감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42501-F-2101
건 명	경기도 광명시 철산동 119-2 가산디오스텔 오피스텔 제1층 제101호 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	우리자신신탁㈜

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)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)
대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

감정평가서번호 : 태평양 제D42501-F-2101

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장 김 평 식 (서명 또는 인)

감정평가액 이십육억일천만원정 (₩2,610,000,000.-)

의 뢰 인	우리자신신탁㈜	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자신신탁㈜	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자:우리자신신탁㈜	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 01. 21	2025. 01. 21	2025. 02. 11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,610,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩2,610,000,000

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심 사 자 : 감 정 평 가 사 李 樹 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 광명시 철산동 “광명대교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 상가는 침체된 상가로서, 본건에 대한 임대수준의 형성이 되어 있지 않는 점을 고려하여 본 평가 시 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 1월 21일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 1월 21일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 '호별배치도 및 임대내역' 및 '구분건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

-본건은 공부와 현황 간 물적동일성은 대체로 일치합니다.

-본건의 위치 확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

-구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 의뢰인측 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 하단의 한국부동산연구원 감정평가 연구자료 중 비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율을 근거로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가액 결정 및 결정의견에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔당	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3				
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4		
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4				
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1				
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 부동산

소 재 지	경기도 광명시 철산동 119-2	건 물 명	가산디오스텔 오피스텔
주 용 도	업무시설, 제1,2종근린생활시설	사용승인일	2020.11.11
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 4층/지상 15층
동 수	1동	세 대 수 (호 수)	330호

일련번호	동·층·호	용 도	위 치	전유면적(㎡)	공용면적[1](㎡)	전유+공용(㎡)	전 용 률(%)	대지권면적(㎡)
가	제1층 제101호	제1종 근린 생활시설	-	177.6	378.54	556.14	31.93	73.857

▌공법상 제한사항

철산동 119-2: 일반공업지역, 고도지구, 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 제3종구역<공항시설법>, 진입표면구역(김포공항)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	철산동 119-2	가산디오스텔오피스텔 제1층 제104호	제1종근린생활시설 (소매점)	44.4	2023.04.18	738,050,447	16,622,757
			-		2020.11.11		
ㄴ	철산동 119-2	가산디오스텔오피스텔 제1층 제101호(본건)	제1종근린생활시설 (소매점)	177.6	2023.06.06	2,800,000,000	15,765,765
			-		2020.11.11		
ㄷ	가산동 543-1	대성 D-POLIS 지식산업센터 제1층 제101호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	88.46	2024.06.11	1,093,184,240	12,357,949
			-		2012.09.27		
ㄹ	가산동 459-24	하우스디 가산퍼스타 제1층 제114호	지원시설 (제2종근린생활시설-일반음식점)	66.5	2023.02.16	1,122,950,000	16,886,466
			-		2021.11.12		
ㅁ	가산동 459-29	에이스 K1타워 제1층 제107호	제2종근린생활시설 (일반음식점)	45.54	2022.04.22	808,326,000	17,749,802
			-		2020.08.13		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	가산동 470-1	가산역 반도 IVY VALLEY 제1층 제106호	지원시설 (근린생활시설) -	38.1494	2024.03.08 2023.02.17	담보	756,000,000	19,816,825
b	가산동 459-14	현대 테라타워 가산DK 제1층 제102호	지원시설 (제1종근린생활시설(소매점)) -	68.75	2023.08.25 2023.06.30	담보	1,360,000,000	19,781,818
c	가산동 543-1	대성 D-POLIS 지식산업센터 제1층 제102-1호	지원시설 (제2종근린생활시설-부동산중개업소) -	49.12	2024.01.10 2012.09.27	담보	900,000,000	18,322,475
d	철산동 119-2	가산디오스텔오피스텔 제1층 제104호	제1종근린생활시설 (소매점) -	44.4	2023.04.20 2020.11.11	담보	700,000,000	15,765,765
e	철산동 119-2	가산디오스텔오피스텔 제101호(본건)	제1종근린생활시설 (소매점) -	177.6	2023.07.05 2020.11.11	담보	2,610,000,000	14,695,945

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
노선 상가지대		1층	-	약 10,000,000 ~ 15,000,000	

4. 경매통계

용도별	경기 광명시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	2,933,000,000	1,367,785,888	46.6	77	25	32.5
아파트상가			.0	1		.0
점포			.0			.0
주상복합(상가)	492,000,000	340,000,000	69.1	3	1	33.3

[출처:인포케어]

