

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제스엔지니어링 소유물건
(2025타경556)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: MS2025-061802

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.

매산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 중 해

(인)

감정평가액	일십일억구천만원정(₩1,190,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 제스엔지니어링 (2025타경556)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.19	2025.06.18 ~ 2025.06.19	2025.06.20		
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	-	1,190,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,190,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 소재 “독산역” 북북서측 근거리에 위치하는 아파트형공장(호서대 벤처타워 제8층 제805호)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 이들 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하고, 인근 유사부동산 매매사례, 평가사례와 전반적 가격수준에 의거 합리성을 검토하였음.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 19일로 하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본건 현장 방문시 관계인 쇄문(鎖門)부재로 인하여 호실 내부를 직접 확인하지는 못하였으며, 전체 건물 내외부 관찰, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거 평가하였음

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 대상 물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가대상 부동산 소재 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 금천구 가산동 319 도로명주소: 서울특별시 금천구 가산디지털1로 70(가산동)				
개요	건물명	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일자
	호서대벤처 타워	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상13층	아파트형 공장, 지원시설	54,983.96	2008.10. 7
설비현황	(단독)급배수설비 (공용)위생설비, 승강기설비, 소방설비, 주차시설 등				

2. 평가대상 구분건물

기 호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
	용도				
1	8층 805호	295.73	195.05	490.78 (약148.5평형)	66.52 (7,453중)
	아파트형공장				

*분양면적은 전유부분 면적에 ‘주’ 공용면적을 합한 면적으로 기재하였음(지하주차장 포함, 지하주차장 제외하면 약114.3평형임)

Ⅲ. 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. 거래사례의 선정

본건 인근 거래사례중 대상물건과 물적 특성 및 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교 가능한 아래의 거래사례를 본건 평가의 비교사례로 선정하였음.

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래금액(원)	거래시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
1	금천구 가산동 319	호서대벤처 타워	5/5**	295.73	66.52	1,140,000,000	2024.04.08
						3,854,867	2008.10.07

* 근거: 등기사항전부증명서, KAIS자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 비주거용부동산 오피스자본수익률(서울기타)자료를 기준하였음.

지역 : 서울 기타 (24.04.08~25.06.19)

2024년 02분기 : 0.41

2024년 03분기 : 0.73

2024년 04분기 : 0.61

2025년 01분기 : 0.67

2025년 02분기 : 0.67 (2025년 01분기 자료)

$(1+0.0041*84/91)*(1+0.0073)*(1+0.0061)*(1+0.0067)*(1+0.0067*80/90) \approx 1.03019$

5. 가치형성요인 비교치 산정

가. 평가대상: 기호1

비교사례: 매매1

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	외부진출입의 용이성, 차량이용의 편리성 (가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 제반 외부요인 대등함.
내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편의성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	본건과 거래사례는 동일건물 내에 소재하여 제반 건물 내부요인 대등함.
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식, 전유면적의 비율 등.	1.00	1.01	8층 소재 본건이 5층 소재 거래사례 대비 층별, 향별, 위치별 등 제반 호별요인 근소한 우세로 판단됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등한 정도임.
누 계		1.000	1.010	1.00x1.00x1.01x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건 기호	거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적 비교	산출액(원)	시산가액(원)
							단가(원/㎡)
1	1,140,000,000	1.00	1.03019	1.010	295.73 /295.73	1,186,160,766	1,190,000,000 4,023,941

※ 시산가액은 산출액의 천만원 미만 반올림하였음.

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 평가사례 및 매매사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	매매·평가금액	기준시점
						단가(원/㎡)	사용승인일
1	금천구 가산동 319	호서대벤처 타워	5/ 5**	295.73	매매	1,140,000,000	2024.04.08
						3,854,867	2008.10.07
2	가산동 319	호서대벤처 타워	8/ 8**	153.4	매매	577,000,000	2024.09.06
						3,761,408	2008.10.07
3	가산동 319	호서대벤처 타워	8/ 8**	153.4	매매	520,000,000	2025.05.07
						3,389,830	2008.10.07
4	가산동 319	호서대벤처 타워	9/ 9**	295.73	매매	1,280,000,000	2024.03.19
						4,328,272	2008.10.07
5	가산동 319	호서대벤처 타워	11/ 11**	295.73	매매	1,050,000,000	2024.09.23
						3,550,535	2008.10.07
6	가산동 319	호서대벤처 타워	8/ 8**	153.4	평가	601,000,000	2022.06.20
						3,917,862	2008.10.07
7	가산동 319	호서대벤처 타워	9/ 9**	295.73	평가	1,280,000,000	2024.12.31
						4,328,272	2008.10.07

※ KAIS, KAPA자료 근거하여 기재하였음

2. 감정평가액 결정.

