

감정평가서

건 명	코오롱싸이언스밸리2차 지하층 101호 外
의뢰인	대한토지신탁주식회사
감정서번호	180402-D5-C0029

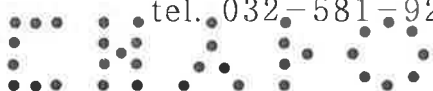
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



[주]대상 감정평가법인
DAESANG APPRAISAL CO., LTD.



인천광역시 연수구 송도미래로 30, 스마트밸리 D동 3층 304호
tel. 032-581-9290 fax. 050-5182-3733



(부동산) 감정평가표

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관련 법규에 따라 성실 · 공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인합니다.

감정평가사
윤성희

유성희



(주) 대상감정평가법인경인지사
지사장 윤성희



감정평가액	金 일백칠십육억오천칠백만원整(17,657,000,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁주식회사		평가목적	공매		
채무자명	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자또는 대상업체명	금은산업개발주식회사 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		가격시점	조사기간	작성일자	
			2018.4.4	2018.4.2 ~ 4.4	2018.4.11	
평가 내용	공 부 (의 회)		사 정		감 정 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m²)	종 별	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	17,657,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩17,657,000,000.-
심사 의견	본인은 심사준칙에 따라 성실 · 공정하게 심사한 결과 본 감정서의 내용이 타당하다고 사료되므로 이에 서명 날인함. 심사자 감정평가사 강상식 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “구로디지털단지” 남서측 인근에 위치하는 “코오롱싸이언스벨리2차 지하층 제101호 외”로서, 대한토지신탁의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항, 「감정평가실무기준」 [400-2-2.1]에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항, 「감정평가실무기준」 [400-2-2.2]에 의거 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항과 「감정평가실무기준」 [300-4-①]에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2018년 4월 4일임.

5. 감정평가 기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로하여 거래사례와의 비교를 통해 비준가액을 산정하는 거래사례비교법을 주된 방식으로 평가하되 본건의 이용현황을 고려할 때 유사한 규모의 지하층 구분건물의 수익자료 및 조성원가에 대한 객관적인 자료 확보가 극히 어려운 바, 다른 평가방식은 본건의 평가에서 배제하였으니 공매 시 참고하시기 바랍니다.

6. 기타사항

가. 본건 기호(1)~(3)은 일반목욕장 및 운동시설, 기호(11)은 이를 위한 부대설비기계실의 용도로서 기준시점 당시 본건이 속한 건물의 내·외벽 등에 상호 “휴회트니스볼가마사우나” 간판 또는 안내표시를 설치하고 운영중인 상태인 바, 본건 기호(1)~(3)을 현재의 용도로 이용하기 위하여 설치한 인테리어 및 기계설비의 경제적가치를 비준가액의 결정 시 반영하여 평가하였음.

나. 귀 제시목록과 등기사항전부증명서상 본건 지하층 201호[전유면적 4428.15㎡, 소유권대지권 면적 992.69㎡]는 집합건축물대장상 2008년 9월 8일에 201호[기호(3), 전유면적 3980.36㎡], 212호[기호(4), 전유면적 447.79㎡]로 분할되고, 기준시점 현재 이용상황도 일반목욕장과 운동시설(골프연습장)로 상이하며, 그에 따른 인테리어 및 부대설비 수준도 차이가 있으므로 이를 집합건축물대장을 기준으로 구분하여 평가한 후, 각 부분의 면적비율을 고려한 전유면적당 평균단가에 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 지하층 201호의 전유면적을 적용하여 기호(3)의 최종 감정평가액을 결정하였음.

다. 본건 구분건물 각호의 등기사항전부증명서 표제부 대지권의 표시 표시번호 2번에 토지에 대하여 “별도등기있음”으로 등기되어 있는 바, 이에 구애없이 본건 구분건물 각 호를 정상평가하였으니 공매 진행 시 토지 별도등기를 확인하시기 바랍니다.

라. 본건 구분건물 각 호의 위치확인은 귀 의뢰인의 제시도면 및 현장표식에 의하여 확인하였음.

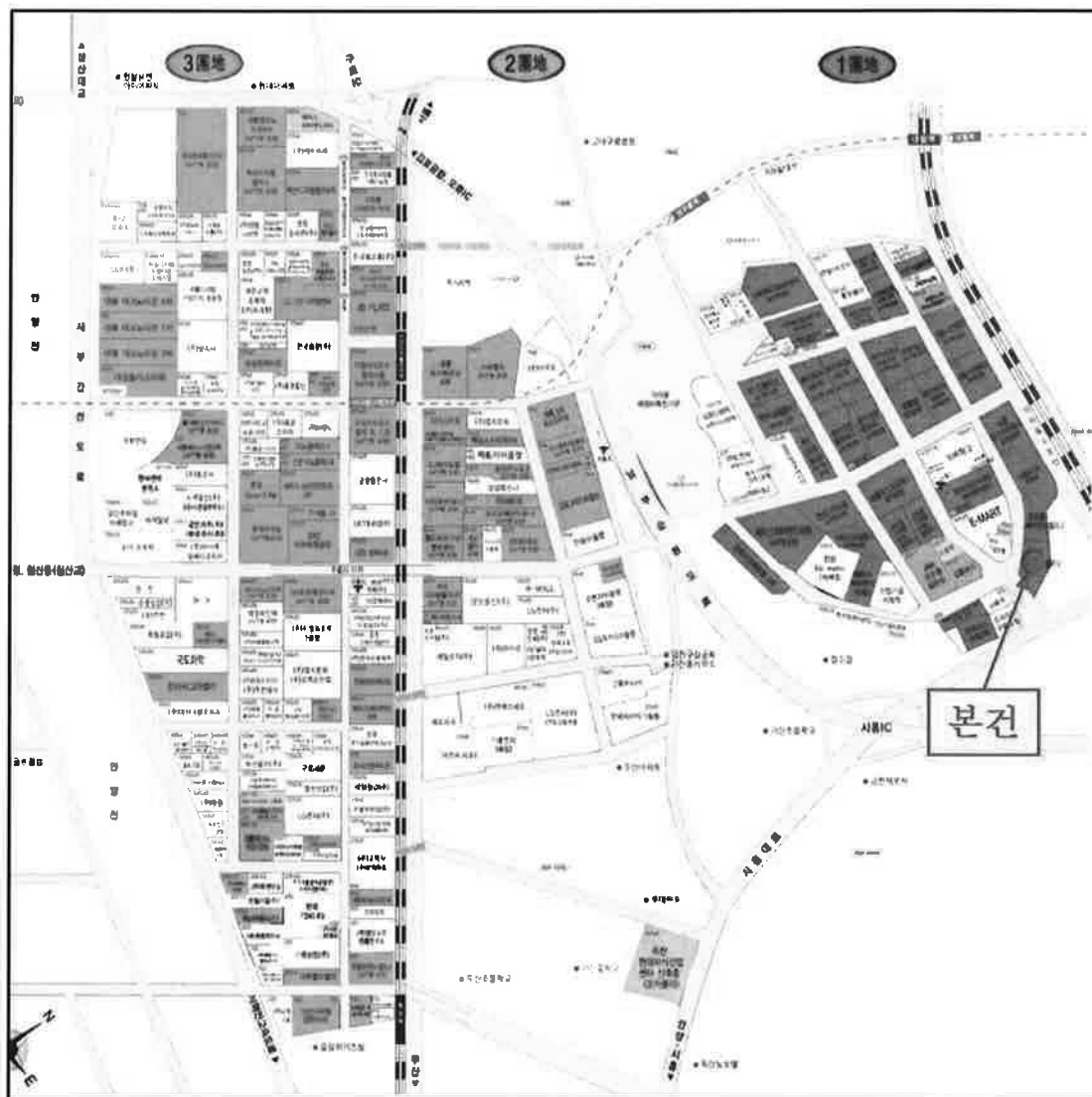


감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 서울디지털산업단지의 개황

가. 지역개황도



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

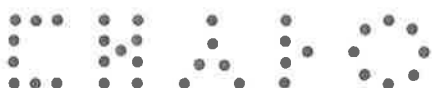
나. 산업단지 개요

명 칭	서울디지털단지				
조성목적	수출진흥과 균형있는 국민경제 발전에 기여				
산업단지 유형	국가산업단지				
연 령	- 1963.3.7. : 수출산업촉진위원회 설치 - 1964.9.14. : 수출산업공업단지개발조성법 제정, 공포(법률 제1656호) - 1965.3.12. : 제1단지 착공 - 1967.4.1. : 제1단지 준공(452,647㎡) - 1968.6.30. : 제2단지 준공(395,777㎡) - 1973.11.24. : 제3단지 준공(1,133,128㎡) - 2000.12.14 : 서울디지털산업단지로 명칭변경				
단지규모 (㎡)	구분	산업시설용지	산업시설용지	공공시설용지	계
	1단지	349,010	66,608	37,029	452,647
	2단지	248,031	52,975	94,771	395,777
	3단지	867,370	62,502	203,256	1,133,128
	계	597,041	119,583	131,800	848,424

