

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)드림저축은행장
건명 : 경상북도 구미시 오태동 791
오태명당폴리비에1단지
제103동 제1층 제108호 외 구분건물 외
감정평가서 번호 : 하나 250207-10-048



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 대구경북지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-756-8115

대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20250227-00-011	심 의 일	2025-02-26
감정서번호	하나 250207-10-048	평 가 목 적	일반거래
평가 의뢰인	(주)드림저축은행장		
건 명	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제103동 제1층 제108호 외 구분건물 외		
물건소재지	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제103동 제1층 제108호 외		
감정평가액	₩1,114,033,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 양 기 철



감정평가총괄표

총평가가액	一金일십일억일천사백삼만삼천원整 (₩1,114,033,000.-)
평가의뢰인	(주)드림저축은행장

* 감정평가내용

구 분	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제103동 제1층 제108호 외	₩814,000,000	
2	경상북도 구미시 오태동 산4-11 외	₩166,033,000	
3	대구광역시 동구 효목동 337 태왕메트로시티 제701동 제5층 제502호	₩134,000,000	
	이 하	여 백	
합계		₩1,114,033,000.-	

참고사항	
------	--




경상북도 구미시 오태동
791 오태명당폴리비에1단지
제103동 제1층 제108호 외





(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

감정평가사

지사장 정해정 (인) 심진수    (인)

감정평가액	팔억일천사백만원정 (₩814,000,000.-)					
의뢰인	(주)드림저축은행장		감정평가 목적	일반거래(시가참고)		
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사매경주택		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	집합건물등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 07	2025. 02. 07	2025. 02. 17	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	814,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩814,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사     (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태교' 남서측 인근에 위치하는 '오태명당폴리비에1단지' 제102동 제1층 제108호 외 10개 구분건물로서, 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에1단지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상북도 구미시 오태동 [도로명주소] 경상북도 구미시 지주중류4길 18	791 오태명당 폴리비에 1단지 제102동	공동주택 (도시형 생활 주택)- 단지형 연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				1층	563.7128			
				2층	563.7128			
				3층	563.7128			
				4층	563.7128			
					9,614.6			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제108호	56.7983	56.7983	93,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 75.8772㎡
				소유권	92.3333			
				1.x ----- 대지권	9,614.6x---- 9614.6	92.3333		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에1단지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 나 다	경상북도 구미시 오태동 [도로명주소] 경상북도 구미시 지주중류4길 18	791 오태명당 폴리비에 1단지 제103동	공동주택 (도시형 생활 주택)- 단지형 연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
				1층	603.1548			
				2층	603.1548			
				3층	603.1548			
				4층	603.1548			
					9,614.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	38.5771	38.5771	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 50.8886㎡
				소유권	62.7123			
				1.x ----- 대지권	9,614.6x----	62.7123		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	38.5771	38.5771	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	62.7123			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에1단지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				1.x ----- 대지권	9,614.6x---- 9,614.6	62.7123	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 50.8886㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	38.5771	38.5771		
				소유권	62.7123			
				1.x ----- 대지권	9,614.6x---- 9,614.6	62.7123		
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	38.5771	38.5771	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.2054㎡
				소유권	62.7123			
				1.x ----- 대지권	9,614.6x---- 9,614.6	62.7123		
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	38.5771	38.5771		
바				소유권	62.7123		63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 50.8886㎡
				1.x ----- 대지권	9,614.6x---- 9,614.6	62.7123		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	38.5771	38.5771		
				소유권	62.7123			
사				1.x -----	9,614.6x----	62.7123	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.2054㎡

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에1단지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 아 자	경상북도 구미시 오태동 [도로명주소] 경상북도 구미시 지주중류4길 18	791 오태명당 폴리비에 1단지 제107동	근린 생활시설	대지권	9,614.6			
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 단층				
				근린 생활시설	지1층	507.2593		
				계단실	1층	16.354		
				대	9,614.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비02호	51.5928	51.5928	73,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 67.6776㎡
				소유권	54.4923			
				1.x ----- 9,614.6x-----		54.4923		
				대지권	9,614.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비03호	50.8158	50.8158	72,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.6584㎡
				소유권	53.6716			
				1.x ----- 9,614.6x-----		53.6716		


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에1단지						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
차 카				대지권	9,614.6		72,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.6584㎡
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제지1층 제비04호	50.8158	50.8158		
				소유권	54.4923			
				1.x ----- 9,614.6x-----		54.4923		
				대지권	9,614.6			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제지1층 제비05호	134.6674	134.6674		
				소유권	142.2354		126,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 176.6521㎡
				1.x ----- 9,614.6x-----		142.2354		
				대지권	9,614.6			
합 계								₩814,000,000.-
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제102동 제108호 외 10개호		
도로명주소	경상북도 구미시 지주중류4길 18		
	주용도	공동주택 172세대(6개동)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.10.15	
	건물규모	층수	지상4층
		연면적	11,851.2017 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102/ 1/108	연립주택	56.7983	19.0789	75.8772	92.3333	74.86
나	103/ 2/203	연립주택	38.5771	12.3115	50.8886	62.7123	75.81
다	103/ 2/207	연립주택	38.5771	12.6283	51.2054	62.7123	75.34
라	103/ 2/208	연립주택	38.5771	12.3115	50.8886	62.7123	75.81
마	103/ 3/304	연립주택	38.5771	12.6283	51.2054	62.7123	75.34

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
바	103/ 3/308	연립주택	38.5771	12.3115	50.8886	62.7123	75.81
사	103/ 4/407	연립주택	38.5771	12.6283	51.2054	62.7123	75.34
아	107/ 지1/비02	근린생활시설	51.5928	16.0848	67.6776	54.4923	76.23
자	107/ 지1/비03	근린생활시설	50.8158	15.8426	66.6584	53.6716	76.23
차	107/ 지1/비04	근린생활시설	50.8158	15.8426	66.6584	53.6716	76.23
카	107/ 지1/비05	근린생활시설	134.6674	41.9847	176.6521	142.2354	76.23
합계 (11개호)			576.1527	183.653	759.8057	772.678	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	오태동 791	103/ 3/305	연립주택	56.7983	74.8498	94,000,000 (@1,650,000)	2024.11.01 (2015.10.15)	-
#2	오태동 791	103/ 4/402	연립주택	38.5771	51.2054	63,000,000 (@1,630,000)	2023.09.13 (2015.10.15)	-
#3	오태동 757-2	-/1/106	근린생활 시설	47.56	65.663	84,000,000 (@1,770,000)	2024.01.19 (1997.05.19)	-
#4	오태동 770-1	상가/ 1/107	근린생활 시설	27	30.5034	40,000,000 (@1,480,000)	2023.12.12 (1999.07.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가 ~ 사

