

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 유임숙 소유물건(2025타경1265)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : AC0072-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

안병철감정평가사사무소

TEL. 032-236-1212 FAX. 0504-360-4336

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

안병철

(인)

감정평가액	육억오천이백만원정 (₩652,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유임숙 (2025타경1265)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 04	2025. 07. 03 ~ 2025. 07. 04	2025. 07. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	652,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩652,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '청라지구 2호소공원' 남측 인근에 위치하는 '청라아이에이치피 이지움' 제에이동 제6층 제608호 외 4개호수에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 3일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 3일 ~ 2025년 7월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항


- ① 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ② 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 \*\*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 청라동 209-2 청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호, 제9층 제905호, 제906호		
도로명주소	인천광역시 서구 파랑로 417 (청라동)		
	주용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 174개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.06.26	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 10층
		연면적	12,947.3898 m <sup>2</sup>
	비고	-	

소재지·건물명	인천광역시 서구 청라동 209-3 청라아이에이치피이지움 제비동 제5층 제501호, 제502호		
도로명주소	인천광역시 서구 파랑로 413 (청라동)		
	주용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 176개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.06.26	
	건물규모	층수	지하 5층/지상 10층
		연면적	13,301.4534 m <sup>2</sup>
	비고	-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	에이동/ 6/608	오피스텔	23.1307	45.8015	68.9322	8.5213	33.56
2	에이동/ 9/905	오피스텔	21.7517	42.4576	64.2093	8.0132	33.88
3	에이동/ 9/906	오피스텔	21.7517	43.1876	64.9393	8.0132	33.50
4	비동/ 5/501	오피스텔	21.7517	41.0323	62.784	7.7632	34.65
5	비동/ 5/502	오피스텔	21.6802	40.9801	62.6603	7.7377	34.60
합계 (5개호)			110.066	213.4591	323.5251	40.0486	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사레비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사레비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	청라동 209-*	비/ 3/**	오피스텔	23.1307	66.6402	142,975,000 (@6,180,000)	2022.12.22 (2023.06.26)	-
#2	청라동 209-*	비/ 3/**	오피스텔	23.1307	65.8902	142,975,000 (@6,180,000)	2022.10.14 (2023.06.26)	-
#3	청라동 209-*	에이/ 3/**	오피스텔	23.0482	68.7813	142,975,000 (@6,200,000)	2022.10.01 (2023.06.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1 ~ 5

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.12.22/ 2025.07.03	
인천 오피스텔(주거용)	-8.226% (0.91774)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.11	104.55
			기준시점 당시 지수	2025.05	95.95
		산식		$1 + (95.95 - 104.55) / 104.55$ $\approx 0.91774$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.040	-

#### ■ 주거용[일련번호 2,3 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.060	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 4,5 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.030	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	에이/ 6/608	23.1307	#1	6,180,000	1.000	0.91774	1.040	5,900,000	136,471,130	136,000,000
2	에이/ 9/905	21.7517	#1	6,180,000	1.000	0.91774	1.060	6,010,000	130,727,717	131,000,000
3	에이/ 9/906	21.7517	#1	6,180,000	1.000	0.91774	1.060	6,010,000	130,727,717	131,000,000
4	비/ 5/501	21.7517	#1	6,180,000	1.000	0.91774	1.030	5,840,000	127,029,928	127,000,000
5	비/ 5/502	21.6802	#1	6,180,000	1.000	0.91774	1.030	5,840,000	126,612,368	127,000,000
합계		110.066	-	-	-	-	-	-	-	652,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	비 고
본건 인근	전유면적 당 : 약 5,600,000원/m <sup>2</sup> ~ 6,200,000원/m <sup>2</sup>	사용승인후 약 2~3년 정도 경과된 유사규모 오피스텔

