

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박정수 소유물건(2025타경8358)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정서번호 : U250217-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

유림감정평가사사무소

TEL. 070-7755-9186

FAX. 0505-182-3263



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

황 미 연

(인)

감정평가액	일십억일천사백만원정(₩1,014,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박정수 (2025타경8358)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.26 ~2025.02.27	2025.02.27		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	998,000,000
	구분건물	2개호x $\frac{51.76}{2,184.14}$	구분건물	2개호x $\frac{51.76}{2,184.14}$	-	16,000,000
	합계					₩1,014,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 지하철 5호선 “발산역” 남서측 인근 위치하고 있는 근린상가로 서울남부 지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.27임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.26자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 구분 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하되, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건이 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 면적, 층·호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의하였음.
2. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도에 의거하여 감정평가하였음.
3. 본건의 명세표 상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분 평가 시 「집합건물 구분 평가시 토지·건물의 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원,2024)」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

4. 기호(1),(2) 및 (3)은 기준시점 현재 등기사항전부증명서 상 대지권이 등재되어 있으나 토지대장 대지권등록부에는 등재되어 있지 않으니 업무진행 시 참고하시기 바람.
5. 기호(2),(3)은 전체 면적 중 박정수의 지분(2,184.14분의 51.76 전부)만에 대한 평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

I. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 마곡동 801-7 (도로명주소 : 서울특별시 강서구 마곡중앙4로 74)						
건물명	이웰메디파크						
건물의 구조	철근콘크리트조 평지붕				사용승인	2019.04.24	
설비현황	설비	난방설비	위생설비	급배수설비	전기설비	승강기설비	기타설비
	형식	-	○	○	○	○	-
감정평가 대상 물건개요	기호	층,호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
			전유	공용	합계		
	1	제2층 제210호	73.89	16.57	90.46	10.54	일반음식점
	2	제지5층 제주차장 피05호	1,119.82	250.73	1,370.55	159.7438	주차장
3	제지6층 제주차장 피06호	1,064.32	238.31	1,302.63	151.8267	주차장	

※ 기호(2),(3)은 박정수의 지분(2,184.14분의 51.76 전부) 만이 매각대상임.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	마곡동 ****	이너매스마곡2 5층 ****호	26.27	220,000,000	8,370,000	2022.04.11 2019.10.17
거2	마곡동 ****	리더스에비뉴마곡 2층 ****호	80.56	1,115,490,000	13,850,000	2022.05.23 2020.07.31
거3	마곡동 ****	발산파크프라자 지하층 ****호외	8,963.61	4,996,536,000	560,000	2023.02.10 2016.05.13

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
거2	마곡동 ****	리더스에비뉴마곡 2층 ****호	80.56	1,115,490,000	13,850,000	2022.05.23 2020.07.31	기호 (1)
거3	마곡동 ****	발산파크프라자 지하층 ****호외	8,963.61	4,996,536,000	560,000	2023.02.10 2016.05.13	기호 (2),(3)

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
기호 (1)	거2	1.000	매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임
기호 (2),(3)	거3	1.000	매도자와 매수자간의 정상적인 사례로 보임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

4. 시점수정

본건의 시점수정치는 한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 자본수익률 (집합상가 서울지역)을 활용하여 산정하였음.

사례	지역	용도	기간	시점수정치	비고
거2	서울특별시	집합상가	2022.05.23 ~2025.02.27	1.04724	$(1+0.0057*39/91)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0069*58/92) \approx 1.04724$
거3	서울특별시	집합상가	2023.02.10 ~2025.02.27	1.03832	$(1-0.0015*50/90)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0069*58/92) \approx 1.03832$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

5. 가치형성요인비교

기호(1) VS 거2

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 사례보다 상업·업무시설과의 접근성 등이 다소 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
건물요인	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.98	본건은 경과연수에 따른 노후도등이 다소 열세함.
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 층세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
개별요인	층별효용	1.00	유사함.
	위치별효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누 계		0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

기호(2),(3) VS 거3

구분		비교치	비고
조 건	세 항 목		
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	0.80	본건은 사례보다 대중교통의 편의성이 다소 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
건물요인	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.02	본건은 사례보다 경과연수에 따른 노후도등이 다소 우세함.
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
개별요인	층별효용	1.00	본건과 사례 모두 주차장의 사례로 유사함.
	위치별효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.67	본건은 사례보다 용도지역이 열세함. (본건:준공업지역, 사례:일반상업지역)
누 계		0.547	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