< 사례 #3 > : 일련번호 아 ~ 카

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.01/ 2025.02.07	
경북 연립다세대	-0.3% (0.99700)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	100.1
			기준시점 당시 지수	2025.01	99.8
		산식		99.8 / 100.1 ≈ 0.99700	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	2024.01.19/ 2025.02.07
경북 집합상가	0.497% (1.00497)	분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경북 2024년 01분기 : 0.26 2024년 02분기 : 0.39 2024년 03분기 : 0.11 2024년 04분기 : -0.15 2025년 01분기 : -0.15 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0026 \times 73 \div 91) \times (1+0.0039) \times (1+0.0011) \times (1-0.0015) \times (1-0.0015 \times 38 \div 92) \approx 1.00497$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가)~사) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 아~차] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.80	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.10	본건은 사례대비 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 마감상태 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.90	본건은 사례대비 위치별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		0.792	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 카) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.80	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.10	본건은 사례대비 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 마감상태 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.60	본건은 사례대비 위치별효용, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		0.528	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	102/1 /108	56.7983	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	93,436,043	93,000,000
나	103/2 /203	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
다	103/2 /207	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
라	103/2 /208	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
마	103/3 /304	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
바	103/3 /308	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
사	103/4 /407	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
아	107/1 /비 02	51.5928	#3	1,770,000	1.000	1.00497	0.792	1,408,807	72,684,298	73,000,000
자	107/1 /비 03	50.8158	#3	1,770,000	1.000	1.00497	0.792	1,408,807	71,589,655	72,000,000
차	107/1 /비 04	50.8158	#3	1,770,000	1.000	1.00497	0.792	1,408,807	71,589,655	72,000,000
카	107/1 /비 05	134.667 4	#3	1,770,000	1.000	1.00497	0.528	939,205	126,480,295	126,000,000
합계		576.1527	-	-	-	-	-	-	-	814,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 연립주택	기존 주택지대	소로변	1,600,000-1,700,000	-
유사 상가 1층	후면 주택 및 상가지대	소로변	1,400,000-1,500,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	오태동 791 103/3/305	연립주택	56.798 3	74.849 8	94,000,000 (@1,650,000)	2024.12.10 (2015.10.15)	담보	-
(2)	오태동 791 107/지1/비01	근린생활 시설	111.27 51	145.96 68	180,000,000 (@1,620,000)	2019.06.18 (2015.10.15)	담보	-
(3)	오태동 757-2 -/1/105	근린생활 시설	41.71	57.587	80,000,000 (@1,920,000)	2019.12.31 (1997.05.19)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 구미시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	23,902,835,770	18,314,816,682	76.6	630	211	33.5
연립	690,735,770	520,175,000	75.3	14	4	28.6
상가	26,236,163,370	14,838,685,653	56.6	245	42	17.1
근린상가	20,768,163,370	12,217,475,653	58.8	168	36	21.4
토지	16,654,879,450	10,544,915,917	63.3	234	62	26.5
답	2,436,503,930	1,236,372,000	50.7	62	17	27.4
대지	1,077,540,740	927,123,830	86.0	20	9	45.0
임야	11,929,383,360	7,766,169,387	65.1	104	24	23.1
전	1,211,451,420	615,250,700	50.8	47	12	25.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가	제102동 제1층 제108호	56.7983	92.3333	93,000,000
나	제103동 제2층 제203호	38.5771	62.7123	63,000,000
다	제103동 제2층 제207호	38.5771	62.7123	63,000,000
라	제103동 제2층 제208호	38.5771	62.7123	63,000,000
마	제103동 제3층 제304호	38.5771	62.7123	63,000,000
바	제103동 제3층 제308호	38.5771	62.7123	63,000,000
사	제103동 제4층 제407호	38.5771	62.7123	63,000,000
아	제107동 제지1층 제비02호	51.5928	54.4923	73,000,000
자	제107동 제지1층 제비03호	50.8158	53.6716	72,000,000
차	제107동 제지1층 제비04호	50.8158	53.6716	72,000,000
카	제107동 제지1층 제비05호	134.6674	142.2354	126,000,000
합계		576.1527	772.678	814,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산 의 감정평가액으로 결정함.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 기타 참고사항

.

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태교' 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택 및 다가구주택, 아파트단지, 주거나지, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있어 제반주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건단지까지 차량출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통사정 보통임.
인접도로상태	본건 단지 남서측으로 폭 약 10M, 남동측으로 폭 약 8M 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(지주중류비 4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
건 물 구 조	가)~사) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건으로서, - 외벽: 몰탈위 페인팅 마감, - 내벽: 벽지 및 일부타일 마감, - 바닥: 강화마루 및 일부타일 마감, - 창호: 시스템창호 임. 아)~카) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상1층 건으로서, - 외벽: 몰탈위 페인팅 마감, - 내벽: 몰탈위 페인팅 마감, - 바닥: 바닥타일 마감, - 창호: 강화유리 임.
이 용 상 황	가)~사) 연립주택으로 이용중임. 아)~카) 근린생활시설로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	가)~사) 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러설비, LPG가스보일러에 의한 개별난방설비 되어 있음. 가)~사) 공용 위생 및 급배수설비 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