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 평가사례, 매매사례 등 인근 구분건물의 가격수준 등에 비추어 볼 때 합리성이 인정된다고 판단되며, 본건 감정목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 1,190,000,000원으로 결정하였음. 끝.

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 [도로명주소] 서울특별시 금천구 가산디지털로 70 1. 위 동소	319 호서대벤 쳐타워	아파트형공 장, 지원시 설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 13층 지하2층 지하1층 1층 2층~3층 각 4층~12층 각 13층			1,190,000,000	비준가액 건물공용부분 면적 포함
					6,094.37			
					6,183.62			
					2,311.39			
					3,499.54			
					3,501.89			
					1878.49			
					7,453			
					295.73	295.73		
					66.52			
7,453 x ---- 7,453	66.52							
		319	공장용지	준공업지역 (내) 제8층 제805호 철근콘크리트조 1. 소유권대지권				
합 계							₩1,190,000,000.-	
			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

서울특별시 금천구 가산동 소재 지하철 1호선 "독산역" 북북서측 근거리(약700m) 서울디지털 산업단지(3단지)내에 위치하며 주변은 아파트형공장, 지식산업센터, 업무시설, 기타공장 등이 밀집되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량 접근 및 출입이 용이하며, 인근에 버스정류장, 근 거리에 전철역(독산역)이 소재하는 등 대중교통 편의성은 보통정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상13층 중 제8층 제805호로서,
외벽 : 강화유리 및 복합외장재 등 마감
내벽 : 인테리어 내장 등,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

- 1)공부상 용도 아파트형공장임.
- 2)현장조사시 쇠문(鎖門) 및 관계인 부재상태였음.

(5) 설비내역

(단독)급배수설비 되어 있는 것으로 탐문조사됨.
(공용)위생설비, 승강기설비, 소방설비, 주차시설 등 되어 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

세장형 평지로서 "아파트형공장,지원시설" 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서남서측으로 노폭 약 20m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28) 중로1류(폭20m~25m) (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>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 금천구 가산동 319 호서대벤처타워 제8층 제805호
-----	-------------------------------------



위 치 도

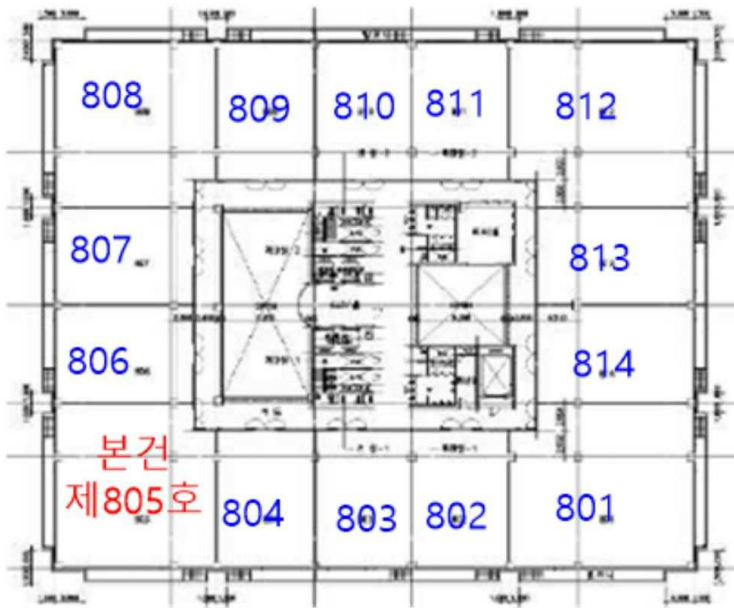


소재지	서울특별시 금천구 가산동 319 호서대벤처타워 제8층 제805호
-----	-------------------------------------



