

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 코리아신타(주)

건 명 : 광주광역시 북구 오룡동 1110-43 소재
구분건물

감정 평가서 번호 : 미래새한 2402-10-02005호



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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

 (주)미래새한감정평가법인

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
오대운

오 대 운



(주)미래새한감정평가법인 본 사
대표자 유운상



감정평가액	팔십팔억일천만원정 (₩8,810,000,000.-)					
의뢰인	코리아신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	코리아신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	더블유씨피인베스트먼트(주) [수탁자: 코리아신탁(주)]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 02. 05	2024. 02. 05	2024. 02. 14	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	33개호	구분건물	33개호	-	8,810,000,000
			이하	여백		
	합계					₩8,810,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

유운상



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '조선대학교 첨단산학캠퍼스' 동측 인근에 위치하는 와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호로서, 코리아신타(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

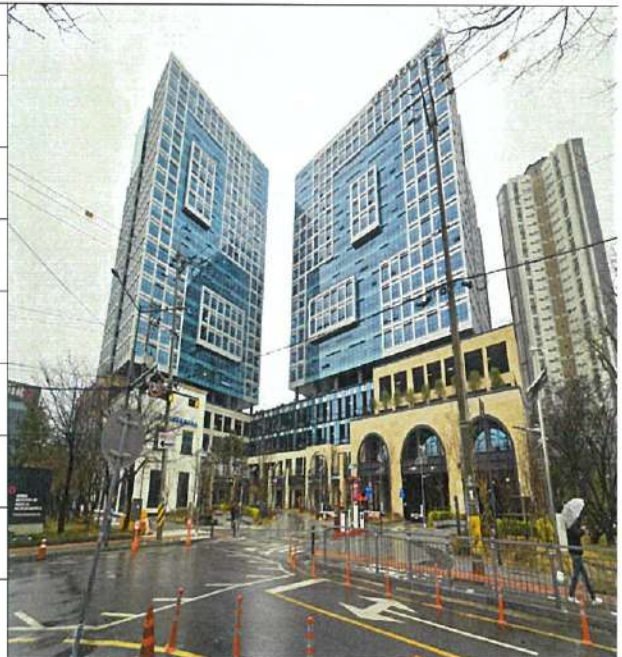
2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 (광주광역시 북구 첨단과기로208번길 43-22)		
건물명 및 층·호수	와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호		
주 용 도	공장(지식산업센터,지원시설)		
용도지역	지 목	준공업지역	대
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2021.08.13		
건물규모	동수	층수	호
	1	-1/22	564
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	11,330		74,629.46
비 고	-		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
(1)	1/알-133	70.88	69.2	140.08	21.267	공장 (지원시설 (근린생활시설))
(2)	1/알-137	35.39	34.55	69.94	10.618	
(3)	1/알-142	38.09	37.19	75.28	11.428	
(4)	2/알-207	44.24	43.17	87.41	13.274	
(5)	2/알-213	38.12	37.21	75.33	11.438	
(6)	2/알-218	114.02	111.32	225.34	34.21	
(7)	2/알-230	73.51	71.76	145.27	22.056	
(8)	2/알-231	78.35	76.48	154.83	23.508	
(9)	2/알-243	89.04	86.92	175.96	26.715	
(10)	2/알-244	63.6	62.09	125.69	19.082	
(11)	2/알-245	55.62	54.29	109.91	16.688	
(12)	3/알-304	117.05	114.27	231.32	35.109	
(13)	7/에프에이-707	113.55	110.86	224.41	34.069	공장 (지식산업센터)
(14)	8/에프에이-808	94.83	92.59	187.42	28.453	
(15)	8/에프에이-809	94.83	92.59	187.42	28.453	
(16)	9/에프에이-907	110.59	107.97	218.56	33.181	
(17)	11/에프에이-1105	40.74	39.78	80.52	12.224	
(18)	11/에프에이-1106	40.74	39.78	80.52	12.224	
(19)	13/에프에이-1309	39.28	38.35	77.63	11.785	
(20)	14/에프에이-1406	49.06	47.89	96.95	14.72	
(21)	15/에프에이-1509	40.74	39.78	80.52	12.224	
(22)	6/에프비-602	81.48	79.54	161.02	24.447	
(23)	6/에프비-604	81.48	79.54	161.02	24.447	
(24)	9/에프비-904	94.83	92.59	187.42	28.453	
(25)	20/에프비-2007	40.74	39.78	80.52	12.224	
(26)	22/에프비-2209	86.35	84.31	170.66	25.908	
(27)	22/에프비-2210	40.74	39.78	80.52	12.224	
(28)	22/에프비-2211	40.74	39.78	80.52	12.224	
(29)	22/에프비-2212	40.74	39.78	80.52	12.224	
(30)	22/에프비-2213	40.74	39.78	80.52	12.224	
(31)	22/에프비-2214	40.74	39.78	80.52	12.224	
(32)	22/에프비-2215	40.74	39.78	80.52	12.224	
(33)	22/에프비-2216	112.4	109.75	222.15	33.724	
합 계		2,183.99	2,132.23	4,316.22	655.273	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 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>.

다. 주위 환경

인근은 아파트형 공장 및 각종 근린생활시설 등이 주로 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 02월 05일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 02월 05일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른방식(수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 당해 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 일련번호 (1)~(33)은 이해관계인의 부재 등으로 내부확인하지 못하였으며, 현황도면을 기준으로 표기하였으며, 임대차내역확인은 귀사와 협의 후 미상처리하였음.
4. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설(일련번호 (1)~(12)) 및 아파트형(일련번호 (13)~(33)) 공장임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	쌍암동 657-4 광주첨단엘에이치1단지 제상가동	1/109	85.42	2023.05.04	9,830,000	840,000,000	-
㉡	오룡동 1110-22 마루힐아이비씨 지식산업센터	1/109	68.4756	2020.05.28	9,200,000	630,000,000	-
㉢	쌍암동 694-59 쌍암중흥에스 -클래스리버시티 제110동	1/108	64.75	2022.03.29	8,990,000	582,000,000	-
㉣	오룡동 1110-43 와이어스파크	2/알-214	45.83	2019.03.23	5,270,000	241,349,000	-
㉤	쌍암동 695-1 힐스테이트리버파크 제401동	2/211	30.68	2021.03.24	5,480,000	168,000,000	-
㉥	오룡동 1110-43 와이어스파크	16/에프에이-1611	113.55	2022.12.13	3,480,000	395,000,000	-
㉦	오룡동 1110-43 와이어스파크	18/에프비-1802	98.1	2019.06.21	3,520,000	345,139,000	-
㉧	오룡동 1110-43 와이어스파크	17/에프에이-1710	86.35	2022.04.12	3,550,000	306,566,000	-
㉨	오룡동 1110-43 와이어스파크	21/에프비-2110	40.74	2019.03.22	3,580,000	145,948,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	오룡동 1110-43 와이어스파크	1/알-133	70.88	2022.01.21	7,580,000	537,000,000	담보
②	오룡동 1110-43 와이어스파크	1/알-145	38.12	2022.02.18	9,440,000	360,000,000	담보
③	오룡동 1110-43 와이어스파크	2/알-207	44.24	2022.01.21	4,630,000	205,000,000	담보
④	오룡동 1110-43 와이어스파크	2/알-241	118.37	2022.02.18	4,410,000	522,000,000	담보
⑤	오룡동 1110-43 와이어스파크	3/알-304	117.05	2022.01.21	3,510,000	411,000,000	담보
⑥	오룡동 1110-43 와이어스파크	8/에프에이-807	110.59	2023.11.06	3,320,000	367,000,000	경매
⑦	오룡동 1110-43 와이어스파크	14/에프에이-1410	86.35	2023.12.20	3,320,000	287,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설	전유면적당: 8,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 수준	1층 기준
근린생활시설	전유면적당: 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준	2층 기준
근린생활시설	전유면적당: 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준	3층 기준
아파트형 공장	전유면적당: 3,500,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준	7층 ~ 22층 기준

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	광주			북구			오룡동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	74.21	68.15	15	80.65	74.65	2	0	0	0
공장/아파트형공장	67.63	67.63	1	67.63	67.63	1	67.63	67.63	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠,㉡ 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	오룡동 1110-22 마루힐아이비씨 지식산업센터	1/109	68.4756	2020.05.28	9,200,000	630,000,000	등기사항 전부증명서
㉡	오룡동 1110-43 와이어스파크	17/에프에이-1710	86.35	2022.04.12	3,550,000	306,566,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 (1)~(12) [광주 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2020년 2분기	0.280	2020년 2분기 수익률
2020년 3분기	0.170	2020년 3분기 수익률
2020년 4분기	0.250	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	0.490	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.670	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.580	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	0.350	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.590	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.540	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.480	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.040	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.41	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.39	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-0.64	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	-0.13	2023년 4분기 수익률
2020.05.28 ~ 2024.02.05	2.664	$(1+0.0028 \times 34/91)$ $\times (1+0.0017) \times (1+0.0025)$ $\times (1+0.0049) \times (1+0.0067)$ $\times (1+0.0058) \times (1+0.0035)$ $\times (1+0.0059) \times (1+0.0054)$ $\times (1+0.0048) \times (1+0.0004)$ $\times (1-0.0041) \times (1-0.0039)$ $\times (1-0.0064) \times (1-0.0013)$ $\times (1-0.0013 \times 36/92)$ ≈ 1.02664

