

부동산 경매

상가 경매 보고서

2024 타경 754 (임의)

강서 마곡 메가타워

도시계획·부동산학부 21 양현주 22 한창민 22 김지우 22임지원



Table of Contents

1. 매물 선정 및 가정
 2. 사건 개요 및 물건 정보
 3. 입지 특성
 4. 권리관계 및 임대차 분석
 5. 출구전략
 6. 자금조달계획 및 수익률 분석
-

매물 선정 및 가정

매물 소개, 선정 이유

시장 경기 분석, 투자 방법



1-1 매물 선정

매물 소개

매물명: 서울특별시 강서구 마곡중앙로 59-9, 제3층 제302호 (마곡동, 메가타워)

서울남부지방법원
2024 타경 754(임의)

경매11계 (02)2192-1302(구내:1302) 법원정보보기 관할법원안내
매각기일 (수) 2024-12-18 10:00:00 ~

서울특별시 강서구 마곡중앙로 59-9, 제3층 제302호 (마곡동, 메가타워)

용도	상가(점포)	채권자	김포농업협동조합	감정가	467,000,000원
대장용도		채무자	김효영	최저가	(64%) 298,880,000원
대지권	13.54m ² (4.1평)	소유자	김효영	보증금	(10%) 29,888,000원
건물면적	39.60m ² (11.98평)	매각대상	토지/건물일괄매각	청구금액	336,645,492원
사건접수	2024-02-05	배당증기일	2024-05-28	개시결정	2024-02-23

기일현황 입찰 15일전

회차	매각기일	최저매각금액	결과
신건	2024-10-16	467,000,000원	유찰
2차	2024-11-20	373,600,000원	유찰
3차	2024-12-18	298,880,000원	

변경공고
변경 내용 없음

모의입찰 0 원 입력

사진 더보기



- 주소: 강서구 마곡중앙로 59-9 3층 302호
- 감정가: 467,000,000원
- 최저가: 298,880,000원 (64% 할인)
- 면적: 39.60m² (11.98평)
- 현재 이용상황: 없음

1-1 매물 선정

선정 이유

- 상업적 가치 상승 예상

마곡지구 개발과 교통 인프라 확장에 따른 가치 상승이 예상됨.

- 교통 편리성

마곡역 (5호선)과 근접하여 대중교통이 편리함.

- 임대 수익 가능성

마곡지구의 상업적 활성화 및 주변 상업시설과의 시너지로 안정적인 임대 수익을 확보할 수 있을 것으로 기대됨.

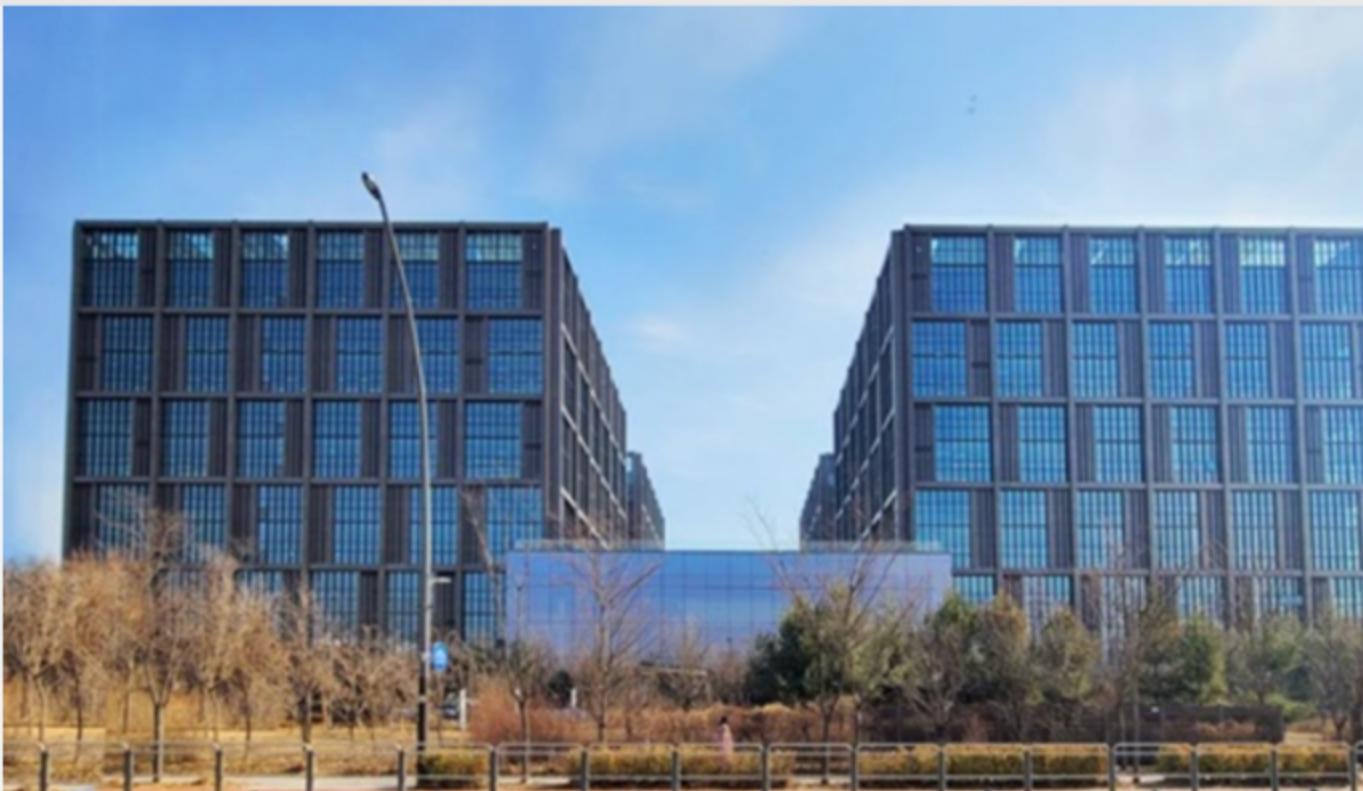
- 저렴한 가격

감정가 대비 64% 할인된 가격으로 가치에 비해 저렴하게 매수 가능. 이를 통해 시세차익 또한 노릴 수 있음.

1-1 매물 선정

선정 이유

마곡지구 개발 및 LG 이전



이랜드 마곡 글로벌 R&D센터 전경/사진=이랜드 제공

- 마곡지구는 LG를 비롯한 대기업들이 본사 및 R&D센터를 이전한 지역. LG의 이전은 마곡지구의 상업적, 업무적 잠재력을 크게 향상시켰으며 협력업체와 스타트업 기업 또한 유입될 예정임.
- 기업의 유입은 상업시설과 업무시설에 대한 수요 증가를 이끌어내고, 해당 물건에 대한 향후 가치 상승 가능성을 높임.

1-1 매물 선정

선정 이유

대단지 아파트 밀집 및 배후지 수요



마곡엠밸리 14단지 아파트 전경

- 마곡지구는 대단지 아파트 및 오피스텔이 밀집해 있음. 이는 지구내 거주 인구가 많아 주거지와 일자리의 연계를 만들어냄.
- 아파트 거주자들에게 일상적 서비스를 제공하는 상업시설과 업무시설에 대한 수요는 지속적으로 발생할 예정. 이는 안정적인 임대수익을 제공할 것.

1-1 매물 선정

선정 이유

상업용도 및 업무용도 모두 가능한 3층 공간



- 3층에 위치하고 있기에 상업용도와 업무용도로 모두 활용 가능. 3층은 1층, 2층과 달리 상대적으로 낮은 월세가 책정되어 있어 소규모 스타트업 및 벤처기업 사무실 유치가 용이함.
- 또한, 1층 상가가 고비용의 식당이나 판매점으로 제한되는 것과 달리 3층은 다양한 업종을 유치할 수 있음. 특히 마곡지구의 사무공간 수요를 생각하면 사무실 또한 유치할 수 있을 것이라 예측할 수 있음.

1-1 매물 선정

선정 이유

소규모 건물의 리스크 관리 및 수익성

경기 및 부동산 시장 둔화로 상업용부동산 수요가 줄어드는 상황 속 소규모 건물은 대형 건물에 비해 리스크가 적으며, 유연성을 제공함. 또한, 현재 자영업자들의 폐업율이 높은 상황이기에 3층이라는 위치는 낮은 투자금액으로 상가 경매에 진입할 수 있으면서도 안정적인 임대수익을 기대할 수 있게 함.

성숙되지 않은 상업지대의 발전 가능성

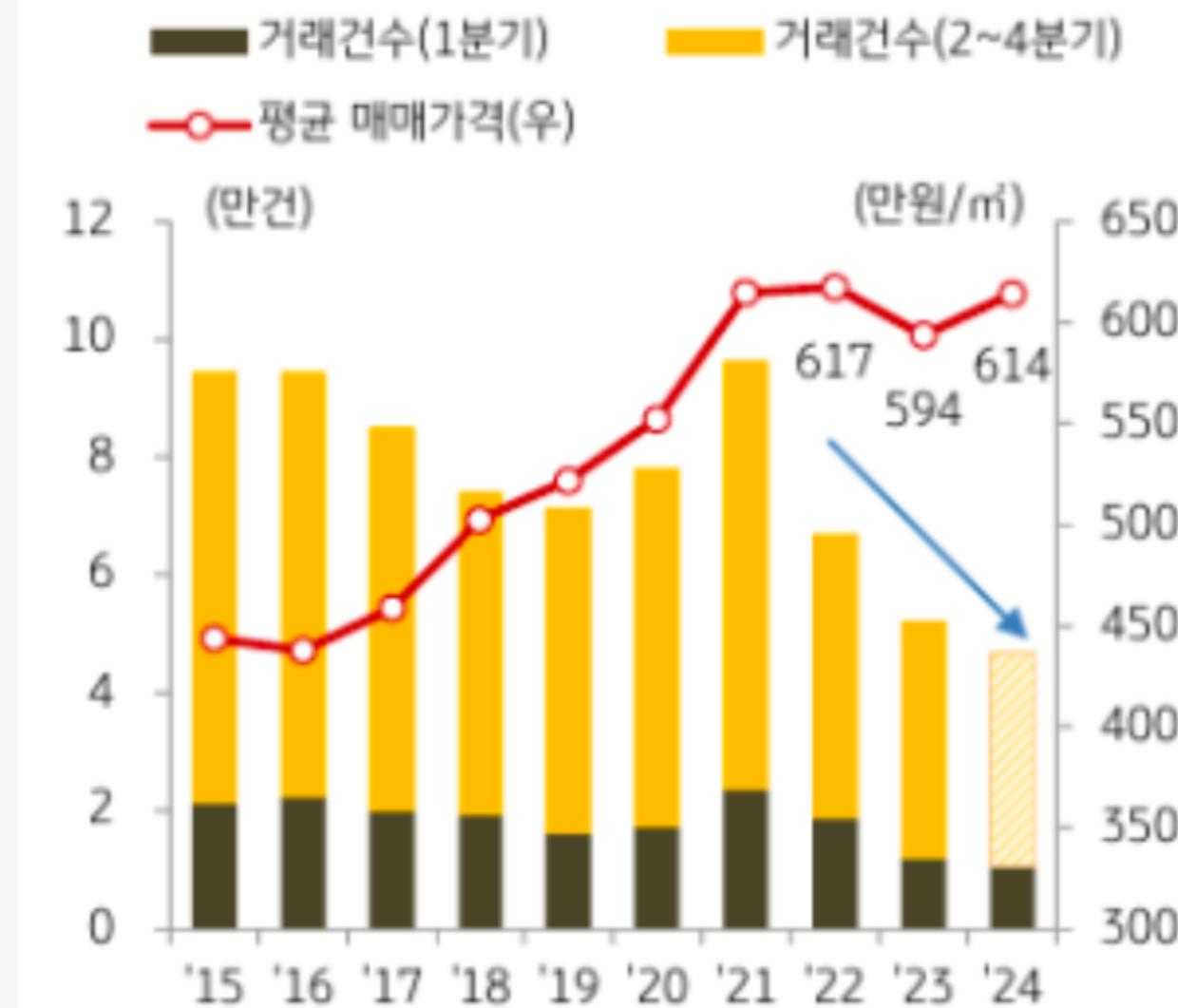
마곡지구는 아직 개발중이고, 성숙되지 않은 상업지대임. 아직 완전하지 못하고 불안정하지만 그만큼 상업적 가치가 크게 상승할 수 있는 여력을 가지고 있음. 현재는 경기침체로 인해 저평가 받고 있지만, 향후 수년 내 상권이 성숙되면 부동산 가치 상승을 노릴 수 있음.

