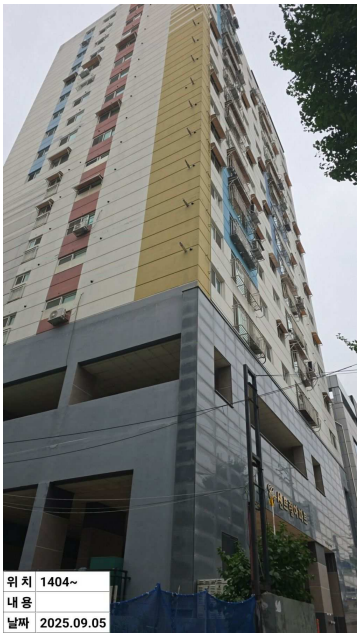
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	양다연 (개명전 : 양애숙) 소유물건(2025타경1469)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 김수영
감정평가서번호:		JDI250827-2-001



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 정도 경인지사

JDI250827-2-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 성 치

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	이억이천일백만원정(₩221,000,000.-)		
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매2계
소 유 자 (대상업체명)	양다연 (개명전 : 양애숙) (2025타경1469)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	2025.09.05
		조 사 기 간	2025.09.01 ~ 2025.09.05
		작 성 일	2025. 09. 08

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	221,000,000 백
합 계					₩221,000,000

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 (인)
김 병 철

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “인천보훈병원” 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 센트럴아파트 제14층 제1404호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음. 여기서 “시장가치”란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의) 제1호에서 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)으로 규정하고 있음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 09월 05일을 기준시점**으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 09월 01일 ~ 2025년 09월 05일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현장조사시 현관문 호수표기 등을 확인하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 일반적 상태로 평가하고 내부구조도를 도시하였는바 업무 진행시 참조하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	센트럴아파트
소 재 지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 (도로명주소: 인천광역시 미추홀구 인주대로 157)
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하:1층 / 지상: 17층
사용승인일자	2017년 08월 03일
주 용 도	업무시설, 공동주택
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등

※ 3층~7층 : 1~2호 라인 오피스텔 / 3호 라인 아파트임

※ 8층~16층 : 1~2호 라인 오피스텔 / 3~4호 라인 아파트임

※ 17층 : 1호 오피스텔 / 2호 아파트임

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	14	1404	아파트	59.8	23.06	82.86	8.76	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/***	59.63	8.74	160,000,000	2,683,213	2025.05.08 2017.08.03	아파트
#2	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/***	59.8	8.76	188,000,000	3,143,813	2023.08.08 2017.08.03	아파트
#3	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/****	59.96	8.79	212,000,000	3,535,690	2023.08.31 2017.08.03	아파트
#4 (본건)	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/****	59.8	8.76	245,000,000	4,096,990	2022.12.06 2017.08.03	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#5	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/ ***	75.83	11.11	167,500,000	2,208,888	2025.04.20 2017.08.03	오피스텔
#6	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/ ****	77.17	11.31	185,000,000	2,397,305	2023.08.07 2017.08.03	오피스텔
#7	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/ ****	75.83	11.11	278,000,000	3,666,095	2022.11.21 2017.08.03	오피스텔
#8	미추홀구 용현동 490-37	대준 블루온	**/ ****	52.2315	8.48	158,000,000	3,024,994	2025.02.20 2017.08.24	아파트
#9	미추홀구 용현동 490-37	대준 블루온	**/ ****	51.4698	8.48	150,000,000	2,914,330	2025.05.12 2017.08.24	아파트
#10	미추홀구 용현동 490-37	대준 블루온	*/ ***	51.4698	8.3592	170,000,000	3,302,908	2024.02.16 2017.08.24	아파트

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ 3층~7층 : 1~2호 라인 오피스텔 / 3호 라인 아파트임

※ 8층~16층 : 1~2호 라인 오피스텔 / 3~4호 라인 아파트임

나. 비교거래사례의 선정

대상 인근지역 아파트 실거래자료 중에서 대상물건과 위치적, 물적 유사성(면적 등)이 있으며 감정평가 목적 등을 고려하여 **비교가능성이 크다고 판단되는 동일건물내 아파트 사례인 <거래사례 #3> 를 비교사례로 선정하였음.**

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일	비고
#3	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/ ****	59.96	8.79	212,000,000	3,535,690	2023.08.31 / 2017.08.03	아파트

