

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 1필지 이안큐브오피스텔 제2층 제229호 외 4개호
의뢰인	주식회사 대우산업개발이앤씨
감정평가서번호	경일(부산울산)24-240130-213 호

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.



감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)
☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

황인찬






(주)경일감정평가법인

부산울산지사장

송보현

(서명 또는 인)



감정평가액		칠억구천오백만원정(W795,000,000.-)				
의뢰인	주식회사 대우산업개발이앤씨	감정평가 목적		공매		
채무자	-	제출처		신영부동산신탁 주식회사		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대우산업개발이앤씨	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 의뢰목록	기준시점		조사기간	작성일	
		2024.02.01		2024.02.01	2024.02.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	795,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W795,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 '서산테크노밸리 일반산업단지' 내에 위치하는 구분 건물[주용도: 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 명칭: 이안 큐브 오피스텔, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제2층 제229호 외 4개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 (충청남도 서산시 성연면 성연2로 45)				
명칭 동/층/호수	이안 큐브 오피스텔 제2층 제229호 외 4개호				
건물 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수 (지하/지상)
	대	일반상업	9,310.1	75,021.7068	-4/18
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	2019.07.29	동수	세대/호
				1	1,103

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	이안 큐브 오피스텔 -/2/229	53.0395	53.0395	46.3277	99.3672	16.07	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
나	이안 큐브 오피스텔 -/5/A-514	23.4589	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	업무시설 (오피스텔)
다	이안 큐브 오피스텔 -/5/C-511	26.4964	26.4964	39.7659	66.2623	7.7576	업무시설 (오피스텔)
라	이안 큐브 오피스텔 -/5/C-519	23.4589	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	업무시설 (오피스텔)
마	이안 큐브 오피스텔 -/13/C-1316	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
합계		150.4886	150.4886	192.7202	343.2088	44.6012	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 02월 01일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 02월 01일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 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 호별 위치확인은 현장조사 및 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도에 의거하여 확인하였습니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 별도로 표시하되, 배분비율은 '비주거용 집합 건물 토지·건물 배분비율표 - 2007년도, 한국부동산연구원' 및 토지, 건물가액을 고려하여 결정하였습니다.
- 본건 기호(나)~(라) 내에 본건 내부계단을 통하여 진입가능한 다락이 소재하며, 평가목적 등을 고려하여 본건에 포함하여 감정평가 하였으니, 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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, 적정한 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 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 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 않았습니다.

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	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/15/A-1514	24.0349	업무시설 (오피스텔)	125,000,000	5,200,000	2023.08.02
							2019.07.29
B	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/8/A-809	23.4589	업무시설 (오피스텔)	143,088,000	6,100,000	2022.11.22
							2019.07.29
C	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/6/A-601	23.4589	업무시설 (오피스텔)	143,000,000	6,100,000	2023.02.20
							2019.07.29
D	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/8/B-825	23.4589	업무시설 (오피스텔)	140,200,000	5,980,000	2022.12.31
							2019.07.29
E	왕정리 719	이안 서산테크노밸리 근린생활시설3/1/303	26.4	근린 생활시설	245,000,000	9,280,000	2023.04.18
							2015.10.23
F	일람리 1106	-/2/201	114.94	소매점	360,000,000	3,130,000	2023.10.18
							2015.10.30

※ 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 "거래사
례(A)"를 "기호(나)~(마)", "거래사례(F)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(F) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(제2종근린생활시설(일반음식점))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 충남 서산 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 4분기	-0.24	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률
2023.10.18 ~ 2024.02.01	-0.279	$(1-0.0024 \times 75/92)$ $\times (1-0.0024 \times 32/92)$ ≈ 0.99721

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(A) : 본건 기호 (나)~(마)

본건은 구분건물(업무시설(오피스텔))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 충남 서산시 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	101.2	2023.7
기준시점 당시 매매가격지수	100.7	2023.12
시점수정치	0.99506	100.7 / 101.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(F)]

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	1.35	사례 대비 본건은 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
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	1.10	사례 대비 본건은 단지내 주차의 편리성, 건물의 규모 및 최고층수, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 등에서 우세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.15	사례 대비 본건은 전유부분의 면적 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.708	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호 (나)~(라) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	사례 대비 본건은 층별 효용 등에서 열세하나, 다락 소재 등에서 우세하여 종합적으로 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