1-2 가정 설정

시장 경기 분석

- 경기 불황이 지속 중이며 부동산 시장은 매우 저조한 상태.
- 고금리와 투자심리 위축으로 시세 차익을 얻기 어렵기에 안정성이 중요.

| 상업용 부동산 거래 시장 동향



출처: KB상업용부동산 리뷰

1-2 가정 설정

투자방법 - 임대 수익 중심 전략

[개요] 투자 여건 개선이 기대되나 시장 회복은 제한적

- 경기 침체 우려와 고금리 영향으로 거래 부진이 지속되는 가운데 우량 자산 중심의 보수적 투자 기조 확대
 - 2024년 1분기 상업용 부동산 거래 건수는 1.1만 건으로 전년 동기 대비 10.6%, 2021년 고점(2.4만 건) 대비 54.2% 감소
 - 지역별로는 서울, 자산 유형별로는 오피스 거래 비중이 높아지는 등 우량 자산 중심의 보수적 투자 기조 확대
 - * 최근 3년 거래 총액 비중 추이(2022년 → 2023년 → 2024년 1분기): 서울 42.3% → 40.4% → 52.5%, 오피스 17.4% → 18.5% → 24.2%
 - 고가의 우량 자산 중심으로 거래가 이루어지면서 1분기 상업용 부동산 평균 매매가격은 지난해 연말 대비 3.5% 상승

시세차익을 얻기 어려운 상황이기에 안정적인 월세 수익을 중심으로 한 경매 전략 사용예정.

상업용 임대 시장은 소형 상업 공간에 대한 수요가 지속적으로 존재하는데, 특히 마곡지구는 향후 상업적 활성화가 이루어질 지역으로 소상공인 및 1인 창업자에게 수요가 예상됨.

월세 수익을 통해 대출 상환 및 자산운용을 지속할 수 있으며, 임대시장의 수요에 따라 안정적인 수익을 기대할 수 있음.

1-2 가정 설정

투자방법 - 법인 공동 투자

총 4명의 공동 투자자들이 법인을 설립하여 법인을 통해 상가 투자 진행 예정

각 투자자는 지분율에 따라 자금을 투자하고, 수익을 분배 받는다.

법인을 세워 투자를 받고, 부족금액에 대해 "경락대출"을 실행하여 잔금을 치룰 예정이다.

1-2 가정 설정

투자방법 - 법인 공동 투자

법인 투자 진행시 개인투자시에는 없는 3가지 장점이 존재한다.



세금 혜택

- 법인세율을 적용받아 개인세금보다 유리하다.
- 세금 공제 및 감면 혜택을 적극적으로 받을 수 있다.



자산보호

- 법인과 개인의 자산은 분리되기에 문제 시 개인 자산 보호가 가능하다.



리스크 분담

- 여러명이 투자하여 리스크를 분담 가능하다.
- 투자자간 책임을 분리하고, 분배된 자금으로 안전하게 운영 가능하다.

