

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 퇴 인 의성농업협동조합장 외

건 명 광주광역시 북구 오룡동 1110-43 소재
구분건물

감정평가서번호 미래새한 2501-10-20005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지
않습니다.



미래새한감정평가법인

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
김 성 진

김 성 진

(주)미래새한감정평가법인 본 사

대표자 황 규 정



감정평가액	팔십사억일백만원정 (₩8,401,000,000.-)					
의뢰인	별첨 '의뢰인' 참조		감정평가 목적	공매		
채무자	--		제출처	별첨 '제출처' 참조		
소유자 (대상업체명)	더블유씨피인베스트먼트 주식회사 [수탁자: 코리아신탁주식회사]		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025-01-22	2025-01-22	2025-01-31	
감정평가 내용	공부 (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	33개호	구분건물	33개호	-	8,401,000,000
			이하	여백		
	합계					₩8,401,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사					

주 제 회



■ 의뢰인

1. 의성농업협동조합장
2. 청주축산농업협동조합장
3. 진주원예농협 평거지점장
4. 서청주농협 송절지점장
5. 새의성농협 단촌지점장
6. 서순창농업협동조합장
7. 통영농업협동조합장

■ 제 출 처

1. 의성농업협동조합
2. 청주축산농업협동조합
3. 진주원예농협 평거지점
4. 서청주농협 송절지점
5. 새의성농협 단촌지점
6. 서순창농업협동조합
7. 통영농업협동조합

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '조선대학교 첨단산학캠퍼스' 동측 인근에 위치하는 와이어스파크 제1층 제알-133호외 32개호서, 의성농업협동조합, 청주축산농업협동조합, 진주원예농협 평거지점, 서청주농협 송절지점, 새의성농협 단촌지점, 서순창농업협동조합, 통영농업협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 (광주광역시 북구 첨단과기로208번길 43-22)		
건물명 및 동·층·호수	와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호		
용도지역	준공업		
주 용 도	공장(지식산업센터,지원시설)		
사용승인일자	2021-08-13		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호	
	-1/22	564	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	11,330	7,295.95	74,629.46



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 개요

일련 번호	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
			전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	1	알-133	70.88	69.2	140.08	21.267	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(2)	1	알-137	35.39	34.55	69.94	10.618	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(3)	1	알-142	38.09	37.19	75.28	11.428	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(4)	2	알-207	44.24	43.17	87.41	13.274	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(5)	2	알-213	38.12	37.21	75.33	11.438	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(6)	2	알-218	114.02	111.32	225.34	34.21	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(7)	2	알-230	73.51	71.76	145.27	22.056	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(8)	2	알-231	78.35	76.48	154.83	23.508	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(9)	2	알-243	89.04	86.92	175.96	26.715	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(10)	2	알-244	63.6	62.09	125.69	19.082	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(11)	2	알-245	55.62	54.29	109.91	16.688	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(12)	3	알-304	117.05	114.27	231.32	35.109	50.6	공장 (지원시설(근린생활시설))
(13)	7	에프에이-707	113.55	110.86	224.41	34.069	50.6	공장(지식산업센터)
(14)	8	에프에이-808	94.83	92.59	187.42	28.453	50.6	공장(지식산업센터)
(15)	8	에프에이-809	94.83	92.59	187.42	28.453	50.6	공장(지식산업센터)
(16)	9	에프에이-907	110.59	107.97	218.56	33.181	50.6	공장(지식산업센터)
(17)	11	에프에이-1105	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(18)	11	에프에이-1106	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(19)	13	에프에이-1309	39.28	38.35	77.63	11.785	50.6	공장(지식산업센터)
(20)	14	에프에이-1406	49.06	47.89	96.95	14.72	50.6	공장(지식산업센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
			전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(21)	15	에프에이-1509	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(22)	6	에프비-602	81.48	79.54	161.02	24.447	50.6	공장(지식산업센터)
(23)	6	에프비-604	81.48	79.54	161.02	24.447	50.6	공장(지식산업센터)
(24)	9	에프비-904	94.83	92.59	187.42	28.453	50.6	공장(지식산업센터)
(25)	20	에프비-2007	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(26)	22	에프비-2209	86.35	84.31	170.66	25.908	50.6	공장(지식산업센터)
(27)	22	에프비-2210	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(28)	22	에프비-2211	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(29)	22	에프비-2212	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(30)	22	에프비-2213	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(31)	22	에프비-2214	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(32)	22	에프비-2215	40.74	39.78	80.52	12.224	50.6	공장(지식산업센터)
(33)	22	에프비-2216	112.4	109.75	222.15	33.724	50.6	공장(지식산업센터)
합 계			2,183.99	2,132.23	4,316.22	655.273	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 22일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 01월 22일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020. 2. 4.>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지 는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건은 상업용 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 해당 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.

다. 일련번호 (1)~(33)은 이해관계인의 부재 등으로 내부확인하지 못하였으며, 현황도면을 기준으로 표기하였으며, 임대차내역확인인 귀 조합과 협의 후 미상처리하였음.

라. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 도면상 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설(일련번호 (1)~(12)) 및 아파트형(일련번호 (13)~(33)) 공장임.

마. 대상물건은 구분소유 건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 조합 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가 명세표에 표시하였음.

[출처 : 한국부동산연구원 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표]

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가 건물	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50	-	-	-	-
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50	-	-
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60	-	-	-	-
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70	-	-
오피스 건물	광역시 (인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60	-	-
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65	-	-
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 자료

가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	쌍암동 657-4	광주첨단엘에이치 1단지 상가동/1/108	금융업소	2023-05-04	78.96	12,500,000	990,000,000	-
				2020-02-07				
㉡	연제동 1041	허드슨1041 -/1/123	공장(지원시설- 근린생활시설)	2021-08-11	50.61	12,200,000	617,450,000	-
				2023-02-17				
㉢	연제동 1041	허드슨1041 -/1/103	공장(지원시설- 근린생활시설)	2020-08-28	43.86	12,000,000	527,220,000	KAIS
				2023-02-17				
㉣	오룡동 1110-22	마루힐아이비씨 지식산업센터 -/1/109	일반음식점	2020-05-28	68.4756	9,200,000	630,000,000	-
				2019-12-12				
㉤	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/2/알-211	공장(지원시설 (근린생활시설))	2019-10-26	38.12	5,270,000	200,764,000	KAIS
				2021-08-13				
㉥	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/15/에프에이-1503	공장 (지식산업센터)	2024-10-29	40.74	3,420,000	139,432,000	-
				2021-08-13				
㉦	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/6/에프에이 -604-에이	공장 (지식산업센터)	2024-05-31	40.74	3,230,000	131,599,000	-
				2021-08-13				
㉧	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/16/에프비-1609	공장 (지식산업센터)	2024-07-26	81.48	3,230,000	263,100,000	-
				2021-08-13				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/1/알-123	공장(지원시설 (근린생활시설))	2024-02-26 2021-08-13	85.5	8,770,000	750,000,000	담보
②	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/1/알-113	공장(지원시설 (근린생활시설))	2024-10-11 2021-08-13	42.95	8,220,000	353,000,000	담보
③	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/3/알-302	공장(지원시설 (근린생활시설))	2023-04-26 2021-08-13	76.23	3,670,000	280,000,000	담보
④	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/13/에프에이-1318	공장 (지식산업센터)	2024-04-24 2021-08-13	39.28	3,340,000	131,000,000	담보
⑤	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/15/에프에이-1504	공장 (지식산업센터)	2024-10-29 2021-08-13	40.74	3,310,000	135,000,000	담보

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건내	근린생활시설	전유면적당: 7,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 수준	1층 기준	-
본건내	근린생활시설	전유면적당: 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준	2층 기준	-
본건내	근린생활시설	전유면적당: 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준	3층 기준	-
본건내	아파트형 공장	전유면적당: 3,200,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 수준	7층 ~ 22층 기준	-

라. 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	광 주			북 구			오 룡 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
상가 / 근린상가	59.16	59.78	30	59.16	53.02	13	0	0	0
공장 / 아파트형공장	52.32	52.32	1	52.32	52.32	1	52.32	52.32	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비준가액	≍	거래사례 가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교치
------	---	---

나. 비교사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건				비교사례 선정			
일련번호 (1)~(12)				거래사례 ㉔			
일련번호 (13)~(33)				거래사례 ㉕			

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉔	오룡동 1110-22	마루힐 아이비씨 지식산업센터 -/1/109	일반음식점	2020-05-28	68.4756	9,200,000	630,000,000
				2019-12-12			
㉕	오룡동 1110-43	와이어스파크 -/16/에프비-1609	공장 (지식산업센터)	2024-07-26	81.48	3,230,000	263,100,000
				2021-08-13			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

“사정보정”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 ‘자본수익률’을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 자본수익률

[출처: 한국부동산원]

대상물건	비교사례	지 역	유 형	기 간	자본수익률(%)
(1)~(12)	㉔	광주	집합상가	2020년 02분기	0.28
				2020년 03분기	0.17
				2020년 04분기	0.25
				2021년 01분기	0.49
				2021년 02분기	0.67
				2021년 03분기	0.58
				2021년 04분기	0.35
				2022년 01분기	0.59
				2022년 02분기	0.54
				2022년 03분기	0.48
				2022년 04분기	0.04
				2023년 01분기	-0.41
				2023년 02분기	-0.39
				2023년 03분기	-0.64
				2023년 04분기	-0.13
				2024년 01분기	0.37
				2024년 02분기	0.34
				2024년 03분기	0.19
				2024년 04분기 이후	-
(13)~(33)	㉕	광주	오피스	2024년 02분기	0.04
				2024년 03분기	0
				2024년 04분기 이후	-