[본건 기호 (마) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,130,000	1.000	0.99721	1.708	5,331,125	5,330,000
나	5,200,000	1.000	0.99506	1.020	5,277,798	5,280,000
다	5,200,000	1.000	0.99506	1.020	5,277,798	5,280,000
라	5,200,000	1.000	0.99506	1.020	5,277,798	5,280,000
마	5,200,000	1.000	0.99506	1.000	5,174,312	5,170,000

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	이안 큐브 오피스텔 -/2/229	53.0395	5,330,000	282,700,535	283,000,000
나	이안 큐브 오피스텔 -/5/A-514	23.4589	5,280,000	123,862,992	124,000,000
다	이안 큐브 오피스텔 -/5/C-511	26.4964	5,280,000	139,900,992	140,000,000
라	이안 큐브 오피스텔 -/5/C-519	23.4589	5,280,000	123,862,992	124,000,000
마	이안 큐브 오피스텔 -/13/C-1316	24.0349	5,170,000	124,260,433	124,000,000
합 계		150.4886	-	-	795,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
오사리 본건 인근	5,300,000원/㎡ 내외	2층 상가
	5,300,000~5,800,000원/㎡ 수준	주거용 오피스텔

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	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/16/A-1623	24.0349	업무시설 (오피스텔)	125,000,000	5,200,000	2024.01.03	경매
							2019.07.29	
2	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/5/C-517	23.4589	업무시설 (오피스텔)	134,000,000	5,710,000	2023.10.27	경매
							2019.07.29	
3	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/8/A-807	26.4964	업무시설 (오피스텔)	161,000,000	6,080,000	2023.03.07	경매
							2019.07.29	
4	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/8/B-818	23.4589	업무시설 (오피스텔)	135,000,000	5,750,000	2022.02.07	경매
							2019.07.29	
5	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/11/C-1107	24.0349	업무시설 (오피스텔)	125,000,000	5,200,000	2024.01.08	경매
							2019.07.29	
6	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/2/231	53.0395	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	277,000,000	5,220,000	2022.04.05	경매
							2019.07.29	
7	오사리 1645외	이안 큐브 오피스텔 -/1/127	50.9479	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	706,000,000	13,900,000	2022.04.05	경매
							2019.07.29	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충남			서산시			성연면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
상가/전체	58.26	61.16	158	56.98	48.59	6	-	-	-
집합건물/ 오피스텔 (주거)	58.98	62.05	54	50.44	50.51	26	49.26	49.31	14

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)

795,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청남도 서산시 성연면 오사리	1645, 1647 이안큐브 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층				
	[도로명] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45			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 2,614.144 2,479.7522 2,479.8714 2,432.9781 2,459.7092 2,439.547 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	"	1645	대	일반상업지역	3,334.2			
2	"	1647	대	일반상업지역	5,975.9			

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제229호	53.0395	53.0395	283,000,000	공용면적 46.3277㎡ 포함
					16.07			
				1,2 소유권대지권	-----	16.07		
					9,310.1			
나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제A-514호	23.4589	23.4589	124,000,000	공용면적 35.2462㎡ 포함
					6.8683			
				1,2 소유권대지권	-----	6.8683		
					9,310.1			
다				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제C-511호	26.4964	26.4964	140,000,000	공용면적 39.7659㎡ 포함
					7.7576			
				1,2 소유권대지권	-----	7.7576		
					9,310.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 99,050,000 183,950,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,720,000 89,280,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,200,000 100,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제C-519호 1,2 소유권대지권	23.4589	23.4589	124,000,000	공용면적 35.2462㎡ 포함
					6.8683			
					-----	6.8683		
					9,310.1			
마				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제C-1316 호 1,2 소유권대지권	24.0349	24.0349	124,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		
					9,310.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,720,000 89,280,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,720,000 89,280,000	
합 계					₩795,000,000.-			
			이	하 여	백			

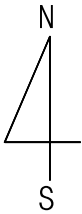
구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 '서산테크노밸리 일반산업단지' 내에 위치하는 부동산입니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 중·소규모 공장, 아파트단지, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 주거 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 본건 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고평탄한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 주상용건 부지입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 서측 및 남측으로 광대로에, 북측 및 동측으로 중로변에 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	<p>■ 기호 1) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.</p> <p>■ 기호 2) 도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-08-04)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.</p>
주 위 전 경	