6. 기타 참고자료

가. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	마곡동 ****	리더스타워마곡 2층 ****호	85.56	1,008,000,000	11,780,000	2024.12.13 2018.12.14	법원 경매
선2	마곡동 ****	문영퀵즈파크11차 2층 ****호	41.8	451,000,000	10,790,000	2024.02.27 2018.11.19	법원 경매
선3	마곡동 ***	발산파크프라자 제지6층 **호	1,693.3	615,000,000	360,000	2023.02.17 2016.05.13	담보

나. 평가대상지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

소재지	물건용도	통계조회일	평균낙찰가율 (%)	낙찰가율 (%)	기간
서울특별시 강서구	근린상가	2025.02.27	60.69	60.62	최근 1년

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	거2	13,850,000	1.000	1.04724	0.931	13,503,479	13,500,000
2,3	거3	560,000	1.000	1.03832	0.547	318,058	318,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-02-27)

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적(m ²)	사정면적(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)
1	제2층 제210호	73.89	73.89	13,500,000	997,515,000	998,000,000
2	제지하5층 제피5호	$1,119.82 \times \frac{51.76}{2,184.14}$	26.53	318,000	8,436,540	8,000,000
3	제지하6층 제피6호	$1,064.32 \times \frac{51.76}{2,184.14}$	25.22	318,000	8,019,960	8,000,000
합 계						1,014,000,000

※ 기호(2),(3)은 박정수의 지분(2,184.14분의 51.76전부)만임.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
(1)	서울특별시 강서구 마곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구	801-7 이월메디 파크	자동차 관련시설 (주차장 및 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 평지붕 5층							
				지6층	1,195.63						
				지5층	1,195.63						
				지4층	1,195.63						
				지3층	1,195.63						
				지2층	1,195.63						
				지1층	1,195.63						
				1층	927.12						
				2층	932.66						
				3층	887.22						
				4층	841.72						
				5층	747.92						
				옥탑1층 (연면적제외)	42.21						
				동소	801-7	주차장	준공업지역	1,341.6			
				1			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	73.89	73.89	998,000,000	비준가액 공용면적 포함
			(1)소유권대지권	10.54	10.54						
				1,341.6x----							
2			철근콘크리트구조 제지5층 제주차장피5호	51.76	26.53	8,000,000	비준가액 공용면적 포함 박정수 지분				
			(1)소유권대지권	1,119.82x---	3.78						
				2,184.14							
				159.7438							
				1,341.6x----							
				51.76							
				x-----							
				2,184.14							
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 399,200,000 598,800,000				

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
3				철근콘크리트구조 제지6층 제주차장피6호	51.76	25.22	배분내역 토 지 : 3,200,000 건 물 : 4,800,000 8,000,000	비준가액 공용면적 포함 박정수 지분		
									1,064.32x---	3.59
									2,184.14	
									151.8267	
									1,341.6x----	
									1,341.6	
									51.76	
									x-----	
									2,184.14	
합 계							₩1,014,000,000.-			
			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 "발산역" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 대학병원 및 아파트단지등이 소재하고 있어 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량으로 진입이 가능하고 인근에 지하철 5호선 및 노선버스 정류장이 소재하고 있어 대중교통 이용 상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하6층 지상 5층 건물 내 제2층 제210호 및 주차장(지하5층, 지하6층) 지분으로
 외벽 : 석재붙임마감등
 창호 : 샷시창호
 내벽 : 페인팅마감등.

(4) 이용상태

건축물대장 상 기호(1) 일반음식점, 기호(2),(3) 주차장으로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

공동위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 평지로 자동차관련시설 용지로 사용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약 17~18미터 및 북측으로 약 12미터 정도의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발사업), 주차장(2013-07-25), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 수평표면구역(수평표면)〈공항시설법〉, 상대보호구역(2013-03-26)〈강서교육지원청에 반드시 확인 요망〉〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 도시개발구역(도시개발법), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 중 점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24))

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) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

