

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외 이안 큐브오피스텔 제1층 제116호 외
의뢰인	창원미래신용협동조합이사장
감정평가서번호	경일(경남울산)20-210104-211호

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 경남울산지사

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754(한국산업단지공단2층)
☎ (055)289-7337 FAX.(055)289-7480

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김진태

(주)경일감정평가법인 경남울산지사장 김진태 (서명날인)



감정평가액	삼백사십팔억칠천만원정(W34,870,000,000.-)					
의뢰인	창원미래신용협동조합이사장		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	우리자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.01.06	2021.01.06	2021.01.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	54개호	구분건물	54개호	-	34,870,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W34,870,000,000.-
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 성연면 일람리 소재 '성연초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분건물[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)] 제1층 제116호 외 53개호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 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.

3. 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 않았습니

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 01월 06일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2021년 01월 06일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소 재 지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 (충청남도 서산시 성연면 성연2로 45)							
명칭 동/층/호수	이안 큐브 오피스텔 제1층 제116호 외 53개호							
건물의 개 황	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
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	이안 큐브 오피스텔 -1/116	61.5015	61.5015	53.719	115.2205	18.64	근린생활 시설
(2)	이안 큐브 오피스텔 -1/117	65.0057	65.0057	56.7798	121.7855	19.7	근린생활 시설
(3)	이안 큐브 오피스텔 -1/119	49.8695	49.8695	43.5589	93.4284	15.11	근린생활 시설
(4)	이안 큐브 오피스텔 -1/120	101.874	101.874	88.9827	190.8567	30.87	근린생활 시설
(5)	이안 큐브 오피스텔 -1/121	84.1055	84.1055	73.4626	157.5681	25.49	근린생활 시설
(6)	이안 큐브 오피스텔 -1/122	43.7934	43.7934	38.2518	82.0452	13.27	근린생활 시설
(7)	이안 큐브 오피스텔 -1/124	50.5869	50.5869	44.1856	94.7725	15.33	근린생활 시설
(8)	이안 큐브 오피스텔 -1/125	50.9479	50.9479	44.5008	95.4487	15.44	근린생활 시설
(9)	이안 큐브 오피스텔 -1/126	50.9479	50.9479	44.5008	95.4487	15.44	근린생활 시설
(10)	이안 큐브 오피스텔 -1/128	50.9479	50.9479	44.5008	95.4487	15.44	근린생활 시설
(11)	이안 큐브 오피스텔 -1/129	50.9479	50.9479	44.5008	95.4487	15.44	근린생활 시설
(12)	이안 큐브 오피스텔 -1/130	105.5453	105.5453	92.1895	197.7348	31.98	근린생활 시설
(13)	이안 큐브 오피스텔 -1/131	82.4589	82.4589	72.0244	154.4833	24.99	근린생활 시설
(14)	이안 큐브 오피스텔 -1/132	91.6515	91.6515	80.0539	171.7054	27.77	근린생활 시설
(15)	이안 큐브 오피스텔 -1/133	67.8221	67.8221	59.2397	127.0618	20.55	근린생활 시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(16)	이안 큐브 오피스텔 -1/134	67.8221	67.8221	59.2397	127.0618	20.55	근린생활 시설
(17)	이안 큐브 오피스텔 -1/135	136.196	136.196	118.9616	255.1576	41.27	근린생활 시설
(18)	이안 큐브 오피스텔 -1/136	110.3832	110.3832	96.415	206.7982	33.45	근린생활 시설
(19)	이안 큐브 오피스텔 -1/137	67.4135	67.4135	58.8829	126.2964	20.43	근린생활 시설
(20)	이안 큐브 오피스텔 -1/138	65.675	65.675	57.3644	123.0394	19.9	근린생활 시설
(21)	이안 큐브 오피스텔 -1/139	65.675	65.675	57.3644	123.0394	19.9	근린생활 시설
(22)	이안 큐브 오피스텔 -1/140	65.675	65.675	57.3644	123.0394	19.9	근린생활 시설
(23)	이안 큐브 오피스텔 -1/141	69.58	69.58	60.7753	130.3553	21.09	근린생활 시설
(24)	이안 큐브 오피스텔 -1/142	126.0885	126.0885	110.1331	236.2216	38.21	근린생활 시설
(25)	이안 큐브 오피스텔 -2/204	49.752	49.752	43.4563	93.2083	15.08	근린생활 시설
(26)	이안 큐브 오피스텔 -2/206	51.134	51.134	44.6634	95.7974	15.5	근린생활 시설
(27)	이안 큐브 오피스텔 -2/208	51.134	51.134	44.6634	95.7974	15.5	근린생활 시설
(28)	이안 큐브 오피스텔 -2/213	51.134	51.134	44.6634	95.7974	15.5	근린생활 시설
(29)	이안 큐브 오피스텔 -2/215	39.4622	39.4622	34.4686	73.9308	11.96	근린생활 시설
(30)	이안 큐브 오피스텔 -2/216	67.1384	67.1384	58.6426	125.781	20.35	근린생활 시설
(31)	이안 큐브 오피스텔 -2/217	70.5823	70.5823	61.6507	132.233	21.39	근린생활 시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(32)	이안 큐브 오피스텔 -2/219	51.894	51.894	45.3273	97.2213	15.73	근린생활 시설
(33)	이안 큐브 오피스텔 -2/220	54.1146	54.1146	47.2668	101.3814	16.4	근린생활 시설
(34)	이안 큐브 오피스텔 -2/221	54.1146	54.1146	47.2668	101.3814	16.4	근린생활 시설
(35)	이안 큐브 오피스텔 -2/222	54.1146	54.1146	47.2668	101.3814	16.4	근린생활 시설
(36)	이안 큐브 오피스텔 -2/223	55.1897	55.1897	48.206	103.3957	16.72	근린생활 시설
(37)	이안 큐브 오피스텔 -2/225	53.7563	53.7563	46.9538	100.7101	16.29	근린생활 시설
(38)	이안 큐브 오피스텔 -2/226	53.0395	53.0395	46.3277	99.3672	16.07	근린생활 시설
(39)	이안 큐브 오피스텔 -2/227	53.0395	53.0395	46.3277	99.3672	16.07	근린생활 시설
(40)	이안 큐브 오피스텔 -2/228	53.0395	53.0395	46.3277	99.3672	16.07	근린생활 시설
(41)	이안 큐브 오피스텔 -2/235	56.7666	56.7666	49.5832	106.3498	17.2	근린생활 시설
(42)	이안 큐브 오피스텔 -2/236	56.3367	56.3367	49.2077	105.5444	17.07	근린생활 시설
(43)	이안 큐브 오피스텔 -2/237	69.0614	69.0614	60.3222	129.3836	20.93	근린생활 시설
(44)	이안 큐브 오피스텔 -2/238	67.377	67.377	58.851	126.228	20.42	근린생활 시설
(45)	이안 큐브 오피스텔 -2/239	103.5694	103.5694	90.4636	194.033	31.36	근린생활 시설
(46)	이안 큐브 오피스텔 -2/240	67.6046	67.6046	59.0499	126.6545	20.49	근린생활 시설
(47)	이안 큐브 오피스텔 -2/241	67.3505	67.3505	58.8278	126.1783	20.41	근린생활 시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(48)	이안 큐브 오피스텔 -/2/244	66.8773	66.8773	58.4146	125.2919	20.27	근린생활 시설
(49)	이안 큐브 오피스텔 -/2/245	67.562	67.562	59.0127	126.5747	20.47	근린생활 시설
(50)	이안 큐브 오피스텔 -/2/247	66.8922	66.8922	58.4275	125.3197	20.27	근린생활 시설
(51)	이안 큐브 오피스텔 -/3/301	312.4801	312.4801	272.9382	585.4183	94.69	근린생활 시설
(52)	이안 큐브 오피스텔 -/3/302	278.0982	278.0982	242.907	521.0052	84.27	근린생활 시설
(53)	이안 큐브 오피스텔 -/3/303	401.485	401.485	350.6815	752.1665	121.67	근린생활 시설
(54)	이안 큐브 오피스텔 -/3/304	36.3248	36.3248	31.7282	68.053	11.01	근린생활 시설
합계		4,362.9392	4,362.9392	3,810.846	8,173.7852	1,322.12	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	일람리 1094	테크노프라자 -/1/103	33.09	근린생활 시설	550,000,000	16,600,000	2017.09.30
							2017.06.14
B	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 -/1/111	48.544	근린생활 시설	662,400,000	13,600,000	2020.06.29
							2019.07.29
C	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 -/1/109	48.544	근린생활 시설	614,500,000	12,700,000	2020.06.29
							2019.07.29
D	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 -/2/201	56.8898	근린생활 시설	344,500,000	6,060,000	2019.11.16
							2019.07.29