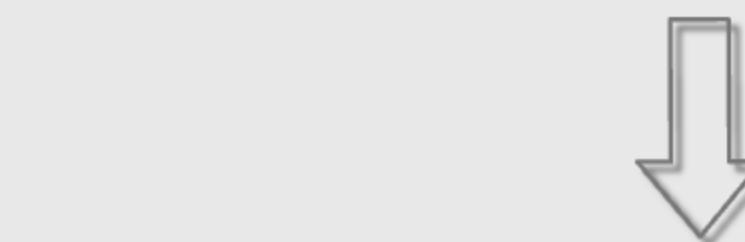
1-2 가정 설정

투자방법 - 법인 공동 투자

투자금 47,634,000 X 4 = 190,536,000원 = 자본금

+

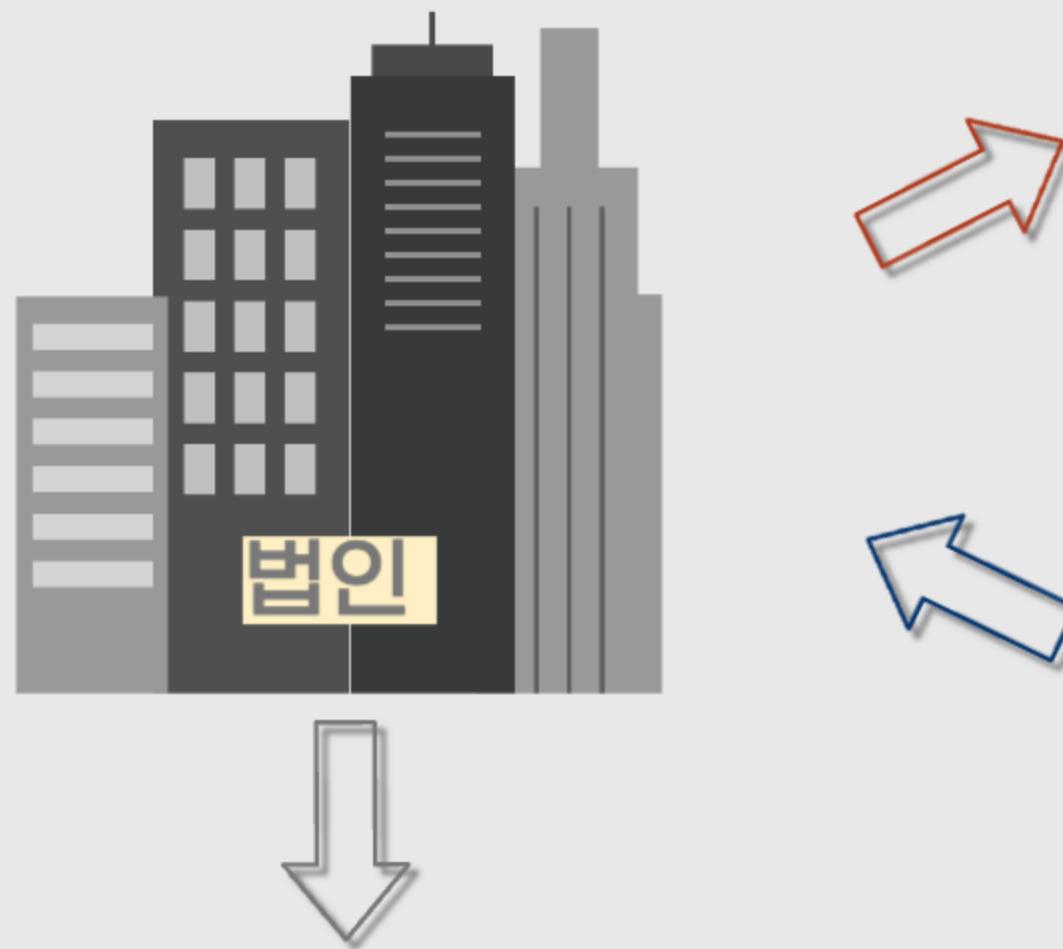
경락대출 실행 127,024,000원 = 대출잔액



경매 실행 317,560,000원

1-2 가정 설정

투자방법 - 법인 공동 투자



대출 이자: 연5% 가정시 연 55만원

임대수익 약 80만원

N년 후 시세차익과 함께 매각, 대출금 상환



지분에 따라 분배, 법인 해산

입지특성 및 교통접근성

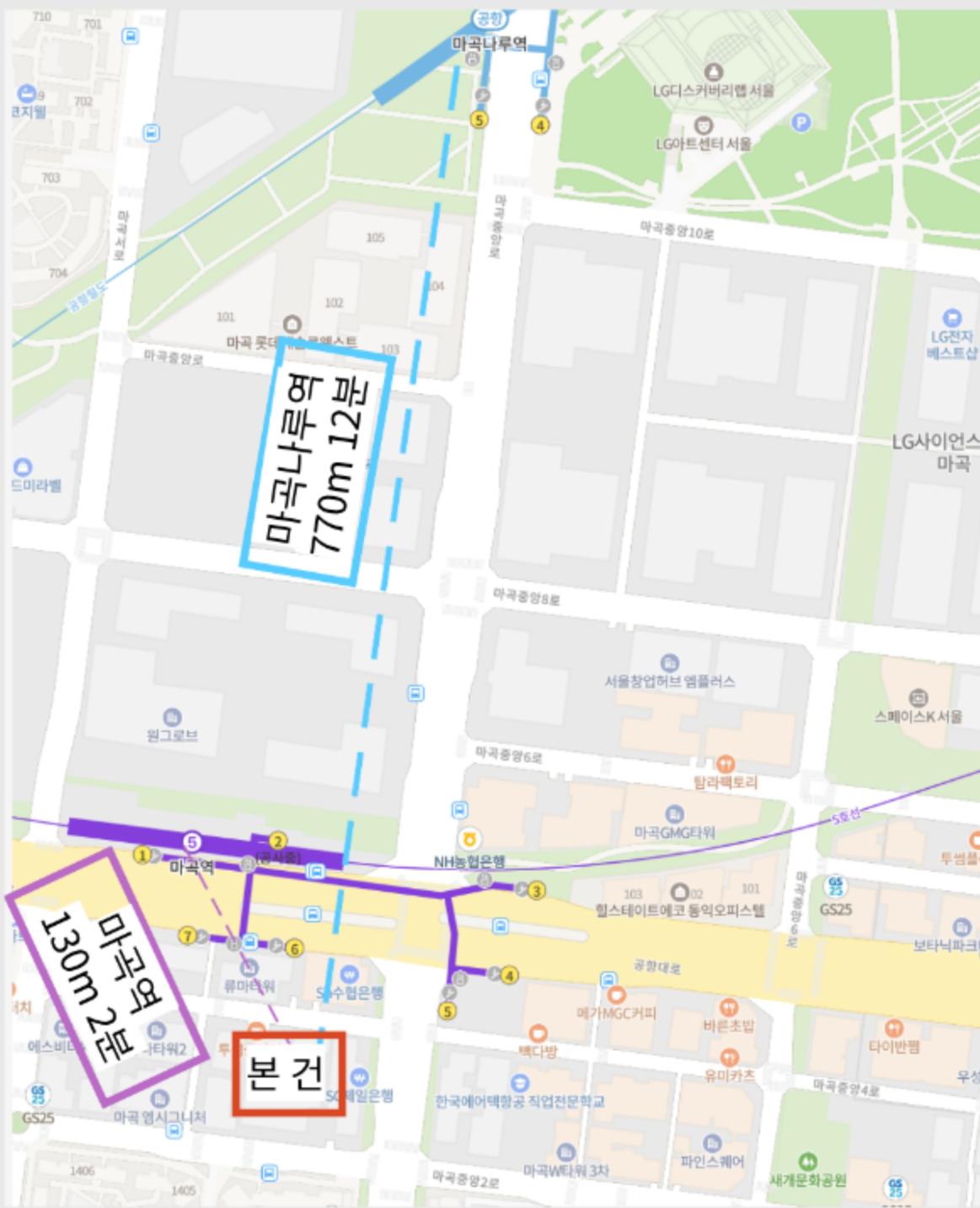
입지특성, 교통접근성, 상권
분석, 개발호재



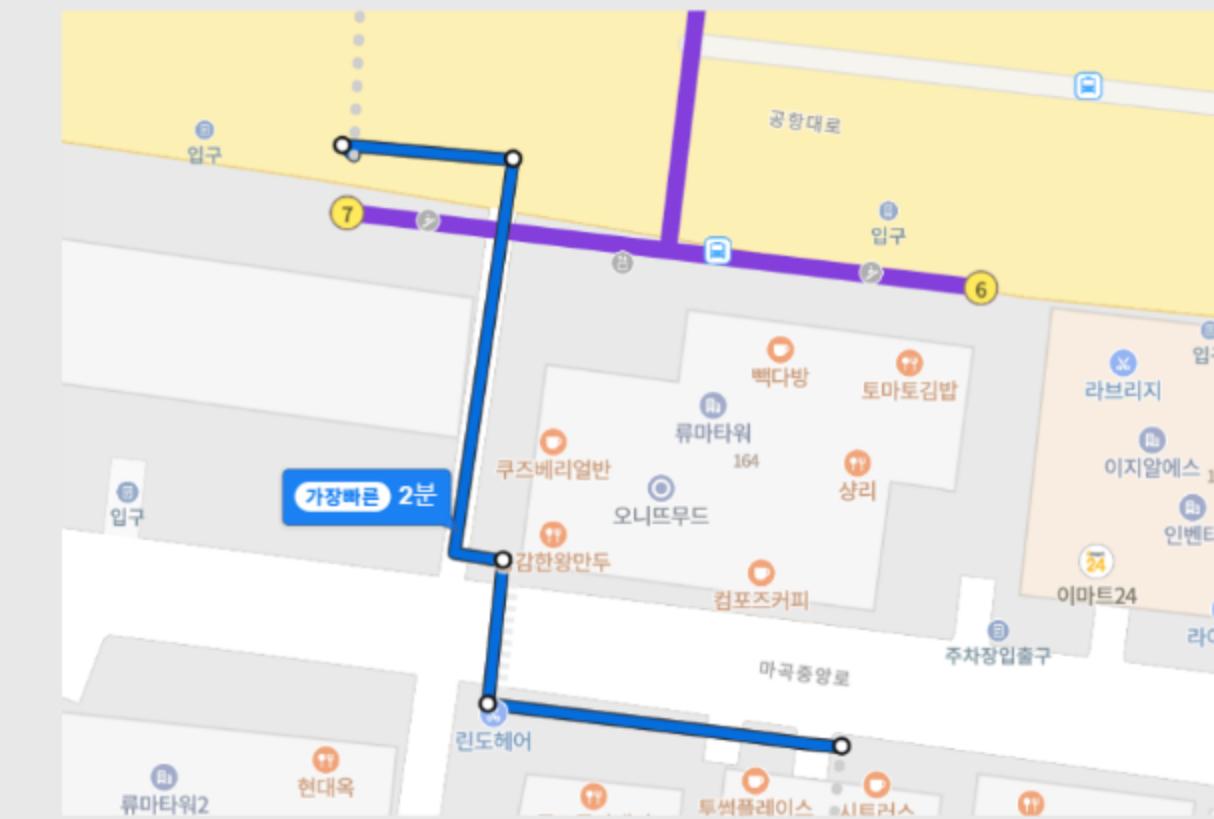
부동산 경매

2-1 입지특성, 교통접근성

입지 특성



- 마곡나루역까지 12분, 마곡역까지 도보 2분 거리에 위치해 교통 접근성이 매우 우수.



- 마곡역에 도달하기 위해 횡단보도를 반드시 1개 건너야함.

2-1 입지특성, 교통접근성

교통접근성



올림픽대로까지 3km, 자동차로 12분이 소요된다.

