

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박형해 소유물건(2025타경33622)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: B2506-01-007

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.

(주)건일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
안성태

(주)건일감정평가법인 대표이사 안성태 (서명또는인)

감정평가액	사역원정 (₩400,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박형해 (2025타경33622)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
그 밖의 참고사항	-		2025.06.13	2025.06.12 ~ 2025.06.13	2025.06.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	400,000,000
	합계					₩400,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 “솔터초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물(한강힐스테이트 제509동 제13층 제1303호)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 12일 ~ 2025년 06월 13일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 13일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 마산동 636-1 한강힐스테이트 제509동 제13층 제1303호			사용승인 일자	2013.02.28	
건물 주용도	공동주택(아파트)			구조	철근콘크리트구조 평지붕 경사지붕	
전체층수	지상24층			용도지역	제3종일반주거지역	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
일련 번호	해당 층·호수					
1	제13층 제1303호	84.9122	24.6248	109.537	52.2436	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장(공용부분/주)상의 공용면적의 합계임.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 “한국부동산연구원” 배분비율표 등을 참조하여 감정평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 현장 조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인치 못하였으며, 건축물 현황도 및 외부관찰 등을 근거로 표기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등을 고려 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	마산동 636-1	한강힐스테이트 제510동 제230*호	84.937	2025.02.15	405,000,000	4,768,240	-
				2013.02.28			
b	마산동 636-1	한강힐스테이트 제501동 제230*호	84.9122	2024.09.21	400,000,000	4,710,748	-
				2013.02.28			

2) 인근지역 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
#a	마산동 636-1	한강힐스테이트 제506동 제130*호	84.9794	경매	2025.05.27	400,000,000	4,707,023
					2013.02.28		
#b	마산동 636-1	한강힐스테이트 제502동 제160*호	84.9238	경매	2025.04.23	410,000,000	4,827,857
					2013.02.28		
#c	마산동 636-1	한강힐스테이트 제510동 제150*호	84.9238	경매	2024.09.08	402,000,000	4,733,655
					2013.02.28		
#d	마산동 636-1	한강힐스테이트 제509동 제200*호	84.937	경매	2024.07.03	390,000,000	4,591,639
					2013.02.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
전유면적 기준 4,600,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
a	마산동 636-1	한강힐스테이트 제510동 제230*호	84.937	2025.02.15	405,000,000	4,768,240	-
				2013.02.28			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 산정

-거래사례 <a> [경기도 김포시 (아파트)]

기 간	시점수정치	비 고
2025.02.15 ~ 2025.06.13	0.98712	지역 : 경기도 김포시(25.02.15~25.06.13) 거래시점 : 2025.02.15, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.13, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2025.02.15 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.9 2025.06.13 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.6 시점수정치 : $99.6/100.9 \approx 0.98712$

■ 시점수정의 결정

시점수정치
0.98712

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

- 본건 / 거래사례 (a)

구 분	조 건	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 단지 내 사례로 단지 외부요인은 동일함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	동일 단지 내 사례로 단지 내부요인은 동일함
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	4,768,240	1.000	0.98712	1.000	4,706,825	84.9122	399,666,866	400,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	명칭·동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 김포시 마산동 636-1	한강할스테인트 제509동 제13층 제1303호	84.9122	52.2436	400,000,000
합 계			-	-	400,000,000

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 "솔터초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 및 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역으로서 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근 및 근거리에 노선 버스정류장, 마산역(김포골드라인)등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 경사지붕 24층 건물내 제13층 제1303호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 평탄한 장방형 토지로서, 아파트 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

단지 내 포장도로를 이용하여 출입하며, 단지 내 도로는 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭8m미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 종로1류(폭20m~25m)(2014-11-27)(접합), 종로3류(폭12m~15m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 상대보호구역(2023-06-22)(김포구래초등학교)<교육환경보호에관한법률>, 상대보호구역(솔터고등학교)<교육환경보호에관한법률>, 상대보호구역(솔터초등학교)<교육환경보호에관한법률>, 상대보호구역(오즈의마법사유치원)<교육환경보호에관한법률>, 절대보호구역(솔터초등학교)<교육환경보호에관한법률>, 절대보호구역(오즈의마법사유치원)<교육환경보호에관한법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