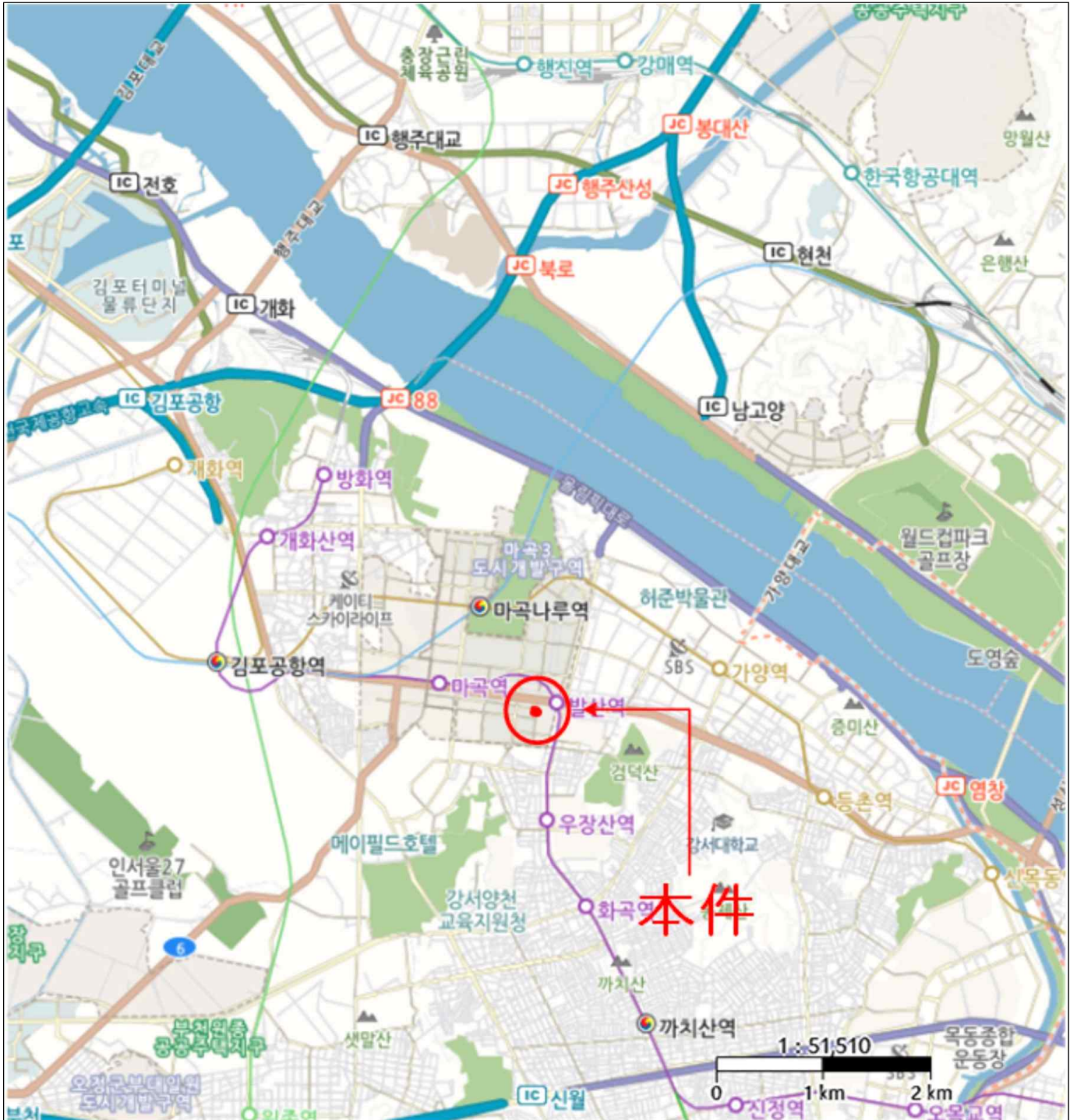
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



