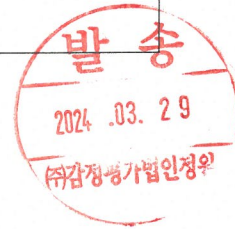


감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 서울남부지방법원 경매 8계 시범보좌관 김 선 영
건명 : 이지용 소유물건(2024타경1542)
평가서번호 : JWA-240321-6001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은
행이 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.



감정평가법인 정원

JungWon Appraisal & Consulting Co., Ltd

서울특별시 강남구 자곡로 174-10, 215호

(자곡동, 강남에이스타워)

본사 : T) 02-6203-4710 F) 02-6203-4705

E-mail : jungwon1@kapaland.co.kr


Home-page : www.appjw.co.kr



(구분건물)감정평가표


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

감정평가사
신상민


(주)감정평가법인정원 대표이사 윤득신

(서명또는인)



감정평가액	일십억육천만원정 (₩1,060,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이지용 (2024타경1542)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서(집합건물) 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.03.27	2024.03.26 ~ 2024.03.27	2024.03.29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,060,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,060,000,000	

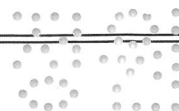
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
이효춘




(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 강서구 마곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로433	784-9 마곡 오드 카운티 2차	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층							
							지4	1,307.92			
							지4	530.54			
							지3	2,232.98			
							지2	2,232.98			
							지1	2,145.41			
							1층	1,227.48			
							1층	127.82			
							2층~10층 각각	1,013.8			
1. 서울특별시 강서구 마곡동	784-9	대	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제127호			2,622.8				
								37.73	37.73	1,060,000,000	비준가액 공용부분포함
								14.7339			
							1 소유권대지권	2,622.8x-----	14.7339		
			2,622.8								
합 계											
			이	하							
					여	백					
							₩1,060,000,000.-				



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 목적

본 감정평가는 서울특별시 강서구 등촌동 소재 “등촌근린공원” 북서측 인근에 위치한 부동산 (마곡오드카운티2차 제1층 제127호)에 대한 경매목적에 위한 감정평가입니다.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치

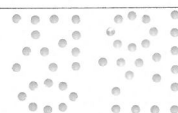
본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기 타

대상 물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 등에 의하여 확인하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가방법

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에 의거 『집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용 권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 또한 『감정평가에 관한 규칙』 제7조2항에 따라 토지와 건 물을 일괄하여 감정평가하는 경우로 거래사례비교법을 적용하였습니다.

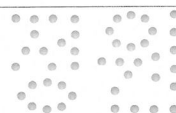
대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기의 거래사례비교법에 의한 시산가액을 『감정평 가에 관한 규칙』 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다.

다만, 본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일괄하여 거래되는 시장관행을 가지고 있어, 비용성의 원리에 기초하여 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 위치, 형상, 가로조건, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인을 비교 하여 토지가액을 산정하고 건물은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 가액을 산정한 후 합산하는 원가방식을 적용하는 것은 곤란합니다.

또한, 수익성 부동산의 시산가액 산정을 위해 대상 부동산으로부터 장래 예상되는 기대순수익 을 적정한 율로 환원 또는 할인하는 수익환원법으로 가치를 추정하는 수익방식 역시 본건 구분 건물의 특성상 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준 및 기타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

IV. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 27일 입니다.



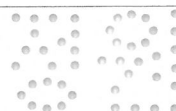
감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 실지조사의 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 03월 26일 ~ 2024년 03월 27일 이며, 실지조사 결과 공부상 내용과 대체로 부합합니다.

