

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외 이안큐브오피스텔 제2층 제209호 외 [공매]
의뢰인	푸른새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제240719- 10- 0014호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파라다이스빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521- 0077 FAX : (02)521- 0078

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김영주

김영주



(주)대한감정평가법인

대표이사

서해룡

(서명 또는 인)



감정평가액	이십칠억팔천사백만원정 (\ 2,784,000,000.-)			
의뢰인	푸른새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	푸른새마을금고	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.07.24	2024.07.24	2024.07.24

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	21개호	구분건물	21개호	-	2,784,000,000
		이	하	여	백	
	합계				\ 2,784,000,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사

김영성



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 '한국전력공사 서산전력지사' 서측 인근에 위치하는 '이안 큐브 오피스텔' 제2층 제209호 외 20개호에 대한 푸른새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경	
	
소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 (충청남도 서산시 성연면 성연2로 45)
건물명 및 층·호수	이안 큐브 오피스텔 제2층 제209호 외 20개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2019.07.29
주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용도
1	이안큐브오피스텔 - /2/209	51.1340	44.6634	95.7974	53.38	15.50	제2종근린생활시설 (일반음식점)
2	이안큐브오피스텔 - /2/243	23.9824	20.9476	44.9300	53.38	7.27	제2종근린생활시설 (일반음식점)
3	이안큐브오피스텔 - /4/에이- 403	23.4589	35.2462	58.7051	39.96	6.8683	업무시설 (오피스텔)
4	이안큐브오피스텔 - /5/에이- 517	23.4589	35.2462	58.7051	39.96	6.8683	업무시설 (오피스텔)
5	이안큐브오피스텔 - /9/에이- 924	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
6	이안큐브오피스텔 - /10/에이- 1019	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
7	이안큐브오피스텔 - /14/에이- 1405	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
8	이안큐브오피스텔 - /18/에이- 1805	42.9027	63.7996	106.7023	40.21	12.5608	업무시설 (오피스텔)
9	이안큐브오피스텔 - /6/비- 619	23.4589	35.2462	58.7051	39.96	6.8683	업무시설 (오피스텔)
10	이안큐브오피스텔 - /9/비- 924	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
11	이안큐브오피스텔 - /10/비- 1010	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
12	이안큐브오피스텔 - /11/비- 1117	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
13	이안큐브오피스텔 - /14/비- 1421	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
14	이안큐브오피스텔 - /16/비- 1615	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
15	이안큐브오피스텔 - /16/비- 1617	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상용도
16	이안큐브오피스텔 -/7/씨- 703	26.4964	39.7659	66.2623	39.99	7.7576	업무시설 (오피스텔)
17	이안큐브오피스텔 -/9/씨- 904	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
18	이안큐브오피스텔 -/11/씨- 1116	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
19	이안큐브오피스텔 -/12/씨- 1210	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)
20	이안큐브오피스텔 -/14/씨- 1420	23.4607	35.0555	58.5162	40.09	6.8688	업무시설 (오피스텔)
21	이안큐브오피스텔 -/16/씨- 1619	24.0349	36.1342	60.1691	39.95	7.037	업무시설 (오피스텔)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 07월 24일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 07월 24일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 관리사무실에 비치된 건축물도면 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 내부는 폐문 등으로 인해 확인이 불가하여 귀 금고와 협의 하에 건축물 도면을 기준으로 기재하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지 및 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

라. 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가업자는 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 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 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 대상물건 기호(1),(2)는 상업용 부동산(근린생활시설)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여야하나, 인근에서 임대료 등 수익가격 자료를 구하기 어렵고, 대상 물건이 공실상태인 바, 수익환원법에 의한 수익가격은 생략하고, 주된 방법인 거래사례비교법으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	이안큐브오피스텔 - /2/209	51.1340	2021.11.29	199,684,190	3,905,116
2	이안큐브오피스텔 - /2/243	23.9824	2021.11.29	161,343,230	6,727,568
3	이안큐브오피스텔 - /4/에이- 403	23.4589	2021.11.29	107,890,010	4,599,108
4	이안큐브오피스텔 - /5/에이- 517	23.4589	2021.11.29	87,844,860	3,744,628
5	이안큐브오피스텔 - /9/에이- 924	24.0349	2021.11.29	94,204,700	3,919,496
6	이안큐브오피스텔 - /10/에이- 1019	24.0349	2021.11.29	93,874,590	3,905,762
7	이안큐브오피스텔 - /14/에이- 1405	24.0349	2021.11.29	96,001,290	3,994,245
8	이안큐브오피스텔 - /18/에이- 1805	42.9027	2021.11.29	176,878,890	4,122,792
9	이안큐브오피스텔 - /6/비- 619	23.4589	2021.11.29	106,818,280	4,553,422
10	이안큐브오피스텔 - /9/비- 924	24.0349	2021.11.29	94,204,700	3,919,496
11	이안큐브오피스텔 - /10/비- 1010	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
12	이안큐브오피스텔 -/11/비- 1117	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732
13	이안큐브오피스텔 -/14/비- 1421	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732
14	이안큐브오피스텔 -/16/비- 1615	24.0349	2021.11.29	96,129,290	3,999,571
15	이안큐브오피스텔 -/16/비- 1617	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732
16	이안큐브오피스텔 -/7/씨- 703	26.4964	2021.11.29	117,980,880	4,452,714
17	이안큐브오피스텔 -/9/씨- 904	24.0349	2021.11.29	95,294,780	3,964,850
18	이안큐브오피스텔 -/11/씨- 1116	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732
19	이안큐브오피스텔 -/12/씨- 1210	24.0349	2021.11.29	95,294,780	3,964,850
20	이안큐브오피스텔 -/14/씨- 1420	23.4607	2021.11.29	93,587,700	3,989,126
21	이안큐브오피스텔 -/16/씨- 1619	24.0349	2021.11.29	96,229,290	4,003,732
- 2021년 11월 29일 법인간 일괄 거래(전체 \ 2,294,407,910)된 것으로 시세 대비 낮은 수준으로 거래되었음.					

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/2/244,245	134.44	2021.11.29	437,375,824	약 3,250,000
				2019.07.29		
b	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/2/223	55.1897	2021.12.23	187,027,600	약 3,390,000
				2019.07.29		
c	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/10/비- 1016	24.0349	2023.03.05	127,500,000	약 5,300,000
				2019.07.29		
d	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/6/에이- 601	23.4589	2023.02.20	143,000,000	약 6,100,000
				2019.07.29		
e	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/15/비- 1516	24.0349	2023.06.07	127,500,000	약 5,300,000
				2019.07.29		

※ 기호(c) 및 (e)는 단층사례이며, 기호(d)는 복층사례입니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	이안큐브오피스텔 - /2/209	51.1340	공매	2021.04.02. 2021.05.17 2021.07.12	272,000,000	5,319,357
2	이안큐브오피스텔 - /2/243	23.9824			100,000,000	4,169,724
3	이안큐브오피스텔 - /4/에이- 403	23.4589			134,000,000	5,712,118
4	이안큐브오피스텔 - /5/에이- 517	23.4589			146,000,000	6,223,651
5	이안큐브오피스텔 - /9/에이- 924	24.0349			127,000,000	5,283,983
6	이안큐브오피스텔 - /10/에이- 1019	24.0349			128,000,000	5,325,589
7	이안큐브오피스텔 - /14/에이- 1405	24.0349			132,000,000	5,492,014
8	이안큐브오피스텔 - /18/에이- 1805	42.9027			206,000,000	4,801,563
9	이안큐브오피스텔 - /6/비- 619	23.4589			133,000,000	5,669,490
10	이안큐브오피스텔 - /9/비- 924	24.0349			127,000,000	5,283,983
11	이안큐브오피스텔 - /10/비- 1010	24.0349			128,000,000	5,325,589
12	이안큐브오피스텔 - /11/비- 1117	24.0349			130,000,000	5,408,801
13	이안큐브오피스텔 - /14/비- 1421	24.0349			130,000,000	5,408,801
14	이안큐브오피스텔 - /16/비- 1615	24.0349			128,000,000	5,325,589