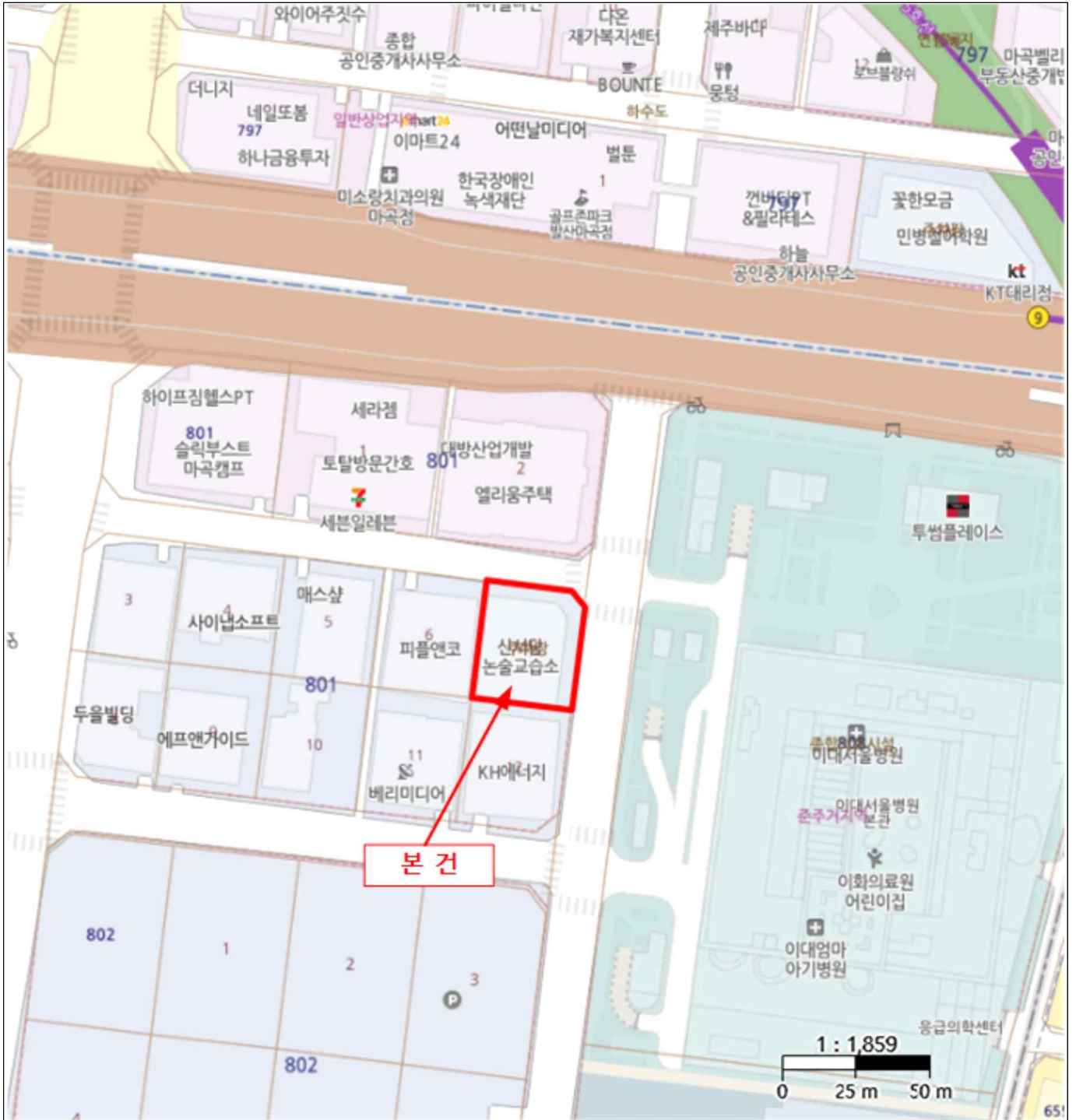
소재지	서울특별시 강서구 마곡동 801-7 이월메디파크 제2층 제210호외
-----	---------------------------------------



위 치 도



소 재 지	서울특별시 강서구 마곡동 801-7 이월메디파크 제2층 제210호외
-------	---------------------------------------



