



에이스하이엔드타워 3차 투자소개서

May 2024



CONTENTS

01 투자 하이라이트 Investment Highlight	03
02 입지 Location Analysis	04
03 자산 개요 Property Overview	06
04 도면 Floor Plan	10
05 빌딩 사진 Photos	11

**뛰어난 교통 접근성을 보유한
서울 지식산업센터의 최고입지**

대중교통(지하철 7호선, 1호선), 차량(서부간선도로)을 통한 접근성이 우수하며, IT회사, 게임사, 공공기관 등이 집적되어 클러스터를 형성하고 있는 가산 디지털단지에 위치하여 업무시설로서 우수한 입지조건을 갖추고 있습니다.

**기업체의 사옥으로 관리된
우수한 물리적 상태**

KSA표준협회의 자사 사옥으로써 적극적인 관리를 통해 양호한 물리적 상태를 보유하고 있으며, 지속적인 시설 투자를 통해 자산의 가치를 유지하고 있습니다.

**서부간선도로 지하화에 따른
가치 상승**

가산디지털단지 분양가는 2018년 이후 지속적인 상승세를 이어오고 있고, 서부간선도로 지하화 공사 개통 예정 2021년 3월로 가치 상승이 가능합니다.

**중소형 오피스로 사용목적
임차수요 풍부**

대상 자산은 지식산업센터로서 업무시설로 사용이 용이한 규모이며, 구로 가산 디지털단지 등 중소 규모의 기업의 임차수요가 풍부할 것으로 예상됩니다.

**삼성물산 물류센터 개발에
따른 자산가치 상승 기대**

대상 자산은 국내 최대 규모 연면적 7,800평이 넘는 지식산업센터가 들어서는 삼성물산 물류센터 개발부지 바로 인근으로 유동인구 증가 및 디지털단지 활성화가 예상됩니다.





가산 디지털단지 초역세권 핵심 위치

대상 자산은 가산 디지털단지내에서도 우림라이온스밸리, BYC하이시티 등 지식산업센터가 집적되어 클러스터를 형성하고 있는 가산 디지털단지 5번 출구 초역세권에 위치하고 있습니다.

가산 디지털단지는 국가산업단지로 서울 서남부 지역의 중심으로 부동의 위치를 차지하고 있으며, 역을 중심으로 마리오 아울렛 등 상업시설이 집중되어 있고, 국내 최대규모 삼성물산 개발부지 인근에 위치해 있습니다.



편리한 교통 접근성

대상 자산은 편리한 대중교통 접근성과 우수한 도로 접근성을 보유하고 있어 서울 전역 및 수도권으로의 이용이 편리합니다.

도보로 1분거리 가산디지털단지역(7·1호선) 초역세권에 위치하고, 서부간선도로 접근이 용이하여 주요권역으로 이동 편의성이 우수합니다. 또한, 2021년 서부간선도로 지하화하여 개통 예정에 따라 대상자산이 위치한 지역으로서의 접근성이 더욱 향상 될 것으로 예상합니다.



Road

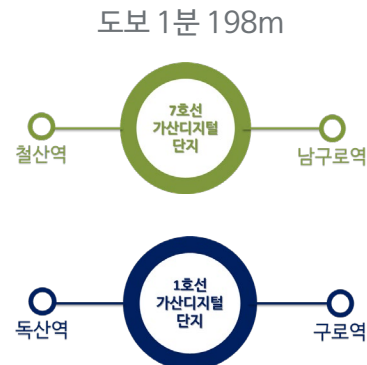
도림로를 이용하여 남부순환로, 서부간선도로 및 경인로 진입이 편리하며, 서울 주요 권역을 비롯한 수도권 지역으로 도로 접근성이 우수합니다.

차량 이용시 30분 이내 도심 진입 가능



Subway

도보 1분 거리에 지하철 가산디지털단지역이 소재하고 있어 서울 주요 지역 및 수도권 전역으로 이동이 편리합니다.



Bus

반경 280m 이내에 13개의 버스정류장 중 10여개의 간선, 지선, 마을버스 노선이 운행중입니다.



Airport

가산디지털단지역을 이용하여 김포공항 및 인천국제공항으로의 이동이 용이합니다.

차량이용시 김포공항까지 40분 이내, 인천국제공항까지 50분 이내에 이동이 가능합니다.