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	청라동 209- <sup>*</sup> 에이/9/ <sup>***</sup>	오피스텔	21.7517	64.2093	131,000,000 (@6,020,000)	2024.01.16 (2023.06.26)	담보
(2)	청라동209- <sup>*</sup> 비/10/ <sup>****</sup>	오피스텔	35.9947	102.7235	217,000,000 (@6,030,000)	2023.07.10 (2023.06.26)	담보
(3)	청라동209- <sup>*</sup> 비/3/ <sup>***</sup>	오피스텔	21.6802	62.6603	131,000,000 (@6,040,000)	2023.07.17 (2023.06.26)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	17,893,300,000	12,198,577,430	68.2	287	87	30.3

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1 제에이동 제6층 제608호	23.1307	8.5213	136,000,000
2 제에이동 제9층 제905호	21.7517	8.0132	131,000,000
3 제에이동 제9층 제906호	21.7517	8.0132	131,000,000
4 제비동 제5층 제501호	21.7517	7.7632	127,000,000
5 제비동 제5층 제502호	21.6802	7.7377	127,000,000
합계	110.066	40.0486	652,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호 외 4개호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1	인천광역시 서구 청라동  [도로명주소] 인천광역시 서구 파랑로 417	209-2 청라아이에 이치피 이지움 제에이동	업무시설 (오피스텔 ) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층  지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 10층 각								
		1. 동 소	209-2	대	준공업지역  (내)  철근콘크리트구조 제6층 제608호  소유권 1.x ----- 대지권	1,636.6          23.1307  8.5213 1,636.6 x---- 1,636.6	23.1307          8.5213	136,000,000          배분내역 토 지: 38,080,000 건 물: 97,920,000	비준가액 (공용면적 포함)			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호 외 4개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
2				(내)	철근콘크리트구조	21.7517	21.7517	131,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제9층 제905호	21.7517				
				소유권	8.0132				
				1.x -----	1,636.6 x----	8.0132			
				대지권	1,636.6				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지:	36,680,000	
							건 물:	94,320,000	
3				(내)	철근콘크리트구조	21.7517	21.7517	131,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제9층 제906호	21.7517				
				소유권	8.0132				
				1.x -----	1,636.6 x----	8.0132			
				대지권	1,636.6				
							토지 · 건물	배분내역	
							토 지:	36,680,000	
							건 물:	94,320,000	
	인천광역시 서구 청라동	209-3 청라아이에 이치피 이지움 제비동	업무시설 (오피스텔 ) 및 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층					

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호 외 4개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
4	[도로명주소] 인천광역시 서구 파랑로 413  1. 동 소	209-3	대	지5층	1,180.5383			
				지4층	1,279.0982			
				지3층	1,279.0982			
				지2층	1,268.6078			
				지1층	1,292.5172			
				1층	780.8885			
				2층	786.2828			
				3층 ~ 6층 각	680.9228			
				7층 ~ 10층 각	677.6828			
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			제5층 제501호	21.7517	21.7517	127,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			소유권	7.7632				
			1.x -----	1,694.4 x----	7.7632			
			대지권	1,694.4				
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			제5층 제502호	21.6802	21.6802	127,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			소유권	7.7377				
			1.x -----	1,694.4 x----	7.7377			
			대지권	1,694.4				

토지·건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
35,560,000  
91,440,000

## (구분건물)감정평가명세서표

건물명		청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호 외 4개호							
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 35,560,000 91,440,000		
	합계			이하	여	백	₩652,000,000.-		

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '청라지구 2호소공원' 남측 인근에 위치하며, 주위일대는 지식산업센터 및 중.소규모의 공장, 공업용 나지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 무난한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물내의 제6층 제608호 외 4개호로서,  
(사용승인일 : 2023.06.26)  
외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임, 판넬 등마감  
내벽 : 몰탈위 수성페인팅 등 마감  
창호 : 알미늄새시 창호임.

### (4) 이용상태

기호(1~5) : 오피스텔로 이용 중임.  
(별지 "호별배치도" 참조)

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비, 난방설비, 승강기 등 설비 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

청라동 209-2, 209-3 : 공히 장방형의 토지로서 인접토지와 등고 평탄하며, 상업 및 업무용 건물의 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

청라동 209-2 : 본건 동측 및 북측으로 로폭 약 13미터, 10미터의 포장도로에 각각 접함.

