

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이장혁 소유물건(2025타경56521)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김용원

감정평가서번호: 경안25-07025



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.

경안감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 경 태

감정평가액	일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이 장 혁 (2025타경56521)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.16	2025.07.17		
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	134,000,000  백
	합 계					₩134,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 반송동 소재 “학동초등학교” 남동측 근거리에 위치하는 센트럴 에스타운 9층 928호로서 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.07.16일임.

### 3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

### 4. 그 밖의 사항

..

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		경기도 화성시 반송동 93-6 [도로명주소 : 경기도 화성시 메타폴리스로 47-25]		
건물명		센트럴에스타운		
용도		공동주택(아파트)	사용승인일	2008.08.29
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	9층 928호	26.05	34.83	4.74

### 3. 거래사례의 선정

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	반송동 93-6	센트럴에스 타운	7층 71*호	20.4	3.71	100,000,000	2025.04.30
B	반송동 93-6	센트럴에스 타운	8층 80*호	20.4	3.71	104,000,000	2024.02.21

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기도 화성시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

### ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06.01=100 기준)

구 분	2024년 03월(거래시점)	2025년 06월(기준시점)
가격지수	100.0	100.3

※ 거래시점 : 2025.04.30.는 04월 지수 발표전의 시점으로서 2025년 03월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.07.16.는 07월 지수 발표전의 시점으로서 2025년 06월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A)의 거래시점 가격지수 : 100.0(2025.03)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 100.3(2025.06)
- ▶ 시점수정치 :  $100.3 / 100.0 \approx 1.00300$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별·향별·위치별 차이, 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
9층 923호	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
본건은 거래사례A 대비 향별 차이에서 우세함.					

## 7. 시산가격

평가 대상	사례(A) 가격	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 비교	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	100,000,000	1.00	1.00300	1.050	26.05 / 20.4	134,483,125	134,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

기호	소재지	명칭	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가목적
							가격시점
#1	반송동 93-6	센트럴에스 타운	9층 93*호	26.05	4.74	136,000,000	경매
							2025.01.20
#2	반송동 93-6	센트럴에스 타운	8층 83*호	24.97	4.54	114,000,000	경매
							2024.01.15

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭	층·호별	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	반송동 93-6	센트럴에스 타운	9층 928호	26.05	4.74	134,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 아파트 감정평가명세표

소 재 지	경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 9층 928호						
건 물 명	이장혁 소유물건(2025타경56521)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
	1. 경기도 화성시 반송동 93-6  (전유부분의 건물의 표시) 9층 928호 철골철근콘크리트구조  대지권 (1. 소유권)	9층	1,704.97			비준가격	
		10층	1,236.13				
		11층	1,402.24				
		대	2,180				
		내					
				26.05	26.05		134,000,000
				4.74			
				-----	4.74		
				2,180			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 67,000,000 67,000,000
	합 계				₩134,000,000.-		
		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 경기도 화성시 반송동 소재 "학동초등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔 아파트, 각종 점포, 음식점, 근린생활시설 공원, 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 출입이 용이하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 11층 중 9층 928호로서  
외벽 : 석재 및 시멘물탈위 페인팅 마감.  
내벽 : 시멘물탈위 벽지 도배 및 일부 타일 마감.  
창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비, 소화설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 집합건축물(제2종근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 공동주택)의 건부지로 이용 중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 중로1류와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역(화성동탄(1)), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

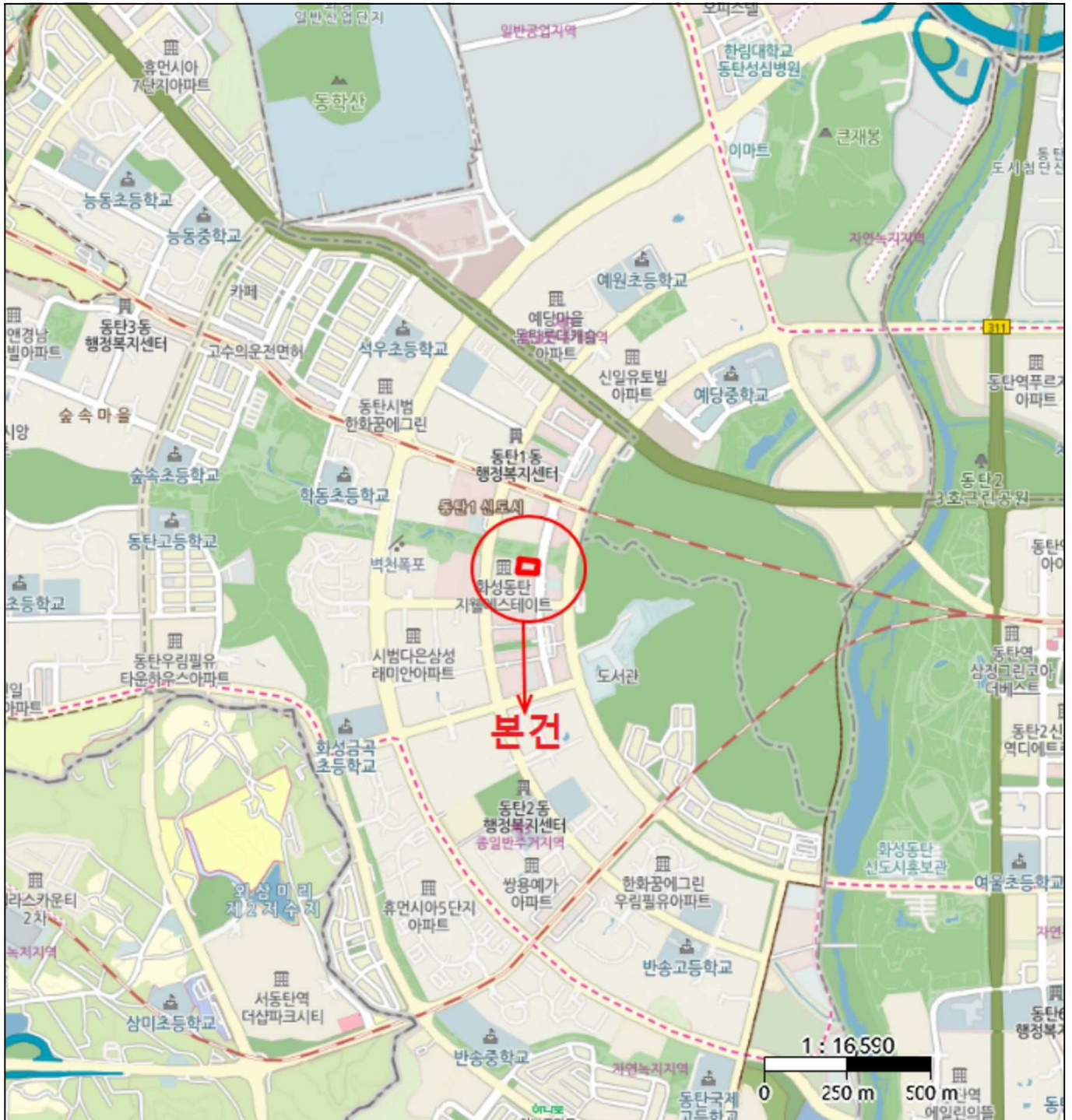
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2025.04.23일자로 전세권설정(전세금 금115,000,000원, 존속기간 2026년 04월 21일까지, 건물 전부)되어 있음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 9층 928호
-----	----------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 9층 928호
-----	----------------------------------

