감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	전북특별자치도 전주시 덕진구 만성동 1345-3번지 스페이스온지식산업센터 소재 부동산
의 뢰 인	전주덕진신용협동조합장
평가서 번호	대화 14-2411-4-1021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 전북지사

전북특별자치도 전주시 완산구 팔달로 163 3층 302호(IBK기업은행 전주지점)
대표전화 : 063-273-1123 FAX : 063-273-1124

DAEHWA

인증서번호 : 제 2024-1112-19 호

감정평가 심사인증서

감정평가서번호	14-2411-4-1021	심의 결과	적 정
담당감정평가사	김경호	발 의 처	전북지사
제 출 처	우리자산신탁주식회사		
물건소재지	전주시 덕진구 만성동 1345-3 스페이스온지식산업센터 1층 1001호외		
감정평가액	₩19,795,000,000.-		

이 감정평가서를 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의한 결과, 적법하고 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원장

이 감정평가서에 대한 심사업무가 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에서 정한 제반 심의 절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 심사 인증서를 발행합니다.

2024. 11. 12

(주)대화감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김경호 김경호 (인)

(주)대화감정평가법인

전북지사 지사장 김 재 수 (서명 또는 인)

감정평가액	일백구십칠억구천오백만원정 (₩19,795,000,000.-)			
의 뢰 인	전주덕진신용협동조합장	감정평가 목적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024. 11. 12	2024. 11. 11 ~ 2024. 11. 12	2024.11.12

평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	54개호	구분건물	54개호	-	19,795,000,000
합 계					₩19,795,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 변상범 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

전북특별자치도 전주시 만성동 소재 "JTV전주방송" 북측 인근에 위치하는 구분건물 [스페이스온지 식산업센터 제1층 제1001호 외53개호] 에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

전북특별자치도 전주시 만성동 1345-3			
이용상황	공장(지식산업센터, 지원시설)	사용승인일	2021.09.30
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 지하1층/지상5층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통
용도지역	준주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1	제1층 제1001호	58.85	39.12	97.97	28.294	60.07
2	제1층 제1002호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
3	제1층 제1003호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
4	제1층 제1008호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
5	제1층 제1031호	34.1	22.74	56.84	16.403	59.99
6	제1층 제1032호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
7	제1층 제1033호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
8	제1층 제1034호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
9	제1층 제1035호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

10	제1층 제1036호	38.5	25.61	64.11	18.519	60.05
11	제1층 제1037호	44	29.27	73.27	21.165	60.05
12	제1층 제1060호	44	29.27	73.27	21.165	60.05
13	제1층 제1061호	38.5	25.61	64.11	18.519	60.05
14	제1층 제1062호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
15	제1층 제1063호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
16	제1층 제1064호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
17	제1층 제1065호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
18	제1층 제1066호	34.1	22.74	56.84	16.403	59.99
19	제1층 제1067호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
20	제1층 제1068호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
21	제1층 제1075호	51.39	34.19	85.58	24.72	60.05
22	제1층 제1076호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
23	제1층 제1077호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
24	제1층 제1078호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
25	제1층 제1079호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
26	제1층 제1080호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
27	제1층 제1081호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
28	제1층 제1082호	51.39	34.19	85.58	24.72	60.05
29	제1층 제1083호	48.09	32	80.09	23.132	60.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

30	제1층 제1084호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
31	제1층 제1085호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
32	제1층 제1086호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
33	제1층 제1087호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
34	제1층 제1088호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
35	제1층 제1089호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
36	제1층 제1090호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
37	제1층 제1091호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
38	제1층 제1092호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
39	제1층 제1093호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
40	제1층 제1094호	48.09	32	80.09	23.132	60.04
41	제1층 제1095호	51.39	34.19	85.58	24.72	60.05
42	제1층 제1096호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
43	제1층 제1099호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
44	제1층 제1103호	48.09	32	80.09	23.132	60.04
45	제1층 제1104호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
46	제1층 제1105호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
47	제1층 제1106호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
48	제1층 제1107호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
49	제1층 제1109호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