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
15	이안큐브오피스텔 -/16/비- 1617	24.0349	공매	2021.04.02 2021.05.17 2021.07.12	130,000,000	5,408,801
16	이안큐브오피스텔 -/7/씨- 703	26.4964			149,000,000	5,623,405
17	이안큐브오피스텔 -/9/씨- 904	24.0349			129,000,000	5,367,195
18	이안큐브오피스텔 -/11/씨- 1116	24.0349			130,000,000	5,408,801
19	이안큐브오피스텔 -/12/씨- 1210	24.0349			129,000,000	5,367,195
20	이안큐브오피스텔 -/14/씨- 1420	23.4607			126,000,000	5,370,684
21	이안큐브오피스텔 -/16/씨- 1619	24.0349			129,000,000	5,367,195
- 전체 \ 2,943,000,000원						

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/2/230	53.0395	시가참고	2024.05.20	283,000,000	약 5,340,000
					2019.07.29		
㉡	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/2/204	49.752	담보	2023.06.28	177,000,000	약 3,560,000
					2019.07.29		
㉢	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/9/비-916	24.0349	경매	2023.10.27	123,000,000	약 5,120,000
					2019.07.29		
㉣	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/5/비-516	26.4964	시가참고	2023.09.13	149,000,000	약 5,620,000
					2019.07.29		
㉤	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/6/비-617	23.4589	경매	2023.10.27	134,000,000	약 5,710,000
					2019.07.29		

※ 기호㉠ 및 ㉡는 근린생활시설 사례이고, 기호㉢는 단층사례이며, 기호㉣ 및 ㉤는 복층사례입니다.

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
상가	본건 유사 2층 상가(전면) : 전유면적당 약 4,000,000원/㎡ 내외 수준 본건 유사 2층 상가(내측) : 전유면적당 약 3,300,000원/㎡ 내외 수준
오피스텔	오피스텔(복층) : 전유면적당 5,800,000원/㎡ 내외 수준 오피스텔(단층) : 전유면적당 5,000,000~5,300,000원/㎡ 수준 (층별 효용, 위치별 효용, 전유면적, 내부구조 등에 따라 가격별 차이가 있을 수 있습니다.)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 - /2/244,245	134.44	2021.11.29	437,375,824	약 3,250,000	1~2
				2019.07.29			
c	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 - /10/비- 1016	24.0349	2023.03.05	127,500,000	약 5,300,000	3~21
				2019.07.29			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

대상물건 기호(1),(2)는 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였고, 기호(3)~(21)은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

- 본건 기호 1~2 / 사례 기호 a

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 4분기	0.41	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.33	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.41	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.30	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	-0.15	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.31	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	0.23	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	0.02	2023년 3분기 수익률
2023년 4분기	-0.32	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	-0.12	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	-0.12	2024년 1분기 자료

- 본건 기호 3~21 / 사례 기호 c

구 분	2023년 2월	2024년 6월
매매가격지수 (충남 서산시 (아파트))	104.2	100.1

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1~2	a	충남 (집합상가) 2021.11.29.~2024.07.24	1.00383	$((1+0.0041 \times 33/92) \times (1-0.0033) \times (1+0.0041) \times (1+0.003) \times (1-0.0015) \times (1-0.0031) \times (1+0.0023) \times (1+0.0002) \times (1+0.0032) \times (1-0.0012) \times (1-0.0012 \times 115/91)) \doteq 1.00383$
3~21	c	충남 서산시 (아파트) 2023.03.05.~2024.07.24	0.96065	$100.1 / 104.2 \doteq 0.96065$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용) [본건 기호 1 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	동일 건물임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일 건물임.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.20	대상물건이 위치별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.200

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 2 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	동일 건물임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일 건물임.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.02	대상물건이 위치별효용에서 열세하나, 전유부분의 면적에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.020

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 3, 9, 16 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	동일 건물임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일 건물임.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.14	대상물건이 사례 대비 층별효용에서 열세하나, 복층구조로서 선호도에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.140	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 4 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	동일 건물임.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	동일 건물임.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.10	대상물건이 위치별효용(향) 및 층별효용에서 열세하나, 복층구조로서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.100	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 5~6, 10 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.99	대상물건이 위치별효용(향)에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.990	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 7, 15, 21 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.04	대상물건이 위치별효용(향) 및 층별효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.040	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 8 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.98	위치별 효용(향), 층별 효용 및 복층구조에서 우세하나, 대상물건이 전유부분의 면적에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.980	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 11, 17, 19 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 12, 18 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.01	대상물건이 위치별효용(항)에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.010	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 13, 20 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.03	대상물건이 위치별효용(향) 및 층별효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.030	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(주거용) [본건 기호 14 / 사례 기호 c]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일 건물임.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 건물임.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.03	대상물건이 층별효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.030	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	3,250,000	1.000	1.00383	1.200	3,914,937	51.1340	200,186,389	200,000,000
2	3,250,000	1.000	1.00383	1.020	3,327,696	23.9824	79,806,137	80,000,000
3	5,300,000	1.000	0.96065	1.140	5,804,247	23.4589	136,161,250	136,000,000
4	5,300,000	1.000	0.96065	1.100	5,600,590	23.4589	131,383,681	131,000,000
5	5,300,000	1.000	0.96065	0.990	5,040,531	24.0349	121,148,659	121,000,000
6	5,300,000	1.000	0.96065	0.990	5,040,531	24.0349	121,148,659	121,000,000
7	5,300,000	1.000	0.96065	1.040	5,295,103	24.0349	127,267,271	127,000,000
8	5,300,000	1.000	0.96065	0.980	4,989,616	42.9027	214,067,998	214,000,000
9	5,300,000	1.000	0.96065	1.140	5,804,247	23.4589	136,161,250	136,000,000
10	5,300,000	1.000	0.96065	0.990	5,040,531	24.0349	121,148,659	121,000,000
11	5,300,000	1.000	0.96065	1.000	5,091,445	24.0349	122,372,371	122,000,000
12	5,300,000	1.000	0.96065	1.010	5,142,359	24.0349	123,596,084	124,000,000
13	5,300,000	1.000	0.96065	1.030	5,244,188	24.0349	126,043,534	126,000,000
14	5,300,000	1.000	0.96065	1.030	5,244,188	24.0349	126,043,534	126,000,000
15	5,300,000	1.000	0.96065	1.040	5,295,103	24.0349	127,267,271	127,000,000
16	5,300,000	1.000	0.96065	1.140	5,804,247	26.4964	153,791,650	154,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
17	5,300,000	1.000	0.96065	1.000	5,091,445	24.0349	122,372,371	122,000,000
18	5,300,000	1.000	0.96065	1.010	5,142,359	24.0349	123,596,084	124,000,000
19	5,300,000	1.000	0.96065	1.000	5,091,445	24.0349	122,372,371	122,000,000
20	5,300,000	1.000	0.96065	1.030	5,244,188	23.4607	123,032,321	123,000,000
21	5,300,000	1.000	0.96065	1.040	5,295,103	24.0349	127,267,271	127,000,000
합 계								2,784,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/2/209	51.1340	15.50	200,000,000	3,911,292
2	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/2/243	23.9824	7.27	80,000,000	3,335,780
3	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/4/에이- 403	23.4589	6.8683	136,000,000	5,797,373
4	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/5/에이- 517	23.4589	6.8683	131,000,000	5,584,235
5	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/9/에이- 924	24.0349	7.037	121,000,000	5,034,346
6	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/10/에이- 1019	24.0349	7.037	121,000,000	5,034,346
7	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/14/에이- 1405	24.0349	7.037	127,000,000	5,283,983
8	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/18/에이- 1805	42.9027	12.5608	214,000,000	4,988,031

