감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	고령성주축산농업협동조합장
건 명	(주)유림디앤씨 담보물 (3003562102)
감정서번호	가람 0119-11-00497-3

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

감정평가 윤리준수 확인서

사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 아래와 같은 윤리기준을 준수하였음을 확인합니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품.향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

□ 본인은 독립성.객관성.공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며, 본 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나, 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당하지 않습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

(주)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL Co.,Ltd.

감정평가서 개요 OVERVIEW OF APPRAISAL

감정평가의 대상 물건

소 재 지	충청남도 서산시 성연면 오사리 **1645**외 이안큐브오피스텔 **6**층 에이-**602**호외		
물건종류	구분건물	이용상황	업무시설(오피스텔)

감정평가액

구 분	층 / 호수	총 수량	감정평가액(원)	비고
업무시설 (오피스텔)	**6**층 에이-**602**호외	**19**개실	**2,286,000,000**	비준가액
감정평가액 합계	-	-	2,286,000,000	-

임대내역

구분	임대보증금 합계(원)	-	월임대료 합계(원)	-
기타	본 건의 임대차관계는 귀 사와 협의하여 미상으로 처리하였는바, 업무진행시 참고바람.			

물건상황 / 참고 및 유의사항

안정성, 환가성 시장성, 주위환경 등	본 건은 서산 테크노밸리 일반산업단지 내 상업지역에 소재하는 주상복합(오피스텔)로서, 안정성, 환가성, 시장성 및 주위환경 등 제반여건은 무난한 편임.
참고 및 유의사항	-

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 황 성 훈 (인)

(주)가람감정평가법인 대 표 이 사 이 용 호 (서명 또는 인)

감정평가액	**이십이억팔천육백만원정 (₩2,286,000,000.-)**			
의 뢰 인	고령성주축산업협동조합장	감정평가목적	담보	
채 무 자	주식회사 유림디앤씨 (3003562102)	제 출 처	고령성주축산업협동조합	
소유자 (대상업체명)	주식회사 유림디앤씨	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.11.14	2019.11.14	2019.11.21

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	19개실	구분건물	19개실	-	2,286,000,000
			이	하 여 백		
	합 계					**₩2,286,000,000**

심사확인	
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 윤 호 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 충청남도 서산시 성연면 오사리외 소재 “서산 테크노밸리 일반산업단지” 내에 위치하는 부동산으로서 금융기관 담보 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 이안큐브오피스텔				
이용상황	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상18층	사용승인일	2019.07.29

기호	층・호수	이용상황	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
(1)	6층 A-602호	오피스텔	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	원룸(복층형)
(2)	7층 A-713호	오피스텔	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	원룸(복층형)
(3)	7층 A-714호	오피스텔	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	원룸(복층형)
(4)	11층 A-1103호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(5)	11층 A-1104호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(6)	11층 A-1113호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(7)	11층 A-1114호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(8)	5층 B-518호	오피스텔	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	원룸(복층형)
(9)	5층 B-523호	오피스텔	23.4589	35.2462	58.7051	6.8683	원룸(복층형)
(10)	10층 B-1018호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(11)	12층 B-1213호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(12)	12층 B-1222호	오피스텔	23.4607	35.0555	58.5162	6.8688	원룸(기본형)
(13)	16층 B-1601호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(14)	16층 B-1602호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(15)	11층 C-1113호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층·호수	이용상황	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
(16)	11층 C-1117호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(17)	12층 C-1213호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(18)	12층 C-1214호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
(19)	13층 C-1309호	오피스텔	24.0349	36.1342	60.1691	7.0370	원룸(기본형)
	합 계		453.2089	681.0311	1,134.2400	132.6913	

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 11월 14일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2019년 11월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

없 음.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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

n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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 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 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가업자는 「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.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제**16**조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 공부를 기준하였으며, 위치확인은 귀 제시도면에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제**8**조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음**.**

기본적사항의 확정	Ÿ 대상 부동산의 확정 Ÿ 기준시점의 확정 Ÿ 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	Ÿ 사전 조사계획의 수립 Ÿ 실지 조사계획의 수립 Ÿ 가격 조사계획의 수립 Ÿ 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	Ÿ 물적사항 확인 Ÿ 권리상태의 확인 Ÿ 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	Ÿ 확인자료의 수집 및 정리 Ÿ 요인자료의 수집 및 정리 Ÿ 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	Ÿ 일반적 요인의 분석 Ÿ 지역적 요인의 분석 Ÿ 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	Ÿ 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 및 인근지역	오피스텔 (주거용)	기준층 (원룸)	**5,200,000 ~ 5,400,000** 수준	-
		기준층 (원룸)	**5,900,000 ~ 6,100,000** 수준	복층형
		기준층 (투룸)	**4,700,000 ~ 4,800,000** 수준	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 **KAIS**)

기호	소재지 층 · 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	오사리 **1645**외 **14**층 비-**1412**호	오피 스텔	**24.0349**	**127,500,000**	**5,300,000**	**19.10.22**	-
b	오사리 **1645**외 **14**층 비-**1401**호	오피 스텔	**24.0349**	**128,780,000**	**5,360,000**	**17.01.03**	-
c	오사리 **1645**외 **8**층 비-**803**호	오피 스텔	**23.4589**	**142,950,000**	**6,090,000**	**17.04.01**	복층형
d	오사리 **1645**외 **7**층 에이-**707**호	오피 스텔	**26.4964**	**157,890,000**	**5,960,000**	**18.10.18**	복층형
e	오사리 **1645**외 **18**층 비-**1803**	오피 스텔	**42.9017**	**229,890,000**	**5,360,000**	**19.01.16**	복층 및 테라스형

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 사례의 전유면적당 단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
f	오사리 1645외 12층 에이-1207호	오피 스텔	24.0349	118,000,000	4,910,000	19.08.27 담보	-
g	오사리 1645외 8층 비-816호	오피 스텔	23.4589	130,000,000	5,540,000	19.08.27 담보	복층형
h	오사리 1645외 4층 에이-405호	오피 스텔	23.4589	131,000,000	5,580,000	19.08.27 담보	복층형
i	오사리 1629 4층 409호	오피 스텔	26.1400	112,000,000	4,280,000	19.05.31 담보	-
j	오사리 1629 5층 503호	오피 스텔	35.7600	153,000,000	4,280,000	19.05.31 담보	-

※ 평가액 및 기준시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 사례의 전유면적당 단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하였음.