다. 본건이 속한 서울디지털산업단지 1단지 시장지역분석

1) 인구수

지 역 명 칭	면적 (㎡)	인구(명)						
		주거	직 장			유 동		
			계	남성	여성	계	남성	여성
서울디지털 산업단지-1단지	327,445	392	70,543	42,104	28,439	66,491	43,550	22,941



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 지역 내 직장인구 소득수준

성별	직장인구 인당 평균 월소득(만원)	
	2017년 상반기	2017년 하반기
남성	322 ~ 374	323 ~ 375
여성	244 ~ 284	246 ~ 286

3) 유사업종분석

가) 1단지 내 유사업종 추이

업종	시 기 별 업 소 수(개소) 추 이					
	2015.12	2016.6	2016.12	2017.6	2017.12	2018.2
육탕업-종합	1	2	1	1	0	0
사우나/증기탕 /온천	1	1	0	0	0	0
목욕업-찜질방	1	0	0	0	1	1

나) 유사상권 매출액 추이[업종 : 목욕업-찜질방기준, ()괄호안은 전월대비 증감률]

구 분		매 출 추 이					
		2017.7	2017.8	2017.9	2017.10	2017.11	2017.12
유사상권	매출액 (만원)	3,570	3,439 (-3.67%)	4,411 (28.26%)	5,731 (29.93%)	6,574 (14.71%)	7,773 (18.24%)
	건수 (건)	2,761	2,959 (7.17%)	3,320 (12.20%)	4,178 (25.84%)	4,959 (18.69%)	5,907 (19.12%)
구로구 (대중목욕탕 /휴게)	매출액 (만원)	2,671	2,657 (-0.52%)	2,808 (5.68%)	4,059 (44.55%)	4,616 (13.72%)	5,304 (14.90%)
	건수 (건)	2,035	2,081 (2.26%)	2,129 (2.31%)	2,851 (33.91%)	3,308 (16.03%)	3,822 (15.54%)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가대상 물건 개요

가. 본건이 속한 건물개요

1) 건물 기본개요

소재지	지 번	서울특별시 구로구 구로동 811				
	도로명주소	서울특별시 구로구 디지털로34번길 55				
인·허가	허가일자	2003.12.30	착공일자	2004.1.2	사용 승인일자	2005.12.13
건축물 세부 내역	건축면적 (㎡)	6,025.08	연면적(㎡)	93,431.55	용적률산정용 연면적(㎡)	56,733.37
	높이(m)	70.82	건폐율/ 용적률	50.92%/ 479.49	주구조/ 지붕	철골철근콘크리트/(철근)콘크리트평스라브
	주용도	공장, 제1,2종 근린생활시설	층수/ 주차장	지하4~지상15 / 613대(옥내) , 59대(옥외)	승강기	승용 7대 /비상용 2대

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 건물 층별개요

층	구 분	구 조	용 도	면적(㎡)	비 고
지하4층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 주차장, 기계전기실	8,821.12	-
지하3층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 주차장	9,098.31	본건 기호(4)~(11)소재
지하2층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 주차장, 일반 목욕장, 골프연습장, 헬스장	9,580.7	본건 기호(3) 소재
지하1층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 근린생활시설, 주차장	9,198.05	본건 기호(1), (2) 소재
1층	주1	철골철근 콘크리트구조	제2종근린생활시설, 아파트형공장	3,270.64	-
1층	주1	철골철근 콘크리트구조	제1,2종근린생활시설, 아파트형공장	120.85	-
2층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 근린생활시설	4,673.92	-
3층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,887.09	-
4층~6층 (각)	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,835.66	-
7층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 근린생활시설	3,835.66	-
8층~9층 (각)	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,835.66	-
10층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장, 관리사무소	3,835.66	-
11층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,835.66	-
12층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,817.35	-
13층~14층 (각)	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,593.36	-
15층	주1	철골철근 콘크리트구조	아파트형공장	3,091.52	-
옥탑2층	주1	철골철근 콘크리트구조	ELEV기계실 (연면적제외)	563.76	-
옥탑1층	주1	철골철근 콘크리트구조	환풍, 계단실 (연면적제외)	527.26	-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가대상 면적 개요

기호	층-호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	총면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용율 (%)	비 고
(1)	지하층 101호	151.72	116.86	268.58	34.01	56.5	—
(2)	지하층 124호	115.52	84.93	200.45	25.38	57.6	—
(3)	지하층 201호	3,980.36	3,065.76	7,046.12	—	56.5	집합건축물대장상 지하층201호
		447.79	344.89	792.68	—	56.5	집합건축물대장상 지하층212호
		4,428.15	3,410.65	7,838.8	992.69	56.5	취세시목록 및 등기사항전부증명서
(4)	지하층 304호	66.4	48.82	115.22	14.59	57.6	—
(5)	지하층 305호	44.26	32.54	76.8	9.73	57.6	—
(6)	지하층 306호	57.26	42.1	99.36	12.58	57.6	—
(7)	지하층 307호	41.56	30.56	72.12	9.13	57.6	—
(8)	지하층 308호	61.94	45.54	107.48	13.61	57.6	—
(9)	지하층 317호	26.4	19.41	45.81	5.8	57.6	—
(10)	지하층 318호	25.74	18.92	44.66	5.66	57.6	—
(11)	지하층 321호	282.9	207.99	490.89	62.16	57.6	휴웨트니스 불가마사우나 기계실



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

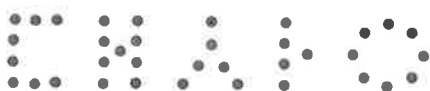
3. 기계설비 장비목록(휴웨이트니스볼가마사우나 부대설비)

순서	구분	품 명	제조사	규 격	단위	수량	비 고
1	주 장 비	관류형스팀보일러	(주)부스타	1,000kcal/hr	대	1	-
2		관류형스팀보일러	(주)부스타	800kcal/hr	대	1	-
3		순간온수가열기(급탕용)	한국스파이렉스사코	1,160,000kcal/hr	대	2	미사용
4		순간온수가열기(난방용)	한국스파이렉스사코	350,000kcal/hr	대	1	미사용
5		고형물제거장치(지하수용)	아쿠소프트(주)	27~45m³/hr	대	1	인입관경 50A
6		연수기(지하수용)	아쿠소프트(주)	14~19m³/hr	대	2	인입관경 50A
7		연수기(상수도용)	아쿠소프트(주)	13~18m³/hr	대	1	인입관경 50A
8		폐수열회수기(온수용)	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	접속관:폐수125A/급수100A
9		폐수열회수기(냉수용)	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	접속관:폐수125A/급수100A
10		상수도폐열회수기	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	
11		온수탱크(믹싱펌프포함)		15TON,3HP	식	1	
12		온수보일러	(주)부스타	-	대	1	
13	여 과	샌드여과기	미광기공	15TON/HR	대	10	
14		샌드여과기	미광기공	30TON/HR	대	2	
15	펌 프 류	저수조(SMC)	현장제작	150TON	대	1	총용량:178TON
16		응축수탱크(ST'L)	현장제작	3.5TON	대	1	1240*2550*1300
17		배수탱크(FRP)	현장제작	25TON	대	1	1950*6950*2200
18		부스터펌프	그린포스	7.5HP*4	SET	1	인입관경125A
19		난방순환펌프(인라인)	효성	2HP	대	2	
20		급탕순환펌프(인라인)	WILO	1HP	대	4	
21		배수펌프(자흡식)	WILO	7.5HP	대	3	
22		냉탕과도플펌프	동양부스타	7.5HP	대	2	
23		냉탕메그넛펌프	동양부스타	7.5HP	대	2	
24		냉탕넥사워펌프	동양부스타	5HP	대	2	
25		냉탕천정펌프	동양부스타	5HP	대	2	추가
26		온탕안마노즐펌프	지멘스/동양부스타	10HP	대	4	
27		링브로와	-	2HP	대	10	2대 추가



