



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	나우260413-01
평가금액	944,000,000 원
평가기관 / 평가자	나우감정평가사사무소 / 오우영
서명해쉬 페이지수	총 18 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	나우감정평가사사무소 / 오우영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-23 10:35:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경기도 김포시 마산동 646-1
엠 파워프라자1동 제6층 제601호 외 소재
물건 (2025-12554-A03)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: 나우260413-01

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

나우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
오우영

吳宇英



(인)

감정평가액	구억사천사백만원정(₩944,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주엠플러스개발 (2025-12554-A03)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.04.22	2026.04.22	2026.04.23		
감 정 평 가 내 용	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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	944,000,000
	합 계					₩944,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 “마산역 “ 남측 인근에 위치하는 엠파워프라자1동 제6층 제601호 및 제6층 제602호에 대한 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 “감칙”) 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2026년 4월 22일이며, 같은 날 실시조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 거래사례비교법으로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비준가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 감칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작하여 비준가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타

구분소유건물은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 토지와 건물 일체로 분양 및 거래되는 관행이 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 본건 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(부동산연구원)’ 등을 참고하여 토지와 건물의 가액으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일
3	마산동 646-1	엠파워프라 자1동	근생	6/601	124.95	42.595	2022. 12. 19
4	마산동 646-1	엠파워프라 자1동	근생	6/602	56.525	19.2695	2022. 12. 19

2. 사례의 선정

1) 인근 유사물건 거래사례

기호	소재지	용도	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	마산동 6**-*	근생	4/-	113.05	38.539	600,000,000	실거래 정보	2025.02.06 2022년
B	마산동 6**-*	근생	4/-	154.855	46.3882	500,000,000	실거래 정보	2025.07.07 2016년

2) 사례의 선정

비교적 최근에 거래된 것으로서 대상물건과 위치적·물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 기호 “A” 를 선정하였음.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

본건과 물적, 지리적 특성이 유사하여 시점수정치로 활용하기에 가장 적합하다고 판단되는 한국부동산원 발표 “주요지역별 분기별 상업용부동산 자본수익률” 중 “경기도 상업용부동산 자본수익률(집합건물)”을 기준하여 산정함.

기간	자본수익률(%)	시점수정치
2025.02.06 ~ 2026.04.22	2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.00 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05	$(1+0.0007*54/90)*(1+0)*(1-0.0006)*(1+0.0005)*(1+0.0005*112/92) \approx 1.00093$

*2026.01분기 이후 자본수익률은 미공표로 2025.04분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 기호 3

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 대등함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	대상이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		0.980	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기호 4

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 대등함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	대상이 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		0.980	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)		비준가액 (원)
	기호	금액(원)				대상	사례	
3	A	600,000,000	1.00	1.00093	0.98	124.95	113.05	650,499,139
4	A	600,000,000	1.00	1.00093	0.98	56.525	113.05	294,273,420

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가전례

소재지	용도	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적	평가시점
마산동 6***	근생	4/-	124.95	561,000,000	공매	2026.03
마산동 6***	근생	4/-	141.31	666,000,000	담보	2025.02

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액, 평가전례, 인근 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호	감정평가액(원)	비고
3	6/601	650,000,000	
4	6/602	294,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	경기도 김포시 마산동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 172	646-1 엠파워프 라자1동	제1,2종근 린생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상7층				
				지2층	387.85			
				지2층	104.28			
				지1층	699.45			
				지1층	45.35			
				1층	411.33			
				1층	109.22			
				2층	423.69			
				2층	86.96			
				3층	379.31			
				3층	79.4			
				4층	379.31			
				4층	79.4			
				5층	379.31			
				5층	79.4			
				6층	379.31			
				6층	79.4			
				7층	141.31			
				7층	135.66			
				7층	79.4			
	1. 경기도 김포시 마산동	646-1	대	준주거지역	896.3			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제6층 제601호	124.95	124.95	650,000,000	"비준가액"
					42.595			(공용부분:
				1 소유권대지권	-----	42.595		86.97㎡)
					896.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	260,000,000	
						건 물 :	390,000,000	

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 설비내역	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설 등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 “마산역” 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역이 위치하는 등 제반 교통여건은 무난함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 건물 내 제6층 제601호 및 제602호로서,
외벽: 석재 붙임, 미장스톤 등 마감.
창호: 컬러샷시 창호임.
이용상태: 공히 근린생활시설로서 공실 상태로 보임.