※ 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 "기호(1)~(54)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건 기호 (1)~(54)

본건은 구분건물(제1종근린생활시설(소매점))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 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
2017년 3분기	-0.1	2017년 3분기 수익률
2017년 4분기	-0.05	2017년 4분기 수익률
2018년 1분기	-0.22	2018년 1분기 수익률
2018년 2분기	0.800	2018년 2분기 수익률
2018년 3분기	0.080	2018년 3분기 수익률
2018년 4분기	0.120	2018년 4분기 수익률
2019년 1분기	-0.1	2019년 1분기 수익률
2019년 2분기	0.030	2019년 2분기 수익률
2019년 3분기	-0.07	2019년 3분기 수익률
2019년 4분기	0.020	2019년 4분기 수익률
2020년 1분기	-0.08	2020년 1분기 수익률
2020년 2분기	-0.21	2020년 2분기 수익률
2020년 3분기	-0.06	2020년 3분기 수익률
2020년 4분기	-	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	-	2021년 1분기 수익률
2017.09.30 ~ 2021.01.06	0.191	$ \begin{aligned} & (1-0.0010 \times 1/92) \times (1-0.0005) \\ & \times (1-0.0022) \times (1+0.0080) \times (1+0.0008) \\ & \times (1+0.0012) \times (1-0.0010) \times (1+0.0003) \\ & \times (1-0.0007) \times (1+0.0002) \times (1-0.0008) \\ & \times (1-0.0021) \times (1-0.0006 \times 190/92) \\ & \approx 1.00191 \end{aligned} $

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 비교항목

[상업용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(1)~(3)	A	0.85	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	1.00	0.791
(4)	A	0.85	1.00	1.00	0.93	0.98	0.91	1.00	0.774
(5)	A	0.85	1.00	1.00	0.93	0.99	0.92	1.00	0.782
(6)~(11)	A	0.85	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	1.00	0.791
(12)	A	0.85	1.00	1.00	0.95	0.98	0.93	1.00	0.791
(13),(14)	A	0.85	1.00	1.00	0.85	0.99	0.84	1.00	0.714
(15),(16)	A	0.85	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85	1.00	0.723
(17),(18)	A	0.85	1.00	1.00	0.88	0.98	0.86	1.00	0.731
(19)~(23)	A	0.85	1.00	1.00	0.70	1.00	0.70	1.00	0.595
(24)	A	0.85	1.00	1.00	0.70	0.98	0.69	1.00	0.587
(25)~(44)	A	0.85	1.00	0.40	1.00	1.00	0.40	1.00	0.340
(45)	A	0.85	1.00	0.40	1.00	0.98	0.40	1.00	0.332
(46)~(50)	A	0.85	1.00	0.40	1.00	1.00	0.40	1.00	0.340
(51)~(53)	A	0.85	1.00	0.35	1.00	0.95	0.33	1.00	0.281
(54)	A	0.85	1.00	0.35	1.00	1.00	0.35	1.00	0.298

※1) 외부요인 : 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등을 고려하였습니다.

