


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔 제2층 제209호 외 소재 부동산
의뢰인	 푸른새마을금고 이사장
평가서 번호	대화 07-2603-4-0011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



**(주)대화감정평가법인 충남지사**

충청남도 천안시 동남구 청수4로 18 청수로자벨 705호  
대표전화 : (041)417-3535 FAX : (041)554-0224

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 김영민 (인)

(주)대화감정평가법인

충남지사 지사장 안재광 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억일천육백만원정 (₩316,000,000.-)					
의뢰인	푸른새마을금고 이사장	감정평가 목적	공매			
제출처	푸른새마을금고	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	대우산업개발주식회사 (수탁사: 신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
(기타 참고사항)	-	2026. 03. 10	2026. 03. 10	2026.03.10		
평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	316,000,000
	합계					₩316,000,000.-
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	<span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">안재광</span>					
	(인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1 대상물건 개요

소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645, 1647번지 "이안큐브오피스텔"
주용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설
사용승인일자	2019. 7. 29
건물의 구조	철근콘크리트구조(철근)콘크리트
층수	지하4층 / 지상18층

기 호	구 분	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률(%)	용도
가	제2층 제209호	51.1340	44.6634	95.7974	15.50	53.38	근린생활시설
나	제2층 제243호	23.9824	20.9476	44.93	7.27	53.38	근린생활시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 "오사3리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 이안큐브오피스텔 제2층 제209호, 제2층 제243호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 3월 10일 임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 3월 10일임.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 위치는 건축물현황도면 및 현실 점유부분으로 확인하였으니 업무 진행 시 참고 바람.

다. 대상물건은 공매 목적의 감정평가 건으로 타 용도로 이용시 감정평가 가액이 변동될 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 감정평가액 산출 근거

### 1. 감정평가방법 관련 규정 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

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 공시지가 기준법
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 감정평가해야 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 검토해야 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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

## 2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4 감정평가액 산출 과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### 2.1. 유사 물건의 거래사례

충청남도 서산시 성연면

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	
사례1	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제227호	53.0395	2025.05.07.	239,868,000	-
				2019.07.29	4,520,000	
사례2	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제210호	51.1340	2024.08.16.	225,000,000	-
				2019.07.29	4,400,000	
사례3	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제229호	53.0395	2025.05.07.	240,000,000	-
				2019.07.29	4,520,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 유사 물건의 평가선례

충청남도 서산시 성연면

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/m <sup>2</sup> )	
선례 1	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제218호	43.9005	2024.12.06	공매	203,000,000	-
				2019.07.29		4,620,000	
선례 2	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제201호	56.8898	2025.02.20	공매	237,000,000	-
				2019.07.29		4,160,000	
선례 3	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제227호	53.0395	2025.04.29	담보	213,000,000	-
				2019.07.29		4,010,000	

## 2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
집합상가	4,400,000원/m <sup>2</sup> 내외	전면부
	3,500,000원/m <sup>2</sup> 내외	후면부

## 2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025-03-01 ~ 2026-02-28)

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
오피스텔(상가)	충남 서산시	32.92	32.92	7
	충남 서산시 성연면	32.92	32.92	7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

충청남도 서산시 성연면

(출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가(원/㎡)	
사례 1	오사리 1645, 1647 이안큐브오피스텔	제2층 제227호	53.0395	2025.05.07	239,868,000	-
				2019.07.29	4,520,000	

### 3.2. 사정보정

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	<b>1.000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

#### ■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(매장용(집합))

충남

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
	1분기	2분기	3분기	4분기
기준일				
2025년	-0.30	-0.39	-0.38	-0.06

#### ■ 시점수정치 결정

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2025-05-07 ~ 2026-03-10	-0.719 (0.99281)	$(1-0.0039*55/91)*(1-0.0038)*(1-0.0006)*(1-0.0006*69/92) \approx 0.99281$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 개별요인(가격형성요인) 비교

