# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 주식회사엠더블유 소유물건<br>(2026타경3816) |
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 윤승준 |
| 감정평가서번호 | D2606-017 |

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.

덕일감정평가사사무소

한국감정평가사협회

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
이 서 혁 (인)

| 감정평가액 | 일억오천육백만원정(₩156,000,000.-) | | |
|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 윤승준 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 |
| 제 출 처 | 대구지방법원 서부지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 주식회사엠더블유<br>(2026타경3816) | 감정평가<br>조 건 | - |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 / 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.07.10 | 2026.06.26 ~ 2026.07.10 / 2026.07.13 |

감정평가내용

| 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 |
| 아파트 | 1세대<br>이 | 아파트 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 156,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩156,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달성군 화원읍 명곡리 소재 "대구화남초등학교" 남측 인근에 위치하는 "명곡미래빌4단지" 409동 10층 1004호 단위세대(전유면적: 59.63㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

| 소재지 | 대구광역시 달성군 화원읍 명곡리 139 | 건물명 | "명곡미래빌4단지" 409동 |
|---|---|---|---|
| 구조 | 철근콘크리트조<br>철골경사지붕 | 규모 | 지상15층 |
| 용도 | 공동주택<br>(아파트) | 사용승인일 | 2000.05.25 |

| 기 호 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) |
|---|---|---|---|
| 가 | 10층/1004호 | 59.63 | 34.5267 |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 7월 10일자임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2026.06.26. ~ 2026.07.10.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

### 2. 감정평가조건

없 음.

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

**「감정평가에 관한 규칙」 제16조**

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/층 | 전유면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 화원읍 명곡리 139 | 명곡미래빌 4단지 | 405동/8층 | 59.63 | 157,000,000 | 2026.02.27 | - |
| B | 화원읍 명곡리 139 | 명곡미래빌 4단지 | 407동/9층 | 59.63 | 168,000,000 | 2025.02.07 | - |

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 **<거래사례 A>**를 선정함.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(전국주택가격동향조사)

(대구광역시 달성군, 2026.01 = 100.0)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026년 | 100.0 | 99.9 | 99.7 | 99.6 | 99.5 | - | - | - | - | - | - | - |

(2) 시점수정치

$$\frac{99.5(2026.05)}{100.0(2026.01)} \fallingdotseq 0.99500$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

| 조건 | 세부항목 |
|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 |
| | 교육시설 등의 배치 |
| | 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성 |
| | 차량이용의 편의성 |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 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 |
| 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 |

(2) 가치형성요인 비교치의 결정

| 기호 | 거래사례 | 단지외부요인 | 단지내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인 비교치 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

본건은 거래사례 대비 제반 가치형성요인이 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 거래사례 | 사례가격(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인비교 | 면적비교(㎡) | | 시산가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 대상 | 사례 | |
| 가 | A | 157,000,000 | 1.00 | 0.99500 | 1.000 | 59.63 | 59.63 | 156,215,000 |

## 3. 참고가격(인근 평가선례)

| 소재지 | 건물명 | 동/층 | 전유면적(㎡) | 평가금액(원) | 기준시점 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 화원읍 명곡리 139 | 명곡미래빌 4단지 | 404동/11층 | 59.63 | 162,000,000 | 2025.10.15 | 경매 |

## 4. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, 아래와 같이 가격결정함.

| 기호 | 동/층/호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|
| 가 | 409동 10층 1004호 | 59.63 | 156,000,000 |

## 5. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 외부관찰, 건축물대장상 현황도면, 탐문조사 및 인근 동류형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

| 기호 | 동/층/호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|
| 가 | 409동 10층 1004호 | 59.63 | **156,000,000** |

한국감정평가사협회

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대구광역시<br>달성군<br>화원읍<br>명곡리 | 139<br>명곡<br>미래빌<br>4단지<br>409동 | 공동주택<br>(아파트) | 철근콘크리트조<br>철골경사지붕<br>지상15층 | | | | |
| | [도로명주소]<br>대구광역시<br>달성군<br>화원읍<br>화암로<br>120 | | | 1층<br><br>2층~12층 각<br><br>13층~15층 각 | 147.880<br><br>270.900<br><br>205.690 | | | |
| 1 | 대구광역시<br>달성군<br>화원읍<br>명곡리 | 139 | 대 | | 26,458 | | | |
| 가 | | | | (내)<br>철근콘크리트조<br>10층 1004호 | 59.63 | 59.63 | 156,000,000 | |
| | | | | | 34.5267 | | | |
| | | | | 1.소유권/대지권 | 26,458x-------<br>26,458 | 34.5267 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 78,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 78,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩156,000,000.- | |
| | | | 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 대구광역시 달성군 화원읍 명곡리 소재 "대구화남초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

