

감정평가서

Appraisal Report

한 해 란 氏 소유 물건


(2025타경502782)

NF2025-0630-0001

2025-07-01

대전지방법원 사법보좌관 이아름

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



() 가

가	가	가	가	가	가
			78	1872	()
()		가			()

가	(₩117,000,000.-)				
		가	()		
	5	가	가		
	(2025 502782)	가	-		
	-	2025.07.01	2025.06.30~ 2025.07.01	2025.07.01	
가	(公簿)()			가	
	(m ²)		(m ²)	가	
	1		1	-	117,000,000

가	가	가	가	가	가
			조	정	현
		가			()

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	세종특별자치시 보람동 743		
건물명 층, 호수	스타힐타워1 제8층 제801호		
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택(도시형생활주택)	사용 승인일자	2016년 03월 07일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
1	제8층 제801호	25.2685	117,000,000	@4,630,000	-
감정평가액 합계			₩117,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
세종특별자치 시청 남측 인근	-	도시형 생활주택	@4,500,000원/m ² 내외	7~8층

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 세종특별자치시청 남측 인근에 위치하는 스타힐타워 1(전유면적 : 25.2685㎡) 도시형생활주택으로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의“시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 01일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 30일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인 및 내부확인 은 집합건축물대장, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유 사용 부분 등을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 현장조사시(2025년 06월 30일) 폐문부재로 확인하지 못하였으나, 동 건물에 거주하는 입주민의 탐문 조사를 통하여 통상적인 내부상태 등을 종합적으로 판단하여 평가하였는바, 경매 진행 시 참고 바람.

2) 참고사항

본건 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분표시 할 경우에는

- 토지 : 46,800,000원, 건물 : 70,200,000원임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		세종특별자치시 보람동 743				
건물명 동, 층, 호수		스타힐타워1 제8층 제801호				
기 호		전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률
1	8층 801호	25.2685	41.4978	66.7663	7.5169	37.8%
용 도		공동주택 (도시형생활주택)	사용 승인일자	2016년	03월	07일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점	
								신축년도	신축년도
#1	보람동 743	스타힐 타워1	8층/ 806호	16.6229	4.945	77,000 (@4,632)	등기사항 전부 증명서	2024.09.23	2016
#2	보람동 743	스타힐 타워1	7층/ 707호	16.9848	5.0526	86,000 (@5,063)	등기사항 전부 증명서	2024.08.29	2016

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 세종특별자치시 아파트 매매가격지수】

【2025.03 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	107.6	106.4	105.2	104.2	103.2	102.8	102.2	102.0	101.8	101.6	101.3	101.0
2025년	100.7	100.4	100.0	100.3	101.9	-	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	101.9 (2025.05)	102.0 (2024.08)	101.9 / 102 = 0.99902

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동 건물인 바, 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동 건물인 바, 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례대비 제반 개별요인에서 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	해당사항 없음.
누 계		1.00		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
1	77,000,000 (@4,632,000)	1.00	0.99902	1.00	25.2685 /	116,933,131	117,000,000 (@4,630,000)
					16.6229		

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	보람동 743	스타힐타워1	5층/ 516호	26.5708	7.9042	경매	116,000	2024.11.06
							(@4,366)	2016
#2	보람동 744	스타힐타워2	8층/ 813호	21.6349	6.253	경매	98,000	2024.07.15
							(@4,530)	2016

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가 정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
세종시청 남측 인근	-	도시형 생활주택	@4,500,000원/m ² 내외	7~8층

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 내 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	8층 801호	25.2685	117,000,000	@4,630,000	-
합 계			117,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
(1)	세종특별 자치시 보람동 743 스타힐 타워1 [도로명 주소] 세종특별 자치시 한누리대로 2135	공동주택 (도시형생활 주택), 제1,2종 근린 생활시설, 업무시설	철근콘크리트 구조 평지붕 8층					
			1층	1,039.6652				
			2층	1,347.5875				
			3층	1,340.0275				
			4층	1,340.0275				
			5층	1,278.2686				
			6층	1,278.2686				
			7층	1,103.6892				
			8층	936.4138				
			옥탑1층	35.93				
			지1층	1,766.3511				
			지2층	1,727.2385				
			"	대	일반상업지역	2,020		
743		(내)						
1		철근콘크리트 구조 제8층 제801호	25.2685	25.2685	—	117,000,000	공용면적: 41.4978㎡	
		소유권	7.5169					
		대지권	-----	7.5169				
		합계	2,020					
	이	하	여	백		₩117,000,000.-		

집합건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 세종특별자치시 보람동 소재 세종특별자치시청 남측 인근에 위치하는 스타힐타워1 제8층 제801호로서, 주위는 동류형의 도시형생활주택 및 간선도로 변 각종 근린생활시설, 시청, 아파트단지 등으로 형성되어 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 중 제8층 제801호 건물로서,
외벽 : 인조석 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 마감.
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재경보 및 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

집합건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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 도로상태 등

본건 북서측으로 광대로와 접하며, 남동측 왕복 2차선 도로를 이용하여 차량 출입 중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 중점경관관리구역임.

