

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 나비골농업협동조합장

건명 : 광주광역시 북구 오룡동 1110-43
와이어스파크 제1층 제알-104호 외

번호 : 삼창 제 E20245-03008 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

광주광역시 서구 상무대로

1071 (화정동, 7층)

TEL.(062)365-0009 / FAX.(062)365-9600





심사번호 : E20245-03008

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	E20245-03008	발급일자	2024-03-22
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 광주전남지사	감정평가목적	공매
		담당평가사	문용주
감정평가의뢰처	나비골농업협동조합		
물건소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 알동 104호 외		
감정평가액	一金九拾壹億壹仟五百萬圓整 (₩9,115,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제E20245-03008호)은 우리 법인의
감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건
으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성,
감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타
감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가
중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



물건개요

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-104호 외		
감정평가액	9,115,000,000	소유자	더블유씨피컴퍼니 주식회사

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 문용주

문용주

문용주

문용주

(인)

(주) 삼창감정평가법인 광주전남지사장

이동영

(서명 또는 인)

감정평가액	구십일억일천오백만원정 (₩9,115,000,000)			
의뢰인	나비골농업협동조합장	감정평가목적	공매	
제출처	나비골농업협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	더블유씨피컴퍼니 주식회사	감정평가조건	--	
목록표시근거	집합건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 03. 20	2024.03.20	2024. 03. 21

감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	32개호	구분건물	32개호	-	9,115,000,000
합계					₩9,115,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

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

심사자 감정평가사

이동영

이동영

이동영

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '정부광주지방합동청사' 남동측 인근에 위치하는 '와이어스파크' 제1층 제알-104호 외 31개호으로서, 나비골농업협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.
- 나. 본건 등기사항전부증명서 상 소유자는 '코리아신탁주식회사'이나 귀 요청에 의하여 '더블유씨피컴퍼니 주식회사'로 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합 요청에 따라 본 평가에서는 한국감정평가사협회에서 제공하는 배분비율(아래 참조) 및 인근 유사 부동산의 감정평가 전례(배분비율) 등을 종합참작하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

출처 : 한국감정평가사협회 비주거용 집합건물 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
오피스 빌딩	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	3.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 03월 20일로 함.
- 나. 실지조사(2024년 03월 20일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 (광주광역시 북구 첨단과기로208번길 43-22)							
건물명 및 층·호수	와이어스파크 제1층 제알-104호 외 31개호							
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	준공업지역		11,330	74,629.46	-1/22		
	주구조		주용도		사용승인일			
	철근콘크리트구조		공장(지식산업센터,지원시설)		2021.08.13			
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	와이어스파크/1/ 알-104	38.12	37.22	75.34	11.437	공장 (지원시설))
(2)	와이어스파크/1/ 알-105	38.12	37.22	75.34	11.437	
(3)	와이어스파크/1/ 알-106	38.12	37.22	75.34	11.437	
(4)	와이어스파크/1/ 알-112	42.95	41.93	84.88	12.887	
(5)	와이어스파크/1/ 알-125	59.85	58.43	118.28	17.957	
(6)	와이어스파크/1/ 알-126	59.85	58.43	118.28	17.957	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	
		전유	공용	합계			
(7)	와이어스파크/1/ 알-129	61.73	60.27	122	18.521	공장 (지원시설)	
(8)	와이어스파크/1/ 알-130	61.58	60.12	121.7	18.476		
(9)	와이어스파크/1/ 알-144	38.12	37.22	75.34	11.437		
(10)	와이어스파크/1/ 알-145	38.12	37.22	75.34	11.437		
(11)	와이어스파크/2/ 알-237	38.12	37.21	75.33	11.437		
(12)	와이어스파크/2/ 알-241	118.37	115.56	233.93	35.515		
(13)	와이어스파크/2/ 알-242	133.03	129.87	262.9	39.914		
(14)	와이어스파크/3/ 알-305	130.23	127.12	257.35	39.063		
(15)	와이어스파크/7/ 에프에이-711-에이	40.74	39.77	80.51	12.2235		공장 (지식산업센터)
(16)	와이어스파크/7/ 에프에이-711-비	40.74	39.77	80.51	12.2235		
(17)	와이어스파크/10/ 에프에이-1010	81.48	79.54	161.02	24.447		
(18)	와이어스파크/11/ 에프에이-1118	40.74	39.78	80.52	12.224		
(19)	와이어스파크/11/ 에프에이-1119	40.74	39.78	80.52	12.224		
(20)	와이어스파크/14/ 에프에이-1414	39.28	38.35	77.63	11.785		
(21)	와이어스파크/14/ 에프에이-1415	39.28	38.35	77.63	11.785		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(22)	와이어스파크/14/ 에프에이-1416	49.06	47.89	96.95	14.72	공장 (지식산업센터)
(23)	와이어스파크/17/ 에프에이-1712	40.74	39.78	80.52	12.224	
(24)	와이어스파크/17/ 에프에이-1716	40.74	39.78	80.52	12.224	
(25)	와이어스파크/18/ 에프에이-1807	40.74	39.78	80.52	12.224	
(26)	와이어스파크/18/ 에프에이-1808	40.74	39.78	80.52	12.224	
(27)	와이어스파크/13/ 에프비-1305	112.51	109.85	222.36	33.757	
(28)	와이어스파크/18/ 에프비-1807	98.1	95.78	193.88	29.434	
(29)	와이어스파크/21/ 에프비-2102	40.74	39.78	80.52	12.224	
(30)	와이어스파크/21/ 에프비-2103	40.74	39.78	80.52	12.224	
(31)	와이어스파크/22/ 에프비-2202	40.74	39.78	80.52	12.224	
(32)	와이어스파크/22/ 에프비-2203	40.74	39.78	80.52	12.224	
합 계		1,804.9	1,762.14	3,567.04	541.527	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	오룡동 1110-43	와이어스파크/1/ 알-133	70.88	공장(지원시설 (근린생활시설))	담보	2022.01.21	537,000,000
						2021.08.13	(약 7,580,000)
②	오룡동 1110-43	와이어스파크/2/ 알-243	89.04	공장(지원시설 (근린생활시설))	담보	2022.01.21	379,000,000
						2021.08.13	(약 4,260,000)
③	연제동 1041	Hudson1041/ 1/104	36.98	공장(지원시설- 근린생활시설)	담보	2023.02.08	400,000,000
						2023.02.17	(약 10,800,000)
④	오룡동 1110-43	와이어스파크/3/ 알-302	76.23	공장(지원시설 (근린생활시설))	담보	2023.04.26	280,000,000
						2021.08.13	(약 3,670,000)
⑤	오룡동 1110-43	와이어스파크/8/ 에프에이-807	110.59	공장(지식산업센터)	경매	2023.11.03	367,000,000
						2021.08.13	(약 3,320,000)
⑥	오룡동 1110-43	와이어스파크/2 0/에프비-2007	40.74	공장(지식산업센터)	담보	2022.01.21	135,000,000
						2021.08.13	(약 3,310,000)
⑦	연제동 1041	Hudson1041/ 2/230	43.82	공장(지원시설- 근린생활시설)	담보	2023.08.31	210,000,000
						2023.02.17	(약 4,790,000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	연제동 1041	Hudson1041 /1/123	50.61	공장(지원시설- 근린생활시설)	2021.08.11	617,450,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 12,200,000)	
㉡	연제동 1041	Hudson1041 /2/219	45.99	공장(지원시설- 근린생활시설)	2020.12.19	296,830,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 6,450,000)	
㉢	오룡동 1110-43	와이어스파크/ 14/에프에이- 1410	86.35	공장(지식산업센터)	2022.12.07	292,763,000	등기사항 전부증명서
					2021.08.13	(약 3,390,000)	
㉣	연제동 1041	Hudson1041 /10/1017	38.64	공장(지식산업센터)	2024.01.04	130,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 3,360,000)	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
지원시설	1층 전유면적당: 7,500,000~10,000,000원/㎡ 수준 2층 전유면적당: 4,000,000~5,000,000원/㎡ 수준 3층 전유면적당: 3,000,000~3,500,000원/㎡ 수준	인근 부동산
지식산업센터	전유면적당: 3,000,000~3,800,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infoca알e.co.k알)