※2) 내부요인 : 본건과 사례는 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 층별 효용, 위치별 효용 및 전유면적의 크기 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 본건과 사례는 대체로 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(2)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(3)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(4)	16,600,000	1.000	1.00191	0.774	12,872,940	12,900,000
(5)	16,600,000	1.000	1.00191	0.782	13,005,994	13,000,000
(6)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(7)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(8)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(9)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(10)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(11)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(12)	16,600,000	1.000	1.00191	0.791	13,155,679	13,200,000
(13)	16,600,000	1.000	1.00191	0.714	11,875,038	11,900,000
(14)	16,600,000	1.000	1.00191	0.714	11,875,038	11,900,000
(15)	16,600,000	1.000	1.00191	0.723	12,024,723	12,000,000
(16)	16,600,000	1.000	1.00191	0.723	12,024,723	12,000,000
(17)	16,600,000	1.000	1.00191	0.731	12,157,777	12,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(18)	16,600,000	1.000	1.00191	0.731	12,157,777	12,200,000
(19)	16,600,000	1.000	1.00191	0.595	9,895,865	9,900,000
(20)	16,600,000	1.000	1.00191	0.595	9,895,865	9,900,000
(21)	16,600,000	1.000	1.00191	0.595	9,895,865	9,900,000
(22)	16,600,000	1.000	1.00191	0.595	9,895,865	9,900,000
(23)	16,600,000	1.000	1.00191	0.595	9,895,865	9,900,000
(24)	16,600,000	1.000	1.00191	0.587	9,762,811	9,760,000
(25)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(26)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(27)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(28)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(29)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(30)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(31)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(32)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(33)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(34)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(35)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(36)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(37)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(38)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(39)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(40)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(41)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(42)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(43)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(44)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(45)	16,600,000	1.000	1.00191	0.332	5,521,730	5,520,000
(46)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(47)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(48)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(49)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(50)	16,600,000	1.000	1.00191	0.340	5,654,780	5,650,000
(51)	16,600,000	1.000	1.00191	0.281	4,673,509	4,670,000
(52)	16,600,000	1.000	1.00191	0.281	4,673,509	4,670,000
(53)	16,600,000	1.000	1.00191	0.281	4,673,509	4,670,000
(54)	16,600,000	1.000	1.00191	0.298	4,956,248	4,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	이안 큐브 오피스텔 -1/116	61.5015	13,200,000	811,819,800	812,000,000
(2)	이안 큐브 오피스텔 -1/117	65.0057	13,200,000	858,075,240	858,000,000
(3)	이안 큐브 오피스텔 -1/119	49.8695	13,200,000	658,277,400	658,000,000
(4)	이안 큐브 오피스텔 -1/120	101.874	12,900,000	1,314,174,600	1,310,000,000
(5)	이안 큐브 오피스텔 -1/121	84.1055	13,000,000	1,093,371,500	1,090,000,000
(6)	이안 큐브 오피스텔 -1/122	43.7934	13,200,000	578,072,880	578,000,000
(7)	이안 큐브 오피스텔 -1/124	50.5869	13,200,000	667,747,080	668,000,000
(8)	이안 큐브 오피스텔 -1/125	50.9479	13,200,000	672,512,280	673,000,000
(9)	이안 큐브 오피스텔 -1/126	50.9479	13,200,000	672,512,280	673,000,000
(10)	이안 큐브 오피스텔 -1/128	50.9479	13,200,000	672,512,280	673,000,000
(11)	이안 큐브 오피스텔 -1/129	50.9479	13,200,000	672,512,280	673,000,000
(12)	이안 큐브 오피스텔 -1/130	105.5453	13,200,000	1,393,197,960	1,390,000,000
(13)	이안 큐브 오피스텔 -1/131	82.4589	11,900,000	981,260,910	981,000,000
(14)	이안 큐브 오피스텔 -1/132	91.6515	11,900,000	1,090,652,850	1,090,000,000
(15)	이안 큐브 오피스텔 -1/133	67.8221	12,000,000	813,865,200	814,000,000
(16)	이안 큐브 오피스텔 -1/134	67.8221	12,000,000	813,865,200	814,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(17)	이안 큐브 오피스텔 -/1/135	136.196	12,200,000	1,661,591,200	1,660,000,000
(18)	이안 큐브 오피스텔 -/1/136	110.3832	12,200,000	1,346,675,040	1,350,000,000
(19)	이안 큐브 오피스텔 -/1/137	67.4135	9,900,000	667,393,650	667,000,000
(20)	이안 큐브 오피스텔 -/1/138	65.675	9,900,000	650,182,500	650,000,000
(21)	이안 큐브 오피스텔 -/1/139	65.675	9,900,000	650,182,500	650,000,000
(22)	이안 큐브 오피스텔 -/1/140	65.675	9,900,000	650,182,500	650,000,000
(23)	이안 큐브 오피스텔 -/1/141	69.58	9,900,000	688,842,000	689,000,000
(24)	이안 큐브 오피스텔 -/1/142	126.0885	9,760,000	1,230,623,760	1,230,000,000
(25)	이안 큐브 오피스텔 -/2/204	49.752	5,650,000	281,098,800	281,000,000
(26)	이안 큐브 오피스텔 -/2/206	51.134	5,650,000	288,907,100	289,000,000
(27)	이안 큐브 오피스텔 -/2/208	51.134	5,650,000	288,907,100	289,000,000
(28)	이안 큐브 오피스텔 -/2/213	51.134	5,650,000	288,907,100	289,000,000
(29)	이안 큐브 오피스텔 -/2/215	39.4622	5,650,000	222,961,430	223,000,000
(30)	이안 큐브 오피스텔 -/2/216	67.1384	5,650,000	379,331,960	379,000,000
(31)	이안 큐브 오피스텔 -/2/217	70.5823	5,650,000	398,789,995	399,000,000
(32)	이안 큐브 오피스텔 -/2/219	51.894	5,650,000	293,201,100	293,000,000
(33)	이안 큐브 오피스텔 -/2/220	54.1146	5,650,000	305,747,490	306,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(34)	이안 큐브 오피스텔 -/2/221	54.1146	5,650,000	305,747,490	306,000,000
(35)	이안 큐브 오피스텔 -/2/222	54.1146	5,650,000	305,747,490	306,000,000
(36)	이안 큐브 오피스텔 -/2/223	55.1897	5,650,000	311,821,805	312,000,000
(37)	이안 큐브 오피스텔 -/2/225	53.7563	5,650,000	303,723,095	304,000,000
(38)	이안 큐브 오피스텔 -/2/226	53.0395	5,650,000	299,673,175	300,000,000
(39)	이안 큐브 오피스텔 -/2/227	53.0395	5,650,000	299,673,175	300,000,000
(40)	이안 큐브 오피스텔 -/2/228	53.0395	5,650,000	299,673,175	300,000,000
(41)	이안 큐브 오피스텔 -/2/235	56.7666	5,650,000	320,731,290	321,000,000
(42)	이안 큐브 오피스텔 -/2/236	56.3367	5,650,000	318,302,355	318,000,000
(43)	이안 큐브 오피스텔 -/2/237	69.0614	5,650,000	390,196,910	390,000,000
(44)	이안 큐브 오피스텔 -/2/238	67.377	5,650,000	380,680,050	381,000,000
(45)	이안 큐브 오피스텔 -/2/239	103.5694	5,520,000	571,703,088	572,000,000
(46)	이안 큐브 오피스텔 -/2/240	67.6046	5,650,000	381,965,990	382,000,000
(47)	이안 큐브 오피스텔 -/2/241	67.3505	5,650,000	380,530,325	381,000,000
(48)	이안 큐브 오피스텔 -/2/244	66.8773	5,650,000	377,856,745	378,000,000
(49)	이안 큐브 오피스텔 -/2/245	67.562	5,650,000	381,725,300	382,000,000
(50)	이안 큐브 오피스텔 -/2/247	66.8922	5,650,000	377,940,930	378,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(51)	이안 큐브 오피스텔 -/3/301	312.4801	4,670,000	1,459,282,067	1,460,000,000
(52)	이안 큐브 오피스텔 -/3/302	278.0982	4,670,000	1,298,718,594	1,300,000,000
(53)	이안 큐브 오피스텔 -/3/303	401.485	4,670,000	1,874,934,950	1,870,000,000
(54)	이안 큐브 오피스텔 -/3/304	36.3248	4,960,000	180,171,008	180,000,000
합 계		4,362.9392	-	-	34,870,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 1층상가	13,000,000~16,000,000원/㎡ 수준	-
본건 인근 2층상가	5,000,000~7,000,000원/㎡ 수준	-
본건 인근 3층 이상	4,500,000~6,000,000원/㎡ 수준	-