■ 산정방법 : 기준시점 현재 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 최종 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 결정

대상 물건	비교 사례	지 역 (산정기간)	계 산 식	시점수정치
(1)~(12)	㉔	광주(집합상가) (2020-05-28 ~ 2025-01-22)	$(1+0.0028 \times 34/91) \times (1+0.0017) \times (1+0.0025) \times (1+0.0049) \times (1+0.0067) \times (1+0.0058) \times (1+0.0035) \times (1+0.0059) \times (1+0.0054) \times (1+0.0048) \times (1+0.0004) \times (1-0.0041) \times (1-0.0039) \times (1-0.0064) \times (1-0.0013) \times (1+0.0037) \times (1+0.0034) \times (1+0.0019) \times (1+0.0019 \times 114/92) \approx 1.03888$	1.03888
(13)~(33)	㉕	광주(오피스) (2024-05-31 ~ 2025-01-22)	$(1+0.0004 \times 31/91) \times (1+0) \times (1+0 \times 114/92) \approx 1.00000$	1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

■ 일련번호 (1),(2) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.80	위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.824		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (3) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.989		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (4),(5) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.49	전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.505		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (6) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.38	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.391		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (7)~(10) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.45	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.464		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (11) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.39	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.402		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (12) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.37	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.381		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (13)~(18),(22)~(24) / 비교사례 ◎

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (19),(20) / 비교사례 ㉠

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.990		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (21) / 비교사례 ◎

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		1,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (25)~(33) / 비교사례 ◎

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		1.020		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.824	7,875,541	70.88	558,218,346	558,000,000
(2)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.824	7,875,541	35.39	278,715,396	279,000,000
(3)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.989	9,452,561	38.09	360,048,048	360,000,000
(4)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.505	4,826,636	44.24	213,530,377	214,000,000
(5)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.505	4,826,636	38.12	183,991,364	184,000,000
(6)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.391	3,737,059	114.02	426,099,467	426,000,000
(7)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.464	4,434,770	73.51	325,999,943	326,000,000
(8)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.464	4,434,770	78.35	347,464,230	347,000,000
(9)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.464	4,434,770	89.04	394,871,921	395,000,000
(10)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.464	4,434,770	63.6	282,051,372	282,000,000
(11)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.402	3,842,193	55.62	213,702,775	214,000,000
(12)	㉔	9,200,000	1.000	1.03888	0.381	3,641,482	117.05	426,235,468	426,000,000
(13)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	113.55	359,431,170	359,000,000
(14)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	94.83	300,174,882	300,000,000
(15)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	94.83	300,174,882	300,000,000
(16)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	110.59	350,061,586	350,000,000
(17)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	40.74	128,958,396	129,000,000
(18)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	40.74	128,958,396	129,000,000
(19)	㉕	3,230,000	1.000	1.00000	0.990	3,197,700	39.28	125,605,656	126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(20)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	0.990	3,197,700	49.06	156,879,162	157,000,000
(21)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.000	3,230,000	40.74	131,590,200	132,000,000
(22)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	81.48	257,916,792	258,000,000
(23)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	81.48	257,916,792	258,000,000
(24)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	0.980	3,165,400	94.83	300,174,882	300,000,000
(25)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(26)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	86.35	284,488,710	284,000,000
(27)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(28)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(29)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(30)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(31)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(32)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	40.74	134,222,004	134,000,000
(33)	◎	3,230,000	1.000	1.00000	1.020	3,294,600	112.4	370,313,040	370,000,000
합 계							2,183.99	-	8,401,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ 수익환원법(DCM)에 의한 시산가액

1. 개 요

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상물건의 평가는 표준적 임대료에 기초한 총수익을 산정한 후 필요제 경비 등을 공제하여 순수익을 구하고 이에 단기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 수익환원법에 의한 시산가액을 산정하였음.

수익가액	≍	기대 순수익 ÷ 환원율
------	---	--------------

2. 가능총수익(PGI) 산정

가. 대상물건 임대내역

[VAT별도 / 단위: 원]

일련 번호	동명	층	호	임대내역				비고
				임대보증금	월 임대료	월 관리비	월 기타수입	
(1)	-	1	알-133	미 상 임.				
(2)	-	1	알-137					
(3)	-	1	알-142					
(4)	-	2	알-207					
(5)	-	2	알-213					
(6)	-	2	알-218					
(7)	-	2	알-230					
(8)	-	2	알-231					
(9)	-	2	알-243					
(10)	-	2	알-244					
(11)	-	2	알-245					
(12)	-	3	알-304					
합 계				-				-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사 부동산의 임대료 수준

[단위: 원/전유㎡]

층별	용도	임대료 수준		
		임대보증금	월 임대료	월 관리비
1층	공장 (지원시설(근린생활시설))	550,000 ~ 650,000	20,000 ~ 35,000	-
2층	공장 (지원시설(근린생활시설))	400,000 ~ 500,000	15,000 ~ 25,000	-
3층	공장 (지원시설(근린생활시설))	350,000 ~ 450,000	12,000 ~ 22,000	-
4층~22층	공장(지식산업센터)	250,000 ~ 350,000	12,000 ~ 14,000	-

다. 지역별 임대료 통계

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지역	층별	임대료 통계(천원/공급면적㎡)			
		2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기
광주	지하1층	3.7	3.7	3.7	3.74
	1층	21.1	21.1	21.2	21.32
	2층	8	8	8	8.26
	3층	7	7	7	7.04
	4층	6.7	6.7	6.7	6.79
	5층	6.3	6.3	6.3	6.35
	6-10층	6.9	6.9	7	0

라. 지역별 전환율 통계

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지 역	전 환 율(%)			
	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기
광주	6.8	6.8	6.8	6.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 대상물건 표준적 임대료 결정

대상물건의 임대내역, 인근 유사 부동산의 표준적 임대수준 및 지역별 전환율 등을 종합 참작하여 표준적 임대료를 아래와 같이 결정함.

[VAT별도 / 단위: 원]

일련 번호	층	호	전유면적(㎡)	표준적 임대료		
				임대보증금	월 임대료	월 관리비
(1)	1	알-133	70.88	40,000,000	2,000,000	-
(2)	1	알-137	35.39	40,000,000	900,000	-
(3)	1	알-142	38.09	40,000,000	1,200,000	-
(4)	2	알-207	44.24	20,000,000	800,000	-
(5)	2	알-213	38.12	20,000,000	700,000	-
(6)	2	알-218	114.02	40,000,000	1,500,000	-
(7)	2	알-230	73.51	30,000,000	1,200,000	-
(8)	2	알-231	78.35	30,000,000	1,300,000	-
(9)	2	알-243	89.04	30,000,000	1,400,000	-
(10)	2	알-244	63.6	30,000,000	1,000,000	-
(11)	2	알-245	55.62	30,000,000	850,000	-
(12)	3	알-304	117.05	30,000,000	1,550,000	-
합계	-	-	817.91	380,000,000	14,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가능총수익(PGI)의 결정

[단위: 원]

일련 번호	임대보증금 운용수익	연간 임대료	연간 관리비	연간 기타수입	가능총수익 (PGI)
(1)	1,200,000	24,000,000	-	-	25,200,000
(2)	1,200,000	10,800,000	-	-	12,000,000
(3)	1,200,000	14,400,000	-	-	15,600,000
(4)	600,000	9,600,000	-	-	10,200,000
(5)	600,000	8,400,000	-	-	9,000,000
(6)	1,200,000	18,000,000	-	-	19,200,000
(7)	900,000	14,400,000	-	-	15,300,000
(8)	900,000	15,600,000	-	-	16,500,000
(9)	900,000	16,800,000	-	-	17,700,000
(10)	900,000	12,000,000	-	-	12,900,000
(11)	900,000	10,200,000	-	-	11,100,000
(12)	900,000	18,600,000	-	-	19,500,000
합 계	11,400,000	172,800,000	-	-	184,200,000

- 가능총수익 : 보증금운용수익 + 연간 임대료 + 연간 관리비 + 연간 기타수입
- 임대보증금 운용수익 : 임대 보증금 × 보증금운용이율
- 보증금운용이율 : 국·공채수익률, 정기예금이자율, 투자수익률, 전·월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 3%로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 유효총수익(EGI) 산정

가. 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실 상당액 및 대손충당금은 대체·경쟁 부동산의 수급변화로 인한 정상적인 공실률 및 불량부채로 인한 손실을 보전하기 위한 항목으로서, 대상물건의 기준시점 현재 공실률, 장래 발생 가능한 대손율, 인근 유사부동산의 평균적인 공실률 등과 통계자료를 고려하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율은 7%로 결정하였음.

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지 역	공 실 률(%)				연간평균 (%)
	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	
광주	6.4	6.6	7.1	7.54	6.91

나. 유효총수익(EGI) 결정

[단위: 원]

일련번호	가능총수익 (PGI)	공실률 및 대손율(%)	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익 (EGI)
(1)	25,200,000	7	1,764,000	23,436,000
(2)	12,000,000	7	840,000	11,160,000
(3)	15,600,000	7	1,092,000	14,508,000
(4)	10,200,000	7	714,000	9,486,000
(5)	9,000,000	7	630,000	8,370,000
(6)	19,200,000	7	1,344,000	17,856,000
(7)	15,300,000	7	1,071,000	14,229,000
(8)	16,500,000	7	1,155,000	15,345,000
(9)	17,700,000	7	1,239,000	16,461,000
(10)	12,900,000	7	903,000	11,997,000
(11)	11,100,000	7	777,000	10,323,000
(12)	19,500,000	7	1,365,000	18,135,000
합 계	184,200,000	-	12,894,000	171,306,000

- 유효총수익 : 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금
- 공실손실상당액 및 대손충당금 : 가능총수익 × 공실률 및 대손율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 순수익(NOI) 산정

“순수익”이란 대상물건을 통해서 획득할 수 있는 총수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 경비를 공제한 금액으로서, 유효총수익에서 영업경비를 공제하여 대상물건에 귀속되는 순수익을 산정함.