지역통계	광주			복구			오룡동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	82.99	74.05	38	74.48	78.14	9	0	0	0
상가/사무실	0	0	0	0	0	0	0	0	0
공장/아파트형공장	67.63	67.63	1	67.63	67.63	1	67.63	67.63	1



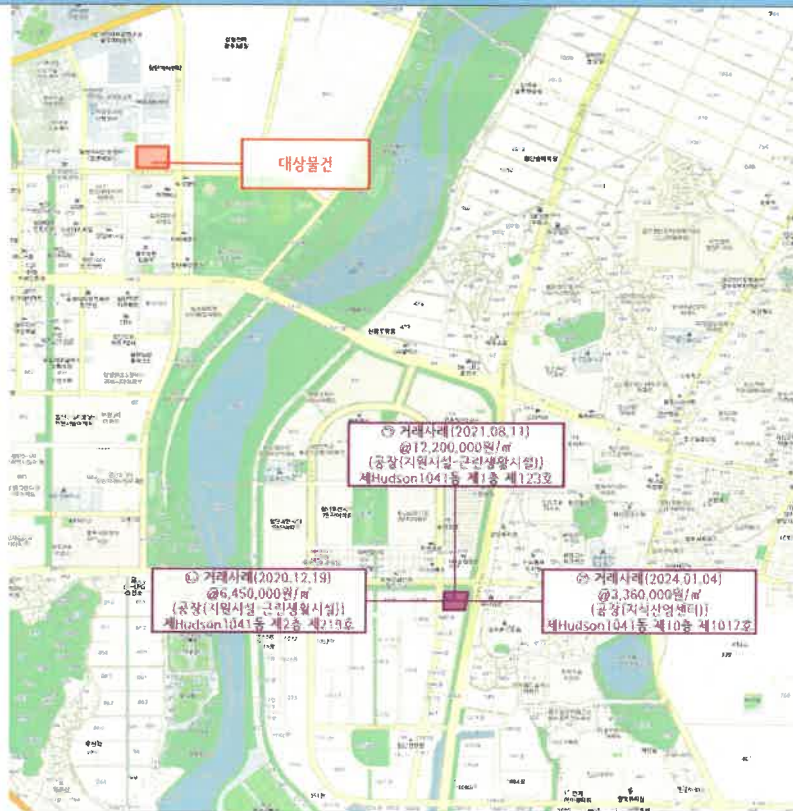
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡,㉢을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	연제동 1041	Hudson1041/ 1/123	50.61	공장(지원시설- 근린생활시설)	2021.08.11	617,450,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 12,200,000)	
㉡	연제동 1041	Hudson1041/ 2/219	45.99	공장(지원시설- 근린생활시설)	2020.12.19	296,830,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 6,450,000)	
㉢	연제동 1041	Hudson1041/ 10/1017	38.64	공장(지식산업센터)	2024.01.04	130,000,000	등기사항 전부증명서
					2023.02.17	(약 3,360,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1,000).

다. 시점수정

■ 일련번호 (1)~(10)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(광주 첨단2 지구, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2021.08.11~2024.03.20)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2021	3	0.35
2021	4	0.28
2022	1	0.28
2022	2	0.32
2022	3	0.43
2022	4	0.18
2023	1	-0.62
2023	2	-0.59
2023	3	-0.55
2023	4	-0.18
2024	1	-

나) 산정

$$(1+0.0035*51/92)*(1+0.0028)*(1+0.0028)*(1+0.0032)*(1+0.0043)*(1+0.0018)*(1-0.0062)*(1-0.0059)*(1-0.0055)*(1-0.0018)*(1-0.0018*80/92) \approx 0.99580$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99580).



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 (11)~(14)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(광주 첨단2지구, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2020.12.19~2024.03.20)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2020	4	0.23
2021	1	0.21
2021	2	0.54
2021	3	0.35
2021	4	0.28
2022	1	0.28
2022	2	0.32
2022	3	0.43
2022	4	0.18
2023	1	-0.62
2023	2	-0.59
2023	3	-0.55
2023	4	-0.18
2024	1	-

나) 산정

$$(1+0.0023*13/92)*(1+0.0021)*(1+0.0054)*(1+0.0035)*(1+0.0028)*(1+0.0028)*(1+0.0032)*(1+0.0043)*(1+0.0018)*(1-0.0062)*(1-0.0059)*(1-0.0055)*(1-0.0018)*(1-0.0018*80/92) \approx 1.00517$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00517).



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 일련번호 (15)~(32)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(광주, 오피스)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2024.01.04~2024.03.20)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2023	4	0
2024	1	-

나) 산정

$$(1+0.0000*77/92) \approx 1.00000$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00000).



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (1)~(3), (9),(10)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.96	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.803	-

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (4)~(7)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.711	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (8)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.80	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.669	-

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (11)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.88	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.736	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	입력번호 (12)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.86	위치별 효용, 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.719	-

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	입력번호 (13)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.78	위치별 효용, 주출입구와의 거리, 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.652	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (14)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.95	성숙도 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.88	건물전체의 공실률 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.70	층별 효용, 위치별효용, 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.585	-

■ 업무용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (15)~(16), (18)~(26), (29)~(32)	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	성숙도 등에서 열세하나, 업무시설과의 접근성 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 업무용

조 건	항 목	비교 사례②	일련번호 (17),(28)	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	성숙도 등에서 열세하나, 업무시설과의 접근성 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.98	전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

■ 업무용

조 건	항 목	비교 사례②	일련번호 (27)	비 고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	성숙도 등에서 열세하나, 업무시설과의 접근성 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.96	전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.960	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	12,200,000	1.000	0.99580	0.803	9,755,454
(2)	12,200,000	1.000	0.99580	0.803	9,755,454
(3)	12,200,000	1.000	0.99580	0.803	9,755,454
(4)	12,200,000	1.000	0.99580	0.711	8,637,768
(5)	12,200,000	1.000	0.99580	0.711	8,637,768
(6)	12,200,000	1.000	0.99580	0.711	8,637,768
(7)	12,200,000	1.000	0.99580	0.711	8,637,768
(8)	12,200,000	1.000	0.99580	0.669	8,127,520
(9)	12,200,000	1.000	0.99580	0.803	9,755,454
(10)	12,200,000	1.000	0.99580	0.803	9,755,454
(11)	6,450,000	1.000	1.00517	0.736	4,771,743
(12)	6,450,000	1.000	1.00517	0.719	4,661,526
(13)	6,450,000	1.000	1.00517	0.652	4,227,142
(14)	6,450,000	1.000	1.00517	0.585	3,792,758



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(15)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(16)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(17)	3,360,000	1.000	1.00000	0.980	3,292,800
(18)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(19)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(20)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(21)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(22)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(23)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(24)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(25)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(26)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(27)	3,360,000	1.000	1.00000	0.960	3,225,600
(28)	3,360,000	1.000	1.00000	0.980	3,292,800