4. 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 승강기설비 등이 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 설비내역	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설 등	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설 등

본건 서측으로 폭 약 25미터, 동측 및 북측으로 폭 약 10~15미터 내외의 포장도로에 접하며, 지하에 주차장시설이 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

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>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트 연립다세대. 지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)임.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상이며 본건 601호, 602호를 포함하여 603호까지 내부 경계벽을 일부 또는 전체를 터서 함께 이용하였던 것으로 탐문되었으며, 내부에 칸막이 등 집기 일부가 남아있음.

광역위치도



소재지

경기도 김포시 마산동 646-1 엠파워프라자1동 제6층 제601호외



상 세 위 치 도

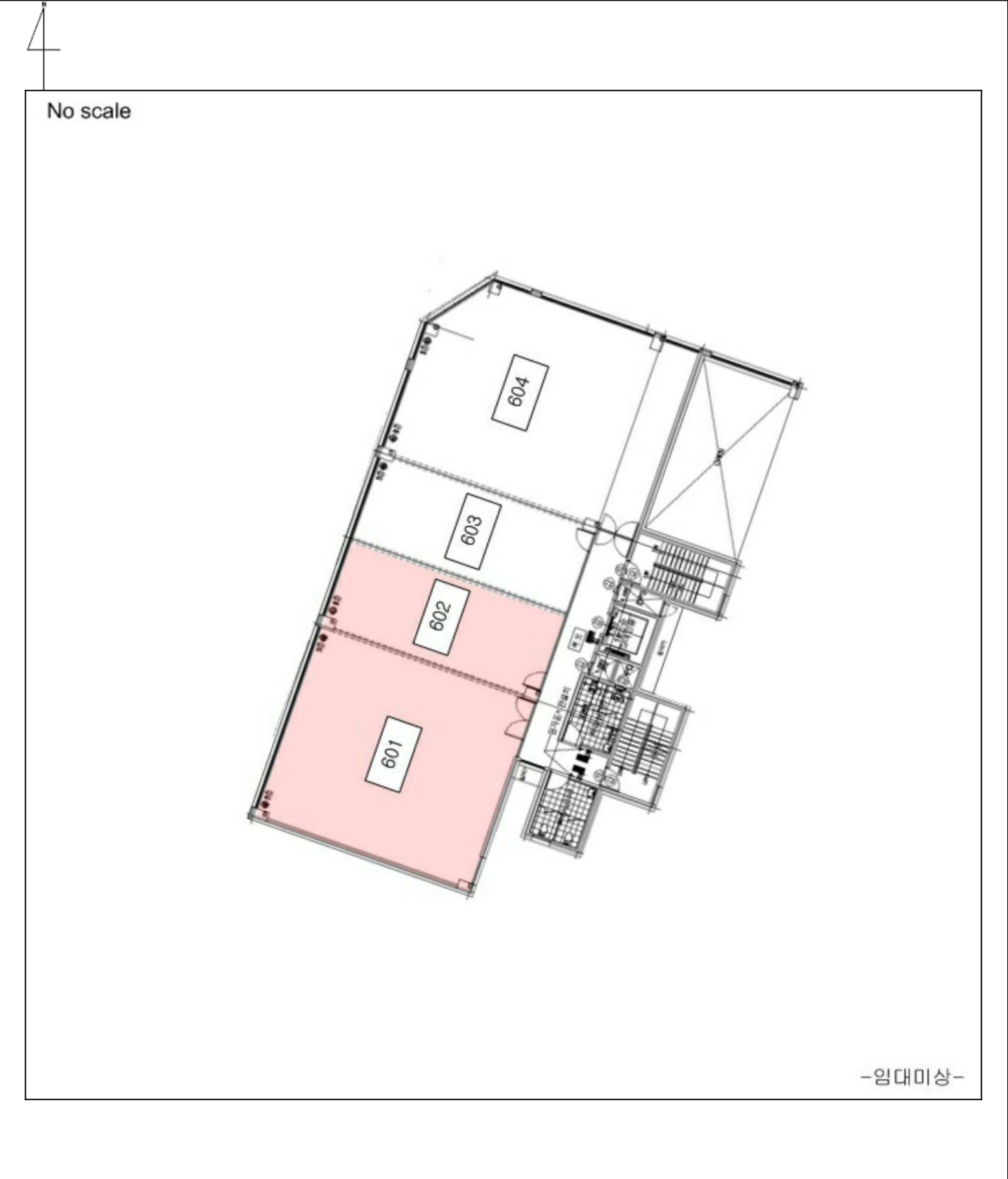


소 재 지

경기도 김포시 마산동 646-1 엠파워프라자1동 제6층 제601호외



건 물 개 황 도



사 진 용 지



본건 전경(북서측 인근에서 촬영)



본건 전경(남서측 인근에서 촬영)



본건 전경(남동측 인근에서 촬영)



주변 전경(북서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



기호 3



기호 4