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
9	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/6/비-619	23.4589	6.8683	136,000,000	5,797,373
10	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/9/비-924	24.0349	7.037	121,000,000	5,034,346
11	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/10/비-1010	24.0349	7.037	122,000,000	5,075,952
12	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/11/비-1117	24.0349	7.037	124,000,000	5,159,164
13	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/14/비-1421	24.0349	7.037	126,000,000	5,242,377
14	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/16/비-1615	24.0349	7.037	126,000,000	5,242,377
15	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/16/비-1617	24.0349	7.037	127,000,000	5,283,983
16	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/7/씨-703	26.4964	7.7576	154,000,000	5,812,110
17	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/9/씨-904	24.0349	7.037	122,000,000	5,075,952
18	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/11/씨-1116	24.0349	7.037	124,000,000	5,159,164
19	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/12/씨-1210	24.0349	7.037	122,000,000	5,075,952

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
20	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/14/씨- 1420	23.4607	6.8688	123,000,000	5,242,810
21	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외	이안큐브오피스텔 -/16/씨- 1619	24.0349	7.037	127,000,000	5,283,983
합 계					2,784,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	충청남도 서산시 성연면 오사리 [도로명] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45	1645, 1647 이안큐브 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층					
					6,788.9387				
					5,597.2714				
					5,631.8828				
					7,212.7419				
					5,295.0639				
					5,299.5305				
					2,614.1440				
					2,479.7522				
					2,479.8714				
					2,432.9781				
					2,459.7092				
					2,439.5470				
					2,459.8463				
					2,500.6442				
					2,473.2574				
					2,473.3485				
					2,486.6685				
					2,486.5774				
					2,479.8263				
2,473.1663									
2,238.4244									
2,218.5164									
1	동 소	1645	대	일반상업지역	3,334.20				
2	동 소	1647	대	일반상업지역	5,975.90				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호 1.2. 소유권 대지권	51.1340 15.5000 ----- 9,310.1	51.1340 15.5000	┌ └	200,000,000 배분내역 토 지 : 40,000,000 건 물 : 160,000,000	비준가액 (공용면적 44.6634㎡ 포함)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제243호	23.9824	23.9824	┌ └	80,000,000	비준가액 (공용면적 20.9476㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.2700				
				-----		7.2700			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		16,000,000		
					건 물 :		64,000,000		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제에이-403호	23.4589	23.4589	┌ └	136,000,000	비준가액 (공용면적 35.2462㎡ 포함)
				1.2. 소유권	6.8683				
				-----		6.8683			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		25,840,000		
					건 물 :		110,160,000		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제에이-517호	23.4589	23.4589	┌ └	131,000,000	비준가액 (공용면적 35.2462㎡ 포함)
				1.2. 소유권	6.8683				
				-----		6.8683			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		24,890,000		
					건 물 :		106,110,000		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에이-924호	24.0349	24.0349	┌ └	121,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		22,990,000		
					건 물 :		98,010,000		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제에이-1019호	24.0349	24.0349	┌ └	121,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
								배분내역	
								토 지 :	22,990,000
								건 물 :	98,010,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제에이-1405호	24.0349	24.0349	┌ └	127,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
								배분내역	
								토 지 :	20,320,000
								건 물 :	106,680,000
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제에이-1805호	42.9017	42.9017	┌ └	214,000,000	비준가액 (공용면적 63.7996㎡ 포함)
				1.2. 소유권	12.5608				
				-----		12.5608			
				대지권	9,310.1				
								배분내역	
								토 지 :	34,240,000
								건 물 :	179,760,000
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제비-619호	23.4589	23.4589	┌ └	136,000,000	비준가액 (공용면적 35.2462㎡ 포함)
				1.2. 소유권	6.8683				
				-----		6.8683			
				대지권	9,310.1				
								배분내역	
								토 지 :	21,760,000
								건 물 :	114,240,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제비-924호	24.0349	24.0349	┌ └	121,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
									토지·건물 배분내역 토 지 : 19,360,000 건 물 : 101,640,000
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제비-1010호	24.0349	24.0349	┌ └	122,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
									토지·건물 배분내역 토 지 : 19,520,000 건 물 : 102,480,000
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제비-1117호	24.0349	24.0349	┌ └	124,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
									토지·건물 배분내역 토 지 : 19,840,000 건 물 : 104,160,000
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제비-1421호	24.0349	24.0349	┌ └	126,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
									토지·건물 배분내역 토 지 : 20,160,000 건 물 : 105,840,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제비-1615호	24.0349	24.0349	┌ └	126,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		20,160,000		
					건 물 :		105,840,000		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제비-1617호	24.0349	24.0349	┌ └	127,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		20,320,000		
					건 물 :		106,680,000		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제씨-703호	26.4964	26.4964	┌ └	154,000,000	비준가액 (공용면적 39.7659㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.7576				
				-----		7.7576			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		24,640,000		
					건 물 :		129,360,000		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제씨-904호	24.0349	24.0349	┌ └	122,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.037			
				대지권	9,310.1				
					토지·건물 배분내역				
					토 지 :		19,520,000		
					건 물 :		102,480,000		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제씨-1116호	24.0349	24.0349	┌ └	124,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	19,840,000		
						건 물 :	104,160,000		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제씨-1210호	24.0349	24.0349	┌ └	122,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	19,520,000		
						건 물 :	102,480,000		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제씨-1420호	23.4607	23.4607	┌ └	123,000,000	비준가액 (공용면적 35.0555㎡ 포함)
				1.2. 소유권	6.8688				
				-----		6.8688			
				대지권	9,310.1				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	23,370,000		
						건 물 :	99,630,000		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제씨-1619호	24.0349	24.0349	┌ └	127,000,000	비준가액 (공용면적 36.1342㎡ 포함)
				1.2. 소유권	7.0370				
				-----		7.0370			
				대지권	9,310.1				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	24,130,000		
						건 물 :	102,870,000		
합 계								₩2,784,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 '한국전력공사 서산전력지사' 서측 인근에 위치하며 주변은 근린생활시설 및 오피스텔, 주택, 공장 등이 소재하는 지역으로서, 주위 환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어 대중교통 이용상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상18층 중 제2층 제209호 외 20개호로서

- 외벽 : 석재 붙임 및 몰탈 위 페인트 마감 등
- 창호 : 하이샷시 창호 마감 등

나. 이용상태

기호(1),(2)는 근린생활시설로 현황 공실 상태입니다.

기호(3)~(21)은 오피스텔(주거용)로 이용 중입니다.

(대상 건물 4층~8층 및 17층~18층은 복층형구조, 9층~16층은 단층형구조입니다.)

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

2필지 일단의 토지로서 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상물건 북측 및 동측으로 노폭 약 8미터, 남측 및 서측으로 노폭 약 15~20미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15M~20M)(접합)(2014-08-04), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

기호(2) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합)(2014-08-04), 종로2류(폭 15M~20M)(접합)(2014-08-04), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