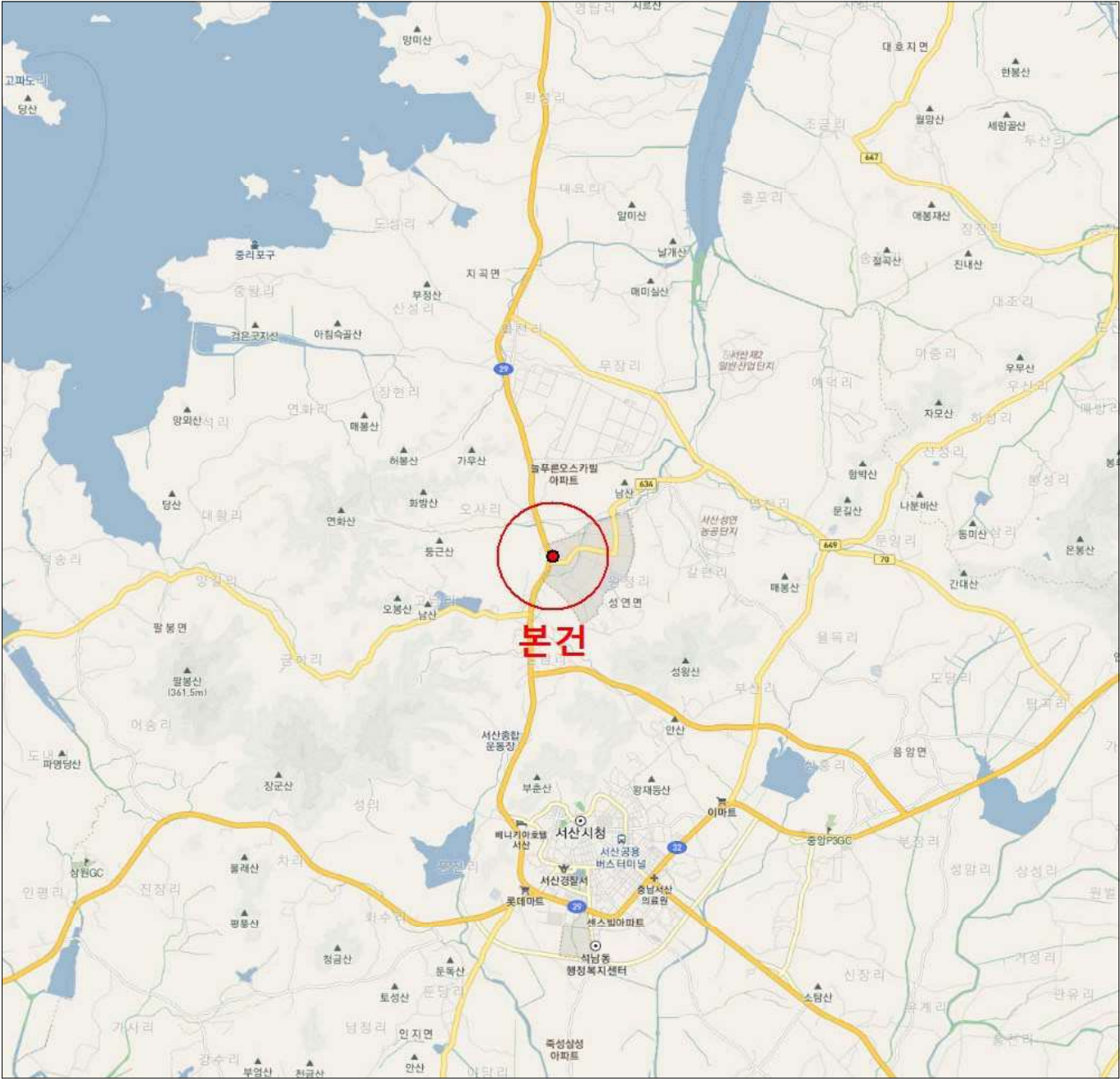
구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상18층 건물 내 제2층 제229호 외 4개호로서, (사용승인일 : 2019.07.29)</p> <p>외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감, 몰탈 위 석재붙임, 통유리 마감 등</p> <p>내 벽 : 벽지 마감, 콘크리트 노출 마감 등</p> <p>바 닥 : 강마루 마감, 콘크리트 노출 마감 등</p> <p>창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.</p>
이 용 상 황	<p>- 기호(가) : 본건 근린생활시설로 이용중입니다.</p> <p>- 기호(나)~(라) : 본건 주거용 오피스텔(거실, 주방, 화장실, 다락 등)</p> <p>- 기호(마) : 본건 주거용 오피트텔(거실, 주방, 화장실 등)</p> <p>※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
부 대 설 비	<p>본건 기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 스프링클러 설비 등이 구비되어 있습니다.</p>
부 합 물 및 종 물 관 계	<p>·</p>
임 대 상 황	<p>미상입니다.</p>
공부와와의 차이 및 기타사항	<p>·</p>
본 건 전 경	