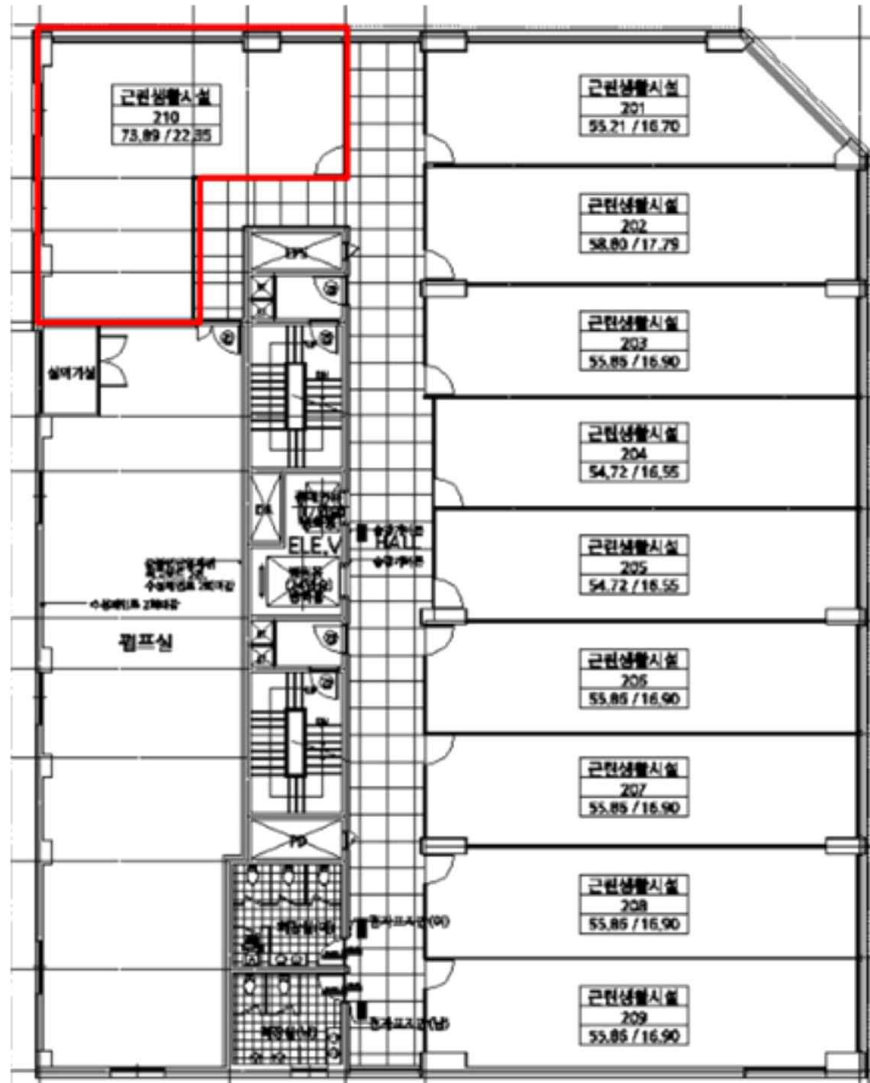
내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 마곡동 801-7 이월메디파크 제2층 제210호외

