감 정 평 가 서

건 명	이은환 소유물건(2025타경507206)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 박준복
감정서번호	TNB-2502-2-0502

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.

(주)티앤비감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 완 희 김 완 희 (인)

(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장 (인)
강정구

감정평가액	이억사천일백만원정(₩241,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매15계	
소 유 자	이은환 (2025타경507206)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.02.18	2025.02.12 ~ 2025.02.18	2025. 02. 24

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	241,000,000 여
	합 계					₩241,000,000

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
강 정 구 강 정 구 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “도화역” 남서측 인근에 위치한 “탑클래시아” 제6층 제601호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「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 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 02월 18일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 12일 ~ 2025년 02월 18일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요항표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 미추홀구 도화동 618-3 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 193		
건물명,동,호수		탑클래시아 제6층 제601호		
용 도		오피스텔	사용승인일자	2019.01.09
면 적	기호(1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
		77.74	38.1	10.53

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	도화동 641-88 외	케이더블유 센트럴뷰	제4층 제402호	77.45	33.59	225,000	2,905,100	2024.05.15 2021.07.30
#2	도화동 545-3 외	리치빌	제3층 제301호	59.87	9.66	133,000	2,221,480	2024.09.07 2016.12.16

※거래단가 = 거래금액/전유면적 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등

(2) 비교거래사례 선정

본건과 인근지역 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 크다고 판단되는 사례인 **<사례#1>**을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.**(1.00)**

5. 시점수정

- 한국부동산원의 주요지역별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시정수정치를 산정하였음.

- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수(2024.04)	99.29
대상물건의 기준시점 가격지수(2025.01)	97.19
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	**97.19 / 99.29 ≒ 0.97885**

※ 거래시점 : 2024.05.15, 2024년04월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.02.18, 2025년01월 지수를 적용함.

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호(1)/사례#1

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.07	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	전반적으로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 향별 효용 등 개별적 요인에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.07×1.00×1.02×1.00	1.091	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)
(1)	225,000,000	1.000	0.97885	1.091	77.74 / 77.45	241,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은
전유면적 기준하여 2,200,000원/㎡ ~ 3,200,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점 / 사용승인일
가	도화동 618-3	탑 클래시아	제6층 제602호	84.23	11.41	법원 경매	254,000	2025.01.14 / 2019.01.09
나	도화동 618-3	탑 클래시아	제12층 제1203호	81.36	11.02	법원 경매	283,000	2025.01.17 / 2019.01.09

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 241,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 미추홀구 도화동 618-3	탑클래시아	제6층 제601호	77.74	10.53	241,000,000

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로193	618-3 탑클래시아	업무시설 외 1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평슬래브지붕 지하1층, 지상18층				
				지1층	195.32			
				1층	498.9			
				2층	77.54			
				3층 ~ 15층 각	434.89			
				16층 ~ 18층 각	343.5			
1	동 소	618-3	대	일반상업지역	680.6			
(1)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제601호	77.74	77.74	241,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권	10.53			
				----------	----------	10.53		
				대지권	680.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	67,480,000	
						건 물 :	173,520,000	
	합 계						**₩241,000,000.-**	
			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 미추홀구 도화동 소재 “도화역” 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철 1호선 “도화역”이 소재하는 등 교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2019년 01월 09일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕
지하1층, 지상18층 건 내 제6층 제601호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 및 석재 붙임 마감 등,
새시 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등 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

인접지 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 업무시설 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 35미터 내외의 포장도로에 접하며, 서측 및 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