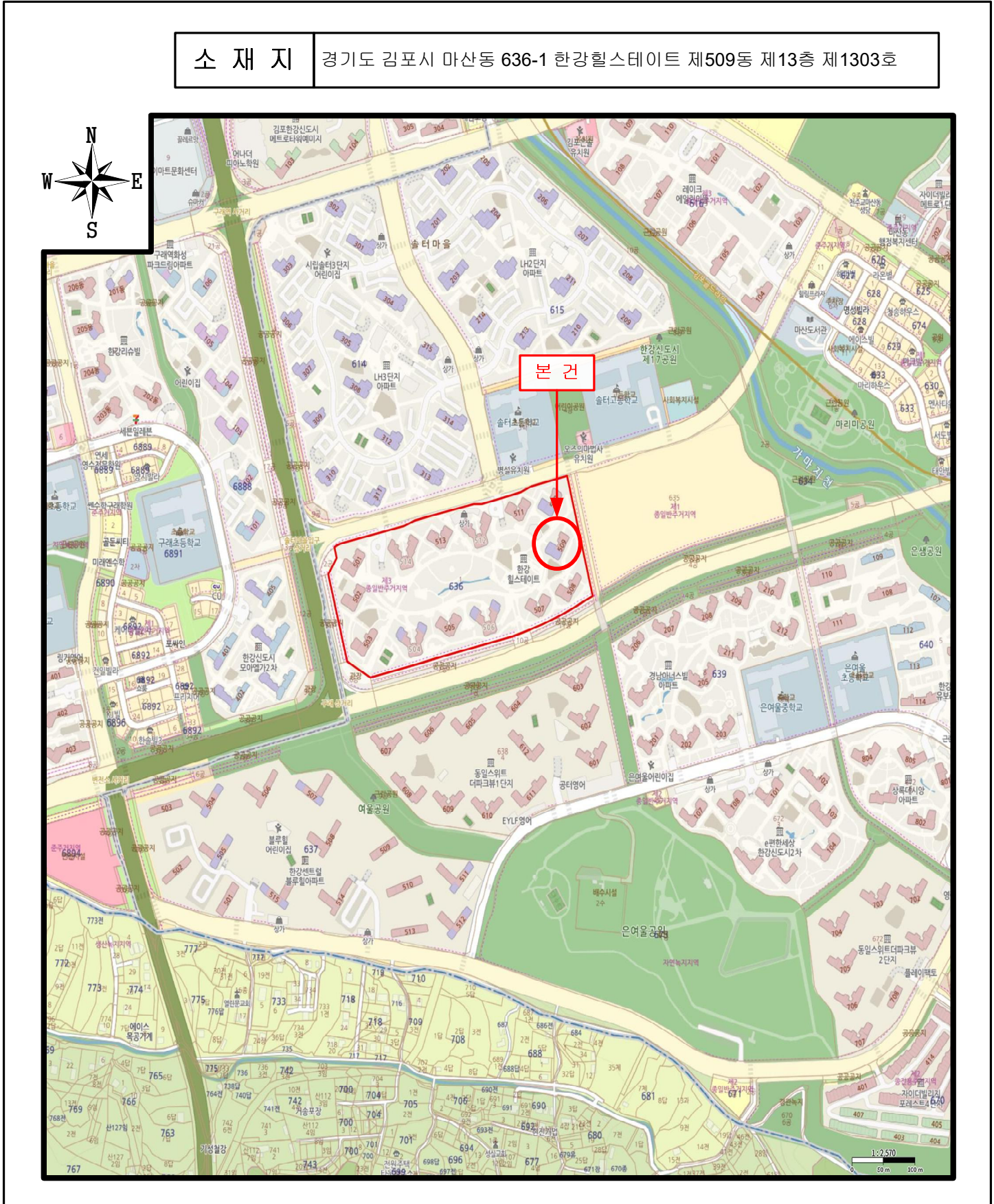
경기도 김포시 마산동 636-1 한강힐스테이트 제509동 제13층 제1303호



위 치 도

소재지

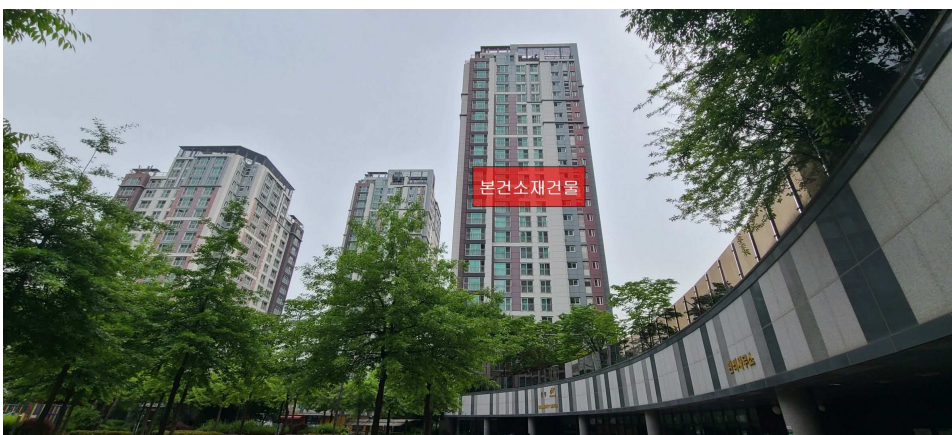
경기도 김포시 마산동 636-1 한강힐스테이트 제509동 제13층 제1303호



사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건 소재 아파트단지 전경



주위 환경

사 진 용 지



공동현관 입구



본건 현관 입구

회 보 서

우)10109 경기도 김포시 사우중로11번길 9, 5층 6,7,8,9호(사우동, 유림회관)

TEL. 031-996-7468
FAX. 031-996-7469

문서번호 : B2506-01-007

시행일자 : 2025-06-13

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)건일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.09자 귀 제 『2025타경33622』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『박형해 소유물건(2025타경33622)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)건일감정평가법인

수수료 청구서

(전화: 031-996-7468, FAX: 031-996-7469)

문서번호 : B2506-01-007

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.09 자 귀 제 『 2025타경33622 』 호로 의뢰하신 『 경기도 김포시 마산동 636-1 한강 힐스테이트 509동 13층 1303호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	444,500	
실	여 비	264,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	6,000
비	소 계	282,200
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	726,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	72,600	
합 계	798,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	798,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 447-910037-06704(예금주:(주)건일감정평가법인)

