

감정평가서

건명	정경의 소유물건(2025타경8946) 서울특별시 강서구 마곡동 800-15
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택
감정서번호	이룸18-0311-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이룸감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 선 자

감정평가액	일십칠억이천만원정(₩1,720,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	정경의 (2025타경8946)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.11 ~ 2025.03.13	2025. 03. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	일괄	1,720,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,720,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 마곡동 소재 지하철 5호선 “마곡역” 남동측 인근에 위치하는 근린생활시설(통칭: 이너매스마곡2)중 제1층 제112호로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감평가액을 결정하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025. 3. 13을 기준시점으로 함

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 토지(대지사용권)는 전유부분의 종된권리로서 “집합건물의 소유및관리에관한법률” 제20조 제1항은 “구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다 “라고 규정하고 있으며 동조 제2항은 “구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다 “라고 규정하고 있는바, 기준시점 현재는 토지의 대지권이 미등기된 상태이나 추후 적정대지권이 이전.취득될 것을 전제로 하여 적정대지권을 포함하여 평가하였음
- (2) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람
- (3) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 "건축물현황도" 및 현황 점유부분을 기준으로 하였음
- (4) 이너매스마곡2 관리사무실에서 관리비 미납액 ₩6,266,150(2023.7 ~ 2025.2)을 확인하였는바 경매참여시 참고하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건개요

(1) 전체 건물 개요

소재지	서울특별시 강서구 마곡동 800-15 [도로명주소: 서울특별시 마곡중앙2로 35]		
건물명	이너매스마곡2		
용도	근린생활시설	사용승인일	2019. 10. 17
층수	지하5층 ~ 지상10층	대지면적	2,513.4㎡
건축면적	1,507.53㎡	연면적	20,099.44㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건의 면적

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권비율
1	1	112	48.84	62.15 (주차장포함)	110.99	적정대지권

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사 례 기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	마곡동 800-○○	이너매스마곡 II	1/○○ (근린생활시설)	47.52	13.51	1,680,840	2023. 1. 9
							2019. 10. 17
#2	마곡동 796-○○	마곡사이언스 타워	1/○○ (근린생활시설)	49.431	20.997	1,500,000	2024. 2. 28
							2016. 12. 27
#3	마곡동 798-○○	M밸리W Tower IV	1/○○ (근린생활시설)	35.91	12.95	1,252,160	2024. 10. 23
							2019. 8. 23
#4	마곡동 798-○○	마곡에스비 타워III	1/○○ (근린생활시설)	49.52	16.92	1,834,430	2025. 1. 2
							2019. 9. 26

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부 지번은 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

거래사례 선정기준으로는 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사사성이 있어 지역요인·개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로 정하고 있는바, 이에 상기 거래사례중 제반 선정기준에 적합하고 비교 가능성이 높은 사례 #1을 선정하여 비교함

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 시점수정치는 사례물건별로 지가변동률, 생산자물가지수, 실거래가격지수 등을 고려하여 결정할 수 있으나 본 평가에서는 대상물건의 가격변동 추이를 반영할 수 있는 한국부동산원에서 조사·발표하는 “상업용부동산자본 수익률” 중 서울지역의 집합상가 자본수익률 통계를 활용하여 산정함

(2) 분기별 자본수익률

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

지역	2023. 1/4	2023. 2/4	2023. 3/4	2023. 4/4	2024. 1/4	2024. 2/4	2024. 3/4	2024. 4/4
서울	-0.15	0.19	0.08	0.45	0.73	0.56	0.72	0.69

(3) 시점수정치 산출

- ▶ 시점수정기간 : 2023. 1. 9 ~ 2025. 3.13
- ▶ $(1 - 0.0015 * 82/90) * (1 + 0.0019) * (1 + 0.0008) * (1 + 0.0045) * (1 + 0.0073) * (1 + 0.0056) * (1 + 0.0072) * (1 + 0.0069) * (1 + 0.0069 * 72/92) \approx 1.03885$
- ▶ 자본수익률 2025. 1분기 지수 미발표로 직전분기 지수를 적용하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객 유동성과의 접근성	1.00	1.00	본건과 대상부동산은 인근지역내에 위치하며 대중교통과의 접근성 및 배후지의 크기등의 제반 외부요인은 동일함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 정류장등)			
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건(2019.10)과 사례부동산(2019.10)의 건물의 관리상태 및 각종 설비유무등의 제반 요인을 고려한 건물요인은 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별 효용도의 차이	1.00	0.96	본건과 사례부동산 대비 주 출입구와의 거리 및 위치별효용도등을 고려한 개별요인에서 본건이 열세임
	위치별 효용(동별 및 라인별)의 차이			
	향별 효용도의 차이			
	주 출입구와의 거리			
	승강기유무 및 승강기와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기등			
누 계		0.96		1.00 x 1.00 x 0.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기 호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	사례기준가격
1	1,680,840,000	1.00	1.03885	0.96	48.84/47.52	1,722,858,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 조사된 가격수준

