

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)드림저축은행장
건명 : 경상북도 구미시 오태동 789
오태명당폴리비에2단지
제201동 제2층 제202호 외 구분건물
감정평가서 번호 : 하나 250207-10-049



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	20250225-10-003	심 의 일	2025-02-25
감정서번호	하나 250207-10-049	평 가 목 적	일반거래
평가 의뢰인	(주)드림저축은행장		
건 명	경상북도 구미시 오태동 789 오태명당폴리비에2단지 제201동 제2층 제202호 외 구분건물		
물건소재지	경상북도 구미시 오태동 789 오태명당폴리비에2단지 제201동 제2층 제202호 외		
감정평가액	₩252,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인
대구경북지사 지 사 장 정 해 정



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사
지사장 정해정

감정평가사
심진수

정

수

(인)

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)					
의뢰인	(주)드림저축은행장		감정평가 목적		일반거래(시가참고)	
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사매경폴리비에, 주식회사시스		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)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m²)	종 별	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액
	구분건물	4세대	구분건물	4세대	-	252,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩252,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과
이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

이

상

서

(인)

HANA | (주)하나감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태교' 남서측 인근에 위치하는 '오태명당폴리비에2단지' 제201동 제2층 제202호 외 3개 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		오태명당폴리비에2단지						
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	경상북도 구미시 오태동 [도로명주소] 경상북도 구미시 지주중류4길 20	789 오태명당 폴리비에 2단지 제201동	공동주택 (도시형 생활 주택)- 단지형 연립주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	603.1548			
				2층	603.1548			
				3층	603.1548			
				4층	603.1548			
					6,154.1			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	38.5771	38.5771	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.5443㎡
				소유권	84.1791			
				1.x----- 대지권	6,154.1x----- 6154.1	84.1791		
나	경상북도 구미시 오태동	789	대	(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	38.5771	38.5771	63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.2275㎡
				소유권	84.1791			


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오태명당폴리비에2단지						
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 다 라	경상북도 구미시 오태동 [도로명주소] 경상북도 구미시 지주중류4길 20	789 오태명당 폴리비에 2단지 제202동	공동주택 (도시형 생활 주택)- 단지형 연립주택	1.x----- 대지권	6,154.1x----- 6154.1	84.1791		
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	603.1548			
				2층	603.1548			
				3층	603.1548			
				4층	603.1548			
				대	6,154.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	38.5771	38.5771		
				소유권 1.x----- 대지권	84.1791 6,154.1x----- 6154.1	84.1791		
				(내) 철근콘크리트구조	38.5771	38.5771		
							63,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.5443㎡
							63,000,000	집합건축물

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 구미시 오태동 791 오태명당폴리비에2단지 제201동 제202호 외 3개호	
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	201/ 2/202	연립주택	38.5771	12.9672	51.5443	84.1791	74.84
나	201/ 2/208	연립주택	38.5771	12.6504	51.2275	84.1791	75.31
다	202/ 3/302	연립주택	38.5771	12.9672	51.5443	84.1791	74.84
라	202/ 3/303	연립주택	38.5771	12.6504	51.2275	84.1791	75.31
합계 (4개호)			154.3084	51.2352	205.5436	336.7164	-

※ 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)	-

(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 ~ 라

(3) 사정보정

의 견	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

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가~라) / 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 층세대수 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

(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	201/2 202	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
나	201/2 208	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
다	202/3 302	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
라	202/3 303	38.5771	#1	1,650,000	1.000	0.99700	1.000	1,645,050	63,461,258	63,000,000
합계		154.3084	-	-	-	-	-	-	-	252,000,000

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	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

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	-

※ 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

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제201동 제2층 제202호			
나	제201동 제2층 제208호	38.5771	84.1791	63,000,000
다	제202동 제3층 제302호	38.5771	84.1791	63,000,000
라	제202동 제3층 제303호	38.5771	84.1791	63,000,000
합계		154.3084	336.7164	252,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 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 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(지주종류비 4구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
건 물 구 조	가)~라) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건으로서, - 외벽: 몰탈위 페인팅 마감, - 내벽: 벽지 및 일부타일 마감, - 바닥: 강화마루 및 일부타일 마감, - 창호: 시스템창호 임.
이 용 상 황	가)~라) 연립주택으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	가)~라) 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 스프링클러설비, LPG가스보일러에 의한 개별난방설비 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

