감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 주식회사브엘세바하임 소유물건(2025타경55753)

의 뢰 인 : 수원지법 사법보좌관 김경환

감정서번호 : K2505-2-0707

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 경기지사

TEL. 031-212-6802 FAX. 031-212-6807

K2505-2-0707

(구분건물) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 경기지사 (인)
지사장 이윤창

감 정 평 가 사 (인)
이윤창

감정평가액	**일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	경매	
제 출 처	수원지방법원 경매12계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사브엘세바하임 (2025타경55753)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2025. 05. 13	2025. 05. 13	2025. 05. 13

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	136,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩136,000,000.-

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 장시영 (인)

K2505-2-0707

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	센트럴시티 아리스타 제6층 제606호 (원룸형))

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 수원시 팔달구 인계동 [도로명주소] 경기도 수원시 팔달구 인계로124번길 9	1036-13 센트럴시티 아리스타	공동주택 (도시형 생활주택 (원룸형))	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 ~ 12층 각	 870.64 881.97 881.97 502.35 531.96 319.92			
1 가	상동	1036-13	대	중심상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호 1소유권/대지권	1,115.8 15.5 6.0523 -------- 1,115.8	 15.5 6.0523 -------- 1,115.8	136,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,000,000 68,000,000	
	합 계						**₩136,000,000.-**	
				이 하	여	백		

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 '수원시청' 북동측 인근에 위치하는 '센트럴시티 아리스타' 제6층 제606호에 대한 수원지방법원 경매12계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-

3. 기타 참고사항

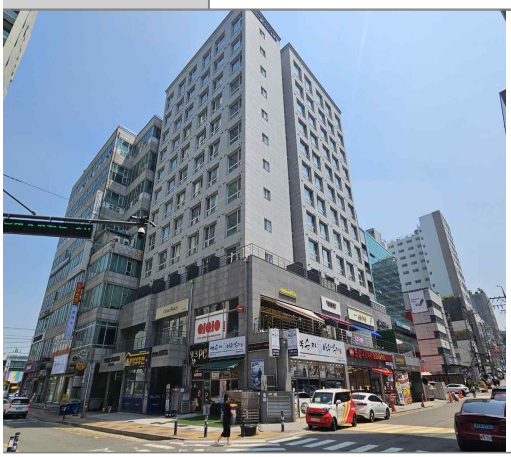
① 본건은 현장조사시 거주인의 폐문부재 중으로 내부구조를 확인치 못하여 집합건축물대장상 현황도면, 현장조사, 평가 전례, 인근 탐문조사 등을 참고하여 도면상 도시하였는바 경매 업무진행시 참고바람.

② 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 따라 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 표시하되 해당 유효 숫자 이하에서 반올림하였음.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 센트럴시티 아리스타 제6층 제606호
도로명주소	경기도 수원시 팔달구 인계로124번길 9



주용도	도시형생활주택(원룸형) 13호 / 110세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.07.23	
건물규모	층수	지하 3층/지상 12층
	연면적	6,868.09 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	건물명 층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고 (전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	센트럴시티 아리스타 6/606	도시형생활주택 (원룸형)	15.5	23.47	38.97	6.0523	39.77
합계 (1개호)			15.5	23.47	38.97	6.0523	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	건물명 층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	인계동 1036-13	센트럴시티 아리스타 12/OOOO	도시형 생활주택 (원룸형)	19.76	48.93	165,000,000 (@8,350,000)	2025.03.28 (2020.07.23)	-
#2	인계동 1036-13	센트럴시티 아리스타 4/OOO	도시형 생활주택 (원룸형)	15.5	38.97	143,000,000 (@9,230,000)	2024.02.17 (2020.07.23)	-
#3	인계동 1036-13	센트럴시티 아리스타 10/OOOO	도시형 생활주택 (원룸형)	19.76	48.93	156,200,000 (@7,900,000)	2023.06.22 (2020.07.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경부2권
연립다세대</td><td rowspan="4">-0.102%
(0.99898)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.03.28/
2025.05.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.02</td><td>98.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.03</td><td>98.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.3 - 98.4) / 98.4
≒ 0.99898</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등에서 열세, 전유부분의 면적 등에서 우세, 종합 우세)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	6/606	15.5	#1	8,350,000	1.000	0.99898	1.050	8,760,000	135,780,000	136,000,000
합계		15.5	-	-	-	-	-	-	-	136,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
도시형생활주택 (원룸형)	중심 상가지대	소로각지	8,500,000-9,000,000	-
위치 및 규모 등에 따라 차등				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 건물명 층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	인계동 1022-3 센트럴시티아리스타 8/OOO	도시형 생활주택 (원룸형)	18.57	49.73	160,000,000 (@8,620,000)	2025.04.14 (2021.03.17)	법원경매
(2)	인계동1036-13 센트럴시티아리스타 3/OOO	도시형 생활주택 (원룸형)	15.5	38.97	141,000,000 (@9,100,000)	2024.12.19 (2020.07.23)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 수원시 팔달구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	24,001,000,000	20,013,602,404	83.4	253	70	27.7
다세대	5,330,000,000	3,810,383,221	71.5	93	21	22.6
아파트	16,775,000,000	14,705,435,093	87.7	104	39	37.5
연립	262,000,000	233,019,090	88.9	5	2	40.0
오피스텔	343,000,000	264,770,000	77.2	6	1	16.7
오피스텔(주거)	1,291,000,000	999,995,000	77.5	44	7	15.9