2-1 입지특성, 교통접근성

생활편의시설



LG 마곡 사이언스파크 900M

LG가 본사 및 연구단지의 이전을 목적으로 새
로 건설한 사옥



김포공항 2.6KM 거리

한국을 대표하는 국제공항 중 하나



마곡 119 안전센터 660M 거리

마곡 주거단지 및 산업단지를 지원하기 위해
2019년 새로 개소한 안전센터

2-1 입지특성, 교통접근성

생활편의시설



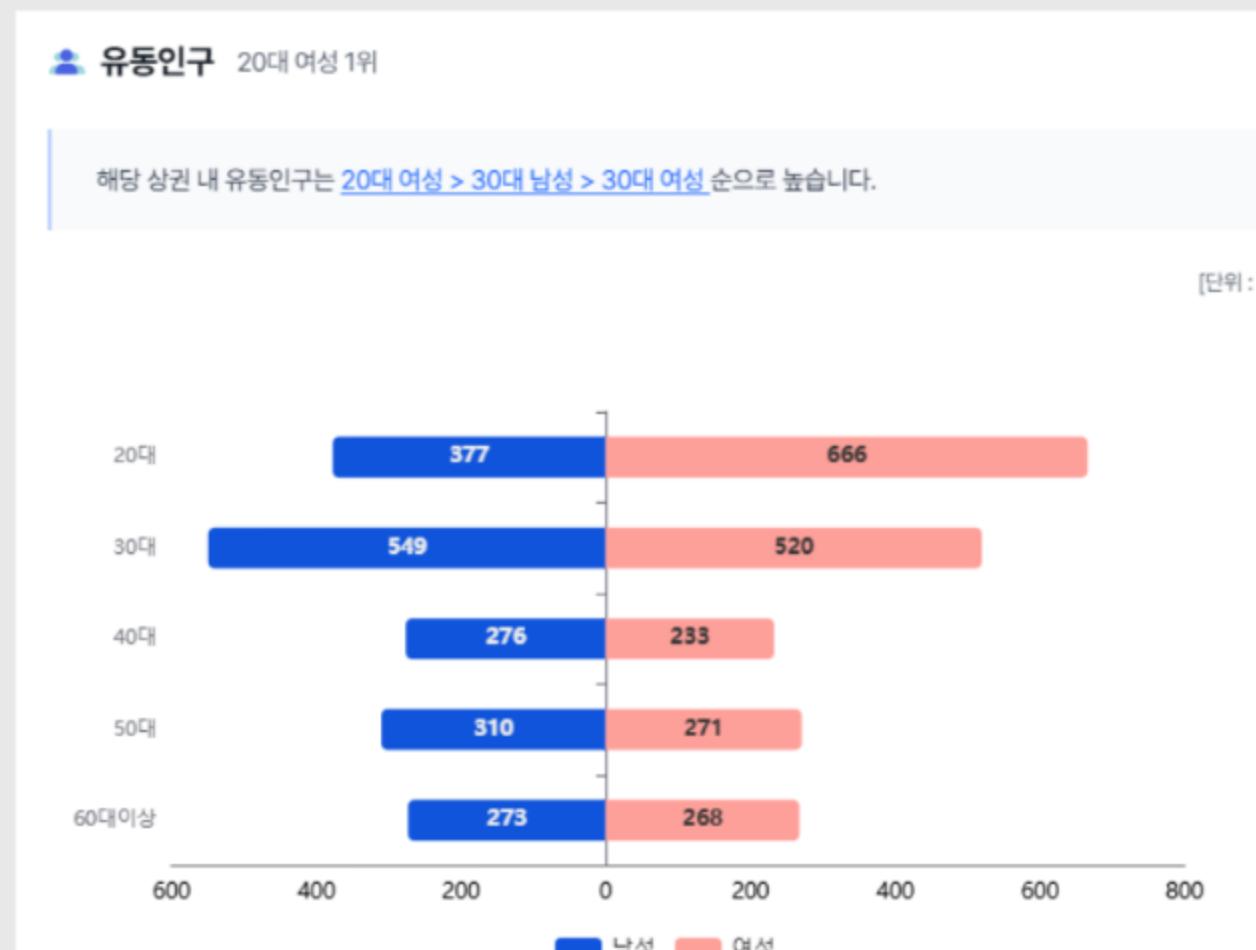
2019년 지어진 747병상의 종합병원

서울식물원 -> 마곡하느공원 -> 발산공원 으로
이어지는 선형 공원

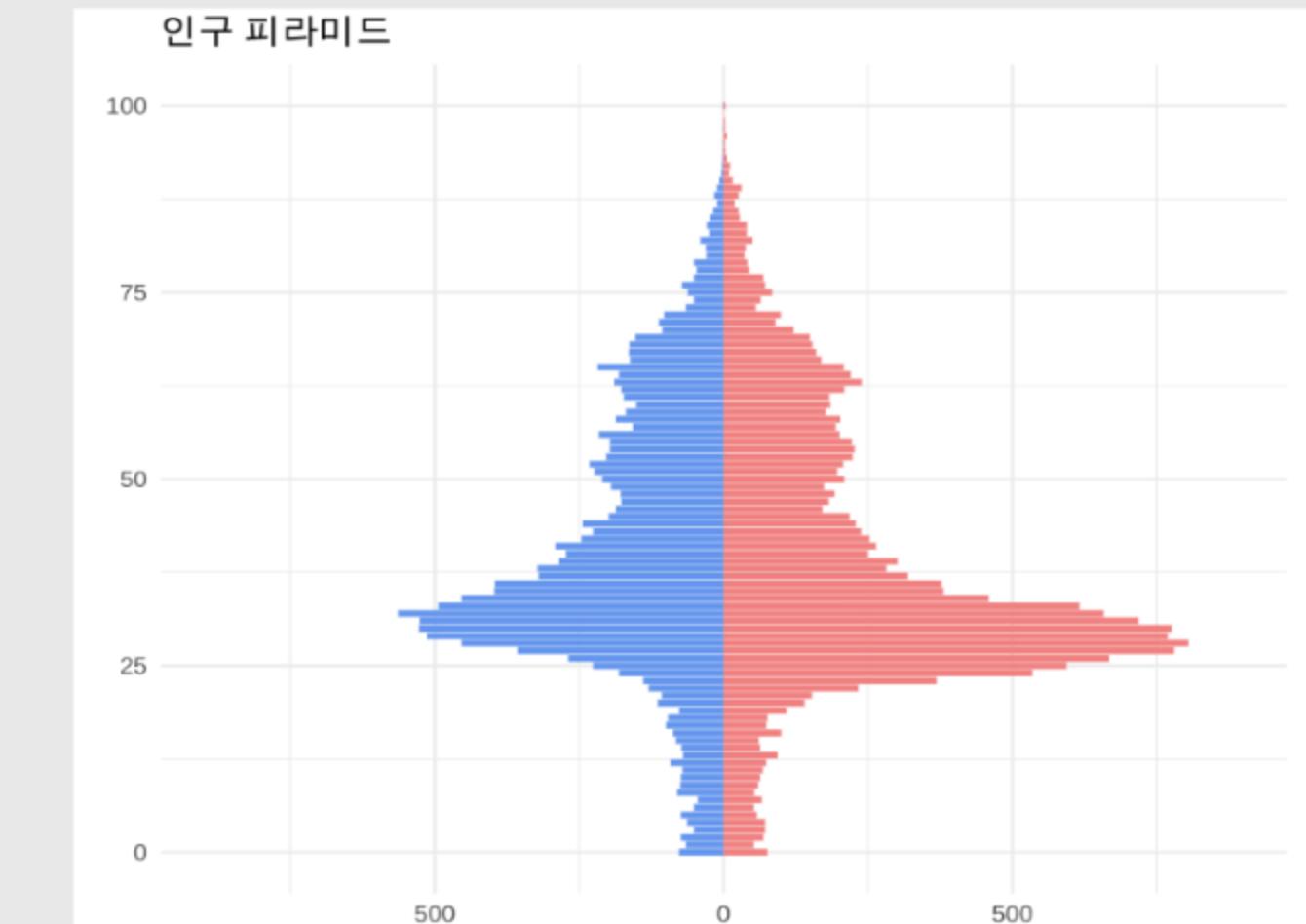
2026년 12월 완공 예정인 강서구청 통합청사

2-2 상권분석

상권분석



출처: 나이스비즈맵

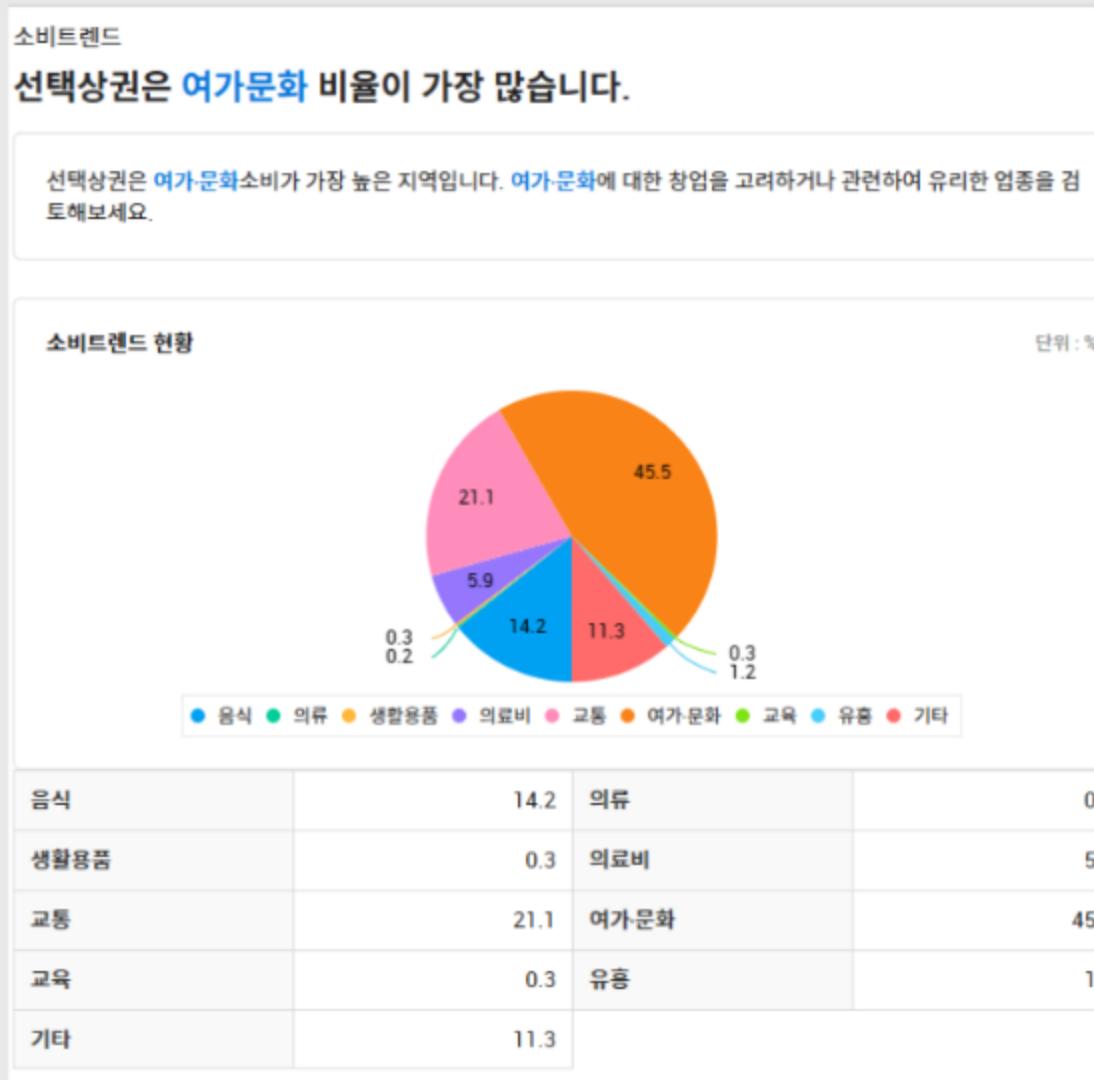


출처: SGIS

- 가양1동은 거주/유동인구 부문에서 20대 여성 및 30대 남성 여성의 비율이 높게 나타남.
- 주변부 상권 또한 젊은 층의 수요를 노리고 발달했을 것임.

2-2 상권분석

상권분석

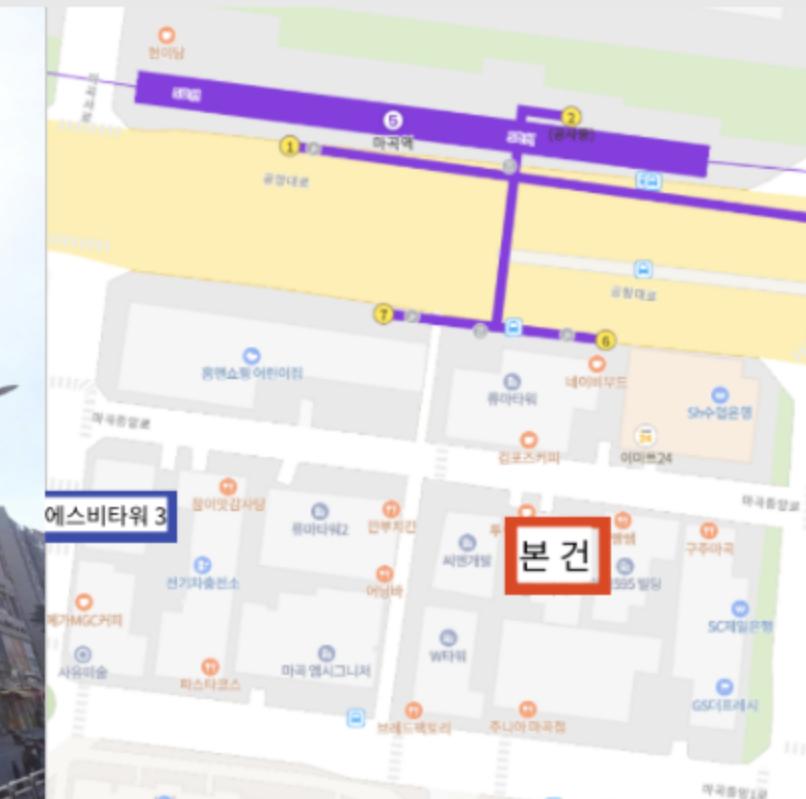


- 여가문화에 소비하는 비율이 45.5%로 가장 높음.
- 피부관리업이 평균 매출액 593만원, 업소수 132개로 성황함.