50	제1층 제1110호	52.8	35.13	87.93	25.398	60.05
51	제1층 제1111호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
52	제1층 제1112호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
53	제1층 제1113호	48.4	32.2	80.6	23.281	60.05
54	제1층 제1114호	48.09	32	80.09	23.132	60.04

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 12일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 11월 11일 ~ 2024년 11월 12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건" 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

대상물건은 공부와 현황이 대체로 일치하여 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별 · 향별 · 위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 부동산 시장 상황상 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 · 향별 · 위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(전북특별자치도 전주시 덕진구) (자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 · 건물명칭	만성동 ○○○ "○○○"	만성동 ○○○ "○○○"
용도지역	준주거지역	준주거지역
동 · 층 · 호수	제○층 제○○○호	제○동 제○층 제○○○호
사용승인일	2021.09.30	2018.03.09
전유면적(㎡)	48.4	42
거래가액	272,083,100	421,100,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,621,551	@10,026,190
거래시점	2023.09.06	2021.07.01
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(전북특별자치도 전주시 덕진구) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소재지 · 건물명칭	만성동 ○○○ "○○○"	만성동 ○○○ "○○○"	만성동 ○○○ "○○○"
용도지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역
층 · 호수	제○층 제○○○호	제○층 제○○○호	제○층 제○○○호
사용승인일	2021.09.30	2021.09.30	2021.09.30
전유면적(㎡)	52.8	48.4	48.4
감정평가액	412,000,000	437,000,000	436,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@7,803,030	@9,028,926	@9,008,264
기준시점	2024.04.30	2024.10.28	2024.03.18
평가목적	시가참고	경 매	담 보
비 고	-	-	-

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 아래와 같은 수준인 것으로 조사되었음.

가격수준	1층 : 5,500,000 ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2023.11 ~ 2024. 10)

< 자료출처: 대법원 법원경매정보 >

용 도	소재지	낙찰 건수	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)
상가/전체	전주시 덕진구	89	38.69	39.47
	만성동	41	35.37	34.65

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **< 거래사례 1 >** 을 선정하였음.

(2) 사정보정

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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 지가변동률과 한국부동산원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
전북 특별자치도	2023년	-0.17	-0.3	-0.54	-0.34
	2024년	-0.33	-0.29	-0.31	-

라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "1"	거래시점	(-1.552%) 0.98448	(1-0.0054*25/92)*(1-0.0034)*(1-0.0033)*(1-0.0029)*(1-0.0031)*(1-0.0031*43/92) ≒ 0.98448
	2023.09.06		
대상물건	기준시점		
	2024.11.12		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 3분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(1~4,19,20) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(5~18) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 우등함.	1.45
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.450

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(21~54) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 우등함.	1.41
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.410

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	제1층 제1001호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
2	제1층 제1002호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
3	제1층 제1003호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
4	제1층 제1008호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
5	제1층 제1031호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
6	제1층 제1032호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
7	제1층 제1033호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
8	제1층 제1034호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
9	제1층 제1035호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
10	제1층 제1036호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
11	제1층 제1037호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
12	제1층 제1060호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
13	제1층 제1061호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
14	제1층 제1062호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
15	제1층 제1063호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
16	제1층 제1064호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

17	제1층 제1065호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
18	제1층 제1066호	5,621,551	1.00	0.98448	1.450	8,024,742	8,020,000	-
19	제1층 제1067호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
20	제1층 제1068호	5,621,551	1.00	0.98448	1.000	5,534,305	5,530,000	-
21	제1층 제1075호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
22	제1층 제1076호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
23	제1층 제1077호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
24	제1층 제1078호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
25	제1층 제1079호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
26	제1층 제1080호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
27	제1층 제1081호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
28	제1층 제1082호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
29	제1층 제1083호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
30	제1층 제1084호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
31	제1층 제1085호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
32	제1층 제1086호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
33	제1층 제1087호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
34	제1층 제1088호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
35	제1층 제1089호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
36	제1층 제1090호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

