

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외 1필지 이안큐브오피스텔 제6층 제씨-620호 외 (부동산)
의뢰인	엠씨아이대부(주)
감정평가서번호	경일10-260309-212

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



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김병주

김 병 주




(주)경일감정평가법인

대표이사

김 호 성

(서명날인)



감정평가액	일십억사천이백만원정(₩1,042,000,000.-)					
의뢰인	엠씨아이대부(주)		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.03.11	2026.03.11	2026.03.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	1,042,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,042,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김희석  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 "오사삼거리" 북동측 인근에 위치하는 구분건물[주 용도: 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설, 명칭: 이안큐브오피스텔, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다)] 제6층 제씨-620호 외 8개 호수로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 1필지 (충청남도 서산시 성연면 성연2로 45)							
명칭 동/층/호수	이안큐브오피스텔 제6층 제씨-620호 외 8개호							
건물 의 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) 및 근린생활시설		2019.07.29		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	이안큐브오피스텔 -/6/씨-620	22.8847	22.8847	34.1675	57.0522	6.7002	업무시설 (오피스텔)
나	이안큐브오피스텔 -/7/씨-720	22.8847	22.8847	34.1675	57.0522	6.7002	업무시설 (오피스텔)
다	이안큐브오피스텔 -/9/비-901	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
라	이안큐브오피스텔 -/9/비-910	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
마	이안큐브오피스텔 -/9/에이-920	23.4607	23.4607	35.0555	58.5162	6.8688	업무시설 (오피스텔)
바	이안큐브오피스텔 -/10/에이-1015	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
사	이안큐브오피스텔 -/13/비-1312	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
아	이안큐브오피스텔 -/14/비-1425	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
자	이안큐브오피스텔 -/16/비-1620	24.0349	24.0349	36.1342	60.1691	7.037	업무시설 (오피스텔)
합계		213.4395	213.4395	320.1957	533.6352	62.4912	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 11일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2026년 03월 11일 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.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 하는 평가액에서, 귀 요청 및 감정평가 목적에 따라 토지와 건물의 가액을 배분하여 표기하였습니다.
- 본건 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구” 내 [비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]를 참고하였습니다.
- 본건 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 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, 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 감정평가 방법(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	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/5/비-507	26.4964	업무시설 (오피스텔)	140,000,000	5,280,000	2024.04.12
							2019.07.29
B	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/4/에이-406 외	142.82	업무시설 (오피스텔)	770,000,000	5,390,000	2024.10.18
							2019.07.29
C	오사리 1645외	이안큐브오피스텔 -/15/에이-1514	24.0349	업무시설 (오피스텔)	125,000,000	5,200,000	2023.08.02
							2019.07.29

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건과 동일건물 내에 소재하여 본건과 물적유사성이 같아 비교가능성이 높은 " 거래사례(A)"를 "기호(가)~(자)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)~(자)

본건은 구분건물(업무시설(오피스텔))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 지방권 (오피스텔) 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	99.38	2024.03
기준시점 당시 매매가격지수	94.23	2026.01
시점수정치	0.94818	94.23 / 99.38

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호(가),(나) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지외부요인 동일합니다.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저) 등		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 등		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성 등		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 등		
단지내부요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지내부요인 동일합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수 등		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태 등		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태 등		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 등		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태 등		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등		
호별요인	층별 효용	층별 효용 등	1.00	대체로 유사합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 등		
	향별 효용	향별 효용 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 [본건 기호(다)~(바) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설 과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거 리 및 편의성 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지외부요인 동일합니다.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고지) 등		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 등		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과 의 접근성 등		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유 무 및 거리 등		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지내부요인 동일합니다.
	건물의 규모	층 세대수, 건물의 최고 층수 등		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성 상태 등		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외 부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로 티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설 비(승강기 등)의 유무 및 상태 등		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 등		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연 결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치 원)의 유무 및 상태 등		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	0.96	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세하나, 복층 유무 등에서 열세한 바, 종합적인 개별요인 열세합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이 터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공공시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 등		
	향별 효용	향별 효용 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유 무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유 무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용 [본건 기호(사)~(자) / 사례 기호(A)]

조건	항목		비교치	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설 과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거 리 및 편의성 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지외부요인 동일합니다.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저) 등		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 등		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과 의 접근성 등		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유 무 및 거리 등		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드	시공사의 브랜드 등	1.00	본건과 동일건물 내 소재하여 단지내부요인 동일합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수 등		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성 상태 등		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외 부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로 티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설 비(승강기 등)의 유무 및 상태 등		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부 등		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연 결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치 원)의 유무 및 상태 등		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등		
호별 요인	층별 효용	층별 효용 등	0.97	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세하나, 복층 유무 등에서 열세한 바, 종합적인 개별요인 열세합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이 터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성 등		
	향별 효용	향별 효용 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기 등		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유 무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유 무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	대체로 유사합니다.
	행정적 규제	행정적 규제 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등		
개 별 요 인 비 교 치			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,280,000	1.000	0.94818	1.000	5,006,390	5,010,000
나	5,280,000	1.000	0.94818	1.000	5,006,390	5,010,000
다	5,280,000	1.000	0.94818	0.960	4,806,134	4,810,000
라	5,280,000	1.000	0.94818	0.960	4,806,134	4,810,000
마	5,280,000	1.000	0.94818	0.960	4,806,134	4,810,000
바	5,280,000	1.000	0.94818	0.960	4,806,134	4,810,000
사	5,280,000	1.000	0.94818	0.970	4,856,198	4,860,000
아	5,280,000	1.000	0.94818	0.970	4,856,198	4,860,000
자	5,280,000	1.000	0.94818	0.970	4,856,198	4,860,000