2-2 상권분석

경쟁상가현황: 에스비타워 3

경쟁상가: 마곡역 200M이내 준주거지역 내 상가



에스비타워3	
5-8층	23,752m ²
4층	사무실, 가발
3층	학원, 공실
2층	병원, 헬스장
1층	카페, 통신사, 음식점 등

상가 이용 현황

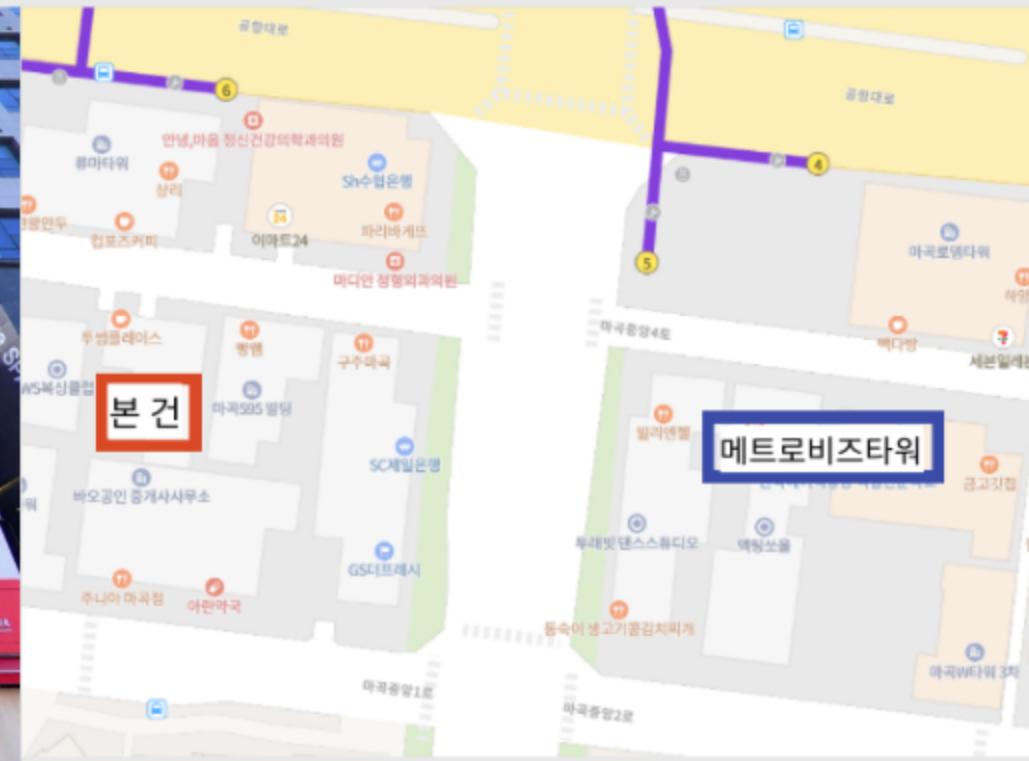
- 유사 입지내 비슷한 규모의 상가 및 사무실 임대 중.
- 2024년 12월 현재 로드뷰(2월)으로 확인해본 상가의 이용은 다음과 같음.

부동산 경매

2-2 상권분석

경쟁상가현황: 메트로비즈타워

경쟁상가: 마곡역 200M이내 준주거지역 내 상가



	메트로비즈타워
4층	사무실 및
3층	무용학원, 뷰티
2층	헤어, 헬스장
1층	부동산, 음식점 등

상가 이용 현황

- 유사 입지내 비슷한 규모의 상가 및 사무실 임대 중.
 - 2024년 12월 현재 로드뷰(2월)으로 확인해본 상가의 이용은 다음과 같음.

2-3 개발 호재

MICE 개발



대지면적 82,000m²의 복합개발

롯데건설, 서울 서부권 최초 전시·컨벤션 '코엑스 마곡' 개관

서울 최대 규모 마이스 복합단지 '르웨스트'에 문 열어
강남 쓸린 마이스 수요 서울 서부권으로 분산 역할
르웨스트 내 호텔·문화시설·상권 등 조성...관광 수요도 기대

등록 2024-11-28 오후 6:20:37
수정 2024-11-28 오후 6:20:38

가 | 가



▲ 코엑스마곡 컨벤션센터 전경 © 롯데건설

2024년~2026년 차례로 준공/개관됨에 따라 마곡지구 유동인구는 증가 예정.

2-3 개발 호재

MICE개발 완료시 상권 확장 가능!

- MICE개발시 마곡나루역과 마곡역으로 분절된 상권
이 하나로 합쳐 기능할 수 있을 것으로 기대됨.
- 경쟁이 심화될 가능성이 있으나, 신규 수요 및 유동
인구 증가로 인한 가치상승 및 매출상승이 기대됨.



2- 3 개발호재

LG사이언스파크, 마곡동원그로브(One Grove Mall)

LG사이언스파크



마곡동원그로브(One Grove Mall)



LG 사이언스파크는 LG 그룹의 미래 기술 개발을 위한 연구개발(R&D) 허브로, 마곡지구에 위치한 국내 최대규모의 융합 연구 단지임.

마곡 원그로브몰은 업무시설과 트렌디한 리테일 공간으로 구성된 초대형복합시설로, 편리한 교통 접근성과 문화 휴식공간을 갖춰 마곡지구의 새로 운상업·문화 중심지로 자리 잡을 예정임.

권리관계 및 임대차분석

권리분석(등기부등본 검토)

임대차 계약 현황

리스크분석



3-1 권리분석

권리분석

- 2020년 8월 5일 '김효영'의 상가 매입 이후 해당 상가는 김효영의 단독 소유.
- 2024년 2월 23일 채권자인 김포농업협동조합이 김효영의 채무 불이행으로 채권회수를 위해 임의경매를 실행함.
- 경매를 통해 김포농업협동조합의 근저당권은 소멸함.

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 798-9 메가타워 제3층 제302호

(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1281. 1분의 13. 54	2021년10월27일 대지권 2021년10월27일 등기	
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월6일 제151297호		소유자 교보자산신탁주식회사 110111-1617434 서울특별시 강남구 테헤란로 424(대치동, 삼성생명 대치타워)
	잔타			잔타원부 제2020-11463호
2	소유권이전	2020년8월5일 제175811호	2019년2월18일 매매	소유자 김효영 570122-***** 서울특별시 은평구 녹번로3길 16-26, 나동 404호 (녹번동, 보성리엔탈) 거래가액 금479, 251, 000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	임의경매개시결정	2024년2월23일 제40454호	2024년2월23일 서울남부지방법 원의 임의경매개시결 정(2024타경754)	채권자 김포농업협동조합 124436-0000090 김포시 총도평로 20 (김포동)

3-2 임대차 계약 현황

임대차분석

- 김포농업협동조합이 가진 근저당권액 384,000,000원이 존재. 근저당액은 경매 이후에는 사라짐.
- 기타 등기된 권리는 없으나, 임차인이 있음. 그러나 대항력은 없음.
- 임차인의 확정일자 취득이 근저당권 설정 이후임.
- 새로운 임차인을 구하거나, 직접 상가를 운영하고자 할 경우 임차인의 대항력이 없기 때문에 명도 비용이 발생할 가능성이 있음.

[집합건물] 서울특별시 강서구 마곡동 798-9 메가타워 제3층 제302호

순위번호	등기 목적	점수	등기 원인	권리자 및 기타사항
				경기도 김포시 홍도평로 20(걸포동)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년11월5일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	점수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년8월5일 제175812호	2020년8월5일 설정계약	채권최고액 금384,000,000원 채무자 김효영 서울특별시 은평구 녹번로3길 16-26, 나동 404호 (녹번동, 보성리엔탈) 근저당권자 김포농업협동조합 124436-0000090

임대차관계조사서

1. 토지 목적물의 용도 및 임대차 계약별자 내용

[소재지] 1. 서울특별시 강서구 마곡중앙로 59-9, 제3층 제302호 (마곡동, 메가타워)			
점유년	이자율(환복차용)	점유자구분	임차인
점유부분	302호	용도	점포
점유기간		2023.06.14.~2024.06.14	
보증(전세)금	15,000,000	자립	800,000
점입일자	2023.08.03	퇴거일자	2023.08.03

2. 기타

※문서마지막 첨부세대화면서 및 실거주인증서를 참고하여 조사함.

출처: 대법원 법원경매정보

3-3 리스크분석

권리 리스크

회차	매각기일	최저매각금액	결과
신건	2024-10-16	467,000,000원	유찰
2차	2024-11-20	373,600,000원	유찰
3차	2024-12-18	298,880,000원	

- 총 2회 유찰 되었으며, 현재 3회차 경매가 감정가의 64% 수준에서 시작될 예정.
 - 시장 환경의 불안정과 낮은 투자관심도를 상징함.

권리종류	권리자	권리금액	상태
소유권	교보자산신탁		이전
소유권이전	김효영	(거래가) 479,251,000원	이전
(근)저당	김포농업협동조합	384,000,000원	소멸기준
임의경매	김포농업협동조합	청구: 336,645,492원	소멸

- 최저입찰가가 채권최고액보다 높아 채권 회수가 불완전할 가능성 높음.
 - 경매자와는 관계 없는 이슈이기에 권리 리스크는 낮음.

3 권리관계 및 임대차분석

임대차 리스크

임차인현황								건물소멸기준:2020-08-05 / 배당증기일:2024-05-28	매각물건명세서 →	예상배당표 →	
순위	성립일자	권리자	권리종류 (점유부분)	보증금금액	신고	대항	참조용 예상배당여부 (최저가기준)				
1	사업 2023-08-03 확정 2023-08-03 배당 2024-05-27	이채현	상가임차인 302호 (한복차움)	보증금 ■ 15,000,000원 월 800,000원	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	없음	미배당금 소멸예상			

- 임차인은 배당을 받지 못할 가능성이 높음. 따라서 명도 리스크 존재.
 - 임차인의 점유 상태가 확실치 않아 명도가 수월할 수도 있음. 현재 영업중이진 않음.

2. 기타

폐문부재로 전입세대확인서 및 상가건물임대차현황서를 참고하여 조사함.

임대차관계조사서의 일부

- 미납 관리비를 인수해야 할 가능성 높음. 그러나 총 미납 관리비를 알 수 없음.

자금조달계획

예상 낙찰가 추정

경락자금대출 이용



4-1 예상 낙찰가 추정

예상 낙찰가 추정 - 근거1. 법원경매 지역별매각통계

2023/12 ~ 2024/11 사이의 지역별 매각 통계

읍/면/동	경매건수	매각건수	감정가▲ (단위:원)	매각가▲ (단위:원)	매각률▲	매각가률▲
가양동	34	10	8,153,676,000	6,877,886,715	29.4%	84.4%
개화동	4	1	1,260,740	1,526,000	25%	121%
공항동	145	30	10,094,487,480	7,854,706,998	20.7%	77.8%
과해동	0	0	0	0	0%	0%
내발산동	142	39	19,294,472,880	16,343,329,373	27.5%	84.7%
등촌동	321	80	29,118,063,320	24,397,580,103	24.9%	83.8%
마곡동	113	19	18,136,000,000	11,742,718,077	16.8%	64.7%
목동	0	0	0	0	0%	0%
방화동	228	55	21,771,349,400	17,425,009,671	24.1%	80%
업창동	174	30	18,866,793,760	16,614,347,520	17.2%	88.1%

출처: 법원경매사이트 지역별 매각통계



출처: 법원경매사이트 지역별 매각통계

- 법원경매사이트에 따르면 현재 마곡동의 평균 매각율은 64.7% 임.
- 가장 최근인 11월 매각가율 50% 부근까지 하락하였음.