37	제1층 제1091호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
38	제1층 제1092호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
39	제1층 제1093호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
40	제1층 제1094호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
41	제1층 제1095호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
42	제1층 제1096호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
43	제1층 제1009호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
44	제1층 제1103호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
45	제1층 제1104호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
46	제1층 제1105호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
47	제1층 제1106호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
48	제1층 제1107호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
49	제1층 제1109호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
50	제1층 제1110호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
51	제1층 제1111호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
52	제1층 제1112호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
53	제1층 제1113호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-
54	제1층 제1114호	5,621,551	1.00	0.98448	1.410	7,803,369	7,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제1층 제1001호	58.85	5,530,000	325,440,500	325,000,000	-
2	제1층 제1002호	48.4	5,530,000	267,652,000	267,000,000	-
3	제1층 제1003호	48.4	5,530,000	267,652,000	267,000,000	-
4	제1층 제1008호	48.4	5,530,000	267,652,000	267,000,000	-
5	제1층 제1031호	34.1	8,020,000	273,482,000	273,000,000	-
6	제1층 제1032호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
7	제1층 제1033호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
8	제1층 제1034호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
9	제1층 제1035호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
10	제1층 제1036호	38.5	8,020,000	308,770,000	308,000,000	-
11	제1층 제1037호	44	8,020,000	352,880,000	352,000,000	-
12	제1층 제1060호	44	8,020,000	352,880,000	352,000,000	-
13	제1층 제1061호	38.5	8,020,000	308,770,000	308,000,000	-
14	제1층 제1062호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
15	제1층 제1063호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
16	제1층 제1064호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
17	제1층 제1065호	48.4	8,020,000	388,168,000	388,000,000	-
18	제1층 제1066호	34.1	8,020,000	273,482,000	273,000,000	-
19	제1층 제1067호	52.8	5,530,000	291,984,000	291,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

20	제1층 제1068호	52.8	5,530,000	291,984,000	291,000,000	-
21	제1층 제1075호	51.39	7,800,000	400,842,000	400,000,000	-
22	제1층 제1076호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
23	제1층 제1077호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
24	제1층 제1078호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
25	제1층 제1079호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
26	제1층 제1080호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
27	제1층 제1081호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
28	제1층 제1082호	51.39	7,800,000	400,842,000	400,000,000	-
29	제1층 제1083호	48.09	7,800,000	375,102,000	375,000,000	-
30	제1층 제1084호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
31	제1층 제1085호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
32	제1층 제1086호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
33	제1층 제1087호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
34	제1층 제1088호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
35	제1층 제1089호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
36	제1층 제1090호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
37	제1층 제1091호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
38	제1층 제1092호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
39	제1층 제1093호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
40	제1층 제1094호	48.09	7,800,000	375,102,000	375,000,000	-
41	제1층 제1095호	51.39	7,800,000	400,842,000	400,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

42	제1층 제1096호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
43	제1층 제1009호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
44	제1층 제1103호	48.09	7,800,000	375,102,000	375,000,000	-
45	제1층 제1104호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
46	제1층 제1105호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
47	제1층 제1106호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
48	제1층 제1107호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
49	제1층 제1109호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
50	제1층 제1110호	52.8	7,800,000	411,840,000	411,000,000	-
51	제1층 제1111호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
52	제1층 제1112호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
53	제1층 제1113호	48.4	7,800,000	377,520,000	377,000,000	-
54	제1층 제1114호	48.09	7,800,000	375,102,000	375,000,000	-
합 계		-			19,795,000,000	-

5. 그 밖의 사항

없음.

