

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경상남도 진주시 총무공동 69-3 윙스타워 제지1층 제에이비이103호 외 (구분건물)
의뢰인	우리자산신탁
감정평가서번호	경일(대전)25-250723-204

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관  
 (주)경일감정평가법인 대전지사

대전광역시 서구 문정로90번길 11 미래빌딩 6층(탄방동)  
☎ (042)478-5550 FAX.(042)478-5551



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 "진주IC" 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공장(지식산업센터),제1,2종근린생활시설,공동주택(기숙사), 명칭: 윈스타워, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제1층 제에이비이103호 외 3개 호수로서, 우리자산신탁의 공매(NPL)를 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	경상남도 진주시 충무공동 69-3 (경상남도 진주시 동부로169번길 12 (충무공동))							
명칭 동/층/호수	윈스타워 -/지하1/에이비이103, -/지하1/에이비이104, -/지하1/에이비이105, -/지하1/에이비이106							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수 (지하/지상)	
	공장용지	준공업	16,308.6		85,609.26		-4/19	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공장(지식산업센터), 제1,2종근린생활시설, 공동주택(기숙사)	2017.11.09		동수	세대/호			
	1	-/607						
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	천정형system		○	○	○	○	○	○

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )		공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
		공부	사정				
가	윙스타워 -/지하1/에이비이103	122.37	122.37	102.55	224.92	42.82	제2종 근린생활시설
나	윙스타워 -/지하1/에이비이104	115.5	115.5	96.79	212.29	40.41	제2종 근린생활시설
다	윙스타워 -/지하1/에이비이105	115.48	115.48	96.78	212.26	40.41	제2종 근린생활시설
라	윙스타워 -/지하1/에이비이106	114.72	114.72	96.14	210.86	40.14	제2종 근린생활시설
합계		468.07	468.07	392.26	860.33	163.78	-

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 04일로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 07월 28일 ~ 2025년 08월 04일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건 기호(가~라)는 인접 호수인 107호와 일괄 경계벽이 제거된 상태이나, 점유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정이 가능하고, 자체 통로가 확보되어 있으며, 경계벽 복원에 과다한 비용이 소요되지 아니할 것으로 판단되는바, 참고바랍니다.
- 본 감정평가서는 공매(NPL) 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 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.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	충무공동 69-3	윙스타워 -/지1/AB126	72.68 중 1/4	제1종 근린생활시설	50,000,000	2,750,000	2024.03.15
							2017.11.09
B	충무공동 69-3	윙스타워 -/1/C109	70.88	제2종근린생 활시설	800,000,000	11,300,000	2023.04.19
							2017.11.09

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호가~라"의 비교 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사정보정

선정된 사례는 지분거래이나, 인근 시세 등으로 보아 별도의 사정개입이 되지아니한 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.000)

## 3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(라)

본건은 구분건물(기타제2종근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경남 진주혁신도시 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 1분기	-0.14	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.05	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.09	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-0.04	2024년 4분기 수익률
2025년 1분기	-0.02	2025년 1분기 수익률
2025년 2분기	-0.25	2025년 2분기 수익률
2025년 3분기	미고시	2025년 3분기 수익률
<b>2024.03.15 ~ 2025.08.04</b>	<b>-0.292</b>	<b><math>(1-0.0014 \times 17/91) \times (1+0.0005) \times (1+0.0009) \times (1-0.0004) \times (1-0.0002) \times (1-0.0025) \times (1-0.0025 \times 35/91) \approx 0.99708</math></b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 상업용

[ 본건 기호(가)~(라) / 사례 기호(A) ]

조 건	항 목	비교치	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	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.75	대상물건이 주출입구 및 편의시설과 거리, 엘리베이터 및 에스컬레이터와 거리, 주요시설과 거리 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.750</b>	-

## 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가~라	2,750,000	1.000	0.99708	1.750	4,798,447	4,800,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	윙스타워 -/지1/에이비이103	122.37	4,800,000	587,376,000	587,000,000
나	윙스타워 -/지1/에이비이104	115.5	4,800,000	554,400,000	554,000,000
다	윙스타워 -/지1/에이비이105	115.48	4,800,000	554,304,000	554,000,000
라	윙스타워 -/지1/에이비이106	114.72	4,800,000	550,656,000	551,000,000
합 계		468.07	-	-	2,246,000,000

### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
인근 유사 구분상가	4,500,000~5,000,000원/㎡	지하 메인 위치기준

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	충무공동 69-3	윙스타워 지1층/에이비이129	56.39	제1종근린 생활시설	179,000,000	3,170,000	2023.01.30	법원 경매
							2017.11.09	
2	충무공동 69-3	윙스타워 1층/에이102	53.36	제2종근린 생활시설	540,000,000	10,100,000	2023.07.28	공매 (NPL)
							2017.11.09	
3	충무공동 69-3	윙스타워 1층/에이105	97.44	제2종근린 생활시설	654,000,000	6,710,000	2024.03.11	담보
							2017.11.09	
4 (본건)	충무공동 69-3	윙스타워 지1층/에이비이103	122.37	제2종근린 생활시설	629,000,000	5,140,000	2023.02.03	공매 (NPL)
							2017.11.09	
5 (본건)	충무공동 69-3	윙스타워 지1층/에이비이104	115.5	제2종근린 생활시설	594,000,000	5,140,000	2023.02.03	공매 (NPL)
							2017.11.09	
6 (본건)	충무공동 69-3	윙스타워 지1층/에이비이105	115.48	제2종근린 생활시설	594,000,000	5,140,000	2023.02.03	공매 (NPL)
							2017.11.09	
7 (본건)	충무공동 69-3	윙스타워 지1층/에이비이106	114.72	제2종근린 생활시설	590,000,000	5,140,000	2023.02.03	공매 (NPL)
							2017.11.09	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## (3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			진주시			충무공동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/ 근린상가	51.92	49.73	275	51.92	48.20	23	37.69	37.69	1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

2,246,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 토지·건물의 가액 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가지 토지 및 건물배분 비율에 관한 연구 " 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 근거로 하여 본건의 물건 별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지·건물 비율 등을 고려하였습니다.

[ 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 ]

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물								
오피스 빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	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	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	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	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0

※ 출처: 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2007.05, 한국부동산연구원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 토지·건물 배분가액의 결정

기 호	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(1)	윙스타워 -/지1/ 에이비이103	122.37	42.82	587,000,000	25	75	146,750,000	440,250,000
(2)	윙스타워 -/지1/ 에이비이104	115.5	40.41	554,000,000	25	75	138,500,000	415,500,000
(3)	윙스타워 -/지1/ 에이비이105	115.48	40.41	554,000,000	25	75	138,500,000	415,500,000
(4)	윙스타워 -/지1/ 에이비이106	114.72	40.14	551,000,000	25	75	137,750,000	413,250,000
<b>합계</b>	-	<b>468.07</b>	<b>163.78</b>	<b>2,246,000,000</b>	-	-	<b>561,500,000</b>	<b>1,684,500,000</b>

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가             나	경상남도 진주시 충무공동 [도로명 주소] 경상남도 진주시 동부로 169번길 12	69-3 윙스타워	공장(지식 산업센터) 및 제1,2종 근린생활 시설 및 공동주택 (기숙사)	철근콘크리트 구조					
				철근콘크리트 지붕 19층					
				지4층	1,680.27				
				지3층	13,894.93				
				지2층	337.29				
				지1층	7,853.81				
				1층	8,302.16				
				2층	7,862.31				
				3층	4,726.99				
				4층	3,560.11				
				5층	3,397.95				
				6층	3,220.66				
				7층	3,015.34				
				8층~19층 각	2,313.12				
				준공업지역	16,308.6				
				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제에이비이 103호	122.37	122.37	587,000,000	공용면적 102.55㎡ 포함	
				1 소유권대지권	42.82 ----- 16,308.6	42.82			
(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제에이비이 104호	115.5	115.5	554,000,000	공용면적 96.79㎡ 포함					
1 소유권대지권	40.41 ----- 16,308.6	40.41							

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제에이비이 105호	115.48	115.48	554,000,000	공용면적 96.78㎡ 포함
				1 소유권대지권	40.41 ----- 16,308.6	40.41		
라				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제에이비이 106호	114.72	114.72	551,000,000	공용면적 96.14㎡ 포함
				1 소유권대지권	40.14 ----- 16,308.6	40.14		
<b>합 계</b>				이 하 여			<b>₩2,246,000,000.-</b>	
				이 하 여				

