

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	한해란 소유물건(2025타경503600)
감정서번호	112510-31-00640

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.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 주 흥

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 신동규 (서명또는인)

감정평가액	일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경503600)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.29	2025.10.28 ~ 2025.10.29	2025.10.30		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	123,000,000
	합 계					₩123,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 남측 인근에 위치하는 구분 건물(스타힐타워 I 제6층 제603호)에 대한 경매목적에 위한 감정평가건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	세종특별자치시 보람동 743		
건물명, 동, 층, 호수	스타힐타워 I 제6층 제603호		
구조	용도	사용승인일	전용률(%)
철근콘크리트구조 평지붕	공동주택 (도시형생활주택)	2016.03.07	37.94
전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
26.5949	43.4936	70.0885	7.9114
실지조사 여부	『감정평가에 관한 규칙』 제10조 1항에 따라 실지조사 하였음.		

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.10.29.이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2025.10.28. ~ 2025.10.29.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 방법

1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 감정평가방법의 적용 및 규정

- ① 본건 구분건물의 경우 대상물건과 유사한 수익자료 수집 곤란 및 대상물건 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

- ② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 일괄 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- ② 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 관행 등을 고려할 때 건물 및 토지의 구분평가는 곤란하나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후단 및 귀 원 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였으니 경매 진행 시 참고 바람.
- ③ 본건 구분건물은 폐문부재로 인하여 내부 확인이 불가한바, 내부이용상태 등은 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

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

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
A	보람동 743	스타힐 타워 1	제6층/제62*호	21.6349	6.4359	98,500,000	등기사항 전부 증명서	2025.06.16
						4,552,829		2016.03.07

(2) 비교사례의 선정

동일단지 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 선정함.

3. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[출처 : 한국감정원 아파트 매매가격지수]

시 점	매매가격지수	비 고
2025년 05월	101.9	세종특별자치시
2025년 09월	102.7	
시점수정치	1.00785	2025년 09월 / 2025년 05월

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치
1	A	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010

본건 기호(1)은 비교사례A 대비 호별요인(향별 효용 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

(1) 인근지역 유사부동산 호가수준

본건 인근 가격수준	전유면적당 4,000,000원 ~ 5,000,000원/㎡ 내외수준임.
------------	--

(2) 인근지역 매매 및 평가사례

기호	소재지/ 건물명칭	동	층/호	전유면적 (㎡)	매매 및 평가금액 (원)	매매 및 평가단가 (원/㎡)	목적	기준시점 및 매매시점
#1	보람동 743/ 스타힐 타워 I	-	제6층/ 제60*호	26.5949	107,000,000	4,023,328	매매	2025.06.12
#2	보람동 743/ 스타힐 타워 I	-	제8층/ 제80*호	25.2685	117,000,000	4,630,271	법원 경매	2025.07.01
#3	보람동 743/ 스타힐 타워 I	-	제5층/ 제51*호	26.5708	116,000,000	4,365,695	법원 경매	2024.11.06

※ 출처 : 협회 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	비고
1	4,552,829	1.00	1.00785	1.010	4,634,454	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	시산가액(원)
1	26.5949	4,634,454	123,252,841	123,000,000

※ 시산가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)
1	26.5949	4,634,454	123,252,841	123,000,000

※ 감정평가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 업무시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하3층/지상8층 건물 내 제6층 제603호로서,
외 벽 : 석재 붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.
※본건은 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장상 건축물현황도면 및 탐문 등에 의하였음.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 난방설비 등이 구비되어있음.