8. 임대관계 및 기타사항

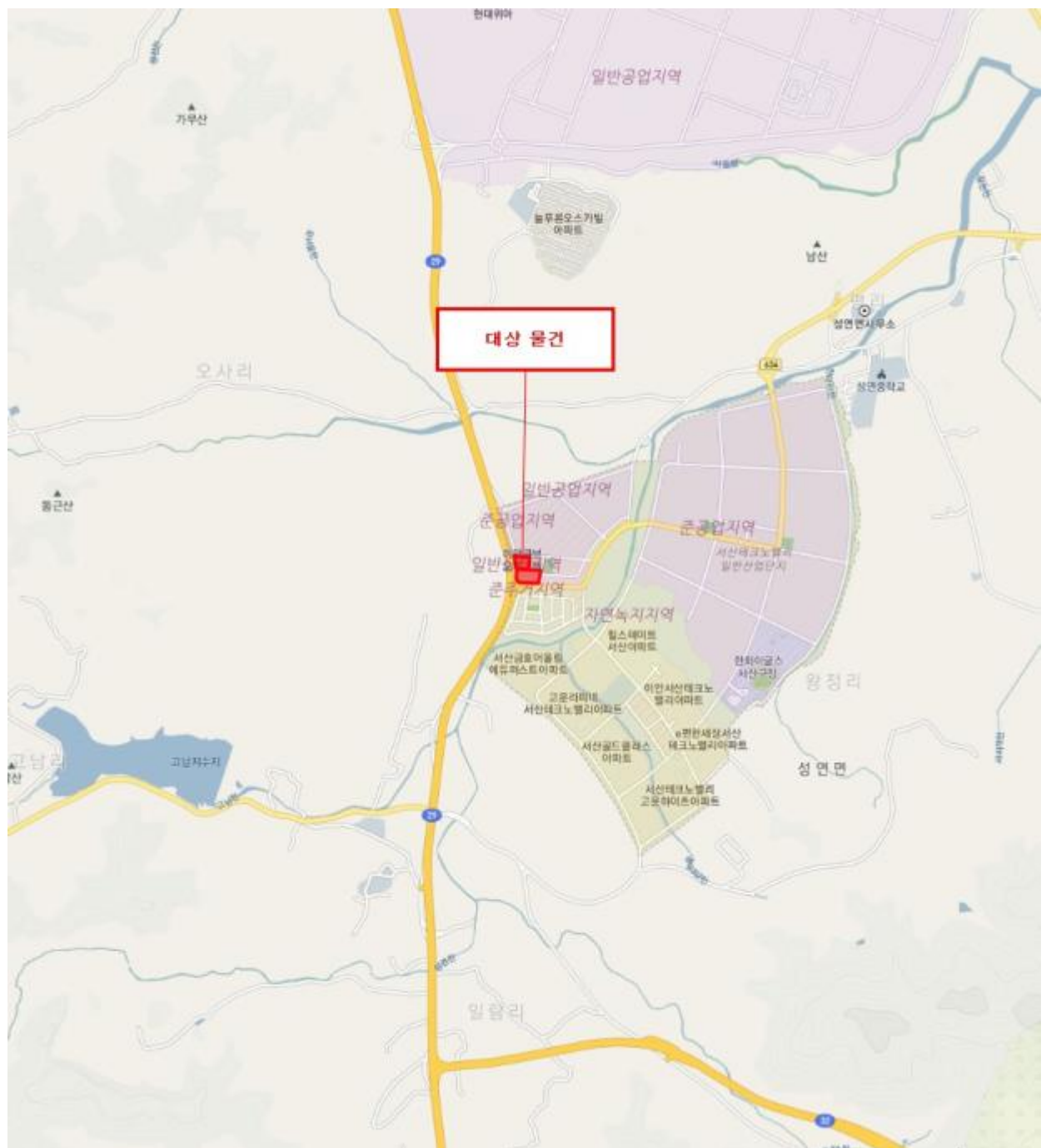
가. 임대관계 : 후첨 '내부구조도 및 임대상황' 참조 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외
이안큐브오피스텔 제2층 제209호 외 20개호



항공 위치도

소재지

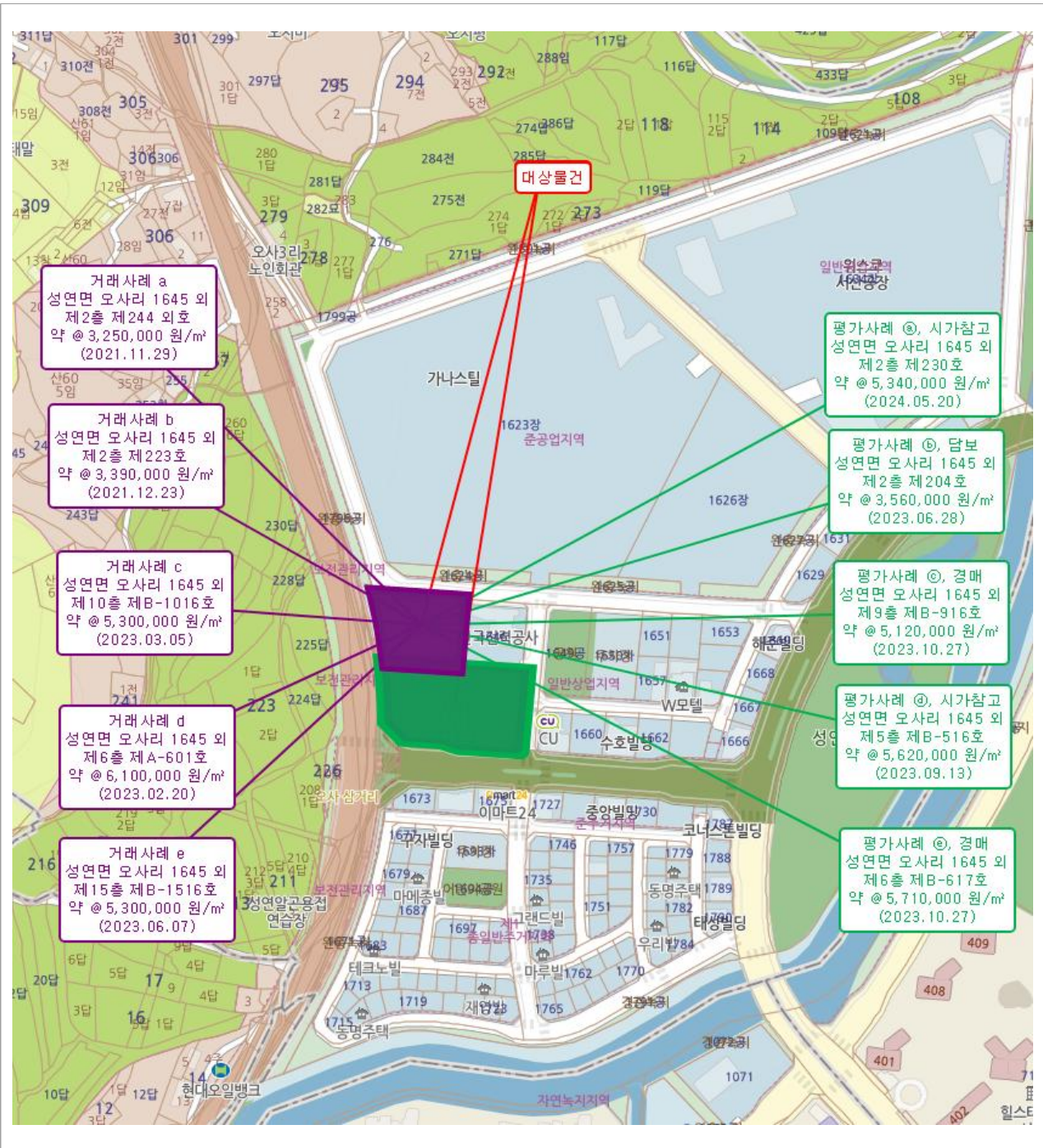
충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외
이안큐브오피스텔 제2층 제209호 외 20개호