4-1 예상 낙찰가 추정

예상 낙찰가 추정 - 근거2. 스피드옵션 거래 사례 분석

기간	매각건수	평균감정가	평균매각가	매각가율	유찰횟수	예상분석가
3개월	2건	398,000,000원	170,100,000원	42.74%	4회	639,660,000원
6개월	7건	1,792,142,857원	1,111,877,143원	62.04%	3.29회	944,260,000원
9개월	8건	1,758,500,000원	1,079,780,000원	61.4%	3.25회	929,030,000원
12개월	9건	1,756,444,444원	1,084,882,222원	61.77%	3.11회	929,030,000원

출처: 스피드 옵션

- 분석한 데이터에 따르면 평균 매각가율은 약 56.49%, 평균 유찰횟수는 약 3.41회로 나타남.
- 대상물건 역시도 해당 매각가율과 유찰 횟수를 상회할 것으로 추측하나, 입지적 우수성 및 여러 개발 호재와 비교적 신축인 매물로써 평균 매각가율보다 높게 매각가가 형성될 것 같으며, 유찰횟수 역시도 3회까지 이르지 않을 것 같다고 판단함.

4-1 예상 낙찰가 추정

예상 낙찰가 추정 - 근거3. 다수의 개발호재 및 잔여호재



2024년~2026년 준공 예정인 MICE 단지



2026년 준공 예정인 강서구청 통합 신청사

- 24년 들어 MICE 단지 등 마곡 복합개발이 하나둘씩 완공되고 있음. 따라서 기존 매각가율보단 높게 경매가 성사될 가능성이 높다고 생각함.
- 따라서 매각가율의 68%인 317,560,000원 선에서 낙찰받을 수 있을 것이라 예상함.
- 마곡역 초역세권이라는 점, 관리 상태가 양호하다는 점, 그리고 개발 호재가 존재함.

4-1 예상 낙찰가 추정

최종 낙찰가 제안

본 매물은 마곡역 초역세권에 위치하며, 서울식물원, NC백화점, 강서세무서, 이대서울병원 등 대규모 생활편의 시설과 공공기관이 인접해 있어 뛰어난 생활 인프라를 제공함. 또한, LG계열사, 코오롱, 이랜드 등 다수의 대기업이 입주한 첨단산업단지가 조성되어 있고, 지역 내 MICE 복합단지 조성과 같은 개발 호재가 진행 중이거나 예정되어 있어 **높은 미래 가치를 기대할 수 있음.**

특히, 마곡역 인근에 위치한 초역세권이라는 입지적 강점은 매수자들의 관심을 크게 끌 것으로 예상됨. 매물 상태 또한 관리가 양호하여 매수자가 추가적인 보수 비용을 부담할 가능성이 적다는 점은 본 매물의 경쟁력을 높이는 요소로 작용함. 인근 마곡동 내 유찰 3회까지 진행된 사례에서 낙찰가율은 64.7%로 나타났으나, 본 매물은 우수한 입지 조건과 개발 호재로 인해 유찰 2회 기준으로도 더 높은 낙찰가율을 기록할 가능성이 높음. 이에 따라 낙찰가율을 68%로 설정하는 것은 시장에서 충분히 실현 가능한 수준이라고 판단하여 감정평가액의 **68%**에 해당하는 **317,560,000원**을 **예상낙찰가로 제안하고자 함.**

4-2 경락잔금대출 이용

경락자금대출 개요

경락자금대출 : 법원경매를 통해 낙찰받은 부동산에 대한 대출제도

- 담보대상이 경매물건이라는 점을 제외하면 일반적인 부동산담보대출과 유사함.
- 상가 경매의 경우, 기본적으로 감정가의 70%, 낙찰가의 80% 한도에서 대출이 가능함.
- 주로 1금융권이 아닌, 2금융권에서 취급하는 대출 상품.

4-2 경락잔금대출 이용

경락자금대출 상품



융창저축은행
Yungchang Savings Bank

키움Yes저축은행

	상상인 저축은행	융창 저축은행	키움YES저축은행
대출금리	연 7.8%~16%	연 5%~10%	연 4%~15%
중도상환수수료 부과기간	3년	3년	2년

- 신규 법인이 대출을 받을 경우, 대출 금리는 모두 6~7%대로 비슷할 것으로 추정됨.
- 따라서 '중도상환수수료 부과기간'이 2년으로 가장 짧은 키움yes저축은행을 경락자금대출 이용 기관으로 선정하였음.

4-2 경락자금대출 이용

경락자금대출 상품: 키움 YES 경락자금대출



상품개요

상품내용	경락부동산을 담보로 자금을 대출
대출대상	신용도 및 소득내역 확인가능한 개인, 개인사업자, 법인 NICE CB점수 기준 515점 이상 고객 (단, 내부 심의기준에 따라 달라질 수 있습니다)
대출한도	경락가액대비 50% ~ 80% 개인 최고 8억 / 개인사업자 최고 50억 / 법인 최고 100억
대출기간	1년(최장 5년)

금리정보

대출금리	연 4 ~ 15% (담보여력, 신용등급 또는 개인신용평점, 소득, 매출액, 당행 신시기준 등에 따라 차등적용 됩니다.) 이자율의 산출기준 대출금리 = 기준금리 + 가산금리* *가산금리 : 내부심사에 따라 달리 적용
연체이율	약정이율 + 3.0% (단, 법정 최고금리 20% 이내)
이자의 부과시기	매월후취
원리금 상환방법	만기일시상환, 원리금균등분할상환, 원금분할상환
중도상환조건(수수료)	기한전상환수수료 : 2% (수수료 2년 이내 상환 시 적용)

- 주택은 원리금균등분할상환방식으로 이루어지는 데 반해 상가경락잔금대출은 대부분 만기일시상환으로 이루어짐. 원리금/원금균등상환은 월 현금흐름에 방해가 되는 요인이 될 수 있기 때문임.
- 그리하여 경락잔금대출 상환방식은 월 현금흐름의 용이성을 위해 상환방식은 **만기일시상환**을 전제로 **유기간엔 이자비용만 납부**하는 걸로 계산함.

출구전략

유치 업종 제안

유치업종 판단 근거

임대수익 책정



5 출구전략

유치 업종 제안



장기 보유& 임대 수익

- 월세 85만 원/월
→ 연간 10,200,000원
- 추천 업종: 뷰티업종, 스타트업

소규모 사무실



시세 차익 실현

- 매각 목표: 5년 보유 후 점포 매각 계획
- 예상 매각가: 530,000,000원



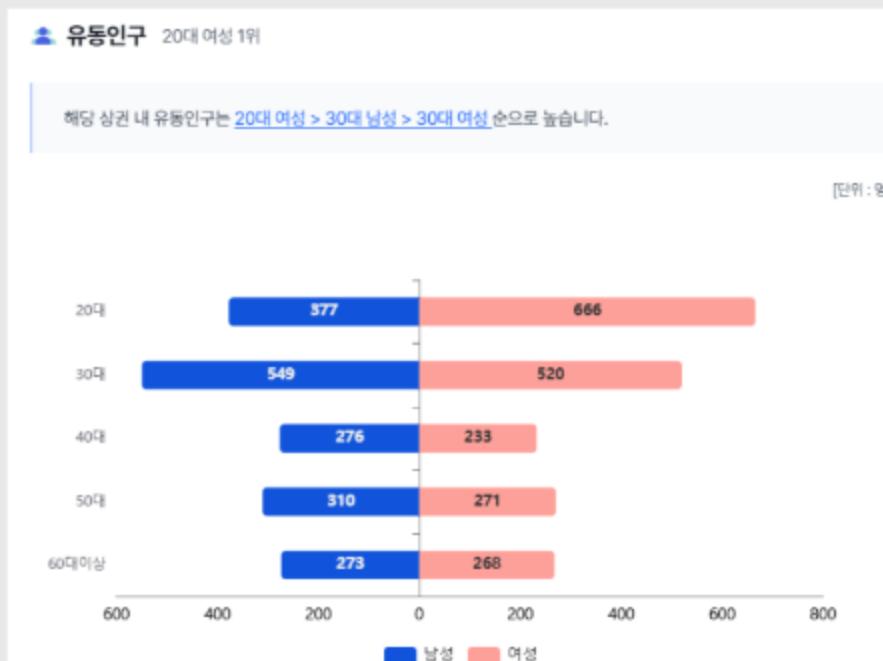
대출 상환 및 자산 활용

- 월세로 대출 상환
→ 안정적 현금흐름
- 매각 차익으로 재투자 가능

부동산 경매

5 출구전략

유치 업종 판단 근거

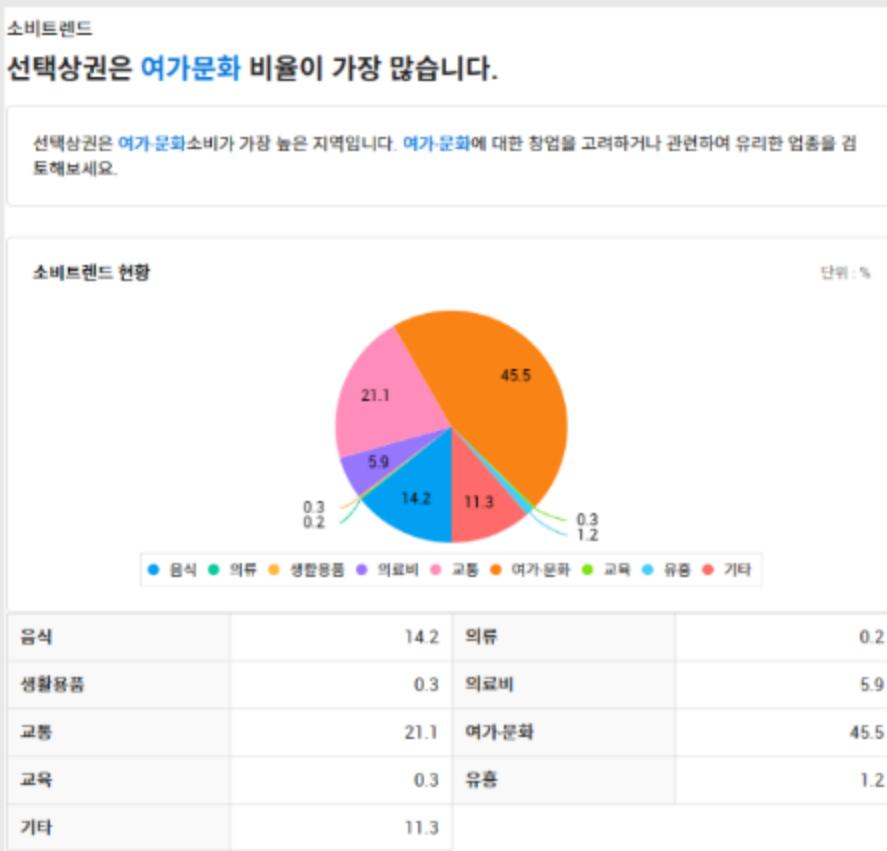


1. 주요 소비층 & 유동 인구

20~30대 중심 상권:

20대 여성: 666명, 30대 남성: 549명,
30대 여성: 520명

젊은 소비층 비중이 높아 뷰티 업종, 카페 등 적합.