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	이안큐브오피스텔 -/6/씨-620	22.8847	5,010,000	114,652,347	115,000,000
나	이안큐브오피스텔 -/7/씨-720	22.8847	5,010,000	114,652,347	115,000,000
다	이안큐브오피스텔 -/9/비-901	24.0349	4,810,000	115,607,869	116,000,000
라	이안큐브오피스텔 -/9/비-910	24.0349	4,810,000	115,607,869	116,000,000
마	이안큐브오피스텔 -/9/에이-920	23.4607	4,810,000	112,845,967	113,000,000
바	이안큐브오피스텔 -/10/에이-1015	24.0349	4,810,000	115,607,869	116,000,000
사	이안큐브오피스텔 -/13/비-1312	24.0349	4,860,000	116,809,614	117,000,000
아	이안큐브오피스텔 -/14/비-1425	24.0349	4,860,000	116,809,614	117,000,000
자	이안큐브오피스텔 -/16/비-1620	24.0349	4,860,000	116,809,614	117,000,000
합 계		213.4395	-	-	1,042,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 오피스텔	5,000,000 ~ 5,400,000원/m ²	-

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

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	오사리 1645	이안큐브오피스텔 -7/비-710	23.4589	업무시설 (오피스텔)	126,000,000	5,370,000	2025.10.05	담보
							2019.07.29	
2	오사리 1645	이안큐브오피스텔 -6/비-613	23.4589	업무시설 (오피스텔)	127,000,000	5,410,000	2025.05.02	담보
							2019.07.29	
3	오사리 1645	이안큐브오피스텔 -12/에이-1212	24.0349	업무시설 (오피스텔)	125,000,000	5,200,000	2025.05.02	담보
							2019.07.29	
4	오사리 1645	이안큐브오피스텔 -14/에이-1411	27.0724	업무시설 (오피스텔)	143,000,000	5,280,000	2026.03.04	담보
							2019.07.29	
5	오사리 1629	성연에드가오피스텔 -5/504	26.14	업무시설 (오피스텔)	134,000,000	5,130,000	2025.03.21	담보
							2019.01.17	
6	오사리 1629	성연에드가오피스텔 -4/402	35.76	업무시설 (오피스텔)	181,294,000	5,070,000	2024.12.18	담보
							2019.01.17	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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)
집합건물/ 오피스텔(주거)	50.90	54.24	88	37.03	37.52	43	34.25	34.57	35

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)

1,042,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 " 집합건물 구분평가지 토지 및 건물 배분 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 - 한국부동산연구원】

(단위: %)

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상 가 건 물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천 제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (인천 제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		토지	건물	
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시 (인천 제외)	5층 이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층 이상	20~30	70~80
	지방	5층 이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층 이상	18~28	72~82

주 1 : 본 배분비율은 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주되게 적용함

주 2 : 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역 요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초월하여 적용할 수 있음)

주 3 : 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함

주 4 : 지하층의 배분비율은 자료의 한계로 인하여 기준층(상가건물: 1층, 오피스건물 2층)에 층별 효용비를 적용한 부동산가격을 기초로 산정한 것으로, 평가사례에 따라 적의 조정해야 함

주 5 : 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음

※ 출처: 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (2024.11, 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건(오피스텔)은 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 20% : 80% 으로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
가	이안큐브오피스텔 -7/씨-720	22.8847	6.7002	115,000,000	20	80	23,000,000	92,000,000
나	이안큐브오피스텔 -6/씨-620	22.8847	6.7002	115,000,000	20	80	23,000,000	92,000,000
다	이안큐브오피스텔 -9/비-901	24.0349	7.037	116,000,000	20	80	23,200,000	92,800,000
라	이안큐브오피스텔 -9/비-910	24.0349	7.037	116,000,000	20	80	23,200,000	92,800,000
마	이안큐브오피스텔 -9/에이-920	23.4607	6.8688	113,000,000	20	80	22,600,000	90,400,000
바	이안큐브오피스텔 -10/에이-1015	24.0349	7.037	116,000,000	20	80	23,200,000	92,800,000
사	이안큐브오피스텔 -13/비-1312	24.0349	7.037	117,000,000	20	80	23,400,000	93,600,000
아	이안큐브오피스텔 -14/비-1425	24.0349	7.037	117,000,000	20	80	23,400,000	93,600,000
자	이안큐브오피스텔 -16/비-1620	24.0349	7.037	117,000,000	20	80	23,400,000	93,600,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청남도 서산시 성연면 오사리 [도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45	1645, 1647 이안큐브 오피스텔	업무시설 (오피 스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 지4층 지3층 지2층 지1층 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			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제씨-620호 1,2 소유권대지권	22.8847 6.7002 ----- 9,310.1	22.8847 6.7002	115,000,000	공용면적 34.1675㎡ 포함

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제씨-720호	22.8847	22.8847	배분내역 23,000,000 92,000,000 115,000,000	공용면적 34.1675㎡ 포함
					6.7002			
					-----	6.7002		
					9,310.1			
다				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제비-901호	24.0349	24.0349	배분내역 23,000,000 92,000,000 116,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		
					9,310.1			
라				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제비-910호	24.0349	24.0349	배분내역 23,200,000 92,800,000 116,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		
					9,310.1			
				(내)			배분내역 23,200,000 92,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				철근콘크리트구조 제9층 제에이-920호 1,2 소유권대지권	23.4607	23.4607	113,000,000	공용면적 35.0555㎡ 포함
					6.8688			
					-----	6.8688		
					9,310.1			
					토지·건물 배분내역			
					토 지:		22,600,000	
					건 물:		90,400,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제에이-1015호 1,2 소유권대지권	24.0349	24.0349	116,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		
					9,310.1			
					토지·건물 배분내역			
					토 지:		23,200,000	
					건 물:		92,800,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제비-1312호 1,2 소유권대지권	24.0349	24.0349	117,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		
					9,310.1			
					토지·건물 배분내역			
					토 지:		23,400,000	
					건 물:		93,600,000	
아				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제비-1425호 1,2 소유권대지권	24.0349	24.0349	117,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
					7.037			
					-----	7.037		