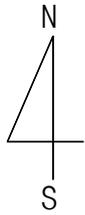
## 구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 경상남도 진주시 충무공동 소재 "진주IC" 북동측 인근에 위치합니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근은 대단위아파트단지 및 각종 근린생활시설, 업무시설, 관공서 등이 혼성된 지역으로 주위환경은 보통시됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>사다리 평지로 지식산업센터 및 근린생활시설, 기타 부대시설 건부지로 이용중입니다.</p>
<p>인 도 접 도로 상 황</p>	<p>대상토지 남측으로 광대로, 서측으로 소로, 북동측으로 중로에 접하고 있습니다.</p>
<p>토지이용계획</p>	<p>준공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-34)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소-국-1-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중-국-2-74)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 산업복합구역(R&amp;D융합지구(혁신도시클러스터용지))&lt;연구개발특구의 육성에 관한특별법&gt;, 연구개발특구(강소연구개발특구 혁신도시)&lt;연구개발특구의 육성에 관한특별법&gt;, 온천보호구역(2018-01-25)&lt;온천법&gt;, 혁신도시개발예정지구&lt;혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법&gt;</p>
<p>주 위 전 경</p>	

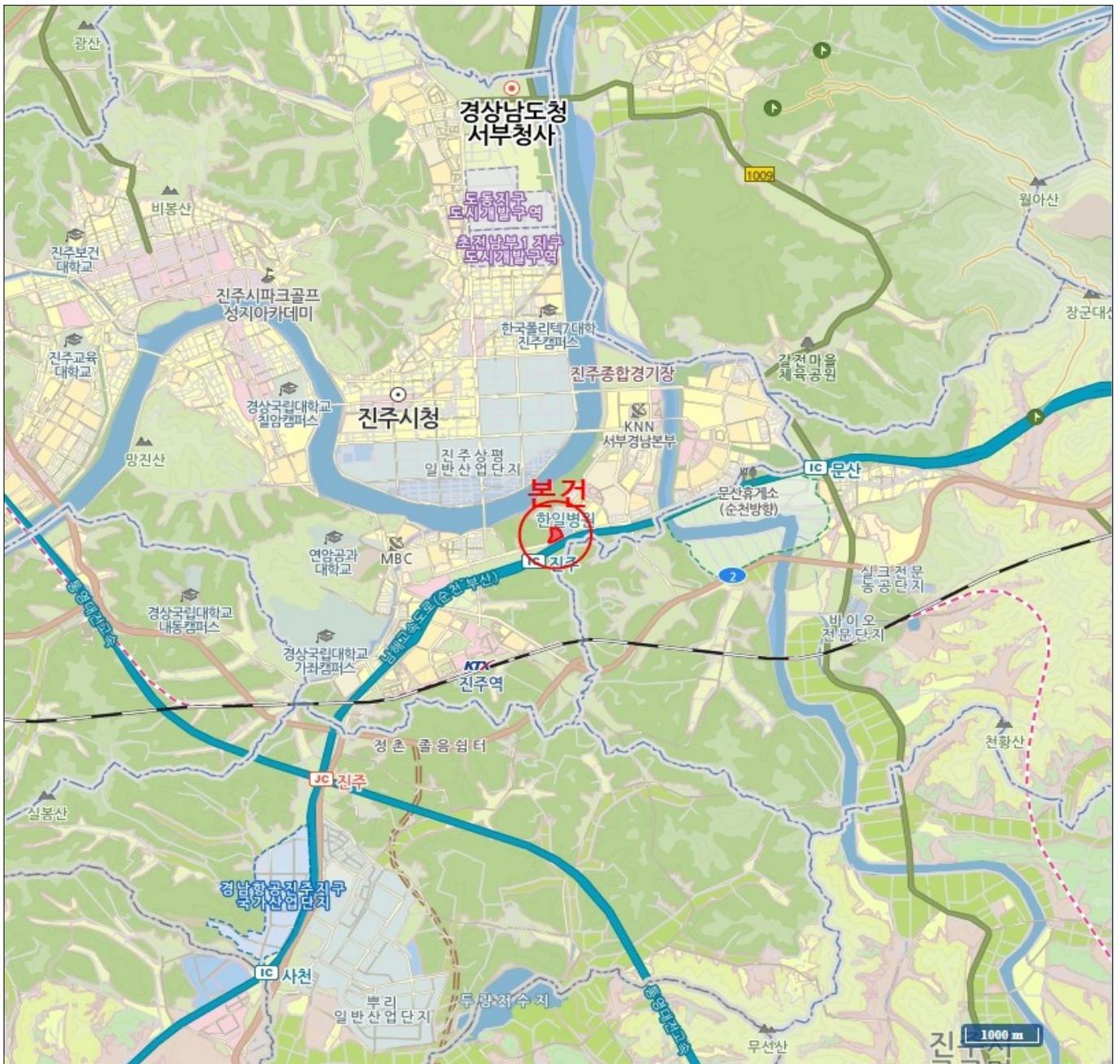
## 구분건물감정평가요항표 (2)

