

감정평가서

건명	안효황 소유물건(2025타경55462)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	KH250428001

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.

경한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 문 식

감정평가액	일억이천이백만원정 (₩122,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안효황 (2025타경55462)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.02 ~ 2025.05.07	2025.05.07		
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	1개호 하 여	- 백	122,000,000
	합 계					₩122,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 '동탄복합문화센터' 북서측 인근에 위치하는 『경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 제8층 제836호』에 대한 수원지방법원의 경매(2025타경 55462)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 05월 02일 ~ 2025년 05월 07일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 07일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운		사용승인 일자	2008.08.29		
주용도	제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 공동주택		구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지하6층, 지상11층		용도지역	중심상업지역		
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상 용도
기호	해당 층·호수					
1	제8층	제836호	24.34	32.56	4.43	공동주택 (아파트)

※공용면적은 집합건축물대장상 주공용부분 면적을 합산하여 기재함.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현 점유사용부분 등으로 확인하였음.

다. 실지조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조, 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용 및 건축물현황도, 외부관찰 등에 의거하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 경매 참여시 재확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 결정

1) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가선례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2) [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 지니므로 건물과 토지가 일체로 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적상 귀 법원의 요청에 의거하여 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’ (한국감정평가사협회 산하 한국부동산연구원 발행)에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는 바, 귀 경매업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	반송동 93-6	센트럴에스타운 8층 8**호	20.40	2024.02.21	3.71	104,000,000	5,098,039	-
				2008.08.29				
b	반송동 93-6	센트럴에스타운 9층 9**호	19.59	2023.07.29	3.56	100,000,000	5,104,645	-
				2008.08.29				

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	반송동 93-6	센트럴에스타운 7층 7**호	24.34	4.43	경매	2025.04.10	122,000,000	5,012,325
						2008.08.29		
#b	반송동 93-6	센트럴에스타운 8층 8**호	21.11	3.84	경매	2024.11.25	113,000,000	5,352,913
						2008.08.29		
#c	반송동 93-6	센트럴에스타운 7층 7**호	21.11	3.84	경매	2024.10.10	116,000,000	5,495,026
						2008.08.29		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 규모의 공동주택 시세는 전유면적당 약 4,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외 수준임. (층별·위치별 효용 등에 따라 다소 차이가 있음)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처: 대한민국법원 법원경매정보)

구 분	용 도	경기도 화성시	
		매각율(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	아파트	43.4	89.2
	오피스텔	22.1	74.7

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 크다고 판단되는 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	반송동 93-6	센트럴에스타운 8층 8**호	20.40	3.71	2024.02.21	104,000,000	5,098,039
					2008.08.29		

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 화성시 (2024.02.21 ~ 2025.05.07)	1.02790	95.8 / 93.2 ≙ 1.02790

※ 거래시점 : 2024.02.21, 2024년 01월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.05.07, 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함

2024.02.21 매매 가격지수 (적용: 2024년 01월) : 93.2

2025.05.07 매매 가격지수 (적용: 2025년 03월) : 95.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분	조건	격차율(본건/사례)	비고
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	대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례대비 전유부분의 면적크기 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
누 계 치		0.960	

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	5,098,039	1.000	1.02790	0.960	5,030,663	24.34	122,446,337	122,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 화성시 반송동 93-6	센트럴에스타운 제8층 제836호	24.34	4.43	122,000,000
합 계					₩122,000,000

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 경기도 화성시 반송동 소재 '동탄복합문화센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설, 아파트 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

2008년 08월 29일 사용승인을 득한 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상11층 건물 내 제8층 제836호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중이며, 자세한 사항은 후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

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

세장형의 토지로서, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 공동주택 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 24m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 종로1류(폭 20m~25m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

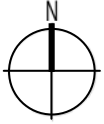
(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