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적비교가능성이 있다고 판단되는 **'아파트 매매가격지수', 인천광역시 미추홀구**를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시, 미추홀구 아파트)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.3	100.1	100.0	100.2	100.3	100.3	100.1	-	-	-	-	-
2024년	99.3	99.0	98.6	98.7	98.8	99.1	99.4	100.2	100.5	100.8	100.7	100.5
2023년	105.8	104.4	103.2	102.6	102.2	102.0	101.8	101.4	101.3	101.0	100.3	99.6
2022년	117.9	117.8	117.8	117.8	177.7	117.6	117.3	116.2	114.9	113.1	110.3	107.4

구 분	적 용 연 월	가 격 지 수	비 고
사례 거래시점 (2023.08.31)	2023년 07월	101.8	B
기준시점 (2025.09.05)	2025년 07월	100.1	A
시점수정치		0.98330	A/B

※ 거래시점: 2023.08.31., 2023년 07월 지수를 적용 함.

※ 기준시점: 2025.09.05., 2025년 07월 지수를 적용 함

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례#3	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일건물로 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일건물로 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.06	대상은 비교사례대비 층별효용, 개방감 등에서 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	대체로 유사함
비교치 누계		1.060	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,535,690	1.000	0.98330	1.000	1.060	3,685,243	3,690,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	14/ 1404	59.8	3,690,000	220,662,000	221,000,000	아파트

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물 명칭 /동	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	비고
ㄱ (본건)	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/ ****	59.8	담보 평가	243,000,000	4,063,545	2023.01.19 / 2017.08.03	아파트
ㄴ	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	**/ ****	59.8	기타 담보	250,000,000	4,180,602	2022.06.24 / 2017.08.03	아파트
ㄷ	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/ ***	84.36	법원 경매	293,000,000	3,473,210	2023.08.11 / 2017.08.03	오피스텔
ㄹ	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/ ***	84.36	담보 평가	196,000,000	2,323,376	2025.08.19 / 2017.08.03	오피스텔
ㅁ	미추홀구 용현동 490-26	센트럴 아파트	*/ ***	75.83	법원 경매	241,000,000	3,178,162	2024.09.21 / 2017.08.03	오피스텔

나. 부동산가격사이트 상 대상건물 '센트럴아파트' 59㎡ 가격시세자료

[출처 : **부동산]





다. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상 아파트	최근 동일단지내 전유면적 59㎡ 기준 가격수준은 전유면적당 약 3,000,000원/㎡ ~ 3,700,000원/㎡내외 수준으로 파악됨. 다만, 준공년도, 층, 향, 조망감, 접면도로, 확장유무, 확장면적(실평수) 등에 따라 차이가 있으나, 2022년 하반기부터 부동산 시장 호황 국면이 둔화됨에 따라 수요 감소로 가격 변동 폭이 있어 시세 변동이 클 수 있으니 유의하시기 바람.

라. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 미추홀구	최근 1년 (2024.09~2025.08)	아파트	30.3	62.5
		단독주택,다가구	23	66
		대지,전답,임야	18.4	57.9
		연립주택,다세대	29.2	62.2
		오피스텔	31.2	64.4

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트 제14층 제1404호	59.8	23.06	82.86	8.76	221,000,000
합 계						221,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 아파트로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향, 아파트 경매 매각가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 용현동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로 157	490-26 센트럴 아파트	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
				지1층	114.96			
				1층	121.17			
				2층	289.92			
				3층~7층 (각)	272.01			
				8층~16층 (각)	328.04			
				17층	207.38			
	1)인천광역시 미추홀구 용현동	490-26	대	일반상업지역 (내)	544			
1	동소	위지상		철근콘크리트구조 제14층 제1404호	59.8	59.8	221,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1).소유권 ---------- 대지권	8.76 544x--- 544	8.76		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	88,400,000	
						건 물 :	132,600,000	
	합 계						₩221,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재"인천보훈병원" 동측 인근에 위치하며,
주위는 공동주택(아파트, 다세대주택), 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하며 약1.5㎞ 근방에 수인분당선 '인하대역'이 위치하는 등 대중교통 편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 17층건물 내 14층 1404호로서,
(사용승인일 : 2017.08.03)
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽 : 몰탈위 페인팅, 인테리어 마감 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 기계식주차설비 등이 있는것으로 탐문됨.

