

# 회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동,  
수지인텔리타워)  
E-Mail : k31988@daum.net

TEL. 032-429-6001  
FAX. 032-429-6002

문서번호 : dg3-250320-301

시행일자 : 2025-03-28

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

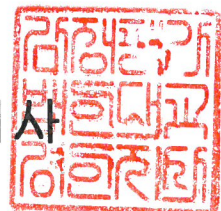
1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.19자 귀 제 『2025타경891』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최형수 소유물건(2025타경891)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



# 수수료 청구서

( 전화: 032-429-6001, FAX: 032-429-6002 )

문서번호 : dg3-250320-301

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.19 자 귀 제 『 2025타경891 호로 의뢰하신 『 인천광역시 서구 경서동 3 청라로데오시티포레안 2층 203호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	662,960	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	10,000
	기타실비	4,000
비소계	244,000	(745,000+93,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 662,960
특별용역비	-	
공급가액	906,000	1,000원 미만 절사
부가세	90,600	
합계	996,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	996,600	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

IBK기업은행 구월동 : 43413021801016(예금주:(주)감정평가법인대교 경인지사)

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁만



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

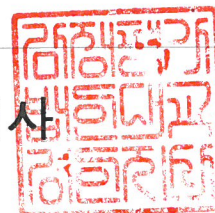
건명: 최형수 소유물건(2025타경891)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: dg3-250320-301

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)감정평가법인 대교 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

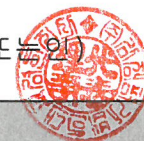
감정평가사  
정혁민

정혁민



(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민

(서명또는인)



감정평가액	오억구천삼백만원정 (₩593,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	최형수 (2025타경891)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	593,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩593,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 황찬석		황찬석			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가방법

### 1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 인천광역시 서구 경서동 소재 “경서삼거리” 남동측 인근에 위치하는 건물[건물명:청라로데오시티포레안, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제2층 제203호로서, 본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

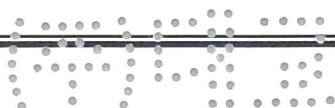
본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 3월 21일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 3월 20일부터 2025년 3월 21일임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가의 방법

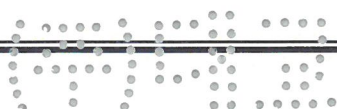
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

## 6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

## 7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장 층별평면도에 의해 위치확인하였으니, 경매진행시 참고 바람.
- 본건이 소재하는 경서3구역도시개발지구는 기준시점일 현재 대지권이 미정리된 상태에서, 소유권대지권이 미등기 상태이나, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할수 없도록 규정되어 있으며, 거래관행상 건물 및 소유권대지권이 일체로 분양 및 거래되는 바, 추후 본건에 대한 적정 대지권이 등기 이전될 것을 전제로 감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

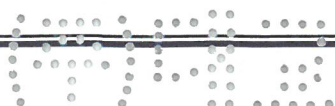
거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

### 2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용
소 재 지	인천광역시 서구 경서동 경서3구역 도시개발지구25블록2로트 [도로명주소: 인천광역시 서구 경중로 20 (경서동)]
건물명, 층, 호수	청라로데오시티프레안 제2층 제203호
용도지역	-
사용승인일	2021.7.23.
주 용 도	업무시설(오피스텔), 판매시설
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하3층/지상18층, 65,101.25㎡

### 3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 2 층 제 203 호	40.62	64.8751	105.4951	미정리	판매시설

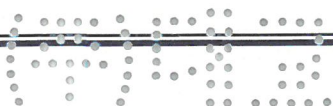


# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	36.40	603,592,500	16,582,212	2023.4.12.	매매
B	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	55.35	780,372,000	14,098,862	2023.7.25.	매매
C	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	40.62	596,064,000	14,674,151	2023.10.4.	매매
D	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	57.98	859,521,000	14,824,439	2023.7.25.	매매
E	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	40.62	596,064,000	14,674,151	2023.10.12.	매매
F	경서동 경서0구역도시개발 지구00블록0로트 청라로데오시티포레안	0/000	43.99	594,000,000	13,503,069	2023.4.3.	담보 평가사례



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

동일건물내 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사례(C)**를 선정함.

## 5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.000)**

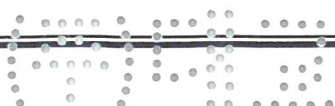
## 6. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 상업용부동산(집합상가)[인천] 자본수익률에 따라 산정된 자본수익률의 변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기간: 2023.10.4. ~ 2025.3.21.