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(29)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(30)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(31)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000
(32)	3,360,000	1.000	1.00000	1.000	3,360,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	와이어스파크/1/ 알-104	38.12	11.437	9,755,454	371,877,906	372,000,000
(2)	와이어스파크/1/ 알-105	38.12	11.437	9,755,454	371,877,906	372,000,000
(3)	와이어스파크/1/ 알-106	38.12	11.437	9,755,454	371,877,906	372,000,000
(4)	와이어스파크/1/ 알-112	42.95	12.887	8,637,768	370,992,135	371,000,000
(5)	와이어스파크/1/ 알-125	59.85	17.957	8,637,768	516,970,414	517,000,000
(6)	와이어스파크/1/ 알-126	59.85	17.957	8,637,768	516,970,414	517,000,000
(7)	와이어스파크/1/ 알-129	61.73	18.521	8,637,768	533,209,418	533,000,000
(8)	와이어스파크/1/ 알-130	61.58	18.476	8,127,520	500,492,681	500,000,000
(9)	와이어스파크/1/ 알-144	38.12	11.437	9,755,454	371,877,906	372,000,000
(10)	와이어스파크/1/ 알-145	38.12	11.437	9,755,454	371,877,906	372,000,000
(11)	와이어스파크/2/ 알-237	38.12	11.437	4,771,743	181,898,843	182,000,000
(12)	와이어스파크/2/ 알-241	118.37	35.515	4,661,526	551,784,832	552,000,000
(13)	와이어스파크/2/ 알-242	133.03	39.914	4,227,142	562,336,700	562,000,000
(14)	와이어스파크/3/ 알-305	130.23	39.063	3,792,758	493,930,874	494,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(15)	와이어스파크/7/ 에프에이-711-에이	40.74	12.2235	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(16)	와이어스파크/7/ 에프에이-711-비	40.74	12.2235	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(17)	와이어스파크/10/ 에프에이-1010	81.48	24.447	3,292,800	268,297,344	268,000,000
(18)	와이어스파크/11/ 에프에이-1118	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(19)	와이어스파크/11/ 에프에이-1119	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(20)	와이어스파크/14/ 에프에이-1414	39.28	11.785	3,360,000	131,980,800	132,000,000
(21)	와이어스파크/14/ 에프에이-1415	39.28	11.785	3,360,000	131,980,800	132,000,000
(22)	와이어스파크/14/ 에프에이-1416	49.06	14.72	3,360,000	164,841,600	165,000,000
(23)	와이어스파크/17/ 에프에이-1712	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(24)	와이어스파크/17/ 에프에이-1716	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(25)	와이어스파크/18/ 에프에이-1807	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(26)	와이어스파크/18/ 에프에이-1808	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(27)	와이어스파크/13/ 에프비-1305	112.51	33.757	3,225,600	362,912,256	363,000,000
(28)	와이어스파크/18/ 에프비-1807	98.1	29.434	3,292,800	323,023,680	323,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(29)	와이어스파크/21/ 에프비-2102	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(30)	와이어스파크/21/ 에프비-2103	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(31)	와이어스파크/22/ 에프비-2202	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
(32)	와이어스파크/22/ 에프비-2203	40.74	12.224	3,360,000	136,886,400	137,000,000
합 계		1,804.9	48.896	-	-	9,115,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	광주광역시 북구 오룡동 [도로명주소] 광주광역시 북구 첨단과기로 208번길 43-22	1110-43	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					2,781.45			
7층					2,781.45			
8층					2,864.91			
9층					2,864.91			
10층					2,823.21			
11층					2,781.45			
12층					2,803.05			
13층					2,803.05			
14층					2,803.05			
15층					2,803.05			
16층					2,803.05			
17층					2,803.05			
18층					2,803.05			
19층					1,246.63			
20층					1,246.63			
21층					1,246.63			
22층	1,246.63							
지하1층	9,521.15							
1	동소	1110-43	대	준공업지역	11,330			



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-104호	38.12	38.12	372,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437 ----- 11,330	11.437		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 148,800,000 건 물: 223,200,000				
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-105호	38.12	38.12	372,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437 ----- 11,330	11.437		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 148,800,000 건 물: 223,200,000				
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-106호	38.12	38.12	372,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437 ----- 11,330	11.437		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 148,800,000 건 물: 223,200,000				

(구분건물) 감정평가 명세표



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사경		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-112호	42.95	42.95	371,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.887	12.887		

					11,330			
토지·건물 배분내역								
토지:					148,400,000			
건물:					222,600,000			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-125호	59.85	59.85	517,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	17.957	17.957		

					11,330			
토지·건물 배분내역								
토지:					206,800,000			
건물:					310,200,000			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-126호	59.85	59.85	517,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	17.957	17.957		

					11,330			
토지·건물 배분내역								
토지:					206,800,000			
건물:					310,200,000			

(구분건물) 감정평가 명세표



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사경		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-129호	61.73	61.73	533,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	18.521	18.521		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 213,200,000 건 물: 319,800,000				
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-130호	61.58	61.58	500,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	18.476	18.476		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 200,000,000 건 물: 300,000,000				
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-144호	38.12	38.12	372,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437	11.437		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 148,800,000 건 물: 223,200,000				

(구분건물) 감정평가 명세표



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-145호	38.12	38.12	372,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437 ----- 11,330	11.437		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 148,800,000 건 물: 223,200,000				
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-237호	38.12	38.12	182,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.437 ----- 11,330	11.437		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 63,700,000 건 물: 118,300,000				
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-241호	118.37	118.37	552,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	35.515 ----- 11,330	35.515		
				토지·건물 배분내역				
				토 지: 193,200,000 건 물: 358,800,000				

(구분건물) 감정평가 명세표



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-242호	133.03	133.03	562,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	39.914 ----- 11,330	39.914		
				토지·건물 토지:	196,700,000			
				건물:	365,300,000			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제알-305호	130.23	130.23	494,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	39.063 ----- 11,330	39.063		
				토지·건물 토지:	148,200,000			
				건물:	345,800,000			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에프에이- 711-에이호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.2235 ----- 11,330	12.2235		
				토지·건물 토지:	41,100,000			
				건물:	95,900,000			



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층제에프에이- 711-비호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.2235 ----- 11,330	12.2235		
				토지·건물	배분내역			
				토 지:	41,100,000			
				건 물:	95,900,000			
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제10층제에프에이- 1010호	81.48	81.48	268,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	24.447 ----- 11,330	24.447		
				토지·건물	배분내역			
				토 지:	80,400,000			
				건 물:	187,600,000			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제11층제에프에이- 1118호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물	배분내역			
				토 지:	41,100,000			
				건 물:	95,900,000			

(구분건물) 감정평가 명세표



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제11층제에프에이- 1119호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물 토지: 건물:	배분내역 41,100,000 95,900,000			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제14층제에프에이- 1414호	39.28	39.28	132,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.785 ----- 11,330	11.785		
				토지·건물 토지: 건물:	배분내역 39,600,000 92,400,000			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제14층제에프에이- 1415호	39.28	39.28	132,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	11.785 ----- 11,330	11.785		
				토지·건물 토지: 건물:	배분내역 39,600,000 92,400,000			



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제14층제에프에이- 1416호	49.06	49.06	165,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	14.72	14.72		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 49,500,000 건 물: 115,500,000				
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제17층제에프에이- 1712호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224	12.224		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 41,100,000 건 물: 95,900,000				
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제17층제에프에이- 1716호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224	12.224		
					----- 11,330			
				토지·건물 배분내역 토 지: 41,100,000 건 물: 95,900,000				



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제18층제에프에이- 1807호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 41,100,000 95,900,000			
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제18층제에프에이- 1808호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 41,100,000 95,900,000			
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제에프비- 1305호	112.51	112.51	363,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	33.757 ----- 11,330	33.757		
				토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 108,900,000 254,100,000			



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제에프비- 1807호	98.1	98.1	323,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	29.434 ----- 11,330	29.434		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	96,900,000			
				건물:	226,100,000			
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제에프비- 2102호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	41,100,000			
				건물:	95,900,000			
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제에프비- 2103호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물	배분내역			
				토지:	41,100,000			
				건물:	95,900,000			



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비- 2202호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물	배분내역			
				토 지:	41,100,000			
				건 물:	95,900,000			
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비- 2203호	40.74	40.74	137,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 11,330x	12.224 ----- 11,330	12.224		
				토지·건물	배분내역			
				토 지:	41,100,000			
				건 물:	95,900,000			
	합 계		이	하	여	백	₩9,115,000,000	



구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



위치 및 주위환경	대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '정부광주지방합동청사' 남동측 인근에 위치한 와이어스파크 제1층 제알-104호 외 31개호로서, 주위는 업무시설 및 근린생활시설, 공공기관, 공장, 아파트단지 등으로 주위환경은 무난한 편임.
교통 상황	시내버스승강장 인근이고 차량통행 자유로운 도로변에 소재하므로 교통조건은 무난한 편임.
토지의 형상 및 이용상태	장방형의 평지로 지원시설, 지식산업센터부지로 이용중임.



구분건물 감정평가요항표

도로 상태	왕복 4차선, 2차선의 포장도로에 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상22층으로, 외벽 : 화강석치장, 유리치장, 치장벽돌 노출쌓기, 징크판넬 등. 내벽 : 몰탈페인트 등. 창호 : 강화유리창임.</p> <p>■ 이용상황 기호 1~14) 공장(지원시설), 기호 15~32) 공장(지식산업센터)</p>
위생 및 냉난방설비 등	급.위생설비 되어있으며, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 소화전설비, 화재경보 설비, 스프링클러설비 등이 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1) 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>.</p>
공부와의 차이	없음.
임대관계 및 기타	미상임.