가. 영업경비(OE) 추정

“영업경비”란 부동산을 유지 또는 가능총수익의 창출을 위해 정기적으로 지출되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서, 인근의 일반적인 영업경비율, 임대관행 등과 통계자료를 고려하여 연간 관리비와 상계함.

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

구 분	영업경비율(%)				연간평균(%)
	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	
광주	14.9	12	12.1	34.09	18.27

나. 순수익(NOI) 결정

[단위: 원]

일련번호	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순 수 익 (NOI)
(1)	23,436,000	-	23,436,000
(2)	11,160,000	-	11,160,000
(3)	14,508,000	-	14,508,000
(4)	9,486,000	-	9,486,000
(5)	8,370,000	-	8,370,000
(6)	17,856,000	-	17,856,000
(7)	14,229,000	-	14,229,000
(8)	15,345,000	-	15,345,000
(9)	16,461,000	-	16,461,000
(10)	11,997,000	-	11,997,000
(11)	10,323,000	-	10,323,000
(12)	18,135,000	-	18,135,000
합 계	171,306,000	-	171,306,000

■ 순수익 : 유효총수익 - 영업경비

■ 영업경비 : 유효총수익 × 영업경비율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 환원율 결정

가. 환원율 산정방법

“환원율”이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

나. 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원율은 시장으로부터 거래사례 및 임대료 수준을 비교하여 환원율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나, 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상물건에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원율을 결정함.

다. 산 식

$$\text{환 원 율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

- 무위험률 : 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등
- 위험할증률 : 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 각종 금리지표 및 수익률

1) 금리지표

[출처: 한국은행 경제통계시스템, 단위:%]

통계지표명	지표(%)	시점
콜금리(일일물)	3.088	2025-01-23
CD수익률(91일)	3.03	2025-01-24
국고채수익률(3년)	2.57	2025-01-24
국고채수익률(5년)	2.704	2025-01-24
회사채수익률(3년,AA-)	3.21	2025-01

2) 부동산 투자수익률 및 소득수익률

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지역	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기		2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	
광주	0.99	1.50	1.47	1.11	5.17	1.12	1.13	1.13	0.92	4.37

■ 연간환산치: 2023년 4분기 ~ 2024년 3분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

마. 환원율의 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 최근 기본금리 동향과 부동산시장의 수요와 공급 및 시세 추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 대상물건의 환원율은 4.5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 수익환원법에 의한 시산가액

[단위: 원]

일련번호	순 수 익	환원율(%)	산정가액	시산가액
(1)	23,436,000	4.5	520,800,000	521,000,000
(2)	11,160,000	4.5	248,000,000	248,000,000
(3)	14,508,000	4.5	322,400,000	322,000,000
(4)	9,486,000	4.5	210,800,000	211,000,000
(5)	8,370,000	4.5	186,000,000	186,000,000
(6)	17,856,000	4.5	396,800,000	397,000,000
(7)	14,229,000	4.5	316,200,000	316,000,000
(8)	15,345,000	4.5	341,000,000	341,000,000
(9)	16,461,000	4.5	365,800,000	366,000,000
(10)	11,997,000	4.5	266,600,000	267,000,000
(11)	10,323,000	4.5	229,400,000	229,000,000
(12)	18,135,000	4.5	403,000,000	403,000,000
합 계	171,306,000	-	-	3,807,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 시산가액 및 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

감정평가방식은 각 감정평가방법마다 자료수집 방법과 분석, 감정평가의 접근기준이 상이하여 시산가액이 상호 동일하지 않고, 수집된 자료의 신뢰성, 적절성, 자료의 양 및 당해 지역의 부동산 시장상황 등을 고려할 때 각 시산가액 간에 차이가 발생할 수 있음.

따라서 본 감정평가는 감정평가 목적의 부합여부, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성 및 시장상황 등을 판단의 기준으로 하여 각 시산가액의 합리성 검토를 통해 대상물건의 감정평가액을 결정하고자 함.

일련번호	시 산 가 액 (원)	
	거래사례비교법	수익환원법
(1)	558,000,000	521,000,000
(2)	279,000,000	248,000,000
(3)	360,000,000	322,000,000
(4)	214,000,000	211,000,000
(5)	184,000,000	186,000,000
(6)	426,000,000	397,000,000
(7)	326,000,000	316,000,000
(8)	347,000,000	341,000,000
(9)	395,000,000	366,000,000
(10)	282,000,000	267,000,000
(11)	214,000,000	229,000,000
(12)	426,000,000	403,000,000
합 계	4,011,000,000	3,807,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 산정된 시산가액 검토 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 그 합리성이 대체로 인정되므로, 본 감정평가는 대상물건의 특성, 감정평가 목적, 수요성 및 환가성 등을 종합 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유 면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	1	알-133	70.88	7,875,541	558,000,000
(2)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	1	알-137	35.39	7,875,541	279,000,000
(3)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	1	알-142	38.09	9,452,561	360,000,000
(4)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-207	44.24	4,826,636	214,000,000
(5)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-213	38.12	4,826,636	184,000,000
(6)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-218	114.02	3,737,059	426,000,000
(7)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-230	73.51	4,434,770	326,000,000
(8)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-231	78.35	4,434,770	347,000,000
(9)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-243	89.04	4,434,770	395,000,000
(10)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-244	63.6	4,434,770	282,000,000
(11)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	2	알-245	55.62	3,842,193	214,000,000
(12)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	3	알-304	117.05	3,641,482	426,000,000
(13)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	7	FA-707	113.55	3,165,843	359,000,000
(14)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	8	에프에이-808	94.83	3,165,843	300,000,000
(15)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	8	에프에이-809	94.83	3,165,843	300,000,000
(16)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	9	에프에이-907	110.59	3,165,843	350,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유 면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(17)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	11	에프에이-1105	40.74	3,165,843	129,000,000
(18)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	11	에프에이-1106	40.74	3,165,843	129,000,000
(19)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	13	에프에이-1309	39.28	3,198,147	126,000,000
(20)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	14	에프에이-1406	49.06	3,198,147	157,000,000
(21)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	15	에프에이-1509	40.74	3,230,452	132,000,000
(22)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	6	에프비-602	81.48	3,165,843	258,000,000
(23)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	6	에프비-604	81.48	3,165,843	258,000,000
(24)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	9	에프비-904	94.83	3,165,843	300,000,000
(25)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	20	에프비-2007	40.74	3,295,061	134,000,000
(26)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2209	86.35	3,295,061	284,000,000
(27)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2210	40.74	3,295,061	134,000,000
(28)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2211	40.74	3,295,061	134,000,000
(29)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2212	40.74	3,295,061	134,000,000
(30)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2213	40.74	3,295,061	134,000,000
(31)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2214	40.74	3,295,061	134,000,000
(32)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2215	40.74	3,295,061	134,000,000
(33)	광주광역시 북구 오룡동 1110-43	와이어스파크	22	에프비-2216	112.4	3,295,061	370,000,000
합 계				33개호	2,183.99	-	8,401,000,000

- 끝 -

구분건물 감정평가 명세표

페이지:1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	광주광역시 북구 오룡동 [도로명주소] 광주광역시 북구 첨단과기로 208번길 43-22	1110-43 와이어 스파크	공장 (지식산업 센터, 지원시설)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 22층				
				1층	5,544.83			
				2층	6,119.81			
				3층	5,376.63			
				4층	5,573.24			
				5층	988.55			
				6층,7층 각	2,781.45			
				8층,9층 각	2,864.91			
				10층	2,823.21			
				11층	2,781.45			
				12층~18층 각	2,803.05			
				19층~22층 각	1,246.63			
				지하1층	9,521.15			
1	"	1110-43	대	준공업지역	11,330			

구분건물 감정평가 명세표

페이지:2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-133호	70.88	70.88	558,000,000	비준가액
				1 소유권	21.267	21.267		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	167,400,000	
						건 물 :	390,600,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-137호	35.39	35.39	279,000,000	비준가액
				1 소유권	10.618	10.618		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	83,700,000	
						건 물 :	195,300,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-142호	38.09	38.09	360,000,000	비준가액
				1 소유권	11.428	11.428		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	108,000,000	
						건 물 :	252,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-207호	44.24	44.24	214,000,000	비준가액
				1 소유권	13.274			
					-----	13.274		
				대지권	11,330			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-213호	38.12	38.12	184,000,000	비준가액
				1 소유권	11.438			
					-----	11.438		
				대지권	11,330			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-218호	114.02	114.02	426,000,000	비준가액
				1 소유권	34.21			
					-----	34.21		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		

구분건물 감정평가 명세표

페이지:4

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-230호	73.51	73.51	326,000,000	비준가액
				1 소유권	22.056	22.056		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	97,800,000	
						건 물 :	228,200,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-231호	78.35	78.35	347,000,000	비준가액
				1 소유권	23.508	23.508		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	104,100,000	
						건 물 :	242,900,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-243호	89.04	89.04	395,000,000	비준가액
				1 소유권	26.715	26.715		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	118,500,000	
						건 물 :	276,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:5

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-244호	63.6	63.6	282,000,000	비준가액
				1 소유권	19.082	19.082		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,600,000	
						건 물 :	197,400,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-245호	55.62	55.62	214,000,000	비준가액
				1 소유권	16.688	16.688		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	64,200,000	
						건 물 :	149,800,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제알-304호	117.05	117.05	426,000,000	비준가액
				1 소유권	35.109	35.109		

