

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복
건명	정만수 소유물건(2025타경507470)
감정서번호	HR2025022502

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

HR감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 익 현

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507470)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.25 ~ 2025.02.28	2025.02.28		
감 정 평 가 내 용	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 하	1개호 여	-	253,000,000 백
	합 계					₩253,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “인천동부초등학교” 남동측에 위치하는 오피스텔 다세대주택 통칭 “리더스힐” 제2층 제201호 (집합건축물대장상 전유부분 75.95㎡, 공용부분 23.22㎡)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 규정에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.28로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 본건은 귀원요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인, 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부 관찰 및 탐문으로 파악한 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공부를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

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. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 866-20 외 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 만수서로 17			
건물명, 층, 호수	통칭 “리더스힐” 제2층 제201호			
용도	오피스텔	사용승인일		2015. 12. 02
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	75.95	23.22	19.842	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	만석동 5-262 외	통칭 리젠시12	2층/20*호	59.8	27.02	200,000	국토교통부실거래가	2025.01.18
								2017.08.09
#2	만석동 910-3 외	힐센트리움	6층/60*호	70.05	18.07	235,000	국토교통부실거래가	2023.04.05
								2019.05.24
#3	만석동 866-20 외	통칭 리더스힐	9층/90*호	52.96	13.84	180,000	국토교통부실거래가	2022.11.14
								2015.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근지역 내 소재하는 건물에 속하는 물건의 거래사례로써, 대상물건과 주변환경, 이용상황 등에서 유사성이 있으며, 비교적 최근의 거래사례로써, 유사 부동산의 최근 시세 변동을 적절히 반영하는 것으로 판단되어, 비교가능성이 비교적 크다고 판단되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 한국부동산원이 발표한 인천광역시 오피스텔 매매가격 지수를 적용함.

(1) 적용지수

- 거래시점 : 2025.01.18, 2024년12월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.02.28, 2025년01월 지수를 적용 함

(2) 인천광역시 오피스텔 매매가격지수(한국부동산원, 2021.06 = 100.0)

- 2025.01.18 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.47
- 2025.02.28 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.19

(3) 시점수정치

- 시점수정치 : $97.19/97.47 \approx 0.99713$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 유사함.
단지내부요인	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	상호 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	상호 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		1.000	1.00x1.00x1.00x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)		비준가격(원)
200,000,000	1.000	0.99713	1.000	본건(㎡)	75.95	253,000,000
				사례(㎡)	59.8	

※비준가격: 십만원단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	250,000,000원 내외임.
------	-------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
만석동 866-20 외	통칭 리더스힐	5층/ 50*호	75.95	19.84	법원 경매	263,000	2025.02.06
							2015.12.02
만석동 866-20 외	통칭 리더스힐	10층/ 100*호	52.96	13.84	법원 경매	195,000	2024.02.13
							2015.12.02
만석동 866-20 외	통칭 리더스힐	3층/ 30*호	75.95	19.84	담보 감정	231,000	2024.04.09
							2015.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

구분	수량	금액	비고
구분건물	1개호	₩253,000,000원	-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격과 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩253,000,000원으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

소재지		인천광역시 남동구 만수동 866-20 2층 201호				
건물명		정만수 소유물건(2025타경507470)				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 남동구 만석동 866-20 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로 17 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 지1층 1층 2층~8층 (각) 9층~12층 (각) (전유부분의 건물의 표시) 제2층 제201호 철근콘크리트구조 (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1. 인천광역시 남동구 만석동 866-20 2. 인천광역시 남동구 만석동 866-21 3. 인천광역시 남동구 만석동 866-22	오피스텔 다세대주택				
			165.9			
			27.86			
			175.62			
			129.64			
			75.95	75.95	253,000,000	비준가격 공용부분 포함
		대	126.6			
		대	129.4			
		대	132.5			

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 866-20 2층 201호					
건 물 명	정만수 소유물건(2025타경507470)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류: 1,2,3. 소유권 대지권의 비율:		19.842 1,2,3.x----- 388.5	19.842	배분내역 토 지 : 70,840,000 건 물 : 182,160,000	
	합 계				₩253,000,000.-	
		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 남동구 만수동 소재 "인천동부초등학교" 남동측에 위치하며, 주변은 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 주변 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 근거리에 버스정류장 및 만수역이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 건물내 제2층 제201호로서,
(사용승인일:2015.12.02)

외벽: 일부 외장 타일 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 일부 "다세대주택", 일부 "오피스텔"로 이용중이며, 본건 전유부분은 "오피스텔"로 이용중인 것으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방 설비, 승강기 설비, 화재탐지설비 등 소방설비, 주차설비 등이 구비되어 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

3필1단의 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 오피스텔 및 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 광대로, 북서측으로 세로의 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<만수동 860-20,21,22 공통>
준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축
분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과
460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : --

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 866-20 2층 201호
-----	------------------------------