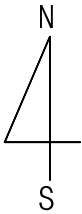
광역위치도



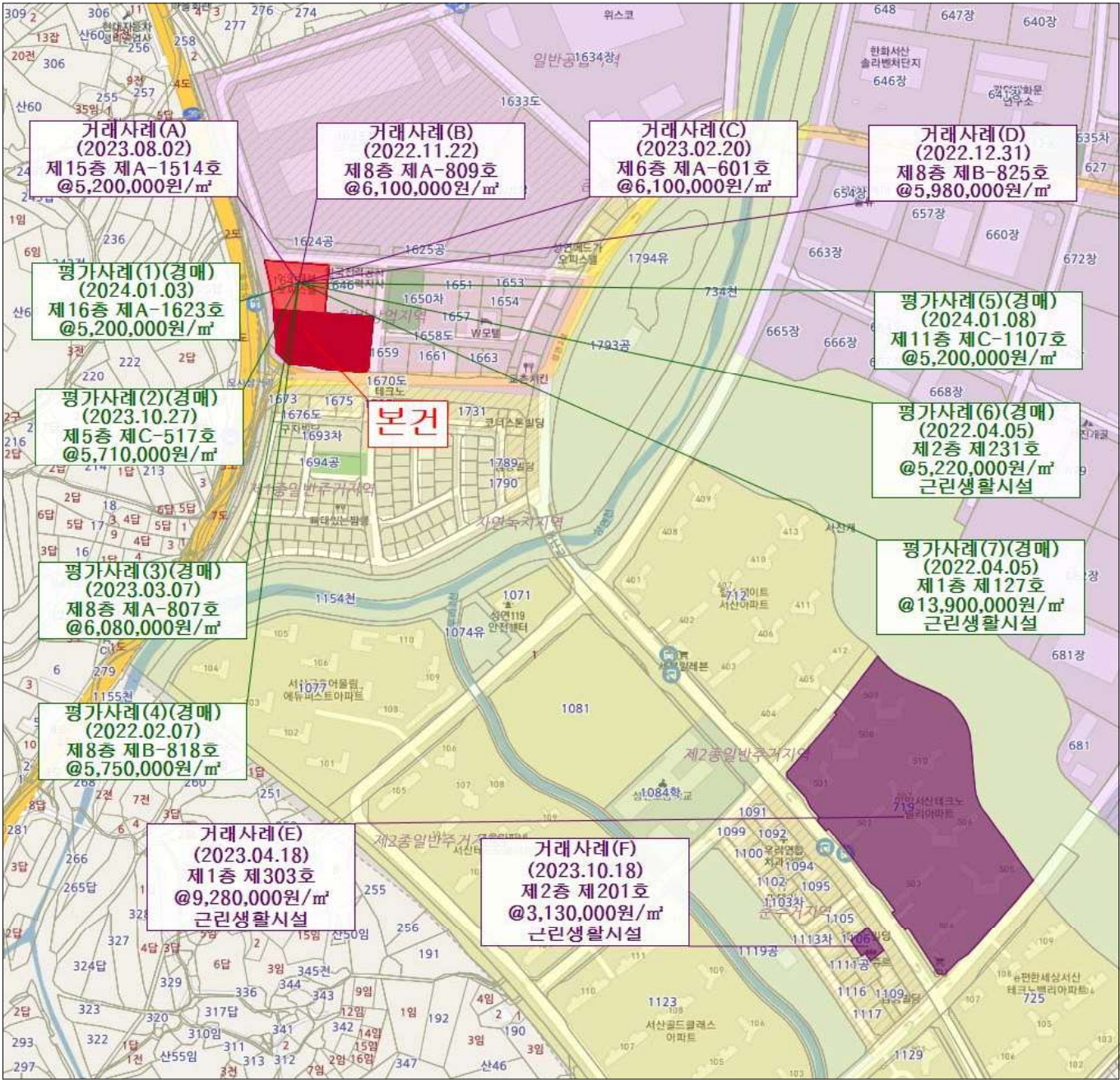
소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 일대
-----	---------------------