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

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 1/113	48.544	근린생활 시설	616,000,000	12,700,000	2020.06.25	담보
							2019.07.29	
2	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 1/103	47.888	근린생활 시설	426,000,000	8,900,000	2020.06.25	담보
							2019.07.29	
3	오사리 1645	이안 큐브 오피스텔 1/123	47.1765	근린생활 시설	501,000,000	10,600,000	2019.10.28	담보
							2019.07.29	
4	일람리 1094	테크노프라자 1/102	45.08	근린생활 시설	680,000,000	15,100,000	2020.03.27	담보
							2017.06.14	
5	일람리 1094	테크노프라자 2/202	85.58	근린생활 시설	425,000,000	4,970,000	2020.03.27	담보
							2017.06.14	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

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

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

34,870,000,000

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 [도로명] 주소] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45	1645, 1647 이안 큐브 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 18층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층				
1		1645	대	일반상업지역	3,334.2			
2		1647	대	일반상업지역	5,975.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호 1,2 소유권대지권	61.5015 18.64 9,310.1	61.5015 18.64	812,000,000	공용면적 53.719㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	65.0057	65.0057	858,000,000	공용면적 56.7798㎡ 포함
					19.7			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	19.7		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	49.8695	49.8695	658,000,000	공용면적 43.5589㎡ 포함
					15.11			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	15.11		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호	101.874	101.874	1,310,000,000	공용면적 88.9827㎡ 포함
					30.87			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	30.87		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	84.1055	84.1055	1,090,000,000	공용면적 73.4626㎡ 포함
					25.49			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	25.49		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호	43.7934	43.7934	578,000,000	공용면적 38.2518㎡ 포함
					13.27			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	13.27		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제124호	50.5869	50.5869	668,000,000	공용면적 44.1856㎡ 포함
					15.33			
				1,2 소유권대지권	-----	15.33		
					9,310.1			
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제125호	50.9479	50.9479	673,000,000	공용면적 44.5008㎡ 포함
					15.44			
				1,2 소유권대지권	-----	15.44		
					9,310.1			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제126호	50.9479	50.9479	673,000,000	공용면적 44.5008㎡ 포함
					15.44			
				1,2 소유권대지권	-----	15.44		
					9,310.1			
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제128호	50.9479	50.9479	673,000,000	공용면적 44.5008㎡ 포함
					15.44			
				1,2 소유권대지권	-----	15.44		
					9,310.1			
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제129호	50.9479	50.9479	673,000,000	공용면적 44.5008㎡ 포함
					15.44			
				1,2 소유권대지권	-----	15.44		
					9,310.1			

