감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김수영
건 명	김계순 소유물건(2025타경1499)
감정서번호	IJ-250826-1

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.

인진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 현 석 (인)

감정평가액	칠억육백만원정(₩706,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김수영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김계순 (2025타경1499)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.27	2025.08.27	2025.08.30

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	706,000,000 백
	합 계					₩706,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 “인천해든초등학교” 남동측 인근에 위치하는 아파트로, 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.27.임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

(1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2). 본건은 표준적인 이용상황, 건축물현황도 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 감정서를 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 당하동 1318-6 (이음2로 30)				
건물명, 층, 호수	검단신도시디에트르더펠리체 607동 1층 102호				
용도	아파트	사용승인일	2022.1.28		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	108.9359	24.1896 (주)	133.1255	66.7798	82%

3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	당하동 1318-6	더 펠리체 607동	14/140*	108.15	66.3	785,000	한국 부동산원	2024.09.20
								2022

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국감정원 발표하는 주요지역별 유형별 주택가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '인천광역시 서구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.2 (2024.08)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.8 (2025.07)
▶ 시점 수정치 : 99.8/99.2 ≒ 1.00605
*2025년 07월 이후 미발표

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
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	1.00	동일 건물인 바 본건과 사례의 외부요인은 동일함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형),단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례의 건물요인은 동일함.
개별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별),전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.90	본건이 사례보다 층별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		0.90		1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
785,000,000	1.00	1.00605	0.900	108.15/108.9359	706,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	700,000,000원~710,000,000원 내외수준

2. 인근의 평가전례 및 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	유형	감정평가액(천원)	기준시점 / 사용승인일
당하동 1318-*	더펠리체 607동	13/130*	108.94	66.78	경매평가	804,000	2024.11.12 / 2022
당하동 1318-*	더펠리체 610동	20/200*	108.15	66.30	거래사례	780,000	2024.09.29 / 2022
당하동 1318-*	더펠리체 607동	19/190*	108.15	66.30	거래사례	760,000	2025.07.17 / 2022

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합 참작하여, ₩706,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 당하동 1318-6 (이음2로 30)
건 물 명	검단신도시디에트르더펠리체 607동

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 서구 당하동 1318-6 검단신도시디에트르더펠리체 607동 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	공동주택 (아파트)				
	1층		538.5007			
	2층~19층 각		528.0007			
	20층		410.5375			
	(전유부분의 건물의 표시) 1층 102호 철근콘크리트구조		108.9359	108.9359	706,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1.인천광역시 서구 당하동 1318-6	대	69,448			
	대지권의종류:1.소유권		66.7798			
	대지권의비율:1.		69,448x--- 69,448	66.78		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	282,400,000	
				건 물 :	423,600,000	
	합 계				₩706,000,000.-	
		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 인천광역시 서구 당하동 소재 "인천해든초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건내 1층 102호로서
(사용승인일: 2022.1.28)
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 벽지 등 마감
창호: 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, E/V, 소화전설비 및 난방설비 등을 구비하고 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

광평수의 사다리형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로를 통하여 주위 공도와 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2024-12-17),지구단위계획구역(2025-07-28),대로2류(폭 30m~35m)(2024-12-17)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(중로1-409)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(중로2-451)(접합),가축사육제한구역(2025-05-20),교육환경보호구역(상대보호구역),상대보호구역(상대보호구역(검단유치원2)),임업용산지(서구녹지경관과문의 560-4796),성장관리권역,택지개발지구,택지개발지구(1단계),(한강)폐기물매립시설 설치제한지역,토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025.8.26.~2026.8.25.)).