에이스하이엔드타워 3차는

3,662평(12,106㎡)에 달하는 장방형 부지에 입지한
연면적 27,091평(89,557.62㎡)규모의 에이스하이엔드타워 3차
13층으로 매각면적은 417.35평의 지원시설입니다.

2007년 준공 후 2024년 현재까지 KSA한국표준협회의 사옥으로 이용하고 있으며,
지속적인 시설관리를 통해 양호한 물리적 상태를 유지하고 있습니다.
본 자산은 총 634대(옥외 37대, 옥내 597대)의 자주식 주차공간을 제공하고 있으며,
지원시설 용도로 공공기관, IT회사, 협회 등의 사옥으로 적합합니다.

건물명	에이스하이엔드3차, 13층 일부 지원시설		
주 소	서울시 금천구 가산동 371-50		
대지 면적	3,662.07평(12,106㎡)		
건물 연면적	지상 17,575.4평(58,100.7㎡)		
	지하 9,515.7평(31,457.0㎡)		
	총계 27,091.2평(89,557.6㎡) 옥탑제외		
건축면적	1,356.29평(4,483.61㎡)		
건물규모	지하3층/지상20층		
건폐율	37.04%	용적률	479.9%
구분소유현황 13F 전체 (1301,1302,1303,1304)	소유 대지권 216.65py(716.22㎡)		
	분양면적 1,605.6py(5,307.76㎡)		
	전용면적 814.9py(2,693.88㎡)		
주용도	지식산업센터, 지원시설(제2종근린생활시설)		
건물 구조 방향	철근콘크리트구조 동북향(주 출입구 기준)		
주차대수	총 634대 자주식 (옥외 37, 옥내 597)		
승강기	총 12대 (승용 8, 비상 4)		
사용승인일	2009년 7월 27일		

대지개요 및 토지이용계획

대상 자산의 대지 지번은 서울특별시 금천구 가산동 입니다.

국토의 계획 및 이용에 따른 법률에 따른 도시지역, 준공업지역, 일단의 공업용지조성사업지역이며, 가로구역별 최고높이제한지역, 대공방어협조구역, 국가산업단지, 과밀억제권역 등으로 지정되어 있습니다.

개별공시지가는 2024년 기준 5,007,000원을 형성하고 있습니다.

소재지	서울특별시 금천구 가산동 371-50		
지목	공장용지	면적	3662.07평 (12,106㎡)
개별공시지가(3.3㎡)	5,007,000원(2024)		
연도	개별공시지가 (㎡/원)	연간 증감률	
2024년	5,007,000	약 0.56%	
2023년	4,979,000	- 약 4.98%	
2022년	5,240,000	약 17.35%	
2021년	4,465,000	약 14.78%	
2020년	3,890,000	-	



지역지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준공업지역, 일단의공업용지조성사업지역
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)〈건축법〉, 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), 장애물제한표면구역(진입표면구역)〈항공법〉
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항		

층별 용도

대상 자산의 KSA한국표준협회 가산디지털센터로 이용되어 왔습니다.

1층은 로비, 저층부 지원센터, 주차장, 상층부는 지식산업센터 및 지원시설로 사용 중에 있습니다. 지하층은 창고, 주차장으로 사용 중에 있습니다.
대상 자산은 13F 일부로 용도는 지원시설입니다.

