감 정 평 가 서

건 명	김유진 소유물건 (2026타경190)
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
평가서번호	G04-260520-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.



감정평가법인 공감(주) 경인지사

본사 : TEL.02-471-0309 FAX. 02-471-0308
경인지사 : TEL.070-4179-0309 FAX. 0505-182-4808

감정평가법인공감

G04-260520-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 기 학 (인)

감정평가법인 공감(주) 경인지사 지사장 김문성 (서명또는인)

감정평가액 삼억구천구백만원정(₩399,000,000.-)

의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김유진 (2026타경190)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.27	2026.05.26 ~ 2026.05.27	2026.05.28

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 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하 여	- 백	399,000,000
합 계					₩399,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
유 휘 선 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

가. 본 감정평가는 경기도 김포시 마산동에 소재하는 "은여울중학교" 북서측 인근에 위치하는 **구분건물(아파트)「한강 힐스테이트 제501동 제25층 제2502호」**에 대한 인천지방법원 부천지원의 **부동산임의경매** 목적 감정평가임.

나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.

다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2026. 05. 27.**임.

2. 감정평가 대상물건

표 대상물건

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

단지 개요

소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	동수	세대수	사용승인일
경기도 김포시 마산동 636-1 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강7로 22번길 22	한강 힐스테이트	철근콘크리트구조 평지붕, 경사지붕 지하3층/지상18/29층	아파트	14개동	1,382세대	2013.02.28

대상 호

종류	동·층·호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택공시가격 (2026.01.01)
대상 물건	제501동 제25층 제2502호	84.937	24.4165(주) 43.5751(부)	52.2596	231,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 **시장가치**를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)
① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

【제16조】(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 **거래사례비교법**을 적용하였으며, 주거용 집합건물(아파트)로 거래가 많은 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

나. 기타사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동・층・호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.

2) 구분소유 부동산은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적을 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표' 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

3) 『감정평가에 관한 규칙』제10조에 의한 실지조사는 2026.05.26. ~ 2025.05.27.에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집・분석하였으며, 현장조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰과 탐문 등에 의하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법

가. 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 위 기준에 의거 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이 및 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 동일단지 내의 사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 **<사례A>**를 선정함.

표 거래사례 선정

※ 출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지 (경기도)	명칭 동, 층, 호	거래 시점	사용 승인일	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	**김포시 마산동 636-1**	**한강 힐스테이트 509동 제7층 제7**호**	**2026.04.21**	**2013.02.28**	**84.937**	**52.2596**	**380,000,000**	**4,473,904**
B	김포시 마산동 636-1	한강 힐스테이트 512동 제17층 제17**호	2026.03.17	2013.02.28	84.9794	52.2856	380,000,000	4,471,672
C	김포시 마산동 636-1	한강 힐스테이트 501동 제19층 제19**호	2026.01.14	2013.02.28	84.9238	52.2506	379,000,000	4,462,824

나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가법인공감

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정 (1.00000)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 한국부동산원이 조사·발표하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함.

표 아파트 매매가격지수

아파트
지역 :경기도 김포시(26.04.21~26.05.27)

거래시점 : 2026.04.21, 2026년03월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.05.27, 2026년04월 지수를 적용 함
2026.04.21 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.8
2026.05.27 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 99.8
시점수정치 : 99.8/99.8≒1.00000

라. 지역요인 비교 (1.000)

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교 (1.050)

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 단지 외부·내부, 호별요인 및 기타요인 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인은 아래와 같음.

개별요인 비교표

구 분	항 목 (주 거 용)	격 차 율		비 고
조 건	항 목	사 례	대 상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교통 및 도보의 편의성			
	교육환경			
	자연환경			
	거주환경			
단지 내부요인	시공사의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	건물의 규모			
	단지의 구성 및 환경			
	건물의 구조 및 설비			
	건물의 노후도			
	주차시설 및 공용시설의 상태			
	보안 및 유지관리			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	층별 효용에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권			
	내부설계 및 구조			
기타 요인	개발사업 가능성	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		1.000	**1.050**	

감정평가법인공감

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 시산가액 산정

거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	4,473,904	1.000	1.00000	1.000	1.050	84.937	398,999,983	399,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 가격참고자료