(주)건일감정평가법인 본사
대표이사 안성태



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

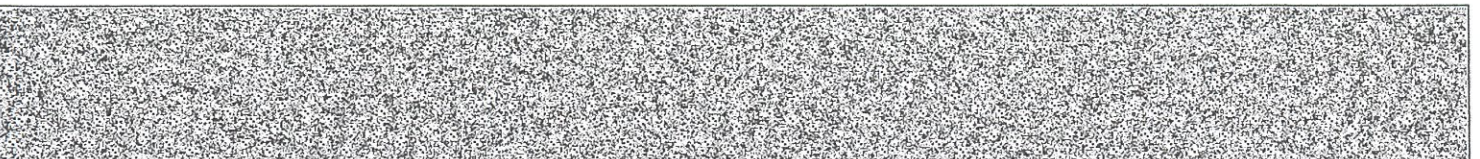
고유번호 1244-2013-008023



[집합건물] 경기도 김포시 마산동 636-1 한강 힐스테이트 제509동 제13층 제1303호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년3월18일	경기도 김포시 마산동 636-1 솔터마을자연앤힐스테이트 제509동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강7로22번길 22	철근콘크리트구조 평지붕 경사지붕 지상24층 공동주택(아파트) 1층 433.5625㎡ 2층 433.5625㎡ 3층 433.5625㎡ 4층 433.5625㎡ 5층 433.5625㎡ 6층 433.5625㎡ 7층 433.5625㎡ 8층 433.5625㎡ 9층 433.5625㎡ 10층 433.5625㎡ 11층 433.5625㎡ 12층 433.5625㎡ 13층 433.5625㎡ 14층 433.5625㎡ 15층 433.5625㎡ 16층 433.5625㎡ 17층 433.5625㎡ 18층 433.5625㎡ 19층 433.5625㎡ 20층 433.5625㎡ 21층 433.5625㎡ 22층 216.6501㎡ 23층 216.6501㎡ 24층 125.5398㎡	
2	2017년6월29일	경기도 김포시 마산동 636-1 한강 힐스테이트 제509동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강7로22번길 22	철근콘크리트구조 평지붕 경사지붕 지상24층 공동주택(아파트) 1층 433.5625㎡ 2층 433.5625㎡ 3층 433.5625㎡	명칭변경

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 124202AST04205061010130091000008045800012315001112

발급확인번호 AAOD-OLZY-0230

발행일 2025/06/09

[집합건물] 경기도 김포시 마산동 636-1 한강 힐스테이트 제509동 제13층 제1303호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			4층 433.5625㎡ 5층 433.5625㎡ 6층 433.5625㎡ 7층 433.5625㎡ 8층 433.5625㎡ 9층 433.5625㎡ 10층 433.5625㎡ 11층 433.5625㎡ 12층 433.5625㎡ 13층 433.5625㎡ 14층 433.5625㎡ 15층 433.5625㎡ 16층 433.5625㎡ 17층 433.5625㎡ 18층 433.5625㎡ 19층 433.5625㎡ 20층 433.5625㎡ 21층 433.5625㎡ 22층 216.6501㎡ 23층 216.6501㎡ 24층 125.5398㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

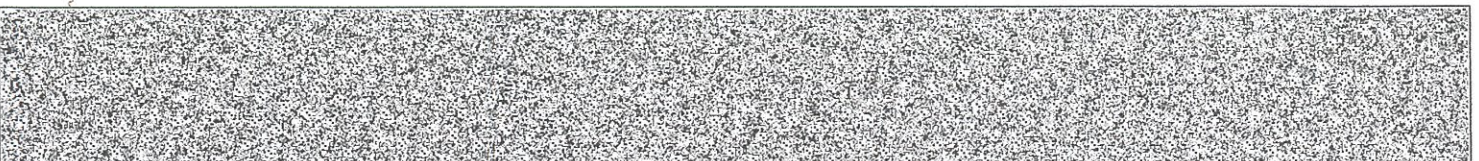
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 김포시 마산동 636-1	대	72736.3㎡	2013년8월14일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

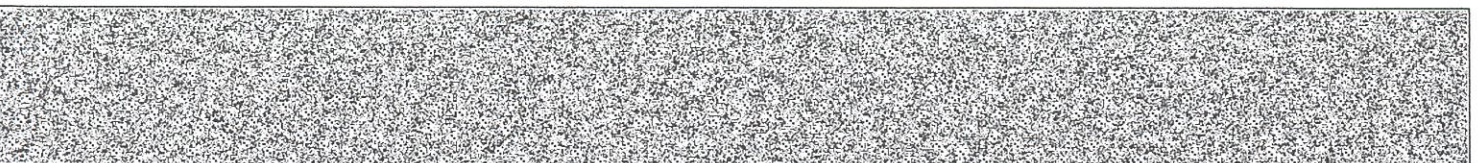
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년3월18일	제13층 제1303호	철근콘크리트구조 84.9122㎡	

(대지권의 표시)

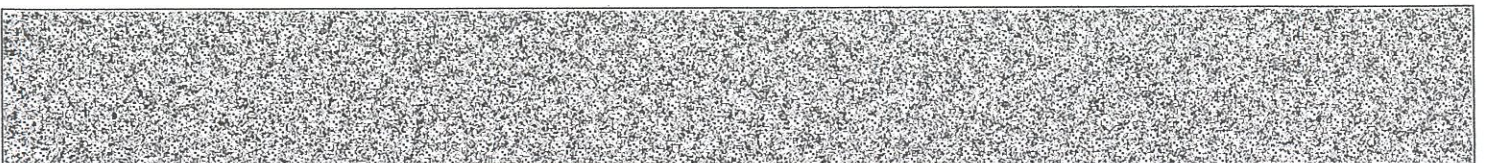
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	72736.3분의 52.2436	2013년8월1일 대지권 2013년10월11일