**2. 교통상황**

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

**3. 건물의 구조**

(가)철근콘크리트조 철골경사지붕 15층건내 10층 1004호 단위세대로서,
-외벽: 몰탈위 페인트마감 등,
-내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,
-바닥: 실내바닥재마감 등,
-창호: 샷시창호 등임.

**4. 이용상태**

'아파트'로 이용중임.

**5. 설비내역**

위생 및 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 도시가스공급설비, 지역난방설비 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

북하향의 경사지내 계단식으로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '아파트부지'로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약 35미터 내외의 포장도로, 남동측으로 폭 약 4~5미터 내외의 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-명2)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-23)(명곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화남초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## 9. 공부와의 차이

없　음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기　　타: 없　음.

# 위 치 도



| 소 재 지 | 대구광역시 달성군 화원읍 명곡리 139 "명곡미래빌4단지" 409동 10층 1004호 |
|---|---|

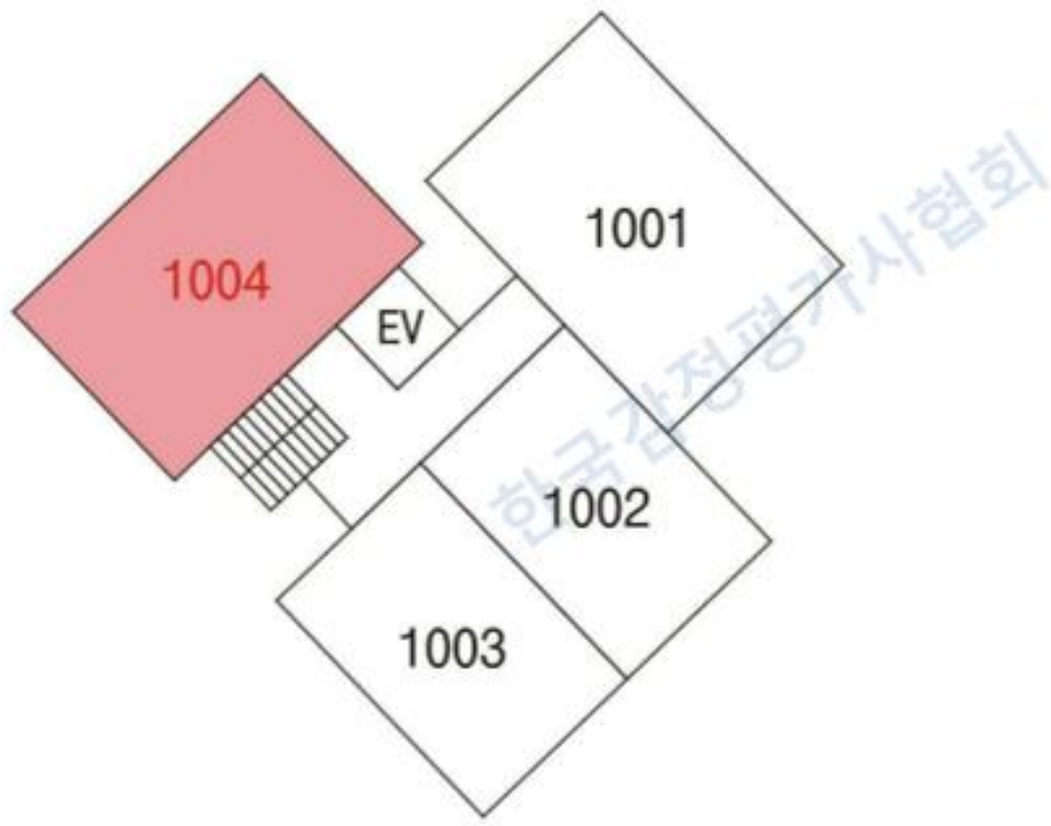


# 호 별 배 치 도



No Scale




본 건
( "명곡미래빌4단지" 409동 10층 1004호 )