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

순서	구분	품 명	제조사	규 격	단위	수량	비 고
28	냉각기	급냉탕냉각기	-	7.5RT	대	2	-
29		아이스방냉각기	-	15RT	대	1	-
30	방열기	방열기	-	스팀	대	7	찜질방4, 남탕2, 여탕1
31		방열기	-	전기	대	1	여탕1
32	자동밸브	믹싱밸브	이태리산	40A*40A*40A	EA	8	-
33		모듈밸브(스팀제어)	영동에이스	40A	EA	8	방열기용
34		모듈밸브(스팀제어)	영동에이스	20A	EA	8	여과순환용
35		솔레노이드밸브(물용)	오토시그마	40A	EA	15	급수/수위용
36	기타밸브류	차압유량밸브	신우	-	식	1	-
37		글로브밸브	(주)스타코넷	-	식	1	-
38		게이트밸브(기계식)	(주)스타코넷	-	식	1	-
39		게이트밸브(주출)	영신	-	식	1	-
40		버터플라이밸브	DKT.M.I(주)	-	식	1	-
41		체크밸브(스윙)	(주)스타코넷	-	식	1	-
42		물밸브	(주)스타코넷	-	식	1	-
43		감압밸브	신우	-	식	1	-
44		안전밸브(릴리프)	신우	-	식	1	-
45		스트레너	신우	-	식	1	-
46		스팀드랩	신우	-	식	1	-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액의 산정

1. 거래사례의 선정

가. 본건이 속한 집합건물 내 구분건물의 거래사례(가격자료: KAIS)

기호	층-호수	전유면적 (㎡)	총면적 (㎡)	거래가액		거래 시점	공부상용도
				총액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)		
가	1층 110호	42.33	74.93	395,000,000	9,331,443	2015 .3	일반음식점
나	2층 217호	131.61	232.98	830,000,000	6,306,512	2015 .3	2종근생 (일반음식점)
다	1층 109호	48.35	85.59	695,000,000	14,374,354	2015 .4	일반음식점
라	9층 912호	273.69	474.92	1,055,000,000	3,854,726	2015 .8	일반공장
마	15층 1512호	273.54	474.65	1,069,670,000	3,910,470	2015 .8	일반공장
바	지하층 125호외1	472.35	819.63	1,239,600,000	2,624,256	2015 .12	일반공장
사	지하층 319호	25.5	44.24	35,000,000	1,372,549	2016 .2	일반공장
아	1층 111호	113	200.03	1,985,000,000	17,566,372	2016 .5	1종근생 (소매점)
자	지하층 120호외1	292.12	517.12	1,432,780,000	4,904,765	2016 .9	일반음식점
차	4층 412호	273.69	474.92	1,156,400,000	4,225,218	2016 .9	일반공장
카	7층 707호	273.54	474.65	1,220,000,000	4,460,042	2016 .12	일반공장

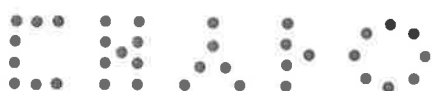
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층-호수	전유면적 (㎡)	총면적 (㎡)	거래가액		거래 시점	비 고
				총액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)		
타	지하층 404호	15.86	27.52	33,000,000	2,080,706	2017 .3	일반공장
파	지하층 134호	26.1	45.29	51,000,000	1,954,023	2017 .3	일반공장
하	8층 802호	134	232.52	632,514,140	4,720,456	2017 .,4	일반공장
거	5층 506호	137.38	238.38	620,000,000	4,513,030	2017 .7	일반공장
너	3층 304호	273.6	474.76	1,430,000,000	5,226,608	2017 .8	일반공장
더	5층 512호	273.69	474.92	1,235,500,000	4,514,231	2017 .8	일반공장
러	지하층 128호외2	403.2	699.63	1,231,600,000	3,054,564	2017 .10	일반공장
머	13층 1311호	273.69	474.92	1,280,000,000	4,676,824	2017 .11	일반공장
버	10층 1005호	136.22	236.37	657,000,000	4,823,080	2017 .,12	일반공장
서	2층 215호	48.31	85.52	435,000,000	9,004,347	2018 .,2	이(미)용원

나. 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건이 속한 건물 내 본건과 층, 건물내 위치 및 이용상황 등 개별 특성 및 시점에서 비교 가능성이 있는 사례인 바, 선정하였음.

사 례	본건 비교대상
사	기호(4) ~ (11)
러	기호(1), (2), (3)



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사례의 개황

1) 기호 (사)

소재지	지번주소	서울특별시 구로구 구로동 811				
	도로명주소	서울특별시 구로구 디지털로34번길 55				
기 호	사	건물명/ 동/층/호수	코오롱싸이언스 밸리2차 지하층 319호	공부상용도	일반공장	
				사용승인일	2005.12.13	
거래 가액	총액(원)	35,000,000			거래시점	2016.2.23
	전유면적당 단가(원/㎡)	1,372,549				
사례면적개요(㎡)		전유	공용	총면적	전용률 (%)	대지권
		25.5	18.74	44.24	57.6	5.6

2) 사례 러

소재지	지번주소	서울특별시 구로구 구로동 811				
	도로명주소	서울특별시 구로구 디지털로34번길 55				
기 호	러	건물명/ 동/층/호수	코오롱싸이언스 밸리 2차 지하층 128호	공부상용도	일반공장	
				사용승인일	2005.12.13	
거래 가액	총액(원)	410,533,000			거래시점	2017.10.16
	전유면적당 단가(원/㎡)	3,054,561				
사례면적개요(㎡)		전유	공용	총면적	전용률 (%)	대지권
		134.4	98.81	233.21	57.6	29.53

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 비준가액 산출근거

가. 사정보정

본건이 속한 아파트형공장 내 실제 지하층 근린생활시설과 창고 등으로 이용되는 구분건물 사례의 가격수준, 인근 부동산 업소 탐문에 의한 가격수준 및 인근 유사 물건 평가전례의 가격수준 등을 고려 시 사례의 가격수준에 거래 당사자 간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

나. 시점수정

1) 시점수정을 위한 지표의 결정

한국감정원이 발표하는 수익성 부동산 지표로서 자본수익율 중 서울특별시 기타상권 집합매장의 분기별 자본수익률을 기준으로 산정하였습니다.

2) 자본수익률

분 기	2016년 1분기	2016년 2분기	2016년 3분기	2016년 4분기
자본수익률 (%)	0.50	0.41	0.50	0.39
분 기	2017년 1분기	2017년 2분기	2017년 3분기	2017년 4분기
자본수익률 (%)	0.27	0.44	0.63	0.79

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점 수정치 산정

가) 사례 사

(1) 기간 : 2016.2.23 ~ 2018.4.4

(2) 시점수정치

$$(1 + 0.0050 \times 38/91) \times 1.0041 \times 1.0050 \times 1.0039 \times 1.0027 \times 1.0044 \times 1.0063 \times 1.0079 \times (1.0079 \times 90/92) \times (1.0079 \times 4/92) = 1.04533$$

※ 기준시점 현재 2018년 1분기 이후 자본수익율이 발표되지 않아 2017년 4분기의 자본수익율을 연장 적용하였음.

나) 사례 러

(1) 기간 : 2017.10.16 ~ 2018.4.4

(2) 시점수정치

$$(1 + 0.0079 \times 77/92) \times (1 + 0.0079 \times 90/92) \times (1 + 0.0079 \times 4/92) = 1.01474$$

※ 기준시점 현재 2018년 1분기 이후 자본수익율이 발표되지 않아 2017년 4분기의 자본수익율을 연장 적용하였음.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 가치형성요인 비교

1) 가치형성 비교요인

조 건	비 교 항 목
외부요인	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	고객의 유동성과의 적합성
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	자연환경(조망·풍치·경치 등)
	기상조건(일조, 습도, 온도, 통풍 등)
	공해발생의 정도(소음, 진동, 대기오염 등)
	행정상의 규제정도(건폐율, 용적률 등)
	기타요인(장래의동향, 위험 및 혐오시설 등)
건물요인	건물의 규모 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	경과년수에 따른 노후도
	건물전체의 공실률
	주차의 편리성
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비용
개별요인	층별 효용 차이
	위치별 효용 차이
	향별 효용
	내부 인테리어의 용이성
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	주출입구와의 거리, 고객의 동선
기타요인	시점수정으로 설명되지 않는 변수
	기타요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 가치형성요인 비교

가) 기호(1) / 기호(러)

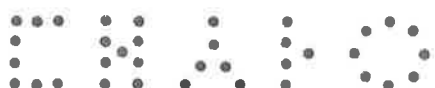
조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	1.40	용도, 고객의 동선 등 위치에서 우세함.
기타요인	1.05	인테리어 등 우세함.
누계	1.470	—

나) 기호(2) / 기호(러)

조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	1.00	유사함.
기타요인	1.05	인테리어 등 우세함.
누계	1.050	—

다) 기호(3) / 기호(러) - 집합건축물대장 상 201호

조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	0.65	용도에서 우세, 층, 규모 등 열세, 대체로 열세함.
기타요인	1.80	인테리어, 부대설비 등 우세함.
누계	1.170	—



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라) 기호(3) / 기호(러) - 집합건축물대장 상 212호

조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	0.65	용도 우세, 층, 규모 등 열세, 대체로 열세함.
기타요인	1.40	인테리어, 부대설비 등 우세함.
누계	0.910	-

마) 기호(4)~기호(8) / 기호(사)