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

구 분	충청남도 서산시		비고
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	
집합건물	33.8	68.0	최근 1년 평균
주택	36.4	64.2	
다세대주택	25.0	56.9	
아파트	38.0	70.7	
연립주택	50.0	48.1	

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

구분	본 건 기호	비교사례 선정
업무시설(오피스텔)	(1~19)	a

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 · 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	오사리 1645외 14층 비-1412호	오피 스텔[1]	24.0349	127,500,000	5,300,000	19.10.22	-

▷ 공용 면적(㎡) : 36.1342
▷ 대지권 면적(㎡) : 7.0370
▷ 사용승인일 : 2019.07.29

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 사례의 전유면적당 단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하였음.

1) 비교사례(a)의 공부상 용도는 업무시설(오피스텔)이나, 현황 주거용 오피스텔로 이용 중임.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 지역별 아파트 매매가격지수(충청남도 서산시)

(출처 : 한국감정원, 기준월 : **2017.11=100**)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	**99.70**	**99.50**	**98.70**	**97.70**	**97.20**	**96.30**	**95.90**	**95.10**	**94.80**	**93.90**	**93.00**	**92.20**
2019년	**91.60**	**91.20**	**90.70**	**90.30**	**90.10**	**90.00**	**89.40**	**89.30**	**89.20**	**88.60**	-	-

나. 시점수정치

기호	비교사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
(1~19)	**a**	충청남도 서산시 **(2019.10.22 ~ 2019.11.14)**	주거용 (아파트)	**2019.10.22**(적용:**2019**년**10**월) : **88.6** **2019.11.14**(적용:**2019**년**10**월) : **88.6** 시점수정치 : **88.6/88.6≒1.00000**

※ 조사· 발표되지 아니한 매매가격지수는 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

n 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)
건 물 요 인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개 별 요 인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

n 가치형성요인의 비교치 결정 의견

구분	내 용
외부요인	본 건과 비교사례는 동일한 건물 내에 소재하여 외부요인 동일함.
건물요인	본 건과 비교사례는 동일한 건물 내에 소재하여 건물요인 동일함.
개별요인	본 건과 비교사례의 개별요인 비교시 향별 효용과 타입별(원룸(기본형)/원룸(복층형)/원룸(복층 및 테라스)/투룸(복층형)/투룸(복층 및 테라스)) 효용을 고려하여 결정하였음. ※비교사례의 타입 : 서향/원룸(기본형)타입

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

n 가치형성요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사례	구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
		향	타입					
(1)	a	남향	원룸(복층형)	1.00	1.00	1.15	0.93	1.070
(2)	a	북향	원룸(복층형)	1.00	1.00	1.12	0.93	1.042
(3)	a	북향	원룸(복층형)	1.00	1.00	1.12	0.93	1.042
(4)	a	남향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.01	0.93	0.939
(5)	a	남향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.01	0.93	0.939
(6)	a	북향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(7)	a	북향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(8)	a	동향	원룸(복층형)	1.00	1.00	1.12	0.93	1.042
(9)	a	북향	원룸(복층형)	1.00	1.00	1.12	0.93	1.042
(10)	a	동향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(11)	a	서향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930
(12)	a	북향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(13)	a	남향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.01	0.93	0.939
(14)	a	남향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.01	0.93	0.939
(15)	a	동향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(16)	a	동향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(17)	a	동향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(18)	a	동향	원룸(기본형)	1.00	1.00	0.98	0.93	0.911
(19)	a	서향	원룸(기본형)	1.00	1.00	1.00	0.93	0.930

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	a	5,300,000	1.000	1.00000	1.070	5,671,000	23.4589	133,035,422	133,000,000
(2)	a	5,300,000	1.000	1.00000	1.042	5,522,600	23.4589	129,554,121	129,000,000
(3)	a	5,300,000	1.000	1.00000	1.042	5,522,600	23.4589	129,554,121	129,000,000
(4)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.939	4,976,700	24.0349	119,614,487	119,000,000
(5)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.939	4,976,700	24.0349	119,614,487	119,000,000
(6)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(7)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(8)	a	5,300,000	1.000	1.00000	1.042	5,522,600	23.4589	129,554,121	129,000,000
(9)	a	5,300,000	1.000	1.00000	1.042	5,522,600	23.4589	129,554,121	129,000,000
(10)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(11)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.930	4,929,000	24.0349	118,468,022	118,000,000
(12)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	23.4607	113,275,298	113,000,000
(13)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.939	4,976,700	24.0349	119,614,487	119,000,000
(14)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.939	4,976,700	24.0349	119,614,487	119,000,000
(15)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(16)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(17)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(18)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.911	4,828,300	24.0349	116,047,708	116,000,000
(19)	a	5,300,000	1.000	1.00000	0.930	4,929,000	24.0349	118,468,022	118,000,000
합 계							453.2089		2,286,000,000

V 수익방식에 의한 시산가액

1. 적용 임대료 결정

가. 인근 유사물건의 임대수준

지리적 위치	이용상황	타입	임대료 수준	비고
본 건 및 인근	오피스텔 (주거용)	원룸(기본형)	보증금 500만원 / 월 40만원 내외	-
		원룸(복층형)	보증금 500만원 / 월 45~50만원	

※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 및 인근부동산 탐문조사

나. 본 건 임대현황 및 적용 임대료의 결정

본 건은 신축건물로서 입주 중인 상태인바, 인근 유사물건의 시장 임대수준을 고려하여 적용임대료를 결정하였음.