### ■ 개별요인 비교항목(상업용)

요인구분	비 교 항 목	세 부 항 목
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성
		인근 이용상황과의 관계성
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성
		상권의 역동성
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)
		층간 이동경로의 편의성
	건물의 노후도 및 관리상태	
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률
입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	층별 효용	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)
		주출입구와의 접근성
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기	
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000
나	사례 1	1.00	1.00	0.80	1.000	0.800

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대등함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.
나	단지외부요인	대등함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	위치별 효용 등(사례는 전면, 대상물건은 후면)에서 열세함.
	기타요인	대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	제2층 제209호	4,520,000	1.000	0.99281	1.000	4,487,501	4,490,000	-
나	제2층 제243호	4,520,000	1.000	0.99281	0.800	3,590,001	3,590,000	-

### 4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기 호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제209호	51.1340	4,490,000	229,591,660	230,000,000	-
나	제2층 제243호	23.9824	3,590,000	86,096,816	86,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	230,000,000	-
나	86,000,000	-

### 5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제2층 제209호	51.1340	4,490,000	229,591,660	230,000,000	-
나	제2층 제243호	23.9824	3,590,000	86,096,816	86,000,000	-
합 계		-			316,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	충청남도 서산시 성연면 오사리  이안큐브 오피스텔  [도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45	1645, 1647	업무시설 (오피스텔) 및 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕				
				18층				
				지4층	6,788.9387			
				지3층	5,597.2714			
				지2층	5,631.8828			
				지1층	7,212.7419			
				1층	5,295.0639			
				2층	5,299.5305			
				3층	2,614.144			
				4층	2,479.7522			
				5층	2,479.8714			
				6층	2,432.9781			
				7층	2,459.7092			
				8층	2,439.547			
				9층	2,459.8463			
				10층	2,500.6442			
				11층	2,473.2574			
				12층	2,473.3485			
				13층	2,486.6685			
14층	2,486.5774							
15층	2,479.8263							
16층	2,473.1663							
17층	2,238.4244							
18층	2,218.5164							

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	충청남도 서산시 성연면 오사리	1645	대	일반상업지역	3,334.2			
2	"	1647	대	일반상업지역	5,975.9			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제209호	51.1340	51.1340	230,000,000	비준가액
				15.50				
			1,2 소유권대지권	9,310.1x----- 9,310.1		15.50		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제243호	23.9824	23.9824	86,000,000	비준가액
				7.27				
			1,2 소유권대지권	9,310.1x----- 9,310.1		7.27		
<b>합 계</b>							<b>₩316,000,000.-</b>	
				이 하 여 백				

# 구분건물 감정평가요항표

## 위치 및 주위환경

충청남도 서산시 성연면 오사리 소재 "오사3리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

## 교통 상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  
지하4층 ~ 지상18층 건물 내 제2층 제209호 외 1개호로서  
외벽: 석재붙임, 페인팅 마감 등,  
내벽: 페인팅 마감 등,  
바닥: 콘크리트 마감 등,  
창호: 새시 창호 마감 등임.

이용상황: 2개호 전부 근린생활시설(현황 공실)임.

## 위생,냉난방설비등

위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.

## 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 평지로 주상용 건부지로 이용중임.

## 도로상태 및 주차장 시설등

본건 서측과 남측으로 왕복 4차선 포장도로, 북측과 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 접하며, 지하주차상시설이 구비되어 있음.

## 도시계획 및 기타 공법관계

1645, 1647번지: 일반상업지역임.

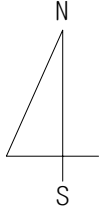
## 공부와의 차이

해당사항 없음.