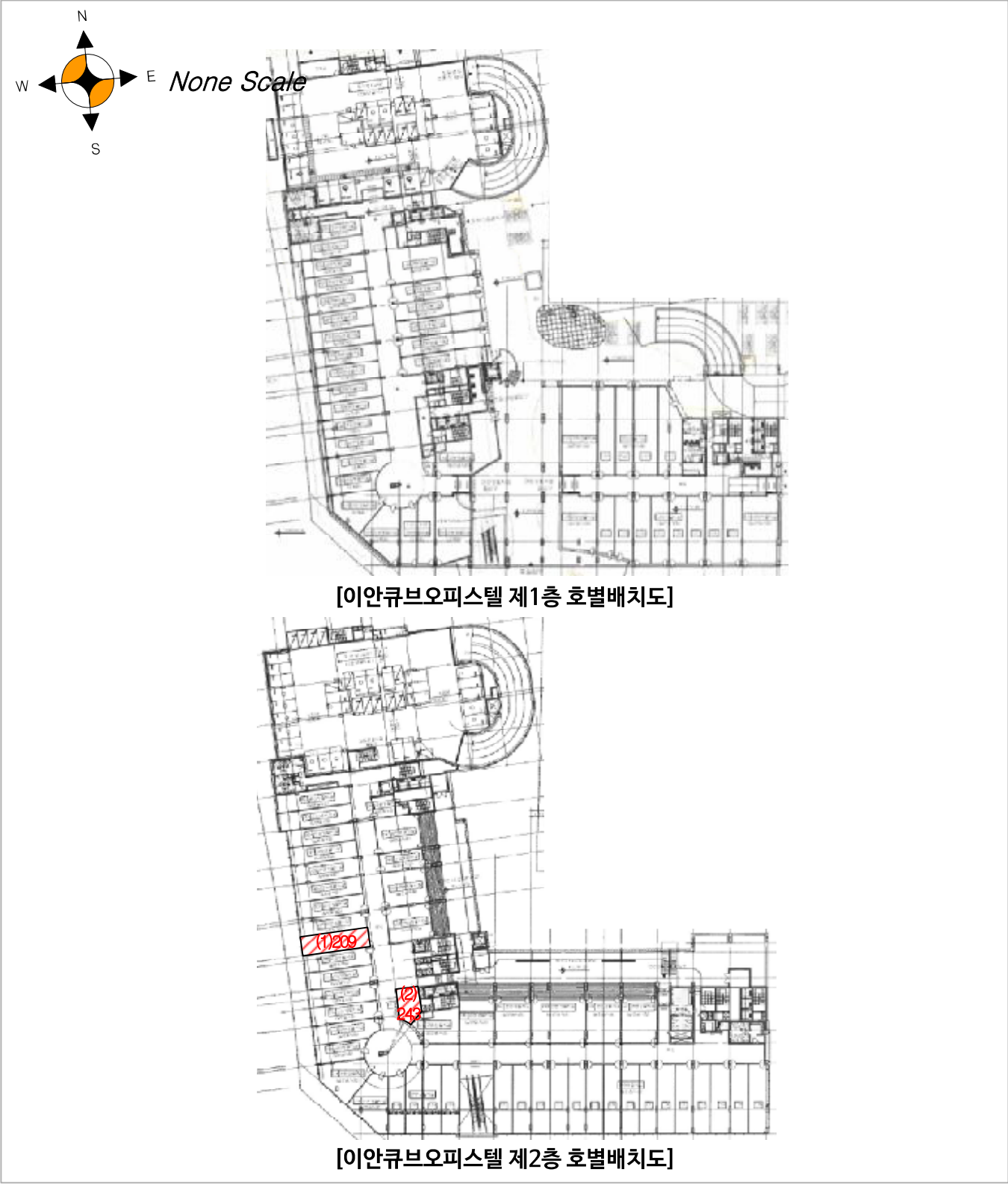
상세 위치도

소재지

충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외
이안큐브오피스텔 제2층 제209호 외 20개호



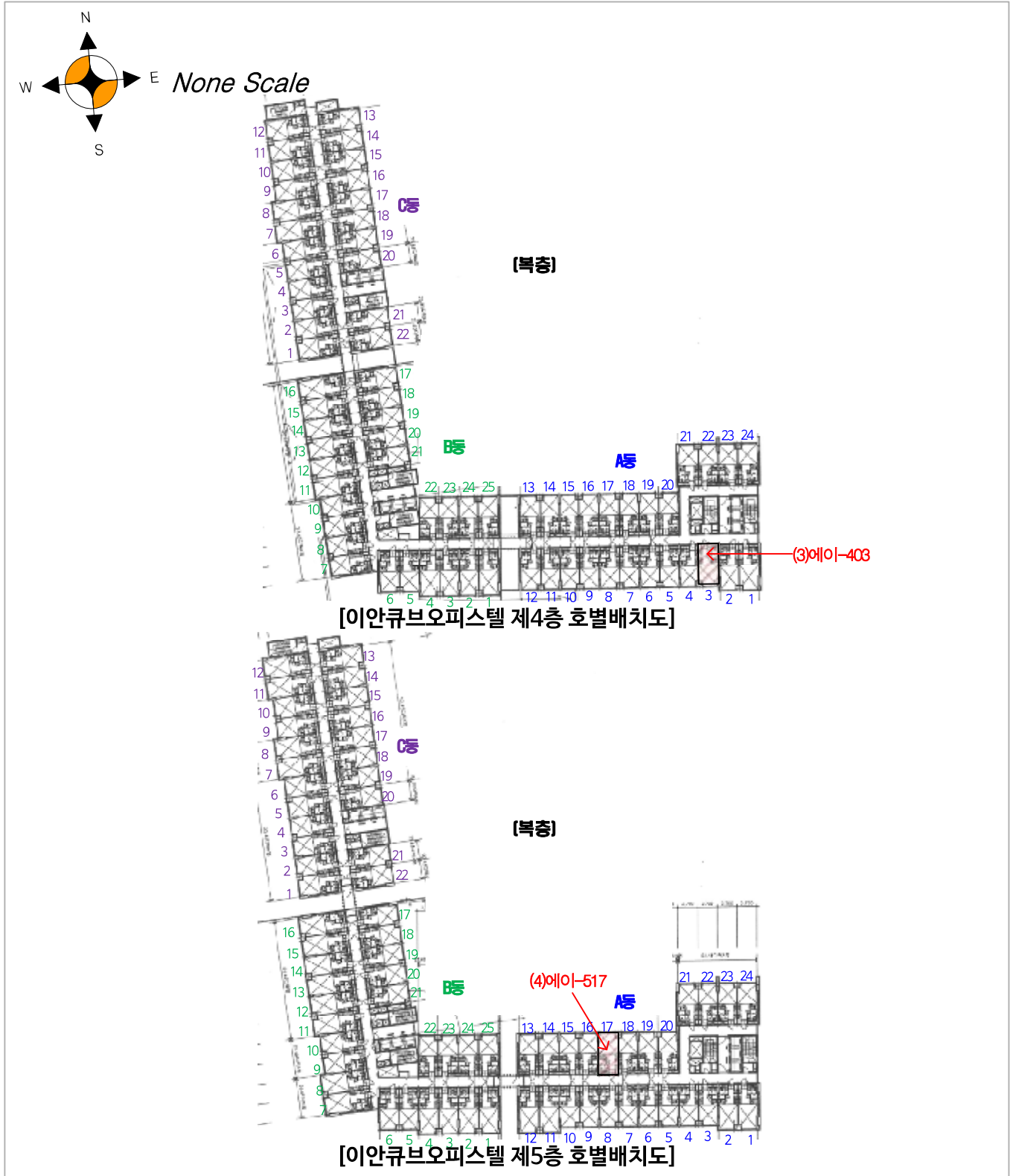
내부구조도



[이안큐브오피스텔 제1층 호별배치도]