상 세 위 치 도

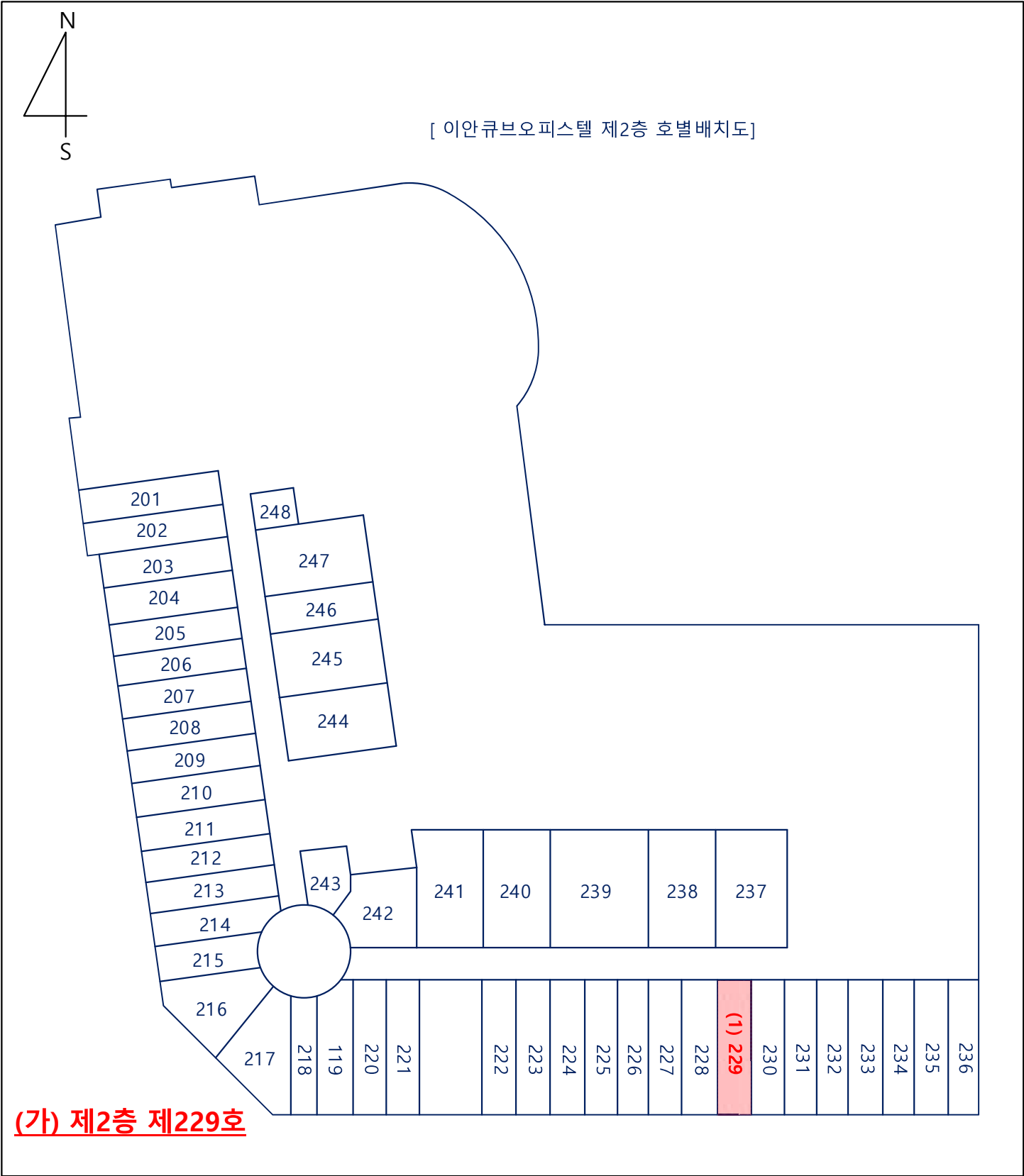


소재지 충청남도 서산시 성연면 오사리 1645번지 외 1필지
이안큐브오피스텔 제2층 제229호 외 4개호

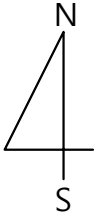


호 별 배 치 도

[이안큐브오피스텔 제2층 호별배치도]