가. 인근 평가전례

표 인근 평가전례

※ 출처 : 감정평가정보체계

기호	소재지 (경기도)	명칭, 동, 층	평가 시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인 일자
1	김포시 마산동 636-1	한강 힐스테이트 제503동 제22층 제22**호	2026. 04.16	법원 경매	84.92	410,000,000	4,828,073	2013. 02.28
2	김포시 마산동 636-1	한강 힐스테이트 제511동 제7층 제7**호	2026. 03.16	법원 경매	84.92	402,000,000	4,733,867	2013. 02.28
3	김포시 마산동 636-1	한강 힐스테이트 제506동 제18층 제18**호	2025. 08.14	법원 경매	84.98	398,000,000	4,683,455	2013. 02.28

나. 경매낙찰가율

표 경매낙찰가율

※ 출처 : 태인

지역	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 김포시	아파트	최근 6개월 (2025.12.~2026.05.)	126	82.86

Ⅲ 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액의 결정

구 분	감정평가액 (단위 : 원)
대상물건(한강 힐스테이트 제501동 제25층 제2502호)	399,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

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 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강7로 22번길 22	636-1 위지상 한강 힐 스테이트 제501동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 경사지붕 지상26층				
				1층	102.8639			
				2층 ~ 20층 (각)	433.5625			
				21층 ~26층 (각)	341.7279			
1	경기도 김포시 마산동	636-1	대	제3종일반주거지역	72,736.3			
				(내) 철근콘크리트구조 제25층 제2502호	84.937	84.937	399,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	52.2596			
				----------	---------	52.2596		
				대지권	72,736.3			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	199,500,000	
						건 물 :	199,500,000	
	합 계						₩399,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가법인공감

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 마산동에 소재하는 "은여울중학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 대단위 아파트단지 및 학교와 공원 등으로 형성된 공동주택지대로 주위환경 대체로 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 진출입이 용이하며, 단지 남측 및 북측과 북서측 인근에 버스정류장이 소재하고 동측 근거리의 전철역(김포골드라인 마산역)까지 도보로 약 12 - 15분 정도 소요되는 바 제반교통상황은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕, 경사지붕 26층 건물 내 제25층 제2502호 단위세대로,
2013년 02월 28일 사용승인 되었으며,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 및 하단부 석재판넬 등
내벽 : 벽지도배 및 타일 등
창호 : 샷시 창호 구조임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2 등)로 이용중임.(별지 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

급탕 및 급배수설비 및 난방설비(열병합에 의한 지역난방으로 조사됨) 되어 있으며, 공동설비로 승강기설비, 소방설비(옥내소화전 및 화재탐지설비 등) 등 되어 있음.

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

북향 완경사지대에 소재하는 장방형에 유사한 광평수 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 주출입구가 소재하는 중로(김포한강7로22번길)와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27)으로 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합)이며, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-22)(김포구래초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(솔터고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(솔터초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오즈의마법사유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(솔터초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오즈의마법사유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>이고
기타 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)임.
<추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다..

(9) 공부와의 차이

부합함.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 관계인 부재로 조사하지 못하였음.