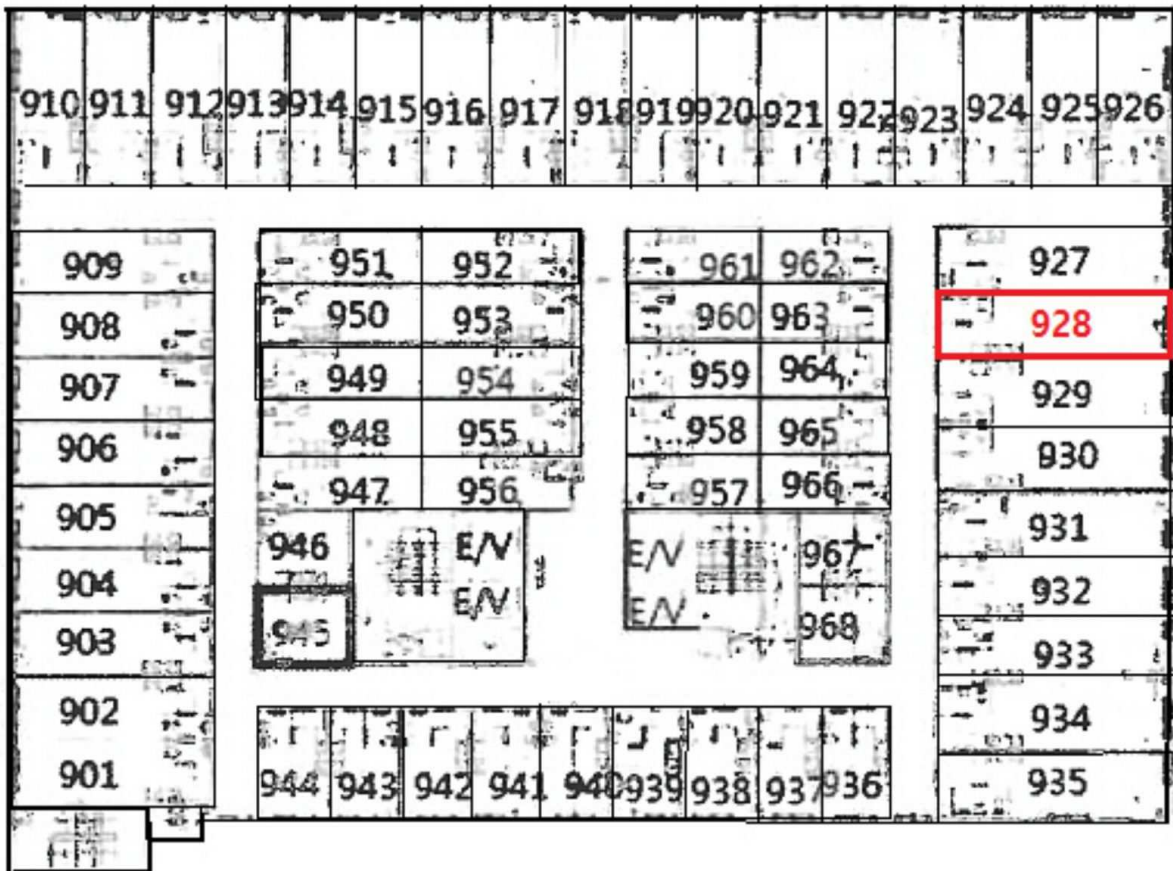


# 내부구조도

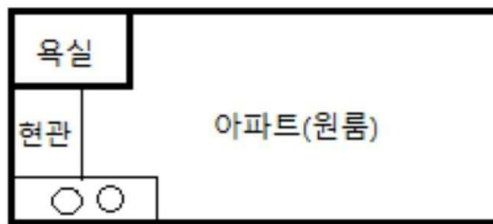


소재지 경기도 화성시 반송동 93-6 센트럴에스타운 9층 928호

No Scale



<호별배치도>



<내부구조도>





1