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제비-1620호 1,2 소유권대지권	9,310.1			
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	23,400,000	
						건 물:	93,600,000	
					24.0349	24.0349	117,000,000	공용면적 36.1342㎡ 포함
	7.037							
	-----	7.037						
	9,310.1							
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	23,400,000	
						건 물:	93,600,000	
	합 계						₩1,042,000,000.-	
			이	하	여	백		

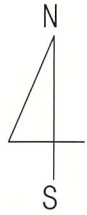
구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 "오사삼거리" 북동측 인근에 위치합니다.</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 인근으로 오피스텔, 상가 및 점포, 아파트 단지 등의 주거 및 상업용 부동산이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.</p>
<p>인 접 도로 상 황</p>	<p>본건 필지 서측으로 노폭 약 25미터, 남측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<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>

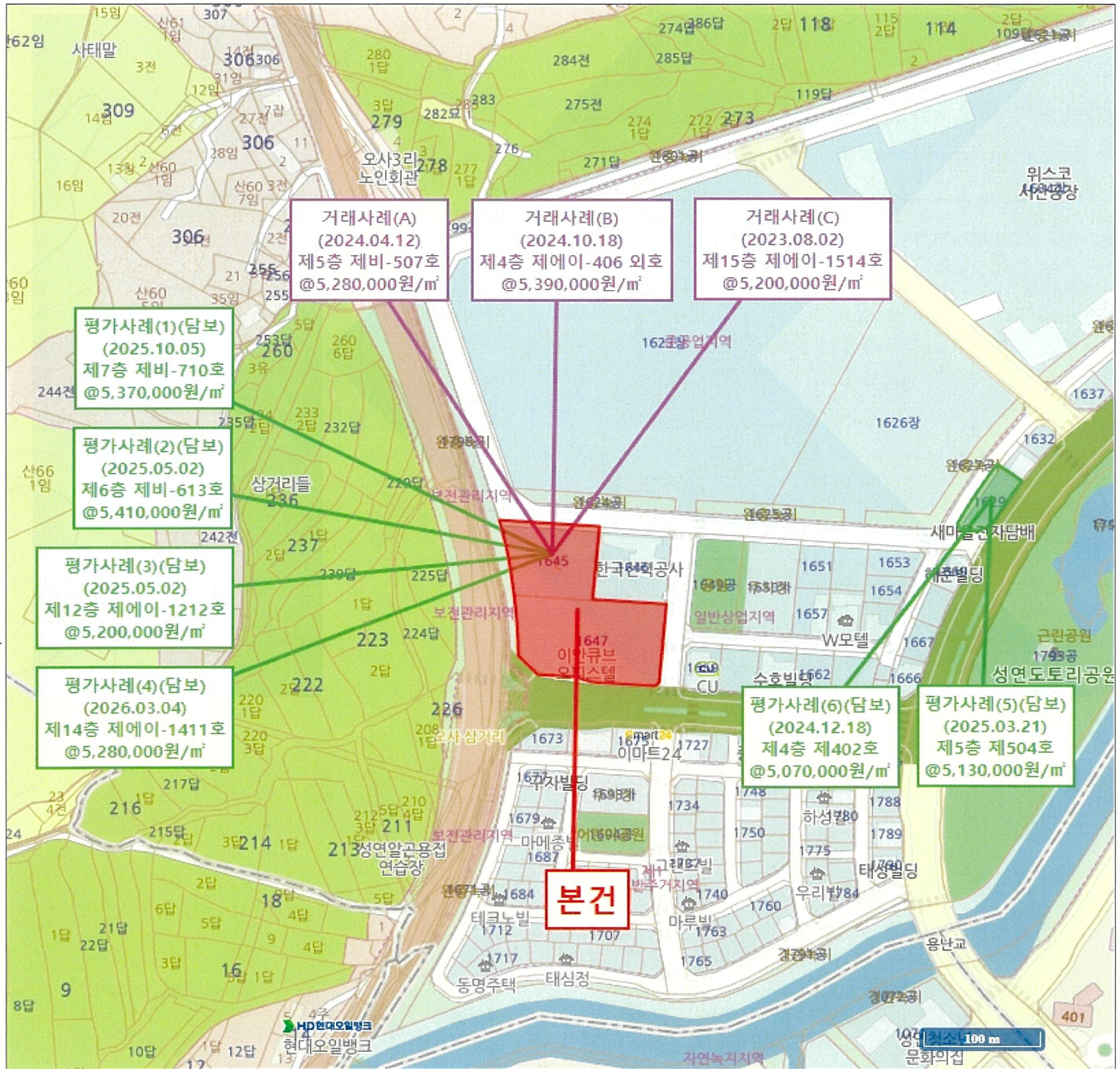
구분건물감정평가요항표(2)

<p>건 물 구 조</p>	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 건 내 제6층 제씨-620호 외 8개호로서, (사용승인일 : 2019.07.29) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 및 일부 통유리 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>본건 기호(가)~(자)는 공부상 업무시설(오피스텔)로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보 설비, 승강기설비, 기타설비(기계식 주차설비) 등이 구비되어 있습니다.</p>
<p>부 합 물 및 종 물 관 계</p>	<p>-.</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>-.</p>
<p>공부와 의 차이 및 기타사항</p>	<p>-.</p>
<p>본 건 전 경</p>	

