

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현
건명	이동훈 소유물건(2025타경5290)
감정서번호	SB250428-01

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.

삼백감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 예천군 호명읍 산합리 소재 "경북일고등학교" 북서측 인근에 위치하는 "동일스위트더파크" 제119동 제7층 제701호 단위세대에 대한 대구지방법원 상주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

1) 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 거래사례비교법으로 산정하고, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 실거래가격, 평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등 종합 검토하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」 제20조의 규정에 의거 대지사용권 (대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이 나, 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 토지가액과 건물가액을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으며, 거주자부재 및 폐문으로 내부사항은 관련공부 및 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하여 동류형 아파트의 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.
- 본건의 구분건물감정평가명세표상 「토지 · 건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 07일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경상북도 예천군 호명읍 산합리 1393 [도로명주소] 경상북도 예천군 호명읍 행복로 177					
건물명 및 동·층·호수	"동일스위트더파크" 제119동 제7층 제701호					
건물의 개황	지목	용도지역		규모		
	대	제3종일반주거지역		지상17층		
	구조	용도			사용승인일	
	철근콘크리트구조 금속기와지붕 17층	공동주택(아파트)			2019.02.28	
평가대상 물건개요	기호	동/ 층/호수	면적(m ²)		소유권 대지권(m ²)	용도
			전유	공용		
	1	119동/ 7층/701호	84.7978	76.9792	87,979.6중 58.7287/87,979.6	아파트

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지 지번	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
				사용승인일		
①	예천군 호명읍 산합리 1393	120동/ 000	84.7978	2025.02.24	300,000,000 (약3,537,827원/㎡)	-
				2019.02.28		
②	예천군 호명읍 산합리 1393	119동/ 000	84.7978	2025.01.22	300,000,000 (약3,537,827원/㎡)	-
				2019.02.28		
③	예천군 호명읍 산합리 1393	109동/ 000	84.7978	2025.04.01	310,000,000 (약3,655,755원/㎡)	-
				2019.02.28		

2) 비교사례의 선정

본건 감정평가대상 부동산과 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ②를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 지번	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원) (전유면적㎡당 단가)	비고
				사용승인일		
②	예천군 호명읍 산합리 1393	119동/ 000	84.7978	2025.01.22	300,000,000 (약3,537,827원/㎡)	-
				2019.02.28		

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경상북도" 아파트 매매가격지수를 활용하여 산출함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 월별 아파트 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	104.3	104.4	104.5	104.6	104.7	104.8	104.7	104.5	104.2	103.7	102.7	101.0
2023년	100.1	99.3	98.8	98.4	98.2	98.2	98.1	98.4	98.7	99.0	99.0	99.0
2024년	98.9	98.8	98.8	98.9	99.0	98.8	98.6	98.6	98.5	98.4	98.3	98.0
2025년	97.9	97.6	97.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

거래시점 : 2025.01.22, 2024년 12월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2025.05.07, 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함.

2025.01.22 매매 가격지수 (적용: 2024년 12월) : 98.0

2025.05.07 매매 가격지수 (적용: 2025년 03월) : 97.4

나. 시점수정치 산출

$$\frac{2025년\ 03월\ 지수}{2025년\ 12월\ 지수} = \frac{97.4}{98.0} \approx 0.99388$$

다. 시점수정치의 결정

상기의 매매가격지수를 참작하고 최근의 부동산 거래가격 변동추이를 종합 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례②	기호1	
단지외부 요인	대중교통, 차량이용의 편의성	1.00	1.00	같은 아파트단지 내 소재하는 바, 외부요인은 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 아파트단지 내 소재하는 바, 내부요인은 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	같은 아파트단지 내 소재하는 바, 호별요인은 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

비교사례 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²) (본건/사례)	산출가액(원)	비준가액(원)
300,000,000	1.00	0.99388	1.000	84.7978/84.7978	298,164,000	300,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 290,000,000원~320,000,000원 내외임.

2. 인근 평가사례

기호	소재지 지번	동/ 층/호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	가격시점	평가액(원) (전유면적m ² 당 단가)	비고
					사용승인일		
㉔	예천군 호명읍 산합리 1393	109동/ 000	84.7978	경매	2024.02.23	313,000,000 (약3,691,038원/m ²)	-
					2019.02.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지 지번	동/ 층/호수	전유면적(m ²)	소유권 대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	예천군 호명읍 산합리 1393	119동/ 7층/701호	84.7978	87,979.6중 58.7287/87,979.6	300,000,000

2. 결정의견

상기의 참고가격자료 등을 종합적으로 검토할 때 거래사레비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 상기금액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서표