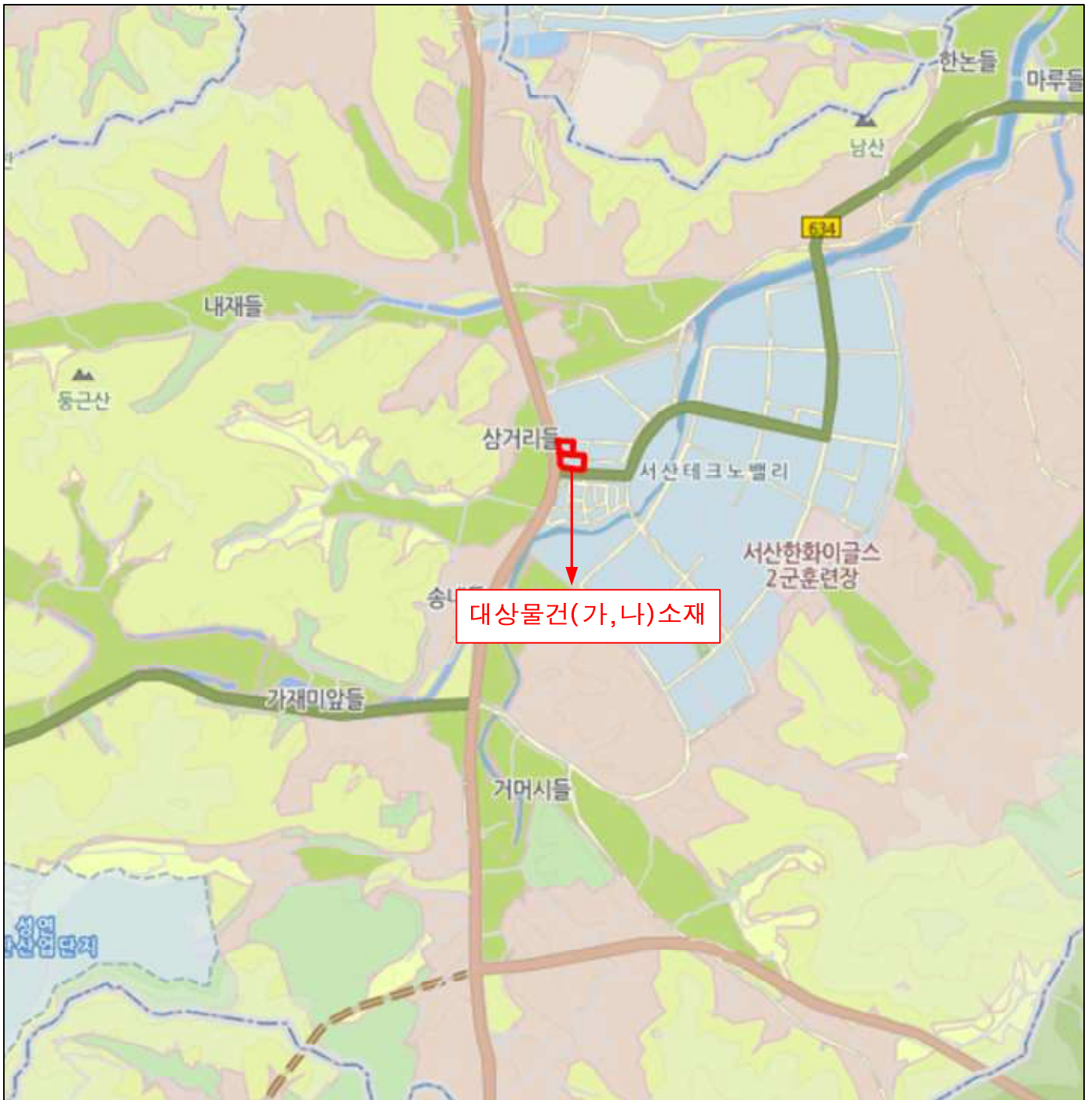
## 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