광역위치도



소재지

광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-104호 외

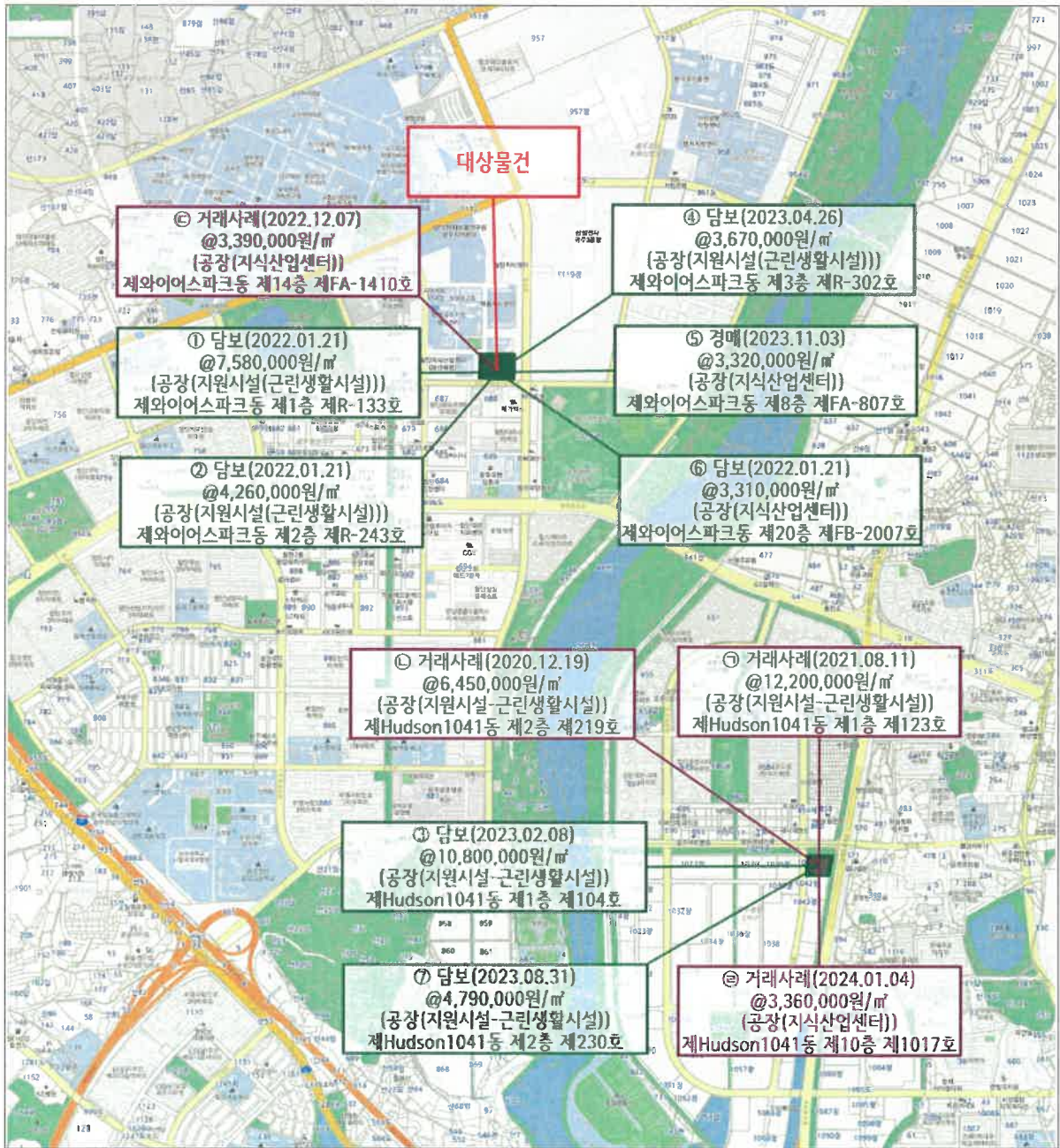


상세 위치도

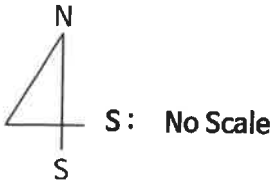


소재지

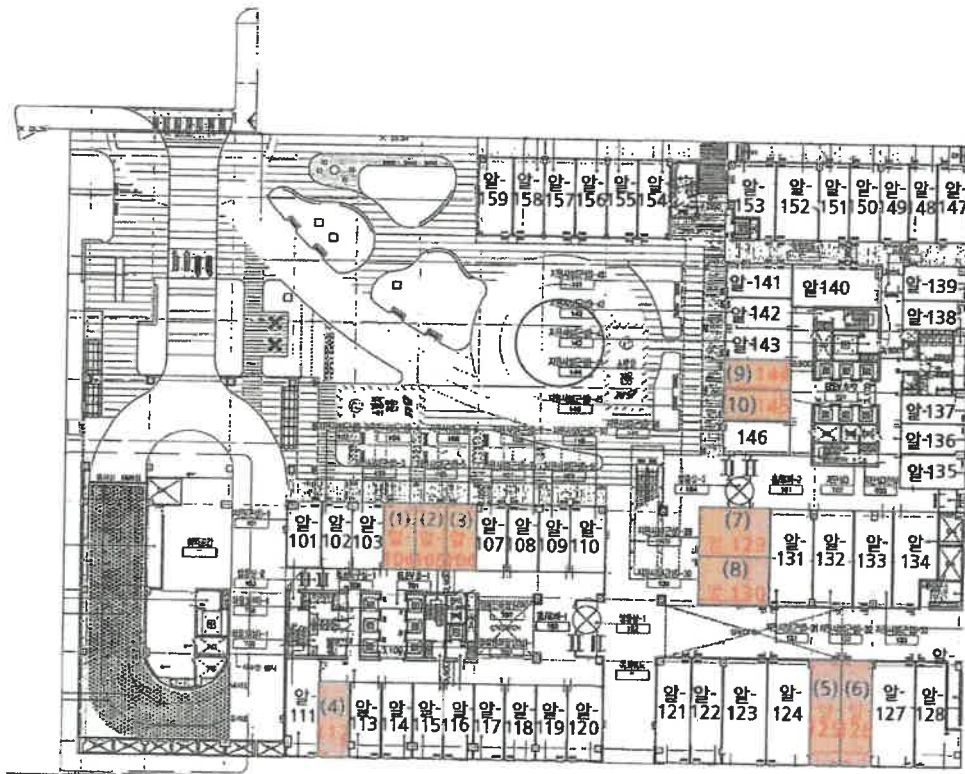
광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크
제1층 제알-104호 외



호별배치도



[와이어스파크]

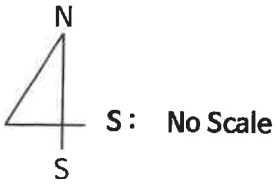


[제1층]