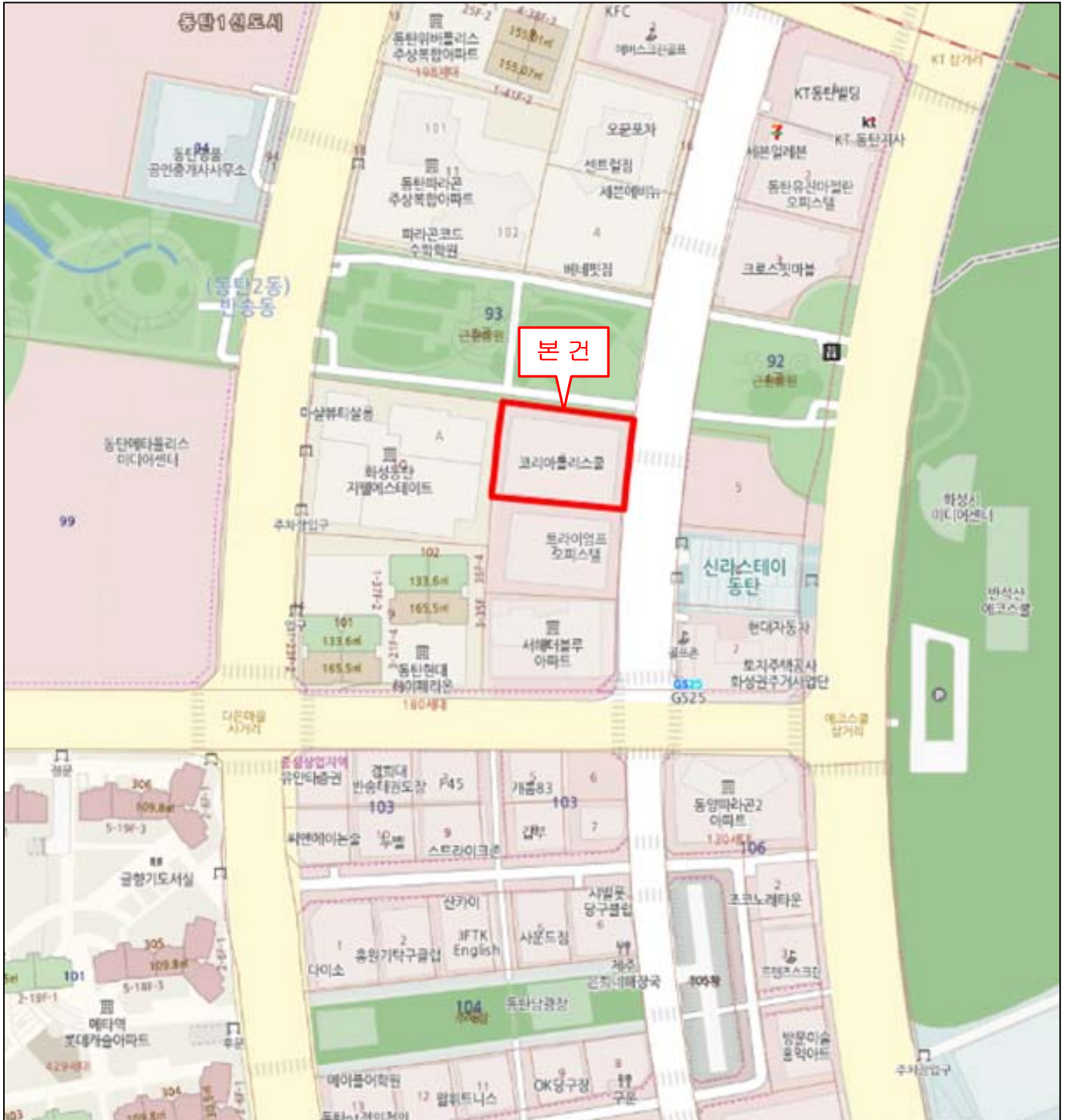
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가) 임대관계 : 미상임.
- 나) 기타 : 해당사항 없음.