조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	1.05	고객의 동선 등 위치에서 우세함.
기타요인	1.00	유사함.
누계	1.050	-

바) 기호(9),(10),(11) / 기호(사)

조 건	비교치	비 고
외부요인	1.00	동일함.
건물요인	1.00	동일함.
개별요인	1.00	유사함.
기타요인	1.00	유사함.
누계	1.000	-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아) 개별요인 비교 시 본건 인테리어 및 부대설비 참고자료

(1) 용도별 건물신축단가(자료: 2016건물신축단가표, 한국감정원)

(가) 일반목욕탕

① 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)
4-2-3-3	일반목욕탕	치장벽돌조 슬래브지붕	1	1,308,000

② 주요재료 및 실내마감표

구분 실명	바닥	내벽	천장	창호	주요재료
화장실	액체방수위바닥타일	액체방수위벽타일	무석면보두위유성페인트	목재후러쉬문,	외벽: 치장벽돌쌓기
탈의실	몰탈위비닐커트	몰탈위본타일	미송후로링	알루미늄창호,	
보일러실	시멘트몰탈미장	몰탈위수성페인트	콘크리트노출	스텐레스문	
목욕탕	액체방수위바닥타일	액체방수위벽타일	알루미늄판		
관리실	현장테라조	몰탈위본타일	경량천장틀위무석면텍스		
계단실	현장테라조	몰탈위본타일	본타일		



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 대중사우나

① 표준단가

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)
4-3-5-1	대중사우나	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,495,000

② 주요재료 및 실내마감표

구분 실명	바 닥	내 벽	천 장	창 호	주요재료
화 장 실	액체방수위바닥타일	액체방수위벽타일	무석면텍스	목재후러쉬문,	외벽:
현 관	화강석물갈기	몰탈위본타일	경량천장틀위무석면텍스	목재창,	시멘트벽돌쌓기
탈 의 실	몰탈위비닐커트	몰탈위본타일	무석면텍스	알루미늄창호	치장벽돌쌓기
욕 실	액체방수위화강석잔다듬	액체방수위벽타일	알루미늄쉬트		외장타일
보일러실	시멘트몰탈미장	몰탈위수성페인트	콘크리트노출		
계단실	현장테라조	몰탈위수성페인트	몰탈위수성페인트		

(다) 사우나

① 표준단가

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)
4-4-5-1	사우나	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,680,000

② 주요재료 및 실내마감표

구분 실명	바 닥	내 벽	천 장	창 호	주요재료
휴 게 실	몰탈위비닐커트	몰탈위양단벽지	양단천장지	목재후러쉬문,	외벽:
현 관	화강석물갈기	몰탈위합성수지계뿔칠	알루미늄스펜드릴	알루미늄창호,	시멘트벽돌
탈 의 실	마루틀위괴목마루판	몰탈위양단벽지	무석면보드위양단천장지	목재창,	쌓기 및
욕 실	액체방수위바닥타일	액체방수위벽타일	석고보드위수성페인트	스텐레스창호	외장타일
욕 실	화강석물갈기	액체방수위벽타일	석고보드위에폭시페인트		
기 계 실	몰탈위후로아하드너	몰탈위수성페인트	몰탈위수성페인트		
계 단 실	화강석물갈기	몰탈위합성수지계뿔칠	몰탈위합성수지계뿔칠		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 한옥

① 표준단가

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)
1-2-1-3	신한옥	목조 한식지붕틀 한식기와잇기	1	2,672,000

② 주요재료 및 실내마감표

구분 실명	바 닥	내 벽	천 장	창 호	주요재료
방	몰탈마감위고급장판	회반죽위벽지마감	목조천장틀위천장지마감	복제문,	정면4칸
거 실	몰탈마감위마루합판	회반죽위벽지마감	우물천장	복제창	측면4칸
화 장 실	액체방수위바닥타일	액체방수위벽타일	—	—	'ㄱ'자형
누 마 루	목조바닥틀위복제장마루	—	우물천장	—	

(2) 부대설비 보정단가(사우나)

구 분	설 비 내 역	단가(원/㎡)
위생 및 급·배수설비	위생기구, 배관 및 장비 등	90,000 ~ 114,000
급탕설비	온수가열기, 급탕순환펌프, 배관설비 등	
냉난방설비	열원설비(보일러 및 부속장치, 보일러급수펌프, 환수조, 송풍기, 온수순환펌프, 냉각수순환펌프, 열교환기, 공기조화기, 배관설비, 덕트설비 등	181,000 ~ 217,000



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 비준가액의 산정

기호		사례가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유 면적비교 (㎡)	산출가액(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
(1)		410,533,000	1.00	1.01474	1.470	151.72/ 134.4	691,295,537
							4,556,390
(2)		410,533,000	1.00	1.01474	1.050	115.52/ 134.4	375,967,291
							3,254,564
(3)	201	410,533,000	1.00	1.01474	1.170	3,980.36/ 134.4	14,434,834,180
							3,626,515
	212	410,533,000	1.00	1.01474	0.910	447.79/ 134.4	1,263,046,580
							2,820,623
	취제시 201	3,545,020(201호, 212호전유면적비율에 의한 평균단가) × 4,428.15(취제시 201호 전유면적)					15,697,880,313
(4)		35,000,000	1.00	1.04533	1.050	66.4/ 25.5	100,031,932
							1,506,505
(5)		35,000,000	1.00	1.04533	1.050	44.26/ 25.5	66,677,911
							1,506,505
(6)		35,000,000	1.00	1.04533	1.050	57.26/ 25.5	86,262,476
							1,506,505
(7)		35,000,000	1.00	1.04533	1.050	41.56/ 25.5	62,610,348
							1,506,505
(8)		35,000,000	1.00	1.04533	1.050	61.94/ 25.5	93,312,920
							1,506,505
(9)		35,000,000	1.00	1.04533	1.000	26.4/ 25.5	37,877,840
							1,434,767
(10)		35,000,000	1.00	1.04533	1.000	25.74/ 25.5	36,930,894
							1,434,767
(11)		35,000,000	1.00	1.04533	1.000	282.9/ 25.5	405,895,490
							1,434,767



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 지하층 유사물건의 평가전례(자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지번	층/호수	자료 유형	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평가가액(원)	기준 시점	사용 승인
							전유면적당 단가(원/㎡)		
A	서울특별시 구로구 구로동	187-10	지하3층 비301	경매 전례	27.2	44.52	45,000,000	2016. 2.15	2005
							1,654,412		
B	서울특별시 구로구 구로동	188-25	지하1층 비110	담보 전례	293.456	616.058	1,087,000,000	2016. 3.4	2014
							3,704,133		
C	서울특별시 구로구 구로동	811	지하1층 120	담보 전례	178.41	315.83	856,000,000	2016. 10.14	2005
							2,710,319		
D	서울특별시 구로구 구로동	811	지하1층 211	담보 전례	384.08	679.90	800,000,000	2016. 12.26	2005
							2,082,899		
E	서울특별시 구로구 구로동	182-13	지하2층 비203	시가참고 전례	114.29	197.59	226,000,000	2017. 2.23	2005
							1,977,426		
F	서울특별시 구로구 구로동	235-2	지하1층 비109	담보 전례	963.07	1,590.18	2,880,000,000	2017. 4.3	2005
							2,990,437		
G	서울특별시 구로구 구로동	182-13	지하1층 비130	경매 전례	277.23	479.28	1,130,000,000	2017. 4.12	2005
							4,076,038		
H	서울특별시 구로구 구로동	170-10	지하1층 비101	담보 전례	386.59	764.47	1,260,000,000	2017. 4.17	2012
							3,259,267		
I	서울특별시 구로구 구로동	187-10	지하1층 비113	경매 전례	68.8	123.28	164,000,000	2017. 10.16	2005
							1,918,850		
J	서울특별시 구로구 구로동	182-4	지하1층 비109	담보 전례	118.30	204.12	227,000,000	2017. 10.31	2007
							1,918,850		
K	서울특별시 구로구 구로동	170-5	지하1층 비108	담보 전례	385.73	631.39	1,300,000,000	2017. 12.5	2003
							3,370,233		
L	서울특별시 구로구 구로동	170-5	지하1층 비108	담보 전례	385.73	631.39	1,300,000,000	2017. 12.5	2003
							3,370,233		



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 부동산의 시장상황

가. 부동산 거래동향

1) 본건이 속한 집합건물 층별분포

건물명칭	용도	지상 배치층수 (층)	호수 (개)	지하 배치층수 (층)	호수 (개)	호수 합계 (개)
코오롱 싸이언스밸리 2차	공장	1/2/3~15	1/12/215	지하1/2/3/4	13/10/21/4	276
	금융업소	1	5	—	—	5
	일반음식점	1/2	11/4	지하1	23	38
	휴게음식점			지하1	1	1
	소매점	1/2/7	5/1/1	지하1	1	8
	부동산중개사무소	1	2	—	—	2
	치과의원	1	1	—	—	1
	의원	2	2	—	—	2
	의료기기판매소	—	—	지하1	2	2
	의약품도매점	2	1	—	—	1
	이미용원	2	1	—	—	1
	사진관	2	1	—	—	1
	일반목욕장	—	—	지하1/2	1/1	2
	체력단련장	—	—	지하2	1	1
	골프연습장	—	—	지하2	1	1
	관리사무소	10	1	—	—	1
합 계		—	264	—	79	343