위치도



소재지 인천광역시 남동구 만수동 866-20 2층 201호



건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



(본 도면은 참고목적으로 집합건축물
대장상 건축물현황도를 도시한 것이며,
실제 구조는 이와 상이할 수 있으니
유의하 시기 바람)

인천광역시 남동구 만수동 866-20, 866-21, 866-22
통칭 "리더스힐" 제2층 제201호

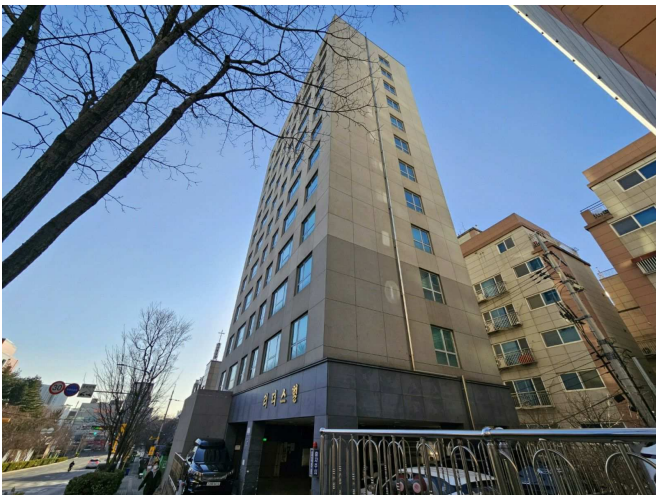
사 진 용 지



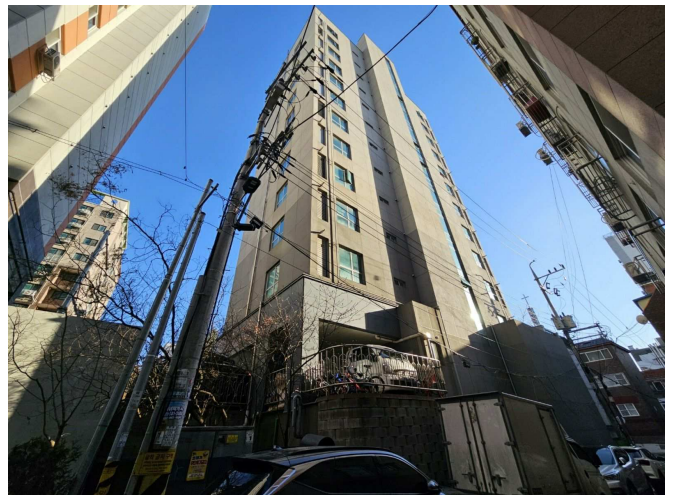
[본건 전경] 본건 남측에서 촬영



[본건 전경] 본건 남동측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북동측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북측에서 촬영

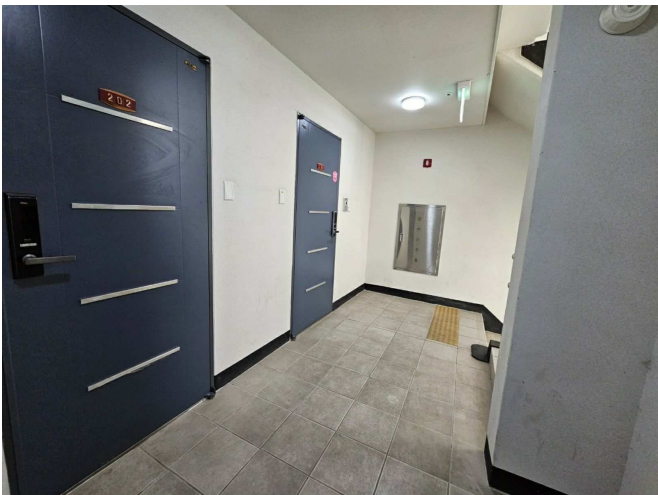
사 진 용 지



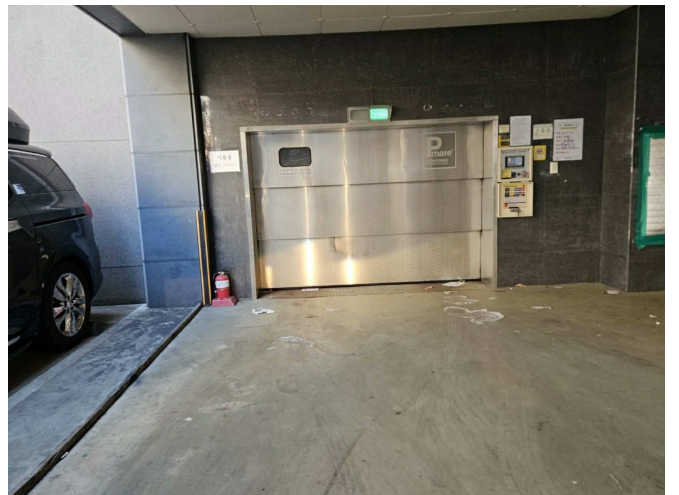
[본건 출입문]