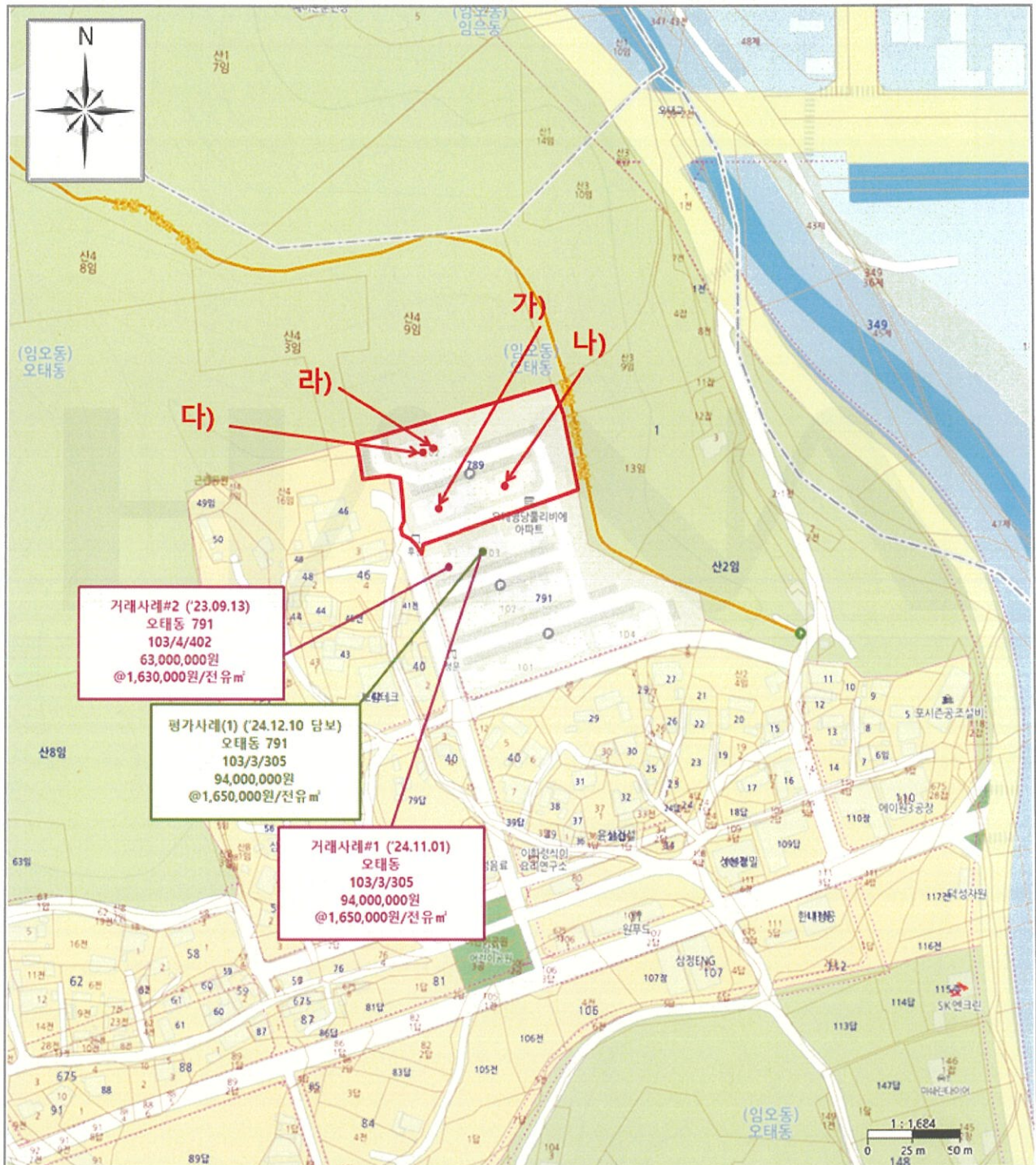
경상북도 구미시 오태동 789 오태명당폴리비에2단지
제201동 제2층 제202호 외



가 격 참 고 도

소 재 지

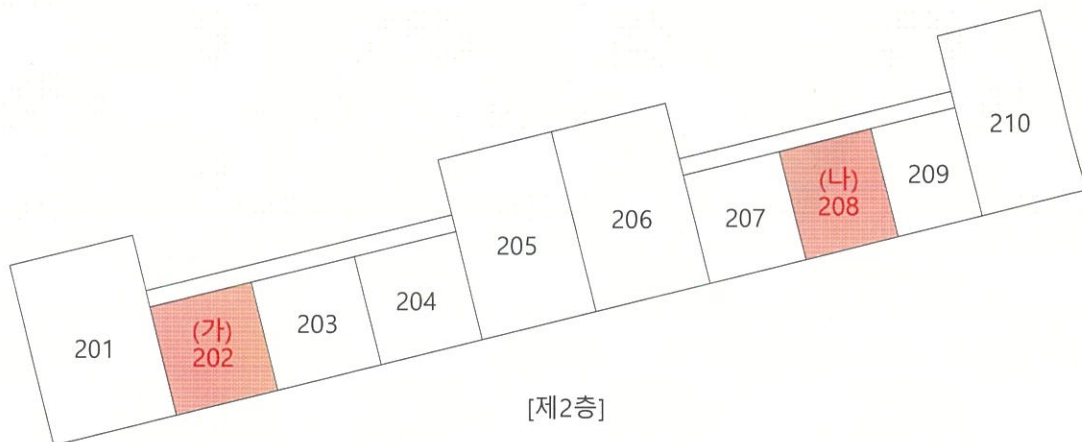
경상북도 구미시 오태동 789 오태명당폴리비에2단지
제201동 제2층 제202호 외



건물내부구조도



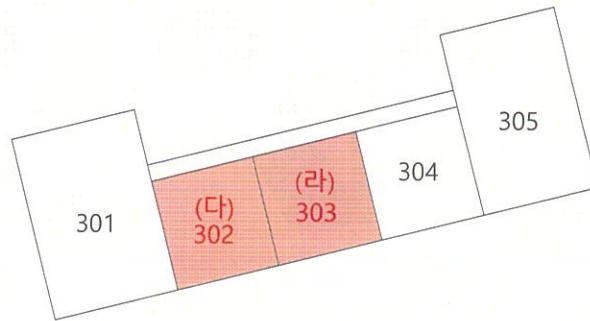
오태명당폴리비에2단지 제201동 제2층 제202호 외
(호별배치도)



건물내부구조도



오태명당폴리비에2단지 제202동 제3층 제302호 외
(호별배치도)



[제3층]

사 진 용 지

소 재 지

경상북도 구미시 오태동 789 오태명당폴리비에2단지 제201동
제2층 제202호 외



본건단지 전경



기호 가),나) 전경



기호 다),라) 전경

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	-	-	