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	전북특별자치도 전주시 덕진구 만성동	1345-3 스페이스온 지식산업센터	공장 (지식산업센터, 지원시설)	철골철근콘크리트 및 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 슬라브 및, 에이엘시 판넬지붕 지하1층 지상5층				
				지하1층	10,115.7			
				지하1층	832.81			
				1층	7,289.32			
				2층	8,086.02			
				3층	8,086.02			
				4층	8,086.02			
				5층	5,882,91			
1.	전북특별자치도 전주시 덕진구 만성동	1345-3	대		13,974.5			
				(내)				
1				철골철근콘크리트구조 제1층 제1001호	58.85	58.85	325,000,000	비준가액 (공용면적: 39.12㎡)
				1.소유권	28.294	28.294		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

DAEHWA

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
2				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1002호	48.4	48.4	267,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
3				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1003호	48.4	48.4	267,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
4				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1008호	48.4	48.4	267,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
5				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1031호	34.1	34.1	273,000,000	비준가액 (공용면적: 22.74㎡)
				1.소유권	16.403	16.403		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
6				철골철근콘크리트구조 제1층 제1032호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
7				철골철근콘크리트구조 제1층 제1033호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
8				철골철근콘크리트구조 제1층 제1034호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
9				철골철근콘크리트구조 제1층 제1035호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
10				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1036호	38.5	38.5	308,000,000	비준가액 (공용면적: 25.61㎡)
				1.소유권	18.519	18.519		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
11				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1037호	44	44	352,000,000	비준가액 (공용면적: 29.27㎡)
				1.소유권	21.165	21.165		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
12				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1060호	44	44	352,000,000	비준가액 (공용면적: 29.27㎡)
				1.소유권	21.165	21.165		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
13				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1061호	38.5	38.5	308,000,000	비준가액 (공용면적: 25.61㎡)
				1.소유권	18.519	18.519		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
14				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1062호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
15				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1063호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
16				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1064호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
17				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1065호	48.4	48.4	388,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
18				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1066호	34.1	34.1	273,000,000	비준가액 (공용면적: 22.74㎡)
				1.소유권	16.403	16.403		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
19				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1067호	52.8	52.8	291,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
20				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1068호	52.8	52.8	291,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
21				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1075호	51.39	51.39	400,000,000	비준가액 (공용면적: 34.19㎡)
				1.소유권	24.72	24.72		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
22				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1076호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
23				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1077호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
24				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1078호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
25				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1079호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
26				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1080호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
27				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1081호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
28				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1082호	51.39	51.39	400,000,000	비준가액 (공용면적: 34.19㎡)
				1.소유권	24.72	24.72		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
29				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1083호	48.09	48.09	375,000,000	비준가액 (공용면적: 32㎡)
				1.소유권	23.132	23.132		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
30				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1084호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
31				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1085호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
32				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1086호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
33				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1087호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
34				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1088호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
35				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1089호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
36				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1090호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
37				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1091호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
38				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1092호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
39				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1093호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
40				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1094호	48.09	48.09	375,000,000	비준가액 (공용면적: 32㎡)
				1.소유권	23.132	23.132		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
41				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1095호	51.39	51.39	400,000,000	비준가액 (공용면적: 34.19㎡)
				1.소유권	24.72	24.72		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
42				철골철근콘크리트구조 제1층 제1096호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
43				철골철근콘크리트구조 제1층 제1099호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
44				철골철근콘크리트구조 제1층 제1103호	48.09	48.09	375,000,000	비준가액 (공용면적: 32㎡)
				1.소유권	23.132	23.132		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
45				철골철근콘크리트구조 제1층 제1104호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
46				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1105호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
47				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1106호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
48				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1107호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
49				철골철근 콘크리트구조 제1층 제1109호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
50				철골철근콘크리트구조 제1층 제1110호	52.8	52.8	411,000,000	비준가액 (공용면적: 35.13㎡)
				1.소유권	25.398	25.398		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
51				철골철근콘크리트구조 제1층 제1111호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
52				철골철근콘크리트구조 제1층 제1112호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
53				철골철근콘크리트구조 제1층 제1113호	48.4	48.4	377,000,000	비준가액 (공용면적: 32.2㎡)
				1.소유권	23.281	23.281		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
54				철골철근콘크리트구조 제1층 제1114호	48.09	48.09	375,000,000	비준가액 (공용면적: 32㎡)
				1.소유권	23.132	23.132		
				---	---	---		
				대지권	13,974.5	13,974.5		
	합 계						**₩19,795,000,000.-**	
				이	하 여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위 환경

대상물건은 전북특별자치도 전주시 만성동 소재 "JTV전주방송" 북측 인근에 위치하는 구분건물[스페이스온지식산업센터 제1층 제1001호 외53개호]로서, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 소재하는 지역임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1~54) 철골철근콘크리트 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브 및 에이엘시판넬지붕 5층 중 제1층 제1001호 외 53개호로서,
외벽 : 돌붙임 및 복합판넬 등 마감,
내벽 : 페인팅 등 마감,
바닥 : 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

이용상태 : 기호 1~54)는 조사일 현재 "공장(기타공장(지원시설(근린생활시설)))"로 이용중임.