청라동 209-3 : 본건 동측으로 로폭 약 13미터의 포장도로에 접하며, 남측으로 로폭 약 8미터의 보행자 전용도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

청라동 209-2 : 준공업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2020-04-27)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03) <경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시첨단산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

청라동 209-3 : 준공업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03) <경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 도시첨단산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

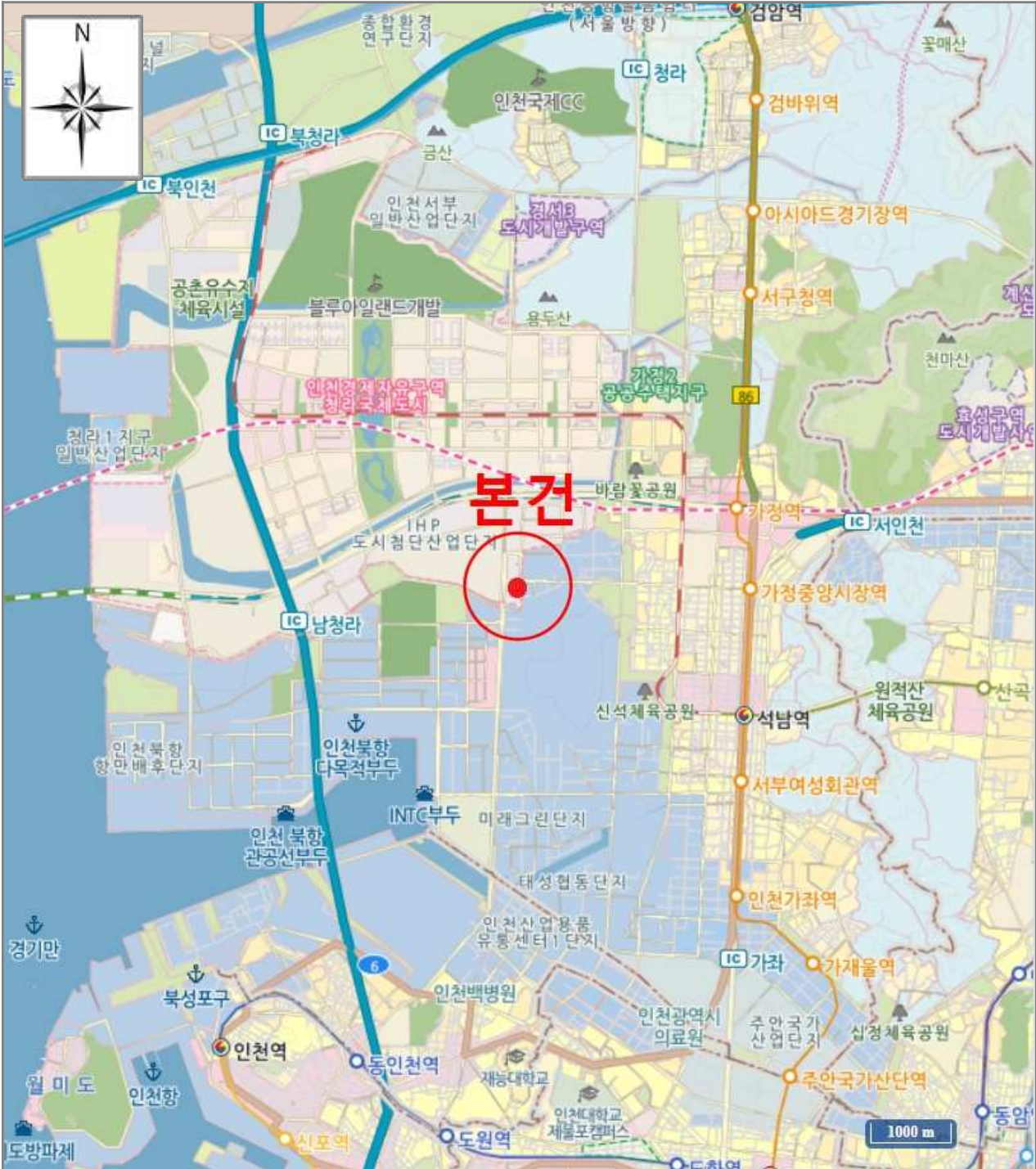
## 구분건물 감정평가요항표

- |               |                                    |               |          |
|---------------|------------------------------------|---------------|----------|
| (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  | (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |          |