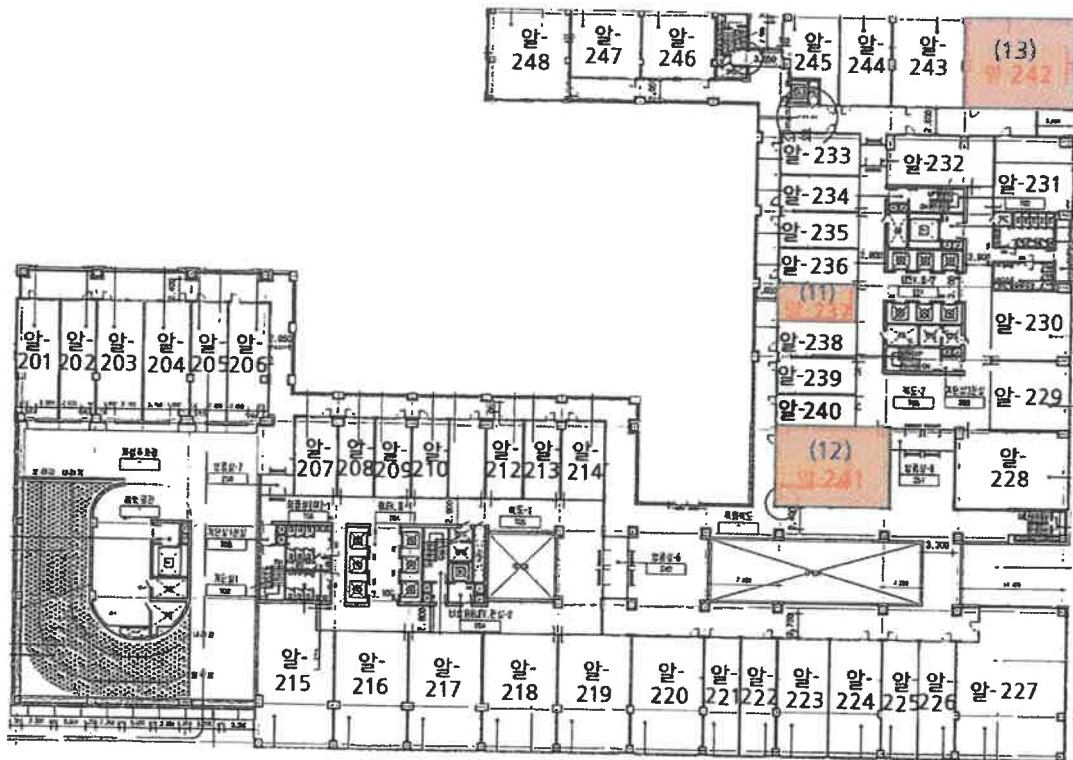
본건 일련번호(1~10)

〈알-104, 알-105, 알-106, 알-112, 알-125,
알-126, 알-129, 알-130, 알-144, 알-145〉

호별배치도



[와이어스파크]

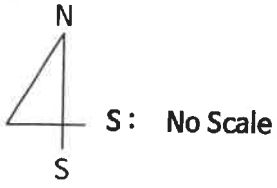


[제2층]

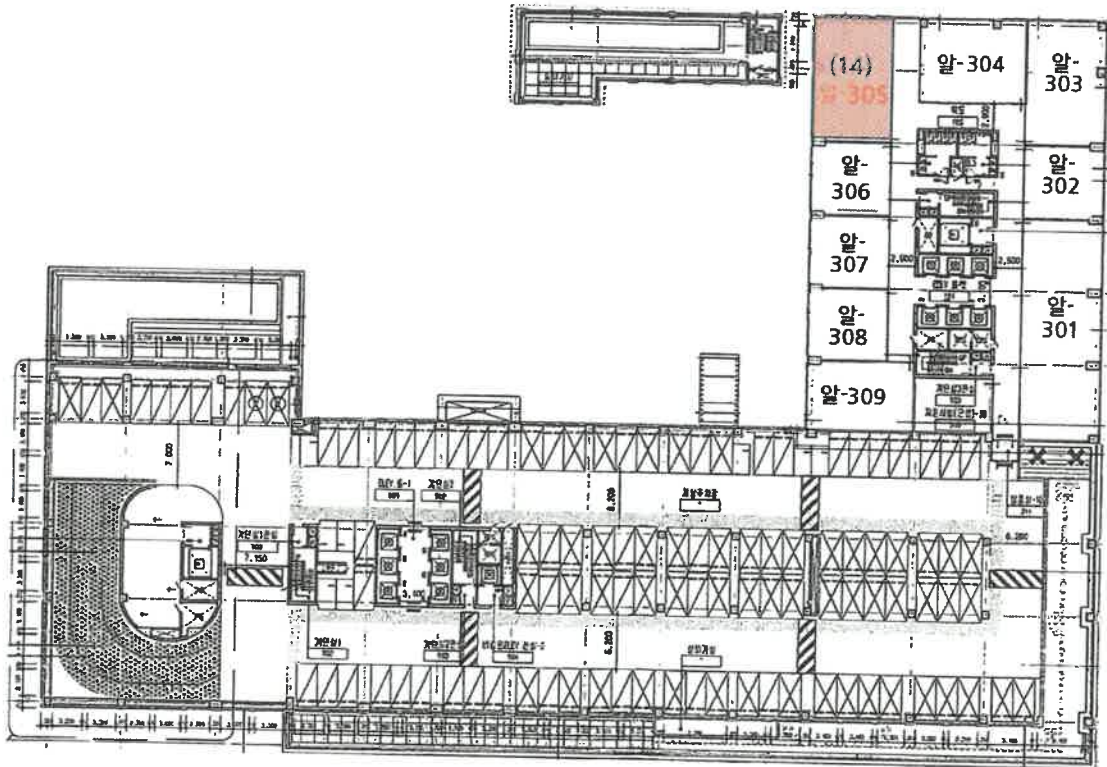
본건 일련번호(11~13)

<알-237, 알-241, 알-242>

호별배치도



[와이어스파크]

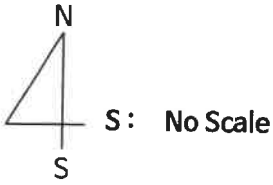


[제3층]

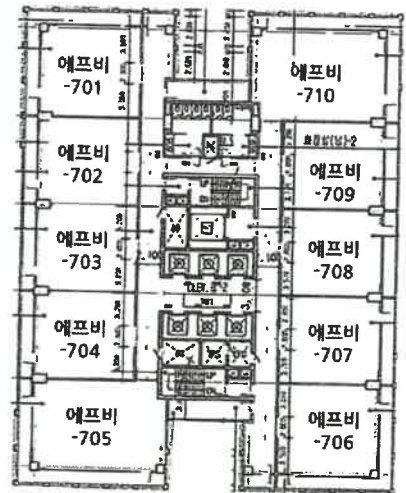
본건 일련번호(14)

<알-305>

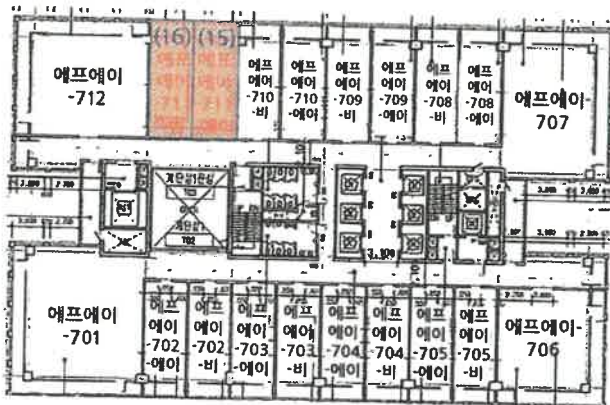
호별 배치도



[와이어스파크]



[재B동]



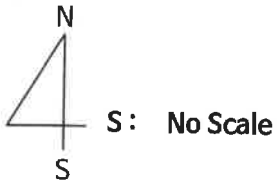
[제A동]

[제7층]

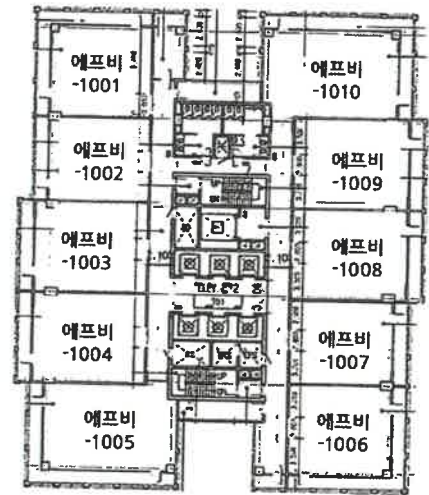
본건 일련번호(15,16)