4. 위생, 냉난방시설 등

공동위생설비 및 급·배수설비, 소화설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지의 토지로서 조사일 현재 "지식산업센터 건물부지"로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로를 통해 진출입 가능함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역(2018-02-26) , 제1종지구단위계획구역(2017-02-28)(전주 만성 도시개발사업) , 중로2류(폭 15m~20m)(2017-02-28)(접합),가축사육제한구역(주거밀집지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-06-21)(하나유치원)<교육환경보호에 관한 법률>임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 : 미상임.

기 타 : --

광 역 위 치 도

N

S

물건소재지	전북특별자치도 전주시 덕진구 만성동 1345-3번지 소재 (스페이스온 지식산업센터 제1층 제1001호 外 53개호)



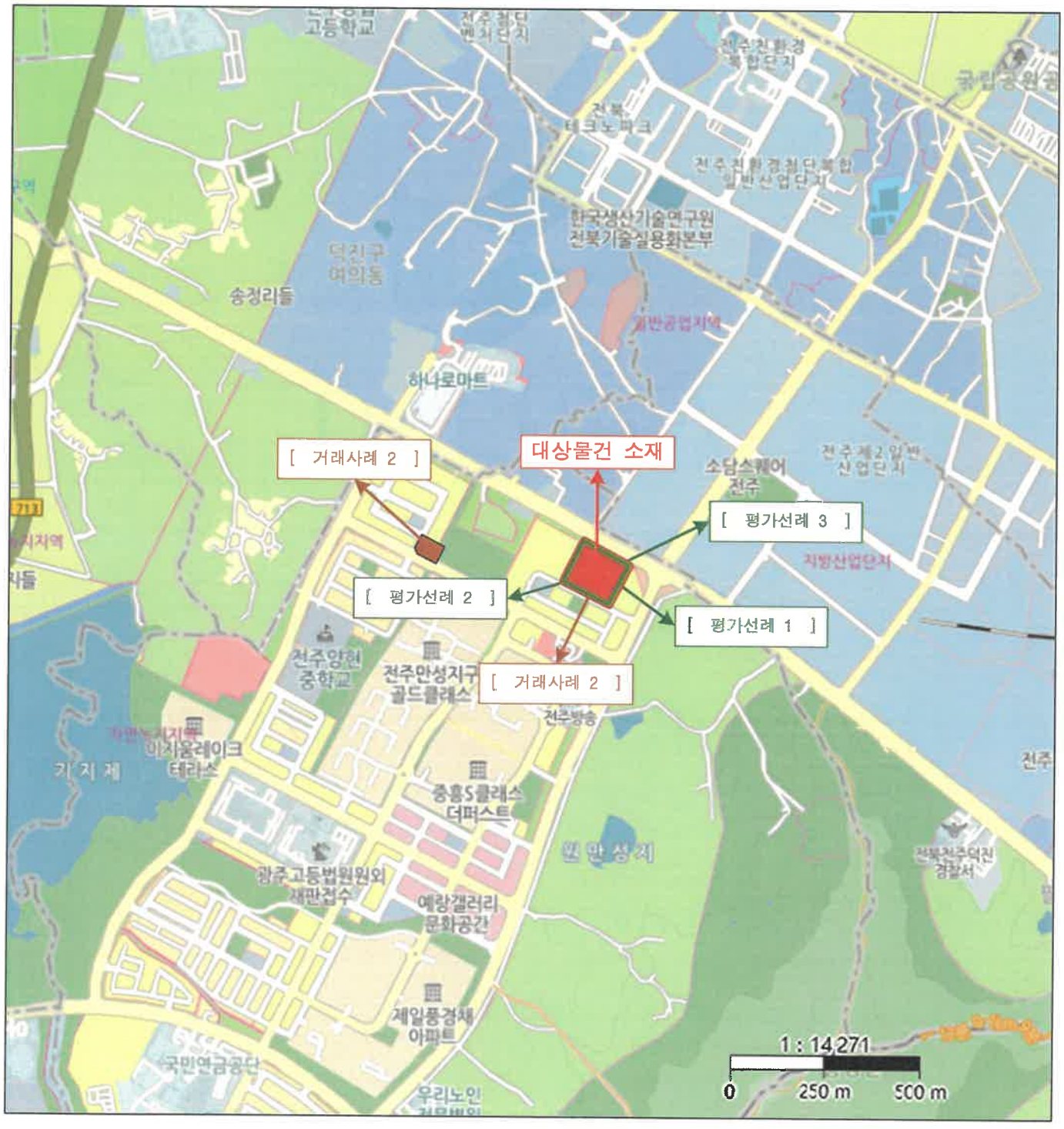
DAEHWA

위 치 도

N

S

물건소재지	전북특별자치도 전주시 덕진구 만성동 1345-3번지 소재 (스페이스온 지식산업센터 제1층 제1001호 外 53개호)

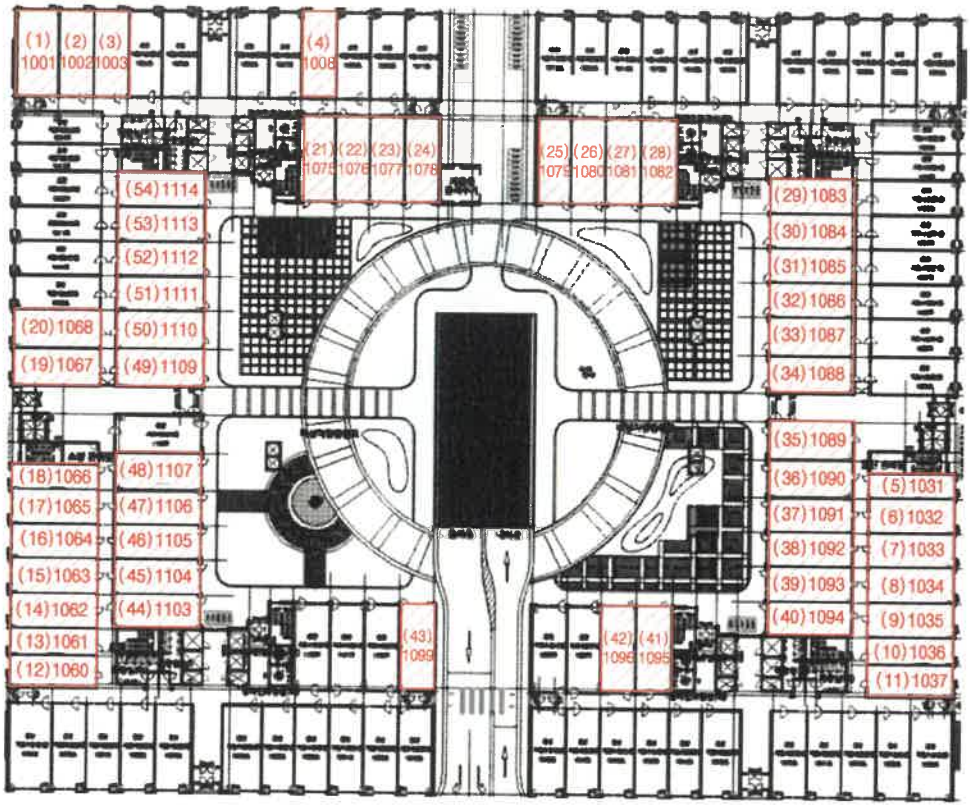


DAEHWA

호 별 배 치 도



폭 약 35M



폭 약 15M

대상물건 : 스페이스온 지식산업센터 제1층 제1001호 外 53개호

※ 임 대 내 용 : 미상임.