2023년4Q	2024년1Q	2024년2Q	2024년3Q	2024년4Q	시점수정치
-0.07	0.13	0.38	-0.16	-0.44	$(1-0.0007*89/92)*(1+0.0013)*$ $(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0044)*$ $(1-0.0044*80/92) \approx 0.99458$

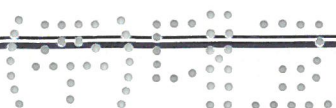
※본건 기준시점 분기(2025년 1분기)에 해당하는 자본수익률이 발표되지 않은 바 가장 최근 발표된 2024년 4분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 가치형성요인비교

기호(가) / 거래사례(C)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	14,674,151	1.000	0.99458	1.000	14,594,617	14,600,000

※ 결정단가는 산출단가의 십만원 단위 미만에서 반올림하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	14,000,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡ 수준임

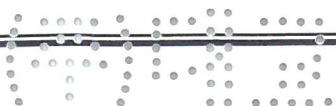
### 2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처 - 태인경매>

#### ○ 최근 1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.03.20 ~ 2025.03.20)

##### ▪ 인천 서구 경서동

지역통계		인천			서구			경서동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린	58.03%	48.83%	251	52.64%	47.77%	64	20.64%	20.59%	2
6개월 평균	근린	62.07%	49.10%	139	60.84%	52.34%	32	20.64%	20.59%	2



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

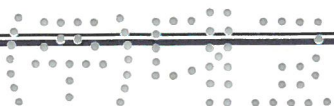
### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 2 층 제 203 호	40.62	14,600,000	593,052,000	593,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	인천광역시 서구 경서동  [도로명주소] 인천광역시 서구 경중로 20	경서3구역 도시개발 지구 25블록 2로트  청라 로데오 시티 포레안	업무시설 (오피스텔) 및 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상18층				
					지3층	3176.82		
					지2층	8933.53		
					지1층	8709.39		
					1층	4318.76		
					2층	6877.44		
					3층	517.95		
					4층	2268.22		
					5층	2268.22		
					6층	2268.22		
					7층	2268.22		
					8층	2268.22		
					9층	2268.22		
					10층	2268.22		
					11층	2268.22		
					12층	2268.22		
					13층	2268.22		
					14층	2268.22		
					15층	2268.22		
					16층	2268.22		
17층	2267.7							
18층	812.8							
			(내)					
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	40.62	40.62	593,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 적정대지권 포함
							배분내역	
							토 지 : 177,900,000	
							건 물 : 415,100,000	
	합 계						₩593,000,000.-	
			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 경서동 소재 "경서삼거리" 남동측에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 공장, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상18층 건물내 2층 203호로서,

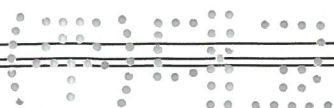
- 외벽 : 석재붙임 등 마감,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 판매시설(현재 공실상태임)임.

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 소화전설비 등이 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

집합건축물대장상의 건축도면 배치도상 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔), 판매시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 주변으로 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

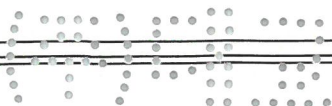
지적미정리 상태임.