				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	127,800,000	
						건 물 :	298,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:6

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에프에이-707호	113.55	113.55	359,000,000	비준가액
				1 소유권	34.069			
					-----	34.069		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	107,700,000	
						건 물 :	251,300,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-808호	94.83	94.83	300,000,000	비준가액
				1 소유권	28.453			
					-----	28.453		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,000,000	
						건 물 :	210,000,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-809호	94.83	94.83	300,000,000	비준가액
				1 소유권	28.453			
					-----	28.453		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,000,000	
						건 물 :	210,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:7

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프에이-907호	110.59	110.59	350,000,000	비준가액
				1 소유권	33.181			
					-----	33.181		
				대지권	11,330			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이-1105호	40.74	40.74	129,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
					-----	12.224		
				대지권	11,330			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이-1106호	40.74	40.74	129,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
					-----	12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :		
						건 물 :		

구분건물 감정평가 명세표

페이지:8

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제에프에이-1309호	39.28	39.28	126,000,000	비준가액
				1 소유권	11,785			
					-----	11,785		
				대지권	11,330			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제에프에이-1406호	49.06	49.06	157,000,000	비준가액
				1 소유권	14.72			
					-----	14.72		
				대지권	11,330			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제에프에이-1509호	40.74	40.74	132,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
					-----	12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	37,800,000	
						건 물 :	88,200,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	47,100,000	
						건 물 :	109,900,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	39,600,000	
						건 물 :	92,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:9

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-602호	81.48	81.48	258,000,000	비준가액
				1 소유권	24.447			
					-----	24.447		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,400,000	
						건 물 :	180,600,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-604호	81.48	81.48	258,000,000	비준가액
				1 소유권	24.447			
					-----	24.447		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,400,000	
						건 물 :	180,600,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프비-904호	94.83	94.83	300,000,000	비준가액
				1 소유권	28.453			
					-----	28.453		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	90,000,000	
						건 물 :	210,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:10

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제에프비-2007호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2209호	86.35	86.35	284,000,000	비준가액
				1 소유권	25.908			
				-----		25.908		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,200,000	
						건 물 :	198,800,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2210호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:11

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2211호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2212호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2213호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지:12

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2214호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2215호	40.74	40.74	134,000,000	비준가액
				1 소유권	12.224			
				-----		12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	40,200,000	
						건 물 :	93,800,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2216호	112.4	112.4	370,000,000	비준가액
				1 소유권	33.724			
				-----		33.724		
				대지권	11,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	111,000,000	
						건 물 :	259,000,000	
	합 계						₩8,401,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건
(주 위 환 경)

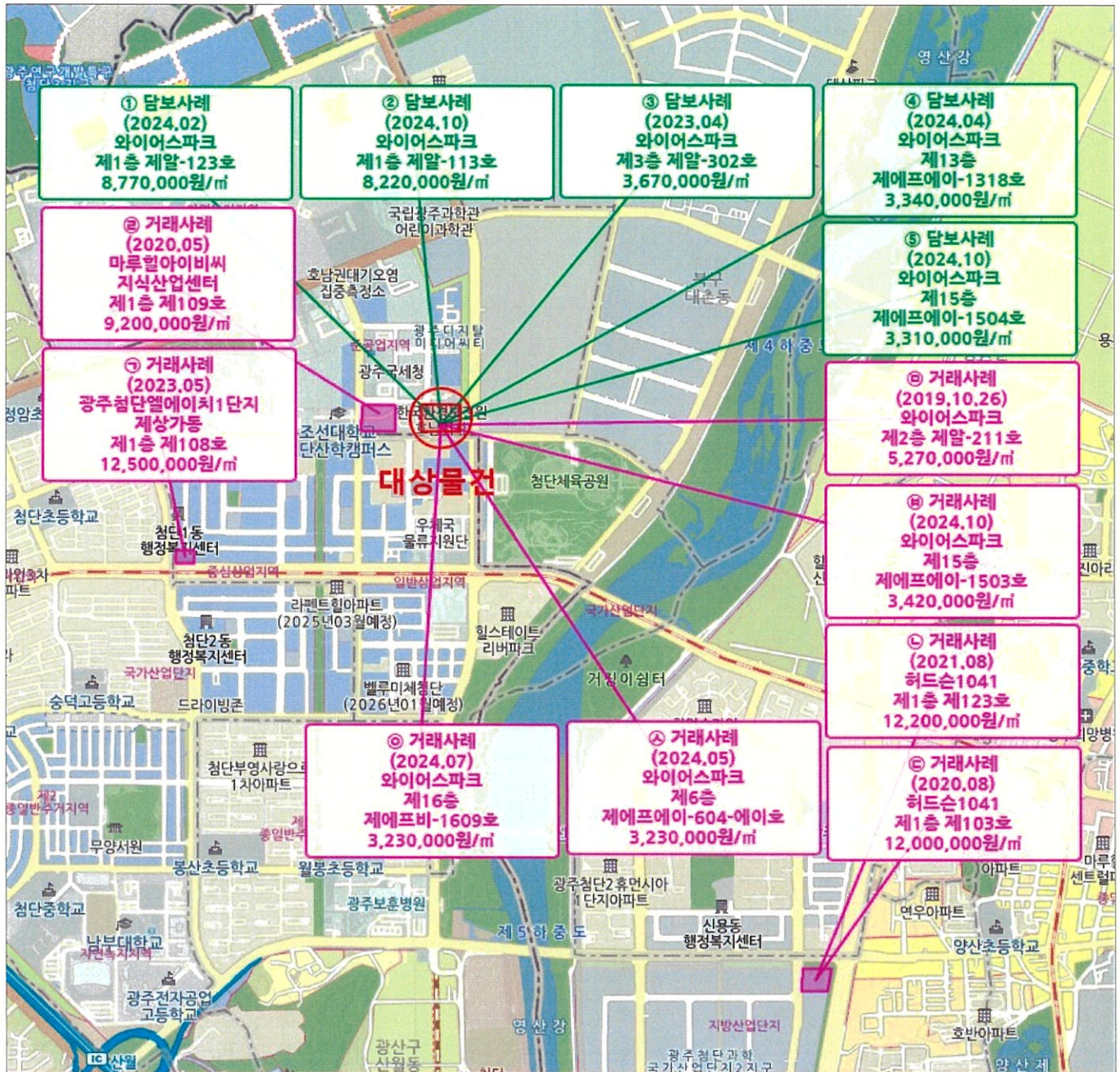


지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '조선대학교 첨단산학캠퍼스' 동측에 위치하는 와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호로서 인근은 아파트형 공장 및 각종 근린생활시설 등이 주로 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진 · 출입이 가능하며, 제반 교통여건은 보통임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 내 제1층 제알-133호 외 32개호로서, (사용승인일자: 2021-08-13) 외 벽: 복합판넬, 강화유리 등 마감 창 호: 새시창호임. ■ 이용상태 일련번호 (1)~(12): 공장(지원시설(근린생활시설))임. 일련번호 (13)~(33) 공장(지식산업센터)임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 '공장(지식산업센터, 지원시설)' 와이어스파크 건부지 이용 중임.
접 면 도 로 상 황	남측으로 노폭 약 20미터, 북측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사	도시지역, 준공업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2015-12-31)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업육성구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한특별법>
공 부 와 의 차 이	없 음.
임 대 관 계 및 기 타 사 황	미 상 임.