VI. 그 밖의 사항

- 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 인접호수(125호, 126호)와 일부를 벽체구분 없이 일괄로 근린생활시설(상호명: 김둘레순대국)으로 이용중인 것으로 집합건축물대장상 건축물 현황도 외관 및 탐문조사 등에 의거 현장을 확인하였으니, 추후 경매 입찰시 유의하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VII. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

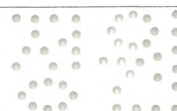
거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 마곡동 784-9번지					
건물명 및 층·호	마곡오드카운티2차	규모		지하4층 / 지상10층		
건물의구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	용도지역		준주거지역		
일련번호	면적(㎡)			대지지분 (㎡)	용도	사용승인일
	전유	공용	합계			
1) 제1층 제127호	37.73	52.9	90.63	14.7339	근린 생활시설	2017.06.26.

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 주부분만을 합산하였음.



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등

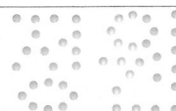
기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래시점	거래가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가 (원/㎡)
1	마곡동 794-1	우성 에스비타워	1/ 11*	55.11	11.86	2024.02.24	2,150,000,000
						2017.01.26	39,012,883
2	마곡동 797-11	인터시티 365	1/ 10*	43.16	10.62	2023.06.08	1,500,000,000
						2015.08.21	34,754,402
3	마곡동 796-3	마곡 사이언스 타워	1/11*	49.431	20.997	2024.02.28	1,500,000,000
						2016.12.27	30,345,330
4	마곡동 791-5	파인 스퀘어3차	1/10*	36.48	13.36	2022.02.23	1,076,400,000
						2020.09.10	29,506,579

(2) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 인근에 위치하며 유사 면적의 거래사례로서 위치별, 층별 효용도 등에서 유사하며 비교가능성이 높은 거래사례 기호 '4'를 비교사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있는 경우, 그러한 사정이 없는 상태의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 비교 거래사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

1) 개요

대상물건은 구분건물(상가)로서, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국 유형별 자본수익률 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적으로 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시, 집합상가 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

2) 자본수익률

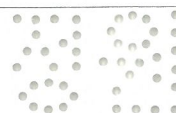
사례 기호	구분	산출내역		상승률 (%)
거래 사례 4	2022년 1Q	0.53	$(1+0.0053*37/90)*(1+0.0057)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*$ $(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0045*87/92) \approx 1.0$ 2488	1.02488
	2022년 2Q	0.57		
	2022년 3Q	0.59		
	2022년 4Q	0.09		
	2023년 1Q	-0.15		
	2023년 2Q	0.19		
	2023년 3Q	0.08		
	2023년 4Q	0.45		
	2024년 1Q	0.45 (2023년 4분기 자료)		

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

3) 시점수정치 결정

■ 거래사례 '4'

$$(1+0.0053*37/90)*(1+0.0057)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0045*87/92) \approx 1.02488$$



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

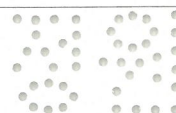
6. 가치형성요인 비교

-개별요인 비교항목(상업용)

조 건	항 목
외부요인	고객유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등
개별적요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주 출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

-개별요인비교치

일련 번호	비교사례	외부요인	내부요인	개별적요인	기타요인	계
	4	1.14	0.99	0.82	1.00	0.925
1)	본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(고객 유동성과의 적합성 및 차량이용의 편의성 등)에서 우세하나, 내부요인(건물의 규모 및 최고층수 등에서는 우세하나, 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세하여 종합적으로 다소 열세.) 및 개별적요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.					



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 산정단가 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	산정단가결정 (원/㎡)	
1)	4	29,506,579	1.00	1.02488	0.925	27,972,650	28,000,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	1/127	37.73	28,000,000	1,056,440,000	1,060,000,000

VIII. 참고가격 자료

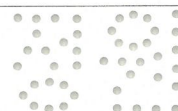
(1) 인근지역 유사 부동산의 가격 수준

유사 규모 집합건물의 가격 수준은 면적별, 층별, 위치별, 접근성, 상권의 입지 등에 따라 가격 차이가 있으나, 전유면적 당 약 @25,000,000원/㎡ ~ @30,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.