상세 위치도



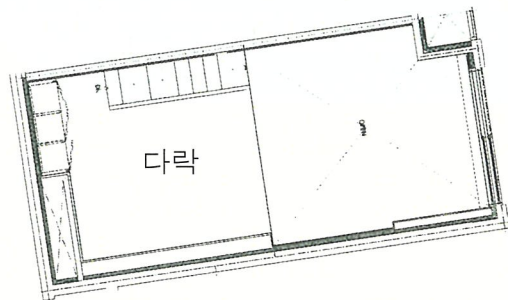
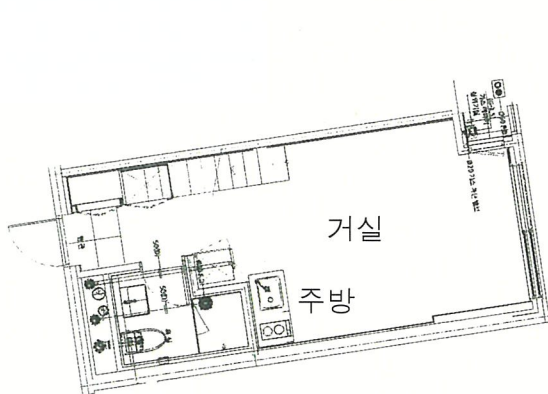
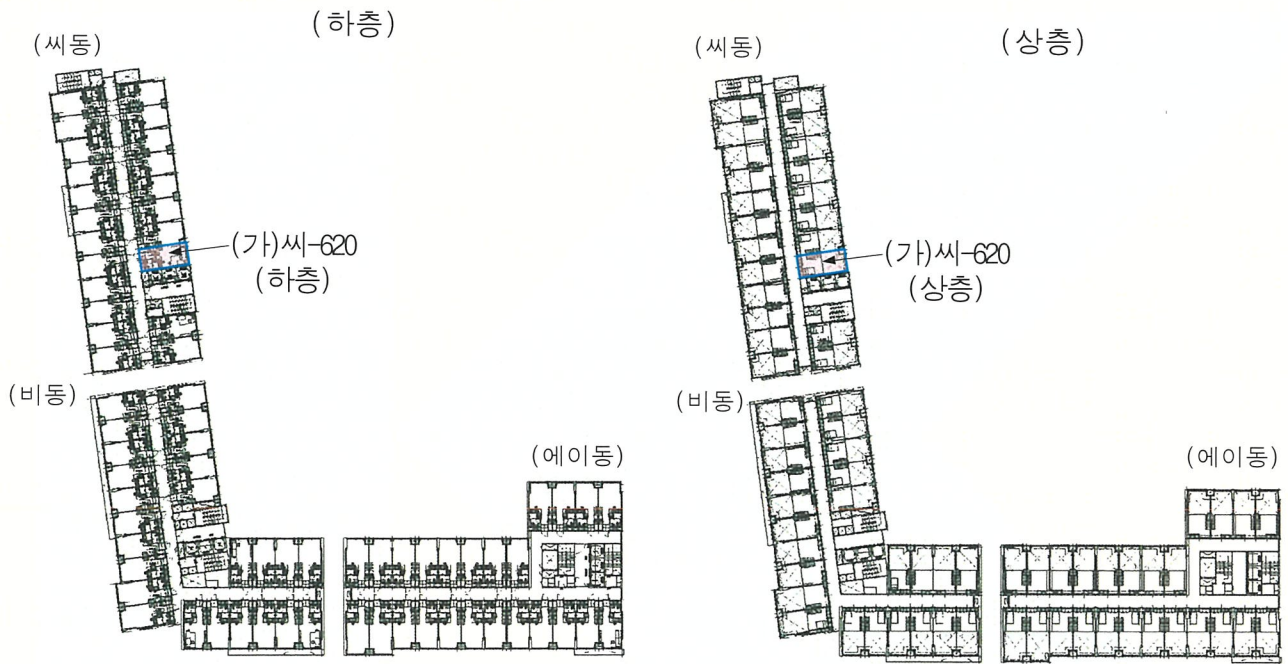
소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외 1필지 이안큐브오피스텔 제6층 제씨-620호 외
-----	---