상 세 위 치 도

소재지

광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-133호 외

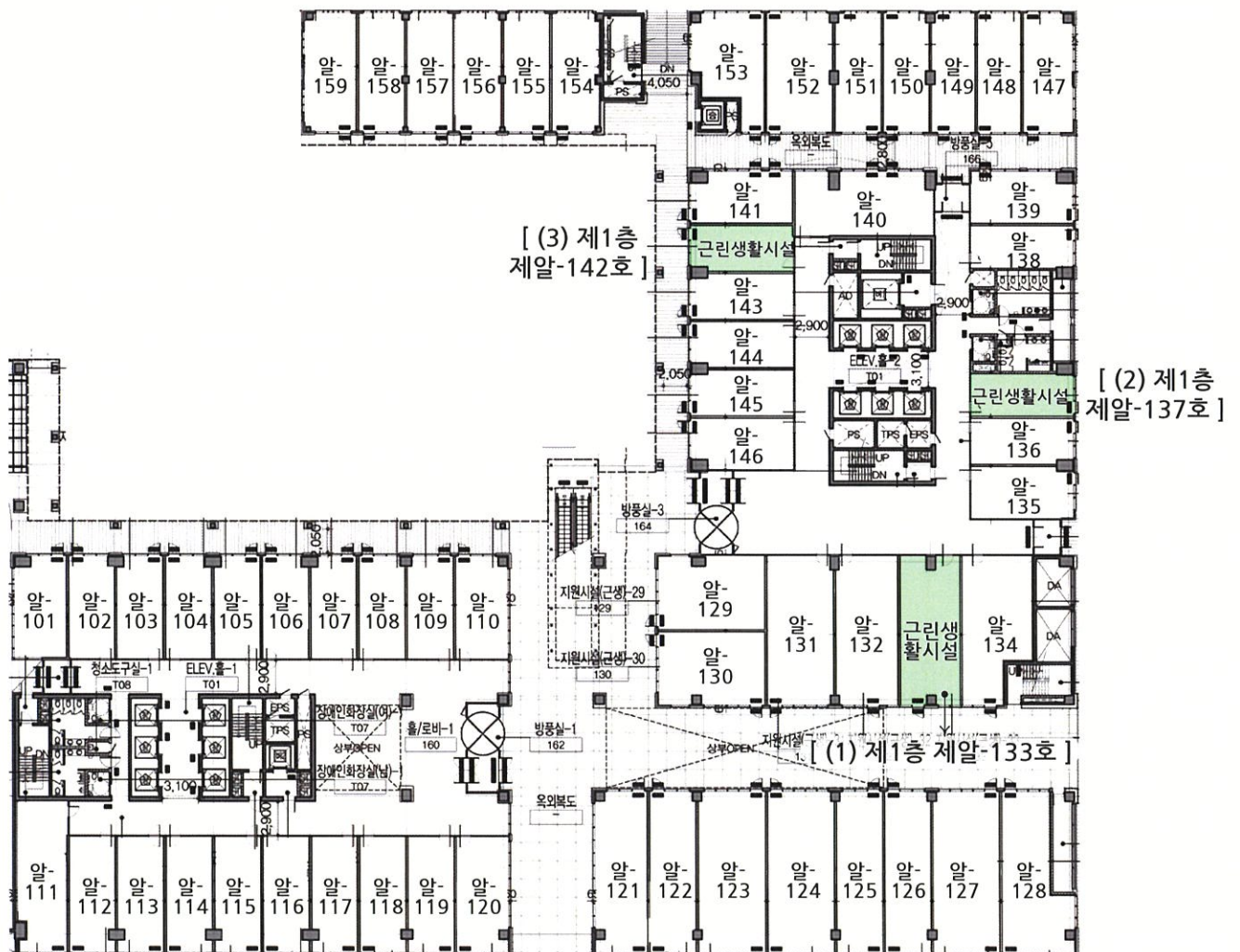


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제1층 호별배치도 및 내부구조도

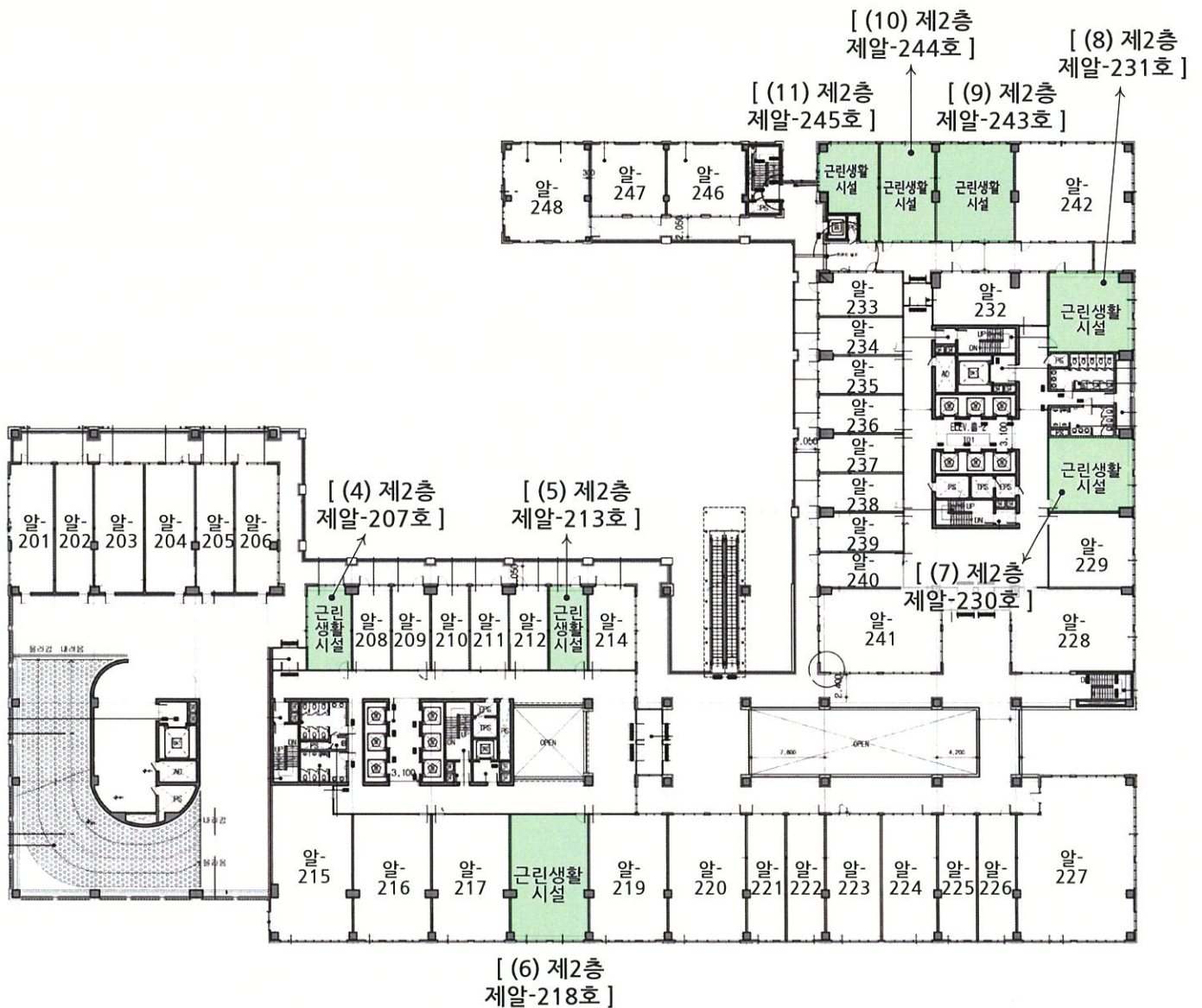


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제2층 호별배치도 및 내부구조도

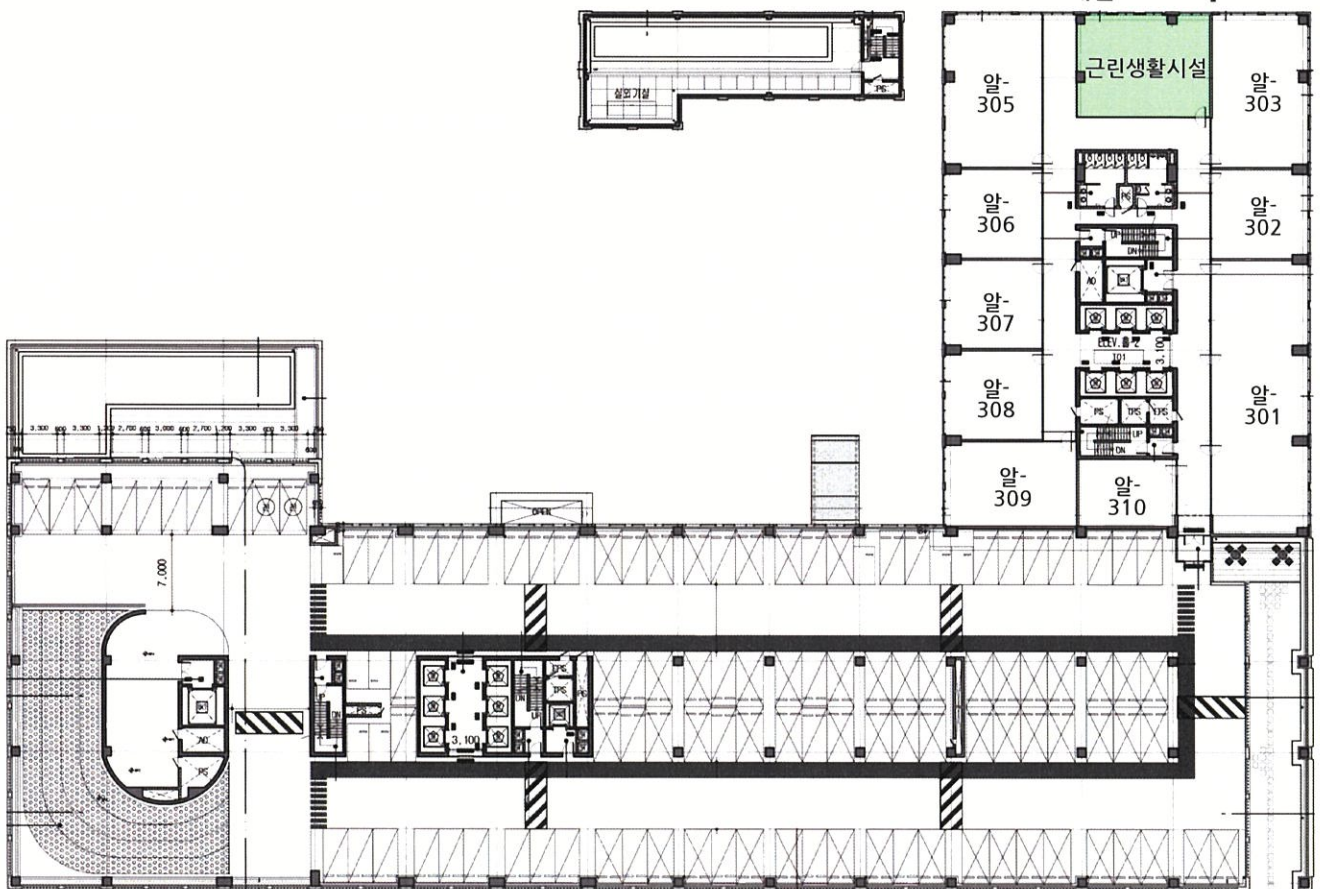


건물이용 및 임대개황도



와이어스파크 제3층 호별배치도 및 내부구조도

[(12) 제3층
제알-304호]