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 (13)~(33) [광주 (오피스), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 2분기	0.600	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.460	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.040	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.44	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	-0.62	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	-0.56	2023년 3분기 수익률
2022.04.12 ~ 2024.02.05	-0.598	$ \begin{aligned} & (1+0.0060 \times 80/91) \\ & \times (1+0.0046) \times (1+0.0004) \\ & \times (1-0.0044) \times (1-0.0062) \\ & \times (1-0.0056) \times (1+0.0000) \\ & \times (1+0.0000 \times 36/92) \\ & \approx 0.99402 \end{aligned} $

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

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
(1)~(12)	1.02664
(13)~(33)	0.99402

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 (1),(2)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (1),(2)	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	0.824	-

■ 상업용 : 일련번호 (3)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (3)	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	0.989	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 (4),(5)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (4),(5)	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.49	전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.505	-

■ 상업용 : 일련번호 (6)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (6)	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.38	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.391	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 (7)~(10)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (7)~(10)	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.45	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.464	-

■ 상업용 : 일련번호 (11)

조 건	항 목	비교 사례㉠	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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.39	전유부분의 면적, 층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.402	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 (12)

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (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	1.00	대등함.
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	1.03	경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.37	전유부분의 면적, 층별, 위치별 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.381	-

■ 공업용 : 일련번호 (13)~(18),(22)~(24)

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (13)~(18), (22)~(24)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업용 : 일련번호 (19),(20)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (19,20)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	0.99	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	0.990	-

■ 공업용 : 일련번호 (21)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (21)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업용 : 일련번호 (25)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (25)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	1.020	-

■ 공업용 : 일련번호 (26)~(33)

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (25)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.05	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1),(2)	9,200,000	1.000	1.02664	0.824	7,782,753	7,780,000
(3)	9,200,000	1.000	1.02664	0.989	9,341,192	9,340,000
(4),(5)	9,200,000	1.000	1.02664	0.505	4,769,769	4,770,000
(6)	9,200,000	1.000	1.02664	0.391	3,693,029	3,690,000
(7)~(10)	9,200,000	1.000	1.02664	0.464	4,382,521	4,380,000
(11)	9,200,000	1.000	1.02664	0.402	3,796,925	3,800,000
(12)	9,200,000	1.000	1.02664	0.381	3,598,579	3,600,000
(13)~(18), (22)~(24)	3,550,000	1.000	0.99402	0.980	3,458,196	3,460,000
(19),(20)	3,550,000	1.000	0.99402	0.990	3,493,483	3,490,000
(21)	3,550,000	1.000	0.99402	1.000	3,528,771	3,530,000
(25)	3,550,000	1.000	0.99402	1.020	3,599,346	3,600,000
(26)~(33)	3,550,000	1.000	0.99402	1.050	3,705,210	3,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	1/알-133	70.88	7,780,000	551,446,400	551,000,000
(2)	1/알-137	35.39	7,780,000	275,334,200	275,000,000
(3)	1/알-142	38.09	9,340,000	355,760,600	356,000,000
(4)	2/알-207	44.24	4,770,000	211,024,800	211,000,000
(5)	2/알-213	38.12	4,770,000	181,832,400	182,000,000
(6)	2/알-218	114.02	3,690,000	420,733,800	421,000,000
(7)	2/알-230	73.51	4,380,000	321,973,800	322,000,000
(8)	2/알-231	78.35	4,380,000	343,173,000	343,000,000
(9)	2/알-243	89.04	4,380,000	389,995,200	390,000,000
(10)	2/알-244	63.6	4,380,000	278,568,000	279,000,000
(11)	2/알-245	55.62	3,800,000	211,356,000	211,000,000
(12)	3/알-304	117.05	3,600,000	421,380,000	421,000,000
(13)	7/에프에이-707	113.55	3,460,000	392,883,000	393,000,000
(14)	8/에프에이-808	94.83	3,460,000	328,111,800	328,000,000
(15)	8/에프에이-809	94.83	3,460,000	328,111,800	328,000,000
(16)	9/에프에이-907	110.59	3,460,000	382,641,400	383,000,000
(17)	11/에프에이-1105	40.74	3,460,000	140,960,400	141,000,000
(18)	11/에프에이-1106	40.74	3,460,000	140,960,400	141,000,000
(19)	13/에프에이-1309	39.28	3,490,000	137,087,200	137,000,000
(20)	14/에프에이-1406	49.06	3,490,000	171,219,400	171,000,000
(21)	15/에프에이-1509	40.74	3,530,000	143,812,200	144,000,000
(22)	6/에프비-602	81.48	3,460,000	281,920,800	282,000,000
(23)	6/에프비-604	81.48	3,460,000	281,920,800	282,000,000
(24)	9/에프비-904	94.83	3,460,000	328,111,800	328,000,000
(25)	20/에프비-2007	40.74	3,600,000	146,664,000	147,000,000
(26)	22/에프비-2209	86.35	3,710,000	320,358,500	320,000,000
(27)	22/에프비-2210	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(28)	22/에프비-2211	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(29)	22/에프비-2212	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(30)	22/에프비-2213	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(31)	22/에프비-2214	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(32)	22/에프비-2215	40.74	3,710,000	151,145,400	151,000,000
(33)	22/에프비-2216	112.4	3,710,000	417,004,000	417,000,000
합 계		2,183.99	-	-	8,810,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익환원법에 의한 시산가액

가. 개 요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법을 말함.

$$\text{수익가액} = \text{기대 순수익} \div \text{환원이율}$$

나. 임대수익

1) 본건의 임대내역

(단위:원)

일련번호	층/호수	보증금	월 임대료	월관리비
(1)~(12)	제1층 제알-133호 외 11개호		미 상 임.	
합계	12개호		미 상 임.	

2) 인근 유사 부동산의 임대수준

층별	용도	전유면적당 단가(원/㎡)		
		임대보증금	월임대료	월관리비
1층	근린생활시설	550,000 ~ 650,000	20,000 ~ 35,000	미고려
2층	근린생활시설	400,000 ~ 500,000	15,000 ~ 25,000	미고려
3층	근린생활시설	350,000 ~ 450,000	12,000 ~ 22,000	미고려
4층~22층	아파트형 공장	250,000 ~ 350,000	10,000 ~ 20,000	미고려

- 본건의 경우, 월관리비는 임대차를 위한 운영경비와 실비 정산되는 상황으로 별도 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역별 임대료 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지역	층별	임대료 통계(천원/공급면적㎡)			
		2023.1분기	2023.2분기	2023.3분기	2023.4분기
광주	지하1층	3.8	3.8	3.8	3.7
광주	1층	21.2	21.2	21.1	21.1
광주	2층	8.0	8.0	8.0	8.0
광주	3층	7.0	7.0	7.0	7.0
광주	4층	6.7	6.7	6.7	6.7
광주	5층	6.3	6.3	6.3	6.3
광주	6-10층	6.9	6.9	6.9	6.9
광주	11층이상	0.0	0.0	0.0	0.0

4) 지역별 전환율 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지역	전환율(%)			
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
광주	6.8	6.8	6.8	6.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 본건 적정 임대료 결정

대상물건 및 인근 유사 부동산의 임대수준 및 한국부동산원 상업용부동산의 임대통계자료를 종합고려하여 본건의 표준적 임대료를 결정하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	본건의 표준 임대료		
		보증금	월 임대료	월 관리비
(1)	70.88	40,000,000	2,000,000	-
(2)	35.39	40,000,000	900,000	-
(3)	38.09	40,000,000	1,200,000	-
(4)	44.24	20,000,000	800,000	-
(5)	38.12	20,000,000	700,000	-
(6)	114.02	40,000,000	1,500,000	-
(7)	73.51	30,000,000	1,200,000	-
(8)	78.35	30,000,000	1,300,000	-
(9)	89.04	30,000,000	1,400,000	-
(10)	63.6	30,000,000	1,000,000	-
(11)	55.62	30,000,000	850,000	-
(12)	117.05	30,000,000	1,550,000	-
합 계	817.91	380,000,000	14,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 순수익(NOI) 결정

1) 가능총수익 결정(PGI)

(단위:원)

일련번호	보증금운용이익	연간 임대료	연간 관리비 수입	합 계
(1)	1,000,000	24,000,000	-	25,000,000
(2)	1,000,000	10,800,000	-	11,800,000
(3)	1,000,000	14,400,000	-	15,400,000
(4)	500,000	9,600,000	-	10,100,000
(5)	500,000	8,400,000	-	8,900,000
(6)	1,000,000	18,000,000	-	19,000,000
(7)	750,000	14,400,000	-	15,150,000
(8)	750,000	15,600,000	-	16,350,000
(9)	750,000	16,800,000	-	17,550,000
(10)	750,000	12,000,000	-	12,750,000
(11)	750,000	10,200,000	-	10,950,000
(12)	750,000	18,600,000	-	19,350,000
합 계	9,500,000	172,800,000	-	182,300,000

- 보증금운용이익은 국 공채수익률 및 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 2.5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 일반적인 공실 수준, 임차인 변경시의 공백에 따른 손실과 대상물건 및 본건과 유사한 인근 부동산 건물의 공실률 등을 고려하여 가능총수익의 10%를 적용함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-중대형상가)

구분	공 실 률(%)				연간평균 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
광주	15.5	16.9	16.4	17.6	16.60

3) 운영경비

운영경비는 부동산을 운영함에 있어 소요되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서 인근의 집합 매장용 부동산의 일반적인 영업경비비율 및 임대 관행 등을 고려하여 연간 관리비와 상계함

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

구분	영업경비율(%)				연간평균 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
광주	11.1	11.6	34.7	14.9	18.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 순수익(NOI)

(단위:원)

일련번호	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	운영경비	순수익
(1)	25,000,000	2,500,000	-	22,500,000
(2)	11,800,000	1,180,000	-	10,620,000
(3)	15,400,000	1,540,000	-	13,860,000
(4)	10,100,000	1,010,000	-	9,090,000
(5)	8,900,000	890,000	-	8,010,000
(6)	19,000,000	1,900,000	-	17,100,000
(7)	15,150,000	1,515,000	-	13,635,000
(8)	16,350,000	1,635,000	-	14,715,000
(9)	17,550,000	1,755,000	-	15,795,000
(10)	12,750,000	1,275,000	-	11,475,000
(11)	10,950,000	1,095,000	-	9,855,000
(12)	19,350,000	1,935,000	-	17,415,000
합 계	182,300,000	18,230,000	-	164,070,000

■ 순수익: 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금 - 운영경비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 환원이율

1) 개요

환원이율이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원이율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

2) 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원이율은 거래사례의 거래가격과 임대료를 비교하여 할인율을 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 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원이율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원이율을 결정함.