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제6층 제606호	15.5	6.0523	136,000,000
합계		15.5	6.0523	136,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 수원시 팔달구 인계동 소재 '수원시청' 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 주상복합공간, 업무시설, 숙박시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 수원시청역(수인분당선)이 소재하는바 대중교통이용의 편의성은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상12층 건물 내 제6층 제606호로서,
외벽 : 인조석붙임 등 마감
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임(표준마감) 등 마감
창호 : PVC샷시 창호 등 마감임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 지하주차장 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지와 대체로 등고 평탄한 장방형 토지로서, 도시형생활주택(원룸형) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(시청지구),
소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

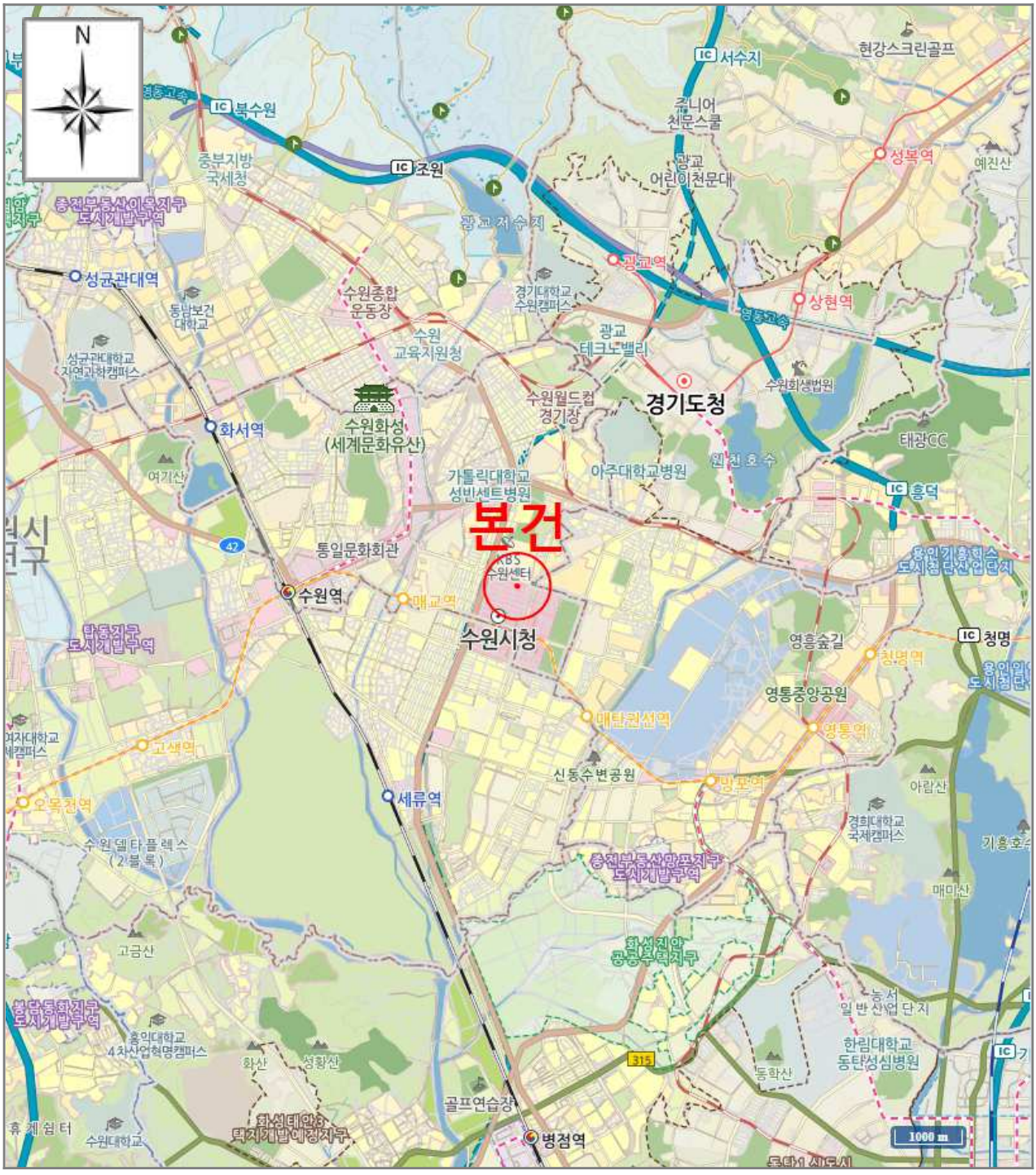
해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 부근 일대