기호	층, 호수	타입	적용 임대료 결정(원)		비고
			보증금	월임대료	
(1)	6층 A-602호	원룸(복층형)	5,000,000	450,000	
(2)	7층 A-713호	원룸(복층형)	5,000,000	450,000	
(3)	7층 A-714호	원룸(복층형)	5,000,000	450,000	
(4)	11층 A-1103호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(5)	11층 A-1104호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(6)	11층 A-1113호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(7)	11층 A-1114호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(8)	5층 B-518호	원룸(복층형)	5,000,000	450,000	
(9)	5층 B-523호	원룸(복층형)	5,000,000	450,000	
(10)	10층 B-1018호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	

기호	층, 호수	타입	적용 임대료 결정(원)		비고
			보증금	월임대료	
(11)	12층 B-1213호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(12)	12층 B-1222호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(13)	16층 B-1601호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(14)	16층 B-1602호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(15)	11층 C-1113호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(16)	11층 C-1117호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(17)	12층 C-1213호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(18)	12층 C-1214호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
(19)	13층 C-1309호	원룸(기본형)	5,000,000	400,000	
	합 계		95,000,000	7,850,000	

2. 가능총수익 산정

(단위 : 원)

기호	① 임대 보증금	② 보증금 운용이율	③=(①x②) 임대보증금 운용수익	④ 연간 임대료	⑤ 기타 수입	(③+④+⑤) 가능총수익 (PGI)	비고
(1~19)	95,000,000	0.02	1,900,000	94,200,000	-	96,100,000	-

※ 임대보증금 운용이율은 시중은행의 금리, 3년만기 국고채 수익률, 시장 환경 등을 종합참작하여 연간 2.0%로 결정하였음.

3. 공실손실 상당액 및 대손충당금, 운영경비의 결정

공실손실 상당액 및 대손충당금은 부동산 수요변동으로 인한 정상적인 공실률 및 불량부채로 인한 손실을 보전하기 위한 항목으로서, 인근 유사부동산의 공실비율 및 향후 수요예측에 따른 위험성을 감안하여 가능총수익(PGI)의 10%로 결정하였음.

운영경비는 임대 부동산에 관리에 있어 발생하는 실제 비용을 말하여, 본 건의 경우 전용 관리비는 임차인이 부담하고 있으며, 공용 관리비는 월 임대료에 포함되어 있는 것으로 조사되었으므로 운영경비 비율 결정시 제세공과금(재산세), 건물보험료, 공용 관리비 등을 고려하여 유효총수익(EGI)의 5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 환원율 결정

시중은행의 금리, CD수익률, 3년만기 국고채 수익률, 매 분기별 발표되는 "상업용 부동산 임대사례 조사 보고서" (국토교통부, 한국감정원) 등을 종합참작하고 본 건의 부동산 특성을 고려하여 다음과 같이 환원율을 결정하였음.

환원율	3.5%

5. 수익환원법에 의한 시산가액

구분 항목	금액(원)	비고
① 가능총수익(PGI)	**96,100,000**	-
② 공실손실상당액 및 대손충당금	**9,610,000**	**PGI**의 **10%** 적용
③ 기타수익	-	-
④ = (① - ② + ③) 유효총수익(EGI)	**86,490,000**	-
⑤ 운영경비(OE)	**4,324,500**	**EGI**의 **5%** 적용
⑥ = (④ - ⑤) 순수익(NOI)	**82,165,500**	-
⑦ 환원율(R)	3.5%	-
⑧ = (⑥ ÷ ⑦) 수익가액 산출	**2,347,585,714**	-
시산가액	2,348,000,000	-

※ 시산가액(원)은 십만원 자리에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조제2항에 따라 산정된 시산가액의 검토 결과, "거래사례비교법"에 의해 산정된 시산가액을 "수익환원법"에 의해 산정된 시산가액과 비교시, 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(담보)을 고려하여 담보로서의 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	총 수량 (개실)	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)	수익환원법 (원)	감정평가액 결정 (원)
(1~19)	19	453.2089	2,286,000,000	2,348,000,000	2,286,000,000