3) 산 식

$$\text{환원이율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

※ 무위험률: 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등

※ 위험할증률: 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

4) 환원이율 결정

■ 대체 투자자산의 수익률

(출처: 한국은행 경제통계시스템)

콜금리(익일물)	3.60%(2024/02)
국고채수익률(3년)	3.353%(2024/02)
회사채수익률(3년,AA-)	4.074%(2024/02)
국고채수익률(5년)	3.391%(2024/02)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 부동산 투자수익률 및 소득수익률

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템)

지역	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기		2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
광주	0.7	0.73	0.29	0.99	2.74	1.11	1.12	0.93	1.12	4.35

※ 연간환산치는 2023년 1분기 ~ 2023년 4분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

■ 환원이율 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 국고채수익률을 참고하고 평가대상이 속한 인근지역의 투자수익률 및 소득수익률과 부동산시장의 수요공급 추세 및 시세추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 평가대상 부동산에 적용할 환원이율을 4.5%로 결정하였음(4.5%).

마. 수익환원법에 의한 시산가액

(단위:원)

일련번호	순수익	환원이율(%)	시산가액
(1)	22,500,000	4.5	500,000,000
(2)	10,620,000	4.5	236,000,000
(3)	13,860,000	4.5	308,000,000
(4)	9,090,000	4.5	202,000,000
(5)	8,010,000	4.5	178,000,000
(6)	17,100,000	4.5	380,000,000
(7)	13,635,000	4.5	303,000,000
(8)	14,715,000	4.5	327,000,000
(9)	15,795,000	4.5	351,000,000
(10)	11,475,000	4.5	255,000,000
(11)	9,855,000	4.5	219,000,000
(12)	17,415,000	4.5	387,000,000
합 계	164,070,000	-	3,646,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

(단위:원)

일련번호	거래사례비교법	수익환원법
(1)	551,000,000	500,000,000
(2)	275,000,000	236,000,000
(3)	356,000,000	308,000,000
(4)	211,000,000	202,000,000
(5)	182,000,000	178,000,000
(6)	421,000,000	380,000,000
(7)	322,000,000	303,000,000
(8)	343,000,000	327,000,000
(9)	390,000,000	351,000,000
(10)	279,000,000	255,000,000
(11)	211,000,000	219,000,000
(12)	421,000,000	387,000,000
합 계	3,962,000,000	3,646,000,000

4. 시산가액의 검토

본건은 상권의 활성이 미성숙된 분양상가로서 준공 후 초기 임대료는 장래 예상되는 상권 성숙도의 불확실성 등을 원인으로 임차자의 수요가 감소함과 동시에 임대료 수준이 하향추세를 보임이 일반적인 바 수익환원법에 의한 시산가액이 거래사례비교법 의한 시산가액 보다 낮게 산정되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '조선대학교 첨단산학캠퍼스' 동측 인근에 위치하는 와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	1/알-133	70.88	7,780,000	551,000,000
(2)	1/알-137	35.39	7,780,000	275,000,000
(3)	1/알-142	38.09	9,340,000	356,000,000
(4)	2/알-207	44.24	4,770,000	211,000,000
(5)	2/알-213	38.12	4,770,000	182,000,000
(6)	2/알-218	114.02	3,690,000	421,000,000
(7)	2/알-230	73.51	4,380,000	322,000,000
(8)	2/알-231	78.35	4,380,000	343,000,000
(9)	2/알-243	89.04	4,380,000	390,000,000
(10)	2/알-244	63.6	4,380,000	279,000,000
(11)	2/알-245	55.62	3,800,000	211,000,000
(12)	3/알-304	117.05	3,600,000	421,000,000
(13)	7/에프에이-707	113.55	3,460,000	393,000,000
(14)	8/에프에이-808	94.83	3,460,000	328,000,000
(15)	8/에프에이-809	94.83	3,460,000	328,000,000
(16)	9/에프에이-907	110.59	3,460,000	383,000,000
(17)	11/에프에이-1105	40.74	3,460,000	141,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(18)	11/에프에이-1106	40.74	3,460,000	141,000,000
(19)	13/에프에이-1309	39.28	3,490,000	137,000,000
(20)	14/에프에이-1406	49.06	3,490,000	171,000,000
(21)	15/에프에이-1509	40.74	3,530,000	144,000,000
(22)	6/에프비-602	81.48	3,460,000	282,000,000
(23)	6/에프비-604	81.48	3,460,000	282,000,000
(24)	9/에프비-904	94.83	3,460,000	328,000,000
(25)	20/에프비-2007	40.74	3,600,000	147,000,000
(26)	22/에프비-2209	86.35	3,710,000	320,000,000
(27)	22/에프비-2210	40.74	3,710,000	151,000,000
(28)	22/에프비-2211	40.74	3,710,000	151,000,000
(29)	22/에프비-2212	40.74	3,710,000	151,000,000
(30)	22/에프비-2213	40.74	3,710,000	151,000,000
(31)	22/에프비-2214	40.74	3,710,000	151,000,000
(32)	22/에프비-2215	40.74	3,710,000	151,000,000
(33)	22/에프비-2216	112.4	3,710,000	417,000,000
합 계	-	2,183.99	-	8,810,000,000

끝.

구분건물 감정평가 명세표

연번	소재지	지번	지용 목도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	광주광역시 북구 오룡동	1110-43 와이어 스파크	공장 (지식산업 센터 지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 22층				
	[도로명주소] 광주광역시 북구 첨단과기로 208번길 43-22			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	9521.15			
		"	1110-43	대	준공업지역	11,330		
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-133호	70.88	70.88	551,000,000	계약면적 :140.08㎡	
			1 소유권	21.267				
			대지권	11,330	21.267			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-137호	35.39	35.39	275,000,000	계약면적 :69.94㎡
				1 소유권	10.618			
				대지권	11,330	10,618		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-142호	38.09	38.09	356,000,000	계약면적 :75.28㎡
				1 소유권	11.428			
				대지권	11,330	11,428		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-207호	44.24	44.24	211,000,000	계약면적 :87.41㎡
				1 소유권	13.274			
				대지권	11,330	13,274		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-213호	38.12	38.12	182,000,000	계약면적 :75.33㎡
				1 소유권	11.438			
				대지권	11,330	11,438		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-218호	114.02	114.02	421,000,000	계약면적 :225.34㎡
				1 소유권	34.21			
				대지권	11,330	34,21		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-230호	73.51	73.51	322,000,000	계약면적 :145.27㎡	
				1 소유권	22.056	-----			22,056
				대지권	1,330				
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-231호	78.35	78.35	343,000,000	계약면적 :154.83㎡	
				1 소유권	23.508	-----			23,508
				대지권	1,330				
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-243호	89.04	89.04	390,000,000	계약면적 :175.96㎡	
				1 소유권	26.715	-----			26,715
				대지권	1,330				
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-244호	63.6	63.6	279,000,000	계약면적 :125.69㎡	
				1 소유권	19.082	-----			19,082
				대지권	1,330				
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-245호	55.62	55.62	211,000,000	계약면적 :109.91㎡	
				1 소유권	16.688	-----			16,688
				대지권	1,330				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제말-304호	117.05	117.05	421,000,000	계약면적 :231.32㎡	
				1 소유권	35.109	-----			35.109
				대지권	1,330				
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에프에이-707호	113.55	113.55	393,000,000	계약면적 :224.41㎡	
				1 소유권	34.069	-----			34.069
				대지권	1,330				
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-808호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡	
				1 소유권	28.453	-----			28.453
				대지권	1,330				
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-809호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡	
				1 소유권	28.453	-----			28.453
				대지권	1,330				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
[16]				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프에이-907호	110.59	110.59	383,000,000	계약면적 :218.56㎡
				1 소유권	33.181	33.181		
				대지권	1,330			
[17]				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1105호	40.74	40.74	141,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	12.224		
				대지권	1,330			
[18]				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1106호	40.74	40.74	141,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	12.224		
				대지권	1,330			
[19]				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1309호	39.28	39.28	137,000,000	계약면적 :77.63㎡
				1 소유권	11.785	11.785		
				대지권	1,330			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제에프에이 -제1406호	49.06	49.06	171,000,000	계약면적 :96.95㎡
				1 소유권	14.72			
				대지권	1,330	14.72		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제에프에이 -제1509호	40.74	40.74	144,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224			
				대지권	1,330	12.224		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-602호	81.48	81.48	282,000,000	계약면적 :161.02㎡
				1 소유권	24.447			
				대지권	1,330	24.447		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-604호	81.48	81.48	282,000,000	계약면적 :161.02㎡
				1 소유권	24.447			
				대지권	1,330	24.447		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프비-904호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡
				1 소유권	28.453			
				대지권	1,330	28.453		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제에프비-2007호	40.74	40.74	147,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224			
				대지권	1,330	12.224		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2209호	86.35	86.35	320,000,000	계약면적 :170.66㎡
				1 소유권	25.908			
				대지권	11,330	25.908		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2210호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224			
				대지권	11,330	12.224		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2211호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2212호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2213호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2214호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2215호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
			1 소유권	12.224				
			대지권	11,330	12.224			
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2216호	112.4	112.4	417,000,000	계약면적 :222.15㎡
			1 소유권	33.724				
			대지권	11,330	33.724			
합 계							₩8,810,000,000.-	
이 하					여	백		