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도 위 치	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원)	단가(원/전유㎡)
가	ㄱ	철산동 119-2	가산디오스텔오피스텔 제1층 제104호	제1종근린 생활시설 (소매점)	44.4	2023.04.18	738,050,447	16,622,757
				-		2020.11.11		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	경기	상업용	집합상가지역 : 경기 (23.04.18~25.01.22) 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 이후 : 0.32 (2024년 03분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	ㄱ	2023.04.18 ~ 2025.01.22	(1+0.0001 X 74 ÷ 91) X (1-0.0004) X (1+0.0022) X (1+0.0036) X (1+0.0043) X (1+0.0032) X (1+0.0032 X 114 ÷ 92) ≒ 1.01706	1.01706

1.4. 가치형성요인 비교

"가치형성요인"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. "가치형성요인 비교"란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부항목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
		본건은 사례와 비교 시 호별요인(위치별효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세합니다.				

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	16,622,757	1.000	1.01706	0.870	14,708,516

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제101호	14,708,516	177.6	2,610,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	2,610,000,000
합 계	2,610,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,610,000,000
합 계	2,610,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도	119-2	업무시설,	철근콘크리트구조				
	광명시	가산	제1.2종	(철근)콘크리트				
	철산동	디오스텔	근린	지붕				
		오피스텔	생활시설	15층				
	[도로명주소]							
	경기도			지4층	1,867.52			
	광명시			지3층	2,010.57			
	서부샛길 778			지2층	2,015.12			
				지1층	2,019.68			
				1층	1,666.44			
				2층~4층(각)	1,664.14			
				5층~15층(각)	974.02			
				옥탑1층	60.14			
				옥탑2층	92.06			
1	동소	119-2	공장용지	일반공업지역	3,266			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제1층 제101호	177.6	177.6	2,610,000,000	비준가액
								(공용면적
					73.857			포함
				1소유권대지권	-------	73.857		556.14㎡)
					3,266			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	522,000,000	
						건 물 :	2,088,000,000	
	합 계						₩2,610,000,000.-	
				이 하	여 백			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 광명시 철산동 소재 "광명대교" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	인근 일대는 업무시설 및 근린상가, 소규모점포 등으로 형성된 후면 상가지대입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량의 진·출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 대중교통 이용 여건은 보통입니다.
접 면 도 로	본건 서측으로 폭 약 7~8m의 포장도로와 접하고 있습니다.
지세 및 형상	인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 사다리형 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1)일반공업지역, 고도지구, 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 제3종구역<공항시설법>, 진입표면구역(김포공항)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>입니다.
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층 건물 내 제1층 제101호로서, 외벽 : 알류미늄복합판넬 및 수성페인트마감 등, 내벽 : 수성페인트 및 일부 타일붙임 등, 창호 : 알류미늄샷시창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 제1종근린생활시설로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	기본적인 위생 및 급·배수시설, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