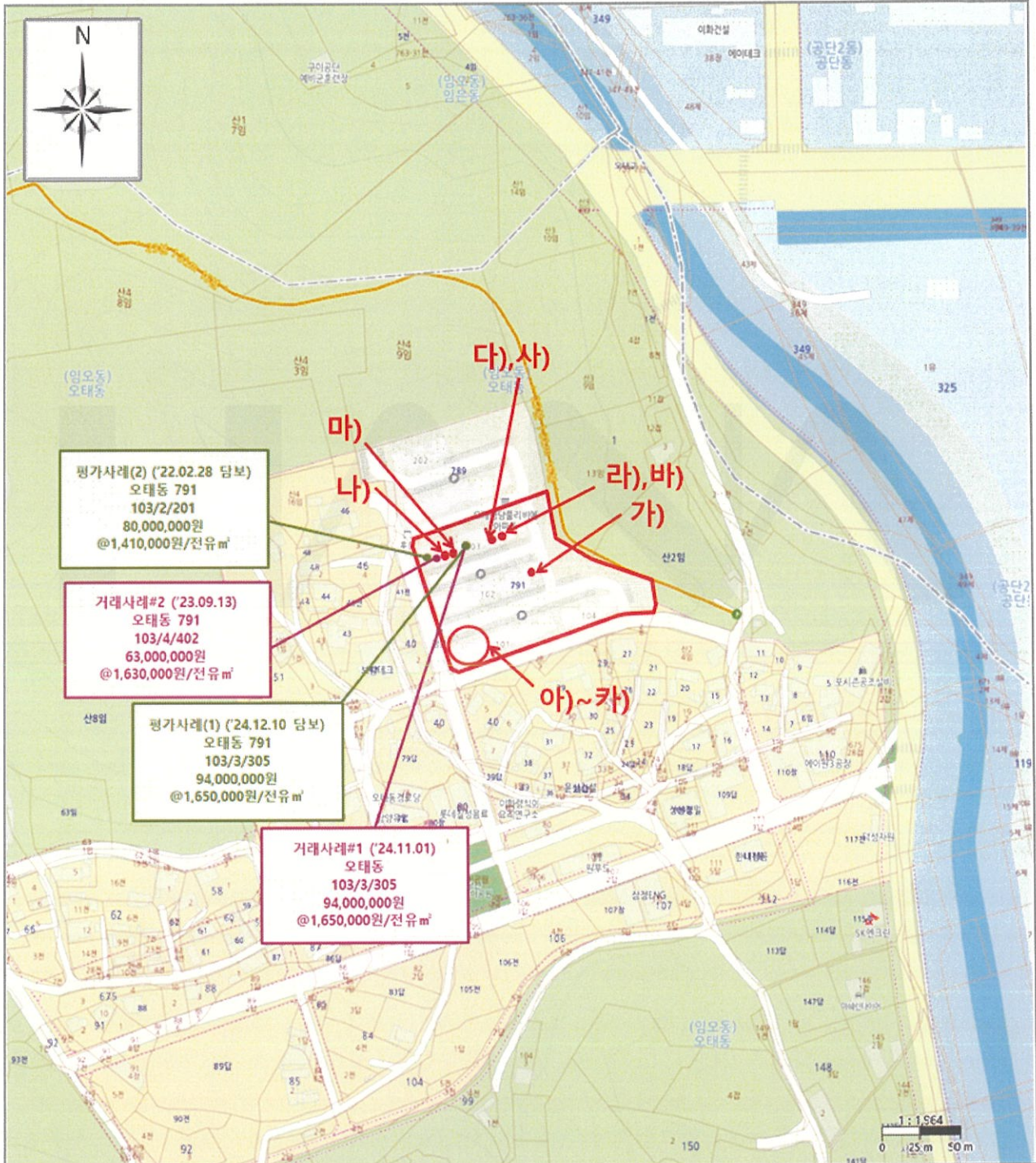
소재지

경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지
제102동 제1층 제108호 외



가 격 참 고 도

소 재 지

경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지
제102동 제1층 제108호 외

[범 례]

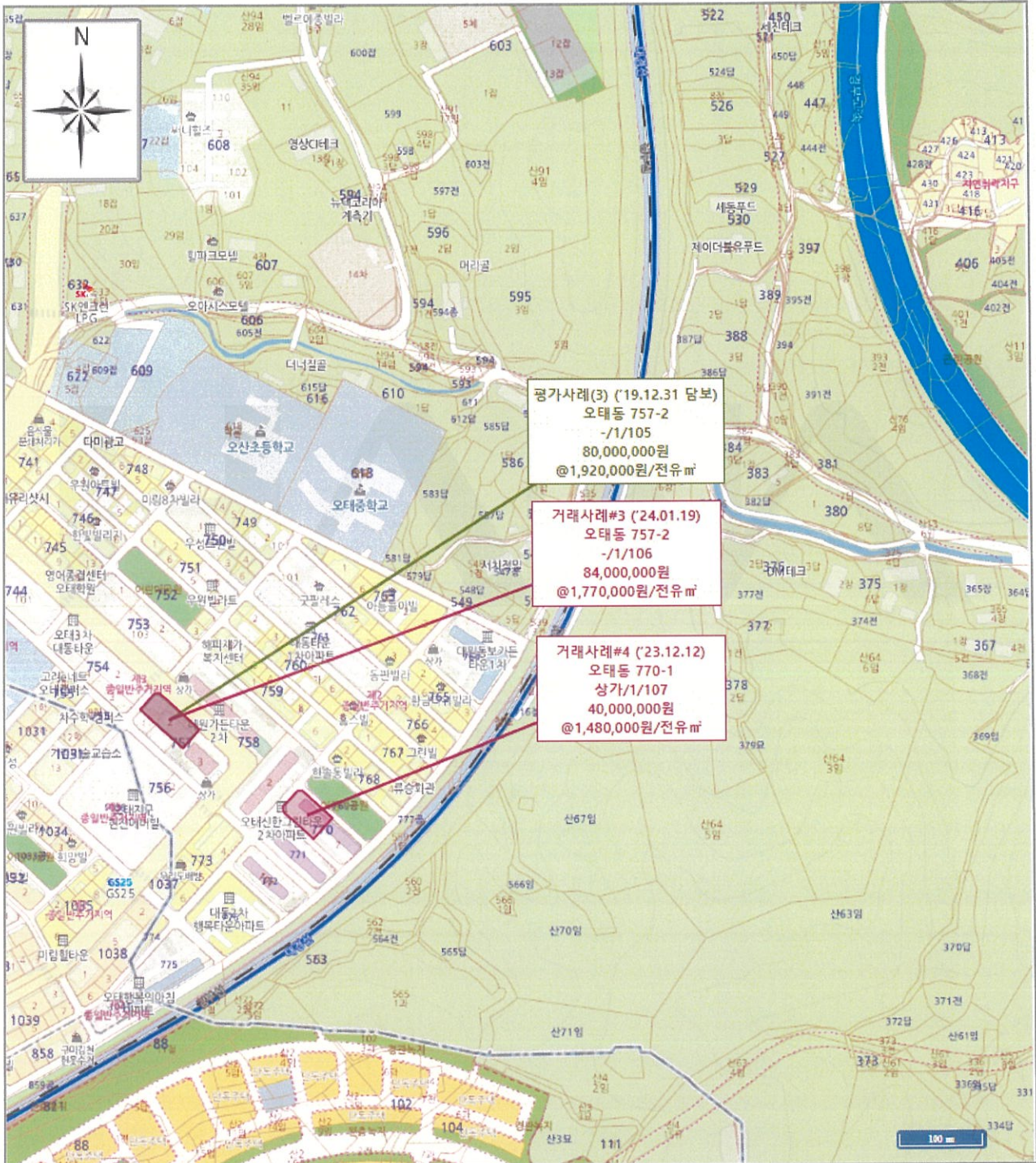
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