<p><b>건 물 구 조</b></p>	<p>철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상19층 내 제지하1층 제에이비이103호~제에이비이106호로서, (사용승인일 : 2017.11.09) 외 벽 : 복합판넬 및 칼라반사페어글래스마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인팅, 데코타일 붙임, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
<p><b>이 용 상 황</b></p>	<p>기호(가~라) 공히 근린생활시설(현 공실상태)로 이용중입니다.</p>
<p><b>부 대 설 비</b></p>	<p>위생설비 및 소방설비(소화전, 소화경보 및 화재탐지, 스프링클러 등), 승강기설비, 에스컬레이터설비, 천정형system냉난방설비, 공조 및 각종 편의설비 등이 구비되어 있습니다.</p>
<p><b>부 합 물 및 종 물 관 계</b></p>	<p>-</p>
<p><b>임 대 상 황</b></p>	<p>미상(현 공실상태)입니다.</p>
<p><b>공부와의 차이 및 기타사항</b></p>	<p>본건 기호(가~라)는 인접호수인 107호와 일괄 경계벽이 제거된 상태인바, 참고바랍니다.</p>
<p><b>본 건 전 경</b></p>	

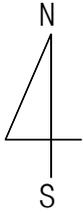
# 광역 위치도



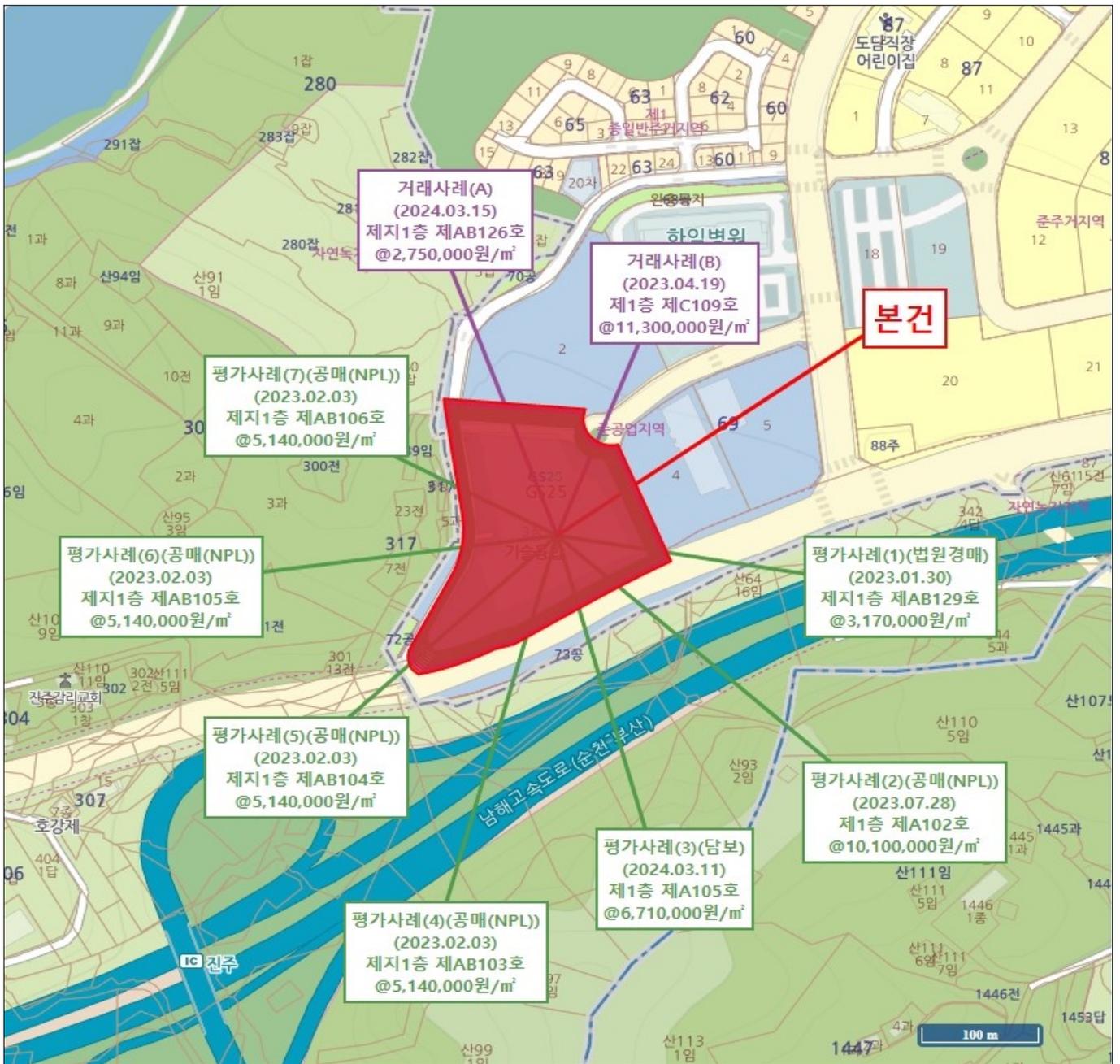
소재지	경상남도 진주시 충무공동 일대
-----	------------------



# 상세 위치도



소재지	경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 제지1층 제에이비이103호 외
-----	--