호별배치도 및 내부구조도



[이안큐브오피스텔 제A-4~8층 호별배치도]



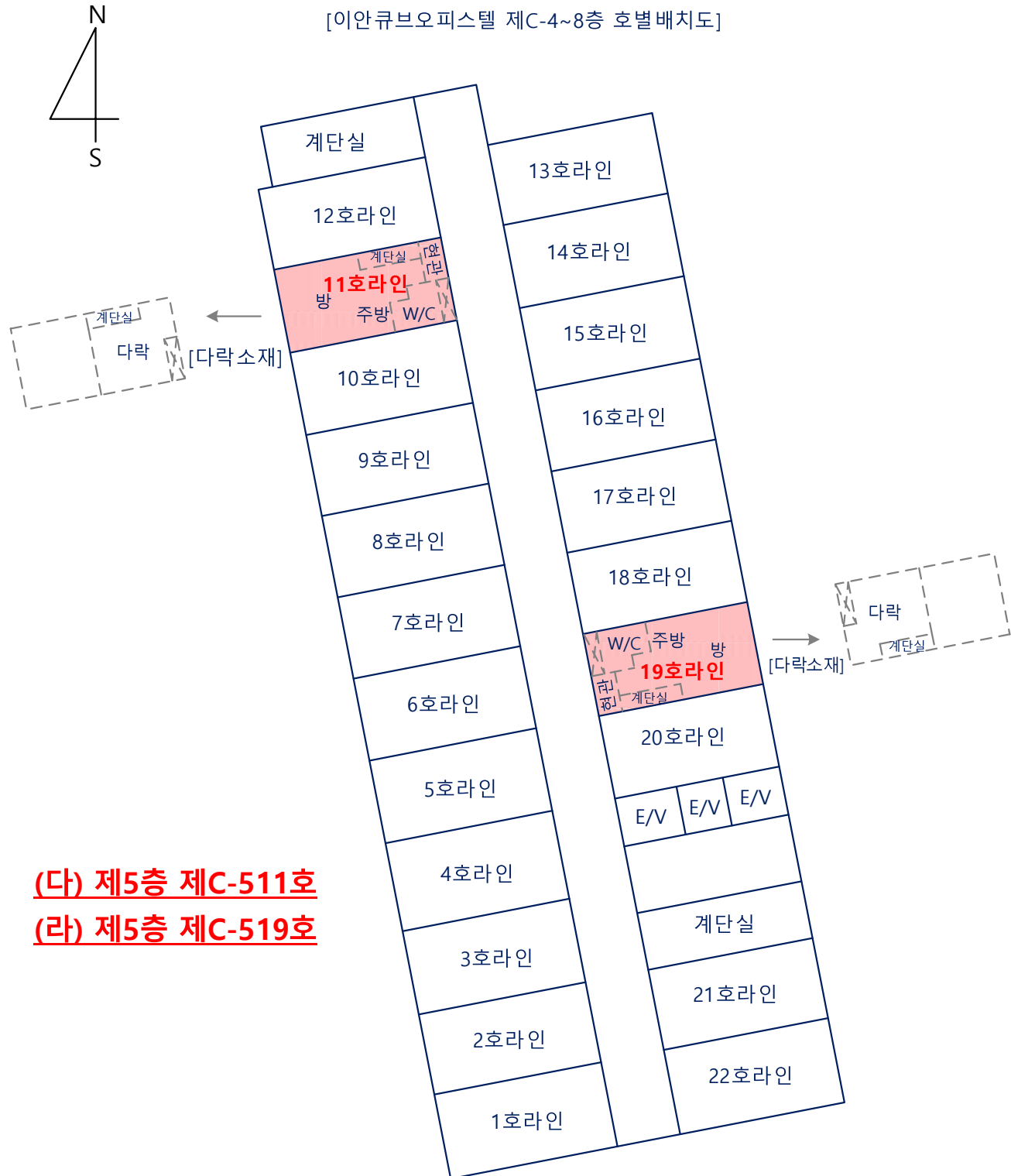
[다락소재]

(나) 제5층 제A-514호



호별배치도 및 내부구조도

[이안큐브오피스텔 제C-4~8층 호별배치도]