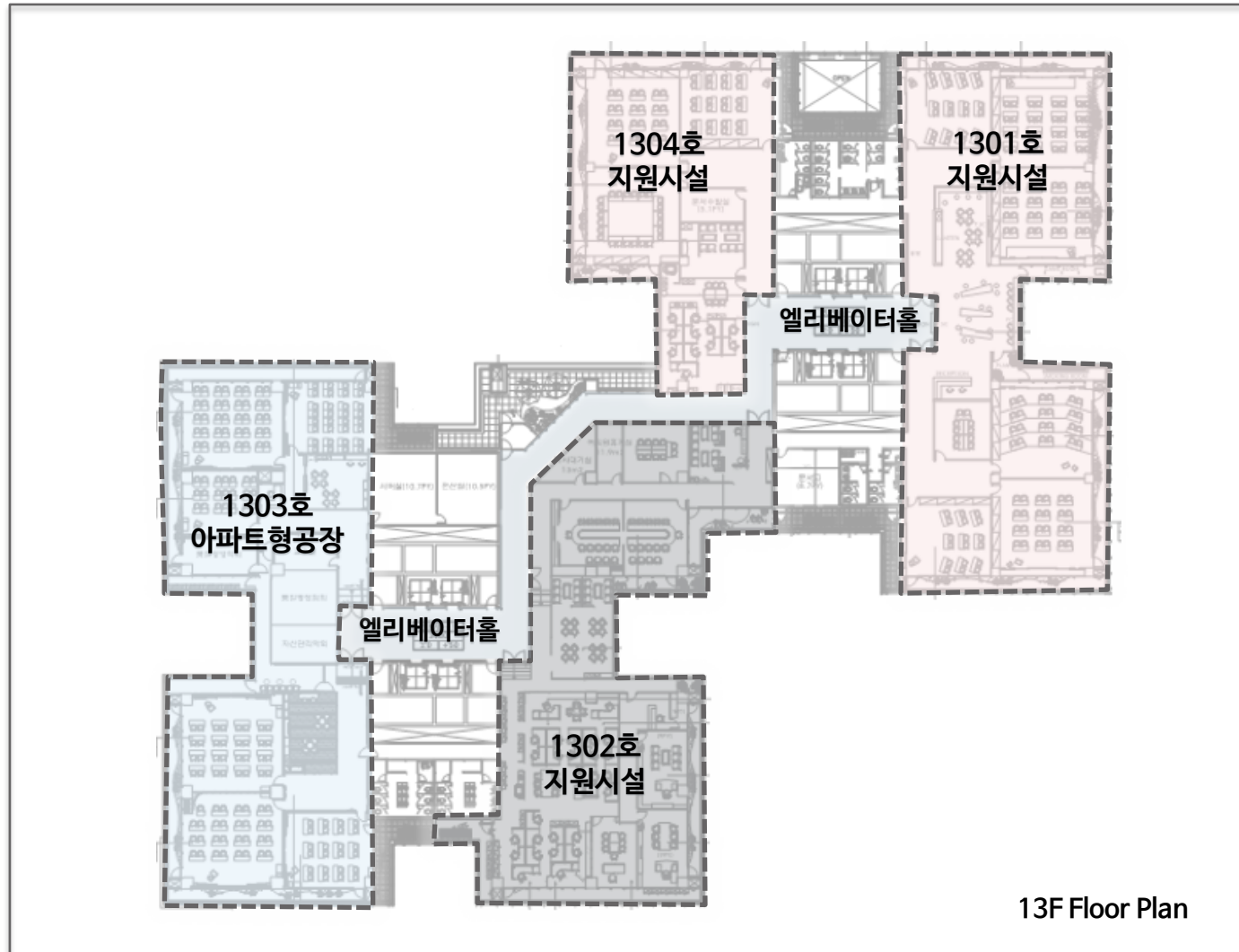
	층	건축면적 (㎡)	건축면적 (3.3㎡)	용도
지식산업센터	옥탑	576.8	174.5	기타공장
지원시설	20F	1,235.7	373.8	지원시설 (제2종근린생활시설)
지식산업센터	19F	1,784.9	539.9	아파트형공장
지식산업센터	18F	1,715.3	518.9	아파트형공장
지식산업센터	17F	1,715.3	518.9	아파트형공장
지식산업센터, 지원시설	16F	1,739.2	526.1	아파트형공장, 지원시설 (제2종근린생활시설)
지식산업센터, 지원시설	15F	2,901.3	877.6	아파트형공장, 지원시설 (제2종근린생활시설)
지식산업센터	14F	3,190.5	965.1	아파트형공장
지식산업센터, 지원시설	13F	3,236.3	979.0	아파트형공장, 지원시설 (제2종근린생활시설)
지식산업센터	12F	3,190.5	965.1	아파트형공장
지식산업센터	11F	3,236.3	979.0	아파트형공장
지식산업센터	10F	3,190.5	965.1	아파트형공장
지식산업센터	9F	3,236.3	979.0	아파트형공장
지식산업센터	8F	3,292.6	996.0	아파트형공장
지식산업센터	7F	3,420.8	1,034.8	아파트형공장
지식산업센터	6F	3,622.5	1,095.8	아파트형공장
지식산업센터	5F	3,644.5	1,102.5	아파트형공장
지식산업센터	4F	3,727.0	1,127.4	아파트형공장
지식산업센터	3F	3,761.3	1,137.8	아파트형공장
지원시설	2F	3,390.4	1,025.6	지원시설 (제1,2종근린생활시설)
지식산업센터, 지원시설	1F	2,869.3	868.0	지원시설 (제2종근린생활시설)
지식산업센터, 지원시설, 주차장	B1	10,570.1	3,197.4	아파트형공장, 지원시설 (제2종근린생활시설), 주차장
지식산업센터, 주차장	B2	10,678.7	3,230.3	아파트형공장, 주차장
창고, 주차장	B3	10,208.2	3,088.0	창고, 주차장, 기계, 전기실
	합계	90,134.4	27,265.7	