【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년3월18일 제15699호		소유자 경기도시공사 130171-0000052 경기도 수원시 권선구 권선동 1246
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주예정자와 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2013년3월18일 부가
2	소유권이전	2013년6월11일 제36918호	2011년2월21일 매매	소유자 박형해 730214-***** 경기도 파주시 조리읍 순비골길 66-14, 1동 104호 (태양연립)
3	1-1번금지사항등기 말소	2013년6월11일 제36918호		갑구2번소유권이전등기로 인하여
4	압류	2014년4월2일 제26687호	2014년2월6일 압류(세정과-32 76)	권리자 김포시
5	4번압류등기말소	2014년5월27일 제41585호	2014년5월26일 압류해제	
6	압류	2019년3월18일 제22673호	2019년3월5일 압류(징수과-35 14)	권리자 김포시 3157
7	6번압류등기말소	2019년4월17일 제33223호	2019년4월16일 해제	
8	가압류	2024년7월15일 제55098호	2024년7월15일 의정부지방법원 중앙지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5 0666)	청구금액 금14,065,218 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성분관빌딩 23층 콜렉션운영팀)



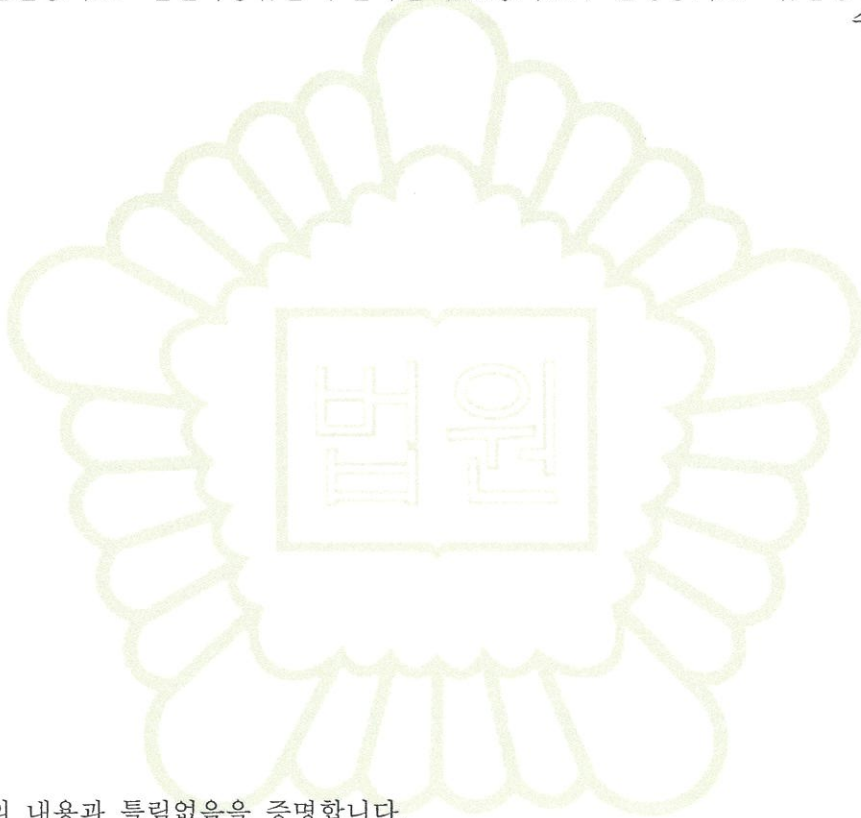
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	가압류	2024년7월25일 제57858호	2024년7월25일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5 0763)	청구금액 금8,652,440 원 채권자 하나카드 주식회사 110111-5505354 서울 중구 을지로 66 (을지로2가, 하나금융그룹명동사옥)
10	가압류	2024년7월29일 제58701호	2024년7월29일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2024카단5 0774)	청구금액 금10,452,720 원 채권자 현대카드 주식회사 110111-0377203 서울 영등포구 의사당대로 3
11	8번가압류등기말소	2024년8월19일 제64484호	2024년8월19일 해제	
12	가압류	2024년8월23일 제66501호	2024년8월23일 의정부지방법원 고양지원의 가압류 결정(2024카단1 03494)	청구금액 금38,807,353 원 채권자 주식회사케이뱅크 110111-5938985 서울특별시 중구 을지로 170(을지로4가, 을지트윈타워)
13	가압류	2025년3월11일 제883766호	2025년3월11일 의정부지방법원 고양지원 파주시법원의 가압류 결정(2025카단5 0163)	청구금액 금13,379,858 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 26층 콜렉션지원팀)
14	강제경매개시결정	2025년5월30일 제2707274호	2025년5월30일 인천지방법원 부천지원의 강제경매개시결 정(2025타경336 22)	채권자 현대카드 주식회사 110111-0377203 서울 영등포구 의사당대로 3 (여의도동, 현대카드빌딩1관)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2013년6월11일 제36919호	2013년5월15일 설정계약	채권최고액 금217,200,000원 채무자 박형해 경기도 파주시 조리읍 순비골길 66-14, 1동 104호 (태양연립) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (부천시지부)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 부천지원 김포등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