건물개황도

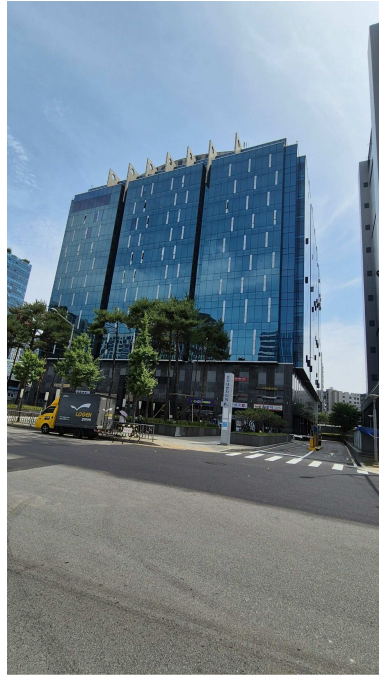
호서대벤처타워 8층 배치도



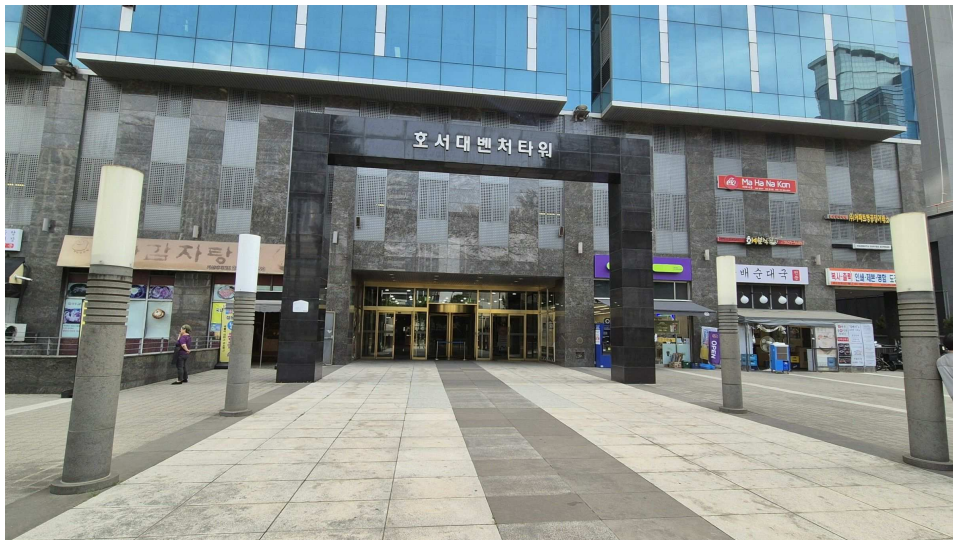
본건 제805호 평면도



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



건물 전체 출입구(1층)

사 진 용 지



1층 내부 승강기실 주변 모습

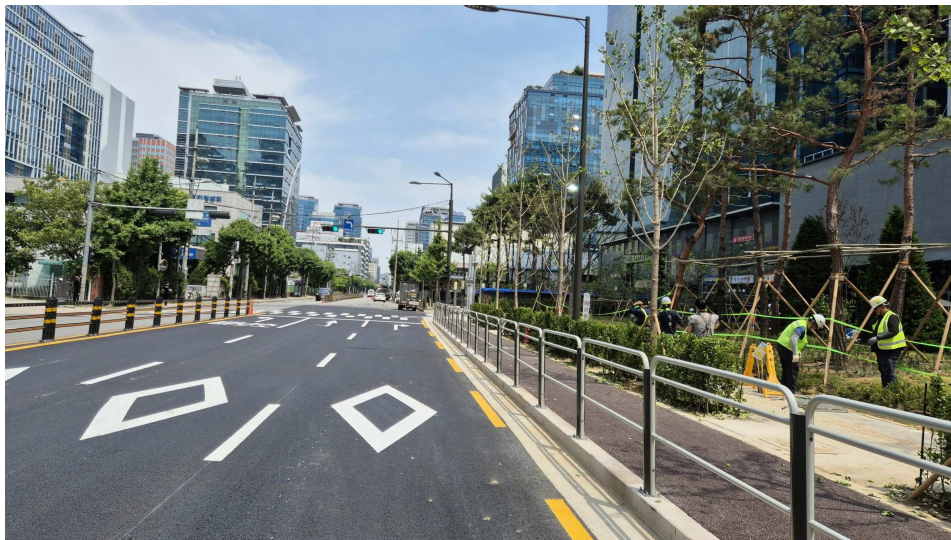


본건 소재 위치 모습 (코너 부분임)
(사진 아래로부터 6, 7, 8, 9층임)

사 진 용 지



본건 805호 출입문 모습



인접도로 모습
(본건 건물은 우측에 소재)