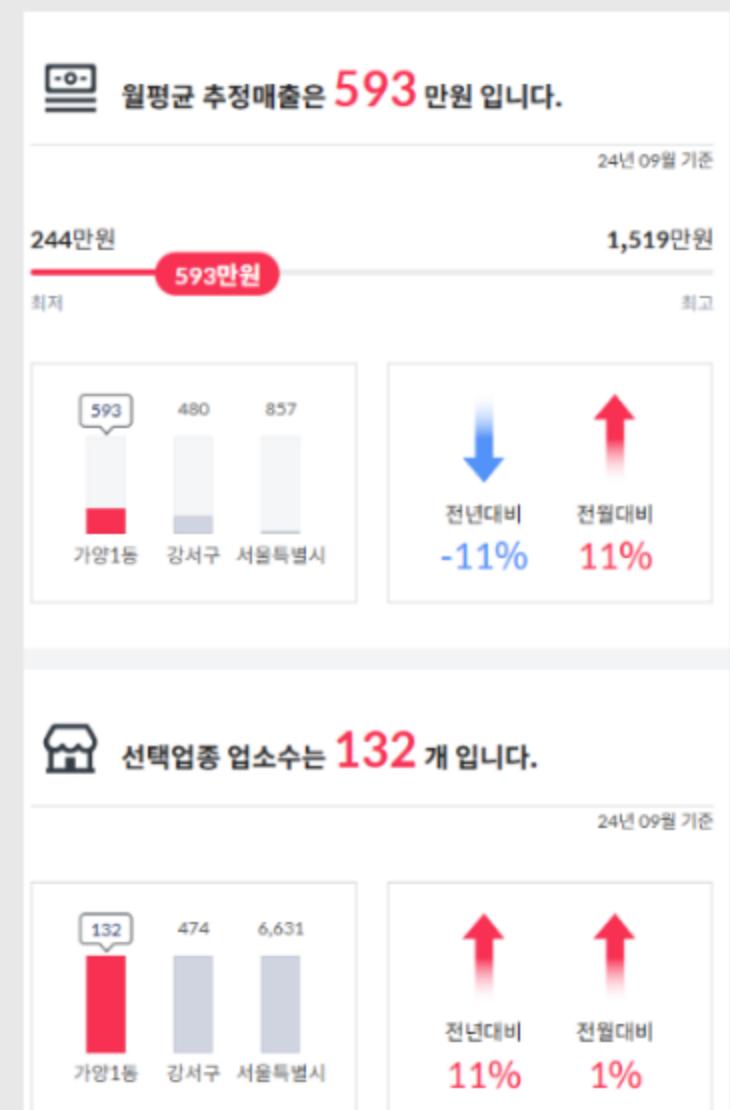


2. 소비 트렌드

여가문화 소비 비율: 45.5% (최대 비중)

교통 관련 소비: 21.1%, 음식: 14.2%

여가 및 문화시설 선호도가 높은 상권 특성



3. 매출 & 점포 현황

평균 점포 매출액:

가양1동: 593만 원/월 (강서구 평균 대비 +23%)

매출 성장률: +11% (전년 대비)

점포 수: 총 132개, 안정적 상권 형성

5 출구전략

유치 업종 판단 근거



뷰티 업종: 미용실, 네일숍, 속눈썹숍 등 (20~30대 여성 소비층)

소규모 사무실: 직장인 및 스타트업 수요 (마곡 R&D)

카페 및 여가 업종: 테이크아웃 카페, 디저트 매장

5 출구전략

임대수익 책정

<p>복합상가 월세 1,000/93 상가· 32/32m², 3/9층, 남향 RY.마곡역 초고의 입지 . 저렴한 임대료 기다려주지 않는 매물 10년이내 역세권 지상층(1층제외) 관리비20만원이하 마곡로얄공인중개사사무소 매경부동산 제공 확인 24.11.09.</p>	<p>소유자 복합상가 월세 1,000/73 상가· 49/28m², 2/10층, 남향 인테리어 무권리 양수 가능, 뷰티.공방.대단지아파트정문앞 10년이내 역세권 지상층(1층제외) 관리비20만원이하 몬스터부동산증개사사무소 부동산뱅크 제공 확인 24.11.26.</p>
<p>소유자 복합상가 월세 1,000/70 상가· 19/8m², 4/9층, 남향 권리금없는 풀인테리어된 상가 10년이내 응자금없는 역세권 중층 마곡플러스부동산공인중개사사무소 선방 제공 확인 24.11.27.</p>	<p>소유자 복합상가 월세 1,000/80 상가· 49/38m², 2/10층, 남향 마곡 선호하는 대형건물.주차편리.관리비저렴.근무환경 아주 좋은 ... 10년이내 역세권 지상층(1층제외) 관리비20만원이하 머스트부동산공인중개사사무소 매경부동산 제공 확인 24.11.18.</p>

- 마곡역 남쪽 상가 경우 월 70~90만원의 사이에서 실 제로 거래되고 있음.
- 본건의 사용승인일이 기타 건물에 비해 최대 2~3년 늦음.

유사 입지, 유사 규모의 월세 매물이 70~90만원에 올라와 있음.
매물을 근거로, 중간선인 85만원을 임대수익으로 얻을 수 있을 것이라 추정 하였음.

수익률분석

매도가액 판단근거

예상 월 임대수익

투자비용 상세 내역

순수익 및 연환산 수익률

6-1 수익률 분석

매도가액 제시

△MICE 복합단지 및 산업
단지 개발 호재

△기준금리 인하로 인한 투
자 심리 회복

△마곡동 실제 거래량 증가
데이터

- 본 건이 속한 마곡동의 시장 회복과 개발 완료시점의 잠재 가치를 충분히 반영함에 따라 적정 매도가액을 5억 3,000만원으로 제안함.
- 이는 시장 회복과 여러 잔여 호재들의 개발이 완료될 시점에 상가 가치가 더욱 상승할 가능성을 반영한 금액으로, 투자자로 하여금 적절한 수익률을 보장받을 수 있을 것으로 판단됨.

적정 매도가액: 5억 3,000만원

6-1 수의률 분석

매도가액 판단 근거- 1. 다수의 개발호재 및 잔여호재 조성 예정

☰ 산업 금융·증권 IT 경제·국제 건설·부동산 SEOUL PRESS 피플 오피니언

‘일자리’ 많은 서울 강서구… 다양한 개발호재로 ‘들썩’

강남 다음으로 산업체수 증가가 많은 강서구… 오피스 시장 주목받을 것

▲ 김진희 기자 | © 일락 2021.06.28 17:36

[이코노미리뷰=김진희 기자] 최근 서울 강서구 부동산시장이 개발호재를 등에 업고 들썩이고 있다. 마곡 MICE 복합단지 착공 소식과 더불어 CJ 공장부지 주거-산업 복합개발, 항공 신사업 특화지구 개발 호재까지 겹쳐 그에 따른 수혜가 기대되고 있기 때문이다.

업계에서는 대규모 복합단지가 지역의 부동산 가치 상승과 경기 활성화에 큰 영향을 미치는 것으로 보고 있다. 복합개발사업은 인근 학군, 녹지공간, 교통망 등을 시작 단계부터 유기적으로 설계에 반영하며 또한 랜드마크 단지로 조성돼 해당 지역의 여가와 쇼핑-주거 거점으로 자리매김할 가능성도 높다.

지난달 서울 최대 규모의 마곡 MICE 복합단지 LE WEST(리웨스트)가 상반기 착공소식을 알렸다. LE WEST(리웨스트)의 연면적은 약 82만㎡로 삼성동 코엑스(46만㎡)의 약 2배 규모다. 단지는 4개 블록으로 구성되어 컨벤션센터와 문화 및 접객시설, 판매시설, 업무시설, 호텔 등이 조성될 예정이다.

뿐만 아니라 마곡지구 인근의 가양동 ‘CJ개발사업’도 탄력을 받고 있다. 강서구청의 가양동 CJ공장부지



멀리 액세스 OPEN
페스 오브 액자일 2 열기 >

- 서울 최대 규모 MICE복합단지 조성. (강남 코엑스 2배에 달하는 약 82만㎡ 연면적에 컨벤션 센터, 호텔, 생활형 숙박시설 등이 들어설 계획)
- 마곡 첫 R&D형 지식산업센터 ‘마곡 아이파크 디어반’ 분양 공급.
- LG사이언스 파크 2026년 조성 예정.
- 마곡동 원그로브
- 인근 가양 CJ공장 부지 개발 사업 등 다수의 개발호재 존재.

다양한 개발 호재 및 잔여호재 조성으로 일자리가 대거 창출되고 이에 따른 유동인구 증가로 인해 해당 지역의 수요가 점진적으로 증가할 것으로 예상함.