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건이 속한 집합건물 내 구분건물의 거래동향(자료: 국토교통부 실거래가 신고)

2016년		2017년		2018년 기준시점까지	
공부상용도	거래량	공부상용도	거래량	공부상용도	거래량
일반공장	14개호	일반공장	10개호	이(미)용원	1개호
		사진관	1개호		
		일반음식점	3개호		
		계	14개호		

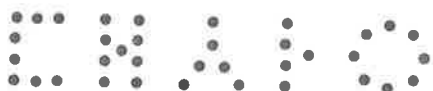
나. 서울디지털밸리 1단지 지하층 실거래 동향(자료: KAIS)

명칭	소재지	공부상 용도	층/ 호	면적(㎡)		거래가액		거래시점
				전유	공급	총액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	
대룡포스트 타워 7차	구로동 170-10	지식 산업센터	지하2 비204	65.13	128.85	223,930,000	3,438,201	2017.5
대룡포스트 타워 2차	구로동 182-13	공장	지하2 비209	123.93	214.26	232,777,286	1,878,297	2017.5
벽산디지털 밸리 7차	구로동 170-13	1종근생 (소매점)	지하1 비106	277.27	481.493	725,000,000	2,614,780	2017.7
에이스트윈 타워 1차	구로동 212-1	2종근생	지하1 비102	194.86	322.47	708,264,961	3,634,738	2017.8
우림 이비지센터	구로동 170-5	창고	지하2 비208	13.78	22.81	27,000,000	1,959,361	2017.9
대룡포스트 타워 2차	구로동 182-13	2종근생 (일반음식점)	지하1 비133-2	75.82	131.08	300,000,000	3,956,740	2017.9
대룡포스트 타워 1차	구로동 212-8	지원시설 (2종근생)	지하1 비120	189.93	332.31	800,000,000	4,212,780	2017.9
우림 이비지센터	구로동 170-5	2종근생 (구내식당)	지하1 비108	385.73	631.39	1,330,000,000	3,448,008	2017.11
코롱싸이언스 밸리 1차	구로동 187-10	일반공장	지하3 비304	23.8	38.96	40,000,000	1,680,672	2018.1
에이스하이 앤드타워	구로동 235-2	2종근생	지하1 비110	145.16	239.69	475,000,000	3,272,251	2018.1
제이엔케이 디지털타워	구로동 222-3	지원시설 (2종근생)	지하1 지하008	40	78.566	320,000,000	8,000,000	2018.2

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 서울디지털밸리 1단지 부동산 매물동향

유형	명칭	이용상황	층수	면적(㎡)		방매가액		방매시점
				전유	계약	총액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	
지원 시설	미상	근생	지하1	191.62	317.49	960,000,000	5,009,915	2018.3
	미상	음식점	지하1	275.56	454.99	1,100,000,000	3,991,871	2018.3
	에이스트윈 타워 1차	음식점	지하1	100.5	166.3	500,000,000	4,975,124	2018.4
	대룡 포스트타워 1차	근생	1	165.47	289.52	2,900,000,000	17,525,836	2018.3
	이엔씨벤처 드림타워 6차	근생	1	152	300	2,800,000,000	18,421,053	2018.3
	이엔씨벤처 드림타워 6차	음식점	2	134.46	167.55	730,000,000	5,429,124	2018.3
	파트너스 타워 2차	음식점	2	42	78	520,000,000	12,380,952	2018.3
아파트형 공장	코오롱싸이언스 밸리 1차	창고	지하3	18.9	30.94	37,000,000	1,957,672	2018.3
	코오롱싸이언스 밸리 1차	창고	지하3	22.14	36.23	43,000,000	1,942,186	2018.3
	이엔씨벤처 드림타워5차	지식 산업센터	2	64.31	89.45	290,000,000	4,509,408	2018.3
	에이스테크노 타워 5차	지식 산업센터	6	274.77	453.87	1,090,000,000	3,966,954	2018.3
	지폴러스코오롱 디지털타워	지식 산업센터	7	104	206	575,000,000	5,528,846	2018.3
	우림이비지 센터 2차	지식 산업센터	7	147	244	614,200,000	4,178,231	2018.3
	대룡 포스트타워 1차	지식 산업센터	8	549.25	960.99	2,558,000,000	4,657,260	2018.4
	코오롱디지털 타워빌란트 2차	지식 산업센터	8	135.53	227.8	650,000,000	4,795,986	2018.3
	우림이비지 센터 1차	지식 산업센터	9	320.33	529.02	1,280,000,000	3,995,879	2018.3



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 인근 부동산시장 최근 경매시황(최근 1년간)

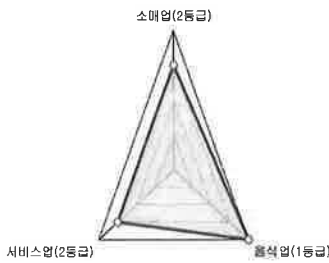
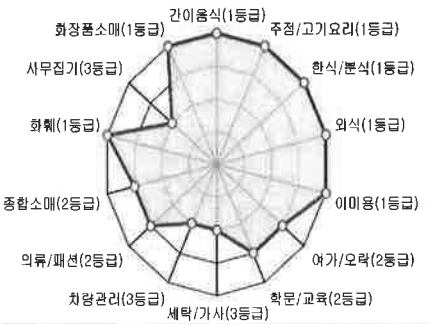
물건유형	시장구분	진행 전수	낙찰 전수	낙찰율 (%)	낙찰전수 감정가총액 (원)	낙찰가총액 (원)	낙찰가율 (%)
아파트형 공장	서울특별시 구로구	12	10	83.33	5,078,000,000	5,410,374,000	106.55
	구로구 구로동	10	10	100.00	5,078,000,000	5,410,374,000	106.55
근린상가	서울특별시 구로구	305	53	17.38	9,873,500,000	6,268,430,725	63.49
	구로구 구로동	299	50	16.72	9,534,500,000	5,988,640,725	62.81

마. 본건이 속한 건물 중심 입지동향(자료: 소상공인시장진흥공단)

1) 잠재고객

유동인구(선택지역 내 반경 25m)	주거인구(선택지역)	직장인구(선택지역)
13,664명	0명	13,388명

2) 업종별 입지등급

종합입지등급	대 분 류	중 분 류
1등급		



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」과 「감정평가실무기준」에 의거 산출된 비준가액과 한국감정평가협회의 감정평가정보에 근거한 평가선례, 부동산 시장상황 및 본건이 속한 건물의 입지 등을 감안하여 본건의 감정평가액을 아래 표와 같이 결정하였음.

기호	층-호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	총 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	결정가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
(1)	지하층 101호	151.72	116.86	268.58	34.01	56.5	691,000,000
							4,554,442
(2)	지하층 124호	115.52	84.93	200.45	25.38	57.6	376,000,000
							3,254,848
(3)	지하층 201호	4,428.15	3,410.65	7,838.8	992.69	56.5	15,700,000,000
							3,454,499
(4)	지하층 304호	66.4	48.82	115.22	14.59	57.6	100,000,000
							1,506,024
(5)	지하층 305호	44.26	32.54	76.8	9.73	57.6	67,000,000
							1,513,782
(6)	지하층 306호	57.26	42.1	99.36	12.58	57.6	86,000,000
							1,501,921
(7)	지하층 307호	41.56	30.56	72.12	9.13	57.6	63,000,000
							1,515,881
(8)	지하층 308호	61.94	45.54	107.48	13.61	57.6	93,000,000
							1,501,453
(9)	지하층 317호	26.4	19.41	45.81	5.8	57.6	38,000,000
							1,439,394
(10)	지하층 318	25.74	18.92	44.66	5.66	57.6	37,000,000
							1,437,451
(11)	지하층 321호	282.9	207.99	490.89	62.16	57.6	406,000,000
							1,435,136
합 계		5,301.85	4,058.32	9,360.17	1,185.34	—	17,657,000,000