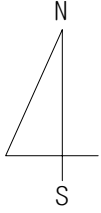
# 광역위치도



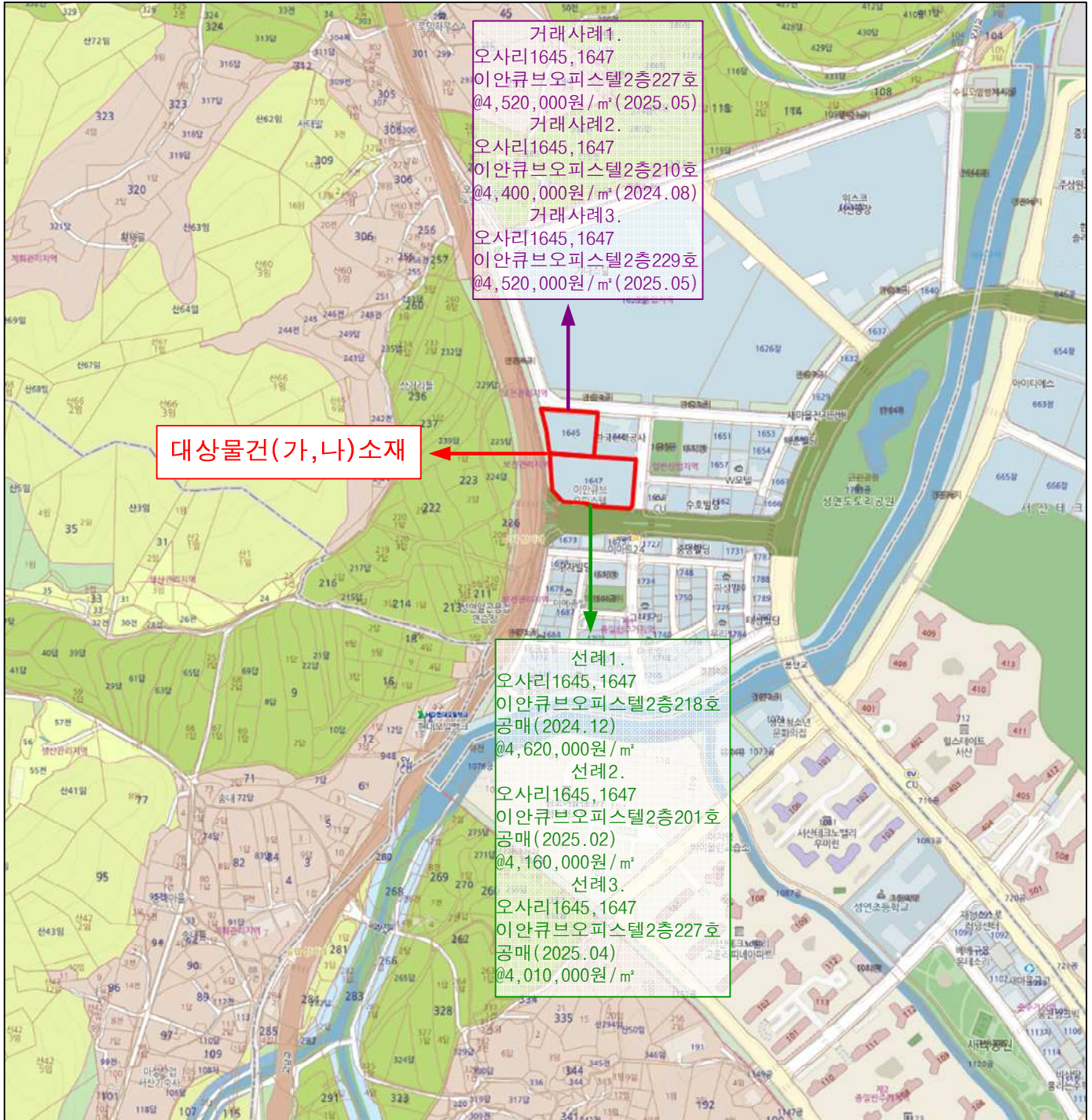
충청남도 서산시 성연면 오사리 일대



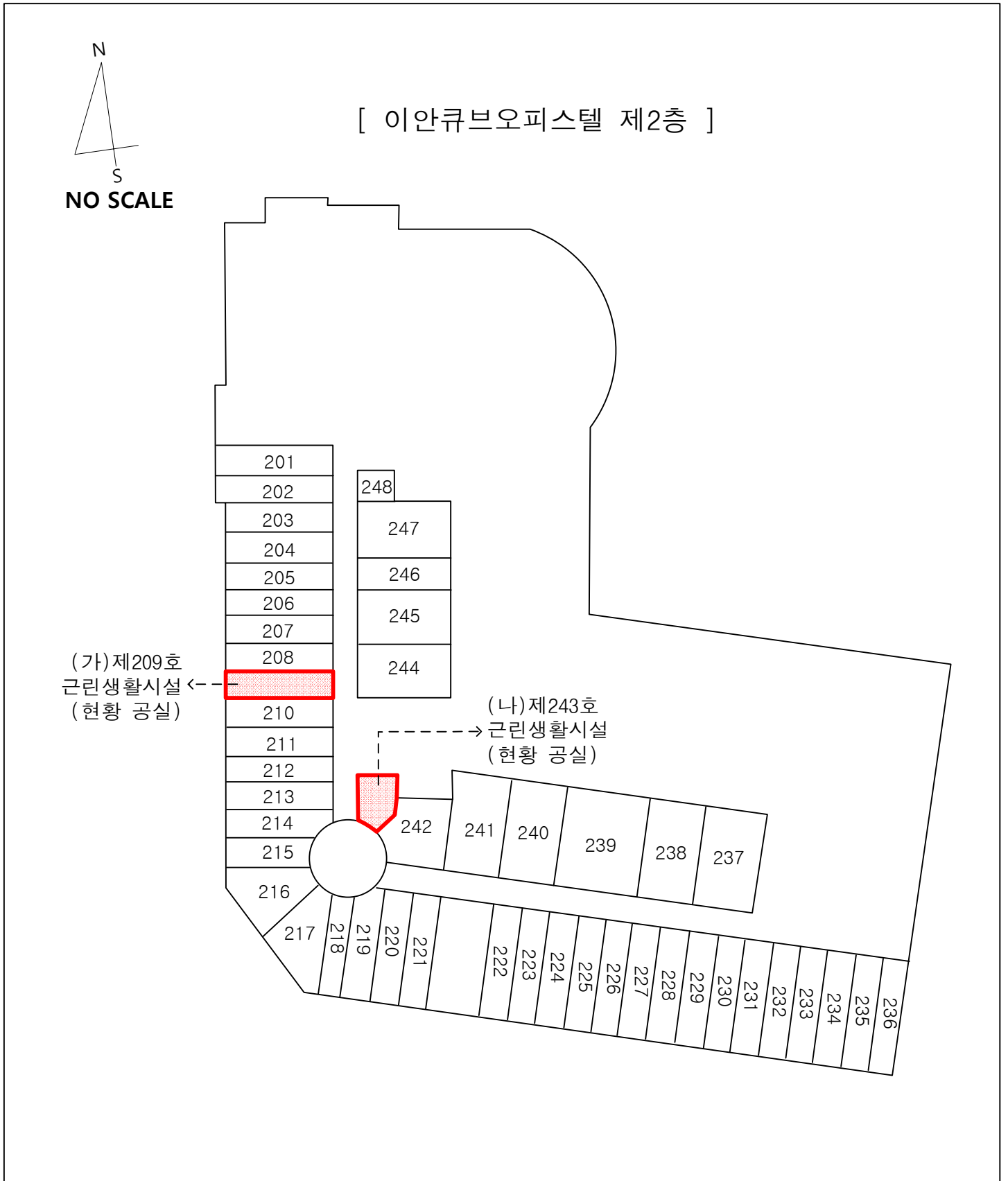