2. 감정평가액의 결정

기호	층 · 호수	이용상황	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	6층 A-602호	오피스텔	23.4589	133,000,000	비준가액
(2)	7층 A-713호	오피스텔	23.4589	129,000,000	비준가액
(3)	7층 A-714호	오피스텔	23.4589	129,000,000	비준가액
(4)	11층 A-1103호	오피스텔	24.0349	119,000,000	비준가액
(5)	11층 A-1104호	오피스텔	24.0349	119,000,000	비준가액
(6)	11층 A-1113호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(7)	11층 A-1114호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(8)	5층 B-518호	오피스텔	23.4589	129,000,000	비준가액
(9)	5층 B-523호	오피스텔	23.4589	129,000,000	비준가액
(10)	10층 B-1018호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(11)	12층 B-1213호	오피스텔	24.0349	118,000,000	비준가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 · 호수	이용상황	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(12)	12층 B-1222호	오피스텔	23.4607	113,000,000	비준가액
(13)	16층 B-1601호	오피스텔	24.0349	119,000,000	비준가액
(14)	16층 B-1602호	오피스텔	24.0349	119,000,000	비준가액
(15)	11층 C-1113호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(16)	11층 C-1117호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(17)	12층 C-1213호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(18)	12층 C-1214호	오피스텔	24.0349	116,000,000	비준가액
(19)	13층 C-1309호	오피스텔	24.0349	118,000,000	비준가액
합계			453.2089	2,286,000,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청남도 서산시 성연면 오사리	1645, 1647 이안큐브 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
	[도로명주소] 충청남도 서산시 성연면 성연2로 45			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	2,614.1440			
				4층	2,479.7522			
				5층	2,479.8714			
				6층	2,432.9781			
				7층	2,459.7092			
				8층	2,439.5470			
				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			
1	"	"	대	일반상업지역	3,334.2000			
2	"	"	대	일반상업지역	5,975.9000			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 6층 A-602호	23.4589	23.4589	133,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2 소유권	6.8683	6.8683		
				대지권	9,310.1×---- 9,310.1000			

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 7층 A-713호 1,2 소유권 대지권	23.4589 6.8683 9,310.1×---- 9,310.1000	23.4589 6.8683	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(3)				(내) 철근콘크리트구조 7층 A-714호 1,2 소유권 대지권	23.4589 6.8683 9,310.1×---- 9,310.1000	23.4589 6.8683	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(4)				(내) 철근콘크리트구조 11층 A-1103호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	119,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(5)				(내) 철근콘크리트구조 11층 A-1104호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	119,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(6)				(내) 철근콘크리트구조 11층 A-1113호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 11층 A-1114호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(8)				(내) 철근콘크리트구조 5층 B-518호 1,2 소유권 대지권	23.4589 6.8683 9,310.1×---- 9,310.1000	23.4589 6.8683	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(9)				(내) 철근콘크리트구조 5층 B-523호 1,2 소유권 대지권	23.4589 6.8683 9,310.1×---- 9,310.1000	23.4589 6.8683	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(10)				(내) 철근콘크리트구조 10층 B-1018호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(11)				(내) 철근콘크리트구조 12층 B-1213호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 12층 B-1222호 1,2 소유권 대지권	23.4607 6.8688 9,310.1×---- 9,310.1000	23.4607 6.8688	113,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(13)				(내) 철근콘크리트구조 16층 B-1601호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	119,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(14)				(내) 철근콘크리트구조 16층 B-1602호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	119,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(15)				(내) 철근콘크리트구조 11층 C-1113호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(16)				(내) 철근콘크리트구조 11층 C-1117호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)

(구분건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 12층 C-1213호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(18)				(내) 철근콘크리트구조 12층 C-1214호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	116,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
(19)				(내) 철근콘크리트구조 13층 C-1309호 1,2 소유권 대지권	24.0349 7.0370 9,310.1×---- 9,310.1000	24.0349 7.0370	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						2,286,000,000	

구분건물 개별요인 분석표 - 1

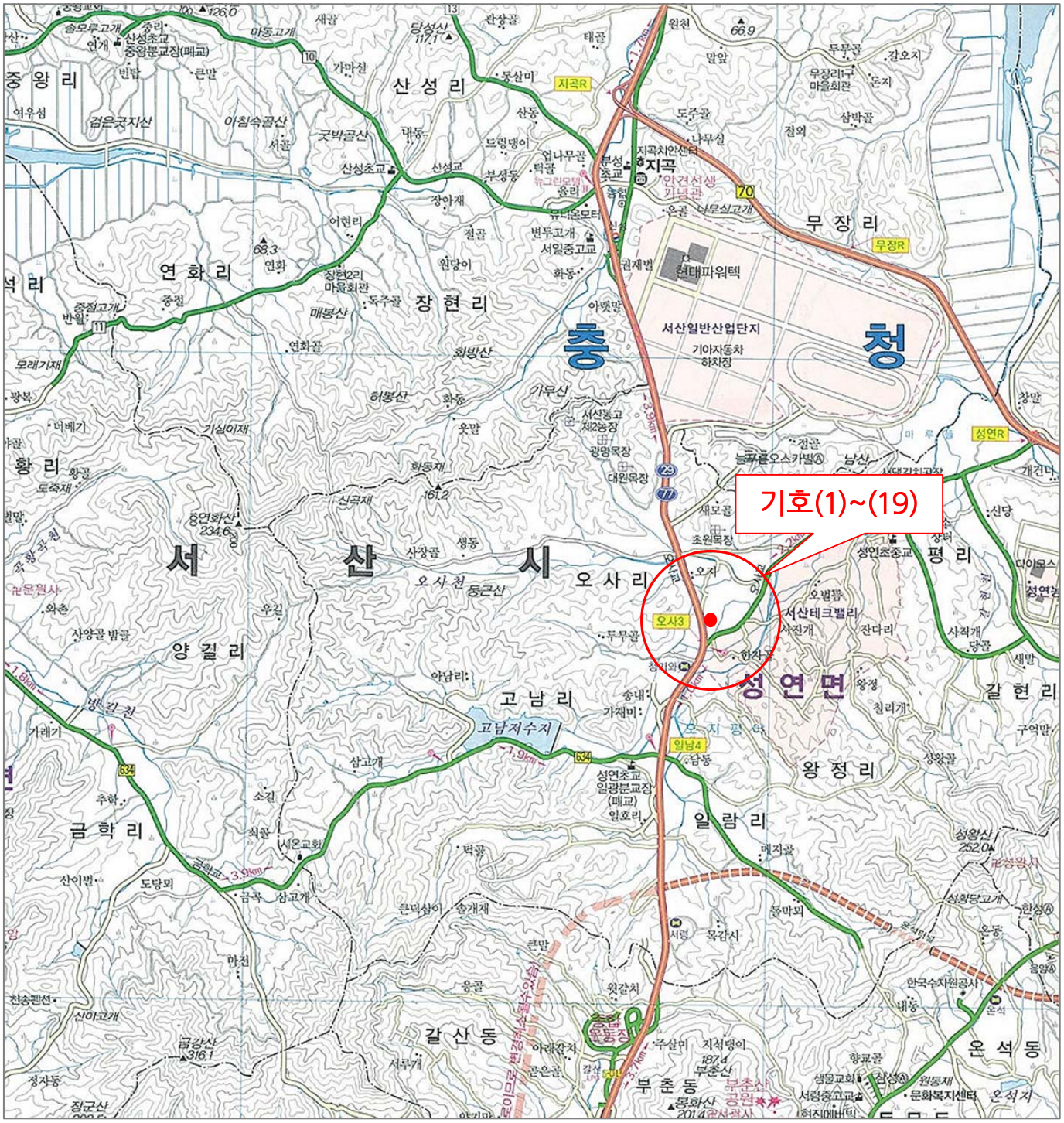
소 재 지	충청남도 서산시 성연면 오사리 **1645**외
명칭・층・호수	이안큐브오피스텔 **6**층 에이-**602**호외**(**총 **19**개실**)**
지리적위치 및 주위환경	본 건은 충청남도 서산시 성연면 오사리외 소재 “서산 테크노밸리 일반산업단지” 내에 위치하는 부동산이며, 주위는 전, 답 임야, 공장, 아파트 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통사정은 무난시됨.
접면도로상황	본 건 서측 및 남서측으로 폭 **25~30**미터, 북동측 및 남동측으로 폭 **15~20**미터의 아스콘포장도로와 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.
토지이용계획 및 공법상제한사 항	『도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로**2**류**(**폭 **15M~20M)(**접합**)**, 가축사육제한구역**(**전부제한지역**(**도시지역**))**, 일반산업단지』 『도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로**3**류**(**폭 **25M~30M)(**접합**)**, 중로**2**류**(**폭 **15M~20M)(**접합**)**, 가축사육제한구역**(**전부제한지역**(**도시지역**))**, 일반산업단지』
주 위 환 경	