<에프에이-711-에이, 에프에이-711-ㄴ>

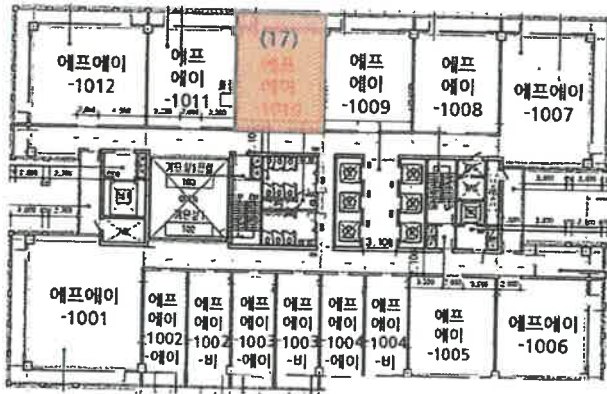
호별배치도



[와이어스파크]



[계B동]



[계A동]

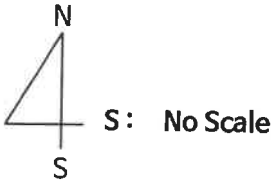
[제10층]

본건 일련번호(17)

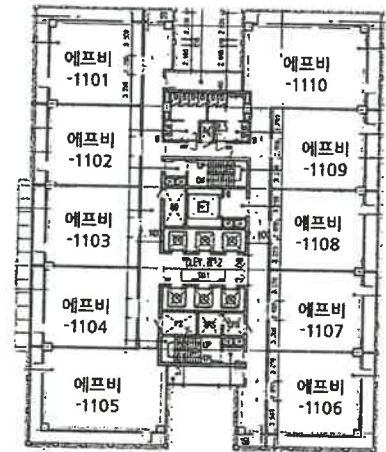
<에프에이-1010>



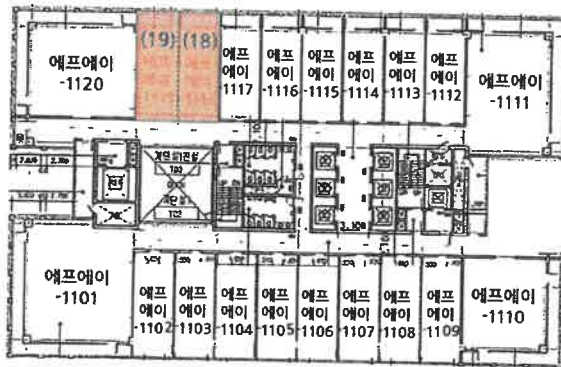
호별 배치도



[와이어스파크]



[제B동]



[제A동]

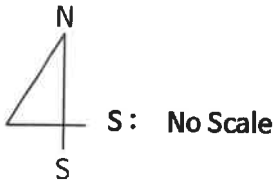
[제11층]

본건 일련번호 (18,19)

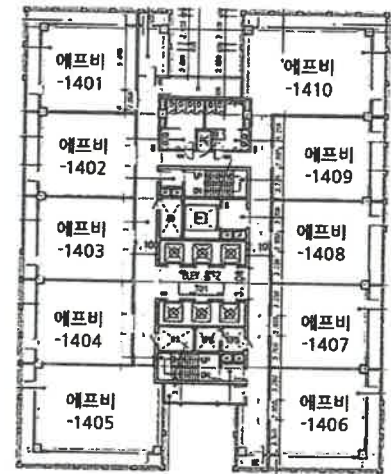
<에프에이-1118,에프에이-1119>



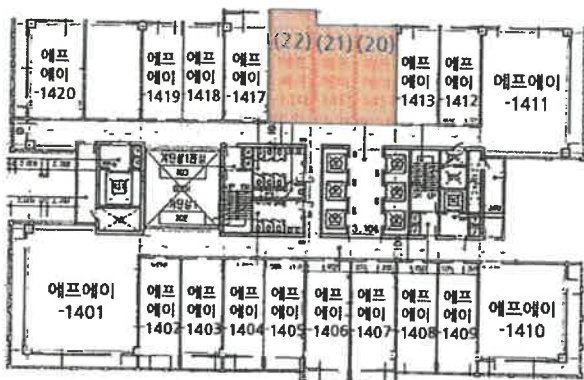
호별 배치도



[와이어스파크]



[제B동]



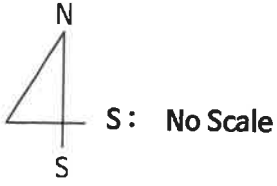
[제A동]

[제14층]

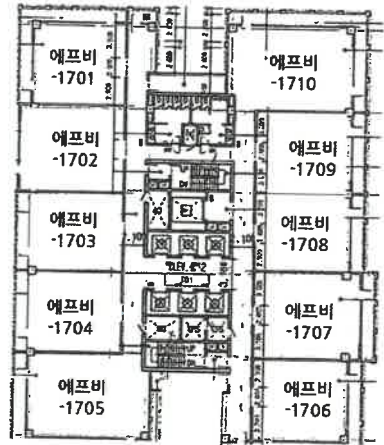
본건 일련번호 (20~22)

<에프에이-1414, 에프에이-1415, 에프에이-1416>

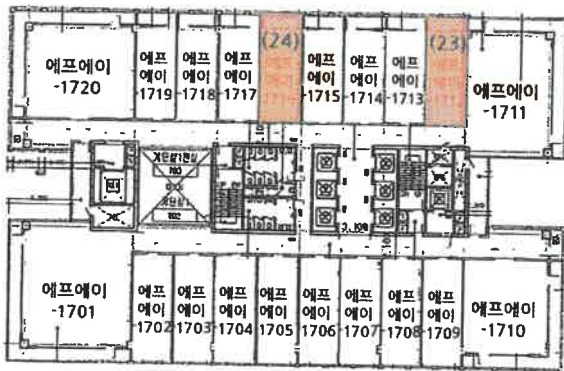
호별배치도



[와이어스파크]



[제B동]



[제A동]

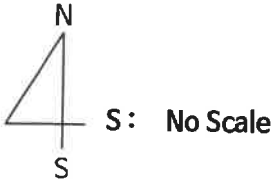
[제17층]

본건 일련번호 (23,24)

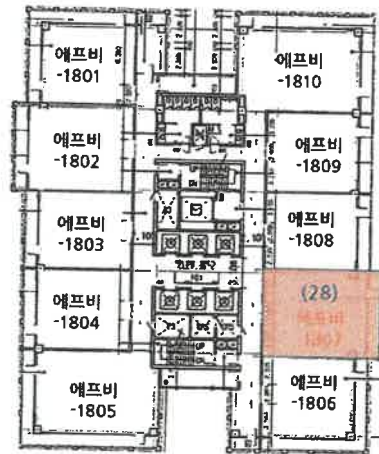
<에프에이-1712, 에프에이-1716>



호별 배치도



[와이어스파크]



[제B동]



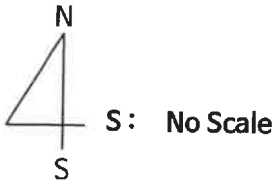
[제A동]

[제18층]

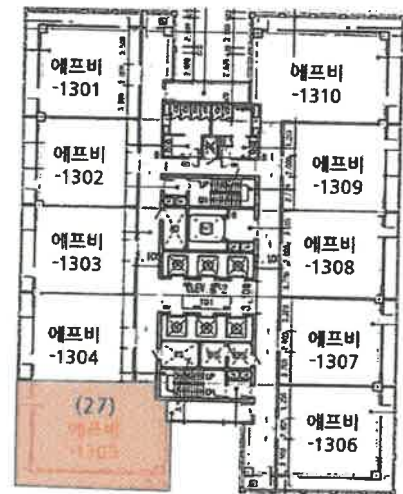
본건 일련번호 (25,26,28)

<에프에이-1807, 에프에이-1808, 에프-1807>

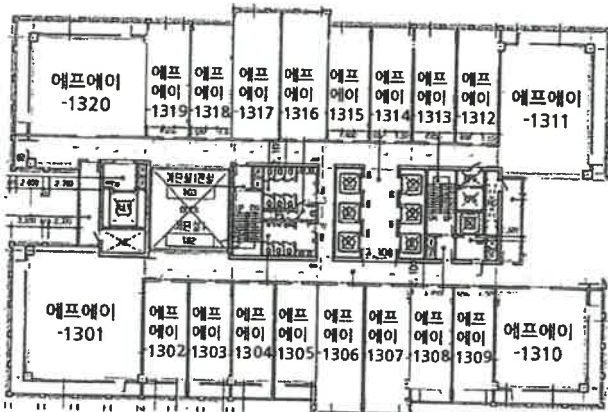
호별배치도



[와이어스파크]