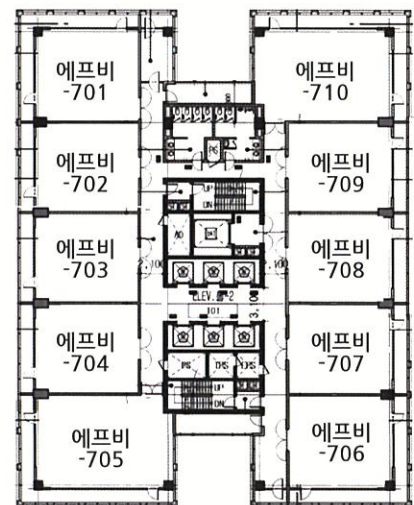
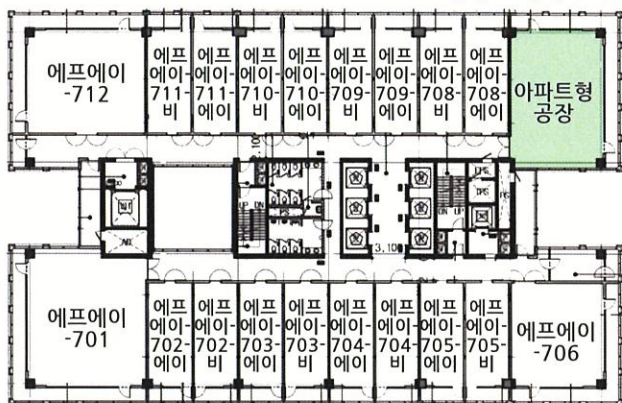
건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제7층 호별배치도 및 내부구조도

[(13) 제7층
제에프에이-707호]

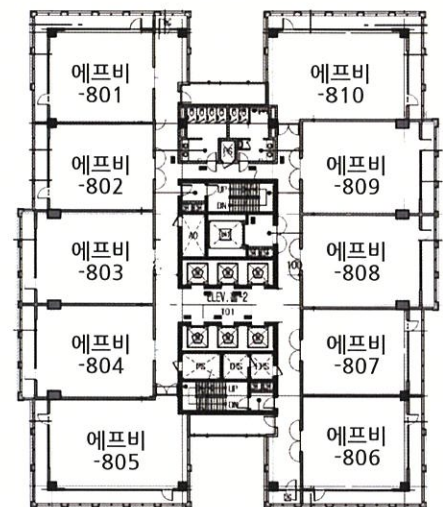
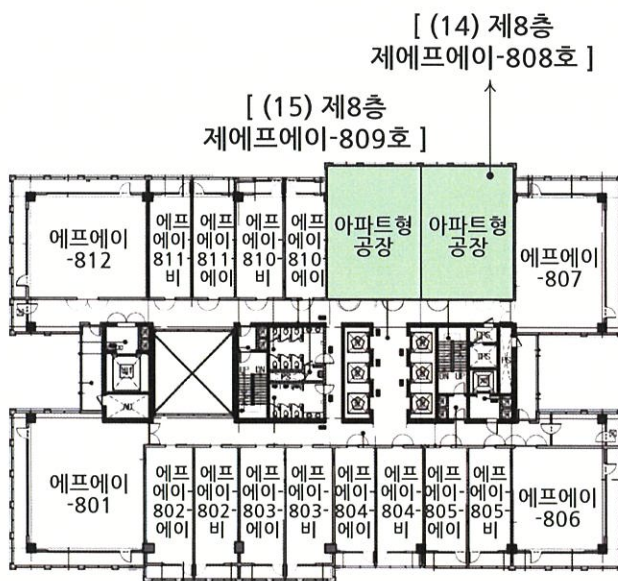


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제8층 호별배치도 및 내부구조도

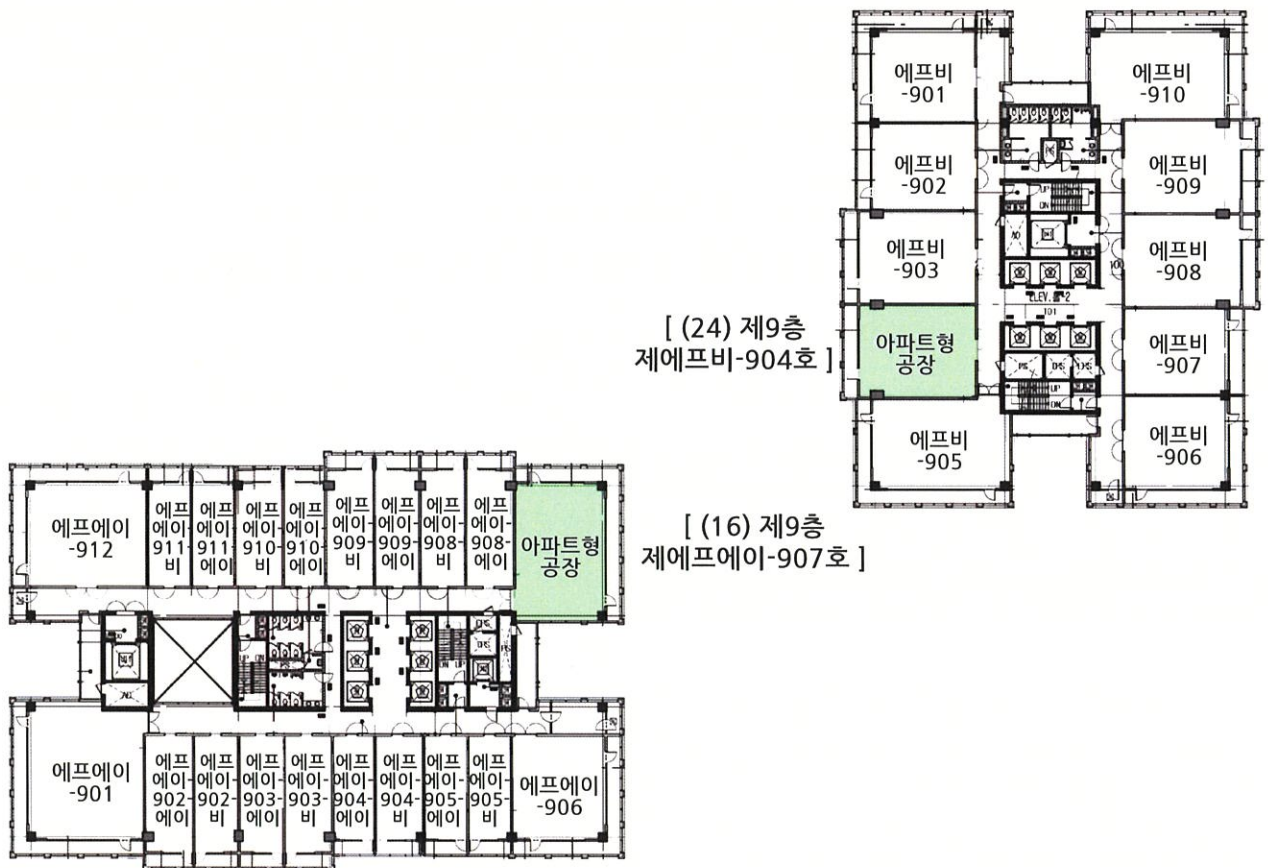


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제9층 호별배치도 및 내부구조도



건물이용 및 임대개황도



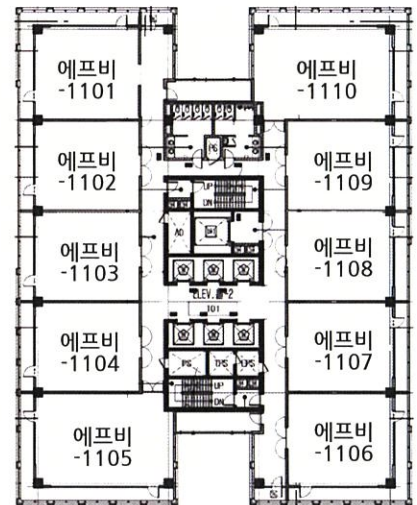
S = NO SCALE

와이어스파크 제11층 호별배치도 및 내부구조도



[(17) 제11층
제에프에이-1105호]

[(18) 제11층
제에프에이-1106호]



건물이용 및 임대개황도

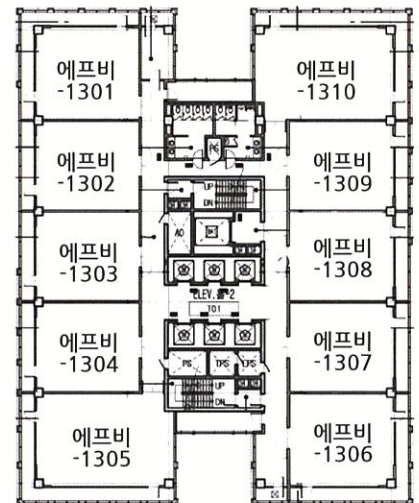


S = NO SCALE

와이어스파크 제13층 호별배치도 및 내부구조도



[(19) 제13층
제에프에이-1309호]