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사와 집합건축물대장상의 건축물현황도(호별배치도)와 통상적인 이용상태 등을 참고 하였음.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 209-2 외 청라아이에이치피이주 제에이동 제6층 제608호 외
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 209-2 외 청라아이에이치피이치움 제에이동 제6층 제608호 외
-----	--



[ 범례 ]

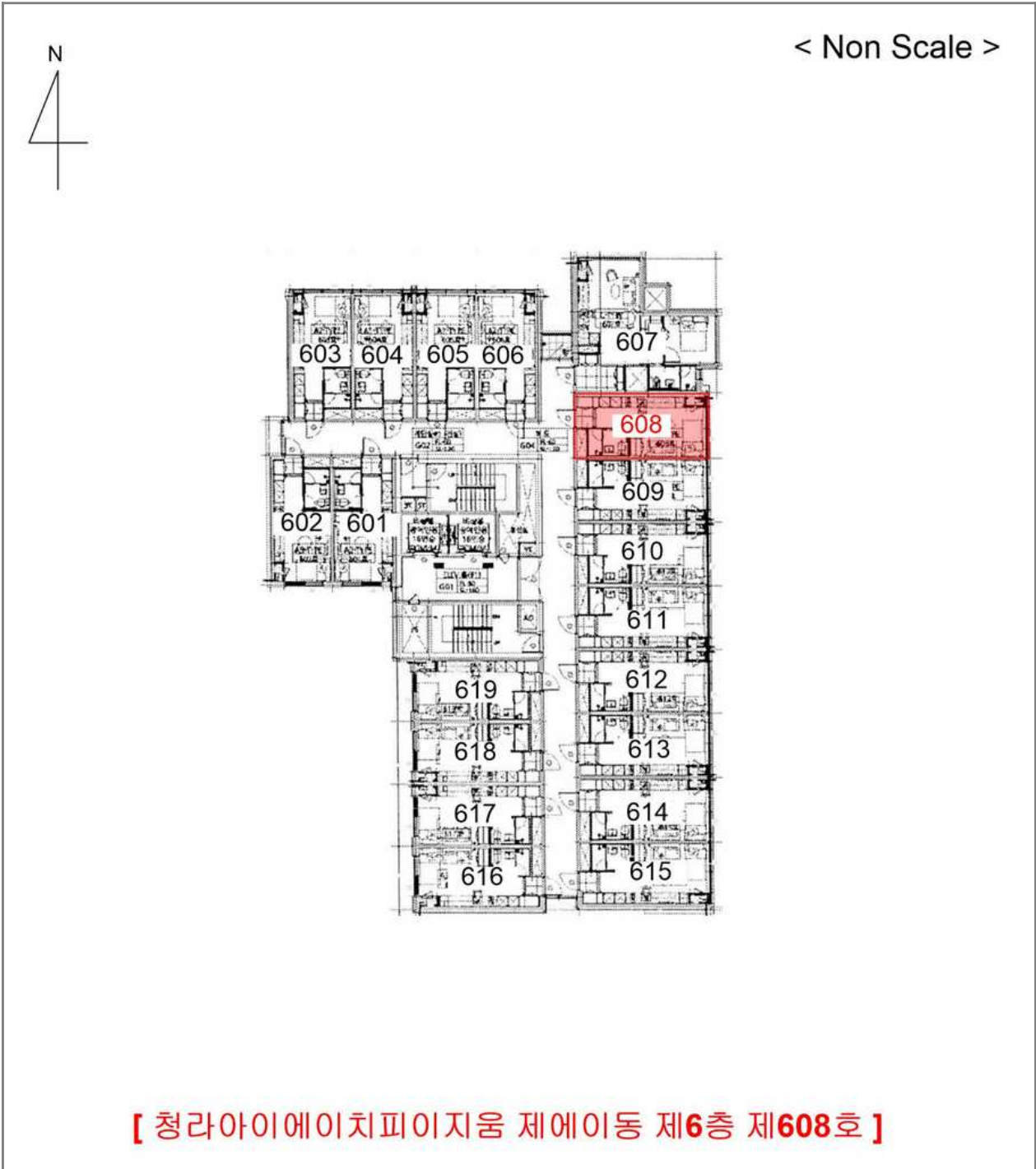
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