[제B동]



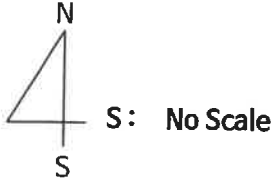
[제A동]

[제13층]

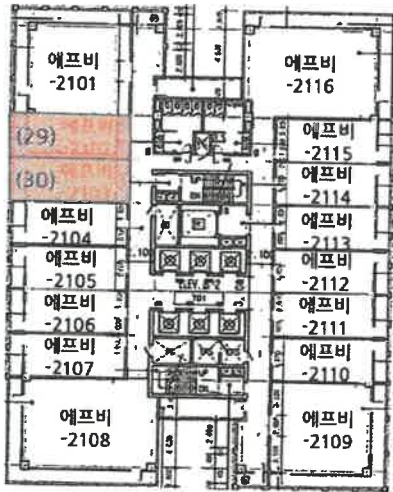
본건 일련번호(27)

<에프에이-1305>

호별배치도



[와이어스파크]



[제21층]



제[22층]

본건 일련번호(29~32)

〈에프비-2102, 에프비-2103, 에프비-2202, 에프비-2203〉



사 진 용 지



[본건(1~32) 남측]



[본건(1~32) 북측]



사 진 용 지



[본건(1~14)]



[본건(1~14)]



사 진 용 지



[본건(1~3)]



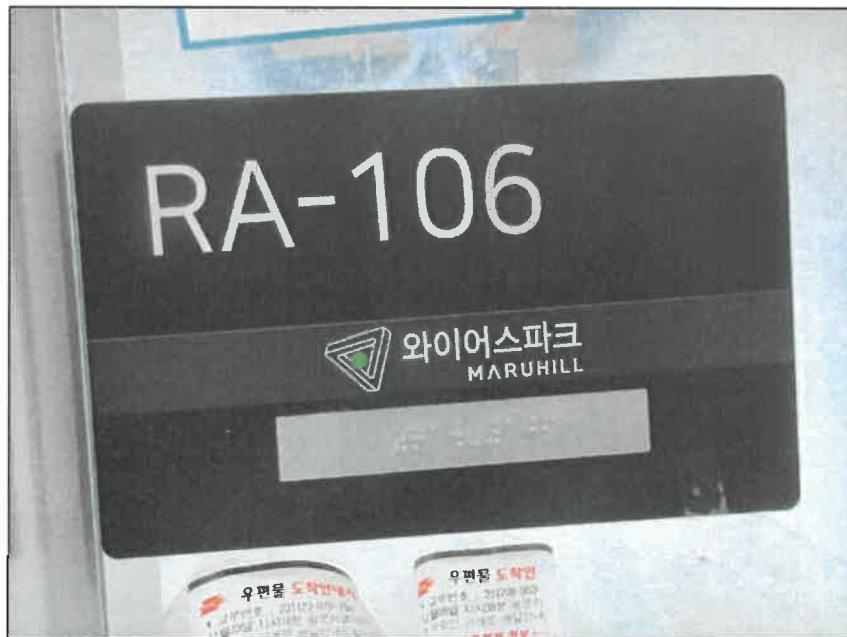
[본건(1)]



사 진 용 지



[본건(2)]



[본건(3)]



사 진 용 지



[본건(4)]



[본건(5)]



사 진 용 지



[본건(6)]



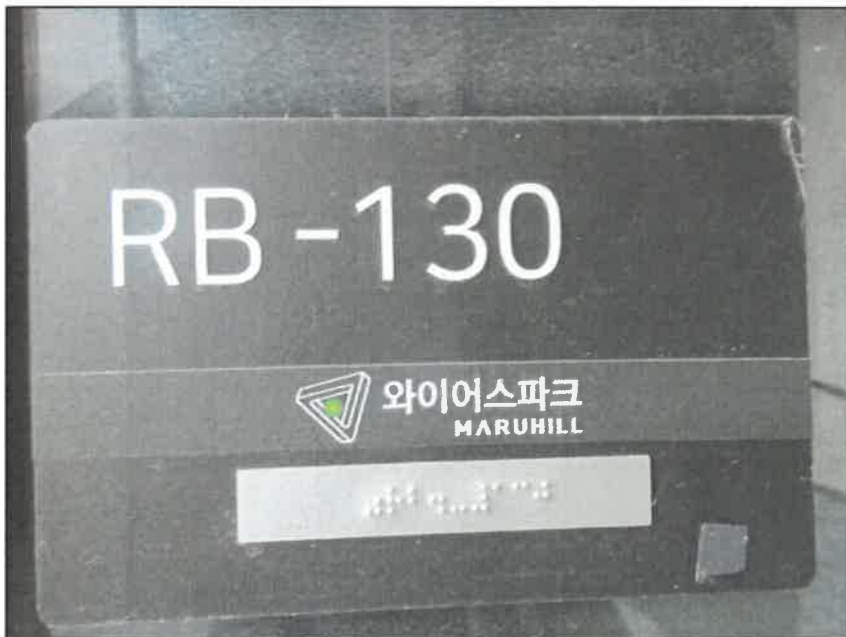
[본건(7,8)]



사 진 용 지



[본건(7)]



[본건(8)]



사 진 용 지



[본건(9)]



[본건(10)]



사 진 용 지



[본건(11)]



[본건(12)]



사 진 용 지



[본건(12)]



[본건(14)]



사 진 용 지



[본건(14)]



[본건(15)]



사 진 용 지



[본건(16)]



[본건(17)]



사 진 용 지



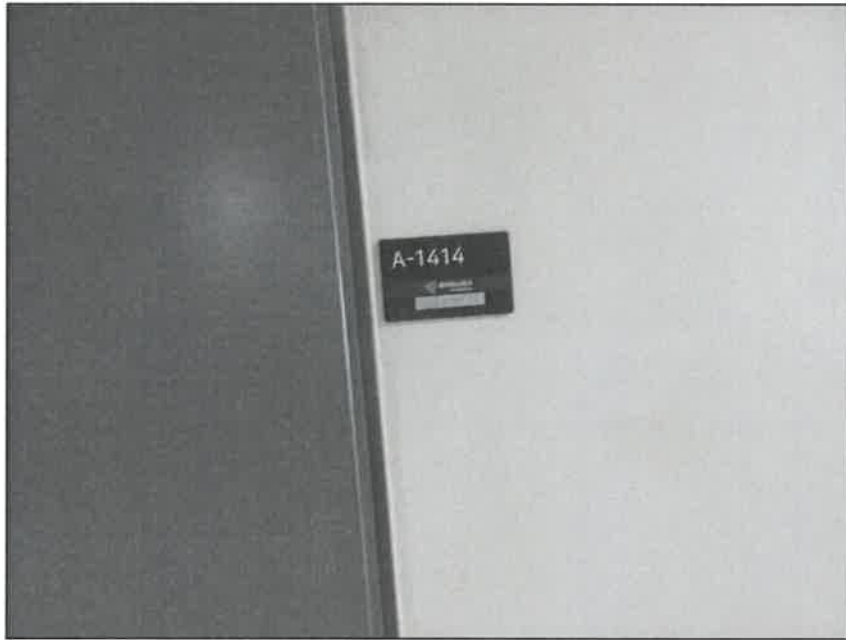
[본건(18)]