6-1 수익률 분석

매도가액 판단 근거-2. 한국은행 기준금리 인하 결정

한은, 금리 인하 결정…전문가 "물가안정, 경기 적극적 부양 필요"

[조세일보]이민재 기자

+ - ☰ 🔍

보도 : 2024.11.28 11:26 수정 : 2024.11.28 11:26

올해 마지막 금통위, 기준금리 연 3.00%로 '깜짝 인하'

전문가 "물가안정, 내수부진, 가계부채·부동산가격 둔화…인하 여건 마련"

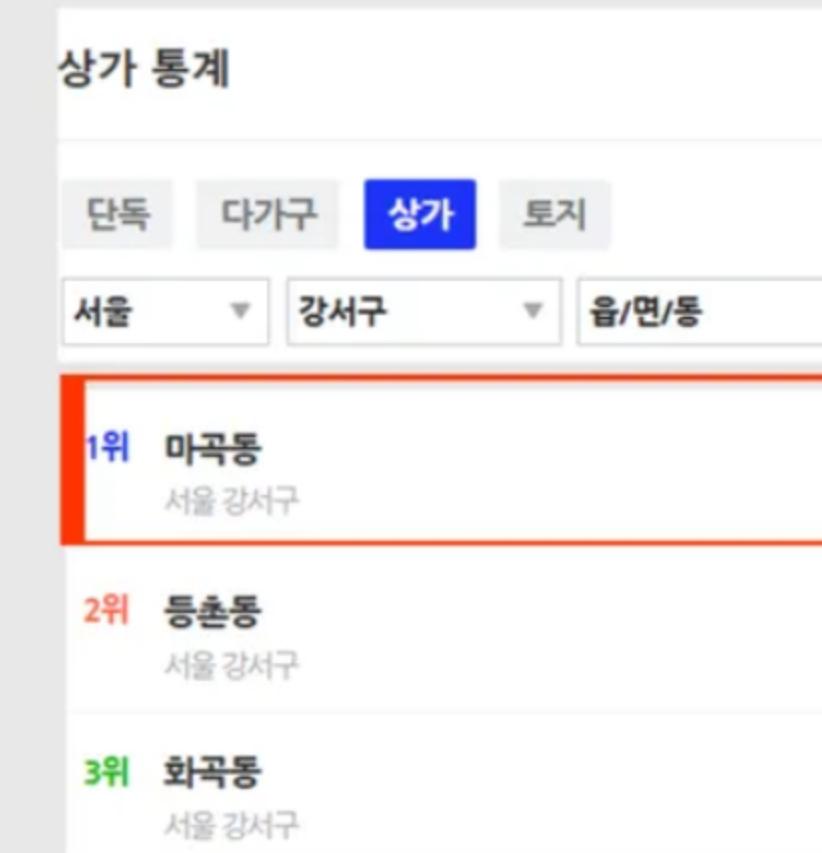
SHARE



최근 한국은행은 국내 경기 둔화와 저성장 위험에 대응하기 위해 기준금리를 0.25%p 인하함. 이는 2024년에도 경기 부양을 위한 금리 완화 정책이 이어질 가능성을 시사하는 조치임. 금리가 인하되면, 대출 이자가 낮아지면서 투자자들의 초기 자본 부담이 경감됨. 이에 따라서 **상가를 매수하려는 심리가 더욱 증가함.**

6-1 수의률 분석

매도가액 판단 근거-3. 마곡동 상가 거래량 증가

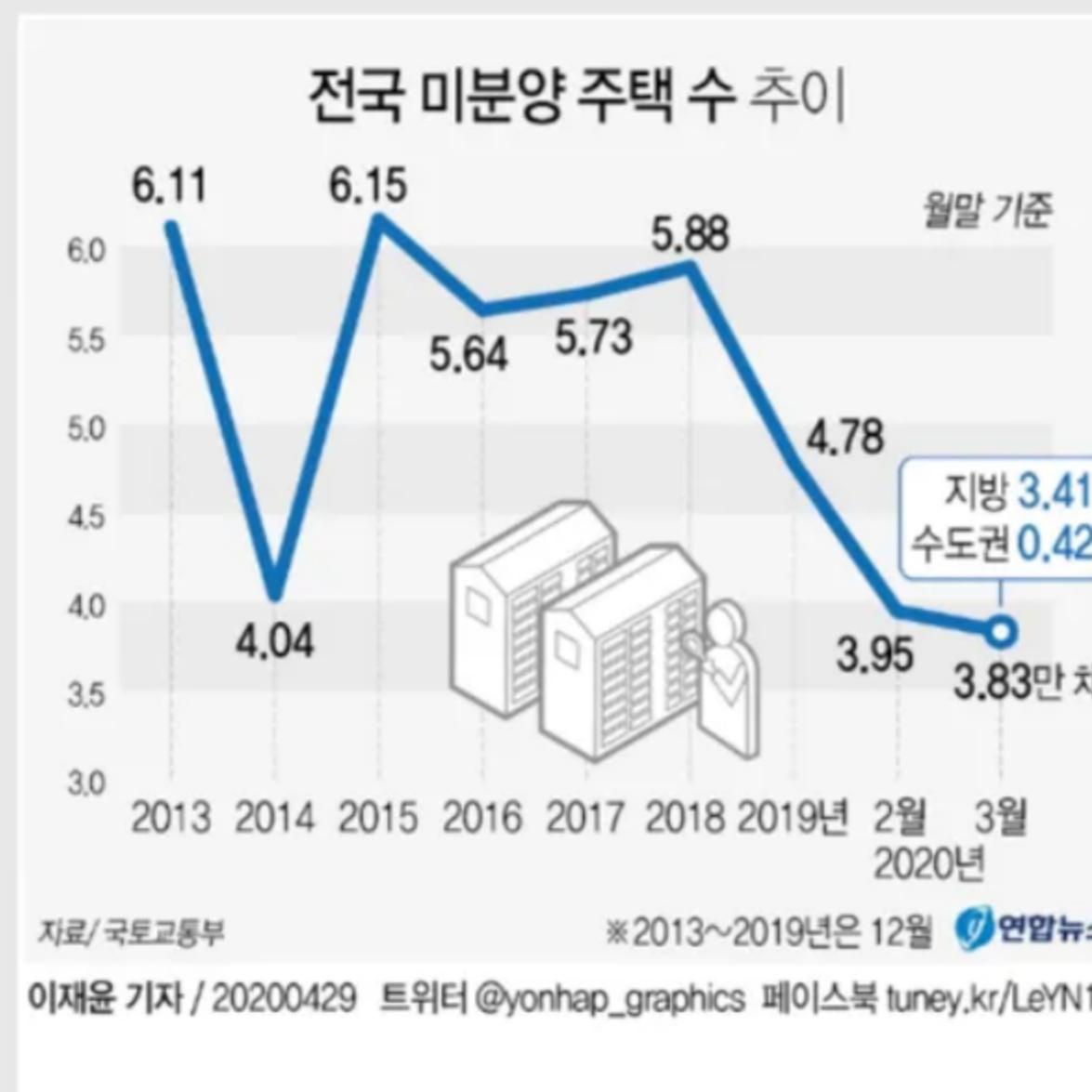


- 2020년 이후 코로나19로 소비 시장이 타격을 받으며 상가 거래량이 줄어든 이후 고금리 및 고물가 상황 까지 이어지면서 상가 수요가 위축됨.
- 이처럼 상가 거래량이 줄어드는 상황이지만 아실의 상가통계 데이터를 살펴보면 서울 강서구 마곡동 은 올 들어 현재(1월1~4월23일)까지 상가 거래량이 155건으로 전년 동기간(64건) 대비 2.4배 급증함.

6-1 수익률 분석

상가 매도 시점을 5년으로 설정하는 이유- 부동산 시장 사이클의 특성

부동산 시장 사이클의 특성



- 부동산 시장은 주기적으로 호황과 침체를 반복.
- 2015년: 미분양 주택 급증 → 침체
- 2020년: 주택 매매가격 8.35% 상승 → 회복
- 시장은 시간이 지나면 회복하는 경향이 있음.

6-1 수익률 분석

상가 매도 시점을 5년으로 설정하는 이유- 마곡지구 개발과 상업적 활성화

마곡지구 개발과 상업적 활성화

주요 개발 프로젝트:

- 강서구 통합신청사 (2023년 착공, 2026년 완공)
- 마곡지구 내 대규모 상업·업무 개발 프로젝트 진행 중.
- 지역 인프라 개선 → 상업적 가치 상승.
- 개발 완료 후 상가 성숙도 증가 및 시세 차익 기대.

부동산 시장 성숙기와 매도 적정 시점

- 부동산 시장 성숙기: 평균 3~5년 소요.
- 마곡지구의 상업적 활성화와 시장 회복: 5년 내 완료 예상.
- 결과: 상가 가치 최대화 가능성.

"5년 후" 매도는 가장 합리적인 시점으로, 부동산 시장의 회복과 마곡지구 개발이 끝나는 시점을 고려할 때 최적의 시점이 될 것임.

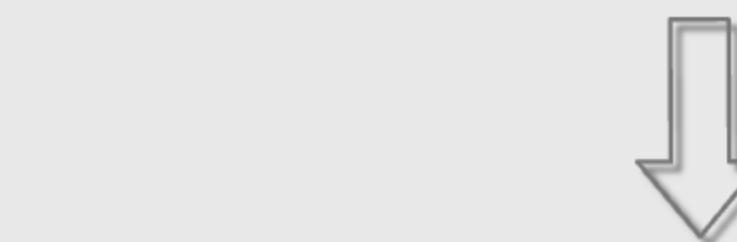
6-2 투자비용상세

대출 규모

투자금 47,634,000 X 4 = 190,536,000원 = 자본금

+

경락대출 실행 127,024,000원 = 대출잔액



경매 실행 317,560,000원

6-2 투자비용상세

대출이자 이외에도 취득세, 보유세, 법인세, 중개수수료, 인테리어비, 명도비용이 소요될 것으로 예상.

구분	계산기준	금액 (원)
중개수수료	매도액의 0.5%	6,039,000
인테리어비	총 인테리어비의 10% 지원 (평당 150만 원 기준)	1,500,000
명도비용	협의된 일괄 지급 비용	2,500,000
기타비용 합계	기타 비용 (인지세, 말소등기 비용 등 포함)	10,209,400
세금 및 부대비용	취득세(19,007,888) + 보유세(4,389,800) + 법인세(27,513,302)	61,120,390
총 경매 비용	대출 총 비용(158,780,000) + 세금 및 부대비용	219,900,390

6-3 순수익 및 수익률 분석

60개월간 월세 수익 월85만원 취득 후 530,000,000억원에 매도시

- 총 비용 = 대출총비용+세금+부대비용
= 221,930,000
- 총 수익 = 시세차익+월세수익
= 273,440,440원

투자액 총 1.9억으로

법인수익률 5년간 22%

연간 약 5.3% 수익률

6-3 순수익 및 수익률 분석

법인 잔금: 투자액 190,536,000원 + 수익액 53,310,040원



배당 실시

인당 투자금 47,634,000원 + 9,180,000원 배당
수익액/4 - 배당세율 15.4%

개인수익률 5년간 19%

감사합니다 :)