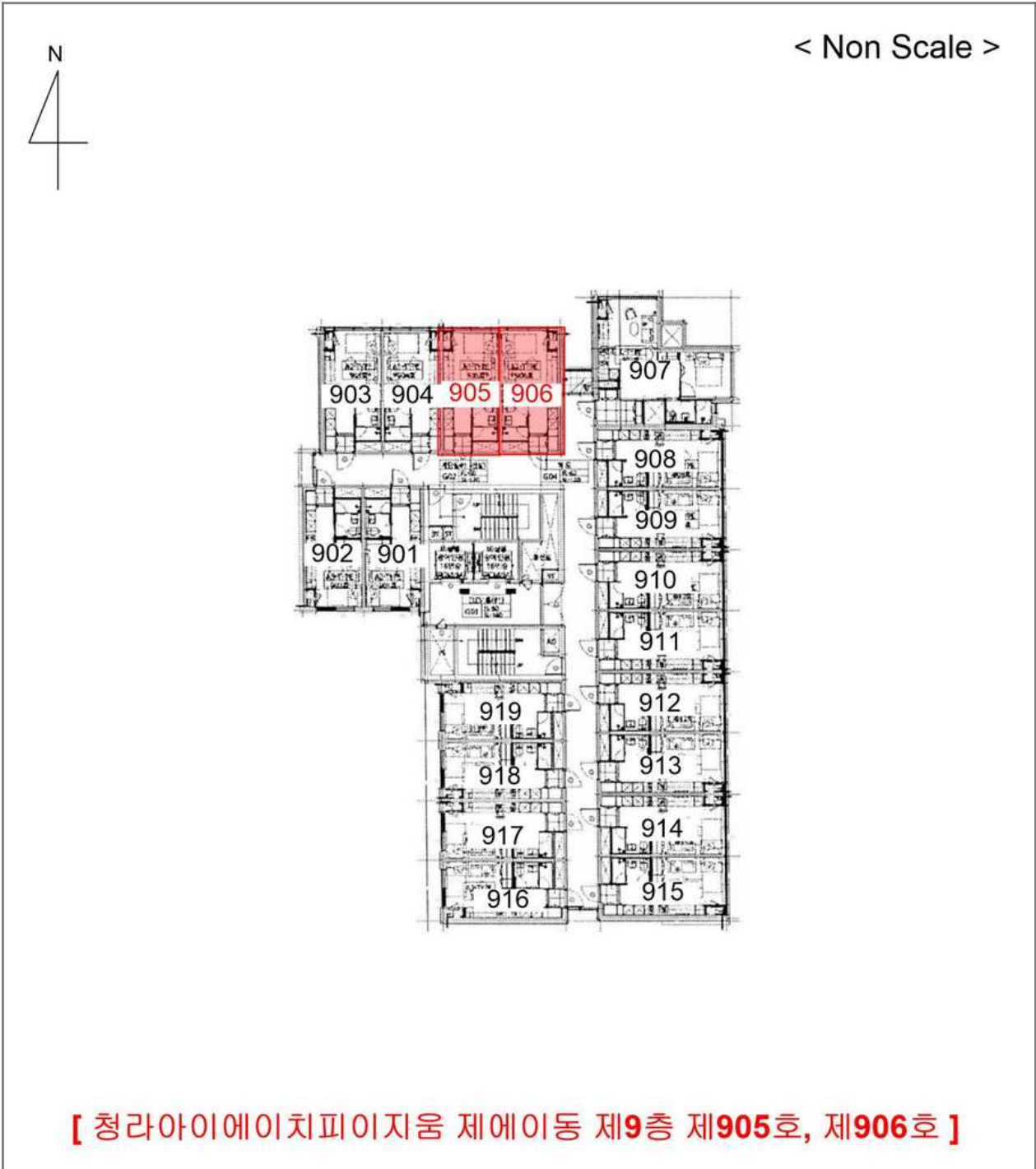
# 호 별 배치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 209-2 청라아이에이치피이지움 제에이동 제6층 제608호
-----	---