본건과 유사한 형태의 구분건물은 건물의 관리상태 및 임대여부정도, 층별, 위치별효용도에 따라 가격이 다르게 형성이 되고 있으며 본건과 유사한 조건은 건물전유면적기준 @30,000,000/m² ~ @35,000,000/m² 수준으로 조사됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례등

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
마곡동 798-○○	메가타워	1/○○	49.0 (근린생활)	16.77	시가참고	1,940,000	2023. 9. 18
							2020. 6. 4
마곡동 800-○○	이너매스마곡 II	1/○○	47.52 (근린생활)	적정지분	담보	1,600,000	2023. 7. 3
							2019. 10. 17
마곡동 798-○○	747빌딩	1/○○	26.79 (근린생활)	11.50	시가참고	689,000	2023. 4. 9
							2019. 5. 2
마곡동 800-○○	이너매스마곡 II	1/○○	46.2 (근린생활)	13.38	자산 재평가	1,620,000	2024. 9. 9
							2019. 10. 17
마곡동 800-○○	이너매스마곡 II	1/○○	47.88 (근린생활)	13.38	자산 재평가	1,580,000	2024. 9. 9
							2019. 10. 17
마곡동 800-○○	이너매스마곡 II	3/○○	42.06 (근린생활)	11.96	담보	440,000	2024. 12. 18
							2019. 10. 17

* 평가전례의 상세지번은 개인정보보호등을 위하여 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 상기 감정평가액의 결정에 관한 참고자료(인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가사례등)를 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함

2. 본건의 감정평가액

기호	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	이너매스마곡2	1	112	48.84	적정대지권	1,720,000,000

구분건물감정평가명세표

기호 1

페이지: 1

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 강서구 마곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 마곡중앙2로 35	800-15 이너매스 마곡2	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 ~ 9층 10층 옥탑1층				
						2,072.87		
						1,659.07		
						2,056.79		
						2,063.58		
						2,078.11		
						1,420.11		
						1,184.19		
						1,165.14		
						919.34		
						883.54		
						149.89		
					(1)	서울특별시 강서구 마곡동	800-15	대
(내)								
철근콘크리트구조 제 1층 제 112호	48.84	48.84	1,720,000,000	비준가격				
			1. 소유권 대지권	적정대지권/ 2,513.4		적정대지권		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 516,000,000 1,204,000,000	
합 계							₩1,720,000,000.-	
			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 강서구 마곡동 소재 지하철 5호선 "마곡역" 남동측 인근에 위치하며 부근은 마곡중앙로를 따라 각종 근린생활시설 및 업무시설등이 혼재하고 후면은 아파트단지, 각급 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 여건은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 자유로우며 인근에 시내버스정류장 및 지하철 5호선 "마곡역" 등이 위치하는바 대중교통 편의도는 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상10층건(사용승인일자: 2019.10.17)중 제 1층 제 112호이며,
외벽: 외장석재붙임등 마감
내벽: 몰탈위페인트등 마감
바닥: 바닥타일깔기등
창호: 새시창호등

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 '제2종근린생활시설'이고 기준시점 현재는 공실임

(5) 설비내역

기본적인 공동위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 스프링쿨러설비, 지하주차장시설등이 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

본건은 가로장방형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 현재 건(근린생활시설)부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 18미터폭(마곡중앙2로)의 포장도로와 접하며 출입도로 상태는 보통임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발사업), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24))