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제130호	105.5453	105.5453	1,390,000,000	공용면적 92.1895㎡ 포함
					31.98			
				1,2 소유권대지권	-----	31.98		
					9,310.1			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제131호	82.4589	82.4589	981,000,000	공용면적 72.0244㎡ 포함
					24.99			
				1,2 소유권대지권	-----	24.99		
					9,310.1			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제132호	91.6515	91.6515	1,090,000,000	공용면적 80.0539㎡ 포함
					27.77			
				1,2 소유권대지권	-----	27.77		
					9,310.1			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제133호	67.8221	67.8221	814,000,000	공용면적 59.2397㎡ 포함
					20.55			
				1 소유권대지권	-----	20.55		
					9,310.1			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제134호	67.8221	67.8221	814,000,000	공용면적 59.2397㎡ 포함
					20.55			
				1,2 소유권대지권	-----	20.55		
					9,310.1			

기준시점 : 2021. 01. 06

구분건물 감정평가명세표

페이지: 5

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제135호	136.196	136.196	1,660,000,000	공용면적 118.9616㎡ 포함
					41.27			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	41.27		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제136호	110.3832	110.3832	1,350,000,000	공용면적 96.415㎡ 포함
					33.45			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	33.45		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제137호	67.4135	67.4135	667,000,000	공용면적 58.8829㎡ 포함
					20.43			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.43		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제138호	65.675	65.675	650,000,000	공용면적 57.3644㎡ 포함
					19.9			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	19.9		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제139호	65.675	65.675	650,000,000	공용면적 57.3644㎡ 포함
					19.9			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	19.9		

기준시점 : 2021. 01. 06

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제140호	65.675	65.675	650,000,000	공용면적 57.3644㎡ 포함
					19.9			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	19.9		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제141호	69.58	69.58	689,000,000	공용면적 60.7753㎡ 포함
					21.09			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	21.09		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제142호	126.0885	126.0885	1,230,000,000	공용면적 110.1331㎡ 포함
					38.21			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	38.21		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	49.752	49.752	281,000,000	공용면적 43.4563㎡ 포함
					15.08			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	15.08		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	51.134	51.134	289,000,000	공용면적 44.6634㎡ 포함
					15.5			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	15.5		

기준시점 : 2021. 01. 06

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 7

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	51.134	51.134	289,000,000	공용면적 44.6634㎡ 포함
					15.5			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	15.5		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	51.134	51.134	289,000,000	공용면적 44.6634㎡ 포함
					15.5			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	15.5		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	39.4622	39.4622	223,000,000	공용면적 34.4686㎡ 포함
					11.96			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	11.96		
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호	67.1384	67.1384	379,000,000	공용면적 58.6426㎡ 포함
					20.35			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	20.35		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호	70.5823	70.5823	399,000,000	공용면적 61.6507㎡ 포함
					21.39			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	21.39		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 8

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	51.894	51.894	293,000,000	공용면적 45.3273㎡ 포함
					15.73			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	15.73		
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제220호	54.1146	54.1146	306,000,000	공용면적 47.2668㎡ 포함
					16.4			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	16.4		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제221호	54.1146	54.1146	306,000,000	공용면적 47.2668㎡ 포함
					16.4			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	16.4		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제222호	54.1146	54.1146	306,000,000	공용면적 47.2668㎡ 포함
					16.4			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	16.4		
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제223호	55.1897	55.1897	312,000,000	공용면적 48.206㎡ 포함
					16.72			
			1,2 소유권대지권		----- 9,310.1	16.72		

기준시점 : 2021. 01. 06

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 9

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제225호	53.7563	53.7563	304,000,000	공용면적 46.9538㎡ 포함
					16.29			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	16.29		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제226호	53.0395	53.0395	300,000,000	공용면적 46.3277㎡ 포함
					16.07			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	16.07		
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제227호	53.0395	53.0395	300,000,000	공용면적 46.3277㎡ 포함
					16.07			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	16.07		
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제228호	53.0395	53.0395	300,000,000	공용면적 46.3277㎡ 포함
					16.07			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	16.07		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제235호	56.7666	56.7666	321,000,000	공용면적 49.5832㎡ 포함
					17.2			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	17.2		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 10

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제236호	56.3367	56.3367	318,000,000	공용면적 49.2077㎡ 포함
					17.07			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	17.07		
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제237호	69.0614	69.0614	390,000,000	공용면적 60.3222㎡ 포함
					20.93			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.93		
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제238호	67.377	67.377	381,000,000	공용면적 58.851㎡ 포함
					20.42			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.42		
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제239호	103.5694	103.5694	572,000,000	공용면적 90.4636㎡ 포함
					31.36			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	31.36		
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제240호	67.6046	67.6046	382,000,000	공용면적 59.0499㎡ 포함
					20.49			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.49		

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 11

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제241호	67.3505	67.3505	381,000,000	공용면적 58.8278㎡ 포함
					20.41			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.41		
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제244호	66.8773	66.8773	378,000,000	공용면적 58.4146㎡ 포함
					20.27			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.27		
(49)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제245호	67.562	67.562	382,000,000	공용면적 59.0127㎡ 포함
					20.47			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.47		
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제247호	66.8922	66.8922	378,000,000	공용면적 58.4275㎡ 포함
					20.27			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	20.27		
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	312.4801	312.4801	1,460,000,000	공용면적 272.9382㎡ 포함
					94.69			
				1,2 소유권대지권	----- 9,310.1	94.69		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 12