# 호별배치도

4  
NO SCALE



< 경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 제1층 >

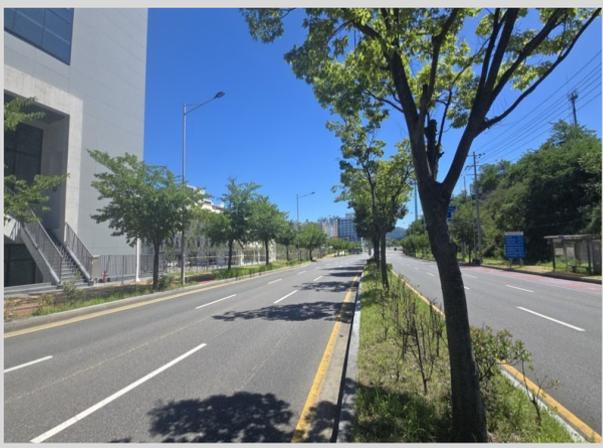
# 사 진 용 지



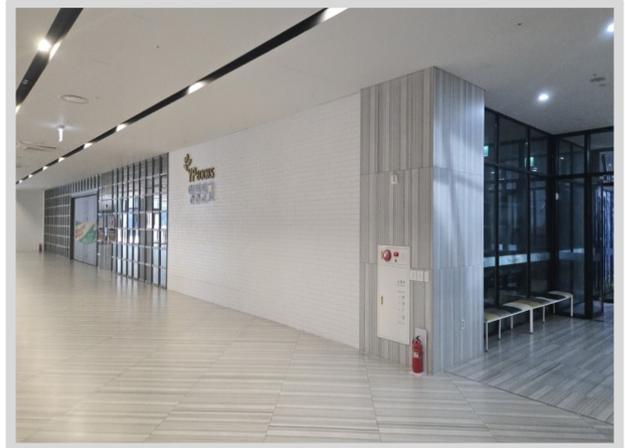
【본건 건물전경】



【주위전경】