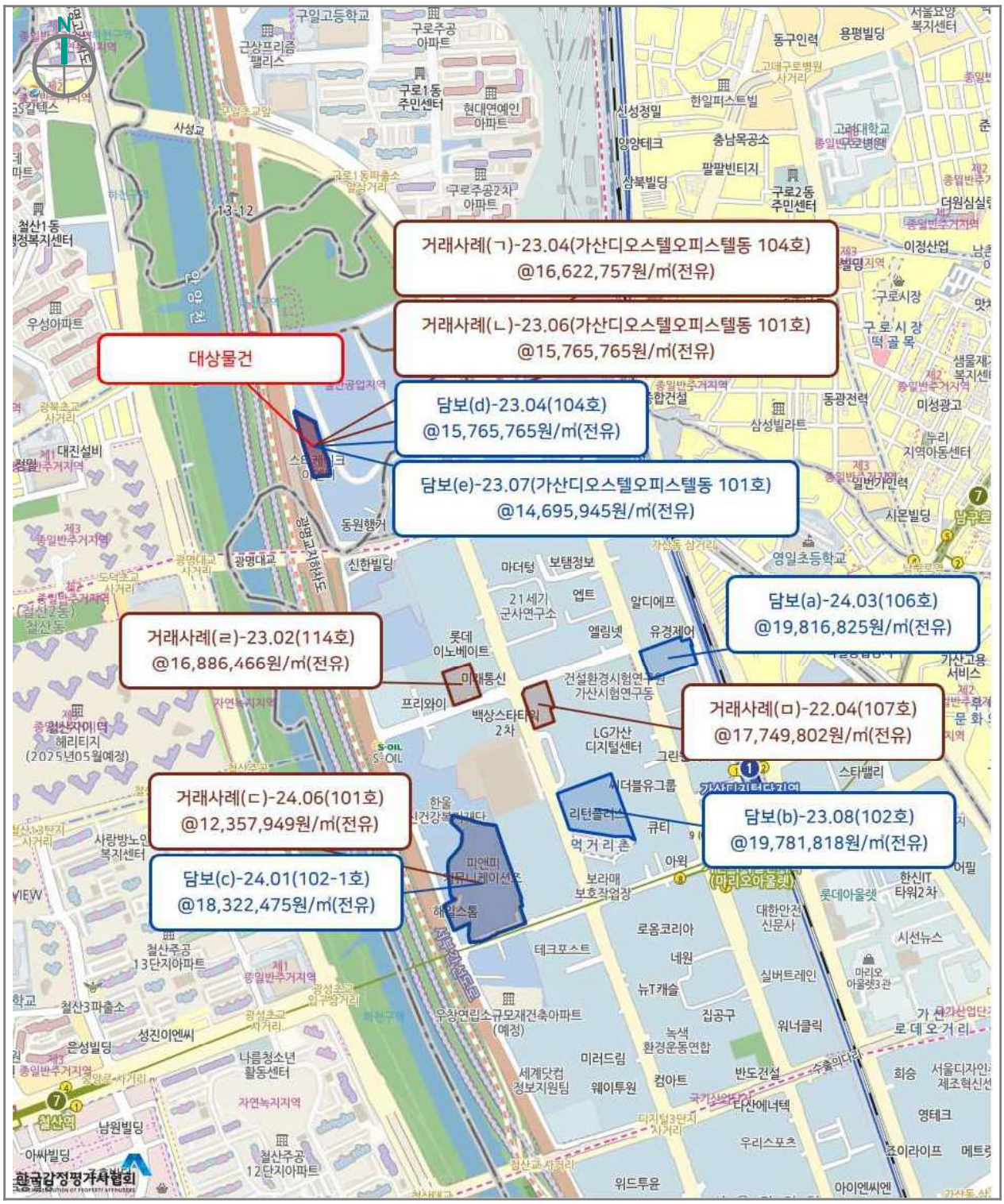
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 광명시 철산동 119-2 가산디오스텔 오피스텔 제1층 제101호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 광명시 철산동 119-2 가산디오스텔 오피스텔 제1층 제101호



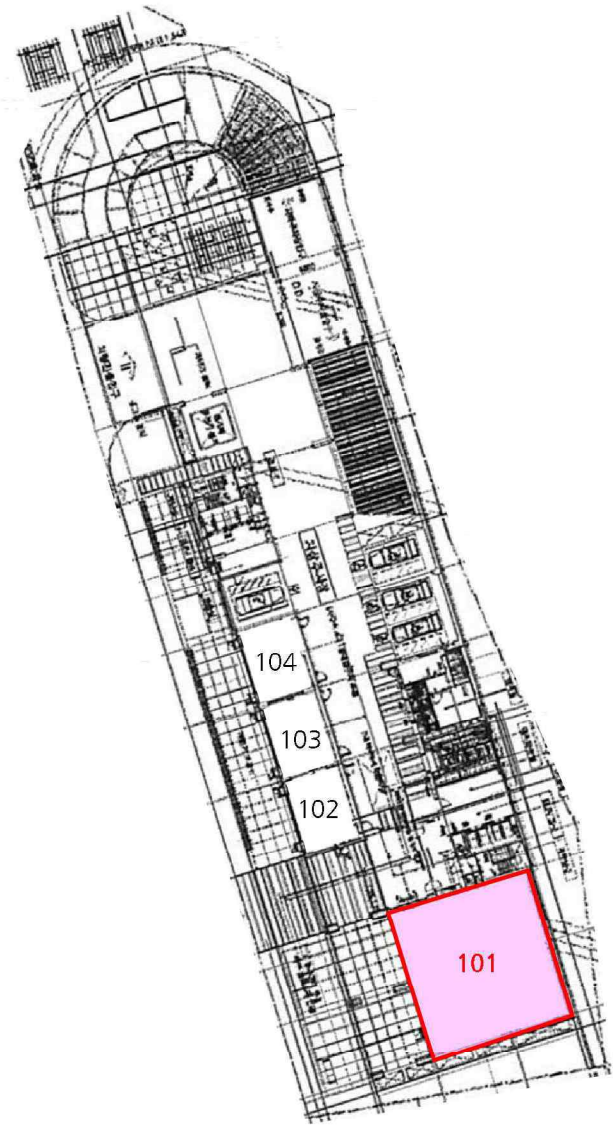
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE

