

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 제갈대균 소유물건(2025타경33877)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
송애순

감정평가서번호: gr250710-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

그루감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
임 광 빈

감정평가액	칠억칠천팔백만원정 (₩778,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	제갈대균 (2025타경33877)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.23	2025.07.22 ~ 2025.07.23	2025.07.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	778,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩778,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 "마산역" 남측 인근에 위치하는 엠파워프라자1동 제1층 제103호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 23일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 22일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 현황 및 건축물현황도를 기준으로 확인하였으며, 집합건축물대장, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 대상 부동산의 개요

<b>소재지</b>	경기도 김포시 마산동 646-1					
<b>건물명 동, 층, 호수</b>	엠파워프라자1동 제1층 제103호					
<b>기호</b>	<b>전유(m<sup>2</sup>) (A)</b>	<b>공용(m<sup>2</sup>) (B)</b>	<b>전체(m<sup>2</sup>) (A+B)</b>	<b>대지권(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률</b>	
1 제1층 제103호	41.65	28.99	70.64	14.198	59%	
<b>용도</b>	소매점	<b>사용 승인일자</b>	2022년	12월	19일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	마산동 646-*	엠파워프라자 1동	1 / 10*	41.65	14.198	765,806,400  (@18,386,708)	2023.08.14
							2022.12
#나	마산동 646-*	엠파워프라자 1동	1 / 10*	42.84	14.605	806,553,682  (@18,827,117)	2023.07.01
							2022.12

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교사례의 선정

상기사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어 **사례#가**를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가) : 경기도】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	0		

【시점수정치 산출】

구 분	거래시점~ 기준시점	시점수정치
거래사례 #가	2023. 08. 14 ~ 2025. 07. 23	$(1-0.0004*48/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1+0*23/91) \approx 1.01538$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.
- ▶ 2025년 3분기 이후의 자본수익률은 미고시되어 2025년 2분기 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치 형성요인 비교치의 산정

[기호 1 : 비교사례 #가]

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일건물 내 사례로서 단지외부요인에서 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례 대비 단지내부요인에서 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 호별요인에서 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례 대비 유사함.
누 계		1.000		-

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	765,806,400 (@18,386,708)	1.00	1.01538	1.000	41.65	777,584,502	778,000,000 (@18,679,000)
					41.65		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 평가전례(담보, 경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	마산동 646-*	엠파워프라자 1동	1 / 10*	49.43 ×1/2	16.851 ×1/2	경매	510,000 (@20,635)	2024.11.11
								2022.12
#2	마산동 646-*	엠파워프라자 1동	1 / 10*	41.6	14.181	경매	755,000 (@18,149)	2024.10.09
								2022.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
마산역 인근	중로변	상업용	@18,000,000 ~ @19,000,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

### 3. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계		경기도			김포시			마산동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린상가	54.22%	49.53%	1,005	40.24%	44.08%	70	38.65%	38.65%	4
6개월 평균	근린상가	52.69%	46.28%	596	38.50%	36.26%	45	0.00%	0.00%	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제1층 제103호	41.65	778,000,000	@18,679,000	-
합 계			778,000,000		

▶ 단가 : 전유면적 기준



# 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 경기도 김포시 마산동 소재 "마산역" 남측 인근에 위치하며, 본건 주변은 근린생활시설, 공동주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 전철역(마산역)이 소재하는 등 전반적인 대중교통편의는 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 건물내 제1층 제103호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 소매점으로, 현황 공실상태임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 24미터 내외, 북측으로 폭 약 10미터 내외, 동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가현도담유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