구분건물 감정평가명세서표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지목 , 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)/수량		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 구로구 구로동 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 디지털로 34길 55	811 코오롱 싸이언스 밸리2차	아파트형 공장	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 15층					
				1층	3,064.51				
				2층	5,993.80				
				3층~11층(각)	5,225.00				
				12층	5,193.24				
				13층~14층(각)	4,804.57				
				15층	4,039.31				
				옥탑1층	527.26				
				옥탑2층	563.76				
				지하1층	7,753.27				
				지하2층	8,923.96				
				지하3층	1,646.03				
				지하4층	183.29				
(1)	서울특별시 구로구 구로동	811	공장용지	준공업지역	11,832				
				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제101호	151.72	151.72	-	691,000,000	공유면적 116.86㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지목 , 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)/수량		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(2)				1.소유권대지권	34.01 11,832	34.01	-	376,000,000	공유면적 84.93㎡포함
				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제124호	115.52	115.52			
				1.소유권대지권	25.38 11,832	25.38			
(3)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제201호	4,428.15	3,980.36	-	15,700,000,000	집합건축물대장 상 지하층201호 , 공유면적 3,065.76㎡포함
						447.79			
				1.소유권대지권	992.69 11,832	992.69			
(4)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제304호	66.40	66.40	-	100,000,000	공유면적 48.82㎡포함
				1.소유권대지권	14.59 11,832	14.59			

귀제시목록 및
등기사항전부증
명서상 지하층
제201호 귀속
소유권대지권

구분건물 감정평가명세표

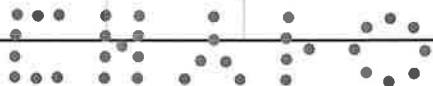
페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지목 , 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)/수량		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(5)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제305호	44.26	44.26	-	67,000,000	공유면적 32.54㎡포함
				1.소유권대지권	9.73 11,832	9.73			
(6)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제306호	57.26	57.26	-	86,000,000	공유면적 42.10㎡포함
				1.소유권대지권	12.58 11,832	12.58			
(7)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제307호	41.56	41.56	-	63,000,000	공유면적 30.56㎡포함
				1.소유권대지권	9.13 11,832	9.13			
(8)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제308호	61.94	61.94	-	93,000,000	공유면적 45.54㎡포함
				1.소유권대지권	13.61 11,832	13.61			

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지목 , 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)/수량		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(9)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제317호	26.40	26.40	-	38,000,000	공유면적 19.41㎡포함
				1.소유권대지권	5.8 11,832	5.8			
(10)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제318호	25.74	25.74	-	37,000,000	공유면적 18.92㎡포함
				1.소유권대지권	5.66 11,832	5.66			
(11)				(내)철근 콘크리트구조 제지하층 제321호	282.90	282.90	-	406,000,000	공유면적 207.99㎡포함
				1.소유권대지권	62.16 11,832	62.16			
합 계								₩17,657,000,000.-	
이 하 여 백									



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “구로디지털단지” 남서측 인근에 위치하는 “코오롱사이 언스밸리2차 지하층 제101호외 10개호”로서, 주변은 서울디지털산업단지 1단지 내 지식산업센터, 아파트형공장 및 이를 배후지로하는 지원시설 등이 밀집하여 소재하는 등 산업단지로서 주위 환경은 양호함.

2. 교통상황

본건으로 차량 접근이 용이하고 마을버스와 지선버스 등이 정차하는 노선버스정류장 및 지하철역 (2호선 구로디지털단지역)이 도로보 3분 내외에 거리에 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

2005년 12월 13일 사용승인된 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 15층건 중 지하1층, 지하2층 및 지하3층 각층 일부로서 내부는 대리석, 페인트, 석고보드, 몰딩, 벽지 및 타일 마감 및 한옥인테리어 등 되어 있음.

4. 이용상태

- 기호(1) : 카운터, 대기실 및 로비 등으로 이용중임.
- 기호(2) : 락커룸 등으로 이용중임.
- 기호(3) : 목욕탕(남탕, 여탕), 불가마, 찜질방, 휴게실, 사우나부대시설 및 골프연습장 등으로 이용중임.
- 기호(4) : 창고, 사무실 등 이용중임.
- 기호(5),(6),(7),(8) : 세탁작업장 등 이용중임.
- 기호(9) : 창고로 이용중임.
- 기호(10) : 화목창고로 이용중임.
- 기호(11) : 기계실로 이용중임.



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 급탕설비, 냉·난방설비, 소방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형토지이며 아파트형공장 및 지원시설의 부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

남측으로 도로폭 약 25미터, 서측으로 도로폭 약 15미터, 동측으로 도로폭 약 6미터의 포장도로와 접하여 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 일반미관지구, 도로(저축), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27) <건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 국가산업단지(한국수출산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<항공법>임.

9. 공부와의 차이

가. 기호(3) - 귀제시 지하층 201호

귀제시목록과 등기사항전부증명서상 기호(3) 지하층 201호는 2008년 9월 8일 “구로구청 아름다운건축과-14479호 및 -15291호”에 의거 다음과 같이 2개호로 분할되어 집합건축물대장에 등재되어 공부 간 차이가 있으니 공매 시 유의하시기 바랍니다.

구 분	분할 전	분할 후		
호 수	B201	B201	B212	면적합계
면적(㎡)	전유: 4,428.15 공유: 3,410.65	전유: 3,980.36 공유: 3,065.76	전유: 447.79 공유: 344.89	전유: 4,428.15 공유: 3,410.65



구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

나. 커 제시목록과 등기사항전부증명서의 본건이 속한 건물의 주구조는 철근콘크리트구조이나 집합건축물대장은 철골철근콘크리트구조로 차이가 있으니 공매 시 참고하시기 바람.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대현황(자료: 휴 휘트니스불가마 사우나 제시기준)

순서	매 장 명	계 약 자	보 증 금(원)	월 임 료(원)
1	구두세화	정 준 섭	5,000,000	500,000
2	남자세신	최 상 근	10,000,000	4,000,000
3	남자매점	이 승 주	70,000,000	0
4	이 발 소	박 영 길	100,000,000	150,000
5	스 내	유 인 준	150,000,000	1,000,000
6	오 락 기	유 인 준	30,000,000	750,000
7	안 마 기	홍 용 표	40,000,000	500,000
8	피부관리	이 정 화	70,000,000	2,000,000
9	좌 욕 실	박 성 례	15,000,000	400,000
10	여자매점	원 문 선	5,000,000	800,000
합계	—	—	495,000,000	10,100,000

나. 토지에 대한 별도등기

본건 기호(1)~(11) 각 구분건물의 집합건물 등기사항전부증명서 [표제부 - 대지권의표시 - 표시번호 2 - 등기원인 및 기타사항] 란에 “별도등기 있음 1토지(을구 48번, 49번 지상권 설정등기) 2006년3월24일” 으로 기재되어 있고, 1토지 등기사항전부증명서 [을구 - 순위번호48, 48]에 공공시설물(하수도, 가로등, 가로수, 보도, 등기타) 설치의 소유를 목적으로 하는 지상권이 2005년 12월 9일 등기되어 있으나 그 지상권에 구애없이 본건 각 구분건물을 정상평가 하였으니 공매 시 토지 별도등기에 대하여 확인하시기 바람.