구분건물 감정평가요항표

건물 전경

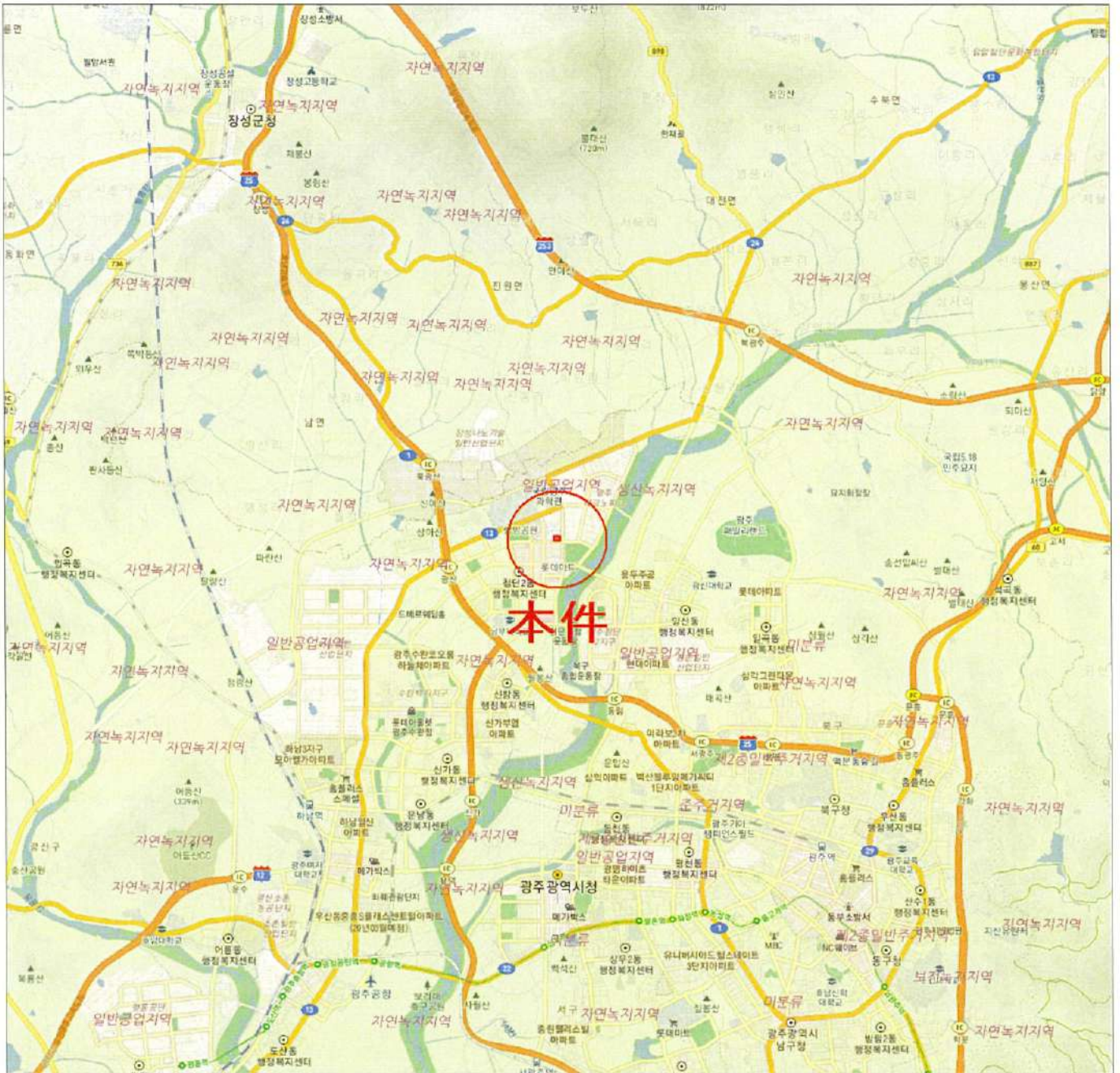


위치 및 주위환경	대상물건은 광주광역시 북구 오룡동 소재 '조선대학교 첨단산학캠퍼스' 동측 인근에 위치하는 와이 어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호로서 인근은 아파트형 공장 및 각종 근린생활시설 등이 주 로 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 편의는 보통이 며, 동측으로 노폭 약 20미터, 남동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 각각접함..
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조</p> <p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 내 제1층 제알-133호 외 32개호로서, 외벽: 복합판넬, 강화유리 등 마감 내벽: 벽지, 타일, 몰탈위페인팅 등 마감 바닥: 강화마루, 타일 등 마감 창호: 새시창호임,</p> <p>■ 이용상태</p> <p>일련번호 (1)~(12) : '공장(지원시설(근린생활시설))'임. 일련번호 (13)~(33) : '공장(지식산업센터)'임.</p>
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 시스템냉난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소 화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접필지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서, '공장(지식산업센터,지원시설)' 와이어스파크 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	후첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	미 상 임.