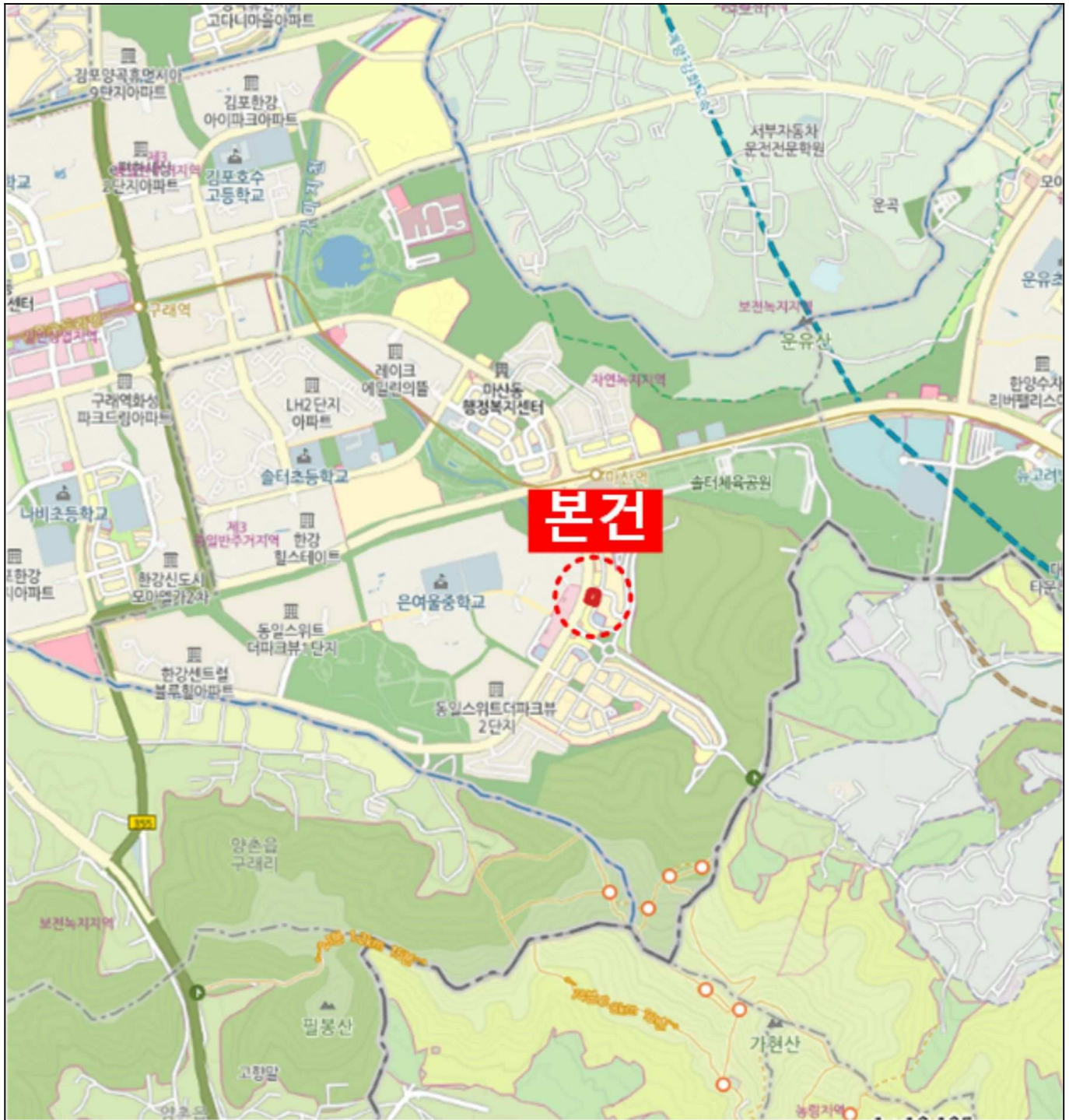
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대상황 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 마산동 646-1 엠파워프라자1동 1층 103호
-----	------------------------------------