(9) 공부와의 차이

없 음

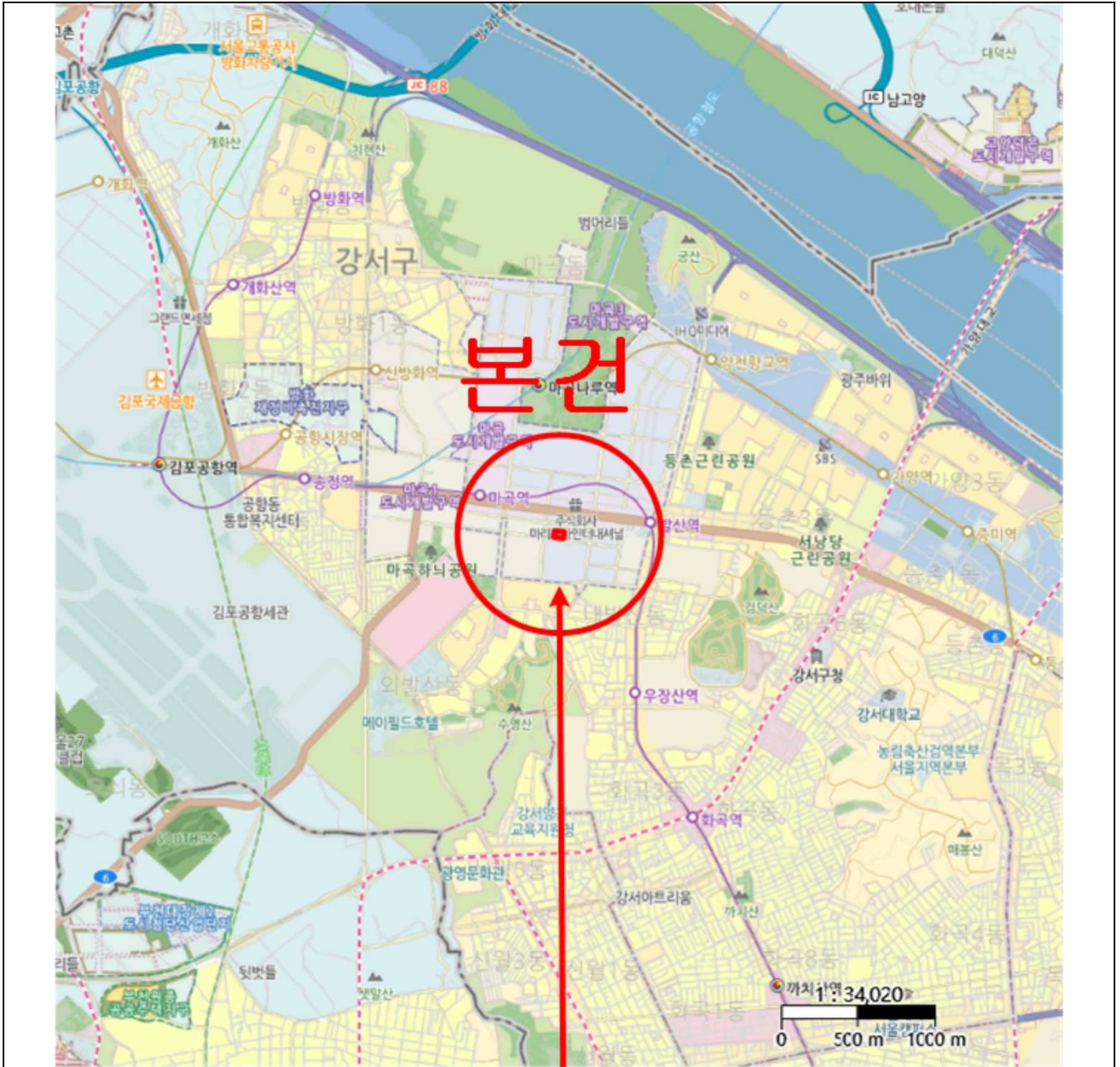
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임
- 2) 본건이 속한 구분건물은 지1층 ~ 10층은 근린생활시설 297개호로 이루어져 있음

위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 마곡동 800-15 이너매스마곡2 제1층 제112호
------------	--

