 2025년 5월 28일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 5월 19일 ~ 2025년 5월 28일자로 실지조사 및 가격조사를 하였으며, 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용 권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가방법에 의한 시산

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 대상물건의 특성 및 임대사례 포착의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 실지조사에 의하여 확인하였습니다.

다. 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 어려워 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 이용현황, 탐문조사 된 내용 등에 의하여 이용현황, 내부구조도를 작성한 것으로서, 용도 및 구조, 확장여부 등이 실제 현황과 다소 상이할 수 있사오니 경매 입찰 시 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 원 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분 금액을 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으니 경매 입찰 및 업무시 참고하시기 바랍니다.

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 산정합니다.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

| | | | | | |
|-------|----------------------|--------------|---------|---------|------------|
| 소재지 | 서울특별시 구로구 구로동 197-13 | | | | |
| 도로명주소 | 서울특별시 구로구 디지털로31길 53 | | | | |
| 건물명 | 이앤씨벤처드림타워5차 | | | | |
| 용도 | 일반공장 | | | 사용승인일 | 2004.12.14 |
| 면적 | 구분 | 층,호수 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 가 | 제3층 제307호 | 69.62 | 51.85 | 18.48 |

※상기 면적은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 동, 층, 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----|-------------|------------------------|----------|---------|-------------|------------|
| | | | | | | 사용승인연도 |
| 1 | 구로동 222-* | 제이앤케이디지털타워 제12층 제****호 | 68.8 | 18.756 | 448,000,000 | 2024.11.20 |
| | | | | | | 2012년 |
| 2 | 구로동 197-** | 이앤씨벤처드림타워6차 제6층 제***호 | 78.57 | 20.09 | 430,000,000 | 2023.5.30 |
| | | | | | | 2005년 |
| 3 | 구로동 197-**외 | 이앤씨벤처드림타워2차 제5층 제***호 | 136.08 | 33.63 | 610,000,000 | 2023.7.19 |
| | | | | | | 2004년 |

※ 자료출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례1>을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 오피스 자본수익률”을 활용하여 산정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| | |
|----------------------------|---|
| 기간별 자본수익률 및 시점수정치 | 오피스 지역 : 서울 (24.11.20~25.05.28) 2024년 04분기 : 0.89 2025년 01분기 : 0.98 2025년 02분기 : 0.98 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0089*42/92)*(1+0.0098)*(1+0.0098*58/90) \approx 1.02031$ |
|----------------------------|---|

6. 가치형성요인비교

| 구분 | |
|-------|---|
| 조건 | (세)항목 |
| 외부요인 | 외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등 |
| 건물요인 | 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 |
| 개별적요인 | 층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 미치는 요인 |

| 기호 | 외부 | 건물 | 개별 | 기타 | 요인치 |
|---|------|------|------|------|-------|
| 가 | 1.00 | 0.88 | 0.97 | 1.00 | 0.854 |
| 본건은 사례대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도, 규모 등)에서 열세, 개별적요인(층별 효용 등)에서 열세함 | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산출가액(원) | 비준가액(원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 가 | 448,000,000 | 1.00 | 1.02031 | 0.854 | (69.62/ 68.8) | 395,015,019 | 395,000,000 |

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

| | |
|------|--------------------------------------|
| 가격수준 | 전유면적(㎡)당 @5,000,000 ~ @6,000,000원 수준 |
|------|--------------------------------------|

2. 인근 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 목적 등 | 감정평가액 (원) | 가격시점 |
|---------------|---------------|----------------|-------------|------------|---------|--------------|-----------|
| | | | | | | | 사용승인연도 |
| 구로동 197-** | 이앤씨벤처드 림5차 | 제10층 제****호 | 78.3 | 20.78 | 담보 | 409,000,000 | 2023.2.27 |
| | | | | | | | 2004년 |
| 구로동 197-** | 이앤씨벤처드 림2차 | 제6층 제***호 | 136.08 | 33.63 | 경매 | 638,000,000 | 2024.12.5 |
| | | | | | | | 2004년 |
| 구로동 197-** | 삼성아이티밸 리 | 제14층 제****호 | 74.52 | 18.351 | 담보 | 516,000,000 | 2024.2.7 |
| | | | | | | | 2007년 |
| 구로동 212-** | 벽산디지털밸 리3 | 제2층 제***호 | 134.82 | 33.46 | 경매 | 734,000,000 | 2025.3.18 |
| | | | | | | | 2004년 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 출처: 협회 감정평가정보