(2) 인근지역의 감정평가선례

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB 등

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	전유면적당단가 (원/㎡)
㉠	마곡동 794	문영 비즈웍스	1/10*	27	담보	2023.12.11	960,000,000
						2015.12.29	35,555,556
㉡	마곡동 784-9	마곡오드 카운티2차	1/12*	39.29	담보	2023.01.10	1,000,000,000
						2017.06.26	25,451,769



감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

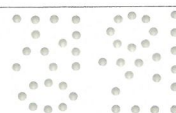
IX. 감정평가액 결정의견

(1) 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 인근의 감정평가선례 및 유사 규모의 거래가격수준 등을 종합 참작할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정하였습니다.

(2) 감정평가액

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1)	1/127	37.73	28,000,000	1,060,000,000	1,060,000,000



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 등촌동 소재 "등촌근린공원" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 동 유형의 오피스텔, 업무용·업무용 빌딩 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 건물까지 제반 차량의 진·출입이 가능하며, 인근으로 각종 노선버스정류장 및 남서측 근거리에 지하철 5호선 "발산역", 북동측 근거리에 지하철 9호선 "양천향교역"이 소재하는 등 제반 교통의 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

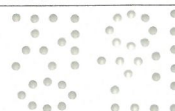
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상10층 내 제1층 제127호로서,
 (사용승인일: 2017.06.26.)
 외벽 : 석재붙임 등 마감,
 창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상황

일련번호 1) : 인접호수(125호, 126호)와 일괄로 근린생활시설(상호명:김둘레순대국)으로 이용 중인 것으로 탐문조사되었음.

(5) 부대설비 내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있음.



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 이용상황

본건은 인접 필지 및 도로와 등고평탄한 가장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건은 남동측으로 노폭 약 35m, 북서측으로 노폭 약 12m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

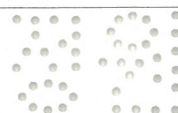
도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발사업), 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24))임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.



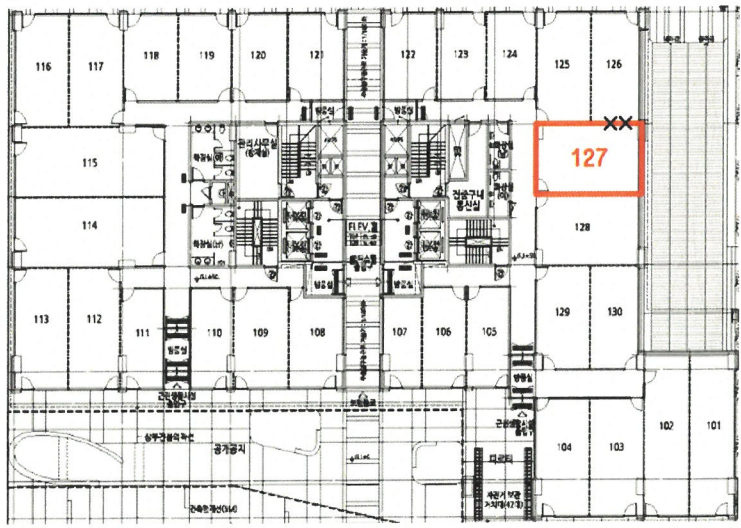
위치도

	소재지	서울특별시 강서구 마곡동 784-9번지 마곡오드카운티2차 제1층 제127호
---	-----	--



호별 배치도

本件 마곡오드카운티2차 제1층 제127호



사진용지

<주위 전경>
(남동측 접면도로 기준)



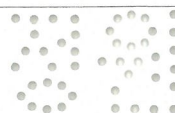
<주위 전경>
(북서측 접면도로 기준)



<주위 전경>
(북서측 접면도로 기준)



<본건 전경>
(남동측 접면도로 기준)



사진용지

<본건 전경>
(북서측 접면도로 기준)



<본건 진출입구 전경>



<본건 전경>



<본건 전경>

