감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이기철 소유물건(2025타경35412)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호
감정평가서번호:	26010501

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.

다솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

양 진 이

감정평가액	삼억팔천오백만원정(₩385,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이기철 (2025타경35412)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.07	2026.01.05 ~ 2026.01.07	2026.01.08

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	385,000,000 백
	합 계					₩385,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 "김포구래초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(통칭:한강센트럴블루힐) 제508동 제6층 제601호(전유면적:84.86㎡)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2.감정평가 근거법령 및 감정평가방법

가. 본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 제반 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 기준시점

가. 본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 대상물건이 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 평가하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.01.07로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

가. 본건은 공부(등가사항전부증명서, 집합건축물대장 등)과 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 확인하였음.

Ⅱ. 거래사계비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="4">경기도 김포시 마산동 637-3
(경기도 김포시 김포한강8로 15)</td></tr>
<tr><td>층/호수</td><td colspan="4">한강센트럴블루힐 제508동 제6층 제601호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="2">아파트</td><td colspan="2">사용승인일</td><td>2017.08.14</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공유면적(㎡)</td><td>대지권면적(㎡)</td><td colspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>84.86</td><td>29.1632</td><td>58.1893</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 / 사용승인일
#1	마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	13층	84.86	58.1893	390,000,000	감정평가 정보체계	2025.08.15 / 2017.08.14
#2	마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	11층	84.86	58.1893	377,000,000	감정평가 정보체계	2025.03.22 / 2017.08.14
#3	마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	10층	84.86	58.1893	358,000,000	감정평가 정보체계	2025.01.07 / 2017.08.14
#4	마산동 637-3 (공공임대주택에서 분양전환시 본건 거래사례임.)	한강 센트럴 블루힐	6층	84.86	58.1893	281,500,000	등가사항 전부 증명서	2024.03.26 / 2017.08.14

※인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#1>을 선정함.

4. 사정보정

본 사례는 인근지역 및 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 감안할 때 정상적인 가격으로 거래된 것으로 보임.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 김포시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2025.08.15 매매 가격지수 (적용:2025년7월) : 98.9
2026.01.07 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 98.5
시점수정치 : 98.5/98.9≒0.99596

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 아파트 단지내 소재하여 제반 외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무 시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	지연환경(조망, 경관, 풍치 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	제반 내부요인은 대체로 대등함.
	단지 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 층별효용에서 거래사례에 비하여 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 대체로 대등함.
누계		0.99		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	390,000,000	1.00	0.99596	0.99	84.86/84.86	384,540,156	385,000,000

※ 참고가격 자료(인근 평가전례)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점	비고
마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	6층	84.86	58.1893	407,000,000	경매	2024.09.14	본건 경매전례임.
마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	3층	84.86	58.1893	360,000,000	담보	2024.11.26	
마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	11층	84.86	58.1893	384,000,000	담보	2024.11.04	
마산동 637-3	한강 센트럴 블루힐	5층	84.86	58.1893	403,000,000	담보	2024.06.21	

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가사례, 본건과 물적유사성이 있는 방매 및 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가격을 기준으로하여 감정평가액을 결정함.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	84.86	385,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 김포시 마산동 한강센트럴 블루힐 제508동	637-3	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층				
	(도로명주소) 경기도 김포시 김포한강8로 15			1층	578.77			
				2층	628.67			
				3층	628.67			
				4층	628.67			
				5층	628.67			
				6층	628.67			
				7층	628.67			
				8층	628.67			
				9층	628.67			
				10층	628.67			
				11층	628.67			
				12층	628.67			
				13층	628.67			
				14층	628.67			
				15층	628.67			
				16층	628.67			
				17층	628.67			
				18층	628.67			
				19층	628.67			
				20층	628.67			
				21층	628.67			
				22층	403.09			
				23층	403.09			
				24층	403.09			
				25층	403.09			
				지1	348.58			
1	동소	637-3	대	제3종일반 주거지역 자연녹지	94,353.3			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				내) 철근콘크리트구조				
				제6층 제601호	84.86	84.86	385,000,000	비준각격
					58.1893			
				1.소유권/대지권	94,353.3x-----	58.1893		
					94,353.3			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**154,000,000**	
						건 물 :	**231,000,000**	
	합 계						**₩385,000,000.-**	
			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 경기도 김포시 마산동 소재 "김포구래초등학교" 남측 인근에 위치하고 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 공원 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층건중 제6층 제601호로
(사용승인일:2017.08.14)

외벽:철근콘크리트위 페인팅마감등.
내벽:벽지 및 일부 타일마감등.
창호:샤시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비, 승강기설비 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 이용상태

1필지 부정형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통하여 외곽의 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27),
제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합),
중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,
하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인등
용도:단독다가구아파트연립다세대, 지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)