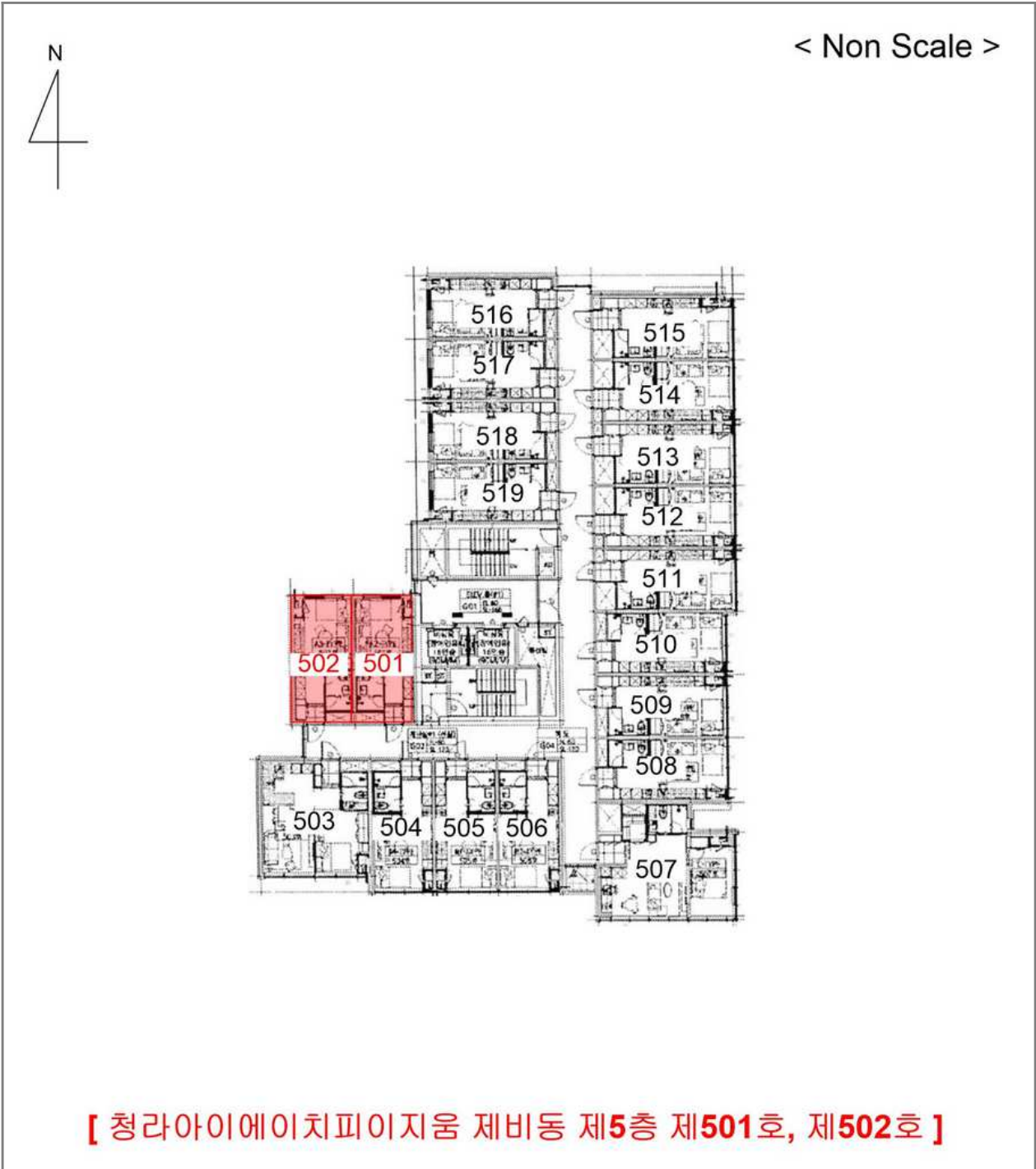
# 호 별 배치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 209-2 청라아이에이치피이지움 제에이동 제9층 제905 제906호
-----	--