(9) 공부와의 차이

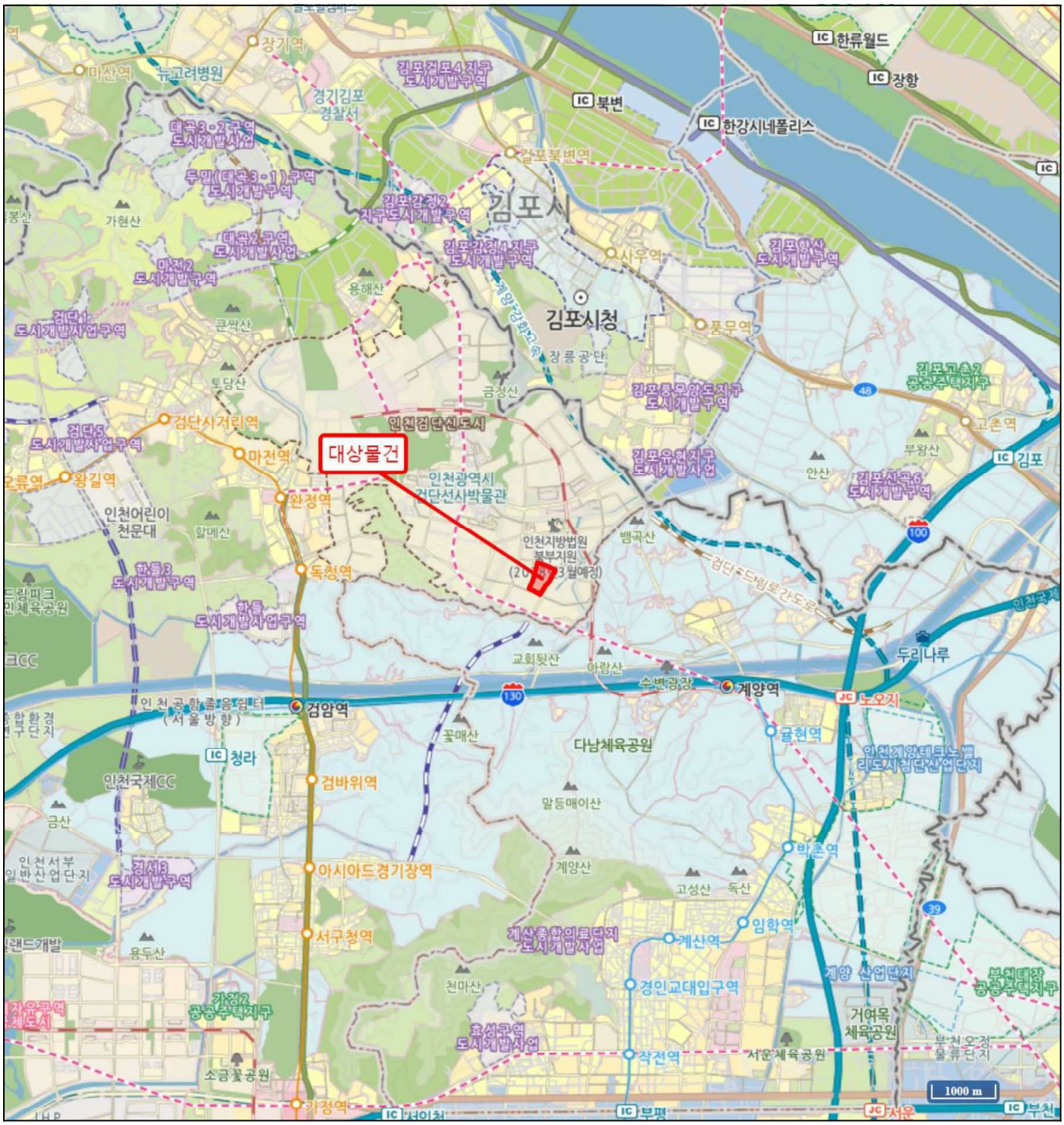
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1). 임대관계: 미상임.
2). 기타사항: 없 음.