광역위치도

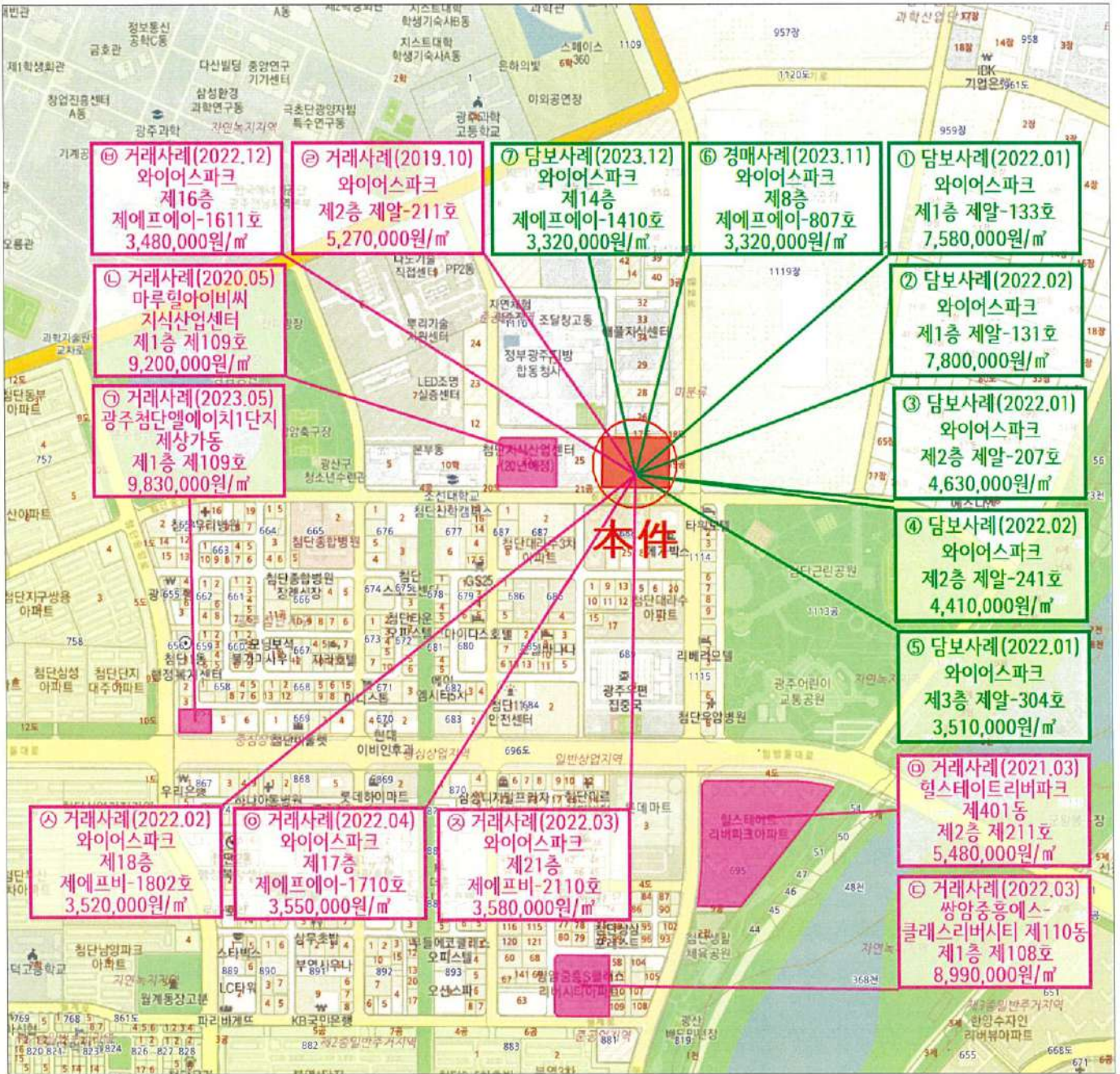
소재지

광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호

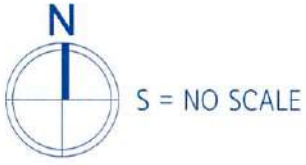


상세위치도

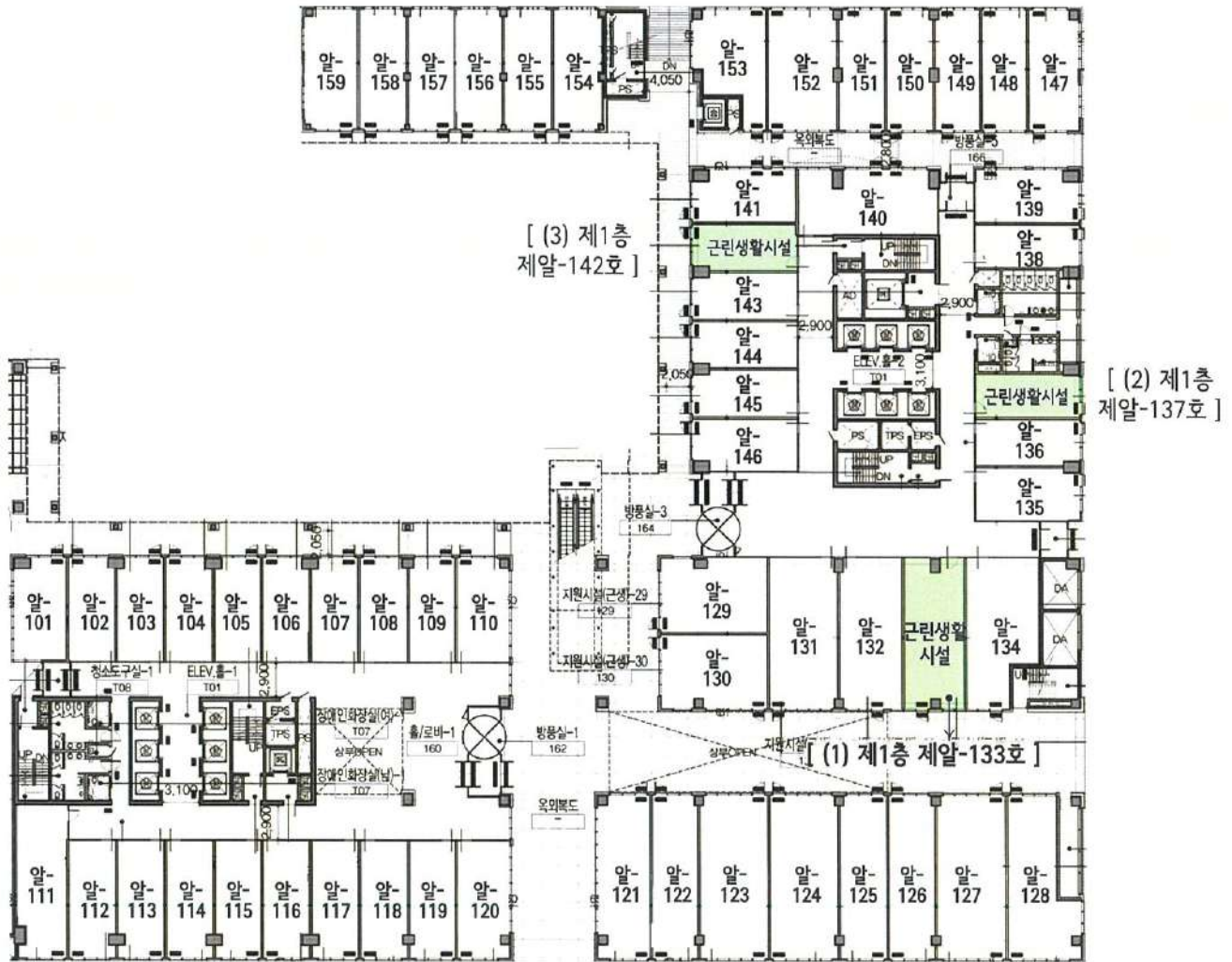
소재지	광주광역시 북구 오룡동 1110-43 와이어스파크 제1층 제알-133호 외 32개호
-----	--



