

감정평가서

건명	한해란 소유물건 (2024타경122442)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	241-112801

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.

해솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	구천구백만원정 (₩99,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2024타경122442)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.16	2024.12.09 ~ 2024.12.16	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	99,000,000
	합계					₩99,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 보람동 744 스타힐타워2 제6층 제633호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 법령의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.16일 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.09일부터 2024.12.16일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 '거래사례비교법'
- 2) 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 '원가법'
- 3) 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 '수익환원법'

2. 감정평가방법의 결정

- 1) 대상물건은 구분소유 부동산으로서 인근 유사 공동주택(도시형생활주택)의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅳ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅴ. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 본건 집합건물(공동주택(도시형생활주택))의 위치확인은 건축물현황도 및 점유사용부분으로 위치확인하였음.
3. 본건 현장조사 당시 거주자 부재로 내부 상태는 건축물현황도 및 동일건물 내 유사규모의 주택 조사 등에 의하여 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 대상물건 개요

소재지	세종특별자치시 보람동 744			건물명	스타힐타워2		
구조	철근콘크리트구조			규모	지하 3층/지상 8층		
용도	공동주택(도시형생활주택), 제1,2종근린생활시설, 업무시설			사용승인일	2016.03.07		
일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	6	633	21.6349	11.6065	33.2414	6.253	

1) 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

2) 상기 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 주거용 공용부분(지하층 등 면적 등 제외)에 대한 합계 기준으로, 실제 분양면적과 상이할 수 있음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
가	보람동 7**	스***** 6/6**	27.4429	120,000,000	4,372,715	2024.11.12 2016.03.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

나. 비교사례의 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 및 물적 유사성이 높은 사례인 기호(가)를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 적용기준

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 세종특별자치시 아파트매매가격지수를 적용하였음.

나. 시점수정치

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

본건 일련번호	사례 기호	사례 거래(매매) 시점	기준시점	상승률	비고
1	가	2024.10 : 72	2024.11 : 71.7	-0.417% (0.99583)	71.7/72

※ 시점수정에 적용하는 지수는 거래시점과 기준시점의 각 직전 월의 매매가격지수를 적용하였음.

5. 지역요인

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

6. 개별요인

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조 건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	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 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	계
1	가	스***** 6/6**	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	일련번호(1)은(는) 사례(가) 대비 호별요인(층별·향별효용 등 고려)에서 우세함.						

7. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
ㄱ	보람동 7**	스***** 5/5**	28.5866	경매	130,000,000	4,547,585	2024.08.16 2016.03.07
ㄴ	보람동 7**	스***** 8/8**	21.6349	경매	98,000,000	4,529,718	2024.07.15 2016.03.07
ㄷ	보람동 7**	스***** 5/5**	26.5708	경매	116,000,000	4,365,695	2024.11.06 2016.03.07

나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 부동산태인]

구분	소재지	기간	평균낙찰가율	낙찰건수	비고
아파트 (생활주택)	세종특별자치시	최근 1년	79.60%	5건	

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

일련 번호	사례 기호	거래금액 (원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	가	120,000,000	1.00	0.99583	1.000	1.050	21.6349 / 27.4429	98,919,210	99,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액의 결정

본건의 감정평가액 산정시 원가법은 본건이 구분건물이란 특성을 고려할 때 적용이 곤란하고, 수익환원법 또한 수익자료에 대한 조사가 곤란하여 적용치 아니하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 인근지역내에 소재하는 유사물건의 거래사례·평가사례 등을 종합적으로 검토한 바 그 합리성이 인정된다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	소재지	건물명	층	호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	보람동 744	스타힐타워2	6	633	21.6349	6.253	99,000,000