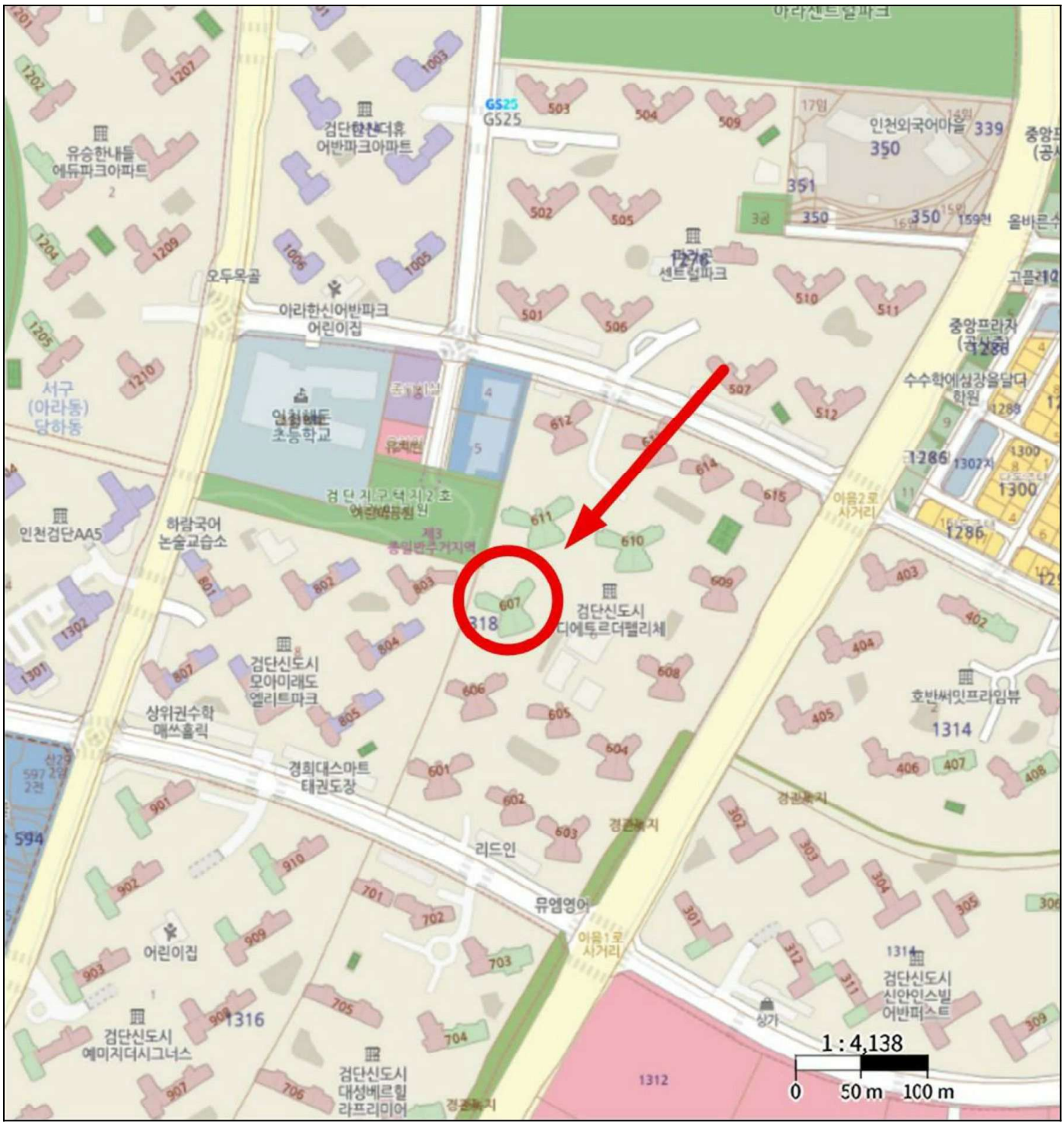
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 당하동 1318-6 검단신도시디에트르더펠리체 607동 1층 102호



위 치 도

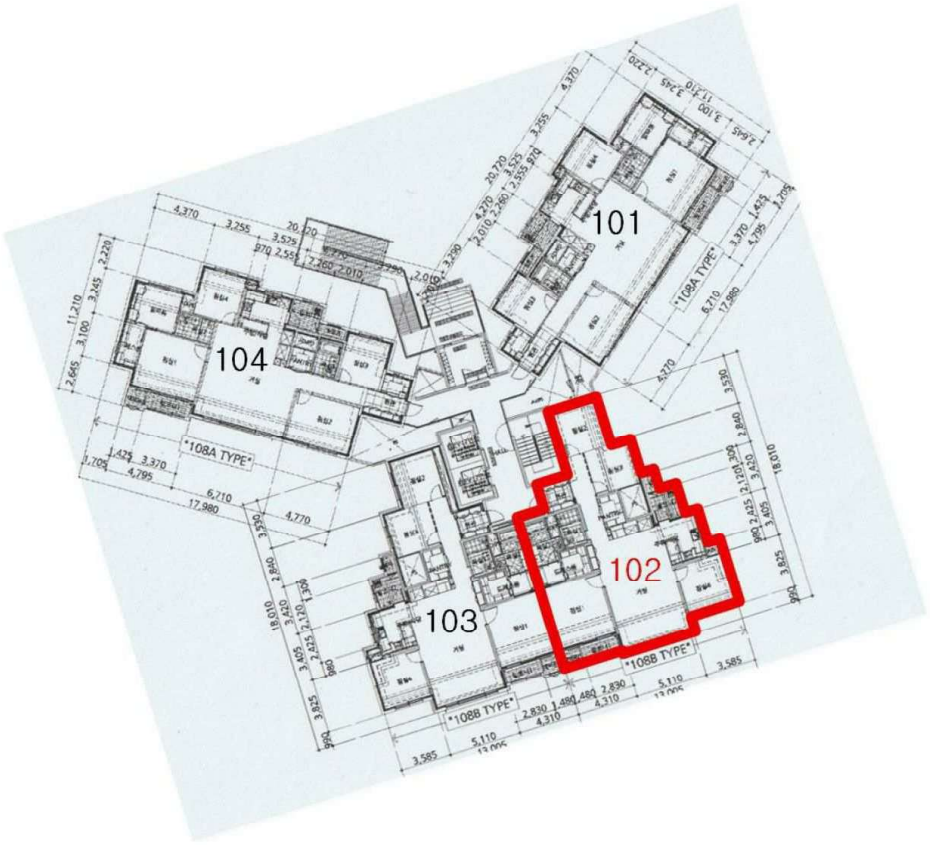
소 재 지	인천광역시 서구 당하동 1318-6 검단신도시디에트르더펠리체 607동 1층 102호