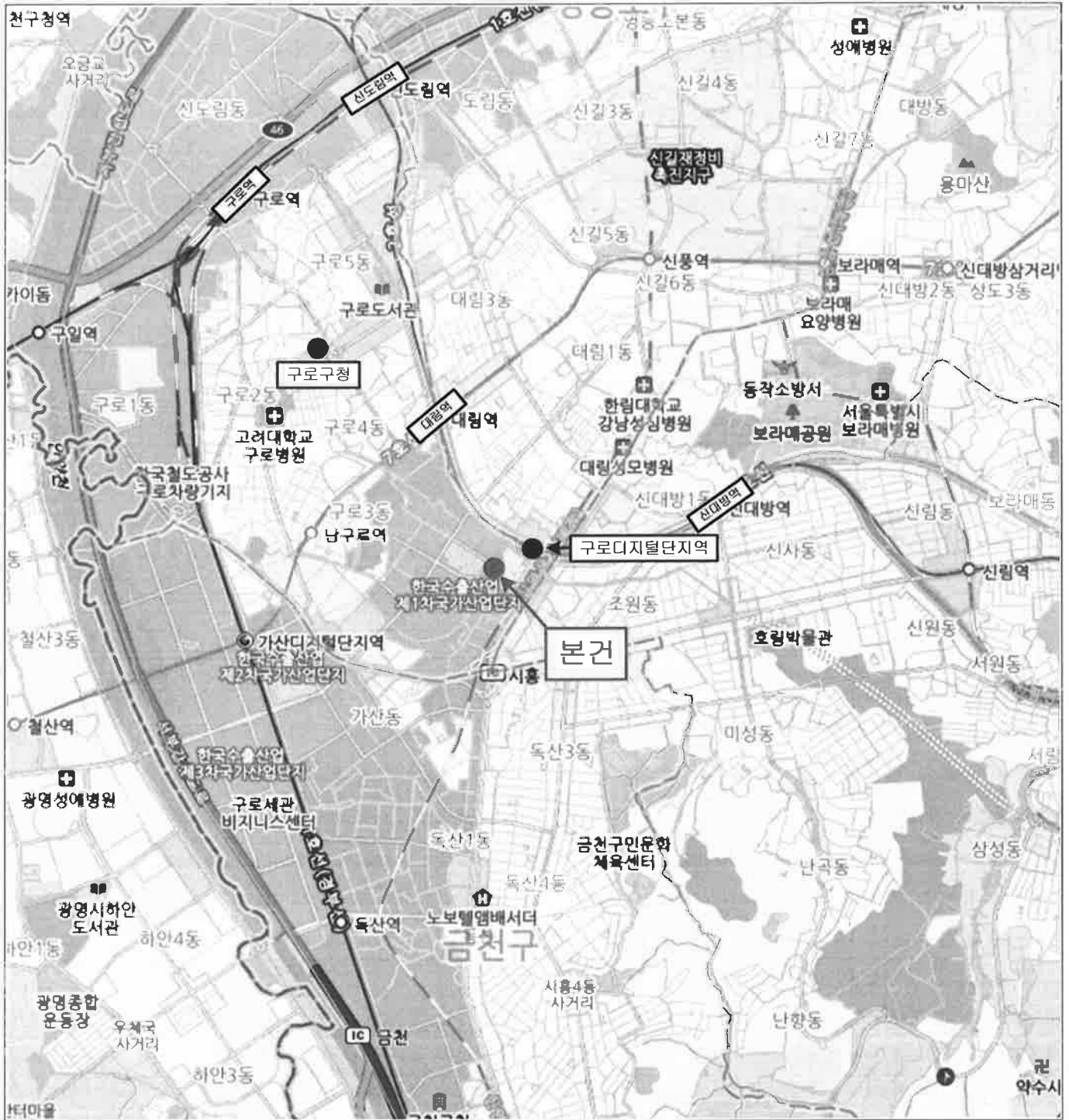
광역위치도

Page : 1

4

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱사이언스밸리2차 지하층 101호 외



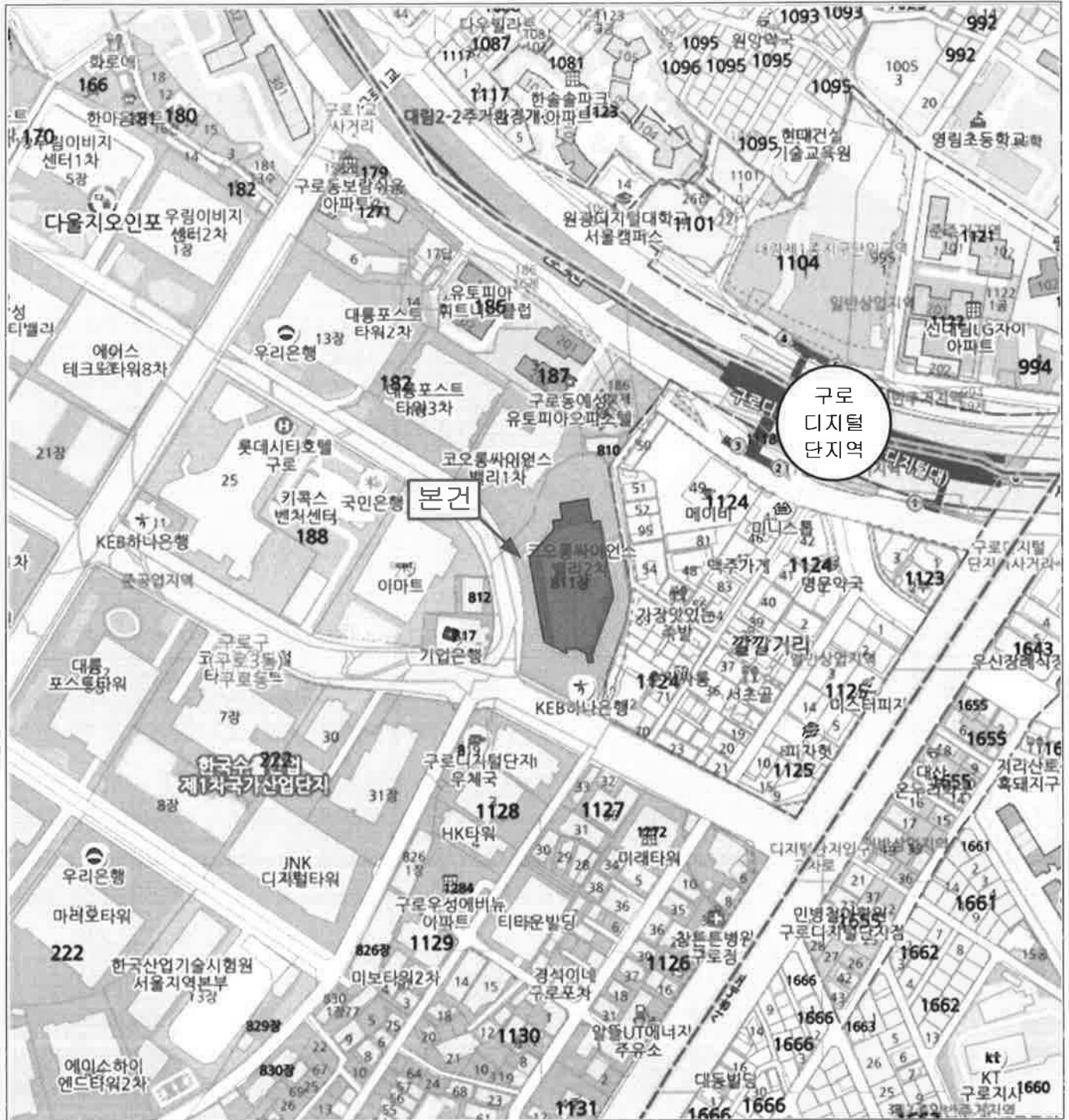
위 치 도

Page : 2

4

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱싸이언스밸리2차 지하층 101호 외

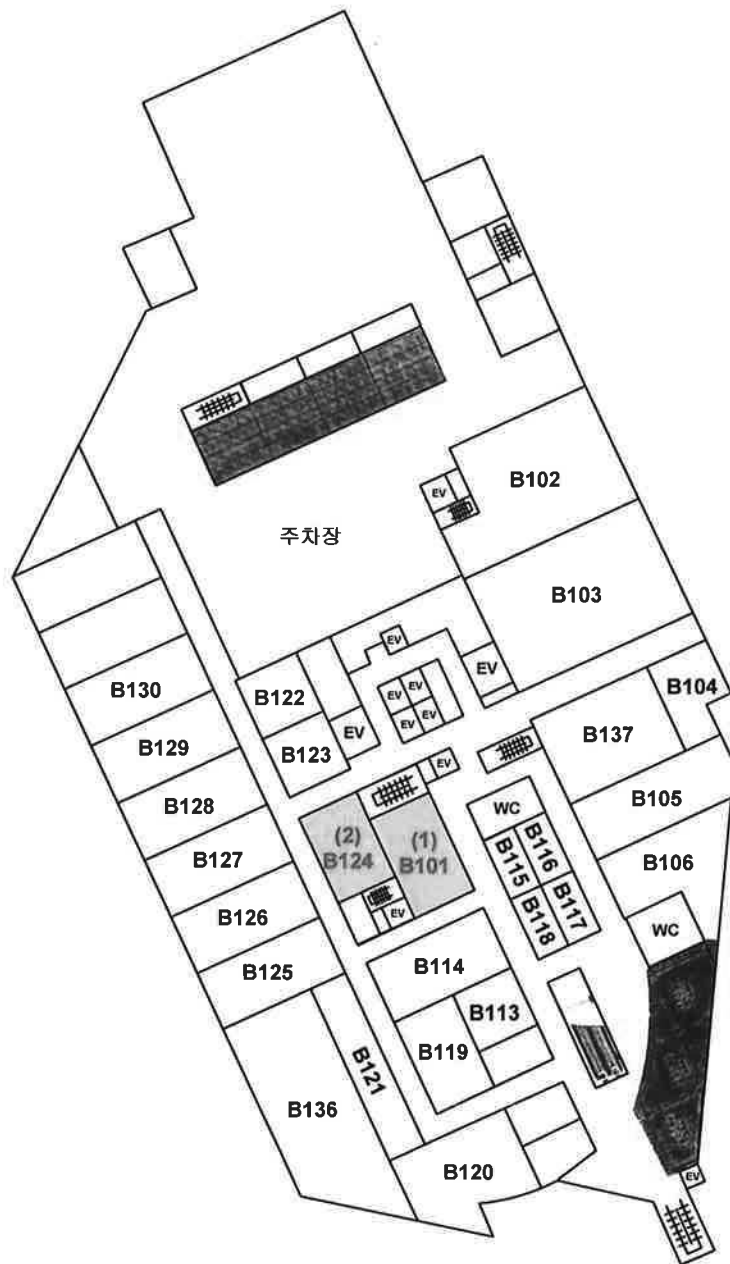


내 부 구조 도

Page : 1

4

소 재 지 서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱싸이언스밸리2차 지하층 제101호 외