가 격 참 고 도

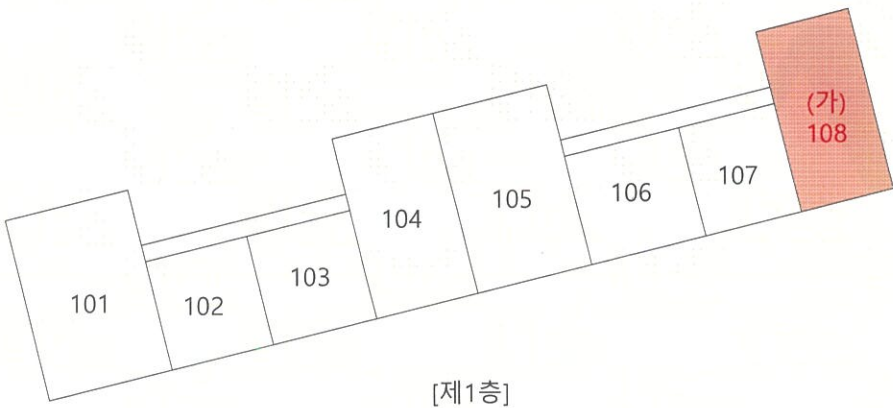
소재지

경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지
제102동 제1층 제108호 외

건물내부구조도



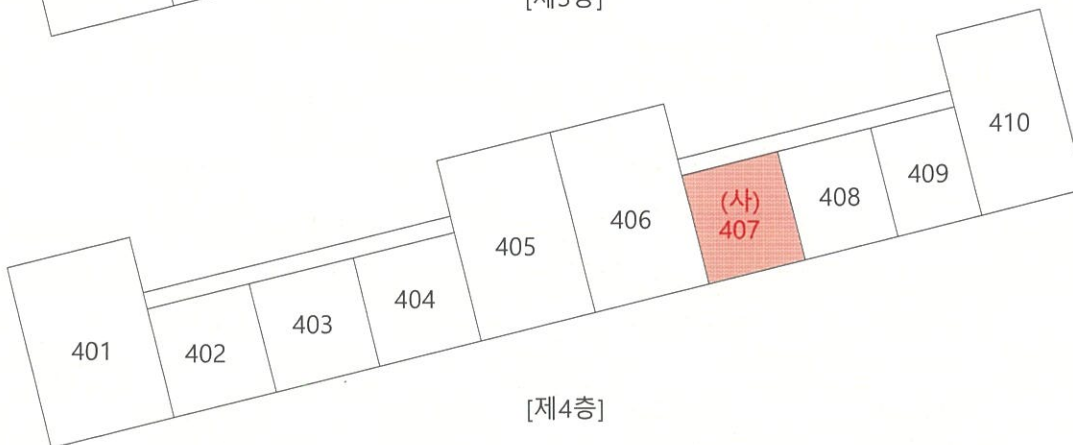
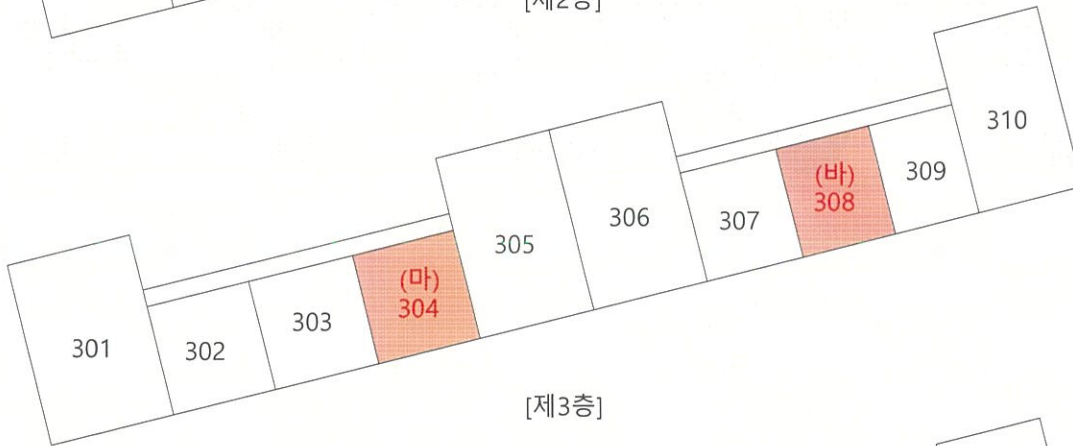
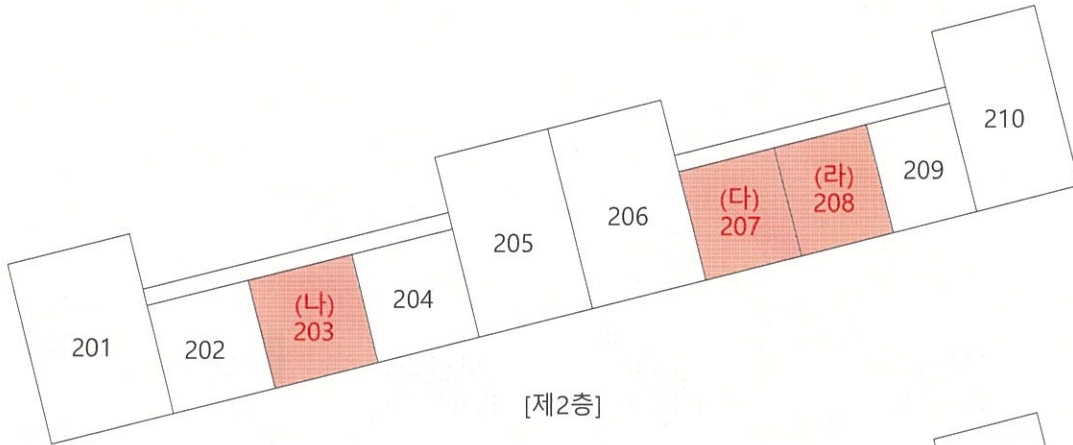
오태명당풀리비에1단지 제102동 제1층 제108호
(호별배치도)



건물내부구조도



오태명당폴리비에1단지 제103동 제2층 제203호 외
(호별배치도)



건물내부구조도



오태명당폴리비에1단지 제107동 제지1층 제비02호 외
(호별배치도)



사 진 용 지

소 재 지

경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제102동 제1층
제108호 외



본건단지 전경



단지 내부



기호 가) 전경

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에1단지 제102동 제1층 제108호 외
-------	---



기호 나)~사) 전경



기호 아)~카) 전경

경상북도 구미시 오태동
산4-11 외

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

감정평가사

지사장 정해정

(인) 심진수

(인)

감정평가액	일억육천육백삼만삼천원정 (₩166,033,000.-)					
의뢰인	(주)드림저축은행장		감정평가 목적	일반거래(시가참고)		
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사매경주택		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	토지등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 07	2025. 02. 07	2025. 02. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	579	토지	579	-	166,033,000
		이	하	여	백	
	합계					₩166,033,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <div><div>심사자</div><div>감정평가사</div><div></div><div></div><div></div><div>(인)</div></div>					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 일반거래(시가 참고) 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- 공히 본건 토지 지상에 자생하는 자연생 입목 및 잡목 등은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점을 등을 고려하여 토지에 포함평가 하였음.