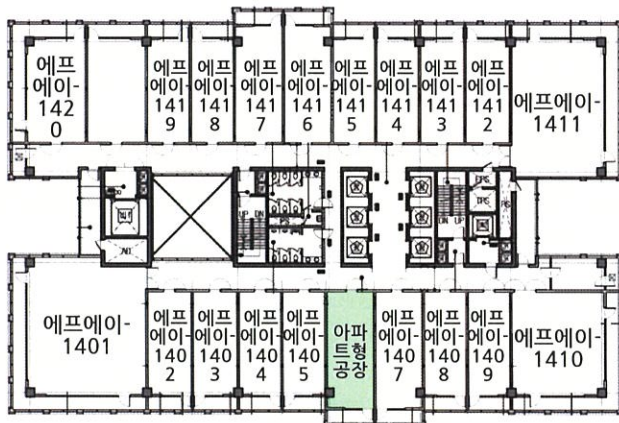


건물이용 및 임대개황도

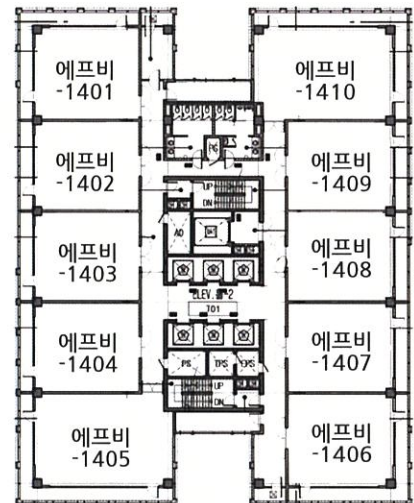


S = NO SCALE

와이어스파크 제14층 호별배치도 및 내부구조도



[(20) 제14층
제에프에이-1406호]



건물이용 및 임대개황도

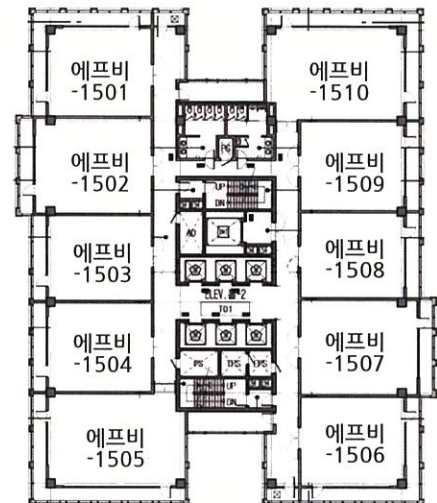


S = NO SCALE

와이어스파크 제15층 호별배치도 및 내부구조도



[(21) 제15층
제에프에이-1509호]

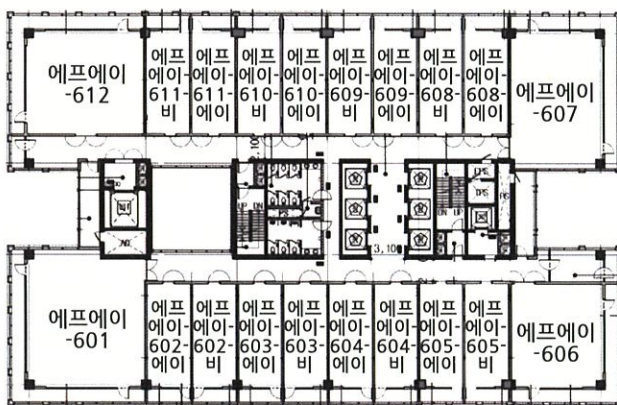


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제6층 호별배치도 및 내부구조도



[(22) 제6층
제에프비-602호]

[(23) 제6층
제에프비-604호]



건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제20층 호별배치도 및 내부구조도

[(25) 제20층
제에프비-2007호]