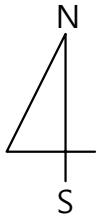


(다) 제5층 제C-511호

(라) 제5층 제C-519호

호별배치도 및 내부구조도

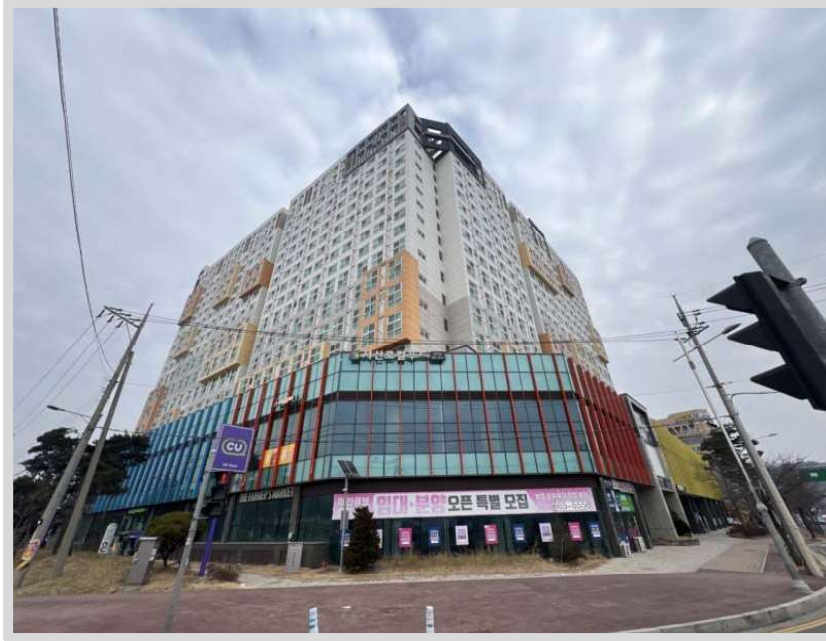
[이안큐브오피스텔 제C-9~16층 호별배치도]



(마) 제13층 제C-1316호

※ 임대 상황 : 미 상 임.

사 진 용 지

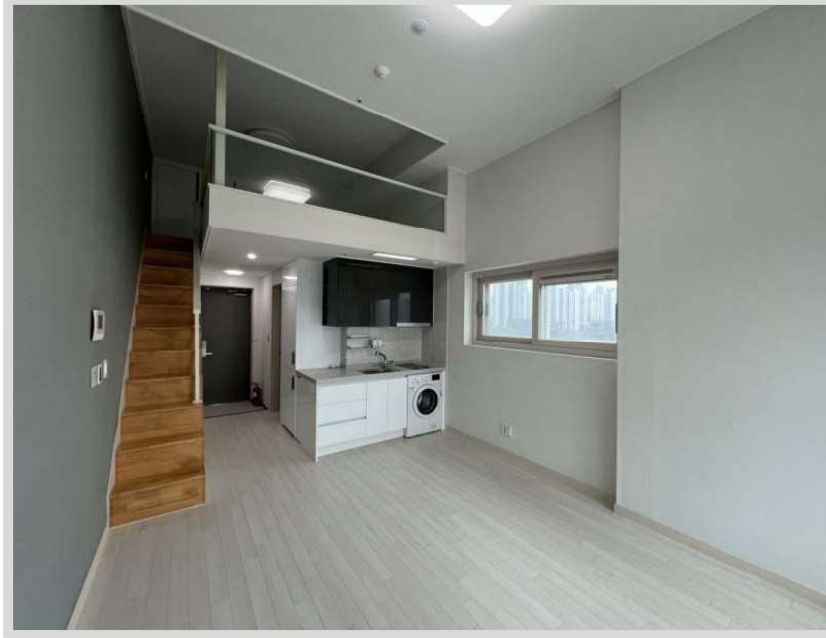


【 본건 건물 전경 】



【 기호(가) 전경 】

사 진 용 지



【 본건 2~8층 부분 내부전경 】



【 본건 9~16층 부분 내부전경 】

사 진 용 지



【 본건 17~18층 부분 내부전경 】



【 주위 전경 】

수 수 료 청 구 서

주식회사 대우산업개발이앤씨 귀하

감정평가서번호 : 경일(부산울산)24-240130-213호
2024-02-02

一金구십오만구천이백원整 (₩959,200.-)