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 경상북도 예천군 호명읍 산합리	표시 1393 동일스위 트더파크 119동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 금속기와지붕 17층 1층 2층 ~ 17층	54.9057		300,000,000	비준가액
	[도로명주소] 경상북도 예천군 호명읍 행복로 177	건물의	표시 >	철근콘크리트구조	84.7978	84.7978		
	< 전유부분의 7층 701호	목적인 표시: 1. 경상북도 예천군 호명읍 산합리	토지의 대	표시 > 제3종일반주거지역	87,979.6			
	대지권의 1. 소유권	종류:			58.7287			
	대지권의 1.	비율:			----- 87,979.6	58.7287		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,000,000 240,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩300,000,000.-	

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 "경북일고등학교" 서측에 위치하는 "동일스위트더파크" 제119동 제7층 제701호 단위세대로서, 주위는 아파트, 학교, 상업시설, 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건단지까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 금속기와지붕 17층건 중 제7층 제701호 단위세대로서,
- 외벽: 화강석 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
 - 내벽: 벽지 및 타일 등 마감.
 - 바닥: 바닥재 및 타일 등 마감.
 - 창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기, 화재설비등이 되어 있으며, 도시가스 및 개별난방설비 등이 되어 있음.

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 토지로서 자체지반 대체로 평탄한 '아파트부지'임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 대로, 서측으로 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2015-12-31), 지구단위계획구역(2015-11-23), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-12-31)(대로3-2(예))(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-12-31)(중로1-5(예))(접합) 가축사육제한구역(경북도청이전 신도시 개발예정지구 외곽경계 1km 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-31)(호명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-04-08)(호명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2020-08-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 영농여건불리농지

(9) 공부와의 차이

-

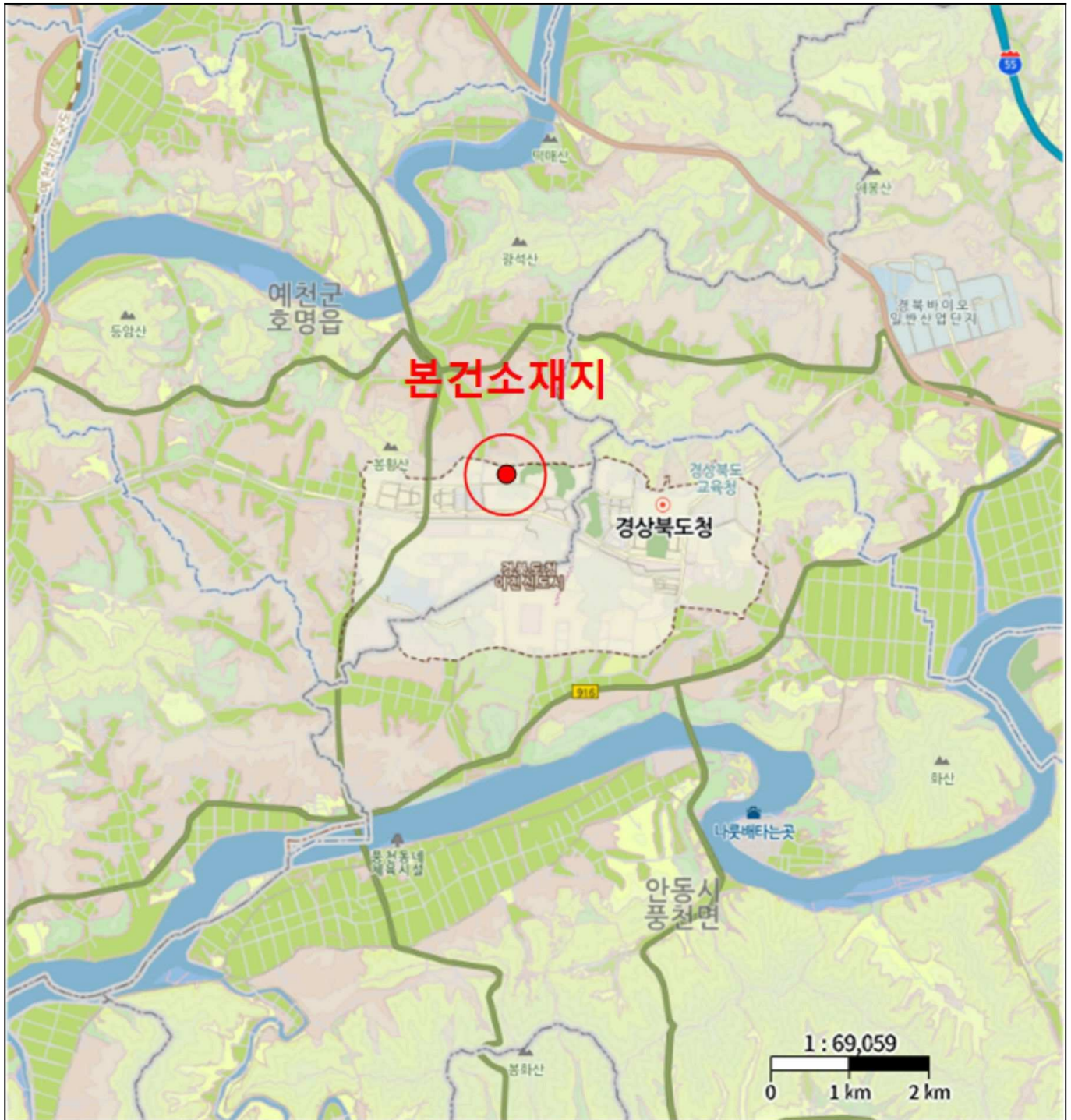
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