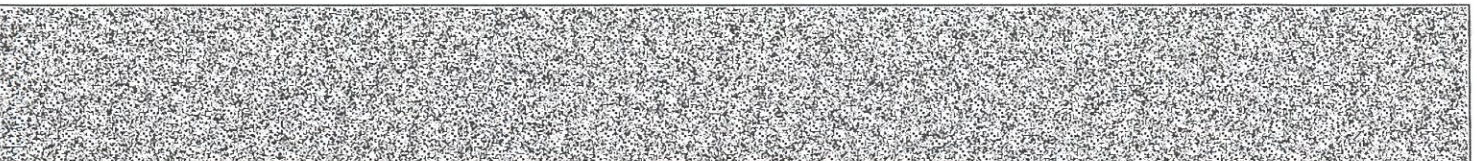
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1244-2013-008023

[집합건물] 경기도 김포시 마산동 636-1 한강 힐스테이트 제509동 제13층 제1303호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박형해 (소유자)	730214-*****	단독소유	경기도 파주시 조리읍 순비골길 66-14, 1동 104호 (태양연립)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	가압류	2024년7월25일 제57858호	청구금액 금8,652,440 원 채권자 하나카드 주식회사	박형해
10	가압류	2024년7월29일 제58701호	청구금액 금10,452,720 원 채권자 현대카드 주식회사	박형해
12	가압류	2024년8월23일 제66501호	청구금액 금38,807,353 원 채권자 주식회사케이뱅크	박형해
13	가압류	2025년3월11일 제883766호	청구금액 금13,379,858 원 채권자 삼성카드 주식회사	박형해
14	강제경매개시결정	2025년5월30일 제2707274호	채권자 현대카드 주식회사	박형해

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2013년6월11일 제36919호	채권최고액 금217,200,000원 근저당권자 농협은행주식회사	박형해

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120132210000267	고유번호	4157010800-3-06360001	명칭	한강 힐스테이트 509동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/89세대
대지위치	경기도 김포시 마산동		지번	636-1	도로명주소	경기도 김포시 김포한강7로22번길 22 (마산동)	
※대지면적	0 m ²	연면적	9,663.6525 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	603.0879 m ²	용적률 산정용 연면적	9,663.6525 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	주용도
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	69.95 m	지붕	평지붕/경사지붕
※조경면적	m ²	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주9	1층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	5층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625
주9	2층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	6층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625
주9	3층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	7층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625
주9	4층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	8층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625

이 등(최)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 9일

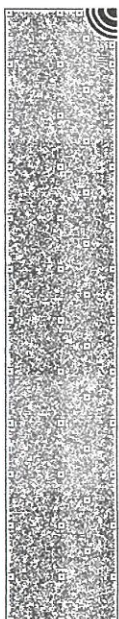
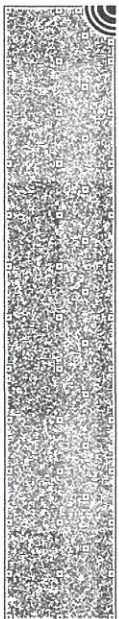
김포시장



담당자: 김포시장
전화: [Blank]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297(mm×210mm) [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 **경기도 김포시 마산동**

지번 **지번 관련 주소**

명칭

한강 힐스테이트 509동

호수/가구수/세대수

0호/0가/89세대

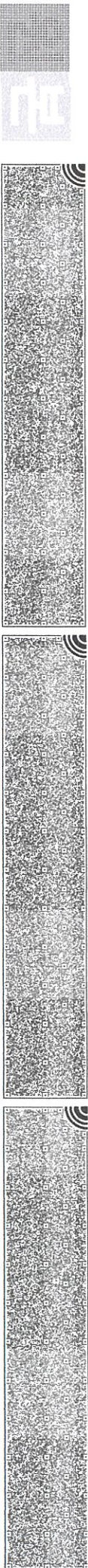
636-1

도로명주소 관련 주소

경기도 김포시 김포한강7로22번길 22 (마산동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	승용	비상용	
건축주	이재영 경기도시공사	130171-0*****					2 대	허기일	2009.12.8.
설계자	최창선 (주)무영종합건축사사무소	강남구-건축사사무소-253	차주식	대	대	대	*하수처리시설 *금수설비(저수조)	착공일	2010.5.17.
공사감리자	이재영 경기도시공사	130171-0*****	기계식	대	대	대	형식	사용승인일	
공사시공자 (현장관리인)	정수현 현대건설(주)	서울특별시-토목건축공사업 제24호	전기차	대	대	대	용량	지하	2013.2.28.
*건축물 인증 현황									
인증명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황
에너지성능지표(EPC) 점수		70.7점, 에너지소비 총량: 0kWh/m ²	특수구조 건축물			내진능력			관리계획 수립 여부
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초			지하수위			건축물 관리점검 현황
			미해당			구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			종류
						GL			점검유효기간
						m			
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항			
2013.2.28.	주택과-6494(2013.02.28)호에 의거 사용감사에 따른 생성(신축)		2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 -이하야백-					
2017.6.9.	주택과-18,497(2017.06.09)호에 의거 아파트 명칭 변경[변경전: 솔타미울 자연안 힐스테이트 / 변경후: 한강 힐								

* 표시 항목은 총괄표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120132210000267	고유번호	4157010800-3-06360001	명칭	한강 힐스테이트 509동	호수/가구수/세대수	0호/가구/89세대
대지위치	경기도 김포시 마산동		지번	636-1	도로명주소	경기도 김포시 김포한강7로22번길 22 (마산동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주9	9층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	20층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625
주9	10층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	21층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625
주9	11층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	22층	철근콘크리트구조	아파트	216.6501
주9	12층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	23층	철근콘크리트구조	아파트	216.6501
주9	13층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625	주9	24층	철근콘크리트구조	아파트	125.5398
주9	14층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625			- 이하여백 -		
주9	15층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625					
주9	16층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625					
주9	17층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625					
주9	18층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625					
주9	19층	철근콘크리트구조	아파트	433.5625					