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

대체로 사다리형 토지로서 업무시설 및 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 왕복6차로의 광대로에 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

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트 14층 1404호



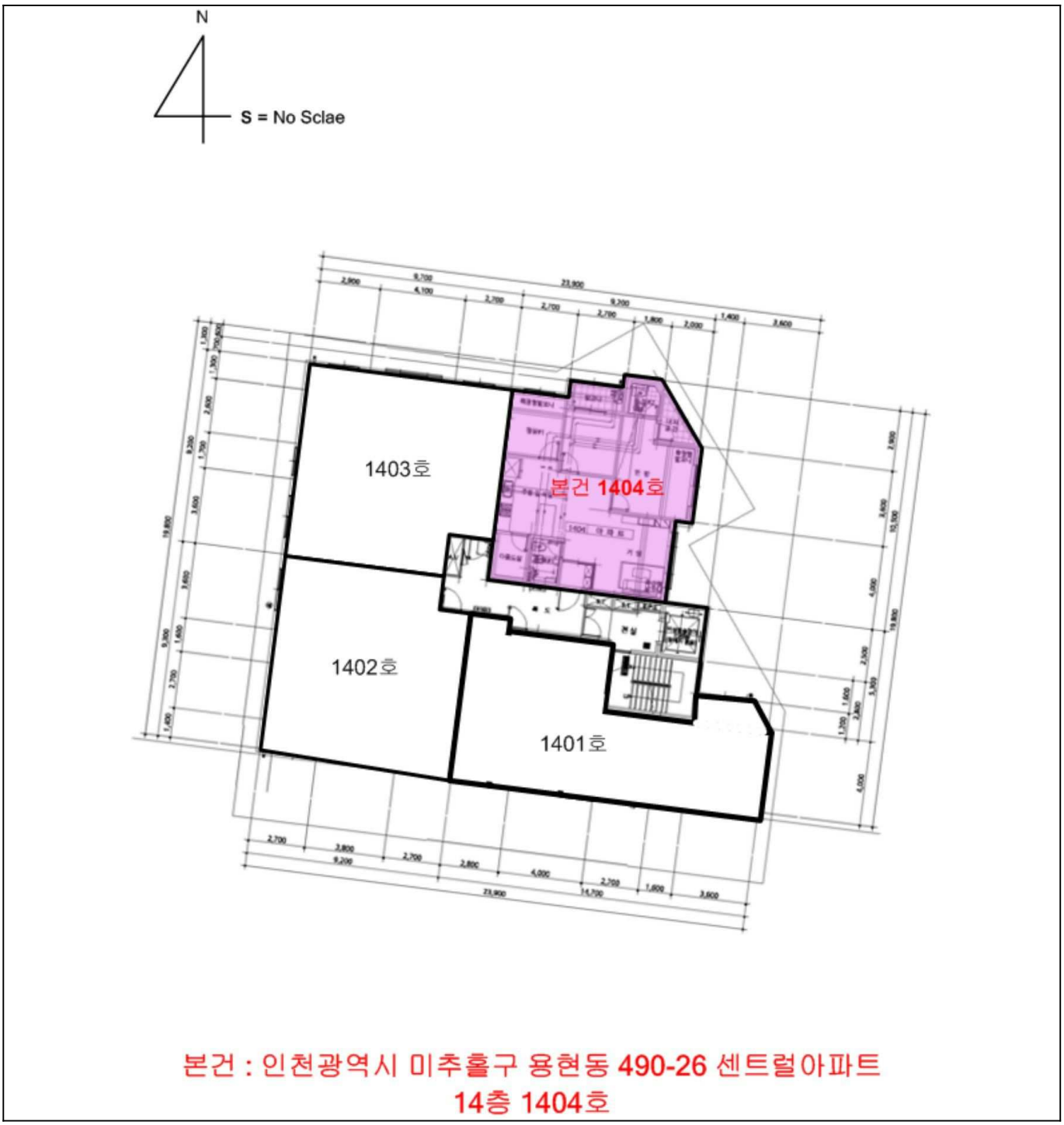
위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트 14층 1404호