(9) 공부와의 차이

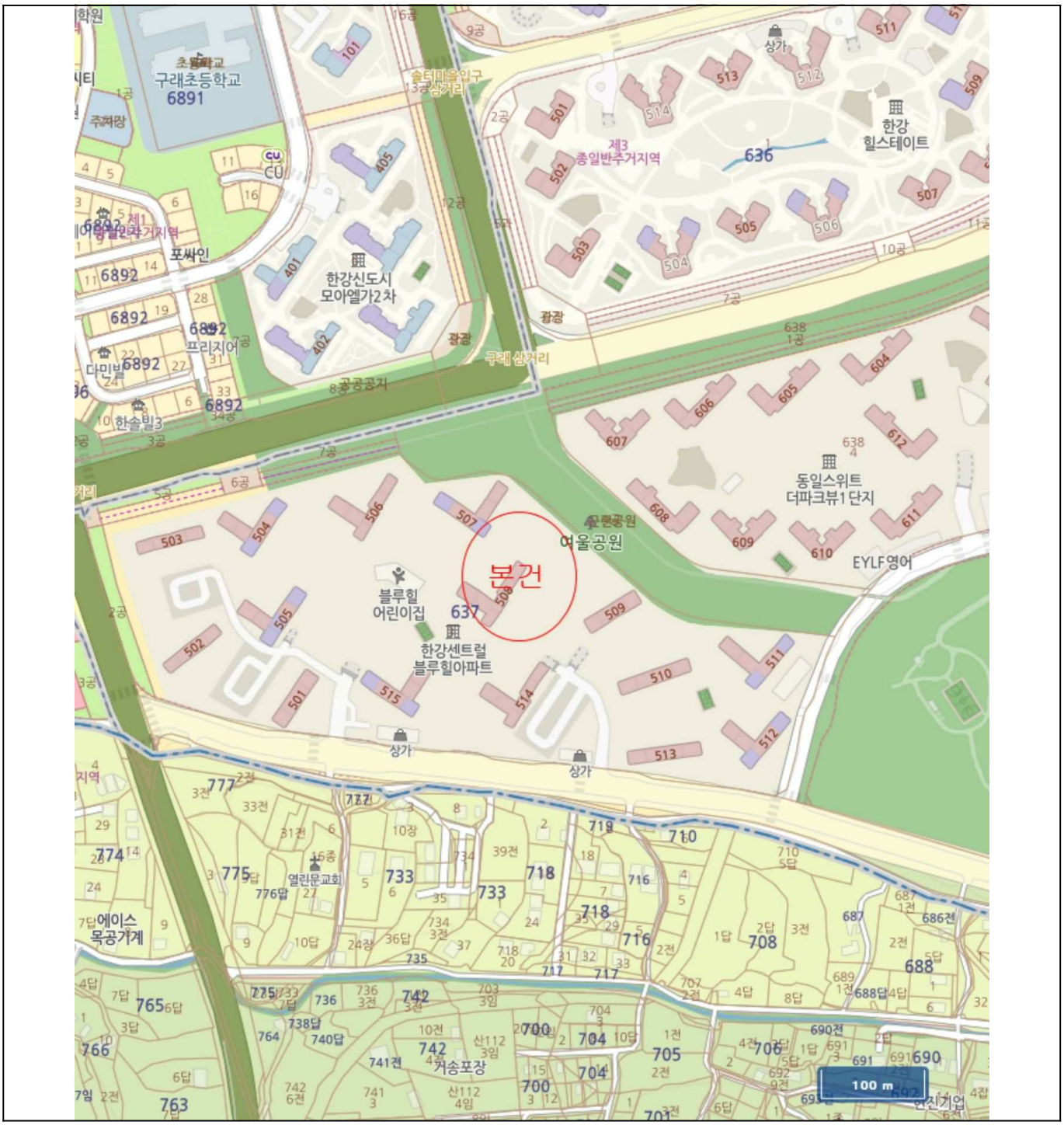
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

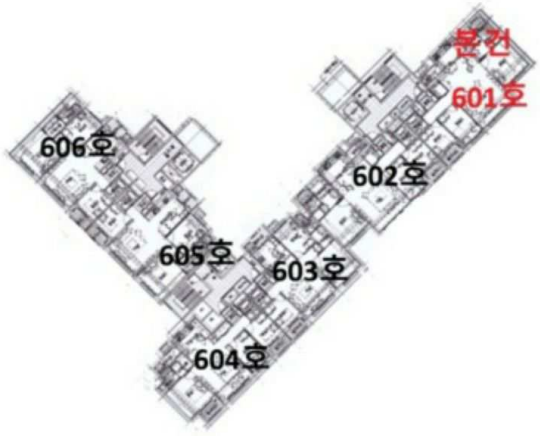
위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 마산동 637-3 한강센트럴블루힐 508동 6층 601호



건 물 개 황 도

[호별배치도]



[내부구조도]




507


508




401