건물개황도

4

호별배치도

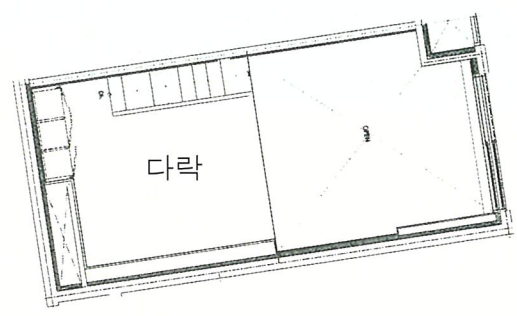
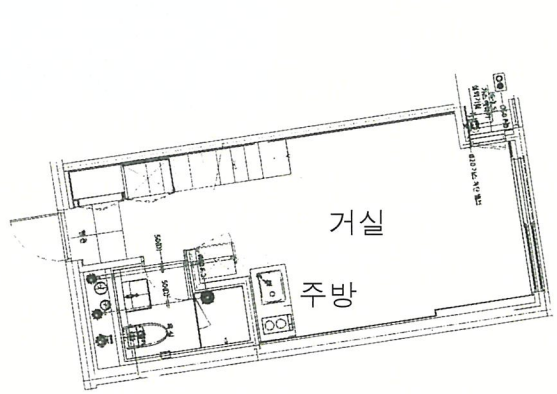
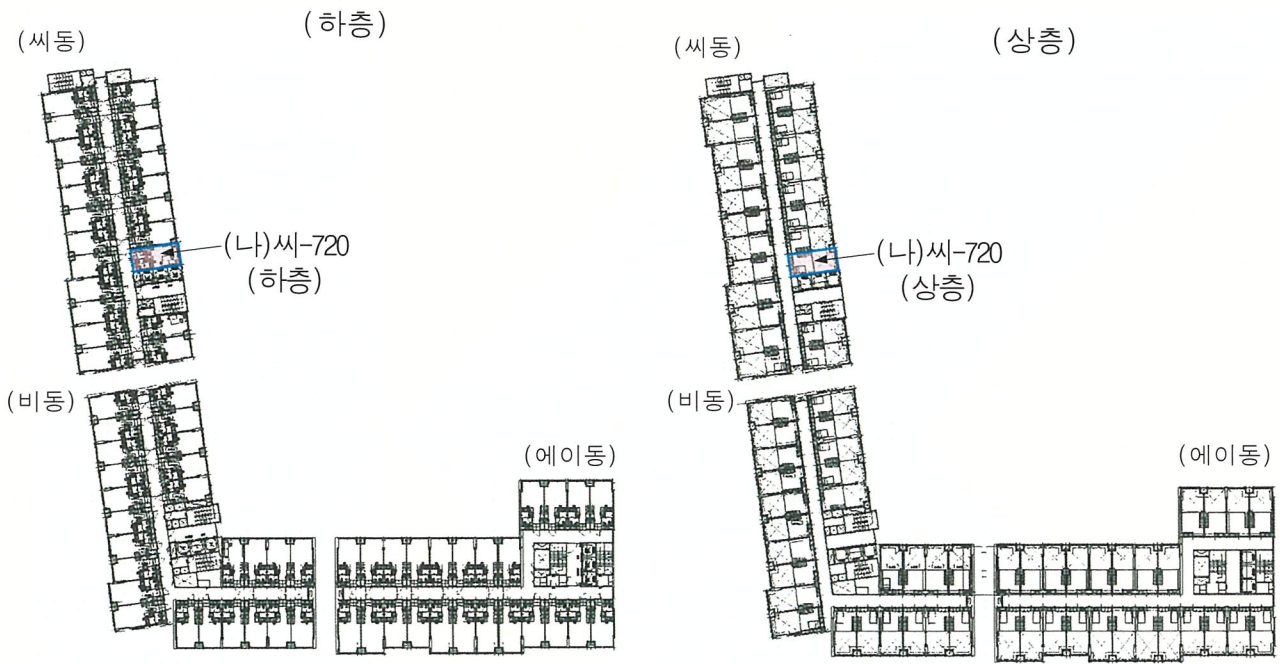