구분건물 개별요인 분석표 - 2

건물의 구조 및 마감재 등	■ 기호(1~19) 구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지하4층 / 지상18층 외벽 : 모르타르 위 페인트 및 통유리 마감 등 내벽 : 벽지마감 및 일부 타일 마감 등 바닥 : 데코타일 마감 등						
이 용 상 황	공히 주거용 오피스텔로 이용 중이며, 원룸(기본형) 14개실, 원룸(복층형) 5개실 총 19개실임.						
관 리 상 태	❶ 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2019.07.29	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기 타	본 건 공히 공부상 업무시설(오피스텔)이나 현황 주거용 오피스텔로 이용 중임.						
본 건 전 경							

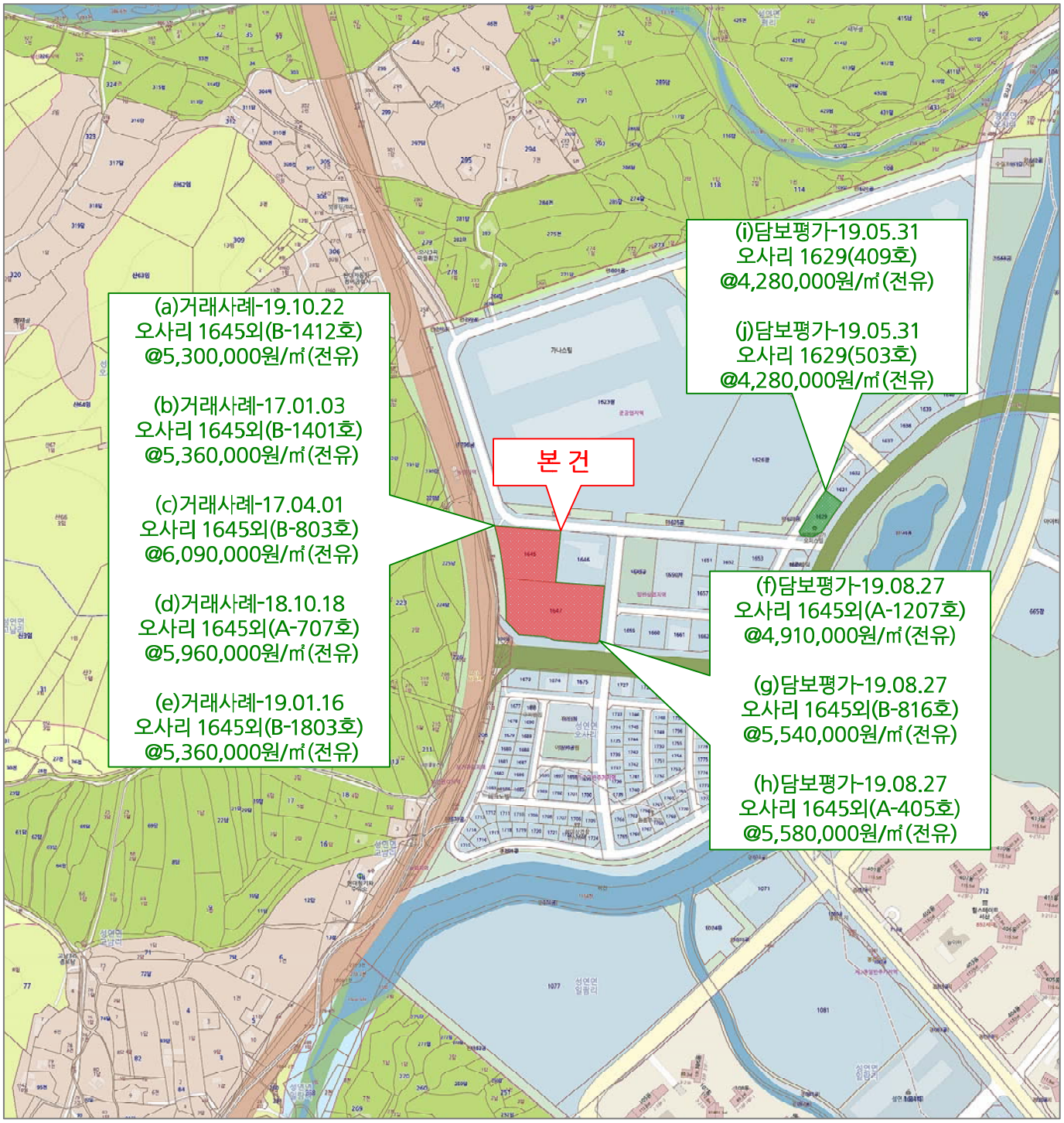
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 이안큐브 오피스텔 제6층 A-602호 외