# 호 별 배 치 도

소재지	인천광역시 서구 청라동 209-3 청라아이에이치피이지움 제비동 제5층 제501호 제502호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

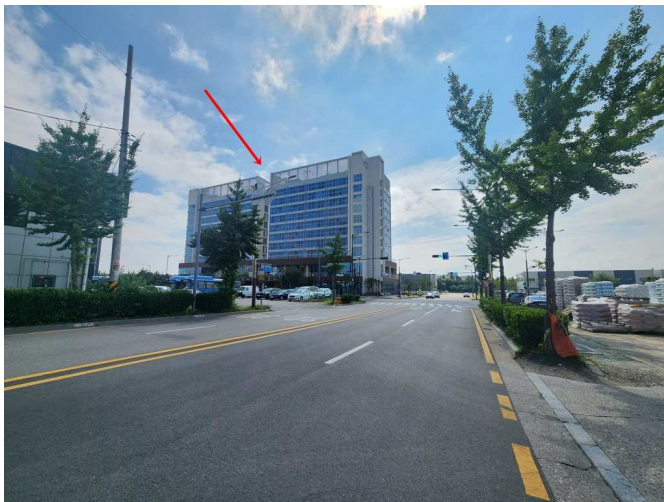
인천광역시 서구 청라동 209-2 외



본건사진



본건사진



주위전경



주위전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 청라동 209-2 외



에이동 1층출입구



비동 1층출입구



복도부분



에이동 608호

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 청라동 209-2 외



에이동 905호



에이동 906호



비동 501호



비동 502호

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : AC0072-25

인천지방법원 사법보좌관 박인진 귀하

의뢰번호 : 2025타경1265

**일백구만육천칠백원정 (₩1,096,700.-)**

2025-07-02 일자 귀 제 『 2025타경1265 』 호로 의뢰하신 『 유임숙 소유물건(2025타경1265) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	705,440	$(745,000 + (152,000,000 \times 9/10,000)) \times 0.8$
나.여비	220,000	
토지조사비	-	【물건조사비】5동 x 10,000
물건조사비	50,000	
공부발급비	10,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	12,000	
특별용역비	-	
소계	292,000	
수수료합계(공급가액)	997,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	99,700	
총계	1,096,700	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	1,096,700	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 안병철감정평가사사무소 사업자등록번호 : 131-04-75439

★계좌번호★

국민은행 : 653601-01-355870

**안병철감정평가사사무소**

( TEL : 032-236-1212 FAX : 0504-360-4336 )

# 회 보 서

우)21996 인천광역시 연수구 해돋이로6번길 7, 106-803 (송도동)  
E-Mail : ahnbc12@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-236-1212  
FAX. 0504-360-4336

문서번호 : AC0072-25호

시행일자 : 2025. 07. 07

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 박인진

참 조 : 경매12계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 안병철감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.07.02자 귀 제 2025타경1265호로 의뢰하신『유임숙 소유물건(2025타경1265)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

안병철감정평가사사무소