# 위 치 도



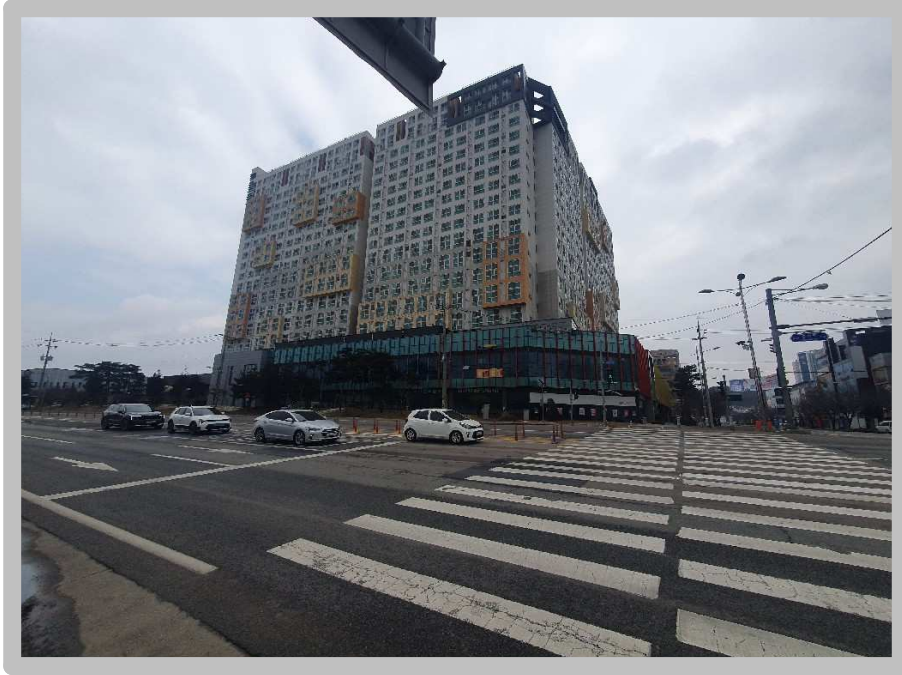
## 충청남도 서산시 성연면 오사리 1645번지 외



# 호 별 배 치 도



# 현 황 사 진



【 본 건물 전경 】