위 치 도

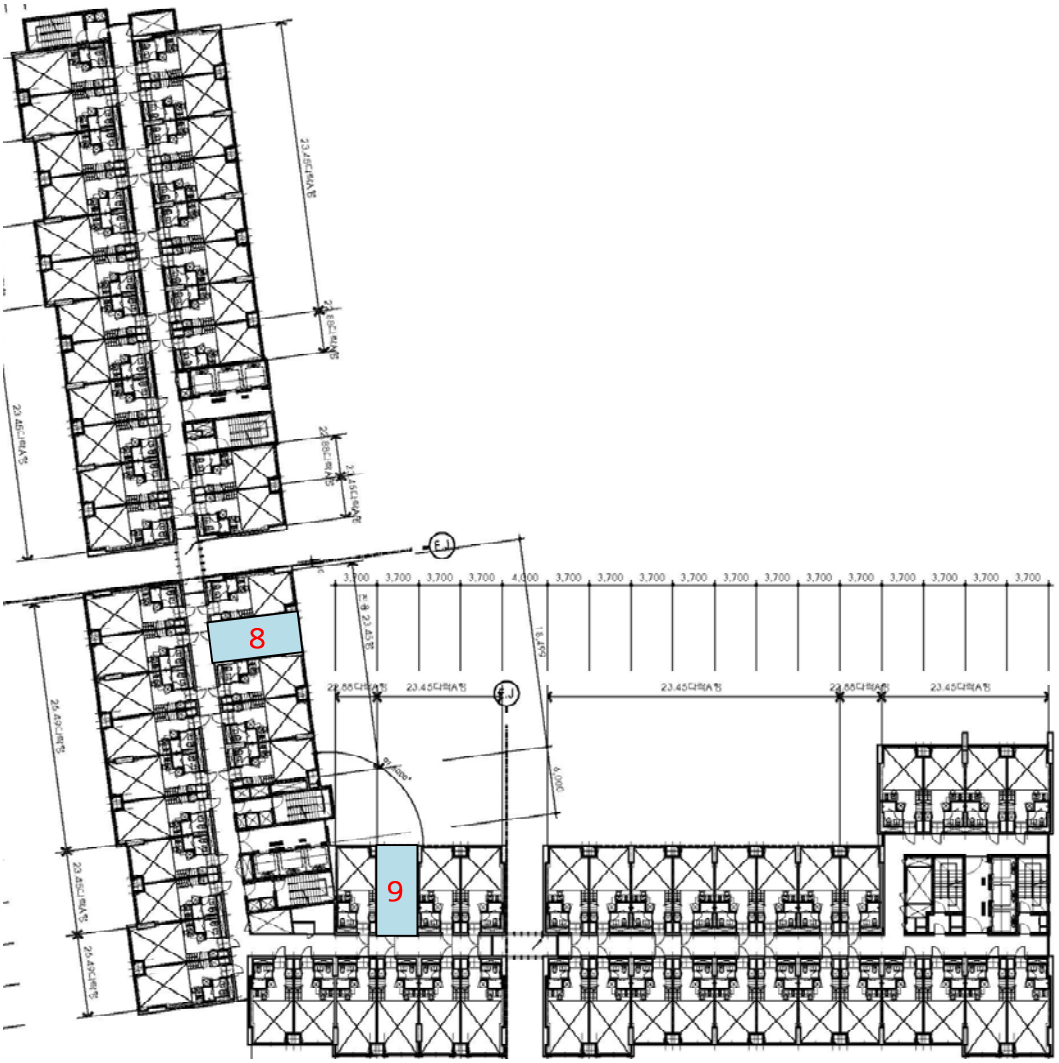
소 재 지	충청남도 서산시 성연면 오사리 1645외 이안큐브 오피스텔 제6층 A-602호 외