IV. 감정평가액 및 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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 가 | 서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 디지털로31길 53 | 197-13 이앤씨벤 처드림타 워5차 | 공장(아파 트형공장) | 철근콘크리트구조 | | | | | |
| | | | | 철근콘크리트 평스라브지붕 12층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 1,470.32 | | | | |
| | | | | 2층 | 1,523.53 | | | | |
| | | | | 3층 | 1,507.01 | | | | |
| | | | | 4층 | 1,438.41 | | | | |
| | | | | 5층 | 1,438.41 | | | | |
| | | | | 6층 | 1,438.41 | | | | |
| | | | | 7층 | 1,438.41 | | | | |
| | | | | 8층 | 1,235.13 | | | | |
| | | | | 9층 | 1,235.13 | | | | |
| | | | | 10층 | 1,175.61 | | | | |
| | | | | 11층 | 569.18 | | | | |
| | | | | 12층 | 564.14 | | | | |
| | | | | 지하1층 | 2,509.47 | | | | |
| | | | | 지하2층 | 2,423.33 | | | | |
| | | | | | " | 197-13 | 공장용지 | 준공업지역 | 3,037 |
| | | | (내) | | | | | | |
| | | | 철근콘크리트구조 | | | | | | |
| | | | 제3층 제307호 | 69.62 | 69.62 | 395,000,000 | 비준가액 공용부분포함 | | |
| | | | | 18.48 | | | | | |
| | | | 1 소유권대지권 | 3,037x----- | 18.48 | | | | |
| | | | | 3,037 | | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | |
| | | | | | | 토 지 : | 177,750,000 | | |
| | | | | | | 건 물 : | 217,250,000 | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩395,000,000.- | | |
| | | | 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 구로구 구로동 소재 '구로남초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트형 공장 및 각종 근린생활시설 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(남구로역)이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평슬라브지붕 지하2층/지상12층건내 제3층 제307호로서,

외 벽 : 강화유리 및 판넬 붙임 마감 등
창 호 : 새시조 등임.

(4) 이용상태

건축물대장상 일반공장임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기본적인 소방설비 등이 되어있음.

(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)

본건은 사다리형 토지로서, 공장, 제2종근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 10m 도로, 남서측으로 노폭 약 4m 도로, 북서측으로 법인소유의 노폭 약 4m 도로와 접하고 있으니 참고하시기 바람.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 도로(접합),가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(2013-02-14)(서울시남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(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> 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