매각 금액

에이스 하이엔드 타워 3차 13F 일부, 분양면적, 전용면적(등기부 기준)						
호별	분양면적(3.3㎡)	전용면적(3.3㎡)	전용률	대지권(㎡)	대지권(3.3㎡)	비고
1301	456.1	231.5	50.76%	203.46	61.55	지원시설 (제2종 근린생활시설)
1302	418.1	212.2	50.75%	186.50	56.42	지원시설 (제2종 근린생활시설)
1303	479.8	243.5	50.76%	214.03	64.74	아파트형 공장
1304	251.6	127.7	50.76%	112.23	33.95	지원시설 (제2종 근린생활시설)
지원시설 면적	1125.8	571.4	50.76%	502.19	152.92	
공장 면적	479.8	243.5	50.76%	214.03	64.74	
총 면적 합계	1,605.6	814.9		716.22	217.66	

호별	분양 면적	전용 면적	평당 매매금액(원)	매각 금액(원)	입주시기
1301	456.1	231.5	12,500,000	5,701,250,000	협의
1302	418.1	212.2	14,000,000	5,853,400,000	협의
1303	479.8	243.5	11,500,000	5,517,700,000	협의
1304	251.6	127.7	12,500,000	3,145,000,000	협의
합계	1605.6	814.9	12,625,000	20,217,350,000	