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(52)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 84.27 1,2 소유권대지권 ----- 9,310.1	278.0982 84.27	278.0982 84.27	1,300,000,000	공용면적 242.907㎡ 포함		
(53)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 121.67 1,2 소유권대지권 ----- 9,310.1	401.485 121.67	401.485 121.67			1,870,000,000	공용면적 350.6815㎡ 포함
(54)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 11.01 1,2 소유권대지권 ----- 9,310.1	36.3248 11.01	36.3248 11.01				
합 계					₩34,870,000,000.-					
			이	하 여	백					

기준시점 : 2021. 01. 06

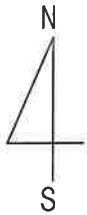
구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 충청남도 서산시 성연면 일람리 소재 '성연초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 북동측 인근으로 '서산테크노밸리 일반산업단지'가 위치하고 있으며, 남동측 인근으로는 단독주택 및 근린생활시설, 대규모 아파트단지 등의 주상용 부동산이 소재하고있는 등, 제반 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건 대지권 목적의 토지는 인접필지 및 도로대비 등과 평탄한 가장형 토지로서 주상용건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 서측 및 북측으로 각각 폭 약 25미터, 폭 약 15미터 내외의 아스팔트포장 도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>. ■ 기호 2) 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(도시지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>.
주 위 전 경	

구분건물감정평가요항표(2)

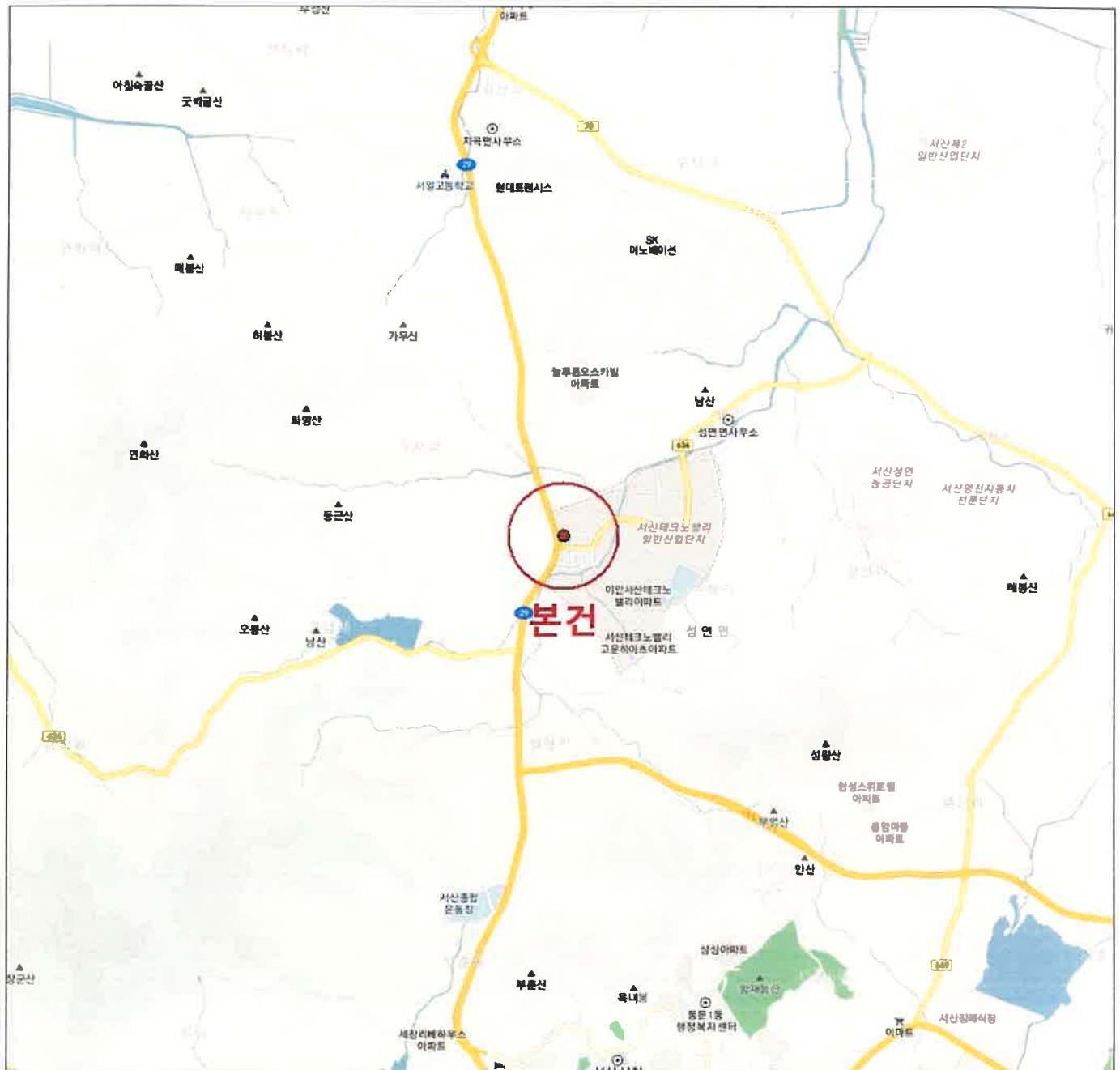
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건 내 제1층 제116호 외 53개호 로서, (사용승인일 : 2019.07.29) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 전면 통유리 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 샤시 마감, 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 근린생활시설로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	
임 대 상 황	본건 임대관계는 공실 등으로 "없음"으로 기재하오니 공매 진행시 재확인하시기 바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	
본 건 전 경	