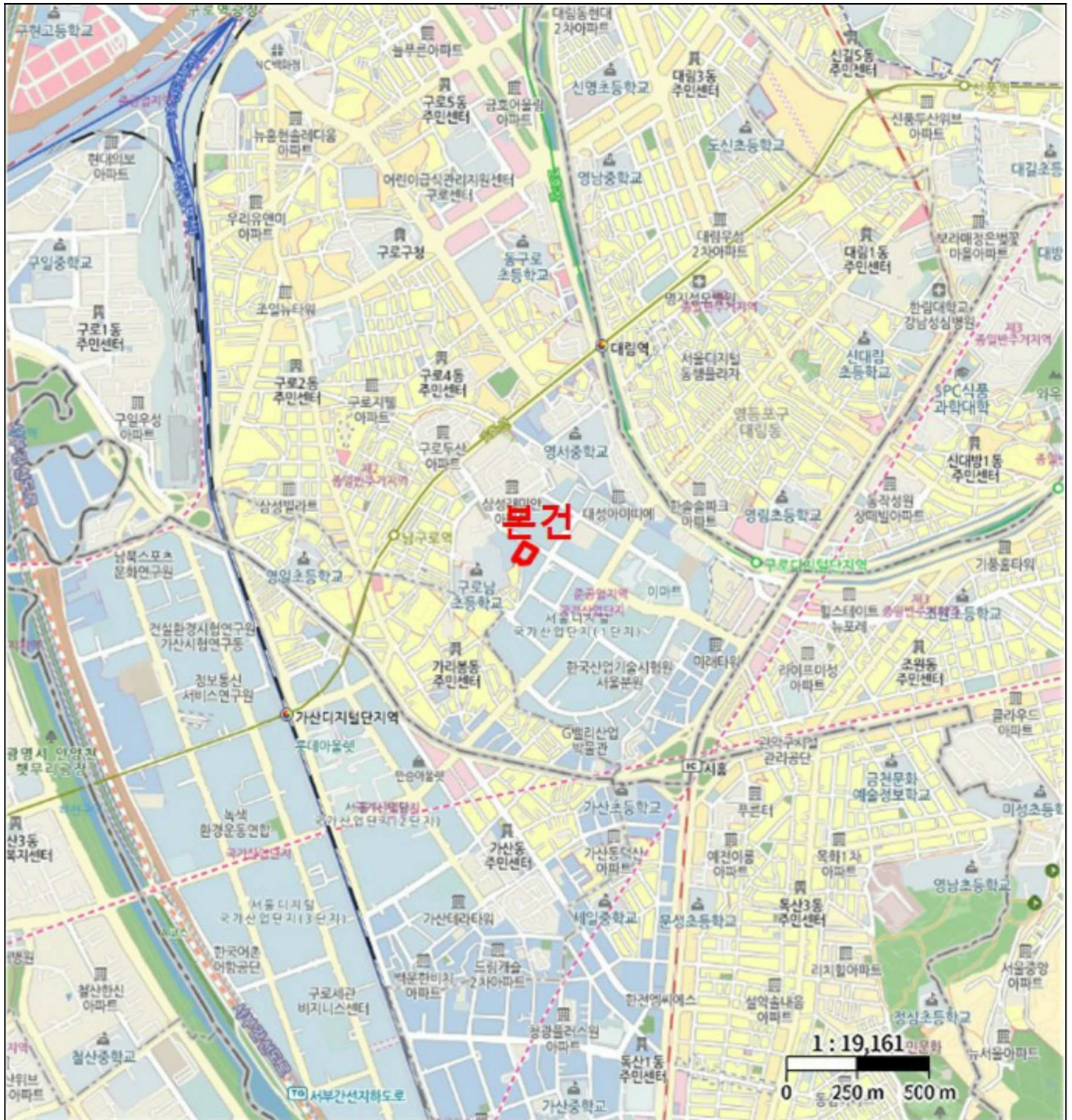
임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제3층 제307호



위치도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제3층 제307호



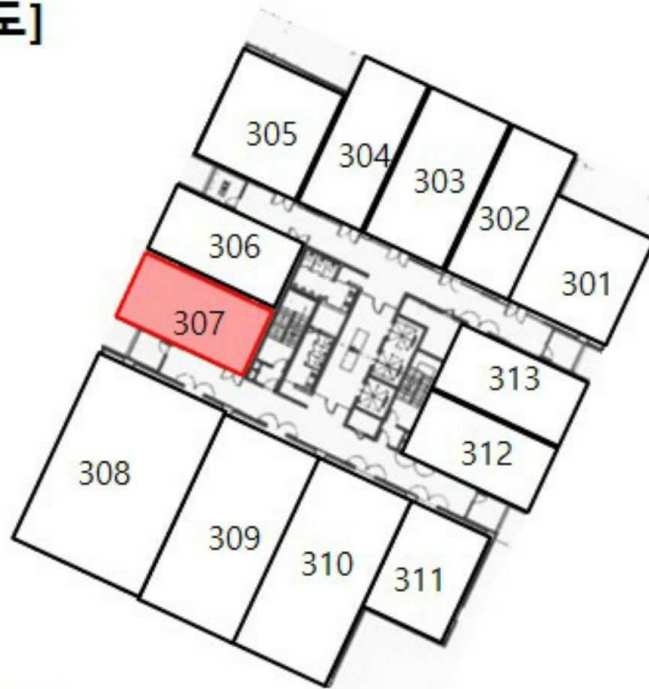
내부구조도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제3층 제307호

[호별배치도]



[내부구조도]