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)	세종특별자치시 보람동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 2129	744 스타힐 타워2	공동주택 (도시형 생활주택), 제1,2종 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 8층				1동의 건물의 표시					
				지3층	1,560.9798								
				지2층	1,698.1798								
				지1층	1,737.2923								
				1층	1,093.1972								
				2층	1,324.3525								
				3층	1,316.7925								
				4층	1,316.7925								
				5층	1,253.382								
				6층	1,253.382								
				7층	1,065.05								
				8층	893.461								
				옥탑1층	35.93								
				1	세종특별자치시 보람동	744	대		일반상업지역	1,939.1			비준가액 공용면적 포함
									(내)				
철근콘크리트구조 제6층 제633호	21.6349	21.6349	99,000,000										
(1) 소유권대지권	6.253	6.253											
	1,939.1												
					토지·건물								
					토 지 :		배분내역						
					건 물 :		39,600,000						
							59,400,000						
합 계							₩99,000,000.-						
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 세종특별자치시 보람동 소재 "보람동행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 스타힐타워 2 제6층 제633호로서, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

북측으로 한누리대로가 통과하고 북서측 인근에 시내버스(BRT)정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 건물 중 제6층 제633호로서,
외벽 : 석재붙임, 드라이비트 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택) 단위세대로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로 주상용 건물의 부지로 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

북측, 동측 및 남측의 도로를 이용함.

(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)

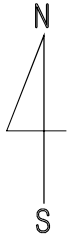
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

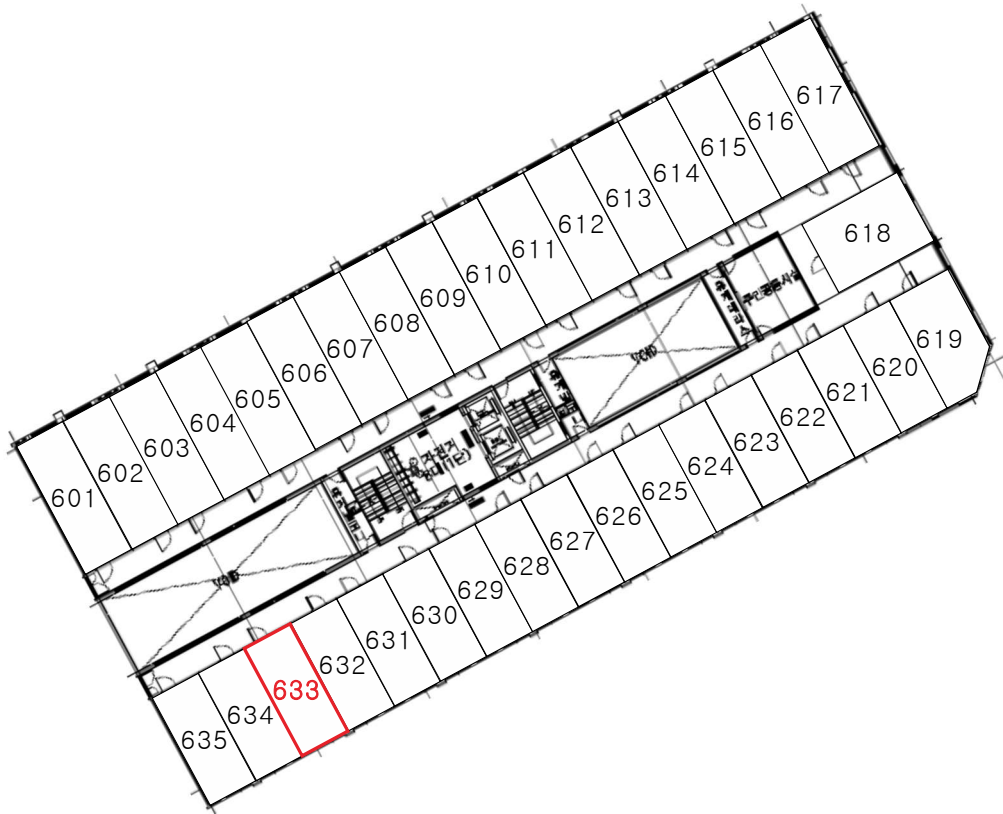
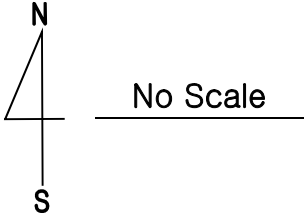
위 치 도



소재지 세종특별자치시 보람동 744 스타힐타워2 제6층 제633호



호 별 배 치 도



本 件 : 스타힐타워2 제6층 제633호



1 _1



1 _2





6