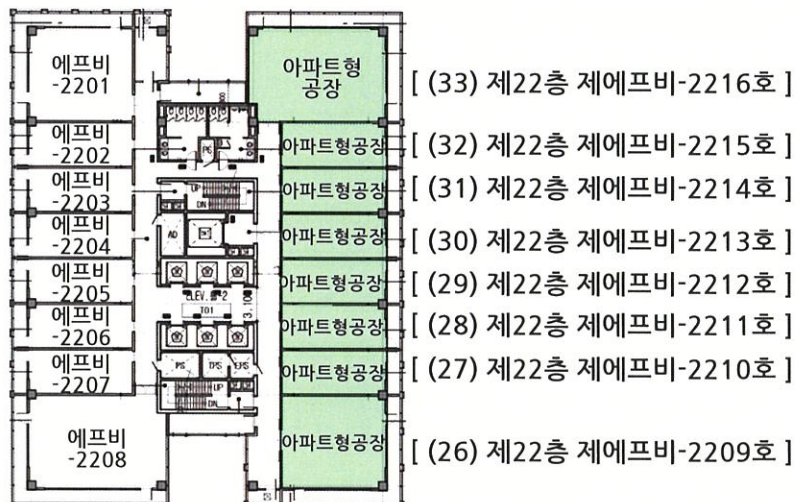


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제22층 호별배치도 및 내부구조도

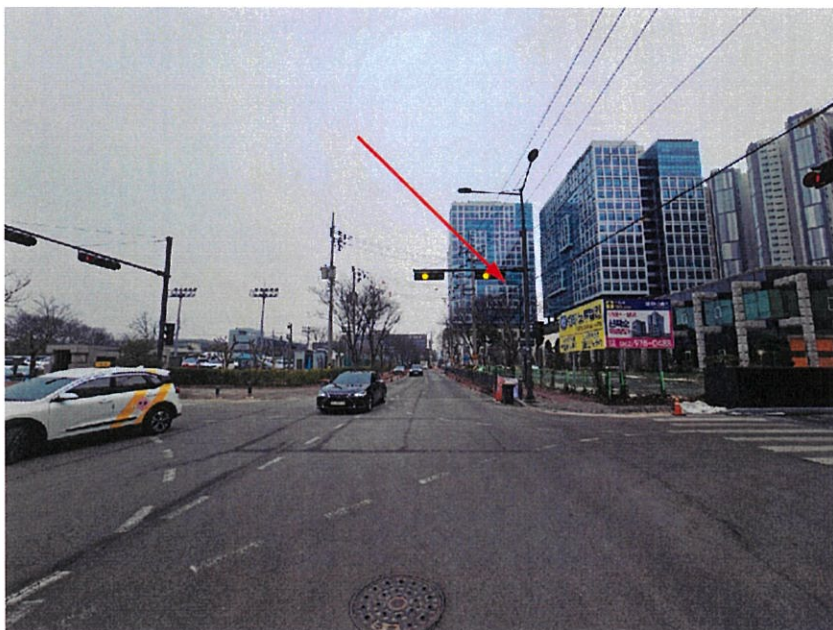


임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차 보증금	월임대료	
		미	상	임	

사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



일련번호 (1) 전경



일련번호 (2) 전경

사 진 용 지



일련번호 (3) 전경

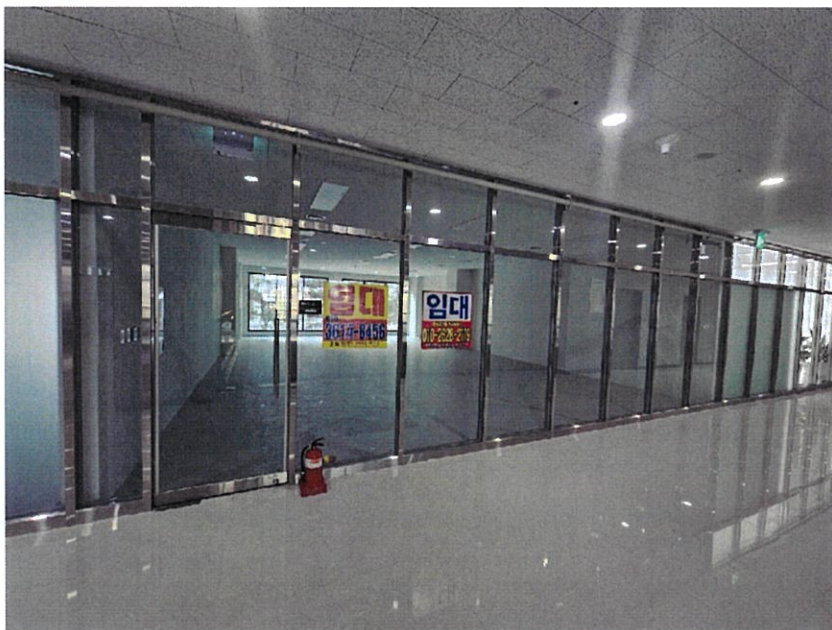


일련번호 (4) 전경

사 진 용 지



일련번호 (5) 전경

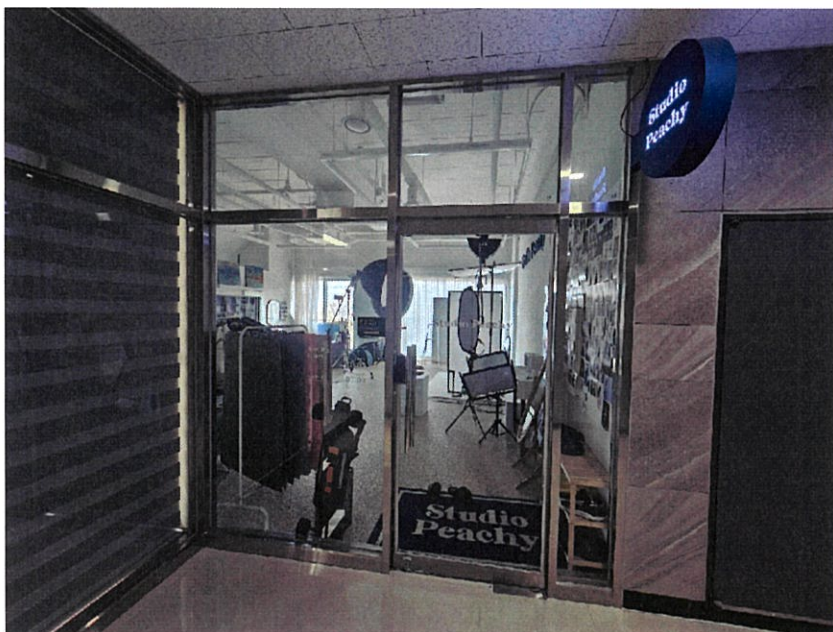


일련번호 (6) 전경

사 진 용 지



일련번호 (7) 전경



일련번호 (8) 전경

사 진 용 지



일련번호 (9) 전경



일련번호 (10) 전경

사 진 용 지



일련번호 (11) 전경



일련번호 (12) 전경

사 진 용 지



일련번호 (13) 전경

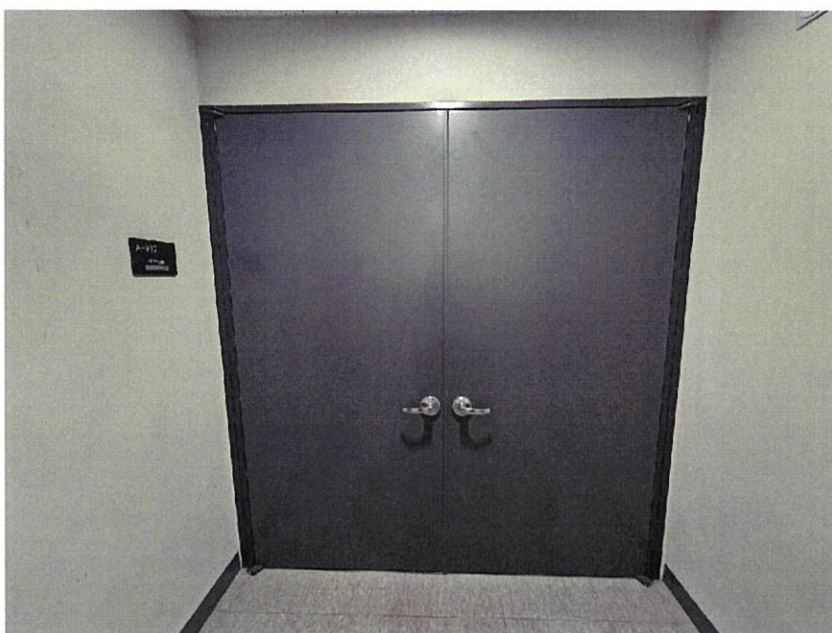


일련번호 (14) 전경

사 진 용 지

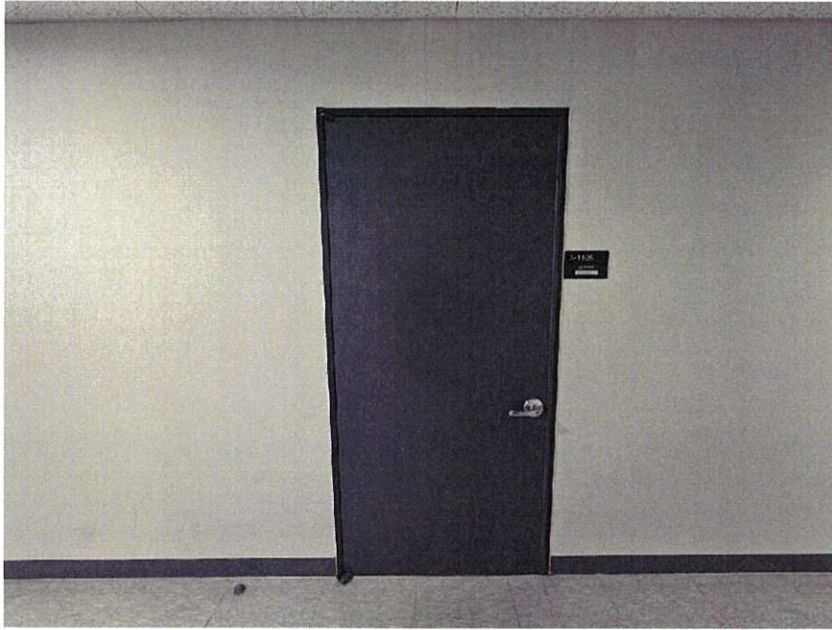


일련번호 (15) 전경

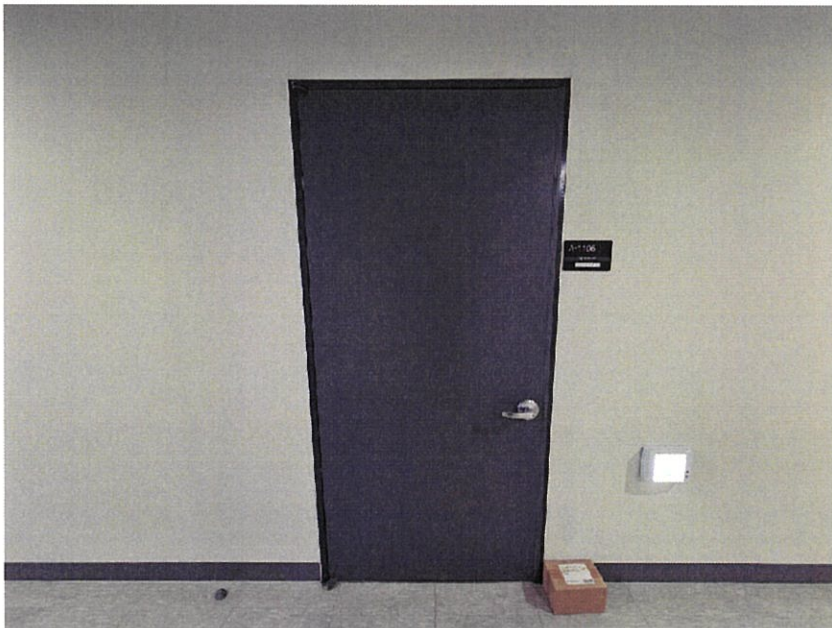


일련번호 (16) 전경

사 진 용 지



일련번호 (17) 전경



일련번호 (18) 전경

사 진 용 지



일련번호 (19) 전경



일련번호 (20) 전경

사 진 용 지



일련번호 (21) 전경

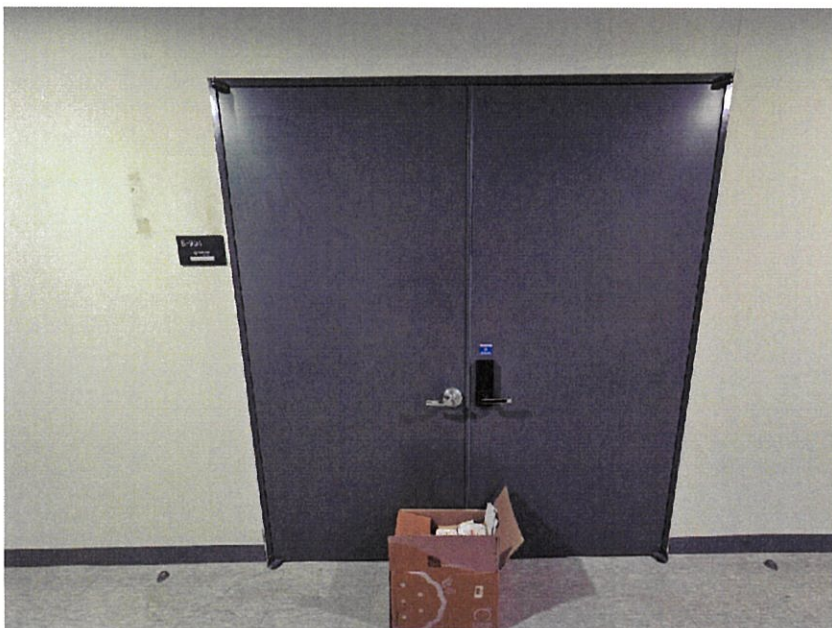


일련번호 (22) 전경

사 진 용 지



일련번호 (23) 전경

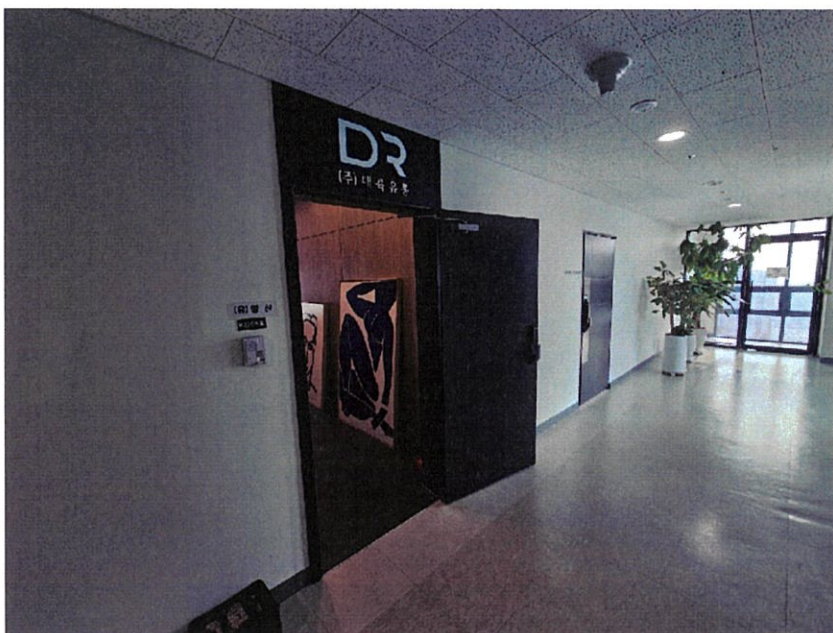


일련번호 (24) 전경

사 진 용 지



일련번호 (25) 전경



일련번호 (26) 전경

사 진 용 지



일련번호 (27)~(33) 전경



일련번호 (27)~(33) 전경