

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 노근란 소유물건
(2025타경140)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 김규현

감정평가서번호: T2503-010

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

새롬감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 동 섭

감정평가액	삼억육천만원정 (₩360,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노근란 (2025타경140)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.03

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	1	구분건물	1	-	360,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩360,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 "경상북도 예천군 호명읍 산합리" 소재 "호명초등학교" 남동측 인근에 위치하는 경북도청신도시호반베르디움2차아파트 제210동 제16층 제1602호 단위세대로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가.본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나.별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 조사기간

가.기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 04월 03일을 기준시점으로 결정함.

나.실지조사 실시기간

현장조사 및 관련조사 : 2025년 04월 02일, 2025년 04월 03일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

-없음.

II. 감정평가의 방법의 적용

1. 감정평가 방법

가.부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나.원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

라.수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마.공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용규정

가.본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

나.『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가.구분소유건물의 평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물부부와 대지권을 일체로 한 『거래사례비교법』을 적용하였으며 대상 물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.

나.구분소유건물의 토지·건물 가격배분

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 대상구분건물의 개요

기호	소재지	건물명칭	구조 및 층수	용도	전유 면적(m ²)	사용승인일	대지권
1	호명읍 산합리 1381	호반베르디움 아파트 210동 16층 1602호	철근콘크리트구조 지상 16층	아파트	84.9868	2017.11.29	69.061

Ⅳ. 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 산정하였음.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/호	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
1	산합리 1381	호반베르디움 2차아파트	209/902	84.99	69.06	328,000,000	실거래 정보	2025.02.04
								2017.11.29
2	산합리 1381	호반베르디움 2차아파트	220/1204	84.99	69.06	330,000,000	실거래 정보	2025.02.05
								2017.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

동일 아파트 단지 내에 소재하며 대상물건과 물적 유사성이 높으며 비교적 최근에 거래된 거래사례(1)을 선정하였음.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

본건은 구분건물인 아파트로서 국토교통부에서 조사 발표한 지가변동률, 한국은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 국민은행에서 발표하는 매매가격 종합지수로 시점수정 하였음.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례의 매매시점 당시 가격지수 : 97.9 (2025.01)
- ▶ 본건 가격시점 현재 가격지수 : 97.6 (2025.02)
- ▶ 시점 수정치 : $97.6/97.9 \approx 0.99694$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비 고
조 건	세 항 목		
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	본건은 거래사례대비 외부요인이 대등함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경		
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	기타 사회적·경제적·행정적 요인		
건물요인	시공의 상태	1.00	본건은 거래사례대비 건물요인이 대등함.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.10	본건은 거래사례대비 층별, 위치별 효용에서 개별요인이 우세함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
누계		1.100	1.00 × 1.00 × 1.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격
					본건	사례	
1	328,000,000	1.00	0.99694	1.100	84.99	84.99	360,000,000

V. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준 (전용면적 기준)	본건 유사 아파트 m ² 당 평균시세 : @4,200,000원 - @4,300,000 수준
-------------------	--

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/호	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
산합리 1381	호반베르디움 2차아파트	210/1602	84.99	69.06	경매	365,000,000	2022.10.11
							2017.11.29

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 360,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)에 의해 거래사
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정
평가액을 결정하였음.

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	1동의 건물의	표시	아파트	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 16층	1층	467.0024			
	경상북도 예천군 호명읍 산합리	1381 경북도청 신도시 호반 베르디움							
	[도로명주소] 경상북도 예천군 호명읍 양지로 14	2차 210동		2층-16층 각		445.1064			
	전유부분의 건물의 표시			(내) 16층1602호 철근콘크리트조		84.9868	84.9868	360,000,000	비준가격
	대지권의 목적 인 토지의표시								
	토지의 표시: 1.경상북도 예천군 호명읍 산합리	1381	대	제2종 일반주거지역		79,121.6			
	대지권의 종류:			1.소유권					
	대지권의 비율:			1.소유권/대지권		69.061			
						79,121.6	69.061		
								토지·건물 토 지 : 108,000,000 건 물 : 252,000,000	
	합 계							₩360,000,000.-	
			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 경상북도 예천군 호명면 산합리 소재 "호명초등학교" 남동측 인근에 위치하는
경북도청신도시호반베르디움2차아파트 제210동 제16층 제1602호 단위세대로서, 부근일대는
아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은
보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 제16층건 중 제16층 제1602호로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.
-내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
-바닥: 바닥재 및 일부 타일 등 마감.
-창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비 및 도시가스
에 의한 난방설비 등이 되어있음.