건 물 개 황 도

None Scale

< 호 별 배 치 도 >



본건 < 검단신도시디에트르더펠리체 607동 1층 102호 >

사 진 용 지

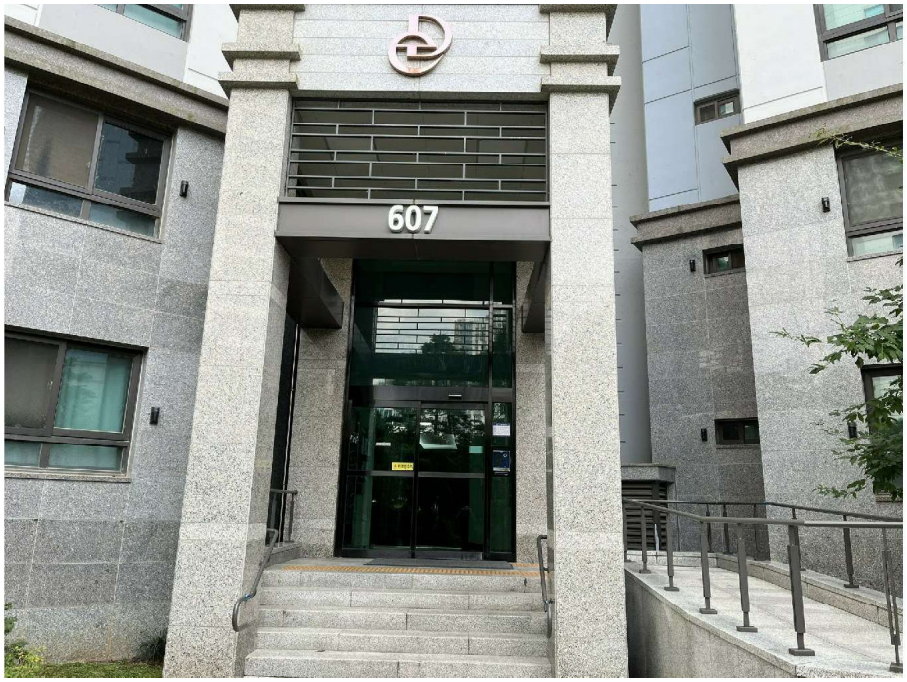


본건 전경

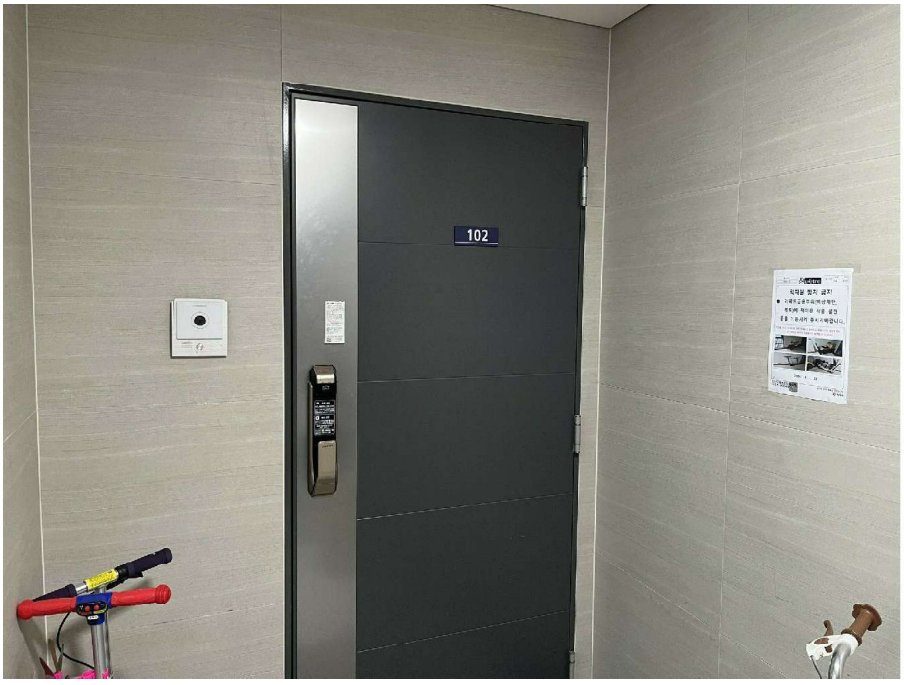


주위 환경

사 진 용 지



공동 출입구



현관 입구