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220132210002471	고유번호	4157010800-3-06360001	면적	한강 힐스테이트 509동	호명칭	1303
대지위치	경기도 김포시 마산동		지번	636-1	도로명주소	경기도 김포시 김포한강7로22번길 22 (마산동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	박형해			
주	13층	철근콘크리트구조	아파트	84.9122	730214-1*****	박형해	경기도 파주시 조리읍 순비골길 66-14, 1동 104호 (태양연립)	1/1	2013.6.11.
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
부	지3-지1	철근콘크리트구조	지하주차장	39.0597					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실 승강기, 홀	18.5633					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

김포시장

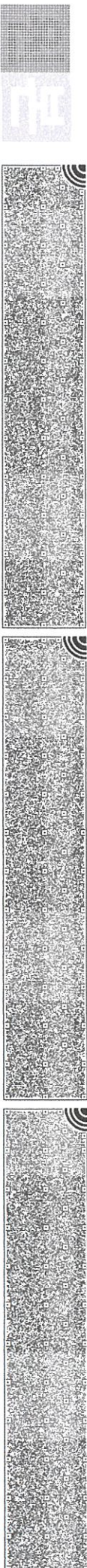


담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 9일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건물ID	2220132210002471	고유번호	4157010800-3-06360001	명칭	한강 힐스테이트 509동	호명칭	1303
대기위치	경기도 김포시 마산동			지번	636-1	도로명주소 경기도 김포시 김포한강로22번길 22 (마산동)	

공용 부분

공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)

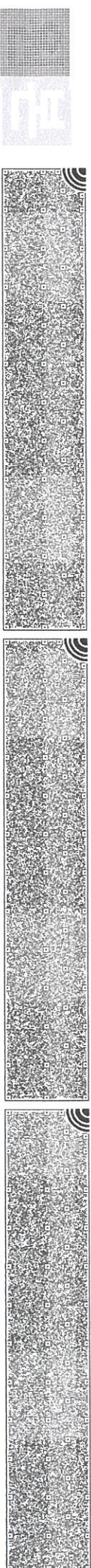
구분	종별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	6.0615	2025.1.1.	238,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	관리사무소,경비실,경로당,보육시설,문고,독서실,주민운동시설	2.5272	2024.1.1.	230,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,열교환실,소화기시설,계연실	1.9754	2023.1.1.	230,000,000
		- 이하여백 -			2022.1.1.	315,000,000
					2021.1.1.	300,000,000
					2020.1.1.	209,000,000
					2019.1.1.	216,000,000
					2018.1.1.	224,000,000
					2017.1.1.	227,000,000
					2016.1.1.	232,000,000

*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

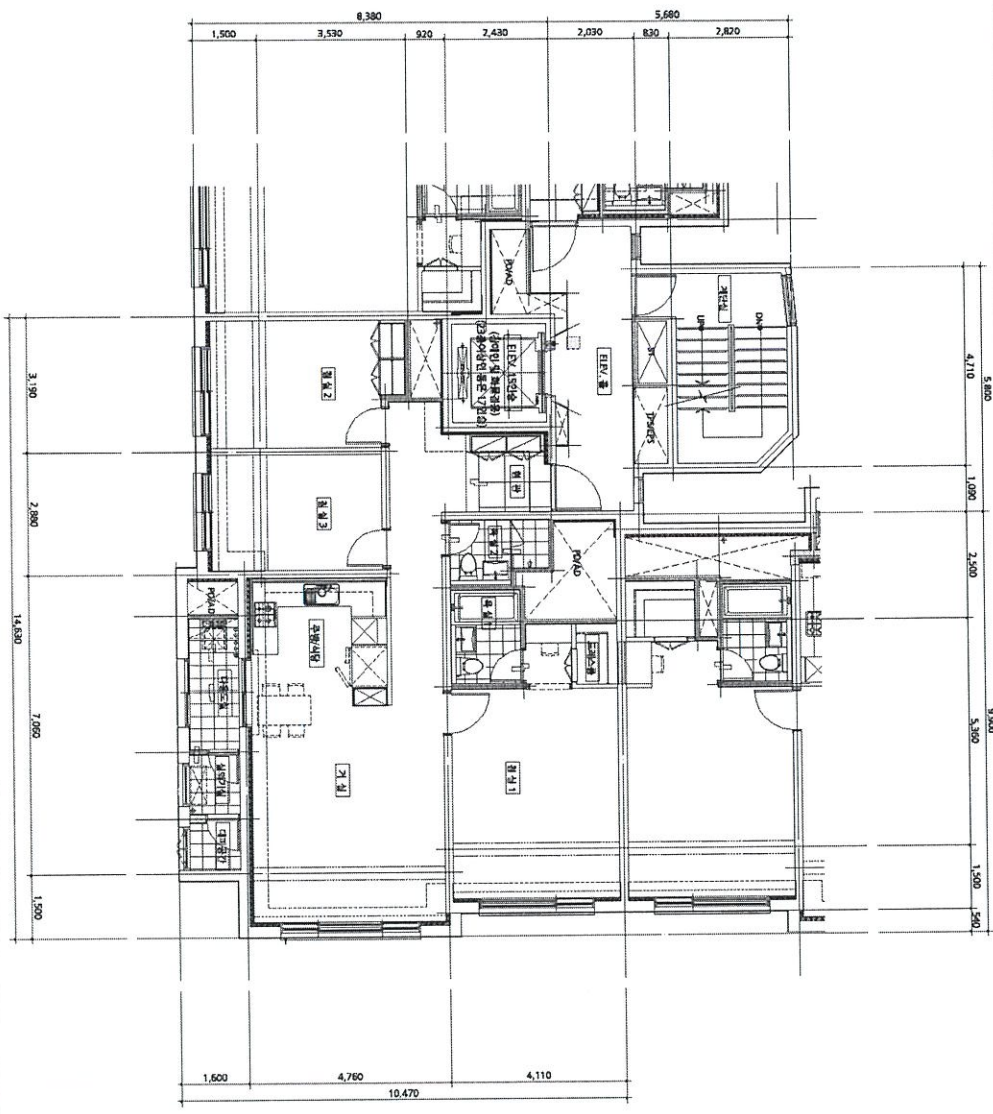
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2013.2.28.	주택과-6494(2013.02.28)호에 의거 사용감사에 따른 생성(신축) - 이하여백 -			