광역위치도



소재지	경상북도 예천군 호명읍 산합리 1393 동일스위트더파크 119동 7층 701호
-----	---



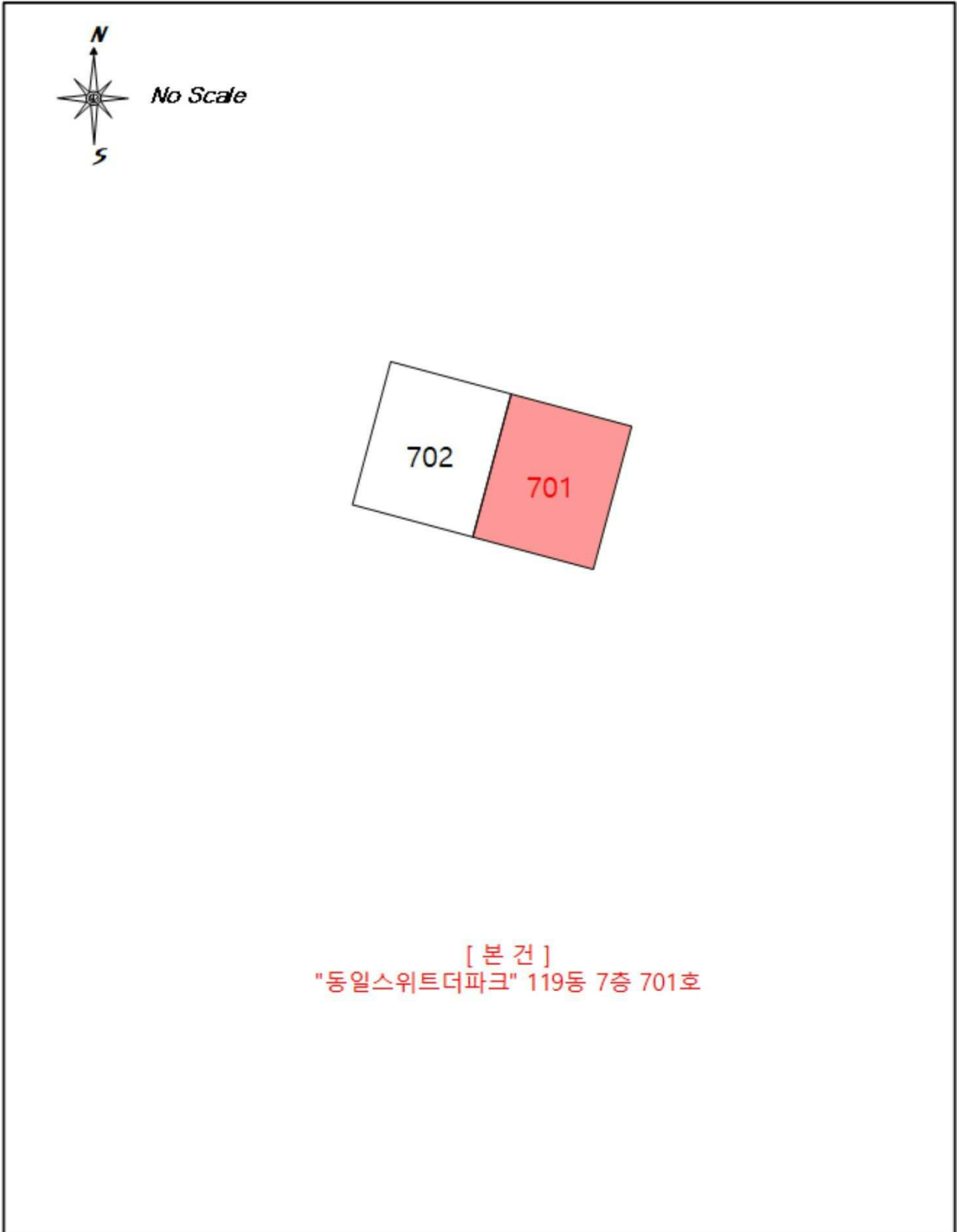
위치도



소재지	경상북도 예천군 호명읍 산합리 1393 동일스위트더파크 119동 7층 701호
------------	---



호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건 남측 전경



본건 북동측 전경

사 진 용 지



1층 공동 출입구 전경



본건 현관문 전경