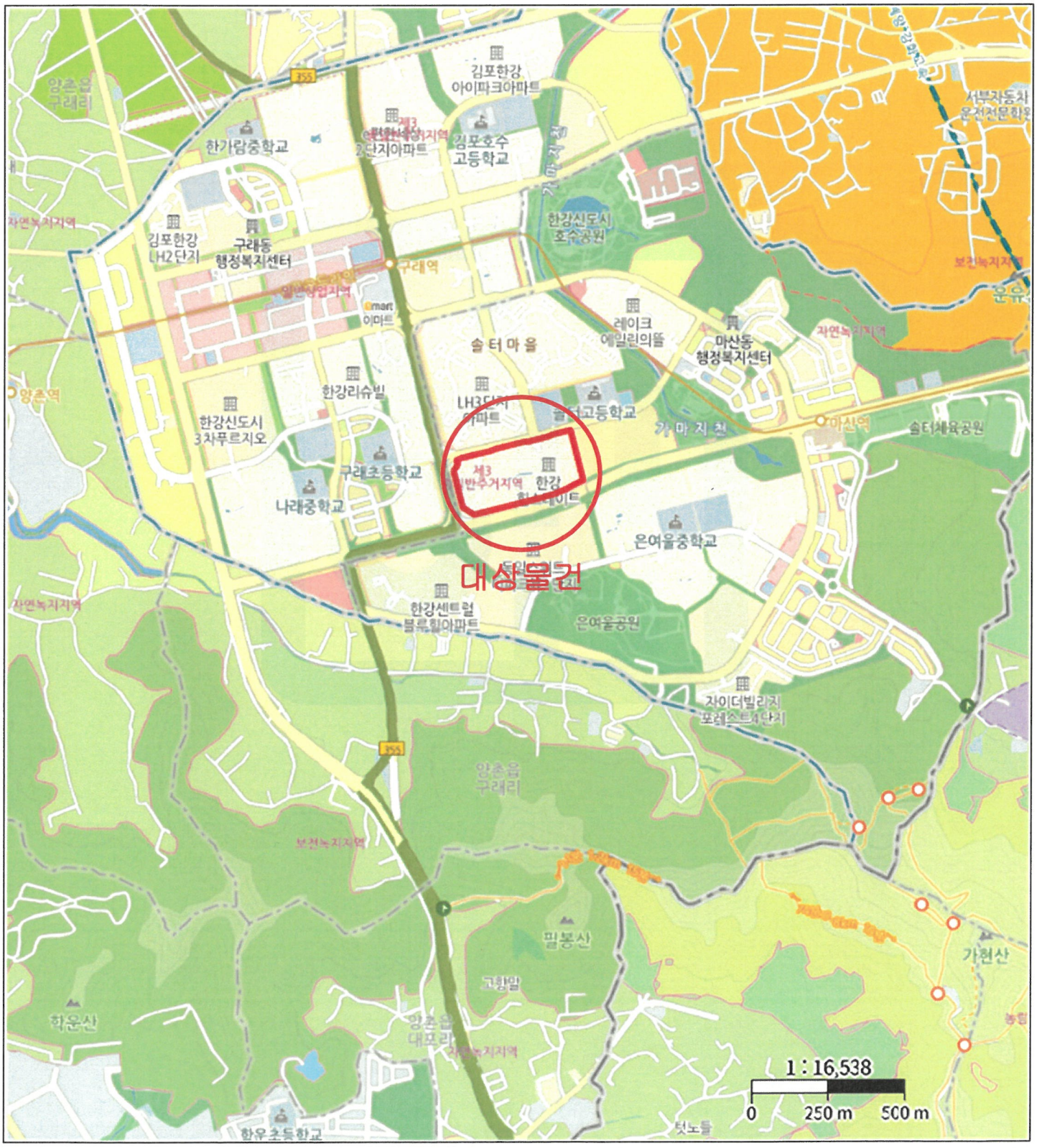
- 현장조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰과 탐문 등에 의한 점 참고하시기 바람.

G04-260520-001

광 역 위 치 도

N

소 재 지	경기도 김포시 마산동 636-1번지 한강 힐스테이트 제501동 제25층 제2502호



감정평가법인공감

G04-260520-001

위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 마산동 636-1번지 한강 힐스테이트 제501동 제25층 제2502호



김정평가법인공감

G04-260520-001

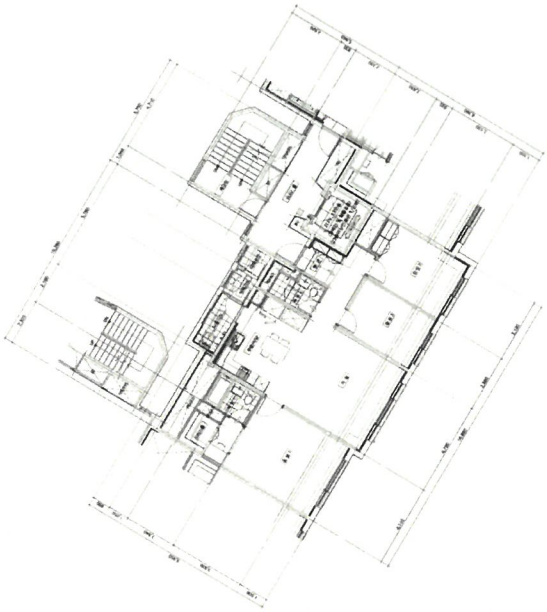
내 부 구 조 도

N

None Scale



[한강 힐스테이트 제501동 제25층 호별배치도]



[한강 힐스테이트 제501동 제25층 제2502호 내부구조도]

김정평가법인공감

사 진 용 지



북서측 인근에서 촬영한 단지 전경



북측 인근에서 촬영한 주출입구 및 단지 전경

사 진 용 지



북측 인근에서 촬영한 대상동(501동) 전경



단지내에서 촬영한 대상동(501동) 전경

사 진 용 지



1층 1호 및 2호라인 공동출입구 전경



대상호수(2502호) 출입문 전경

사 진 용 지



북측 로변(김포한강7로22번길) 전경



북서측 로변(김포한강7로) 전경