[본건 현관]



[복도 현황]



[기계식 주차장]

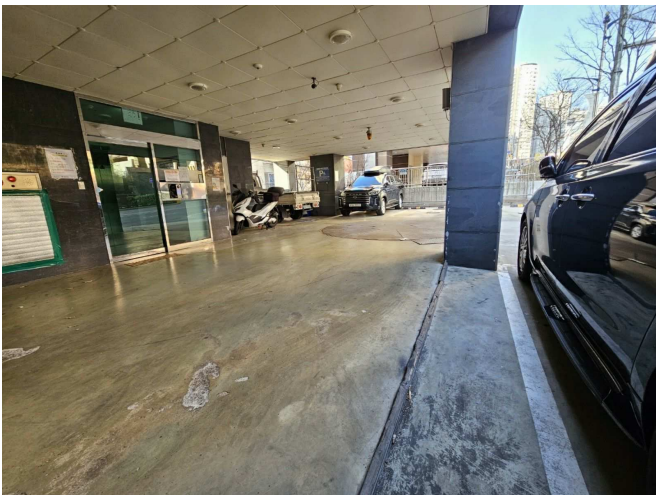
사 진 용 지



[우편함]



[도로명 주소]



[지상 주차장]

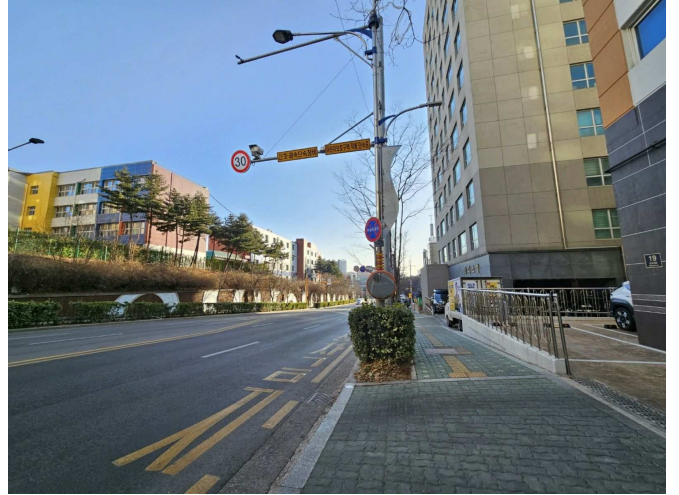


[차량 출입구 등]

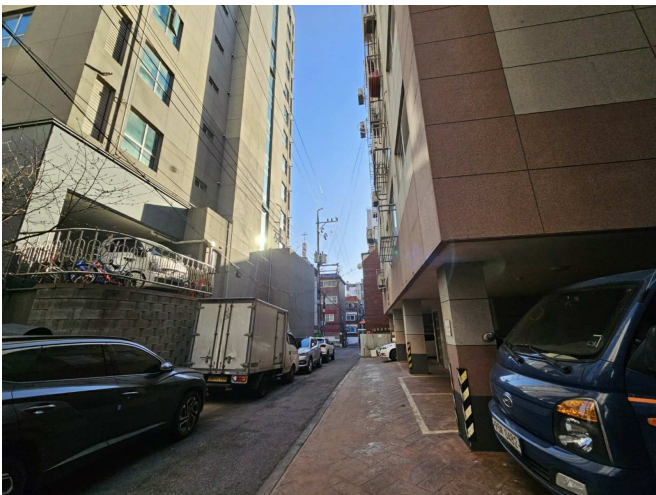
사 진 용 지



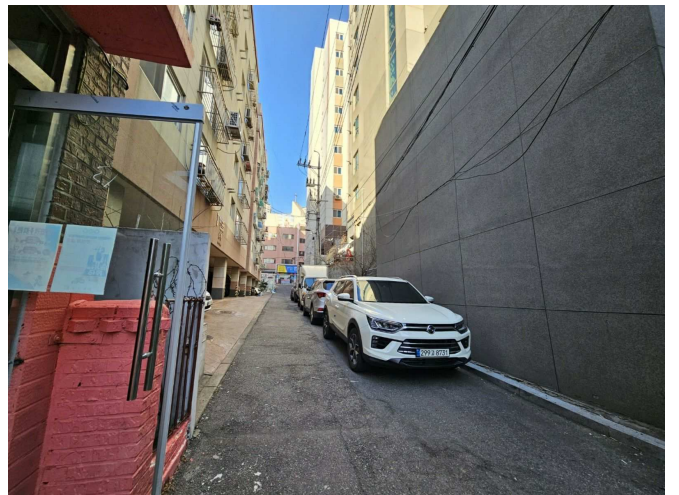
[본건 주변환경]



[본건 주변환경]



[본건 주변환경]



[본건 주변환경]