평면도



빌딩사진



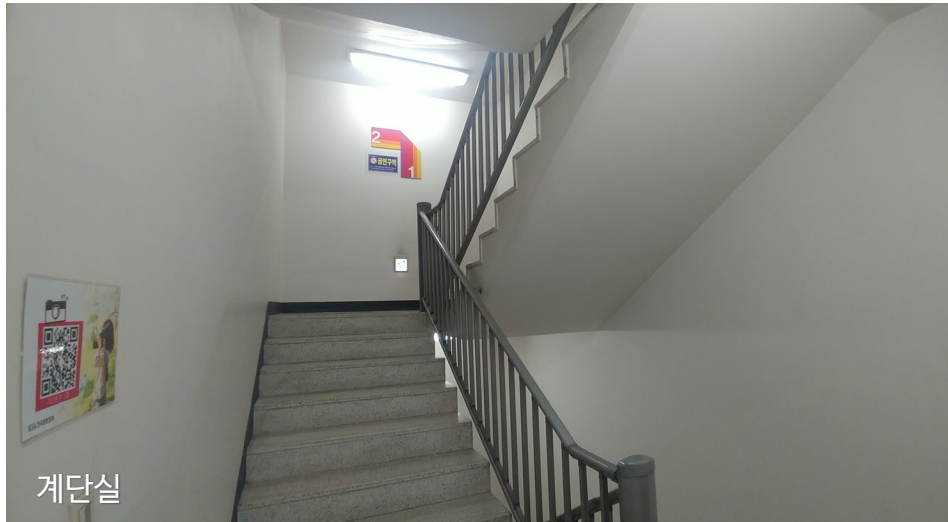
빌딩 내외부



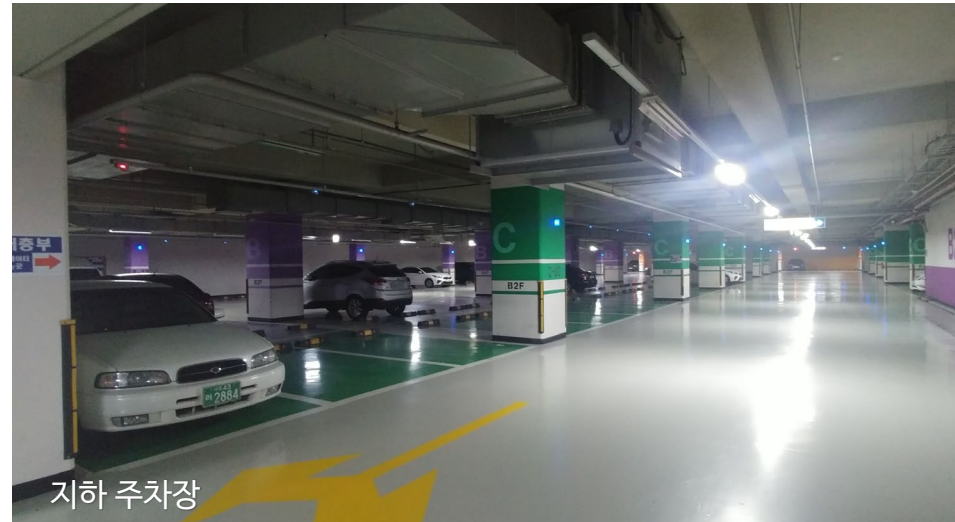
주출입구



1층 로비



계단실



지하 주차장

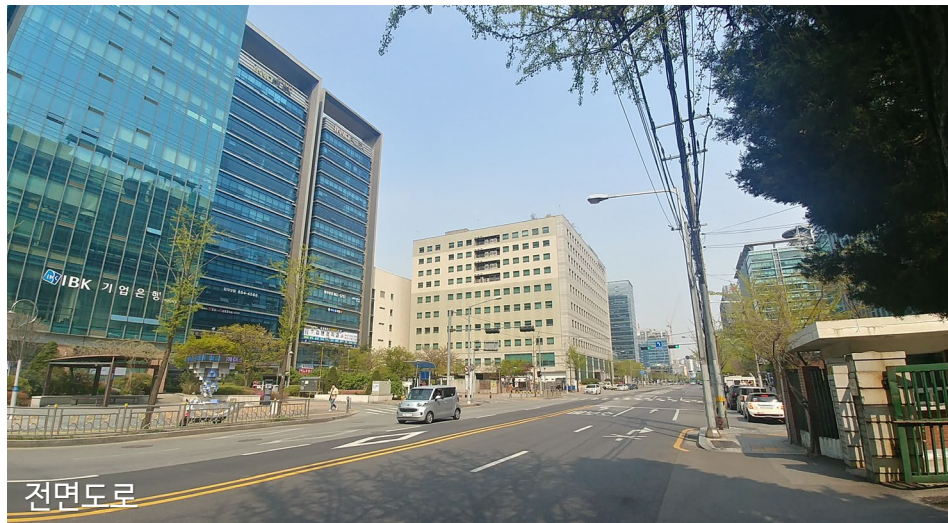
빌딩 주변



빌딩 전면 광장



지하철 출구

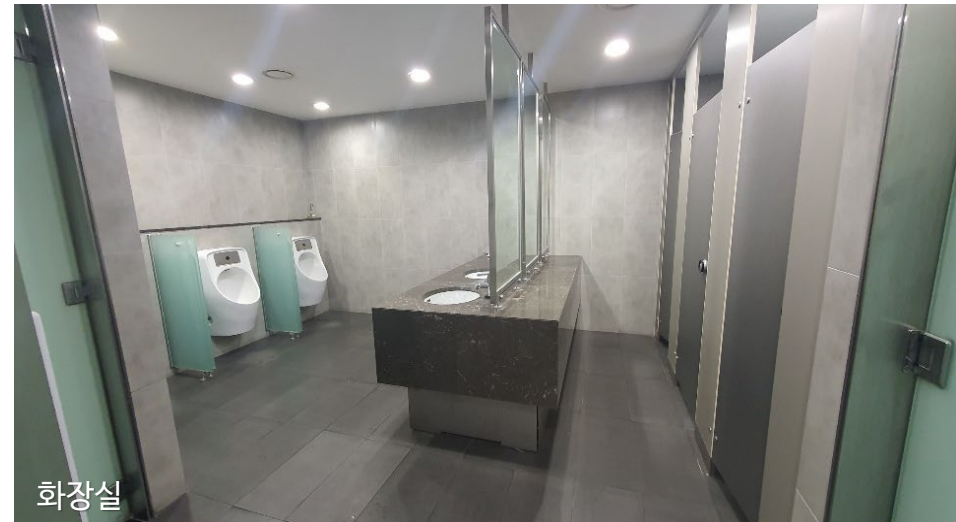


전면도로



전면도로

13F 내부사진





CONTACT 매각 문의

NAI Korea
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

매각 담당자
02-6205-0553
teddy@naikorea.com



Thank you

Your Firm and **NAI**Korea a Winning Partnership!