DAEHWA

현 황 사 진



【 본건 주위환경 - 남측 】



【 본건 주위환경 - 북측 】

현 황 사 진



【 본건 외부전경 - 남측 】



【 본건 외부전경 - 북측 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 1)(1001호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 2)(1002호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 3)(1003호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 4)(1008호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 5)(1031호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 6)(1032호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 7)(1033호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 8)(1034호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 9)(1035호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 10)(1036호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 11)(1037호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 12~14)(1060~1062호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 15)(1063호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 16,17)(1064,1065호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 18)(1066호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 19)(1067호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 20)(1068호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 21)(1075호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 22)(1076호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 23)(1077호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 24)(1078호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 25)(1079호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 26)(1080호) 】

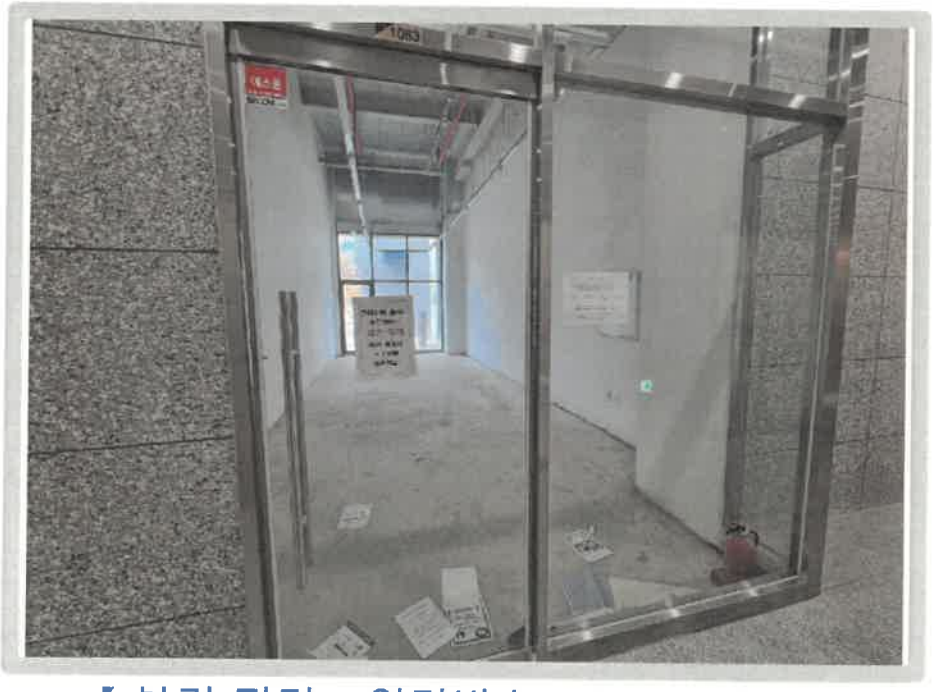


【 본건 전경 - 일련번호 27)(1081호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 28)(1082호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 29)(1083호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 30)(1084호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 31)(1085호) 】