(토지) 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 구미시 오태동	산4-11	임야	제1종 일반주거지역	290	290	222,000	64,380,000	
2	"	28-3	도로	제1종 일반주거지역	207	207	335,000	69,345,000	
3	"	28-5	대	제1종 일반주거지역	52	52	394,000	20,488,000	
4	"	28-8	대	제1종 일반주거지역	30	30	394,000	11,820,000	
합 계							₩166,033,000.-		
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 구미시 오태동 산4-11 외 3필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	토지임야, 도로, 주거나지
	지 목	임야, 도로, 대
	면 적	579 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	구미시 오태동 산4-11	290	임야	토지임야	1종일주	소로한면	부정형 완경사지	168,100
2	구미시 오태동 28-3	207	도로	도로	1종일주	소로한면	부정형 완경사지	278,700
3	구미시 오태동 28-5	52	대	주거나지	1종일주	소로한면	부정형 완경사지	278,700
4	구미시 오태동 28-8	30	대	주거나지	1종일주	소로한면	부정형 완경사지	278,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	구미시 오태동 66-3	723	전	전	1종일주	소로각지	부정형 완경사지	239,300	-
B	구미시 오태동 57-6	270	대	단독주택	1종일주	소로한면	사다리 평지	356,100	-

※ 기호 1) - 표준지A, 기호 2)~4) - 표준지B

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A, #B 주거지역	0.032	경상북도 구미시 (25.01.01~25.02.07) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026 (1 + 0.00026 * 38/31) ≒ 1.00032

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.60	본건은 비교표준지 대비 경사, 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.90	본건은 비교표준지 대비 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.540	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.595	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
부근일대	기존 주택지대	소로변	450,000-550,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	구미시 오태동 675-32	87	1종일주	답 답	2022.04.28	공매	539,000	-
(2)	구미시 오태동 80	685	1종일주	공장용지 공업용	2022.05.10	법원경매	500,000	-
(3)	구미시 오태동 78-3	291	1종일주	대 단독주택	2023.08.03	담보	520,000	-
(4)	구미시 오태동 51-3	313	1종일주	대 주거나지	2023.01.25	담보	464,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	구미시 오태동 91-4 외	1종일주 답/답	162,000,000원 (@ 426,000원/m ²)	2022.11.22 -	380m ² -	-
	의견	1) 토지가격 : 162,000,000원 / 380m ² ≒ 426,000원/m ²				
#2	구미시 오태동 80-6	1종일주 답/공업기타	567,000,000원 (@ 571,000원/m ²)	2024.09.12 2014.04.14	551m ² 396m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 판넬지붕 2층 제1,2종근린생활시설 건물단가 : 850,000원/m ² X 30년/40년 ≒ 637,000원/m ² 건물가격 : 637,000원/m ² X 396m ² ≒ 252,252,000원 2) 토지가격 : (567,000,000원 - 252,252,000원) / 551m ² ≒ 571,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경북 구미시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	16,654,879,450	10,544,915,917	63.3	234	62	26.5
답	2,436,503,930	1,236,372,000	50.7	62	17	27.4
대지	1,077,540,740	927,123,830	86.0	20	9	45.0
임야	11,929,383,360	7,766,169,387	65.1	104	24	23.1
전	1,211,451,420	615,250,700	50.8	47	12	25.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	539,000	1.02525	1.000	0.749	413,904		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.729	1.72
	239,300	1.00032	-	-	239,376		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.04.28 ~ 2025.02.07, 구미시 주거지역) : 2.525% (1.02525)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 형상 등에서 우세하나, 가로의 폭, 접근성 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.70	1.00	1.07	1.00	1.00	0.749

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	500,000	1.02431	1.000	1.100	563,370		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.581	1.58
	356,100	1.00032	-	-	356,213		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.05.10 ~ 2025.02.07, 구미시 주거지역) : 2.431% (1.02431)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 형상에서 우세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	239,300	1.00032	1.000	0.540	1.72	222,332	222,000	농경지대
2	B	356,100	1.00032	1.000	0.595	1.58	334,876	335,000	주택지대
3	B	356,100	1.00032	1.000	0.700	1.58	393,972	394,000	주택지대
4	B	356,100	1.00032	1.000	0.700	1.58	393,972	394,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견						비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.						#1,#2
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	구미시 오태동 91-4 외	1종일주 답/답	162,000,000원 (@ 426,000원/㎡)	2022.11.22 -	380㎡ -	-
	의 견	1) 토지가격 : 162,000,000원 / 380㎡ ≒ 426,000원/㎡				
#2	구미시 오태동 80-6	1종일주 답/공업기타	567,000,000원 (@ 571,000원/㎡)	2024.09.12 2014.04.14	551㎡ 396㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 판넬지붕 2층 제1,2종근린생활시설 건물단가 : 850,000원/㎡ X 30년/40년 ≒ 637,000원/㎡ 건물가격 : 637,000원/㎡ X 396㎡ ≒ 252,252,000원 2) 토지가격 : (567,000,000원 - 252,252,000원) / 551㎡ ≒ 571,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	1.677	경상북도 구미시 (22.11.22~25.02.07) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.002 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.025 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.488 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.176 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026 $(1 + 0.00002 * 9/30) * (1 - 0.00025) * (1 + 0.00488)$ $* (1 + 0.01176) * (1 + 0.00026 * 38/31) \approx 1.01677$
#2 주거	0.209	경상북도 구미시 (24.09.12~25.02.07) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.072 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.052 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.053 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026 $(1 + 0.00072 * 19/30) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00053)$ $* (1 + 0.00026) * (1 + 0.00026 * 38/31) \approx 1.00209$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.85	본건이 사례 대비 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.65	본건이 사례 대비 경작의 편부에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.95	본건이 사례 대비 지목에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.525	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	본건이 사례 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.595	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호3 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고			
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.			
		포장					
		보도					
		계통 및 연속성					
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.			
		상가와의 접근성					
		공공 및 편익시설과의 접근성					
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.			
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성					
		공급시설 및 처리시설의 상태			상수도 하수도 도시가스		
	위험 및 험오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
	획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등			면적	0.70	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
					접면너비		
깊이							
부정형지							
삼각지							
자루형 획지							
방위, 고저 등		방 위					
		고 저					
		경사지					
접면도로 상태		각 지					
		2면획지					
		3면획지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.			
		기타규제(입체이용제한 등)					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.			
		기타					
개별요인비교치 (누계)			0.700	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호4 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	426,000	1.000	1.01677	1.000	0.525	227,400	227,000
2	#2	571,000	1.000	1.00209	1.000	0.595	340,455	340,000
3	#2	571,000	1.000	1.00209	1.000	0.700	400,535	401,000
4	#2	571,000	1.000	1.00209	1.000	0.700	400,535	401,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	222,000	227,000	-
2	335,000	340,000	-
3	394,000	401,000	-
4	394,000	401,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	166,033,000 원
	합 계	166,033,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태교' 남서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건은 후면 주택지대에 위치하며, 부근일대는 단독주택 및 다가구주택, 아파트단지, 주거나지, 농경지, 임야 등으로 형성 되어 있어 제반주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량출입 가능하며 인근에 시내버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통사정 보통임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>기호 1)~3): 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(지주종류비 4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법></p> <p>기호 4): 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(지주종류비 4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률></p>
형상 및 이용상황	<p>기호 1) 부정형의 토지로서, 남서측하향 완경사 지대에 위치하며 "토지임야" 상태임.</p> <p>기호 2) 부정형의 토지로서, 남서측하향 완경사 지대에 위치하며 "도로" 상태임.</p> <p>기호 3),4) 부정형의 토지로서, 남서측하향 완경사 지대에 위치하며 "주거나지" 상태임.</p>
도 로 상 태	기호 1)~4) 북서측으로 폭 약 8M 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	-.
기 타 사 항	-.