호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

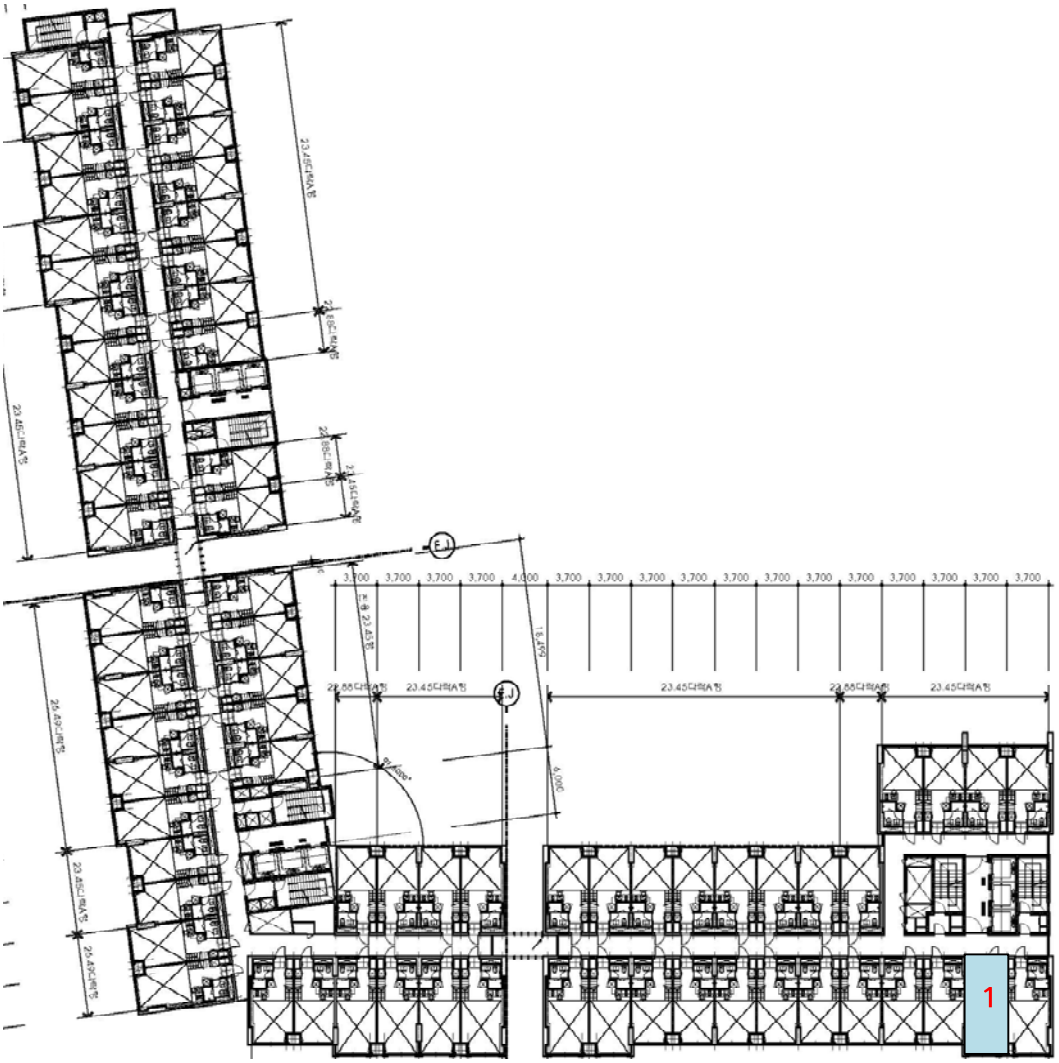


< 이안큐브 오피스텔 제5층 B-518호 외 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

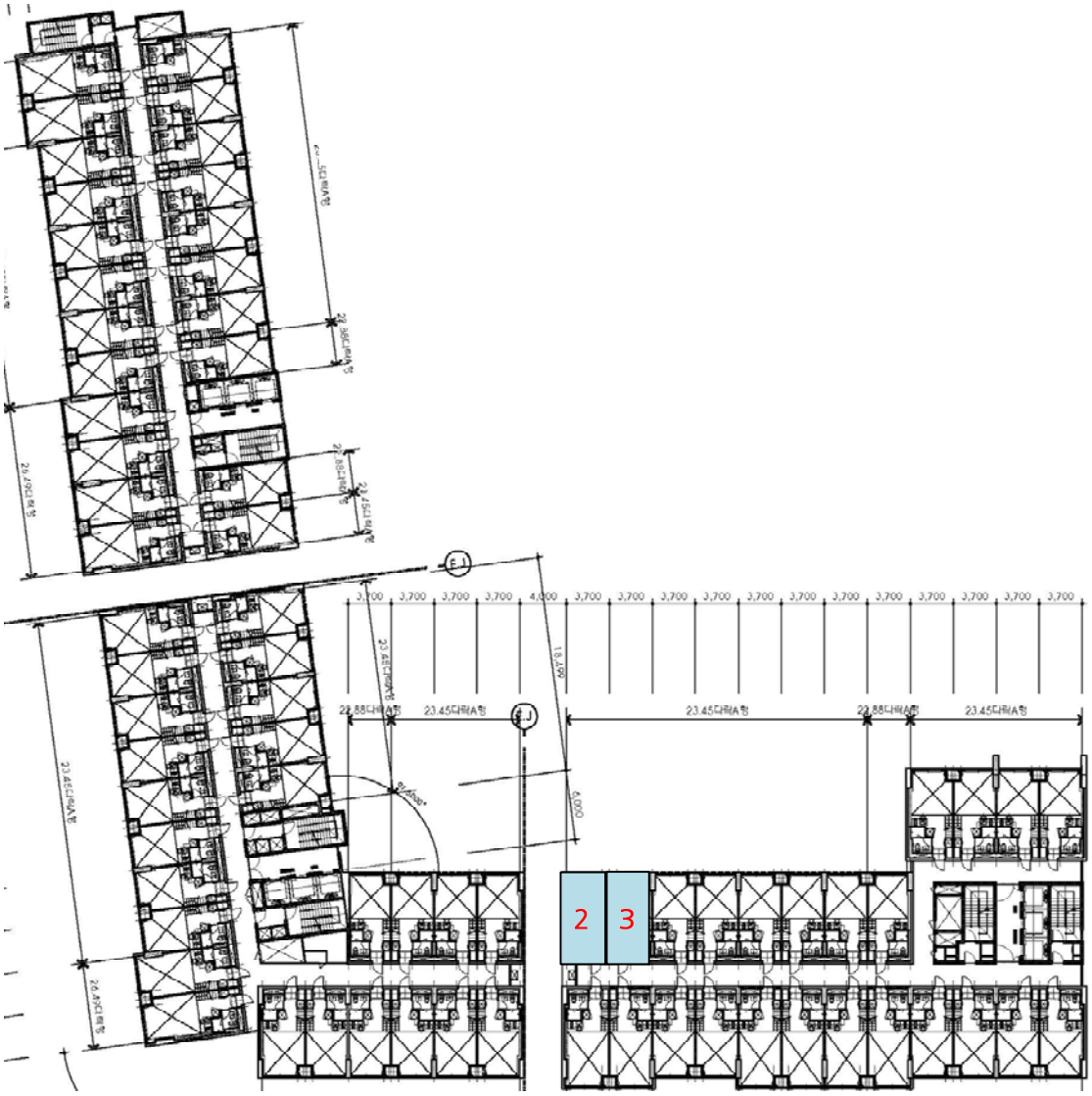