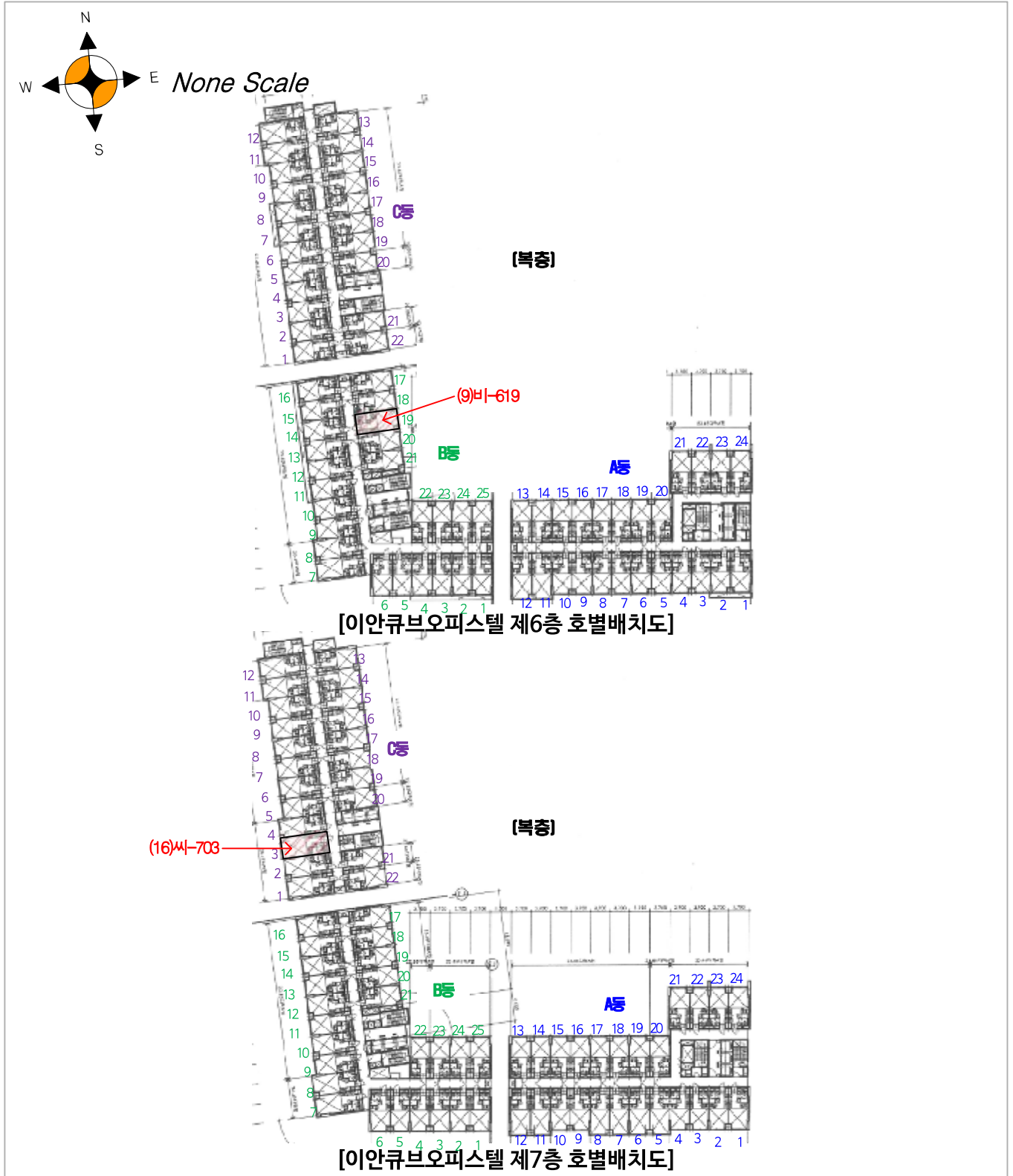
[이안큐브오피스텔 제2층 호별배치도]