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

인접지대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, '주상용'건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 각각 왕복4차선, 왕복2차선의 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호) 등임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 보람동 743 스타힐타워1 제6층 제603호
-----	----------------------------------



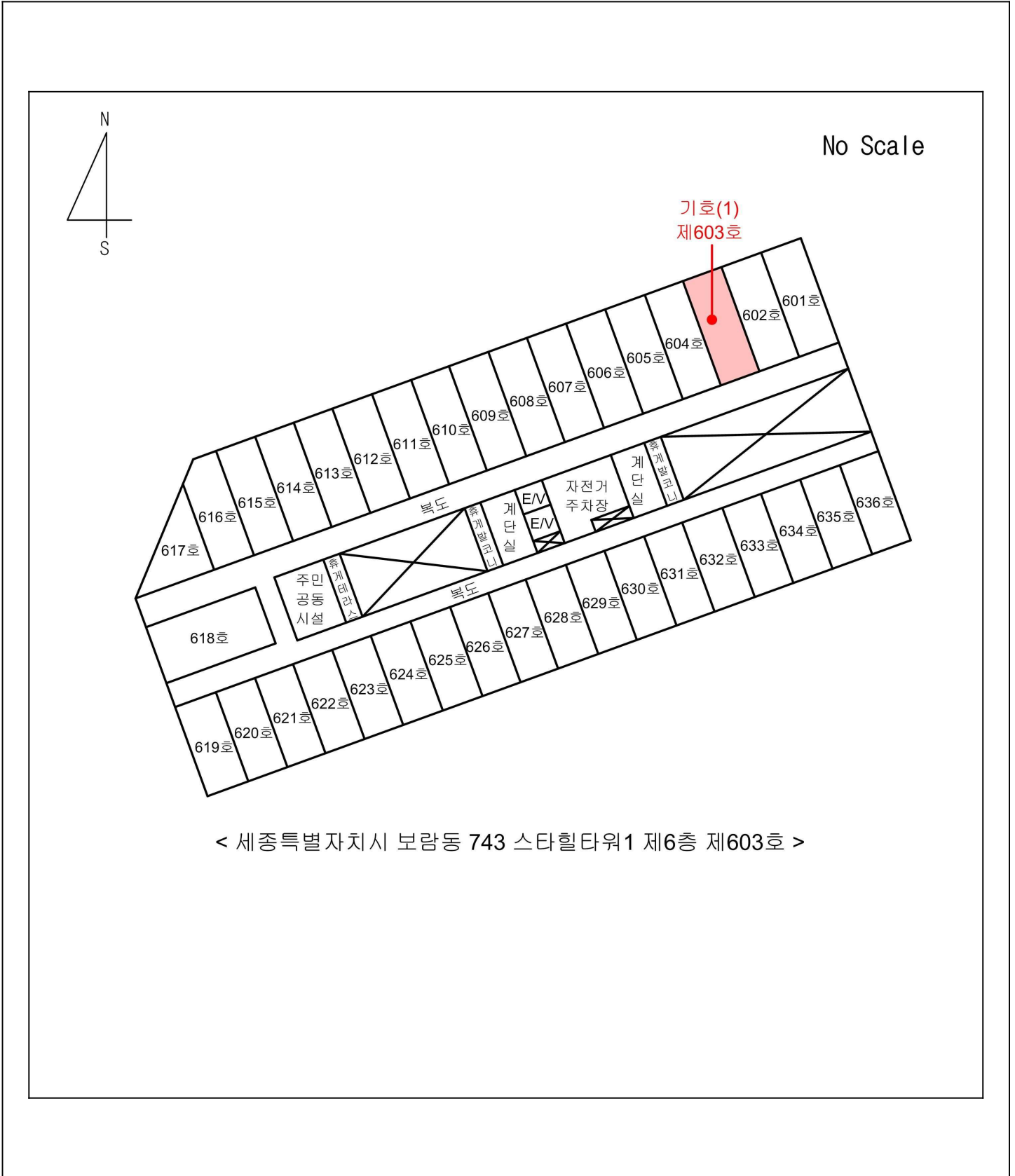
위치도



소재지	세종특별자치시 보람동 743 스타힐타워1 제6층 제603호
-----	----------------------------------



건물개황도



< 세종특별자치시 보람동 743 스타힐타워1 제6층 제603호 >