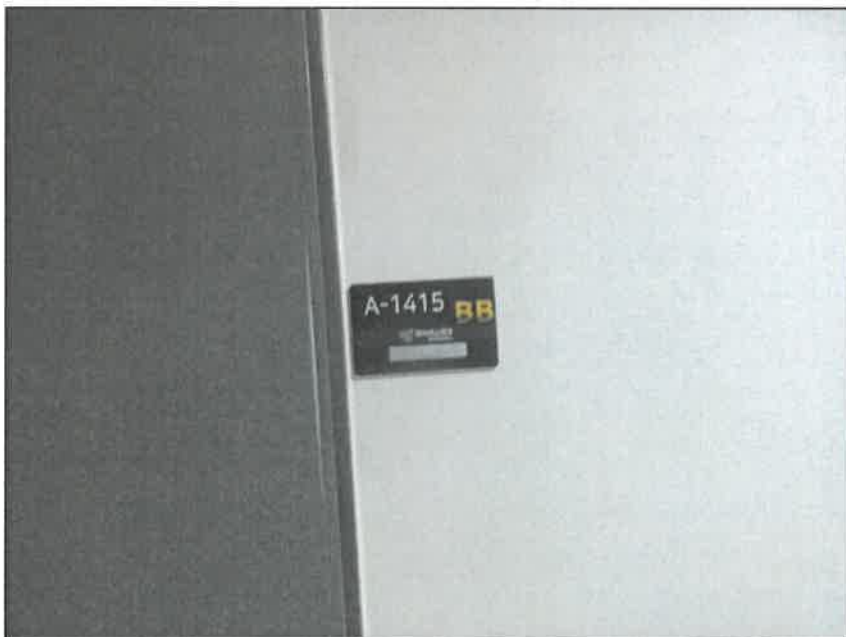
[본건(19)]



사 진 용 지



[본건(20)]



[본건(21)]



사 진 용 지



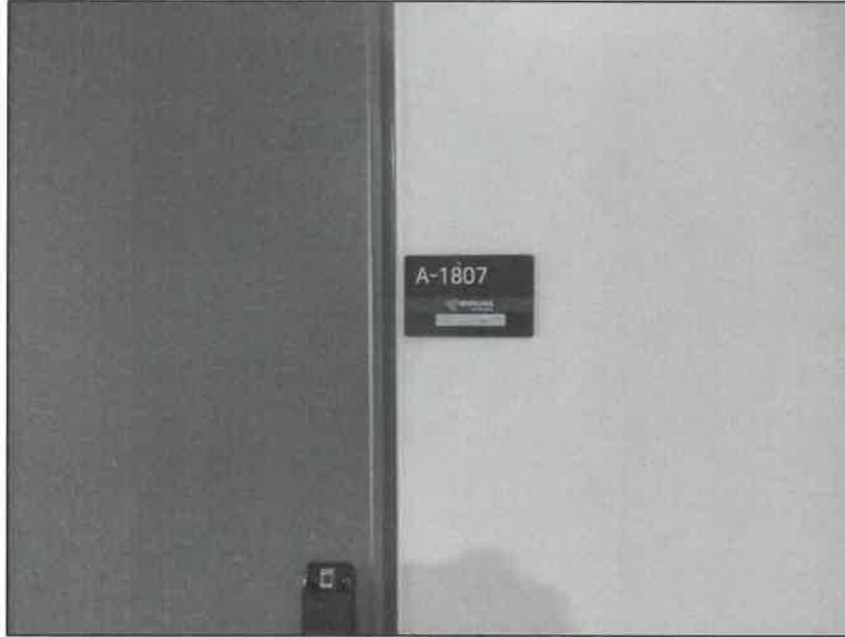
[본건(22)]



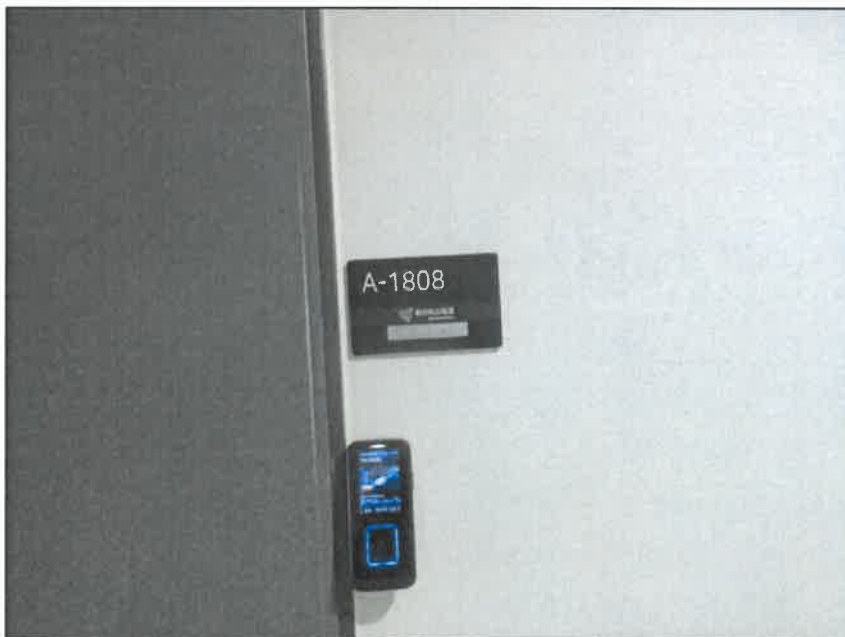
[본건(24)]



사 진 용 지



[본건(25)]



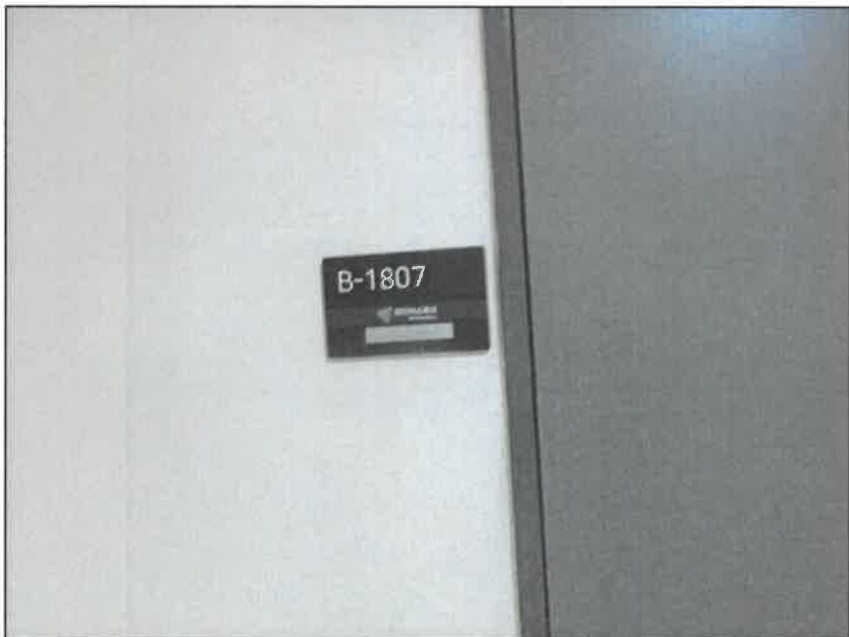
[본건(26)]



사 진 용 지



[본건(27)]



[본건(28)]



사 진 용 지



[본건(29)]



[본건(30)]



사 진 용 지



[본건(31)]





(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 나비골농업협동조합장
(경 유)
참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 03. 19자로 귀조합께서 제 --호로 의뢰하신 『광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-104호 외』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.



(주) 삼창감정평가법인
광주전남지사장

시 행 삼창 제 E20245-03008 호 (2024. 03. 21)

우)61979 광주광역시 서구 상무대로 1071 (화정동, 7층) 전화 (062)365-0009 FAX (062)365-9600

(세금계산서) 전화(062)365-0009 FAX(062)365-9600 E-mail :samchang011@daum.net http://www.isamchang.com



수수료 청구서

나비골농업협동조합장 귀하

삼창 제 E20245-03008 호

금육백구십일만육천팔백원정

₩6,916,800

의뢰문서번호 : --

의뢰일자 : 2024.03.19

건명 : 광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-104호 외

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	5,820,400	
나. 여비	40,000	3,516,000+(4,115,000,000x7/10,000x0.8) =5,820,400
물건조사비	320,000	여비 : 광주40,000원 물건조사비 : 32호 x 10,000원
공부발급비	32,000	【공부발급비】 등기사항전부증명서:32,000원
기타 실비	76,000	사진 19장 x 2,000원 x 2부
특별용역비		
소계	468,000	
공급가액	6,288,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	628,800	
합계	6,916,800	
기납부 착수금		
정산청구액	6,916,800	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "E20245-03008호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 4108527260

농협중앙회 금남로

605-01-368445

(주)삼창감정평가법인 광주전남지사

(주)삼창감정평가법인
광주전남지사장