2024-01-30자 귀 제『 - 』호로 의뢰하신『 충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 1필지 이안큐브오피스텔 제2층 제229호 외 4개호(부동산) 』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩808,400	※ 감정평가수수료 하한 적용 $596,000 + (295,000,000 \times 9 / 10,000 \times 0.8) \approx 808,400$
실 비	여 비	40,000	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	8,200	
	기타 실비	6,000	
	특별용역비		
합 계		₩872,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩87,200	
총 계		₩959,200	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩959,200	

- ※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(24-240130-213)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

창원미래신탁

134-005-268656

예금주: (주)경일감정평가법인

(주) 경일감정평가법인 부산울산지사장

(TEL . (051)303-7337

FAX . (051)303-7480)

【공급자(사업자)등록번호 : 389-85-00254】



문서확인번호: 1706-6027-5359-2524

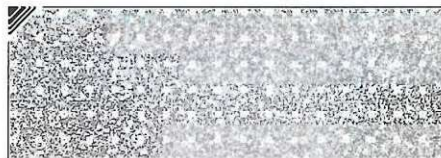
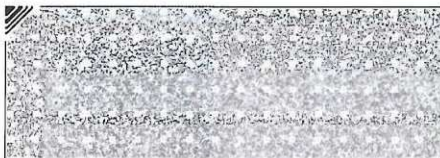
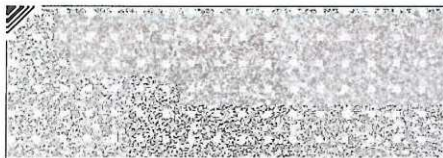


발급번호 : 202444210005714014

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 01/ 30

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	경일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)	
	충청남도 서산시 성연면 오사리		1645	대	3,334.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]				
확인도면						법례 <ul style="list-style-type: none">산업시설구역공공시설구역농지구역도시지역일반상업지역준공업지역보전관리지역농림지역지구단위계획구역농업진흥구역일반산업단지도량구역접도구역대로2류(폭 30m~35m)대로3류(폭 25m~30m)중로2류(폭 15m~20m)소로1류(폭 10m~12m)법정동
						축척 1/1500
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						
2024/ 01/ 30						
충 청 남 도 서 산 시 장						
수 수 료 전 자 결 제 민 원						



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호: 1706-6576-5788-6580

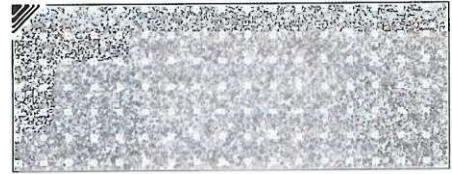


발급번호 : 202444210005714492

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 01/ 31

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	김보람	주소	부산광역시 사상구 사상로 5, 경일감정평가법인부산울산지사	
			전화번호	010-9423-1095	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	충청남도 서산시 성연면 오사리		1647	대	5,975.9
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역(2015-06-09), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-08-04)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-04)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(2014-08-04)<산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none">공공시설구역녹지구역도시지역제1종일반주거지역준주거지역일반상업지역준공업지역보전관리지역농림지역지구단위계획구역농업진흥구역일반산업단지도로구역경도구역대로2류(폭 30m~35m)대로3류(폭 25m~30m)중로2류(폭 15m~20m)소로1류(폭 10m~12m)소로3류(폭 8m 미만)법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 01/ 31 충청남도 서산시 장					축척 1/1900
					수입증지 붙이는곳
					수수료
					전자결제
					민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 2월 8일 11:42:02
------	------	----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	충청남도 서산시 성연면 성연2로 45, A동 514호
	지번 주소	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645-0 A동 514호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 2월 8일

부산광역시 사상구 주례제1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 2월 2일 18:31:40
------	------	----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	충청남도 서산시 성연면 성연2로 45, C동 511호
	지번 주소	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 C동 511호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 2월 2일

부산광역시 사상구 주례제1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 2월 2일 18:31:53
------	------	----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	충청남도 서산시 성연면 성연2로 45, C동 519호
	지번 주소	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 C동 519호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 2월 2일

부산광역시 사상구 주례제1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2024년 2월 2일 18:32:22
------	------	----------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	충청남도 서산시 성연면 성연2로 45, C동 1316호
	지번 주소	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 C동 1316호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 2월 2일

부산광역시 사상구 주례제1동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.