감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
건 명	황세영(변경전: 황인숙) 소유물건 (2026타경1065)
감정평가서번호	DE262-021302

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사
42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)
TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

DE262-021302

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 채 지 혜 채 지 혜 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사 지사장 최상훈 (인)

감정평가액	오억이천구백만원정(₩529,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감 정 평 가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황세영(변경전: 황인숙) (2026타경1065)	감 정 평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참 고 사 항	-	2026.03.17	2026.03.16 ~ 2026.03.17	2026. 03. 17

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	529,000,000
합 계					₩529,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 조 재 익 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 고성동3가에 소재하는 집합건물(오페라트루엘시민의숲아파트 제101동 제24층 제2402호)로서 "고성동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며, 대구지방법원 경매4계의 경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.03.17.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.03.16.~ 2026.03.17자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
   ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
   ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅵ. 그밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

2. 본건 집합건물(아파트)은 귀 제시목록상 구조, 전유면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 북구 고성동3가 [도로명주소] 대구광역시 북구 고성북로 34	145 오페라 트루엘 시민의숲 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상24층				
				1층	117.9921			
				2~16층 각	503.7439			
				17~24층 각	433.2858			
1	대구광역시 북구 고성동3가	145	대		26,105.8			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 24층 2402호	84.7222	84.7222	529,000,000	비준가액
					41.4594			
				1.소유권/대지권	26,105.8x----- 26,105.8	41.4594		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	211,600,000	
						건 물 :	317,400,000	
	합 계						₩529,000,000.-	
			이 하		여	백		

대일감정원
Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 북구 고성동3가 145	건물명	오페라트루엘 시민의숲아파트 101동
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상24층	규 모	9개동 / 682세대
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2020.05.15

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
가	24 / 2402	84.7222	28.8341	41.4594	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	고성동3가 145	오페라트루엘 시민의숲아파트 101/24/2401	84.7222	535,000,000	6,314,000	2025.10.17 2020.05.15	-
2	고성동3가 145	오페라트루엘 시민의숲아파트 107/20/2005	84.7222	525,000,000	6,196,000	2025.09.27 2020.05.15	-

나. 선정사유

동일 아파트단지 내 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 인정되며, 비교적 최근의 거래사례인 사례기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2025년 09월	100.9	(99.8 - 100.9) / 100.9 X 100	-1.090% (0.98910)
	2026년 02월	99.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 대구광역시 북구 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 동일 아파트단지 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목	세 항 목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별요인	층별 효용	층별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성※
	향별 효용	향별 효용 등
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	행정적 규제 등
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	거래사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례(1)과 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
인근	아파트	5,900,000 ~ 6,300,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	비고
1	고성동3가 145	오페라트루엘 시민의숲아파트 107/20/2005	84.7222	경매	520,000,000	6,137,000	2024.11.01 2020.05.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	6,314,000	1.00	0.98910	1.00	1.000	6,245,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
가	24 / 2402	84.7222	6,245,000	529,090,139	529,000,000

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 대구광역시 북구 고성동3가 소재 "고성동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하는 오페라트루엘시민의숲아파트 제101동 제24층 제2402호로서, 부근은 관공서, 학교, 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 대중교통 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 중 제24층 제2402호로서,
(사용승인일 : 2020.05.15)
외벽 : 화강석 및 몰탈위페인팅 등 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감.
창호 : 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비 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

사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측 폭 약 20미터, 남측 폭 약 15미터, 동측 폭 약 8미터, 북측 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2020-04-10)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-521)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-02-17)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 현장조사 시 소유자 및 점유자의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 공부상 도면 및 인근 탐문조사에 의하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 고성동3가 145 (오페라트루엘시민의숲아파트 제101동 제24층 제2402호)



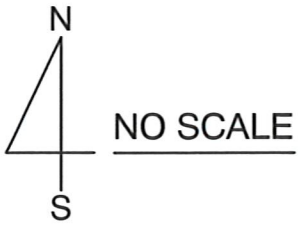
위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 고성동3가 145 (오페라트루엘시민의숲아파트 제101동 제24층 제2402호)

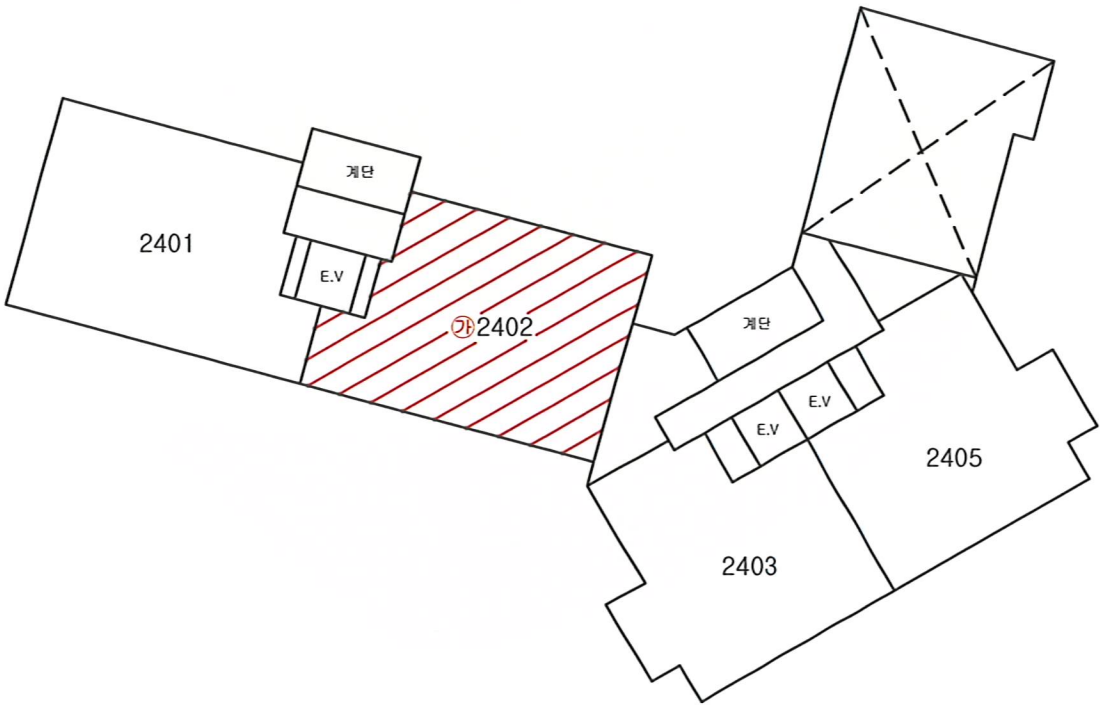


대일감정원
Daeil Appraisal Board

건 물 이 용 개 황 도



호별배치도



본건㉮ (오페라트루엘시민의숲아파트 제101동 제24층 제2402호)

사 진 용 지





수수료 청구서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE262-021302

수 신 : 대구지방법원
사법보좌관 유상목 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.02.13 자 귀 제『 2026타경1065 』 호로 의뢰하신『 황세영(변경전: 황인숙) 소유물건(2026타경1065) 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		539,770	(745,000+29,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒539,770
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,700	
	기타 실비	2,000	
	소 계	226,700	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		766,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		76,600	
합 계		842,600	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		842,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 100-014-221521
사업자등록번호 : 502-85-17488
예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사
지사장 최상훈

대일감정원
Daeil Appraisal Board