광역위치도

소재지

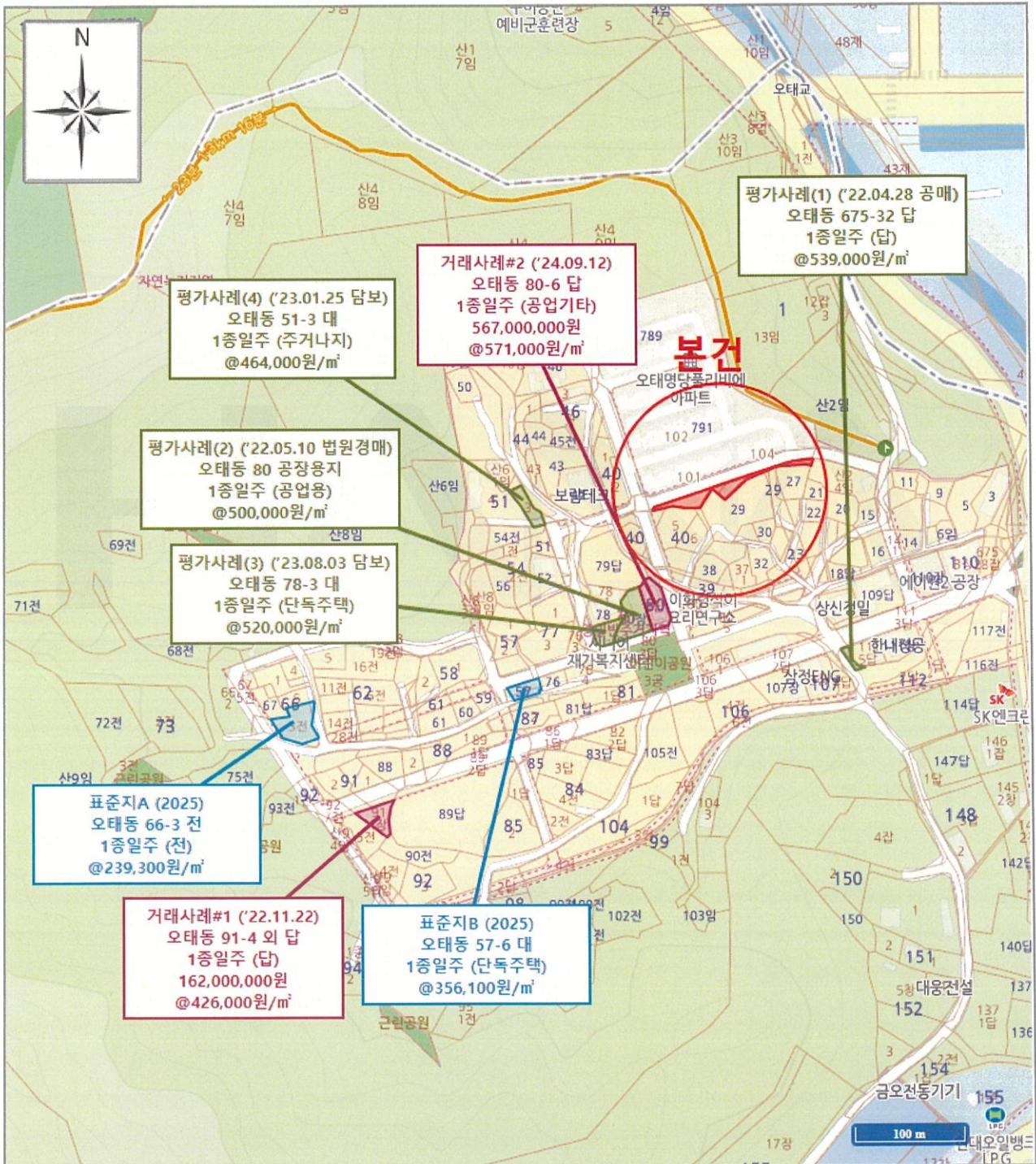
경상북도 구미시 오태동 산4-11 외



가 격 참 고 도

소 재 지

경상북도 구미시 오태동 산4-11 외



[범 례]