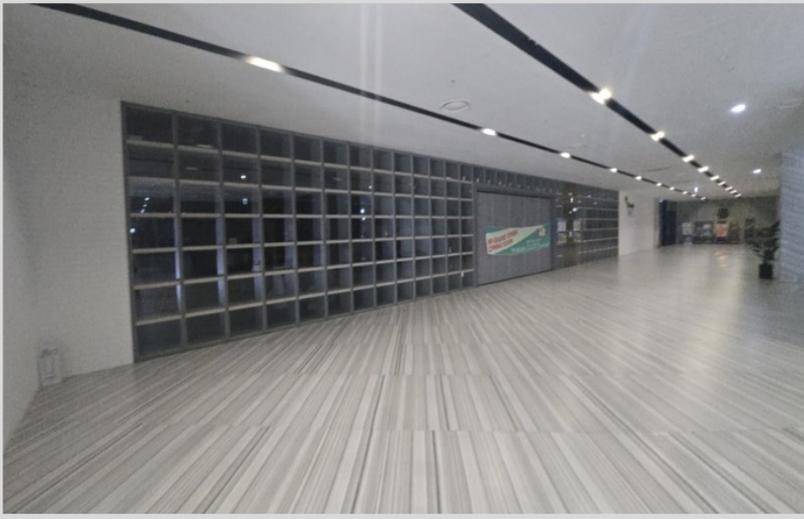


【주위전경】

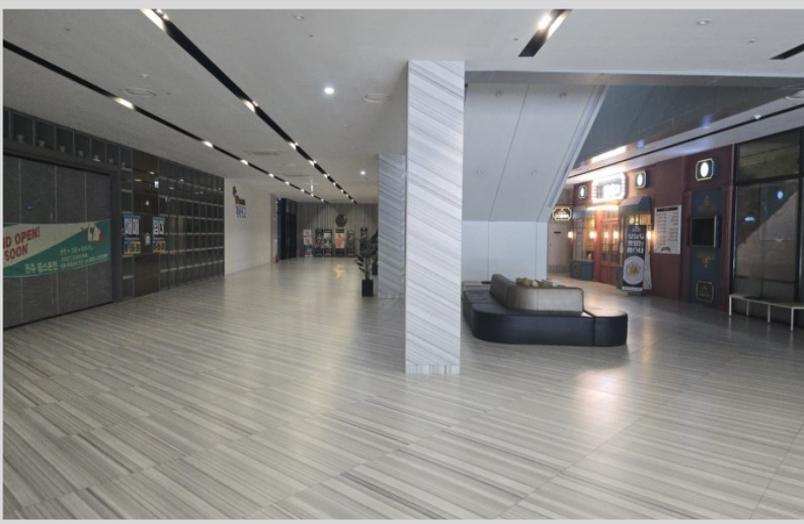


【본건 기호(가~라) 전경】

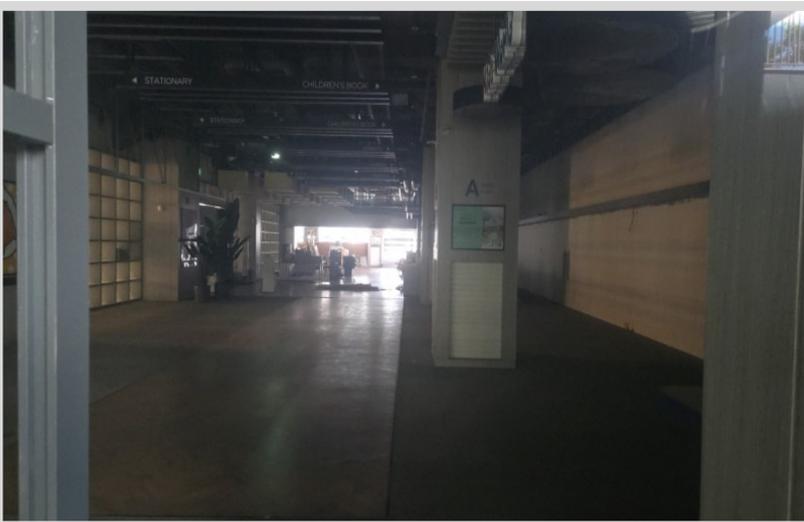
## 사 진 용 지



【본건 기호(가~라) 전경】



【지하1층 내부】



【본건 기호(가~라) 전경】