297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

건물ID	2220132210002471	고유번호	4157010800-3-06360001	명칭	한강 힐스테이트 509동	호명칭	1303
대지위치	경기도 김포시 마산동	지번	636-1	도로명주소	경기도 김포시 김포한강로22번길 22 (마산동)		



0092

GMP0

도면의 존 100원
2025.6.10

평면도 축척 1:200 도면 작성자 (주)무영종합건축사사무소 최창섭 (서명 또는 인)

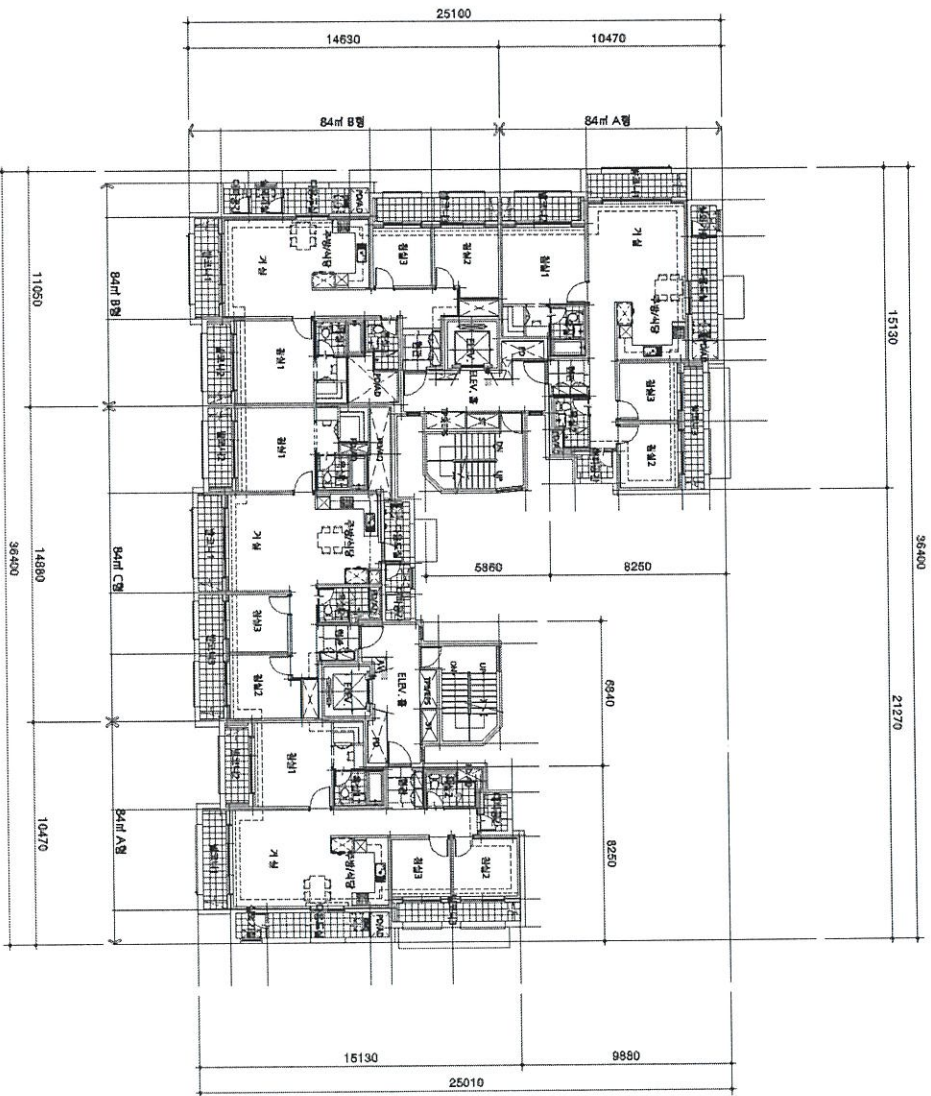
* 건축물현황도는 도면의 실제 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.
증지발행시각: 15:54:13.011

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120132210000267	고유번호	4157010800-3-06360001	명칭	한강 힐스테이트 509동	주소	호수기구수/세대수 0호/0기구/89세대
대지위치	경기도 김포시 마산동	지번	636-1	도로명주소	경기도 김포시 김포한강로22번길 22 (마산동)		



0091
GMP0
100원
도면의 크기 25.6.10
중지번호: 152443390

평면도(13층) 축척 1:400 도면 작성자 (주)무영종합건축사사무소 최창섭 (서명 또는 인)