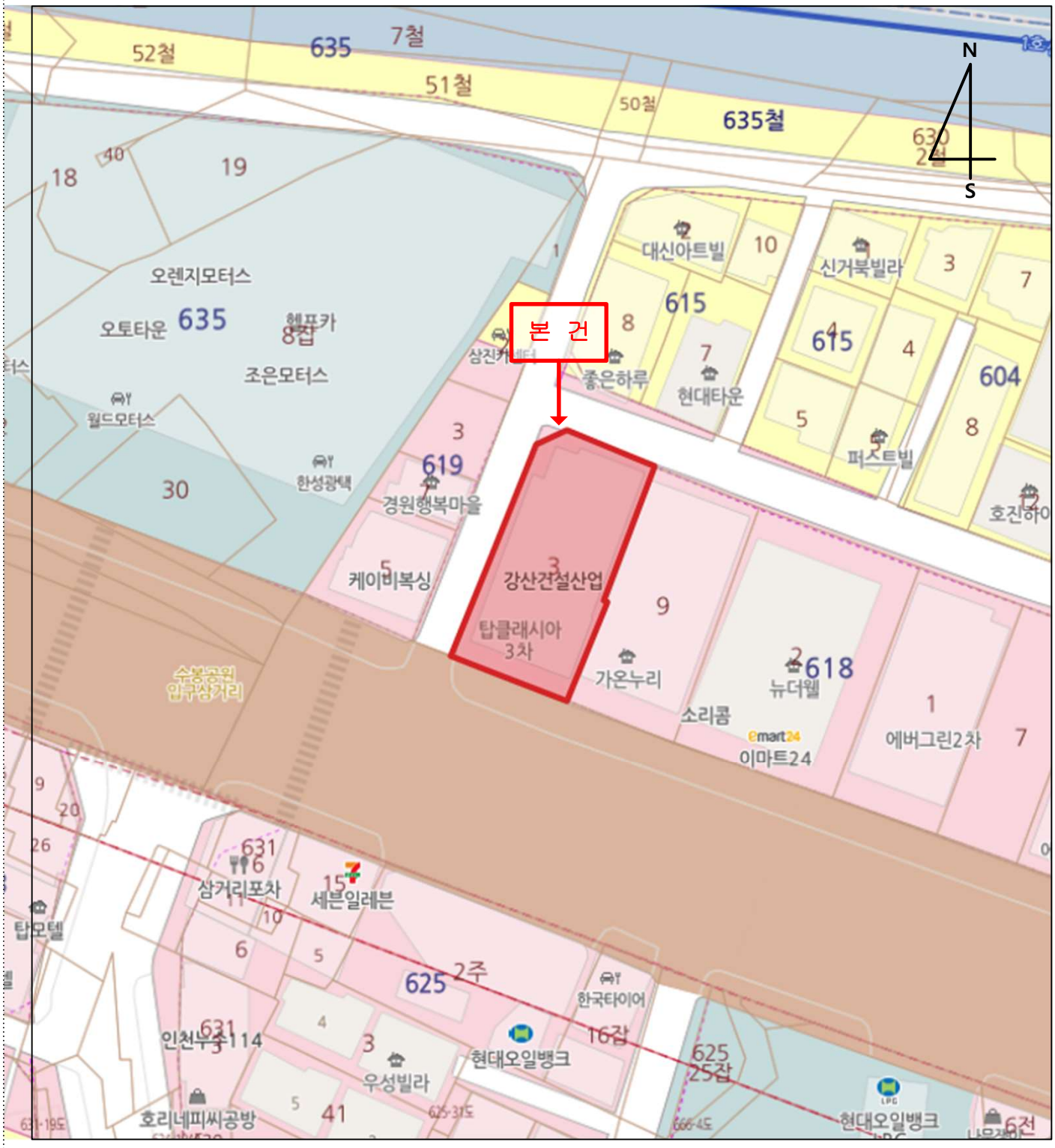
임대 미상임.

광 역 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 618-3 탑클래시아 제6층 제601호

상 세 위 치 도

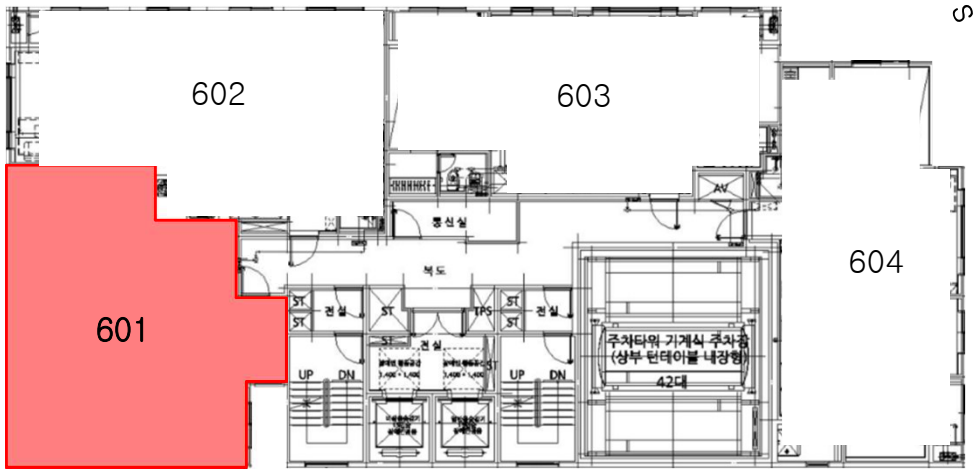
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 618-3 탑클래시아 제6층 제601호



호별배치도 및 내부구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 618-3 탑클래시아 제6층 제601호