## (9) 공부와의 차이

---

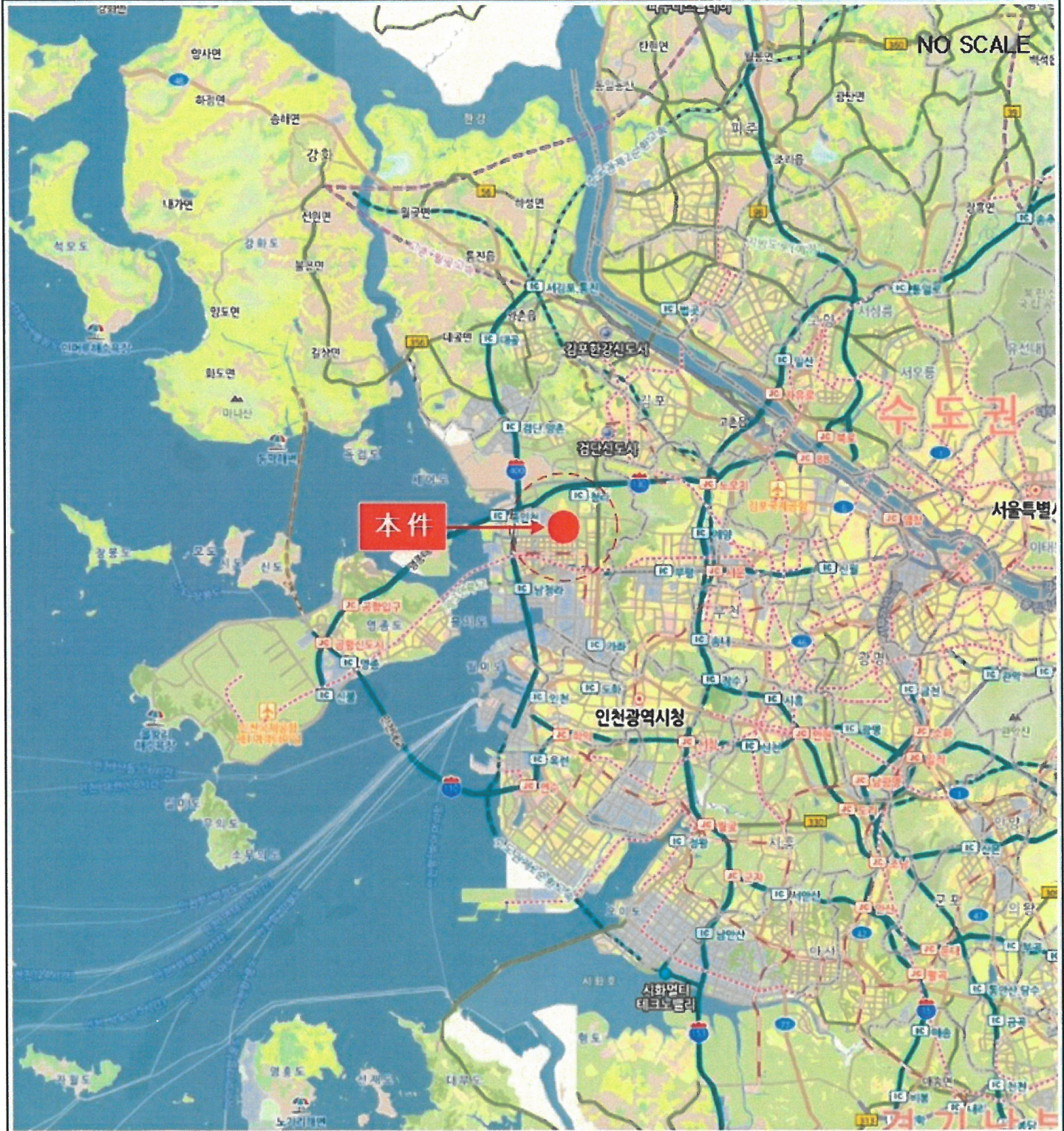
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