■ 본 건

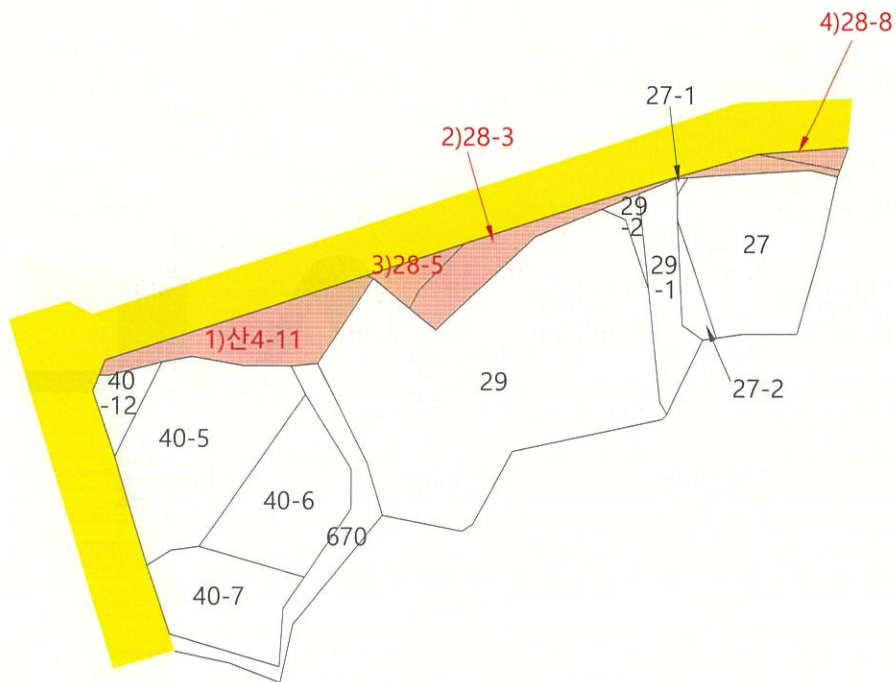
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도

S : 1/1200



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

소 재 지

경상북도 구미시 오태동 산4-11 외



기호 1) 전경



기호 2) 전경



기호 3) 전경



기호 4) 전경

**대구광역시 동구 효목동
337 태왕메트로시티
제701동 제5층 제502호**

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

(인)

감정평가사

지사장

정해정

심진수

심

진

수

(인)

감정평가액		일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)				
의뢰인	(주)드림저축은행장	감정평가 목적		일반거래(시가참고)		
제출처	대한토지신탁주식회사	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사매경주택	감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	집합건물등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 02. 07		2025. 02. 07	2025. 02. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	134,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩134,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	/		상	서	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 효목동 소재 '효목초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '태왕메트로시티' 제701동 제5층 제502호 구분건물로서, 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 7일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 7일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		태왕메트로시티						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 동구 효목동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동북로 500 (효목동)	337 태왕메트로 시티 제701동	근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
			근린 생활시설	지1층	1,081.207			
			주차장, 전기실	1층	534.117			
			근린 생활시설	2층	549.717			
			근린 생활시설	3층	553.095			
			근린 생활시설	4층 ~ 6층 각	579.367			
			근린 생활시설	7층	571.642			
		201동	관리 사무실	부속건축물 조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	113.633			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		태왕메트로시티						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
		202동	노인정, 보육시설 ,독서실	철근콘크리트구조 철근콘크리트조 지붕 2층	804.336			
		203동	쓰레기 집적소 (1)	조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	88			
		205동	쓰레기 집적소 (2)	조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	88			
		206동	공중변소 (1)	조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	27			
		207동	공중변소 (2)	조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	27			
		208동	공중변소 (3)	조적조 철근콘크리트조 지붕 단층	43.5			
		209동	주민 공동시설	철근콘크리트조 철근콘크리트	413.54			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		태왕메트로시티						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
		301동	지하 주차장 (1)	지붕 단층 철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	4,302.276			
		302동	지하 주차장 (2)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하3층	6,550.302			
		303동	지하 주차장 (3)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	3,303.63			
		305동	지하 주차장 (4)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	4,139.786			
		306동	지하 주차장 (5)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하3층	5,590.282			
		307동	지하 주차장 (6)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	1,592.84			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		태왕메트로시티						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
		308동	지하 주차장 (7)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	3,604.49			
		309동	지하 주차장 (8)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하3층	5,471.07			
		310동	지하 주차장 (9)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	3,907.5			
		311동	지하 주차장 (10)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	2,639.77			
		501동	중앙 공급실 (1)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하1층	965.7			
		502동	중앙 공급실 (2)	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 지하2층	504.36			
		503동	전기실	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕	294.8			


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		태왕메트로시티						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	대구광역시 동구 효목동	337	대	지하2층	69,274.9			
가				(내)				
			근린생활 시설	철근콘크리트조 제5층 제502호	75.7513	75.7513	134,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 118.5096㎡
				소유권	33.449			
				1.x ----- 대지권	69,274.9x--- 69,274.9	33.449		
합 계							₩134,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 효목동 337외 태왕메트로시티 제701동 제5층 제502호		
도로명주소	대구광역시 동구 동북로 500 (효목동)		
	주용도	근린생활시설 1,859세대	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	2003.11.28	
	건물규모	층수	지하1층/지상7층
		연면적	243,443.429 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	701/ 5/502	근린생활시설	75.7513	42.7583	118.5096	33.449	63.92
합계 (1개호)			75.7513	42.7583	118.5096	33.449	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	효목동 55 외	301(상가)/ 2/204 외	근린생활 시설	35.19	49.82	70,000,000 (@1,990,000)	2023.12.28 (1998.08.29)	-
#2	효목동 55 외	303(상가)/ 3/305	근린생활 시설	32.4	50.13	45,000,000 (@1,390,000)	2021.02.02 (1998.08.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대구 집합상가	0.937% (1.00937)	거래시점 / 기준시점	2023.12.28/ 2025.02.07
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 대구 2023년 04분기 : -0.02 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 : -0.06 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0002 \times 4 \div 92) \times (1+0.0041) \times (1+0.0034) \times$ $(1+0.0027) \times (1-0.0006) \times (1-0.0006 \times 38 \div 92) \approx$ 1.00937

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.10	본건은 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례는 내부요인 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80	본건은 사례대비 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		0.880	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	701/5 /502	75.7513	#1	1,990,000	1.000	1.00937	0.880	1,767,609	133,898,680	134,000,000
합계		75.7513	-	-	-	-	-	-	-	134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사 상가	아파트단지주변 상가지대	광대로변	1,800,000-1,900,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	효목동 55 외 301(상가)/3/301	근린생활 시설	57	82.9	105,000,000	2024.03.12 (1998.08.29)	담보	-
					(@1,840,000)			
(2)	신암동 20 6/2/6	근린생활 시설	85.683	87.416	105,000,000	2024.01.18 (1984.09.11)	담보	-
					(@1,230,000)			
(3)	효목동 337 701/7/701	근린생활 시설	113.96	177.16	227,000,000	2021.10.14 (2003.11.28)	담보	-
			96	38	(@1,990,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 동구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	34,100,495,370	17,759,935,876	52.1	211	43	20.4
근린상가	30,027,845,850	15,843,614,877	52.8	185	37	20.0
아파트상가	140,000,000	71,110,000	50.8	2	1	50.0
점포	1,930,649,520	944,110,000	48.9	7	2	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제701동 제5층 제502호	75.7513	33.449	134,000,000
합계		75.7513	33.449	134,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 대구광역시 동구 효목동 소재 '효목초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 단독주택 및 다가구주택, 학교, 각종근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 양호함.
교 통 상 황	인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정 양호함.
인접도로상태	본건 단지 북동측으로 폭 약 40M 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역, 제3종일반주거지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(1993-10-04)(집산도로)(접합), 축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>
건 물 구 조	가) 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상7층 건으로서, - 외벽: 치장타일붙임 마감, - 내벽: 벽지 마감, - 바닥: 데코타일 마감, - 창호: 샷시창호 임.
이 용 상 황	가) 근린생활시설로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	가) 공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 화재감지설비 등이 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