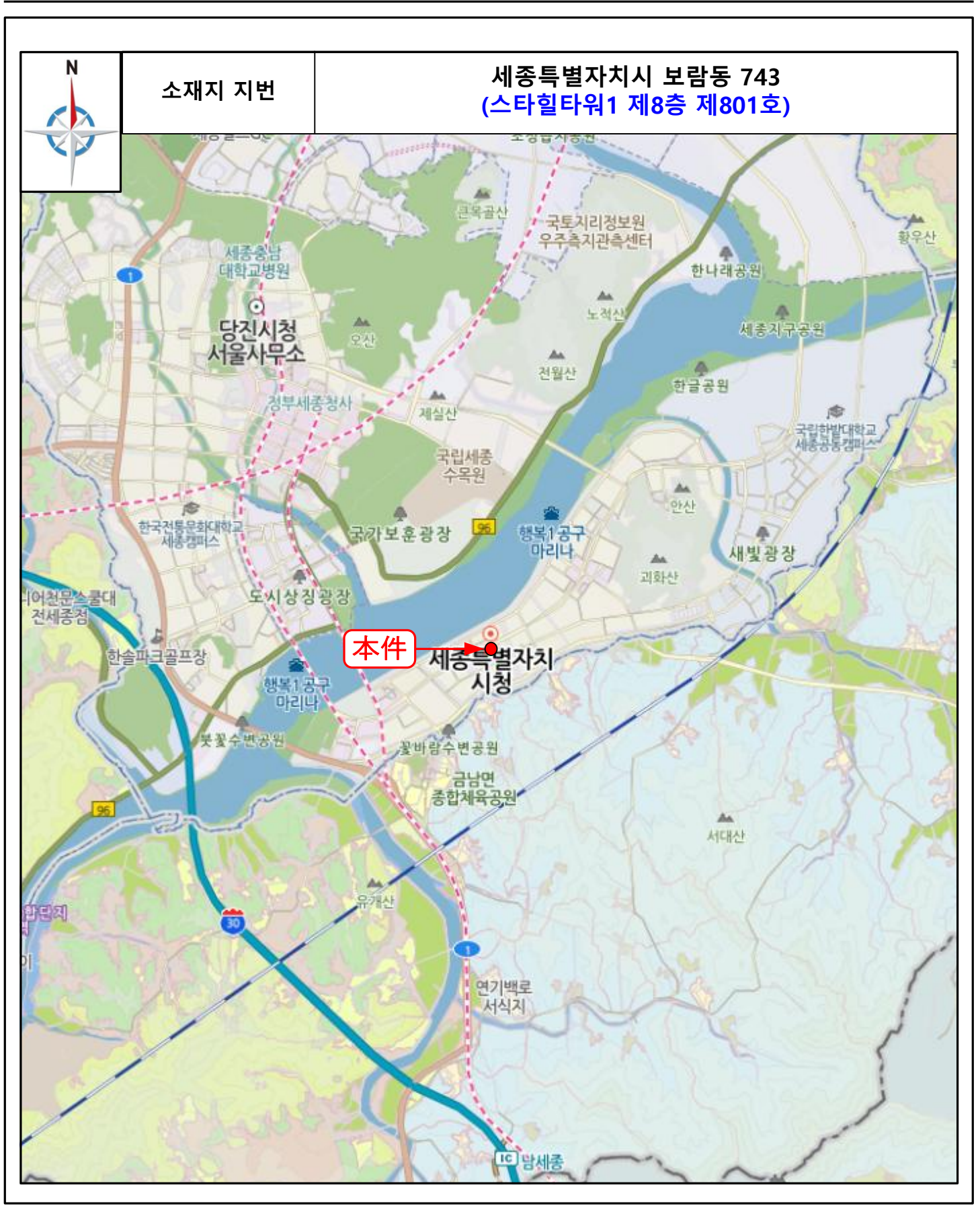
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광역 위치도



사 진 용 지



[본건 기호(1) 소재 스타힐타워1 전경]



[본건 기호(1) 소재 스타힐타워1 주위 전경]