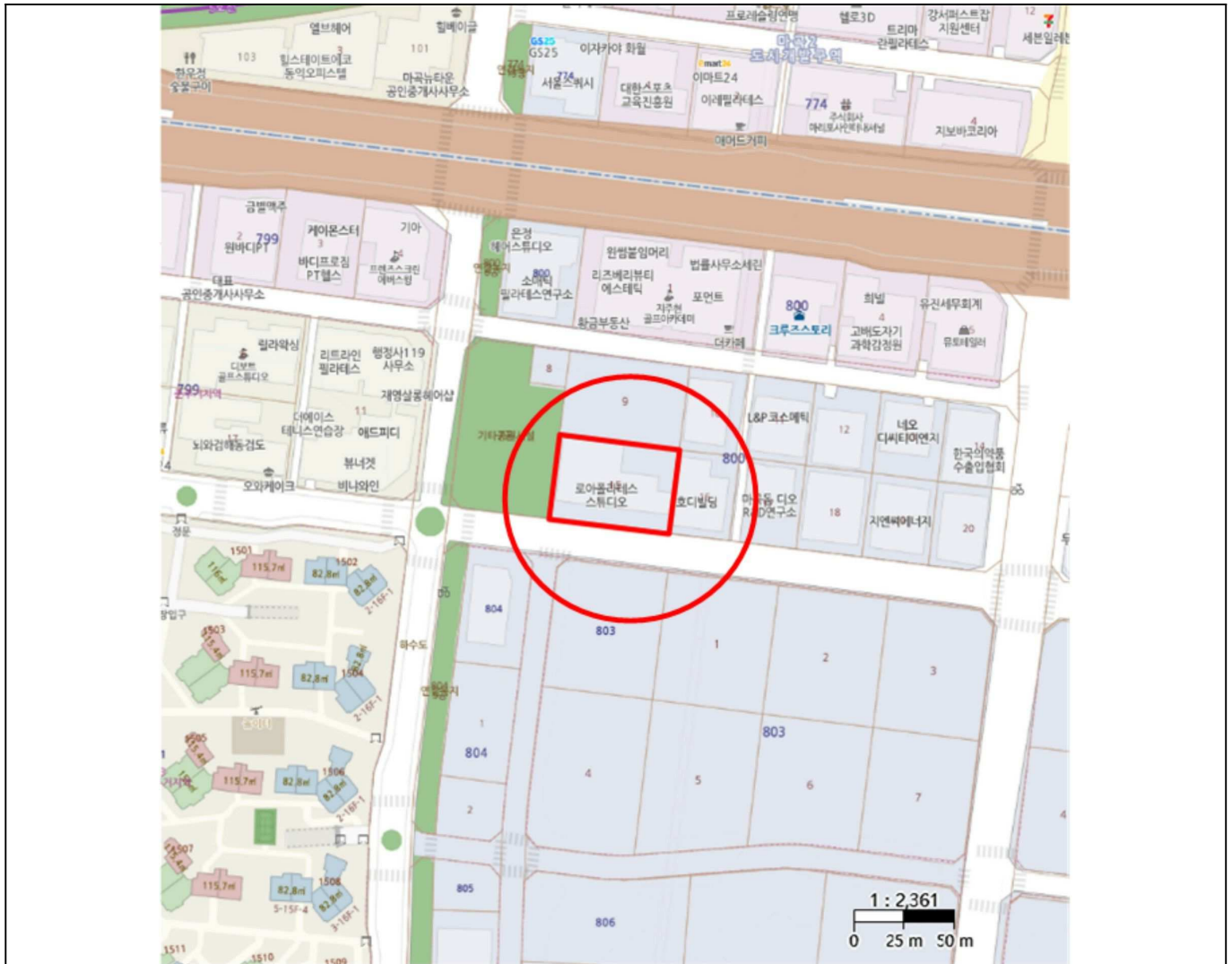


본건(이너매스마곡2 제 1층 제 112호)

상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 마곡동 800-15 이너매스마곡2 제1층 제112호



번호	소재지	지 목	이용상황	용도지역	가 격
1	서울특별시 강서구 마곡동 800-15	대	근린생활시설	준공업지역	1,720,000,000 원

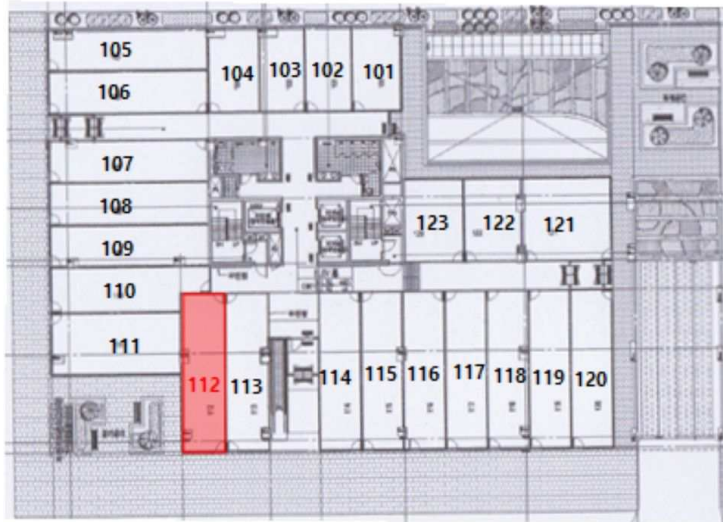
내부 구조도



소재지

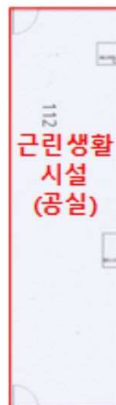
서울특별시 강서구 마곡동 800-15 이너매스마곡2 제1층 제112호

1층 배치도



본건(이너매스마곡2 제 1층 제 112호)

내부구조도









()



()