내부구조도

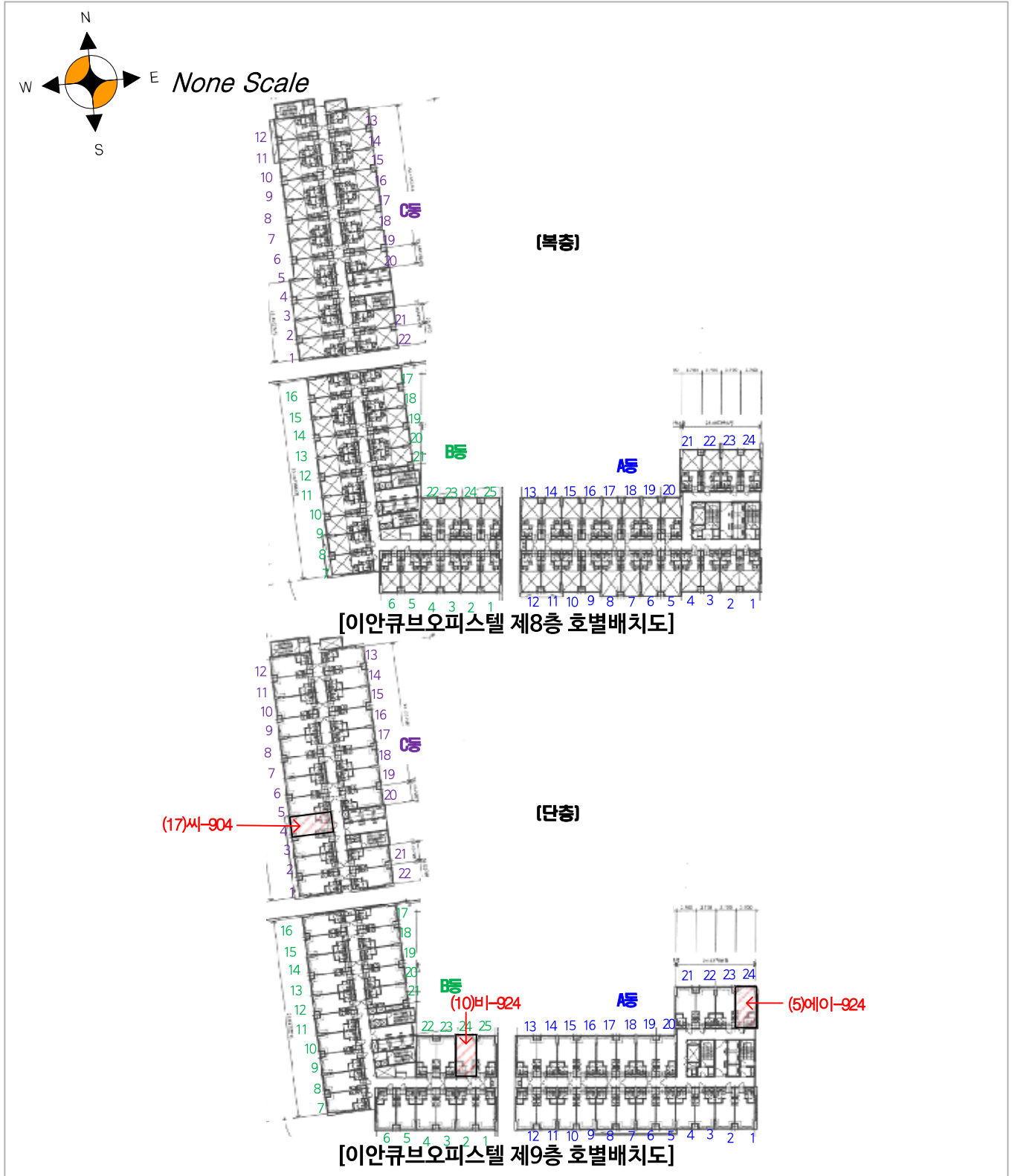


(
(

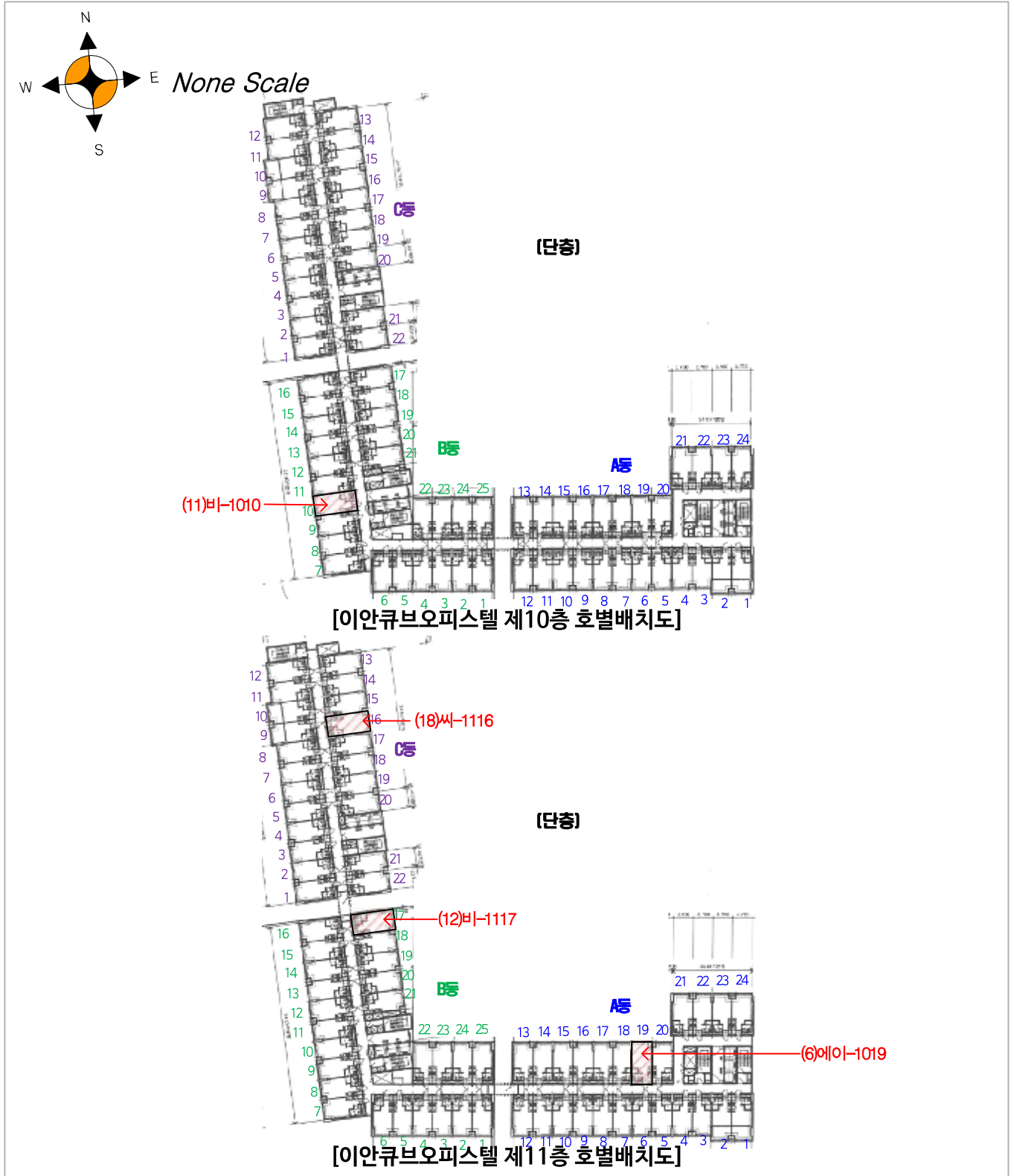
내부구조도



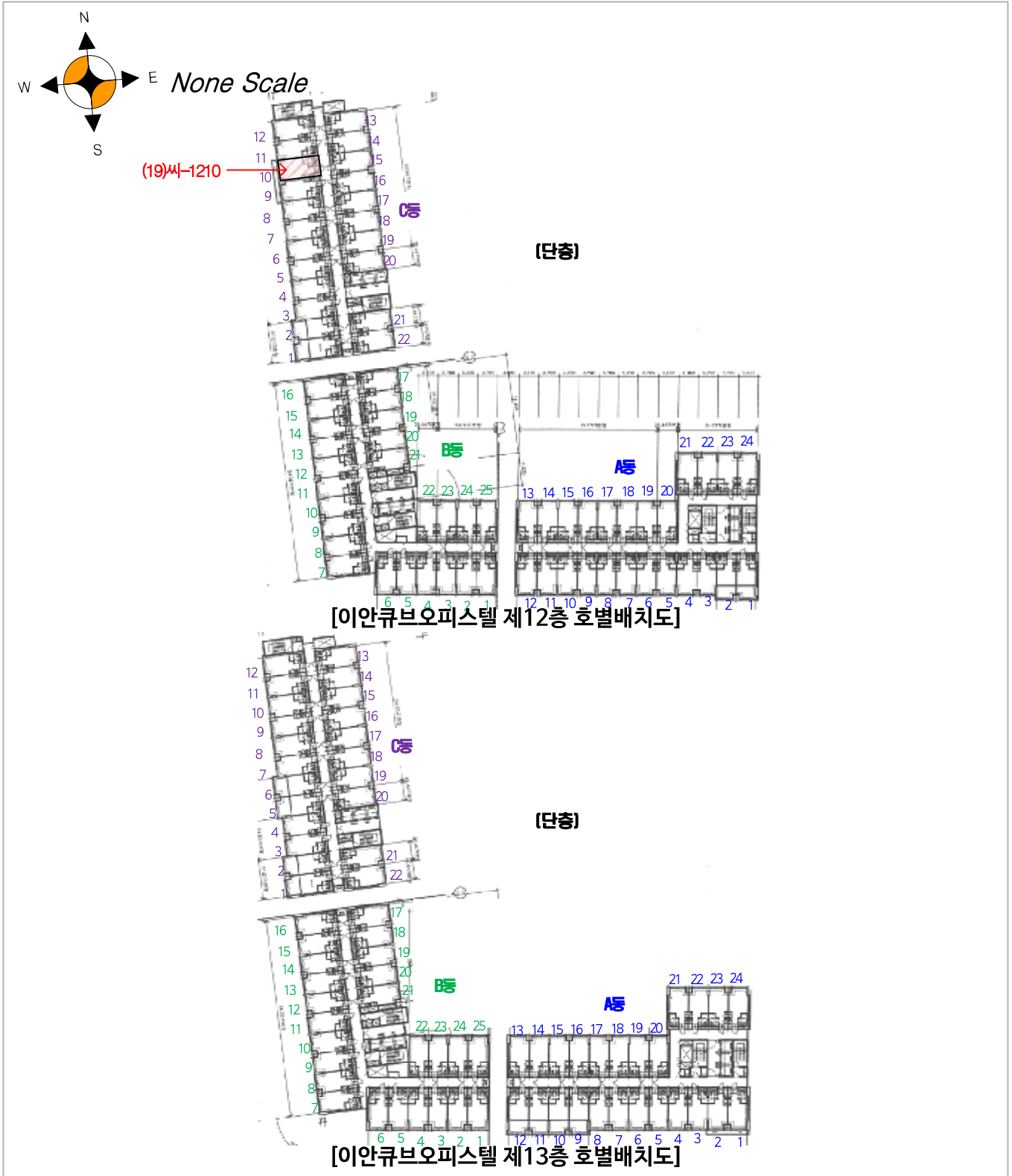
내부구조도



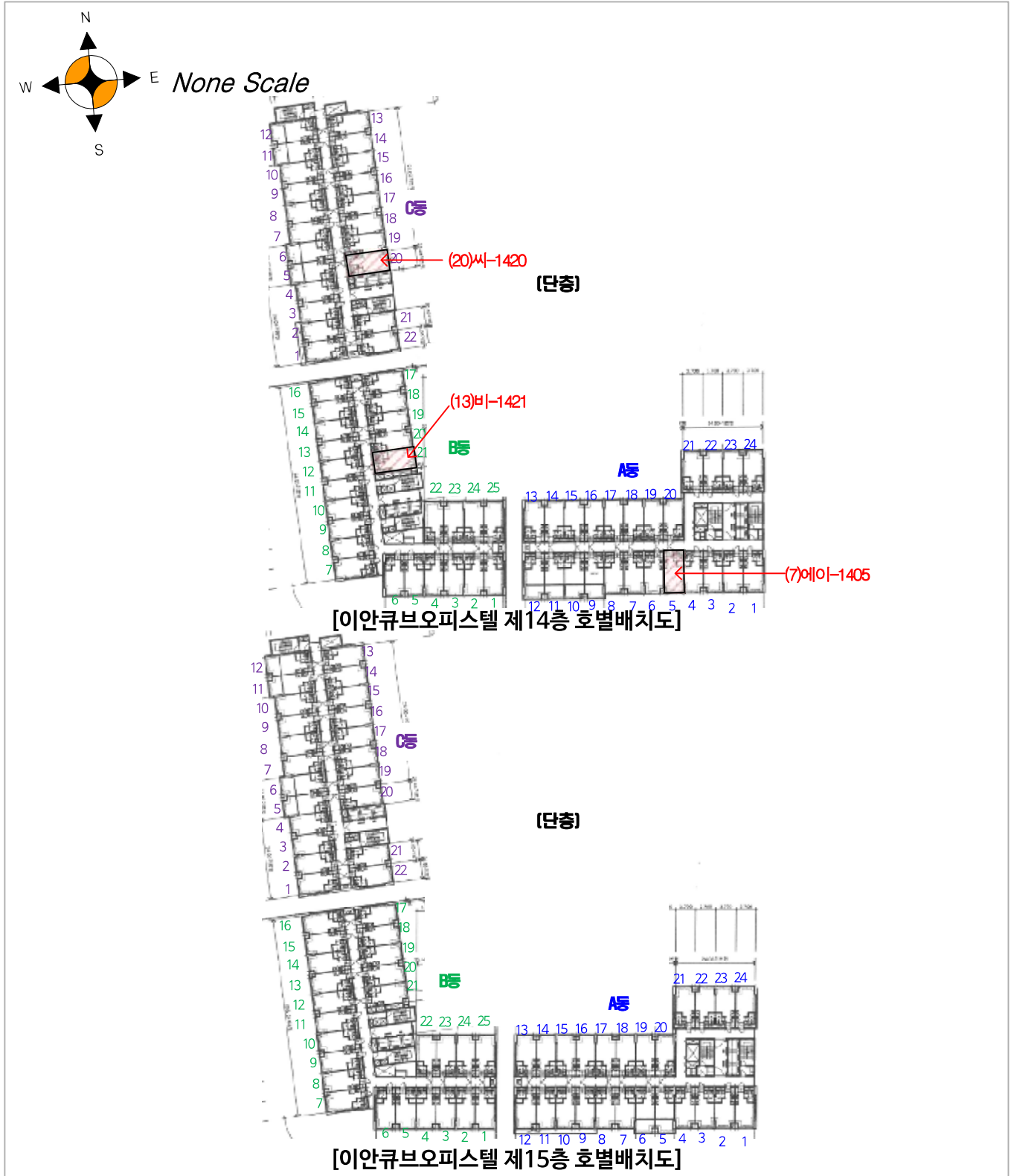
내부구조도



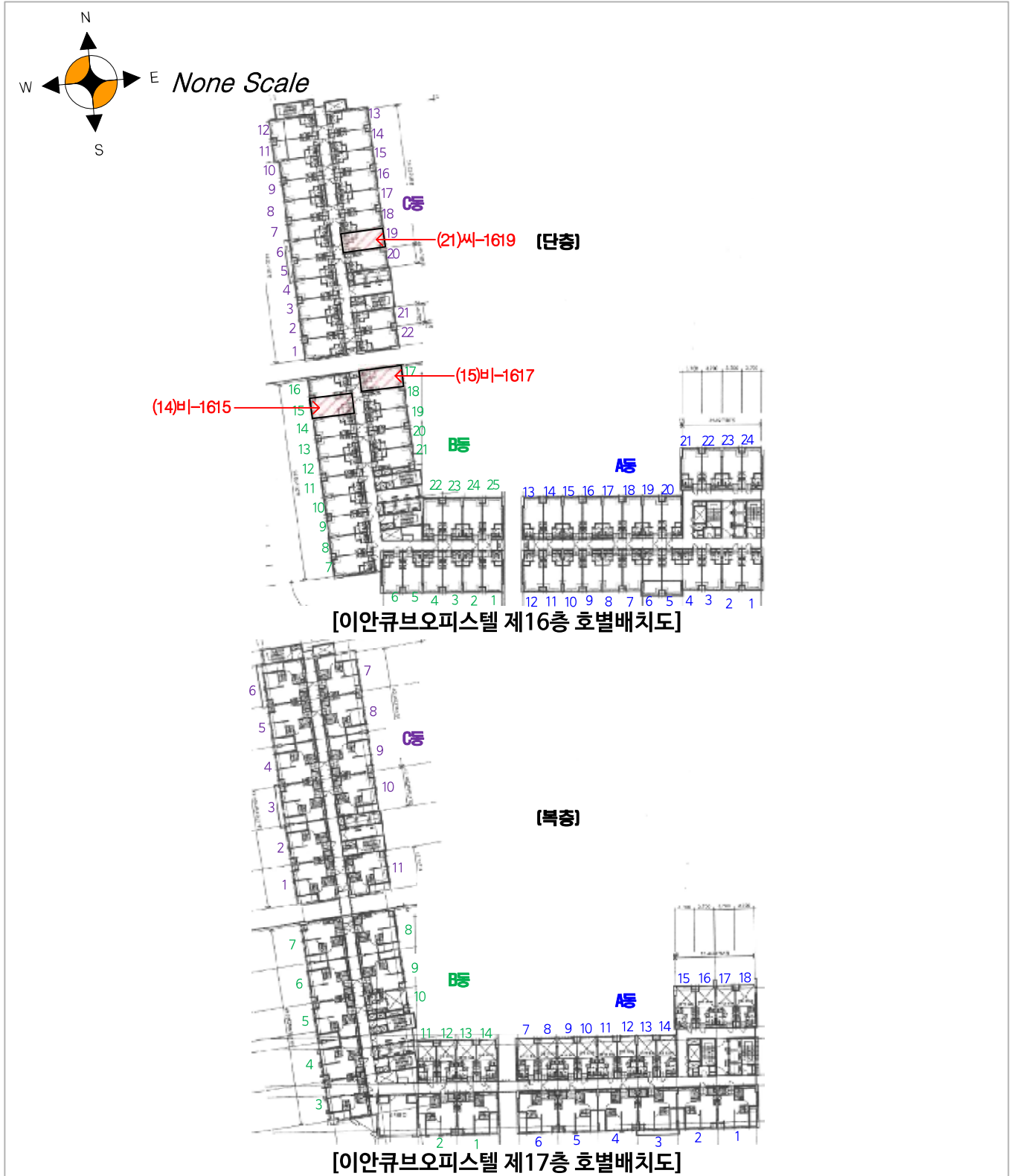
내부구조도



내부구조도



내부구조도



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



주 위 환경

사진 용지



남측 인접도로

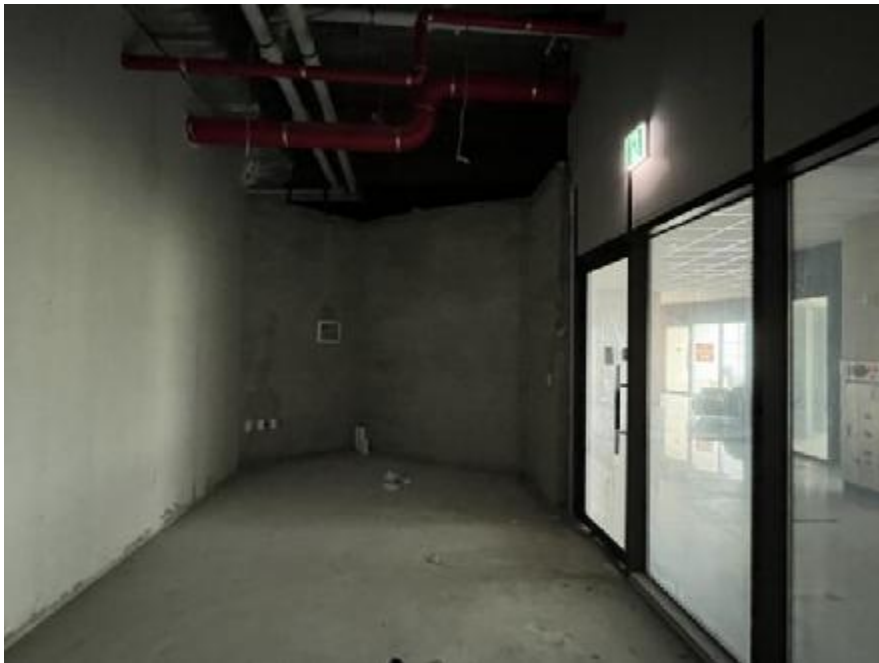


동측 인접도로

사진 용지



기호(1) 내부



기호(2) 내부

사진 용지



근린생활시설 2층 복도



오피스텔 에이 라인 1층 출입구

사진 용지



각 에이-호별 오피스텔 현관 및 복도



각 에이-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



각 에이-호별 오피스텔 현관 및 복도



각 에이-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



오피스텔 비 라인 1층 입구



각 비-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



각 비-호별 오피스텔 현관 및 복도



각 비-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



기호(13) 내부



각 비-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



오피스텔 씨 라인 출입구



각 씨-호별 오피스텔 현관 및 복도

사진 용지



각 씨-호별 오피스텔 현관 및 복도



각 씨-호별 오피스텔 현관 및 복도