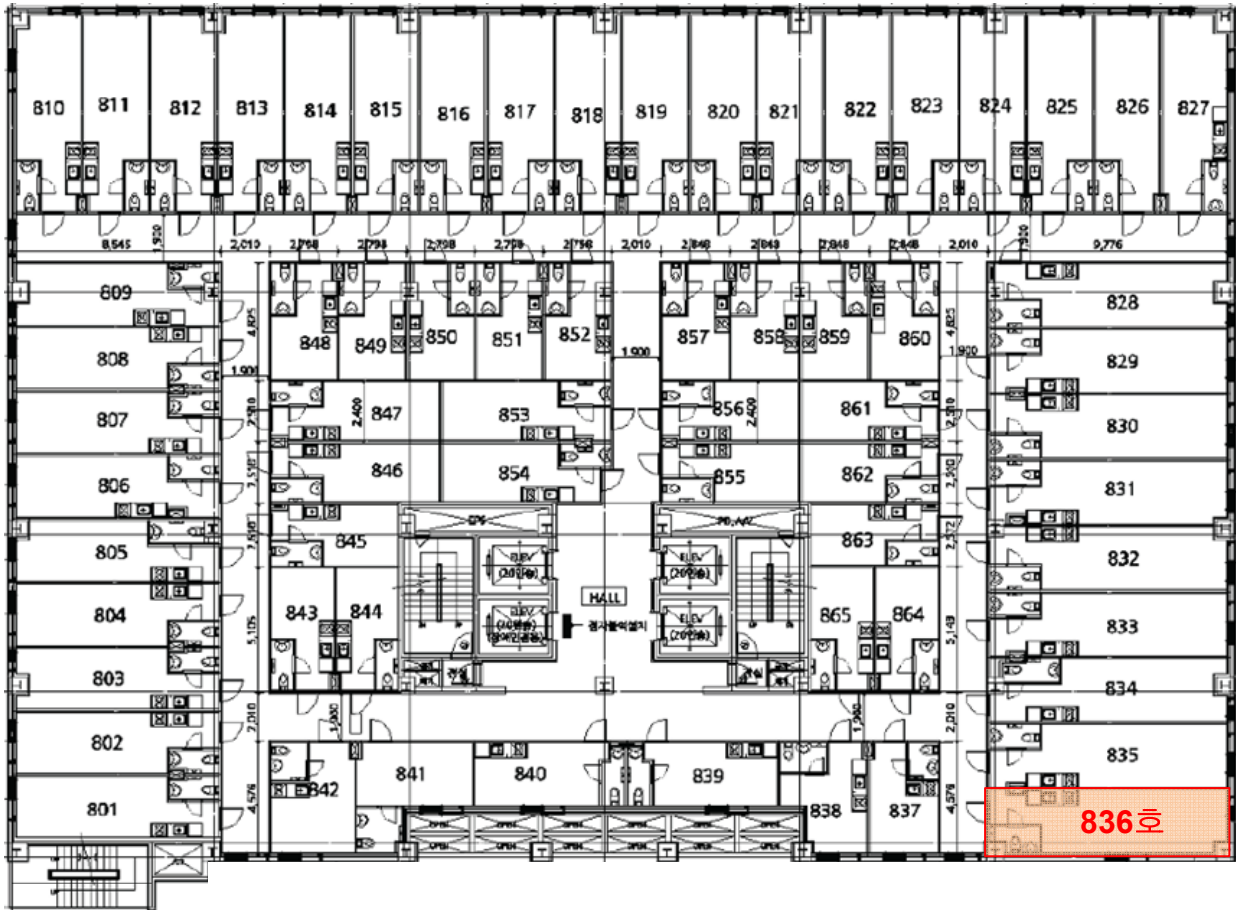
상세위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 제8층 제836호
-----	---------------------------------------



호별배치도 및 내부구조도



< 제8층 호별배치도 >



< 제836호 내부구조도 >

※이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으므로 경매참여시 재확인바람.