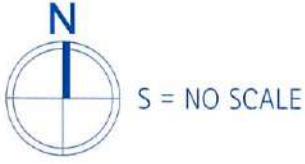
건물이용 및 임대개황도



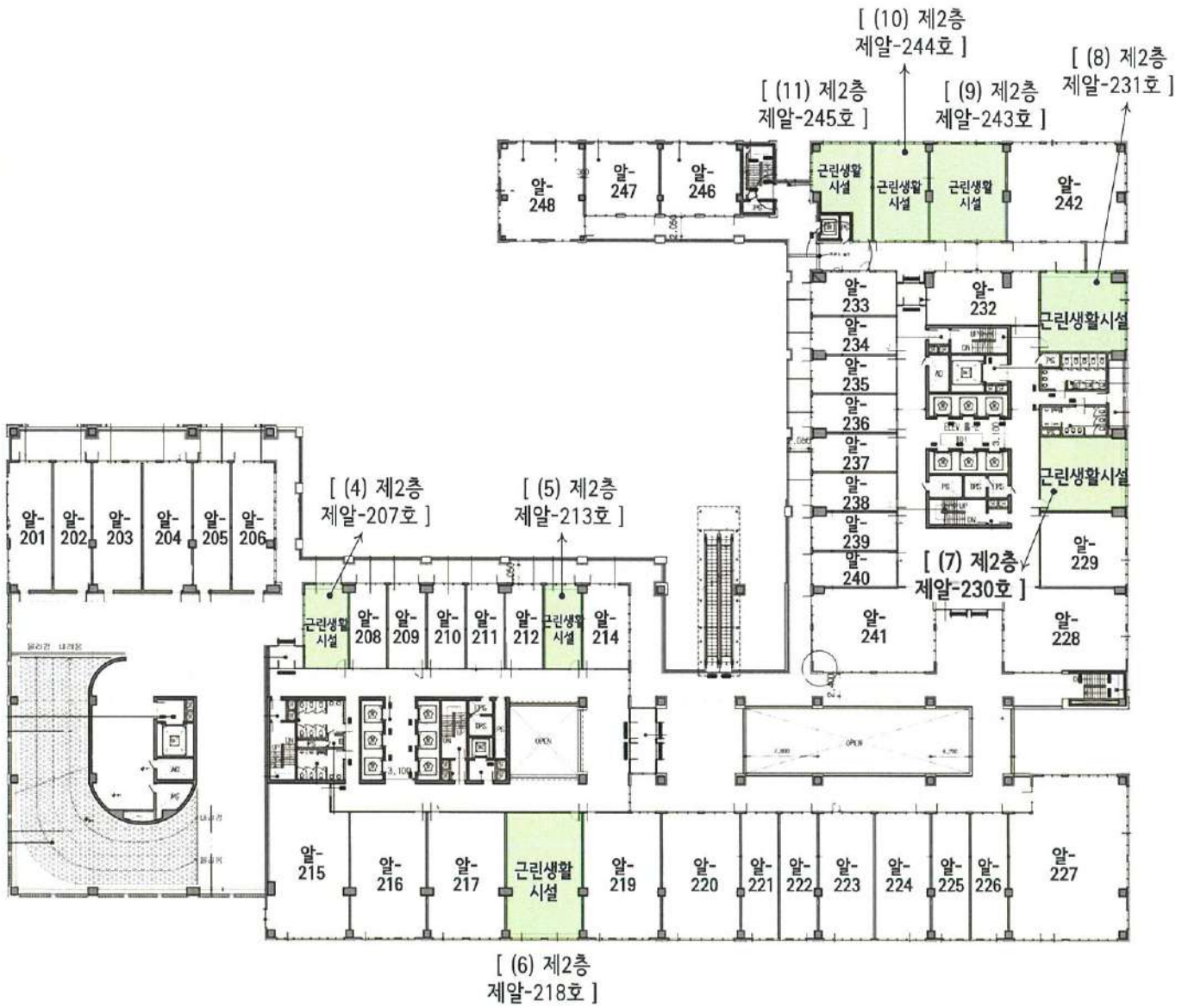
와이어스파크 제1층 호별배치도 및 내부구조도



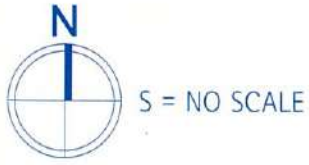
건물이용 및 임대개황도



와이어스파크 제2층 호별배치도 및 내부구조도

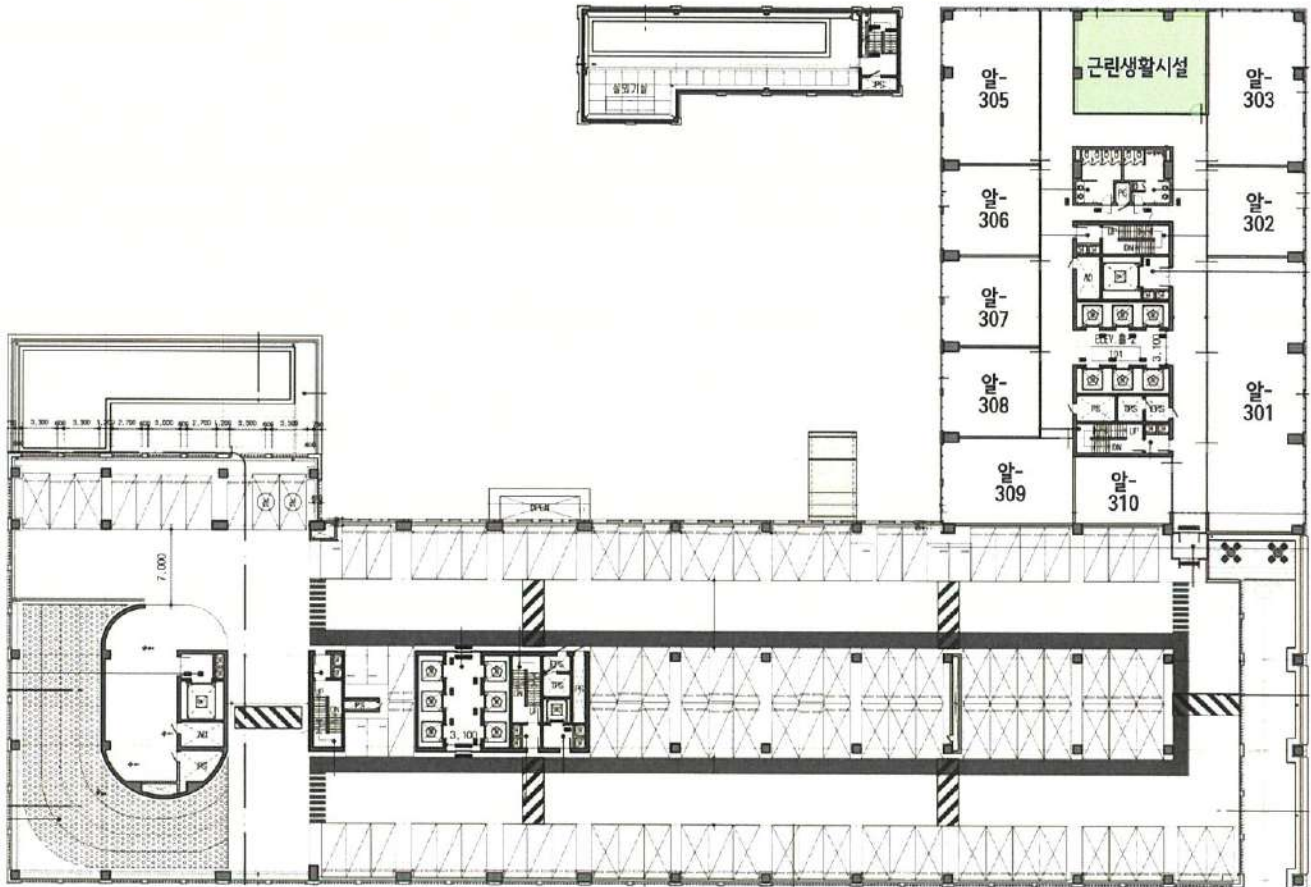


건물이용 및 임대개황도



와이어스파크 제3층 호별배치도 및 내부구조도

[(12) 제3층
제알-304호]

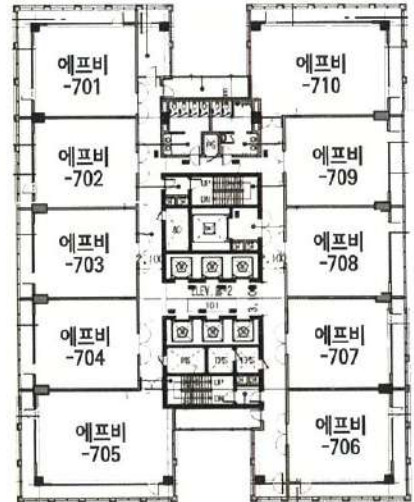


건물이용 및 임대개황도

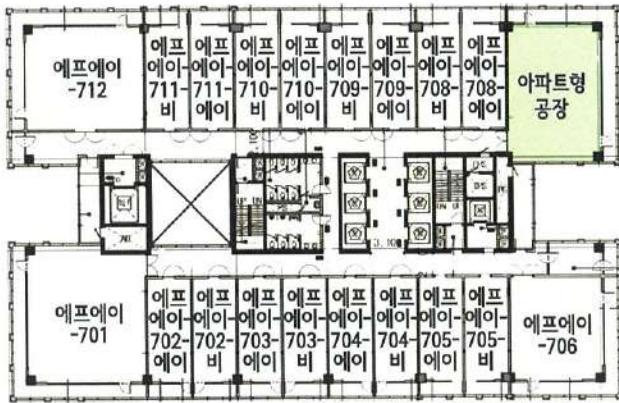


S = NO SCALE

와이어스파크 제7층 호별배치도 및 내부구조도



[(13) 제7층
제에프에이-707호]

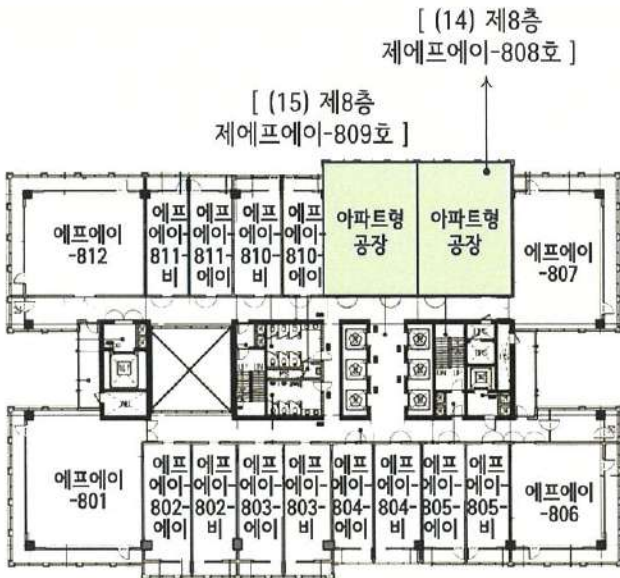
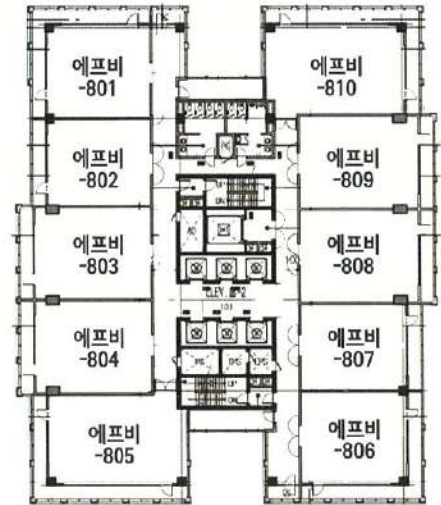


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제8층 호별배치도 및 내부구조도



건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이어스파크 제9층 호별배치도 및 내부구조도

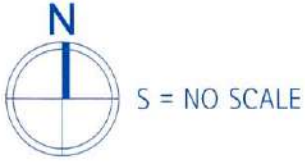


[(24) 제9층 제에프비-904호]