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



발급번호 : 202541570010252847

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 09

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

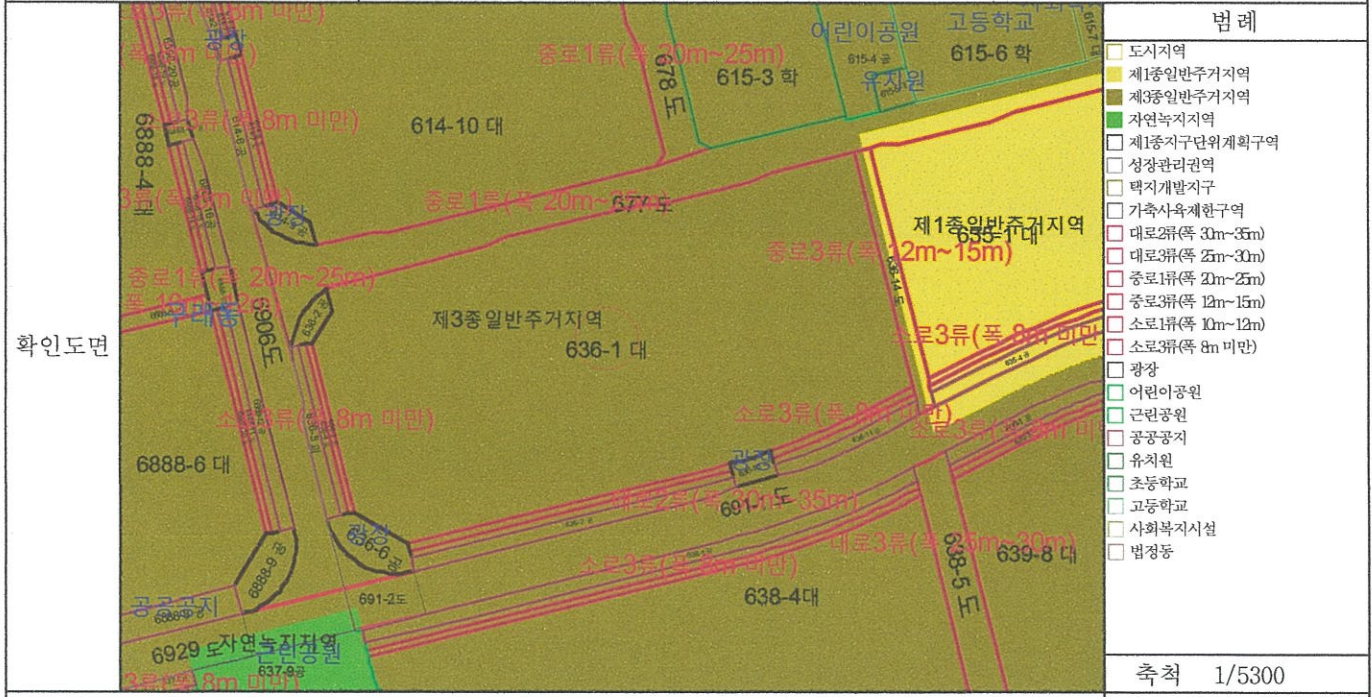
신청인	성명	주식회사 건일감정평가법인	주소	
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경기도 김포시 마산동	636-1	대	72,736.3

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 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) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	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> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

<추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래등지역지구등의편입 여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. [이하공란]



법례	
<input type="checkbox"/>	도시지역
<input type="checkbox"/>	제1종일반주거지역
<input type="checkbox"/>	제3종일반주거지역
<input type="checkbox"/>	자연녹지지역
<input type="checkbox"/>	제1종지구단위계획구역
<input type="checkbox"/>	상장관리권역
<input type="checkbox"/>	택지개발지구
<input type="checkbox"/>	가축사육제한구역
<input type="checkbox"/>	대로2류(폭 30m~35m)
<input type="checkbox"/>	대로3류(폭 25m~30m)
<input type="checkbox"/>	중로1류(폭 20m~25m)
<input type="checkbox"/>	중로3류(폭 12m~15m)
<input type="checkbox"/>	소로1류(폭 10m~12m)
<input type="checkbox"/>	소로3류(폭 8m 미만)
<input type="checkbox"/>	광장
<input type="checkbox"/>	어린이공원
<input type="checkbox"/>	근린공원
<input type="checkbox"/>	공공공지
<input type="checkbox"/>	유치원
<input type="checkbox"/>	초등학교
<input type="checkbox"/>	고등학교
<input type="checkbox"/>	사회복지시설
<input type="checkbox"/>	법정동
축척 1/5300	

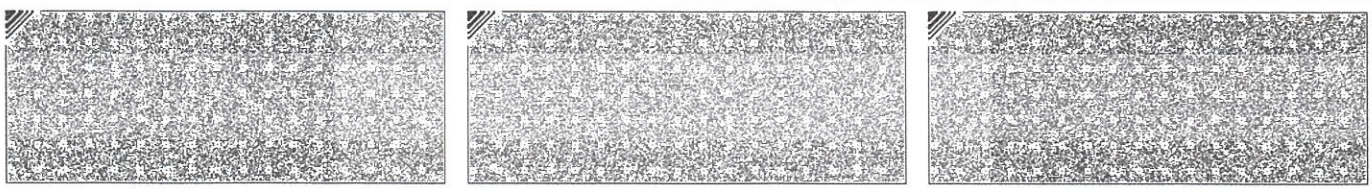
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 06/ 09

경기도 김포시장



수수료 전자결제 인원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.