한국감정평가사협회



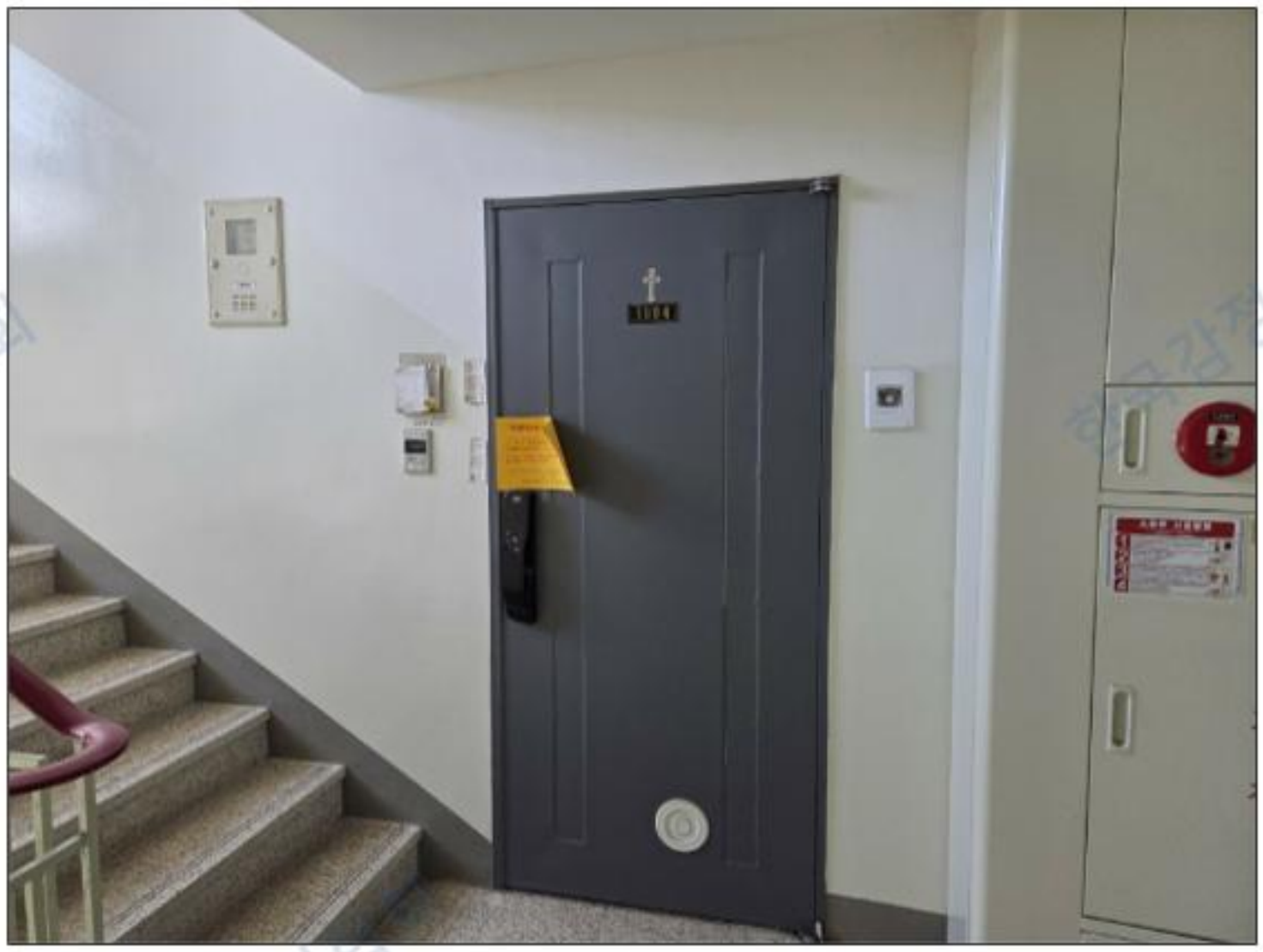
본건 전경



본건 전경




본건 전경



본건 전경