NO SCALE



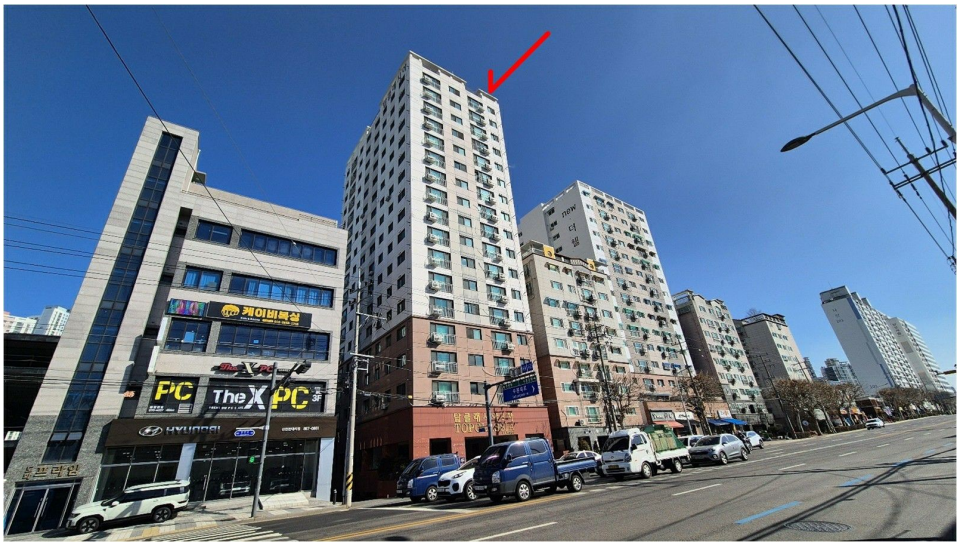
< 제6층 >

본 건

제6층 제601호

본건의 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여, 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰 등에 의거 작성되어 실제 내부구조 및 이용상황과 다소 상이 할 수 있으니, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

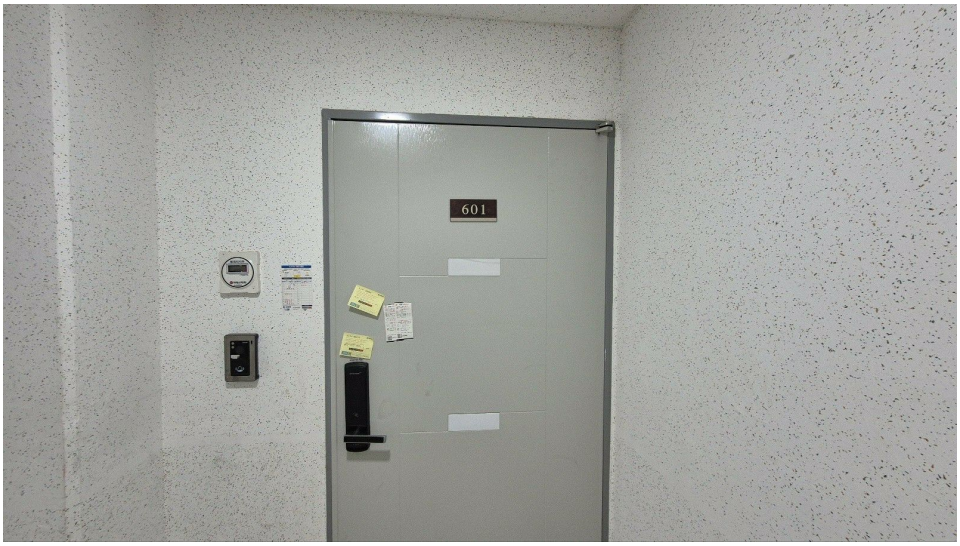
사 진 용 지



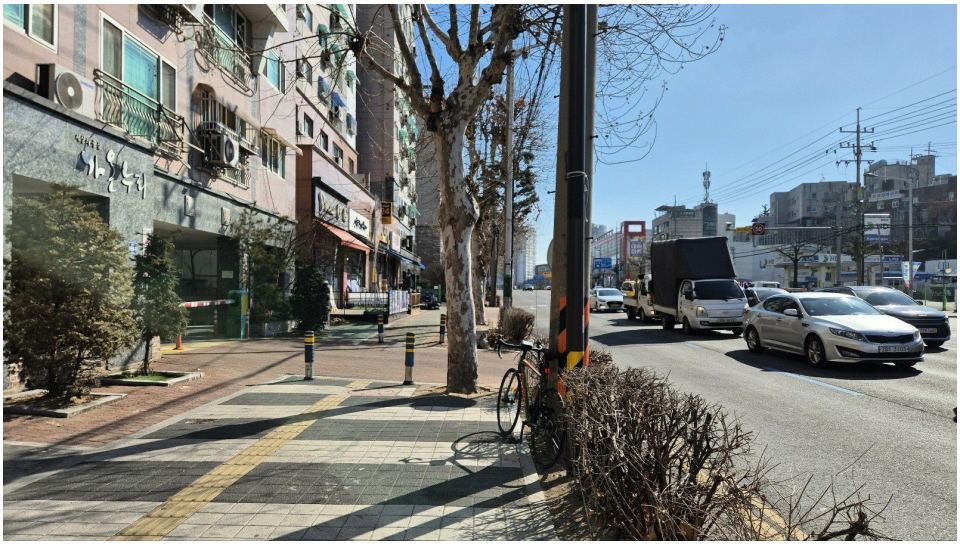
본건동 전경

본건동 출입구

사 진 용 지



본건 현관문



주위환경1

사 진 용 지

주위환경2

주위환경3