기호(1)
210호



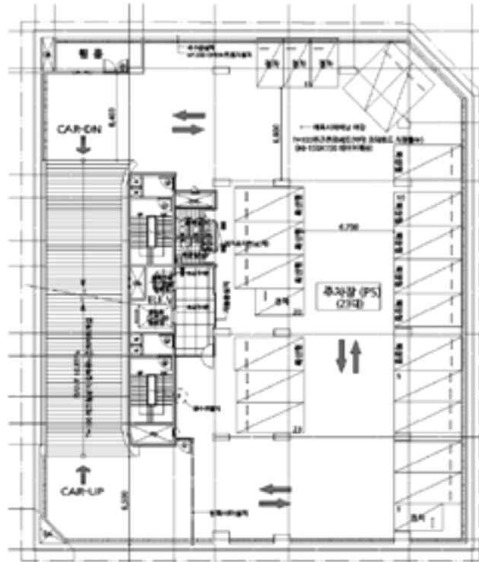
2층 호별배치도 및 내부구조도

내 부 구조 도

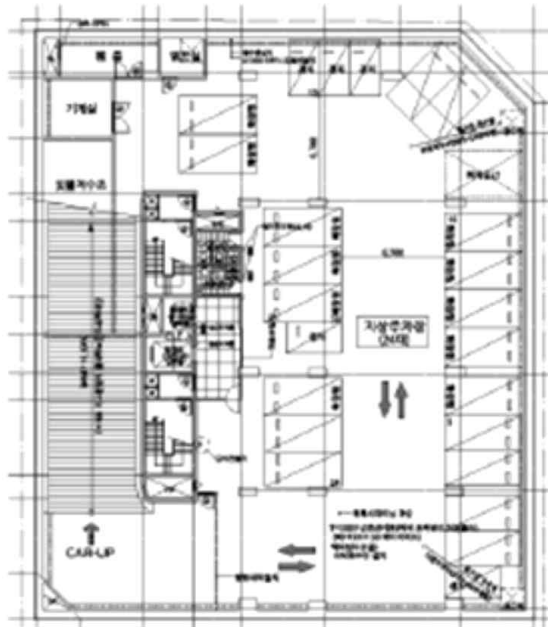


소재지

서울특별시 강서구 마곡동 801-7 이월메디파크 제2층 제210호외



제5층 평면도



제6층 평면도

사 진 용 지



본건 전경



기호(1)- 표지판

사 진 용 지



기호(1) 전경

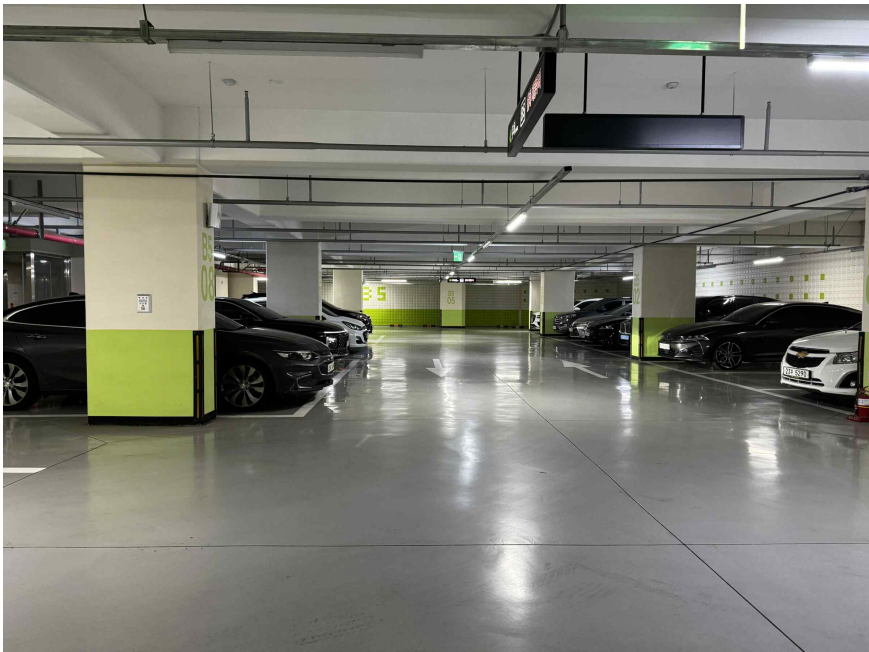


기호(1) 전경

사 진 용 지

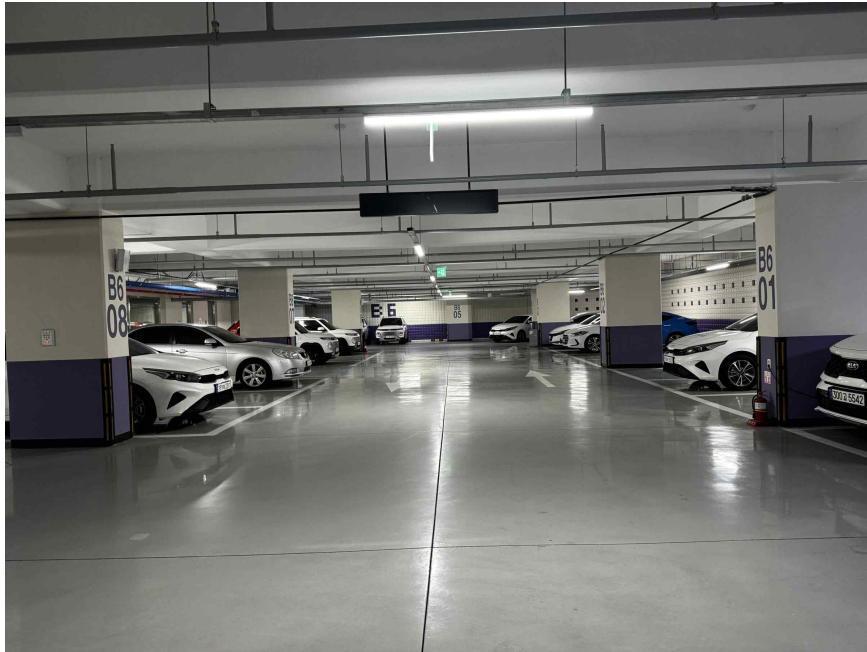


2층 복도



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경



주차장 출입구

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경