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

K2505-2-0707

위 치 도

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13 센트럴시티아리스타 제6층 제606호(도로명주소: 경기도 수원시 팔달구 인계로124번길 9)

[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

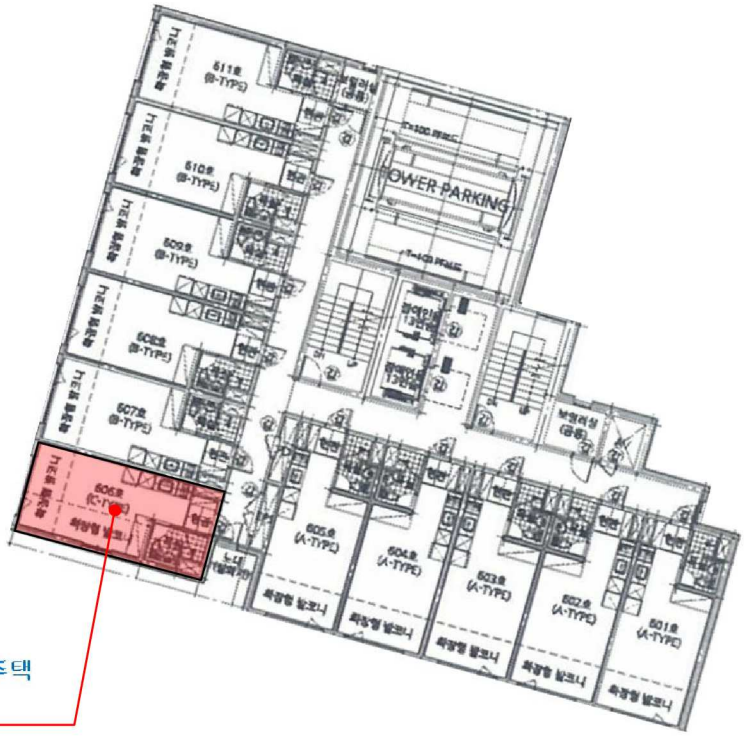
건 물 이 용 및 임 대 상 황

N

S = None

S

<센트럴시티아리스타 제6층 호별 배치도>



본건(가)
제6층 제606호
[용도: 도시형생활주택
(원룸형)]

<제6층 제606호 내부구조도>

< 임 대 상 황 >

임대부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	확인자 등 비고
	미상임	-	-	-

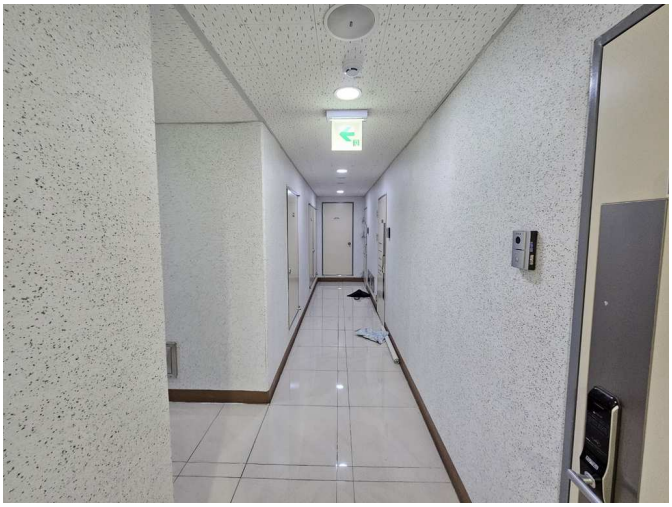
K2505-2-0707

사 진 용 지

소 재 지	경기도 수원시 팔달구 인계동 1036-13

본건 전체 전경

주변 전경



일련번호(가) 주변 복도 전경

일련번호(가) 출입문 전경