< 이안큐브오피스텔 제6층 >

건물개황도

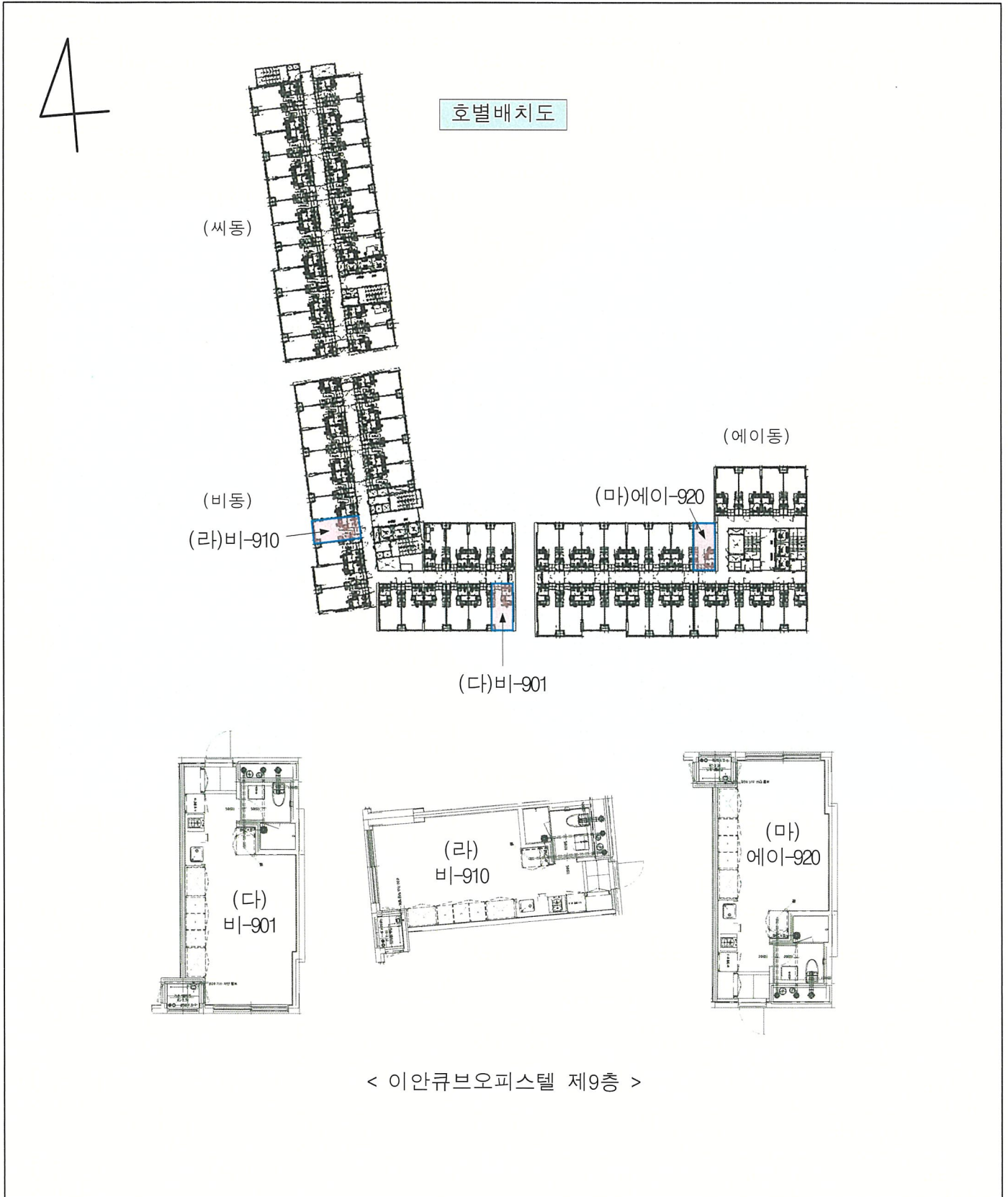
4

호별배치도

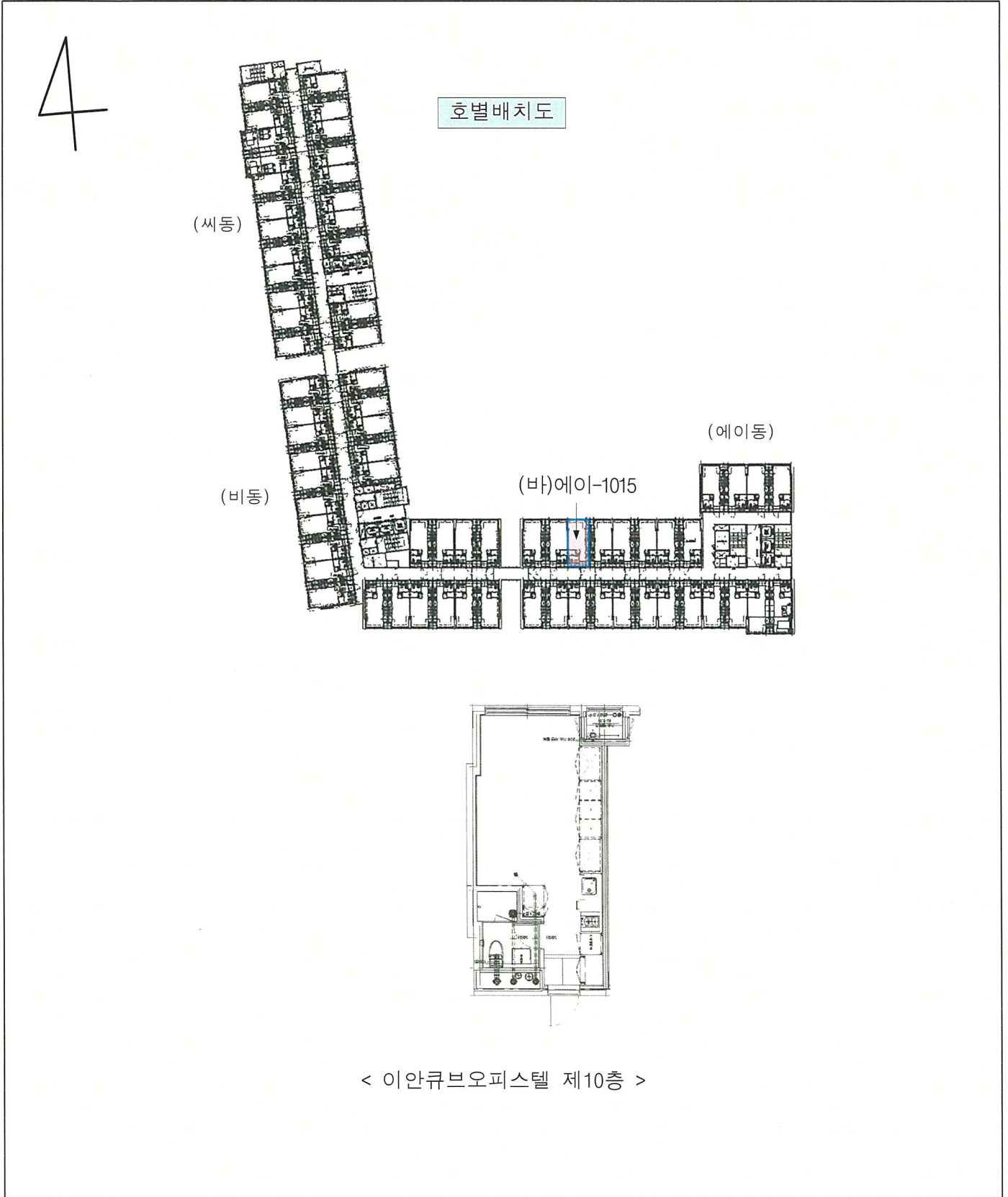


< 이안큐브오피스텔 제7층 >

건물개황도



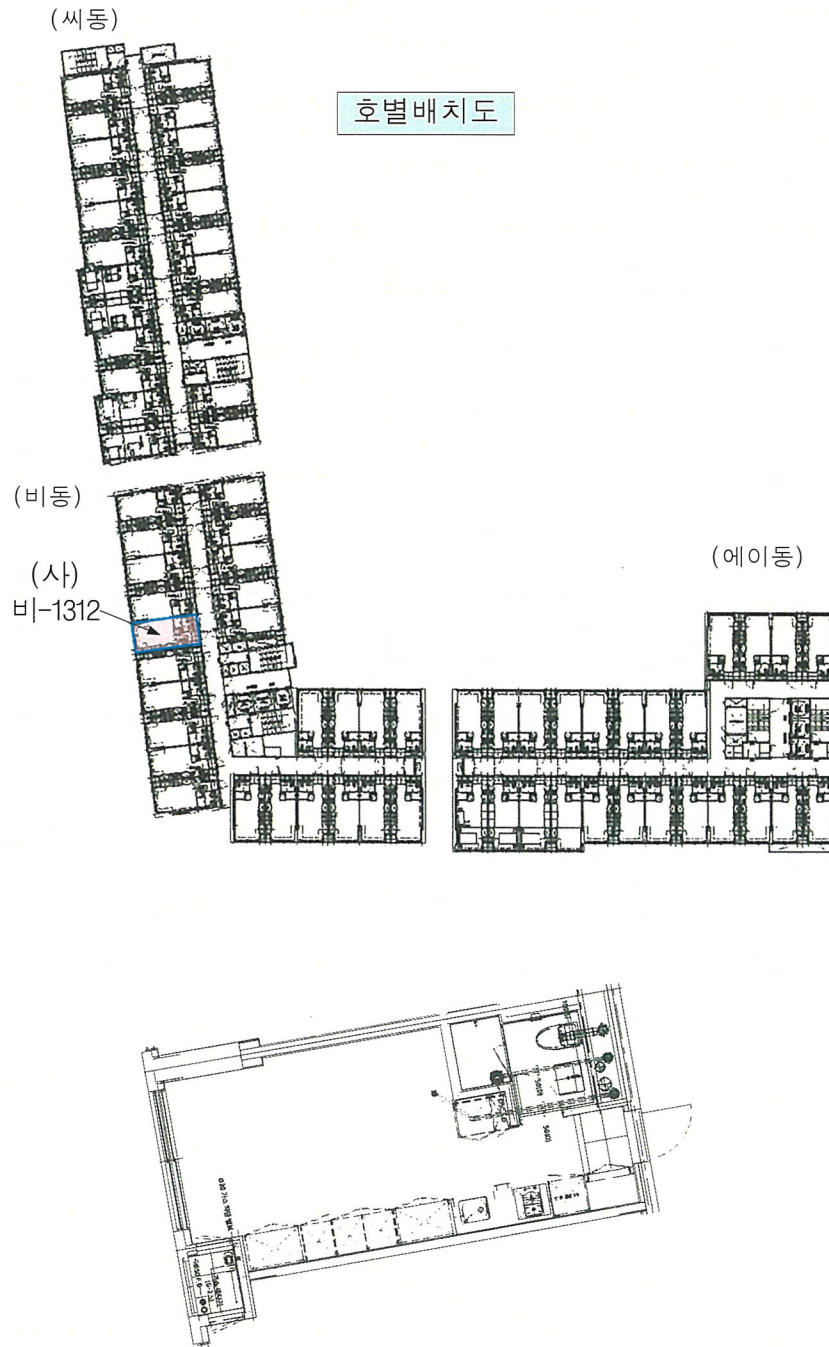
건물개황도



< 이안큐브오피스텔 제10층 >

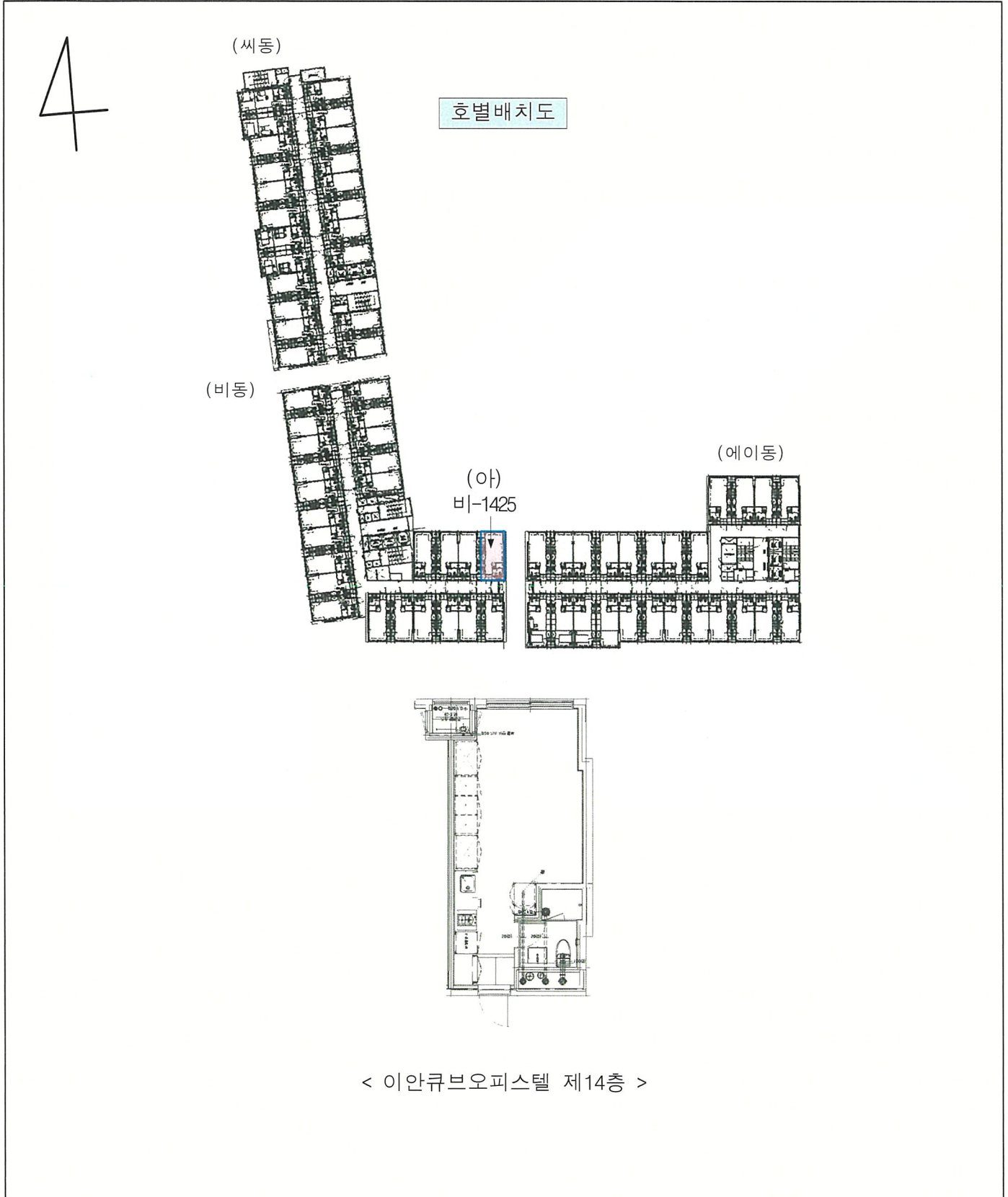
건물개황도

4



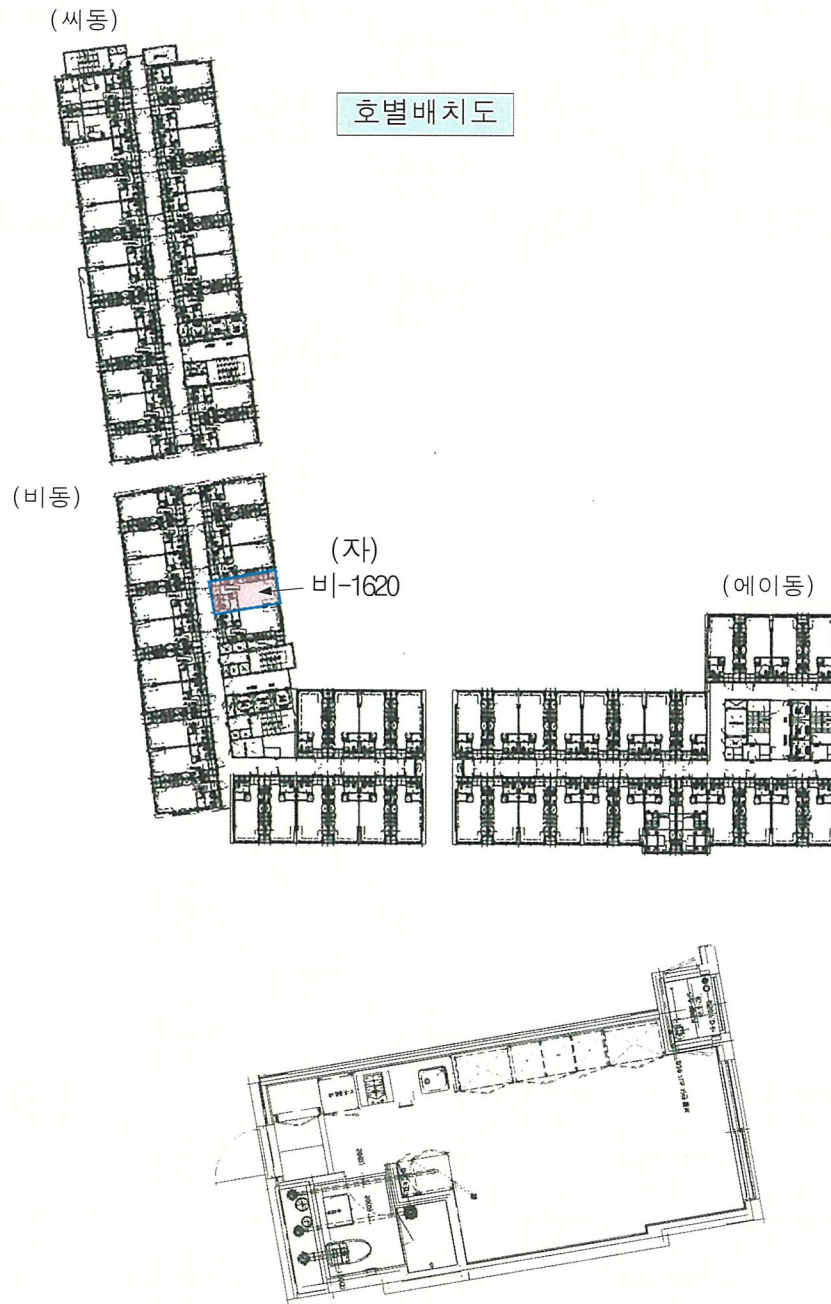
< 이안큐브오피스텔 제13층 >

건물개황도



건물개황도

4



< 이안큐브오피스텔 제16층 >

사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 주위환경(1)】



【본건 주위환경(2)】

수 수 료 청 구 서

엠씨아이대부(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-260309-212

의뢰하신 『충청남도 서산시 성연면 오사리 1645 외 1필지 이안큐브오피스텔 제6층 제씨-620호 외』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

	과 목	금 액	비 고
	평가수수료	₩1,032,880.-	
실 비	여 비	267,400	※ 감정평가수수료 하한 적용 1,006,000+(42,000,000×8/10,000×0.8) ≒1,032,880
	물건조사비	90,000	
	공부발급비	12,900	
	기타 실비	3,000	
	특별용역비		
	실비 합계	373,300	
	합 계	₩1,406,000.-	* 1,000원미만절사
	부 가 가 치 세	₩140,600	
	총 계	₩1,546,600.-	
	기납부 착수금	₩	
	정 산 청 구 액	₩1,546,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-2066-1555-7	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC제일은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(260309-212)로 하여 주시기 바랍니다.

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 김 호

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