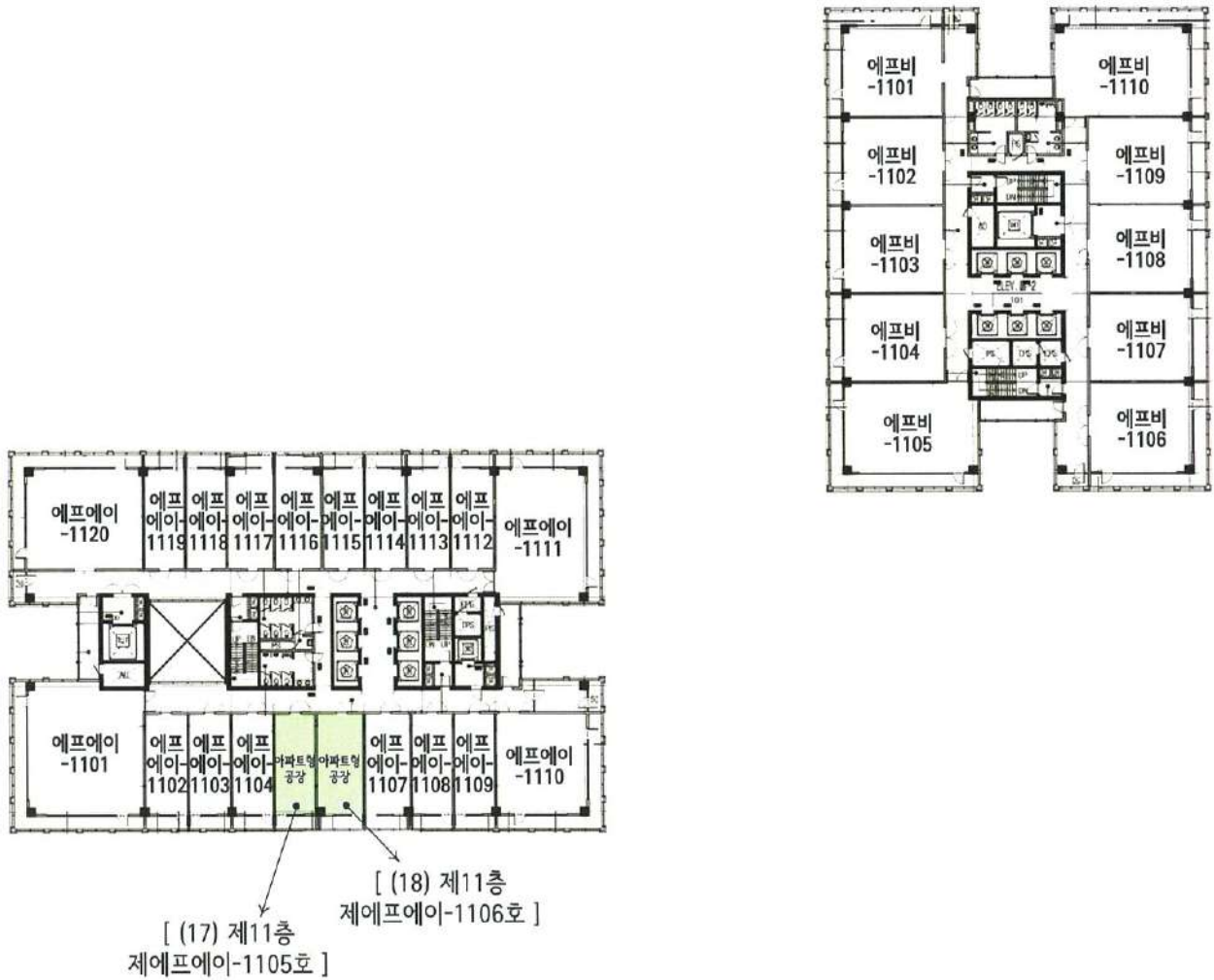


[(16) 제9층 제에프에이-907호]

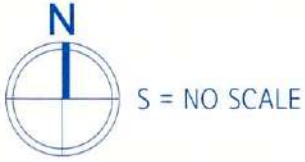
건물이용 및 임대개황도



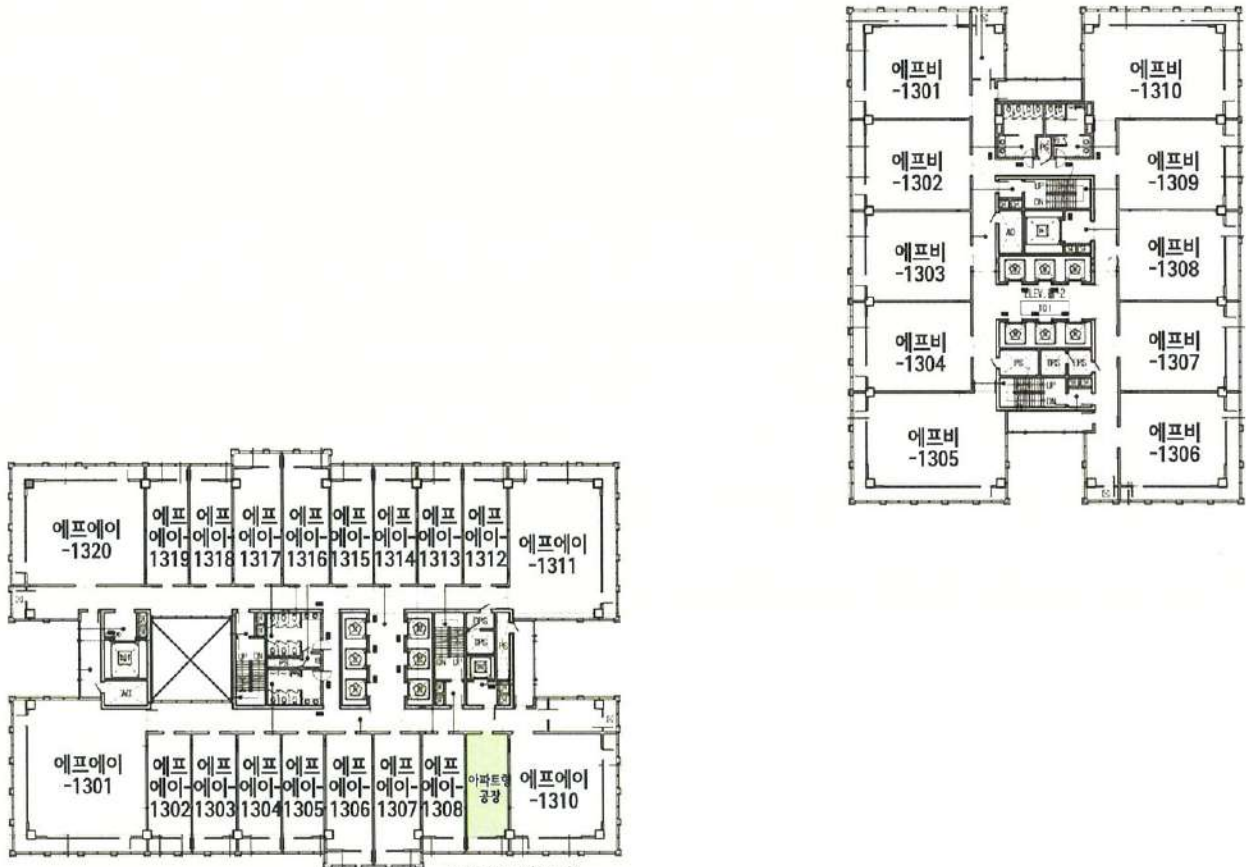
와이어스파크 제11층 호별배치도 및 내부구조도



건물이용 및 임대개황도

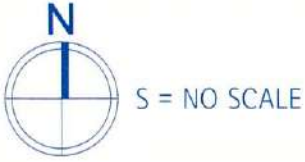


와이스파크 제13층 호별배치도 및 내부구조도



[(19) 제13층
제에프에이-1309호]

건물이용 및 임대개황도

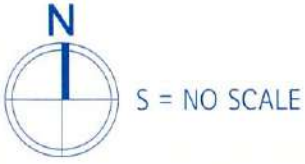


와이어스파크 제14층 호별배치도 및 내부구조도

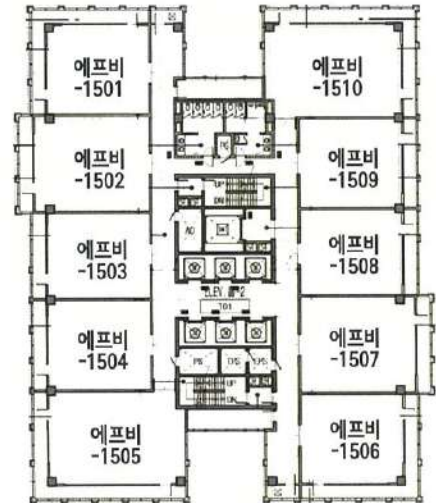


[(20) 제14층
제에프에이-1406호]

건물이용 및 임대개항도

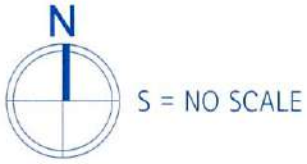


와이어스파크 제15층 호별배치도 및 내부구조도

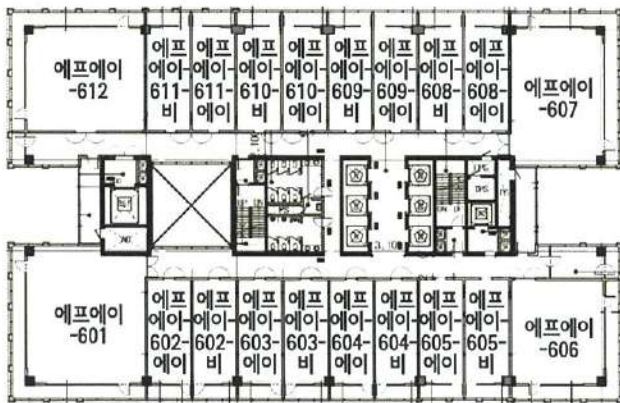


[(21) 제15층 제에프에이-1509호]

건물이용 및 임대개황도



와이어스파크 제6층 호별배치도 및 내부구조도

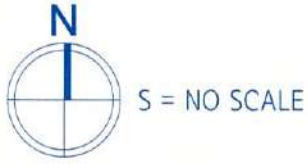


[(22) 제6층 제에프비-602호]

[(23) 제6층 제에프비-604호]