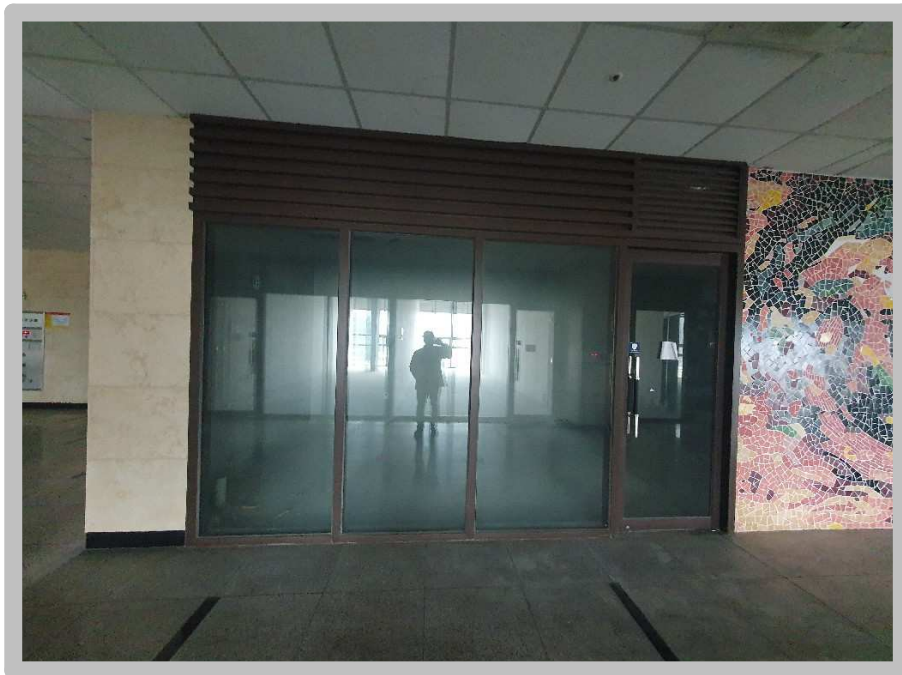


【 기호(가) 】

# 현 황 사 진



【 기호(가) 내부 】



【 기호(나) 】

# 현 황 사 진



【 기호(나) 내부 】



【 주위 전경 】