감 정 평 가 서

건 명	주식회사 디에스컴 소유물건(2026타경30257)
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
감정서번호	MD2026-01-26-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

무등감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 영 희

감정평가액	칠천팔백만원정(₩78,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 디에스컴 (2026타경30257)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.02	2026.01.27 ~ 2026.02.02	2026.02.02

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	— 여 백	78,000,000
	합 계					₩78,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 북구 양산동 소재 '본촌초등학교' 남동측 인근에 위치하는 호반리젠시빌 아파트 제205동 제3층 제307호에 대한 광주지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

2) 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

본건은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 02월 02일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 실지조사 및 내용

본건의 실지 조사 착수일은 2026년 01월 27일이고, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

1) 본건 구분건물의 내부구조 및 내부 마감상태 등은 현장 답사시 관계인 부재로 내부출입 및 관리상태 확인이 어려워 인근 평가사례 및 일반적인 이용상황 등에 의한 통상적인 현상 및 관리상태를 상정하여 평가하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

< 대상물건의 개요>

소 재 지		광주광역시 북구 양산동 18-3 [도로명 주소] 광주광역시 북구 양산로71번길 33			
건 물 명 동, 층, 호수		호반리젠시빌아파트 제205동 제3층 제307호			
기 호		전유면적(㎡)		공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1(가)	제3층 제307호	37.4790		22.4327	17.1771
용 도		아파트	사용승인일자	2000년 05월 26일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [광주광역시 북구]

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 / 사용승인일
#1	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	3/30*	37.4790	17.1771	79,000,000	2025.03.21
						(@2,108,000)	2000.05.26
#2	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	5/50*	37.4790	17.1771	79,000,000	2025.10.29
						(@2,108,000)	2000.05.26
#3	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	6/60*	37.4790	17.1771	80,000,000	2025.02.19
						(@2,134,000)	2000.05.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 같은 단지, 같은 동에 위치하며 물적 유사성이 높다고 인정되는 【사례 #1】을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단되어 별도의 보정요인은 없습니다.(**1.00**)

4. 시점수정치의 산정

“광주광역시 북구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 광주광역시 북구 아파트 매매가격지수(2025.03월=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.3	**100.2**	100.0	99.8	99.6	99.5	99.3	99.2	99.1	99.1	99.1	**99.0**

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수(2025년 2월)	100.2
대상물건의 기준시점 가격지수(2025년 12월)	99.0
시점수정치 : 기준시점지수 / 거래시점지수	99.0/100.2=0.98802

※ 거래시점(2025.03.21) 2025년 2월 지수를 적용함.

※ 2026년 1월이후 지수 발표이전 이므로 2025년 12월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인비교치의 산정

【기호(가) : 비교사례 #1】

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례 대비 같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 같은 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 같은 층에 위치하여 층별요인 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 제요인 대등함.
비교치 누계		**1.000**	**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교치	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1(가)	79,000,000 (@2,108,000)	1.00	0.98802	1.000	37.4790 37.4790	78,053,580	**78,000,000** (@2,081,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 비준가격은 100,000원 단위에서 사사오입하였음.

III. 감정평가액 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액 결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 [광주광역시 북구]

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	2/20*	37.4790	17.1771	공매	79,000 (@2,108)	2023.03.06 2000.05.26
#2	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	3/30*	37.4790	17.1771	경매	84,000 (@2,241)	2021.02.01 2000.05.26
#3	양산동 18-3	호반리젠시빌 아파트 205동	4/40*	37.4790	17.1771	공매	74,000 (@1,974)	2021.04.10 2000.05.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

기준시점의 인근지역 유사부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 내부수리 여부 등에 따라 전용면적 기준 2,000,000원/㎡ ~ 2,300,000원/㎡ 내외 수준입니다.

2. 감정평가액 결정 의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

3. 감정평가액 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1(가)	205동 3층 307호	37.4790	17.1771	78,000,000	@2,081,000

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
	광주광역시 북구 양산동 [도로명주소] 광주광역시 북구 양산로71번길 33	18-3	호반 리젠시빌 아파트 205동	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 17층 아파트				
				1층	700.25			
				2층	700.25			
				3층	700.25			
				4층	700.25			
				5층	700.25			
				6층	700.25			
				7층	700.25			
				8층	700.25			
				9층	700.25			
				10층	700.25			
				11층	700.25			
				12층	700.25			
				13층	700.25			
				14층	700.25			
				15층	700.25			
				16층	700.25			
				17층	700.25			
				지하층	620.486			
1)	광주광역시 북구 양산동	18-3	대	—	19,489			
				(내)				
1(가)	동소			철근콘크리트조 3층 307호	37.4790	37.4790	78,000,000	비준가격
					17.1771			
				1)소유권 대지권	19,489x------- 19489	17.1771		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,400,000	
						건 물 :	54,600,000	
	합 계						₩78,000,000.-	

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 광주광역시 북구 양산동 소재 '본촌초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지,근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량진출입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하여 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 17층 아파트 중 3층 307호로서
외벽 : 콘크리트 위 페인팅
내벽 : 벽지 및 타일 마감.
창호 : 샤시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 급 배수설비, 위생설비, 난방설비,소화전설비, 승강기설비,도시가스설비 등이 구비됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지의 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복4차선도로, 동측, 남측, 북측으로 왕복2차선 도로에 접함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

一.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 양산동 18-3 호반리젠시빌아파트 205동 3층 307호



호 별 배 치 도

314	313	312	311	310	309	308	307	306	305	304	303	302	301

본건 : 호반리젠시빌아파트 제205동 제3층 제307호









307