현 황 사 진

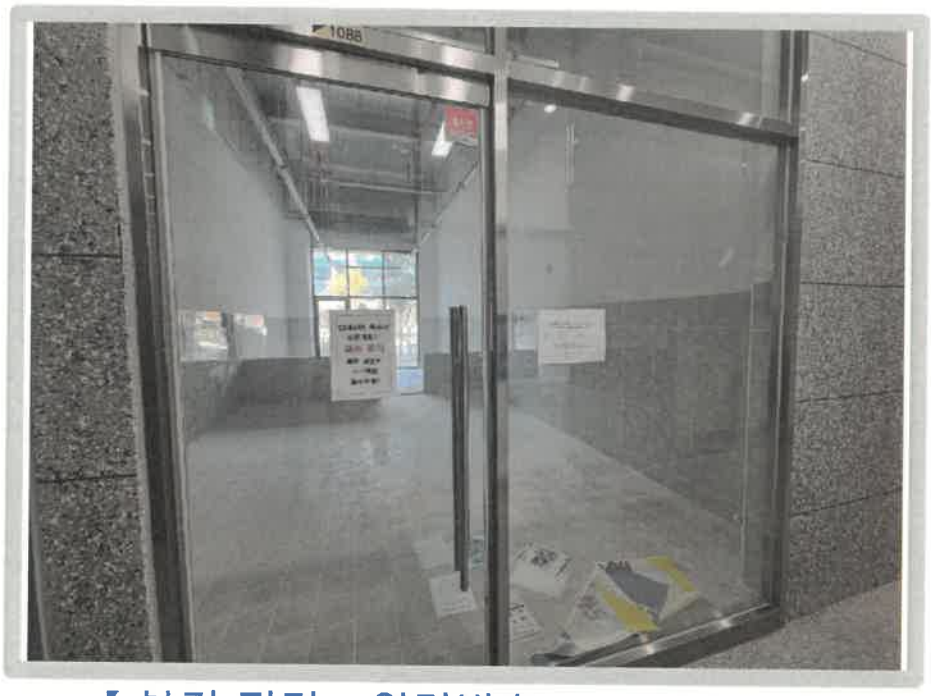


【 본건 전경 - 일련번호 32)(1086호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 33)(1087호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 34)(1088호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 35)(1089호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 36)(1090호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 37)(1091호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 38)(1092호) 】

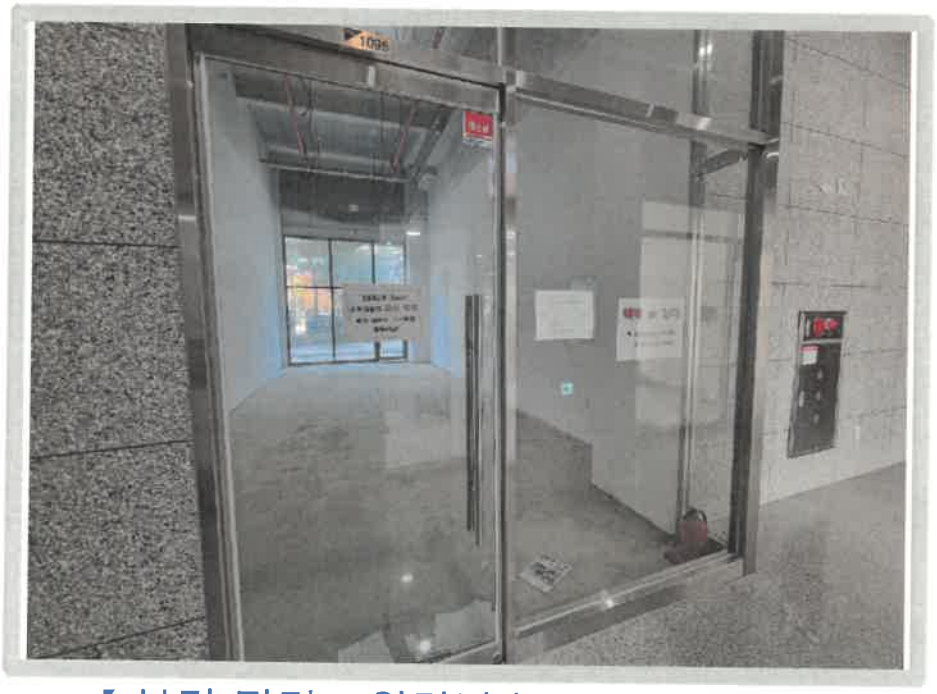


【 본건 전경 - 일련번호 39)(1093호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 40)(1094호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 41)(1095호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 42)(1096호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 43)(1099호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 44)(1103호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 45)(1104호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 46)(1105호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 47)(1106호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 48)(1107호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 49)(1109호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 50)(1110호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 51)(1111호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 52)(1112호) 】



【 본건 전경 - 일련번호 53)(1113호) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 - 일련번호 54)(1114호) 】