# 위 치 도

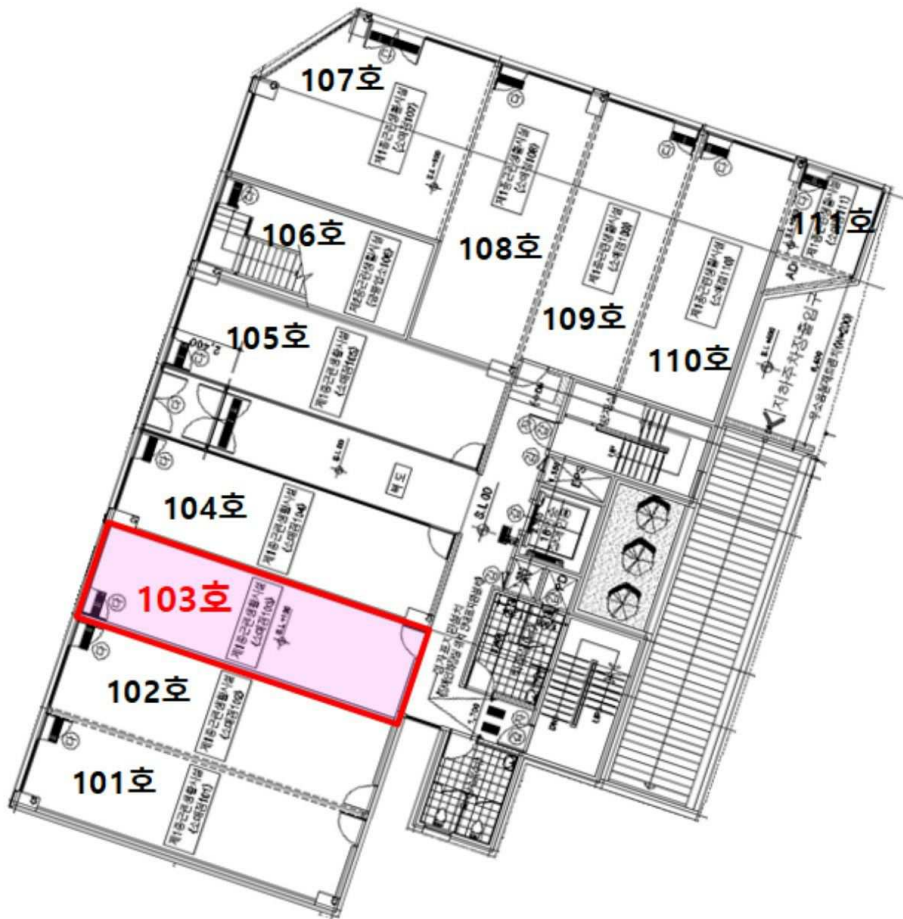


소 재 지	경기도 김포시 마산동 646-1 엠파워프라자1동 1층 103호
-------	------------------------------------



# 건물개황도

<Non Scale>



[엠파워프라자1동 제1층 제103호]

# 사 진 용 지

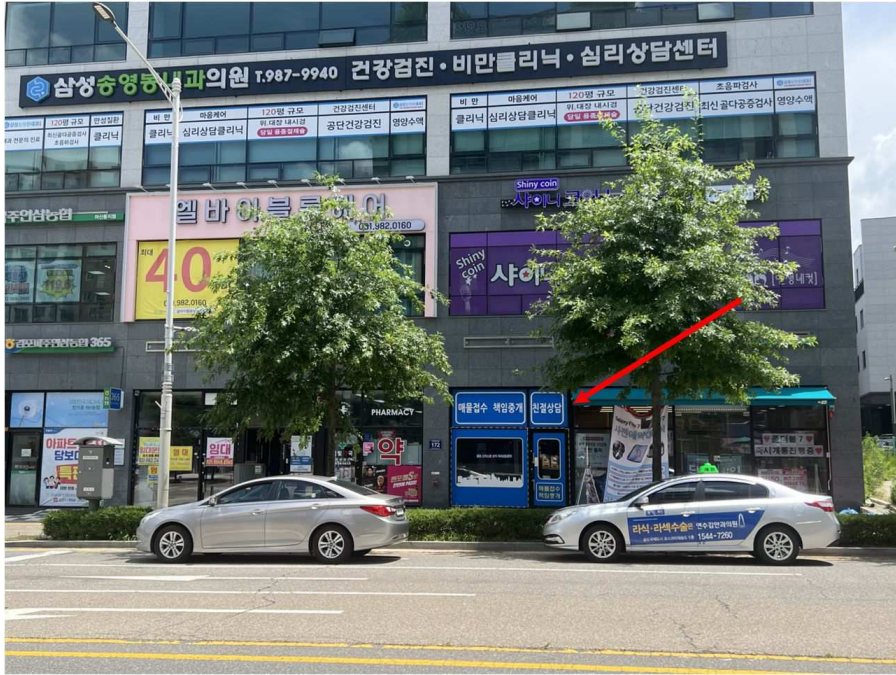


본건전경



주위 환경

# 사 진 용 지



본건 103호



본건 103호