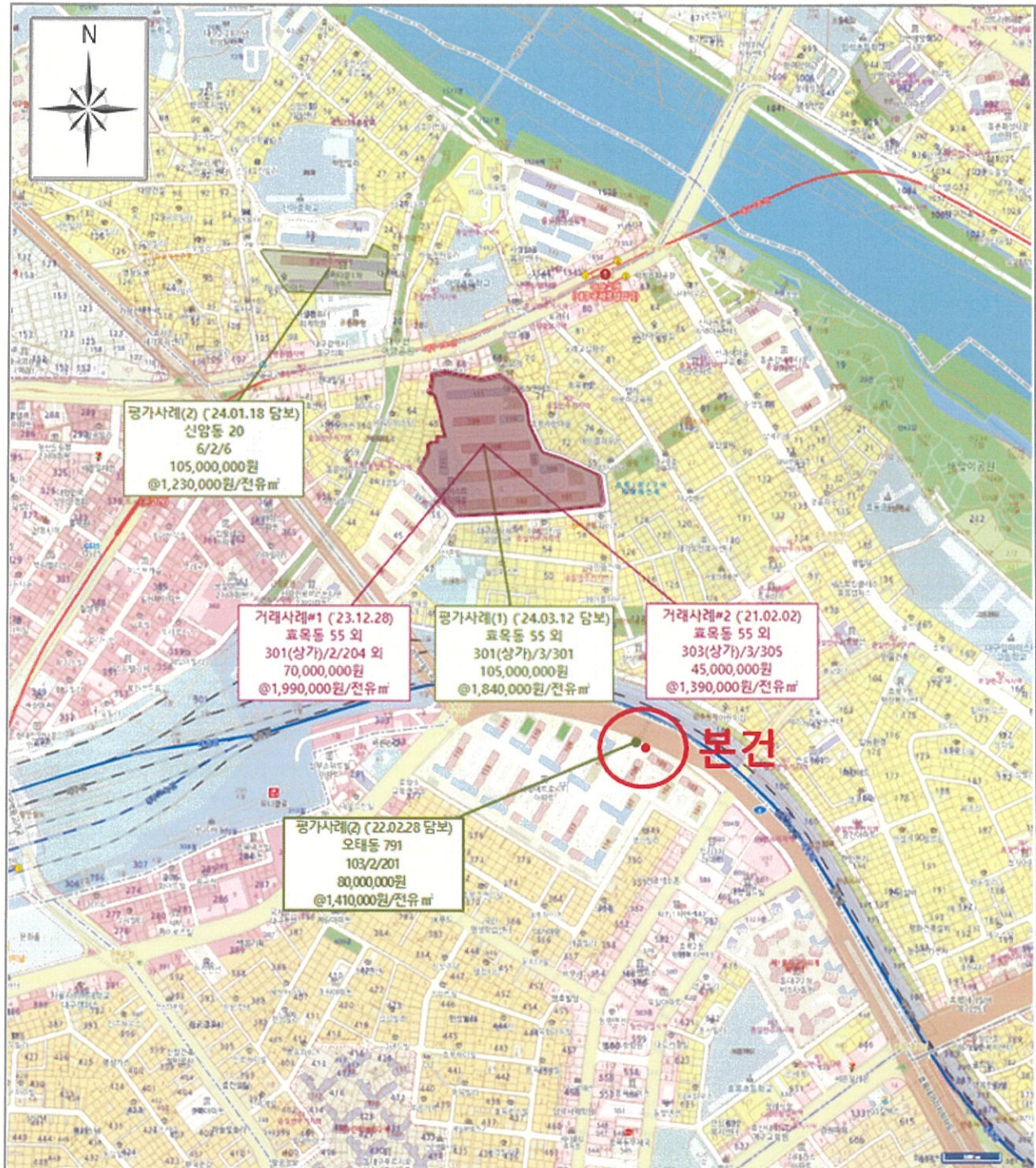
대구광역시 동구 효목동 337 태웅메트로시티 제701동 제5층 제502호



가 격 참 고 도

소 재 지

대구광역시 동구 효목동 337 태웅메트로시티 제701동 제5층 제502호



[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도



태왕메트로시티 제701동 제5층 제502호
(호별배치도)



[제5층]

사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 효목동 337 태웅메트로시티 제701동 제5층 제502호
-----	---



본건 단지 전경



기호 가) 내부

토지 · 건물가액 배분의견

[오태동 오태명당폴리비에1단지]

일련번호	평가대상	평가금액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)	비고
가	제102동 제1층 제108호	93,000,000	27,900,000	65,100,000	주거
나	제103동 제2층 제203호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
다	제103동 제2층 제207호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
라	제103동 제2층 제208호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
마	제103동 제3층 제304호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
바	제103동 제3층 제308호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
사	제103동 제4층 제407호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
아	제107동 제지1층 제비02호	73,000,000	29,200,000	43,800,000	상업
자	제107동 제지1층 제비03호	72,000,000	28,800,000	43,200,000	상업
차	제107동 제지1층 제비04호	72,000,000	28,800,000	43,200,000	상업
카	제107동 제지1층 제비05호	126,000,000	50,400,000	75,600,000	상업
합계		814,000,000	-	-	

[오태동 오태명당폴리비에2단지]

일련번호	평가대상	평가금액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)	비고
가	제201동 제2층 제202호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
나	제201동 제2층 제208호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
다	제202동 제3층 제302호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
라	제201동 제3층 제303호	63,000,000	18,900,000	44,100,000	주거
합계		252,000,000	-	-	

[효목동 태왕메트로시티]

일련번호	평가대상	평가금액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)	비고
가	제701동 제5층 제502호	134,000,000	67,000,000	67,000,000	상업
합계		134,000,000	-	-	