[제1층 호별배치도 및 제101호 내부구조도]



사 진 용 지



본 건 전 경

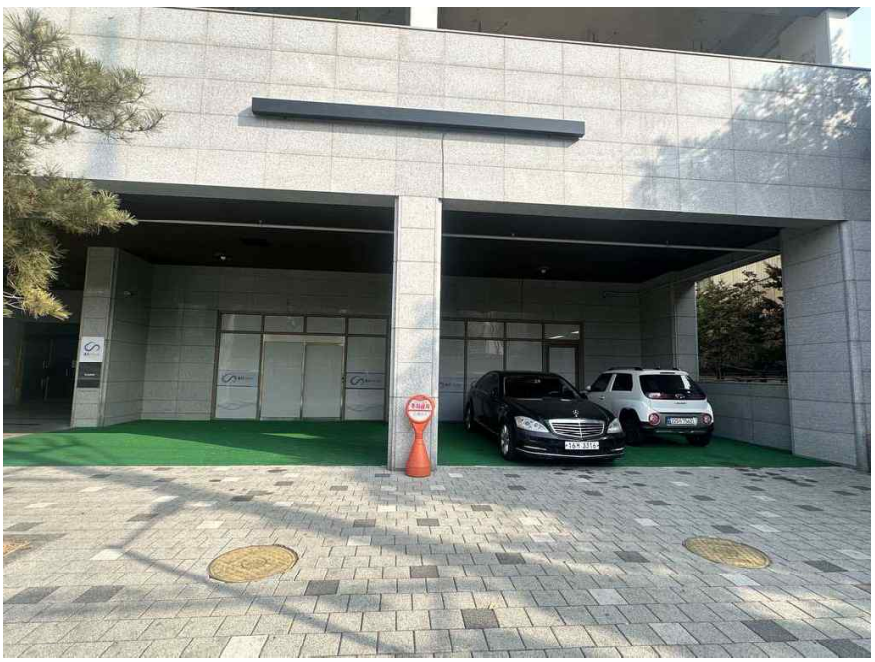


주위전경(본건 북측에서의 촬영)

사 진 용 지

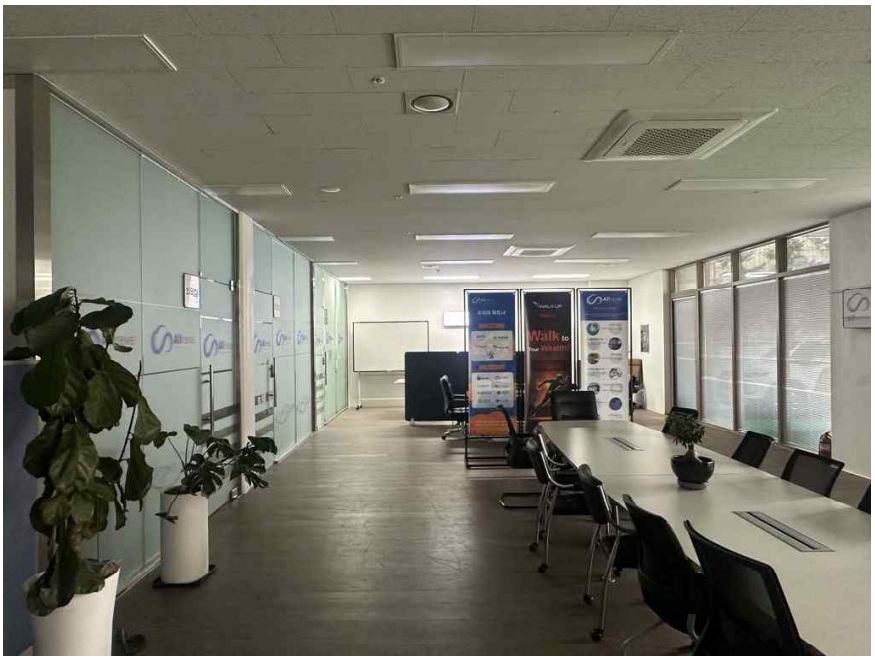


본건전경(1층전경)



본건전경(일련번호(가))

사 진 용 지



내부전경(일련번호(가))



내부전경(일련번호(가))