< 지하1층 >

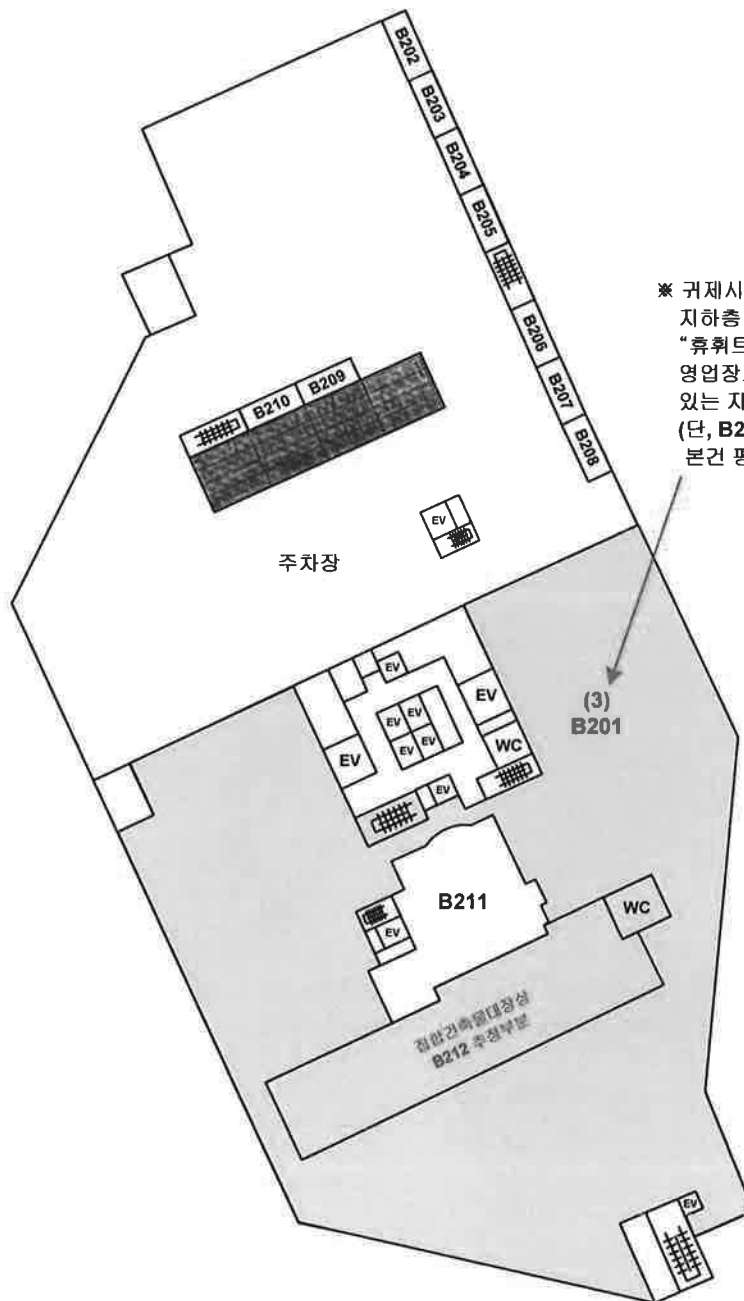
내 부 구조 도

Page : 2

4

소 재 지

서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱싸이언스밸리2차 지하층 제101호 외



※ 귀제시목록 및 등기사항전부증명서
지하층 201호의 전유부분과
“휴웨트니스불가마사우나”가
영업장으로 실효적으로 점유하고
있는 지하2층 부분을 표시하였음.
(단, B211호는 영업장에는 포함되나
본건 평가대상이 아님)

< 지하2층 >

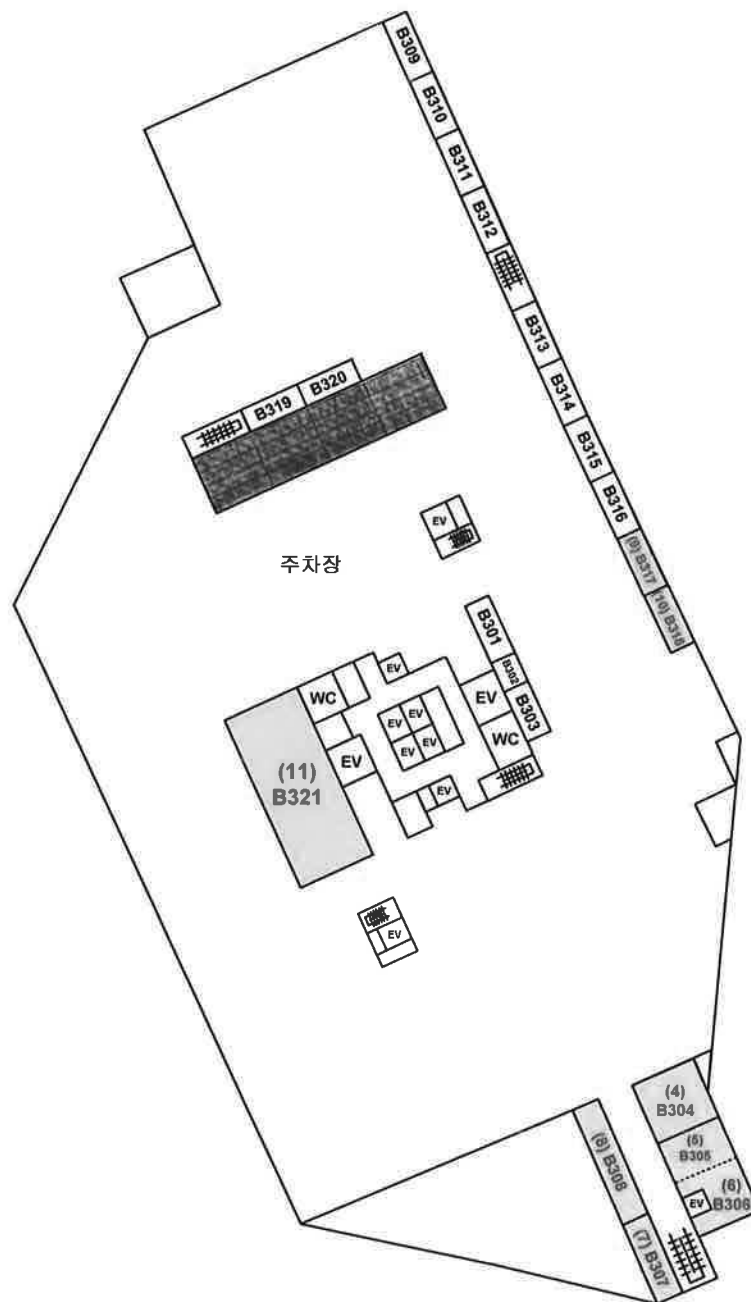
내 부 구조 도

Page : 3

4

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱사이언스밸리2차 지하층 제101호 외



< 지하3층 >

사 진 용 지

Page : 1



< 본건이 속한 건물전경(북동측에서 남서측으로 촬영) >



< 본건이 속한 건물전경(남동측에서 북서측으로 촬영) >

사 진 용 지

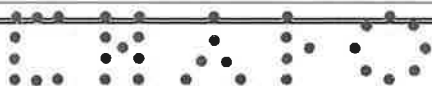
Page : 2



< 본건이 속한 건물 지하1층으로 진입하는 주통행로 >



< 지하1층 휴취트니스불가마사우나 입구 및 공용복도 >



사 진 용 지

Page : 3



< (1) 지하층 101호 >



< (2) 지하층 124호 >



사 진 용 지

Page : 4



< (3) 지하층 201호 >



< (3) 지하층 201호 >

사 진 용 지

Page : 5



< (3) 지하층 201호 >



< (3) 지하층 201호(집합건축물대장상 212호 추정부분) >

사 진 용 지

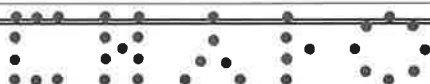
Page : 6



< (4) 지하층 304호 >



< (5) 지하층 305호, (6) 지하층 306호 >



사 진 용 지

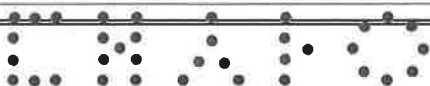
Page : 7



< (7) 지하층 307호 >



< (8) 지하층 308호 >



사 진 용 지

Page : 8



< (9) 지하층 317호 >



< (10) 지하층 318호 >

사 진 용 지

Page : 9



< (11) 지하층 321호 >