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

부정형의 자체지반 대체로 평탄한 토지로서 아파트부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약25미터, 서측으로 폭 약20미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-12-31), 지구단위계획구역(2015-11-23), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-12-31)(대로3-2(예))(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(2015-12-31)(소로1-31(예))(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-12-31)(중로1-4(예))(접함)가축사육제한구역(경북도청이전 신도시 개발예정지구 외곽경계 1km 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-07-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-31)(호명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 영농여건불리농지

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

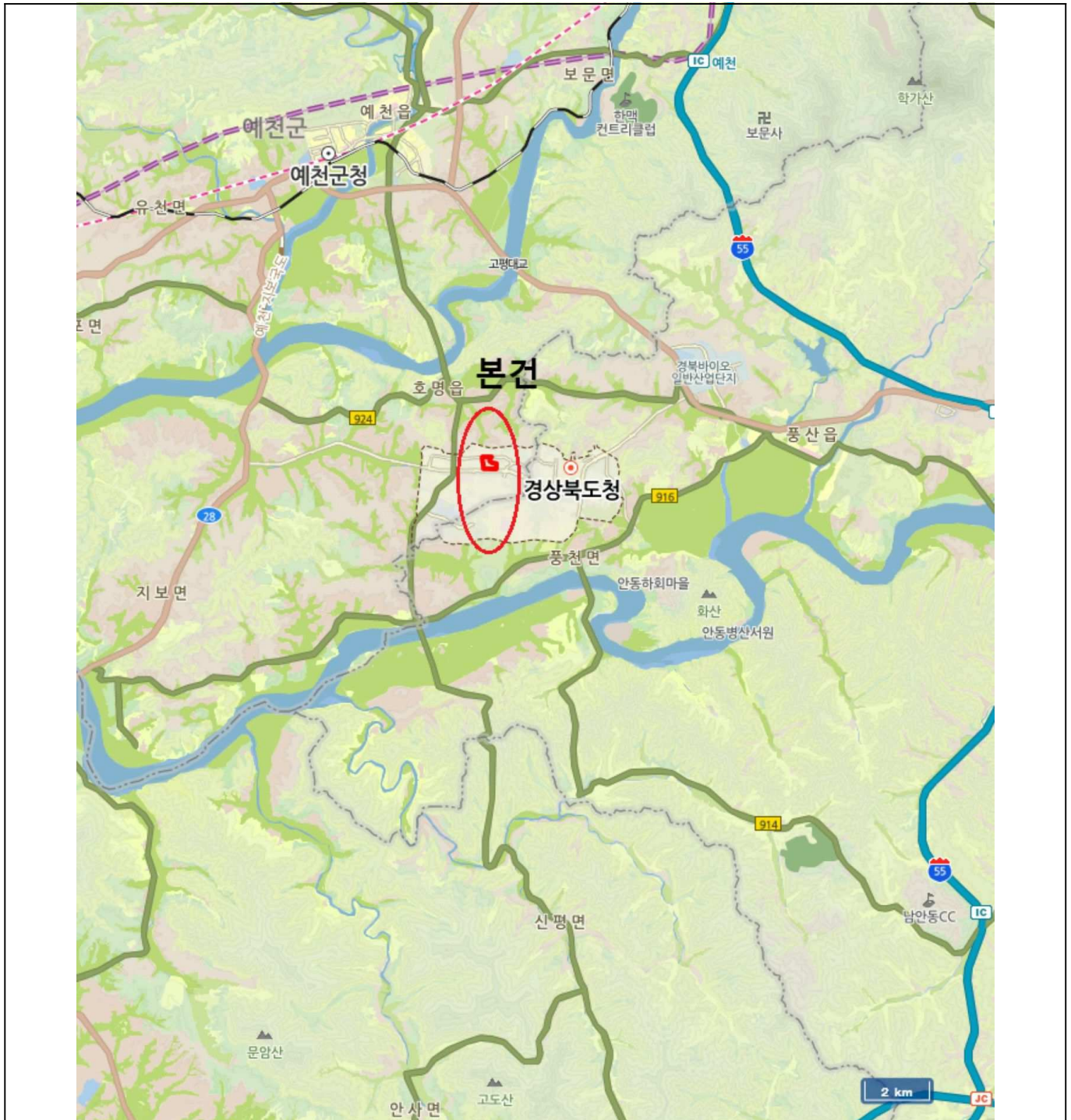
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:본건 아파트는 수차례 방문하였으나 이해관계인의 폐문 및 부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 건축물대장 및 탐문조사결과를 바탕으로 통상적인 수준을 기준으로 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경상북도 예천군 호명읍 산합리 1381 경북도청신도시호반베르디움2차 210동 16층 1602호
------------	--



위치도 및 호별 배치도



소재지 경상북도 예천군 호명읍 산합리 1381 경북도청신도시호반베르디움2차 210동 16층 1602호



-호별 배치도

1601	1602	1603	1604
------	------	------	------

본건) 경상북도 예천군 호명읍 경북도청신도시호반베르디움2차
210동 16층 1602호