호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트 14층 1404호



본건 : 인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트
14층 1404호

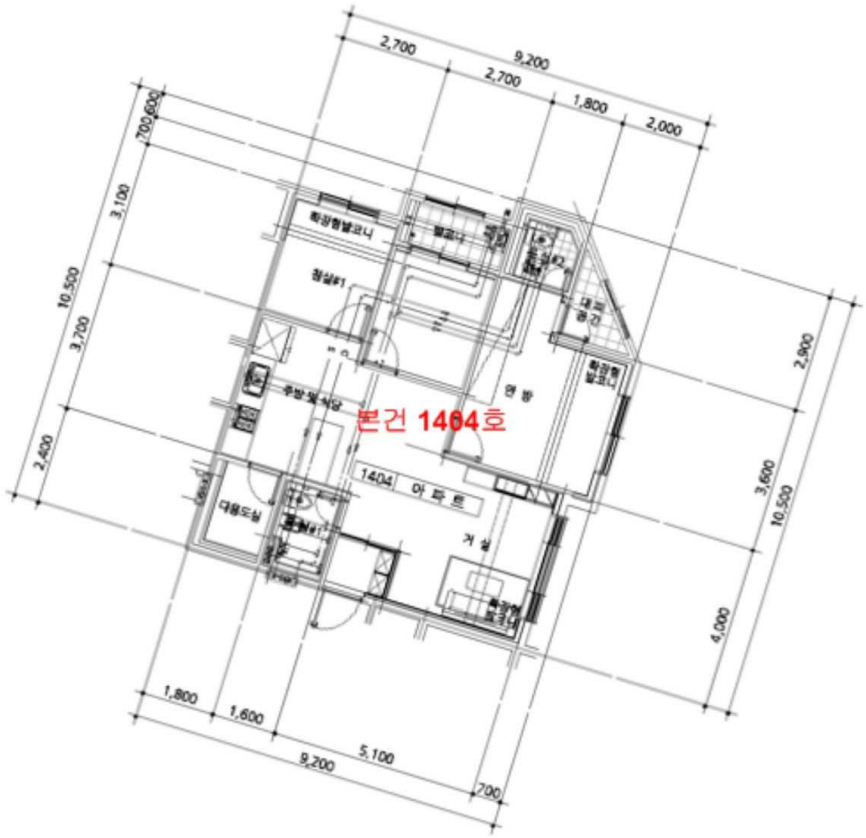
내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트 14층 1404호

N

S = No Sclae

S



본건 : 인천광역시 미추홀구 용현동 490-26 센트럴아파트
제14층 1404호


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05


위치 1404~
내용 1층
날짜 2025.09.05


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05

<1>


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05

<1>


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05

<1> 14


위치 1404~
내용
날짜 2025.09.05

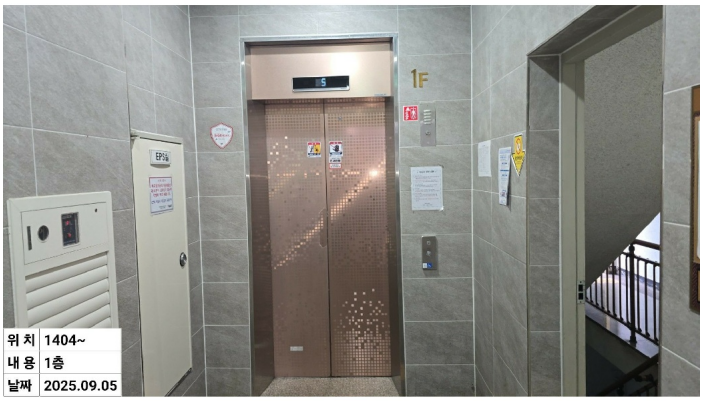
<1> 14


위 치 1404~
내 용
날짜 2025.09.05

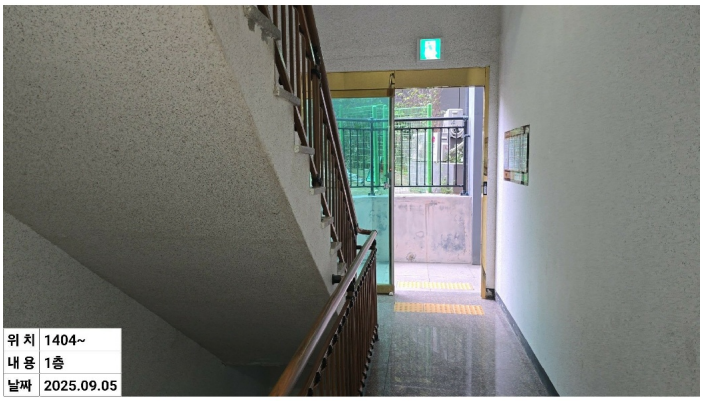
<1> E/V


14F
위 치 1404~
내 용
날짜 2025.09.05

<1> 14


1F
위 치 1404~
내 용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1


위 치 1404~
내 용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1


위치 1404~
내용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1


위치 1404~
내용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1


위치 1404~
내용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1


위치 1404~
내용 1층
날짜 2025.09.05

<1> 1



위치	1404~
내용	
날짜	2025.09.05



위치	1404~
내용	
날짜	2025.09.05



위치	1404~
내용	
날짜	2025.09.05



위치	1404~
내용	
날짜	2025.09.05