건물이용 및 임대개황도



와이어스파크 제20층 호별배치도 및 내부구조도

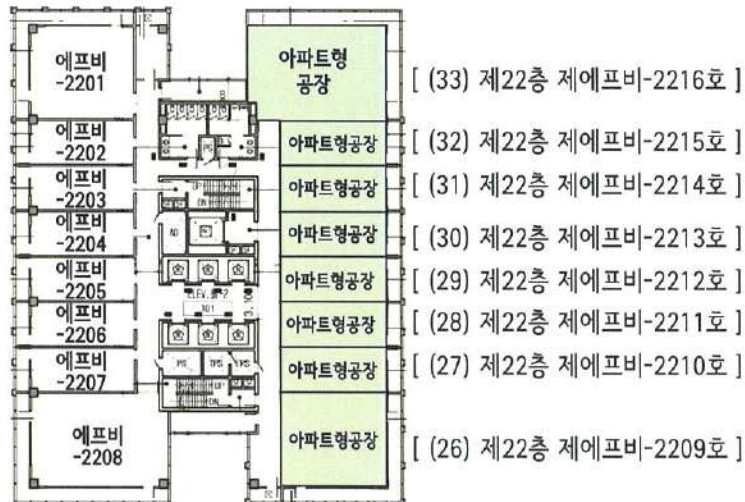


건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

와이스파크 제22층 호별배치도 및 내부구조도



임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임	

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 주위 환경 】

사 진 용 지



【 일련번호 (1) 전경 】

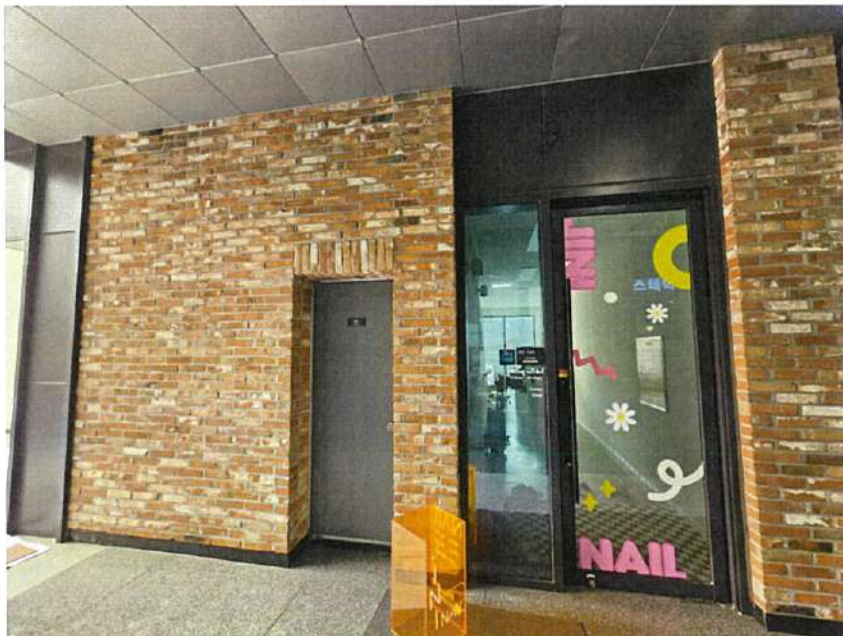


【 일련번호 (2) 전경 】

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

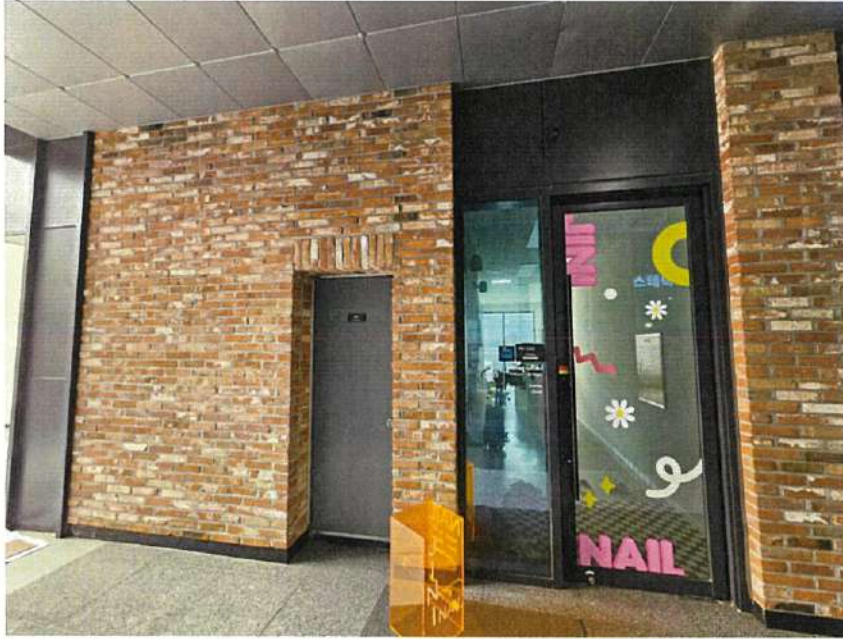


【 일련번호 (9) 전경 】



【 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 】

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	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	9521.15					
		1110-43	대	준공업지역	11,330			
		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-133호			70.88	70.88	551,000,000	계약면적 :140.08㎡
		1 소유권			21.267			
		대지권			-----	21.267		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	110,200,000	
						건 물 :	440,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-137호	35.39	35.39	275,000,000	계약면적 :69.94㎡
				1 소유권	10.618	10.618		
				대지권	11,330			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,000,000 220,000,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제알-142호	38.09	38.09	356,000,000	계약면적 :75.28㎡
				1 소유권	11.428	11.428		
				대지권	11,330			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,200,000 284,800,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-207호	44.24	44.24	211,000,000	계약면적 :87.41㎡
				1 소유권	13.274	13.274		
				대지권	11,330			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 52,750,000 158,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-213호	38.12	38.12	182,000,000	계약면적 :75.33㎡
				1 소유권	11.438	11.438		
				대지권	----- 11,330			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		45,500,000	
					건 물 :		136,500,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-218호	114.02	114.02	421,000,000	계약면적 :225.34㎡
				1 소유권	34.21	34.21		
				대지권	----- 11,330			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		105,250,000	
					건 물 :		315,750,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-230호	73.51	73.51	322,000,000	계약면적 :145.27㎡
				1 소유권	22.056	22.056		
				대지권	----- 1,330			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		80,500,000	
					건 물 :		241,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-231호	78.35	78.35	343,000,000	계약면적 :154.83㎡
				1 소유권	23.508	23.508		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,750,000	
						건 물 :	257,250,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-243호	89.04	89.04	390,000,000	계약면적 :175.96㎡
				1 소유권	26.715	26.715		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	97,500,000	
						건 물 :	292,500,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-244호	63.6	63.6	279,000,000	계약면적 :125.69㎡
				1 소유권	19.082	19.082		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	69,750,000	
						건 물 :	209,250,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제알-245호	55.62	55.62	211,000,000	계약면적 :109.91㎡
				1 소유권	16.688	16.688		
				대지권	1,330			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	52,750,000	
						건 물 :	158,250,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제알-304호	117.05	117.05	421,000,000	계약면적 :231.32㎡
				1 소유권	35.109	35.109		
				대지권	1,330			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	126,300,000	
						건 물 :	294,700,000	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에프에이-707호	113.55	113.55	393,000,000	계약면적 :224.41㎡
				1 소유권	34.069	34.069		
				대지권	1,330			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	110,040,000	
						건 물 :	282,960,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-808호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡
				1 소유권	28.453	28.453		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	91,840,000	
						건 물 :	236,160,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에프에이-809호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡
				1 소유권	28.453	28.453		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	91,840,000	
						건 물 :	236,160,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프에이-907호	110.59	110.59	383,000,000	계약면적 :218.56㎡
				1 소유권	33.181	33.181		
				대지권	1,330			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	107,240,000	
						건 물 :	275,760,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1105호	40.74	40.74	141,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	1,330	12.224		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 39,480,000 101,520,000	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1106호	40.74	40.74	141,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	1,330	12.224		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 39,480,000 101,520,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제에프에이 -제1309호	39.28	39.28	137,000,000	계약면적 :77.63㎡
				1 소유권	11.785	-----		
				대지권	1,330	11.785		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 38,360,000 98,640,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제에프에이 -제1406호	49.06	49.06	171,000,000	계약면적 :96.95㎡
				1 소유권	14.72	-----		
				대지권	1,330	14.72		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 47,880,000 123,120,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제에프에이 -제1509호	40.74	40.74	144,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	1,330	12.224		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 40,320,000 103,680,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-602호	81.48	81.48	282,000,000	계약면적 :161.02㎡
				1 소유권	24.447	-----		
				대지권	1,330	24.447		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 78,960,000 203,040,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에프비-604호	81.48	81.48	282,000,000	계약면적 :161.02㎡
				1 소유권	24.447	24.447		
				대지권	1,330			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 78,960,000 203,040,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프비-904호	94.83	94.83	328,000,000	계약면적 :187.42㎡
				1 소유권	28.453	28.453		
				대지권	1,330			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 91,840,000 236,160,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제에프비-2007호	40.74	40.74	147,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	12.224		
				대지권	1,330			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 41,160,000 105,840,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2209호	86.35	86.35	320,000,000	계약면적 :170.66㎡
				1 소유권	25.908	-----		
				대지권	11,330	25.908		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		89,600,000	
					건 물 :		230,400,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2210호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,280,000	
					건 물 :		108,720,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2211호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,280,000	
					건 물 :		108,720,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2212호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,280,000	
					건 물 :		108,720,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2213호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,280,000	
					건 물 :		108,720,000	
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2214호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	-----		
				대지권	11,330	12.224		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		42,280,000	
					건 물 :		108,720,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2215호	40.74	40.74	151,000,000	계약면적 :80.52㎡
				1 소유권	12.224	12.224		
				대지권	11,330			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 42,280,000 108,720,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제에프비-2216호	112.4	112.4	417,000,000	계약면적 :222.15㎡
				1 소유권	33.724	33.724		
				대지권	11,330			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 116,760,000 300,240,000	
합 계							₩8,810,000,000.-	
이 하					여 백			