광역위치도

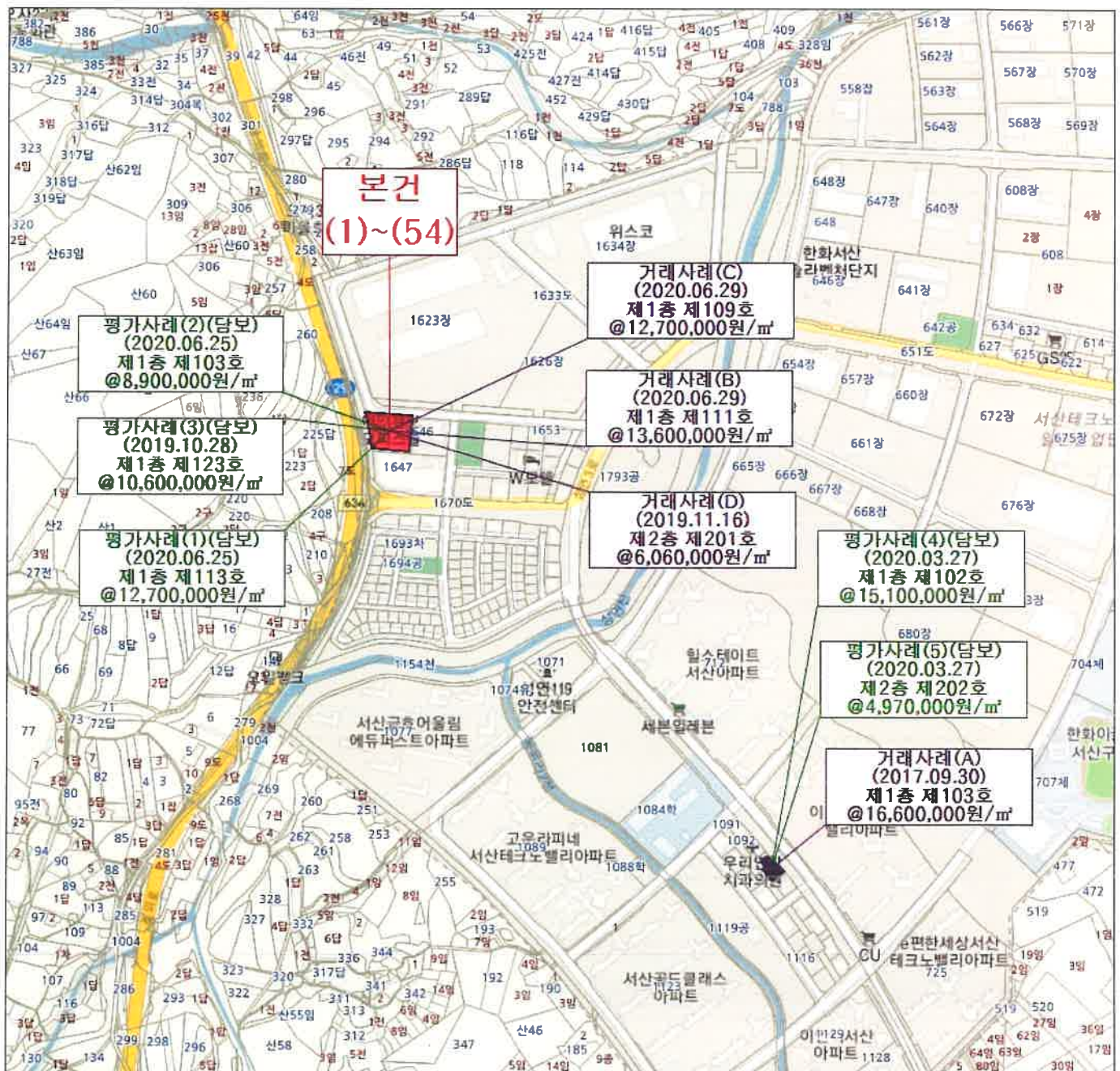


소재지

충청남도 서산시 성연면 오사리 일대



충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외이안 큐브오피스텔 제1층 제116호 외



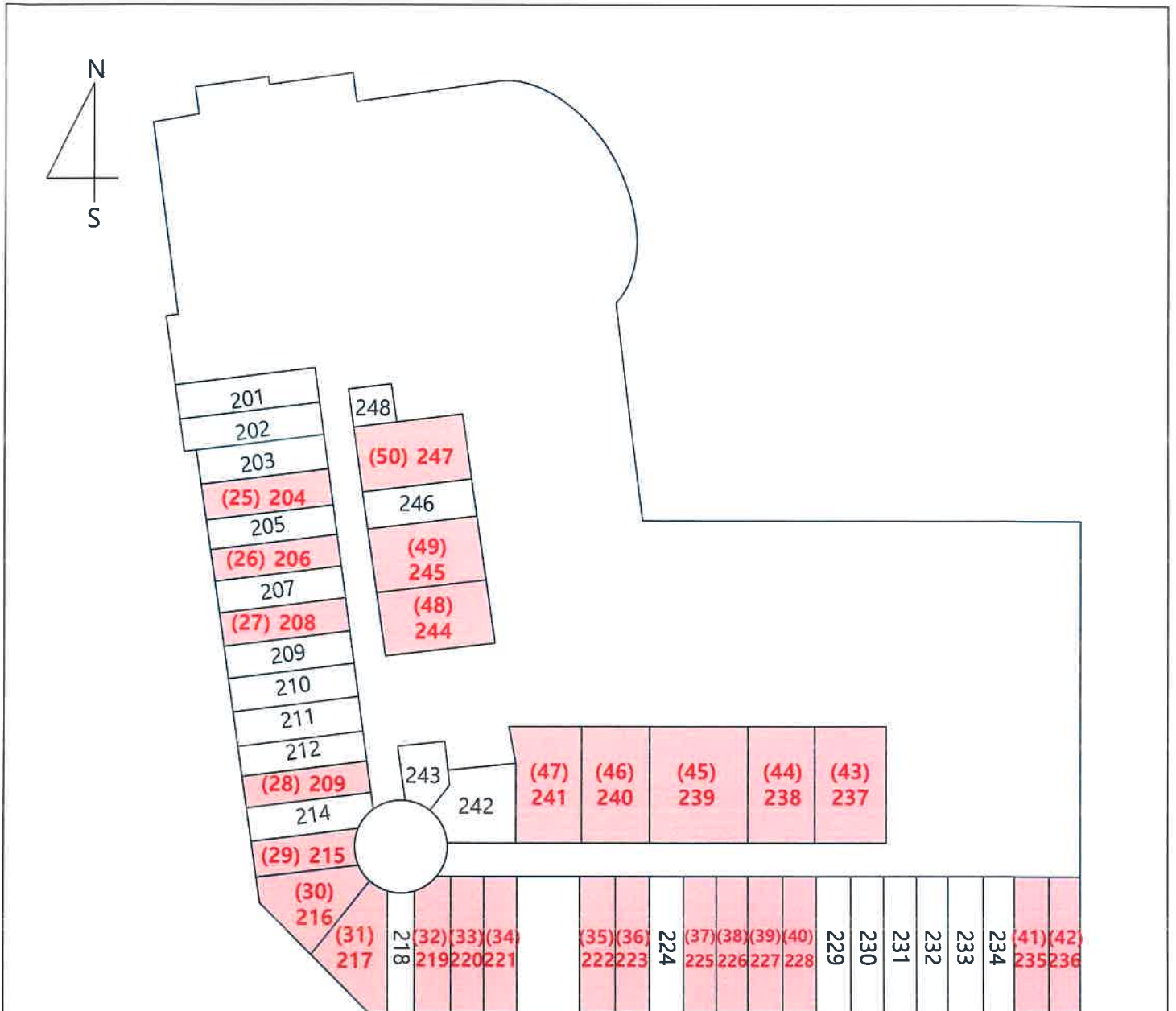
호 별 배 치 도



【 제1층 호별배치도 】

※ 임 대 상 황 : 없 음.

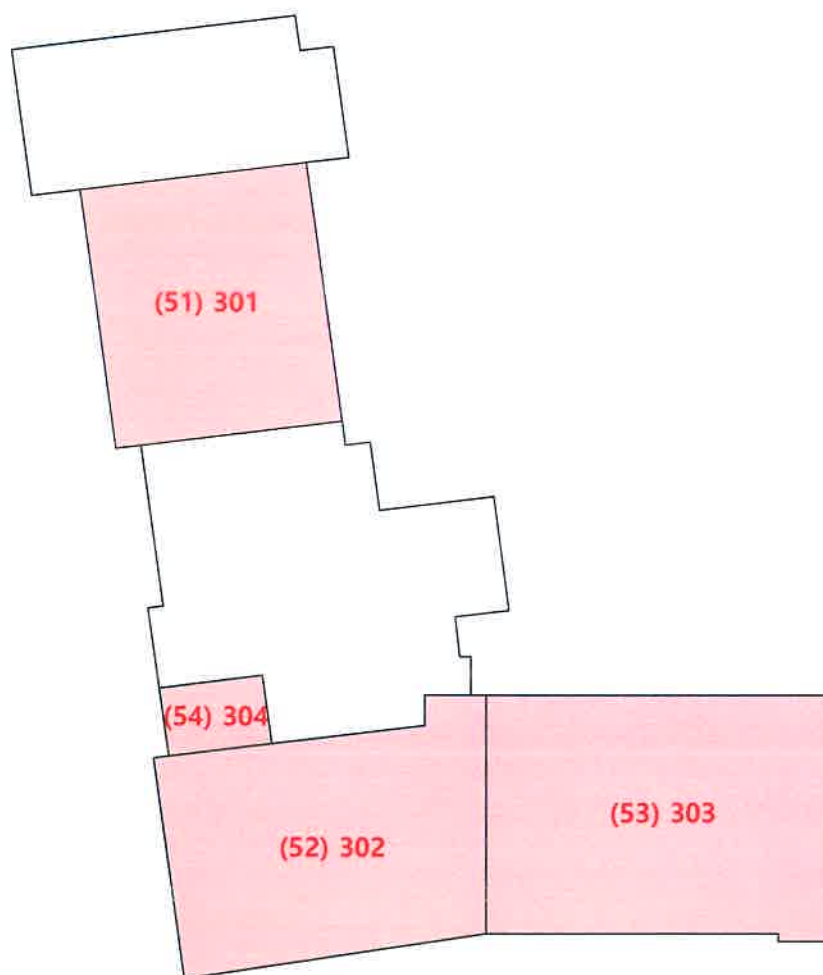
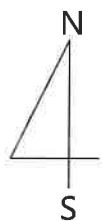
호 별 배 치 도



【 제2층 호별배치도 】

※ 임 대 상 황 : 없 음.

호 별 배 치 도



【 제3층 호별배치도 】

※ 임 대 상 황 : 없 음.

사 진 용 지



【본건 단지 원경】



【본건 단지 및 주위환경】

사 진 용 지



【본건 단지 및 주위환경】



【본건 단지 전경】

사 진 용 지



【본건 1층 전면 상가】



【본건 1층 후면 상가】

사 진 용 지



【본건 1층 내부】



【본건 2층 내부】

사 진 용 지



【본건 2층 내부】



【본건 3층 내부】

사 진 용 지



【본건 3층 내부】



【본건 3층 내부】