

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 브엘세바하임
소유물건(2024타경100809)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: SY2412-1-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

서연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수미

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 브엘세바하임 (2024타경100809)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 18 ~ 2024. 12. 19	2024. 12. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	141,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩141,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 “수원시청” 북동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 수원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2024년 12월 19일임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준하여 감정평가하였으며, 의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2024년 12월 18일 ~ 19일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지·건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지·건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고하시기 바람.
- 본건 내부구조 및 이용상황 등은 내부확인이 곤란하여 건축물관리대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하고 건물의 상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 [경기도 수원시 팔달구 인계로 124번길 9]			
건물명	센트럴시티아리스타		구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
기호	층·호	전유면적(㎡)	주공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	3층 306호	15.5	23.47	6.0523
용도	도시형생활주택(원룸형)		사용승인일자	2020.7.23

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	용도	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
A	인계동 1036-13	도시형생활주택 (원룸형)	4층/400호	15.5	143,000,000	2024.02.17
						2020.07.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

대상물건 인근에 소재하고 물적유사성이 있으며 비교가능성이 높은 상기 거래사례 A를 비교 사례로 선정하였음.

4. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

(기준 월: 2021.06=100)

지역	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치 (기준시점지수/거래시점지수)
경부2권	99.5(2024년01월)	98.4(2024년11월)	0.98894

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

- 사례 : 대상

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인에서 유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인에서 유사함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 호별요인에서 유사함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 기타요인에서 유사함
누계		1.000	1.000	상승식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

사례	거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	결정가액(원)
					대상	사례		
A	143,000,000	1.00	0.98894	1.000	15.50	15.50	141,418,420	141,000,000

Ⅲ. 참고가격자료(인근지역 유사부동산 평가사례 및 거래사례)

[자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS]

기호	소재지	층·호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가금액(원)	구분
				사용승인일		
a	인계동 1036-13	12층 /1200호	19.76	2024.09.19	165,000,000	담보
				2020.07.23		
b	인계동 1020-2	4층 /400호	17.16	2024.02.05	166,000,000	법원 경매
				2021.05.14		
c	인계동 1036-13	10층 /1000호	19.76	2023.06.21	156,200,000	실거래
				2020.07.23		
d	인계동 1036-13	11층 /1100호	19.76	2023.06.30	154,000,000	실거래
				2020.07.23		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 결정 : 141,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 수원시 팔달구 인계동	1036-13 센트럴 시티 아리스타	공동주택 (도시형 생활주택 (원룸형))	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층					
	[도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 인계로124번길 9			지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층~12층 각	870.64 881.97 881.97 502.35 531.96 319.92				
	동소	1036-13	대		1,115.8				
				내 철근콘크리트구조 3층 306호	15.50	15.50	141,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					6.0523				
				1. 소유권대지권	-----	6.0523			
					1,115.8				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
								배분내역 70,500,000 70,500,000	
		합 계						₩141,000,000.-	
			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 수원시 팔달구 인계동 소재 "수원시청" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주상복합건물 및 상업용부동산 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건 내 3층 306호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 장방형 토지로서 "도시형생활주택(원룸형)" 건부지로 이용중임.

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

서측 및 남측으로 노폭 약 10미터의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 도시교통정비지역, 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 센트럴시티아리스타 3층 306호
------------	---



위치도



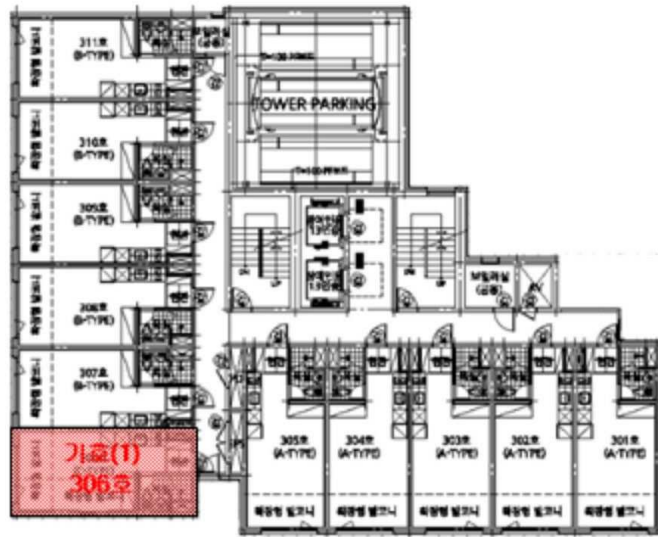
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 센트럴시티아리스타 3층 306호
------------	---



내 부 구조 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 센트럴시티아리스타 3층 306호
-------	---

축척없음



호별배치도



내부구조도