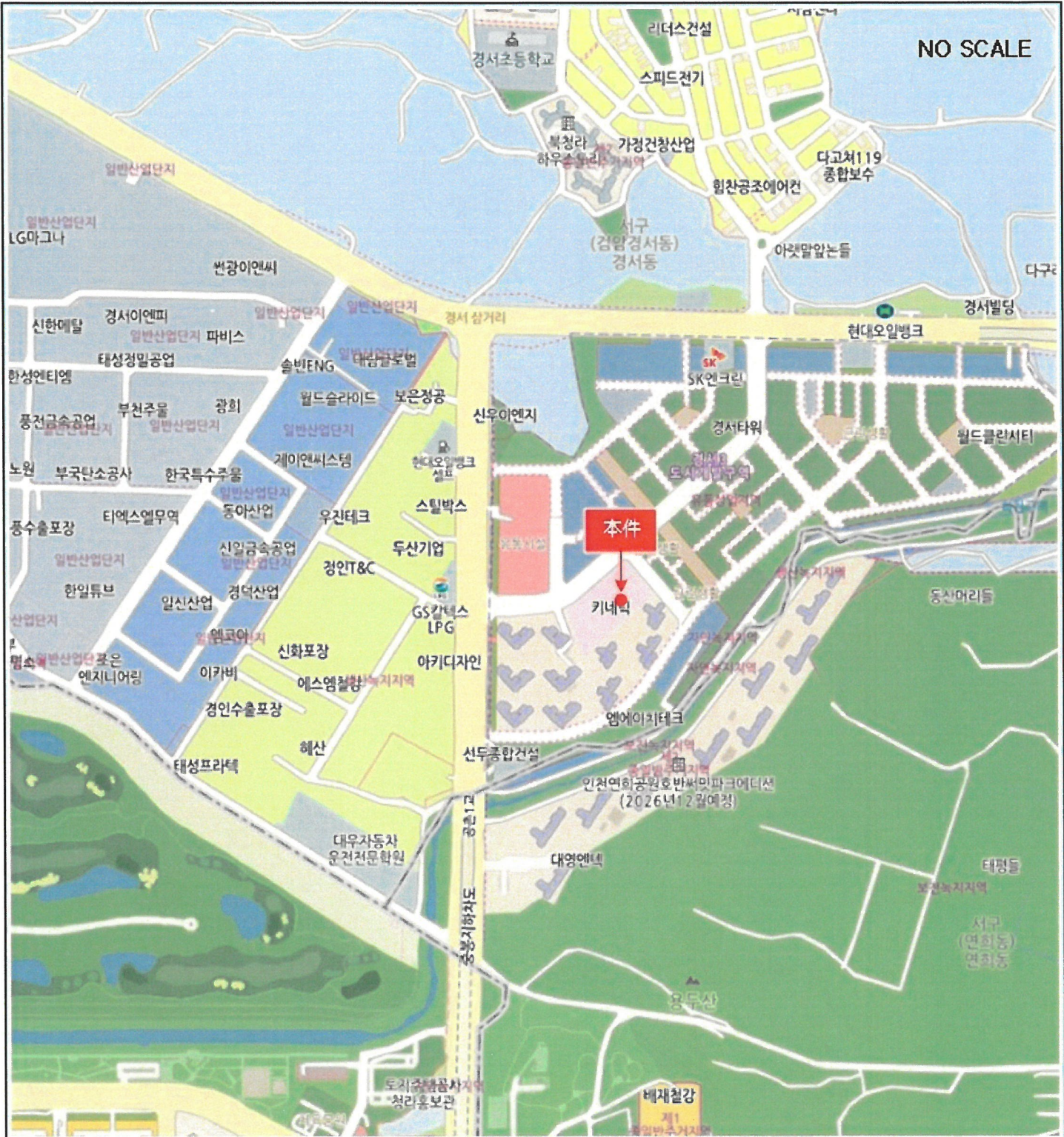
# 광역 위치도

소재지 인천광역시 서구 경서동 경서3구역도시개발지구25블록2로트 청라로데오시티포레안 제2층 제203호



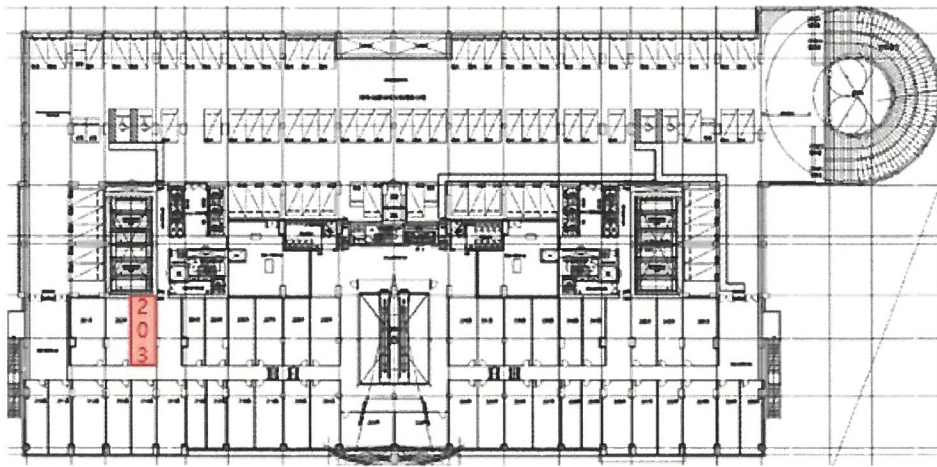
# 상세위치도

소재지	인천광역시 서구 경서동 경서3구역도시개발지구25블록2로트 청라로데오시티포레안 제2층 제203호
-----	--

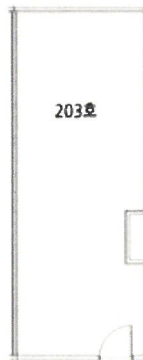


# 건물개황도

NO SCALE



< 청라로데오시티포레안 제2층 호별배치도 >



< 청라로데오시티포레안 제2층 제203호 내부구조도 >



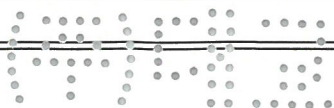
# 사 진 용 지



[본건 외부전경]



[주변전경]



# 사 진 용 지



[본건 전경]



[복도전경]