< 이안큐브 오피스텔 제6층 A-602호 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

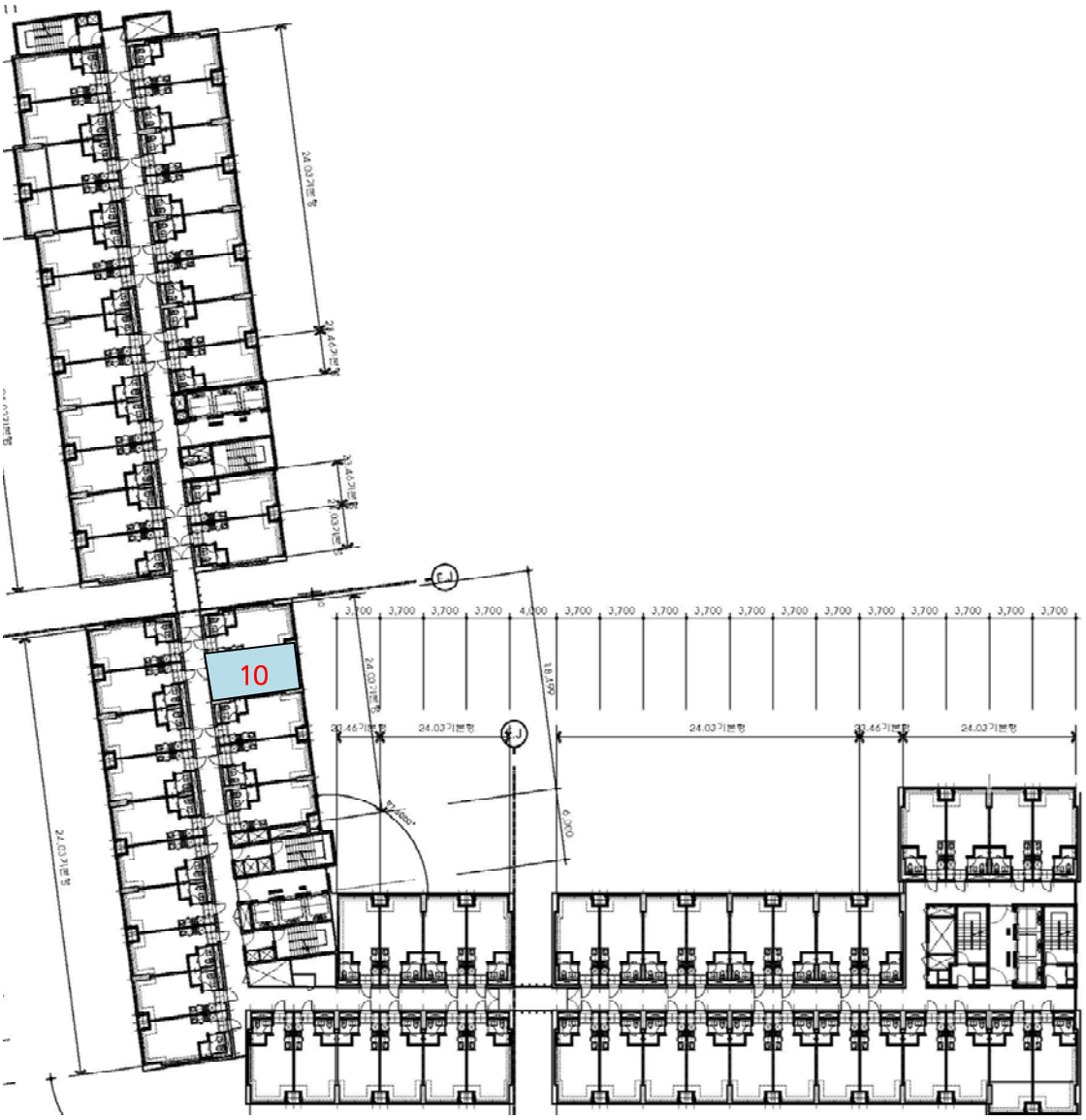


< 이안큐브 오피스텔 제7층 A-713호 외 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

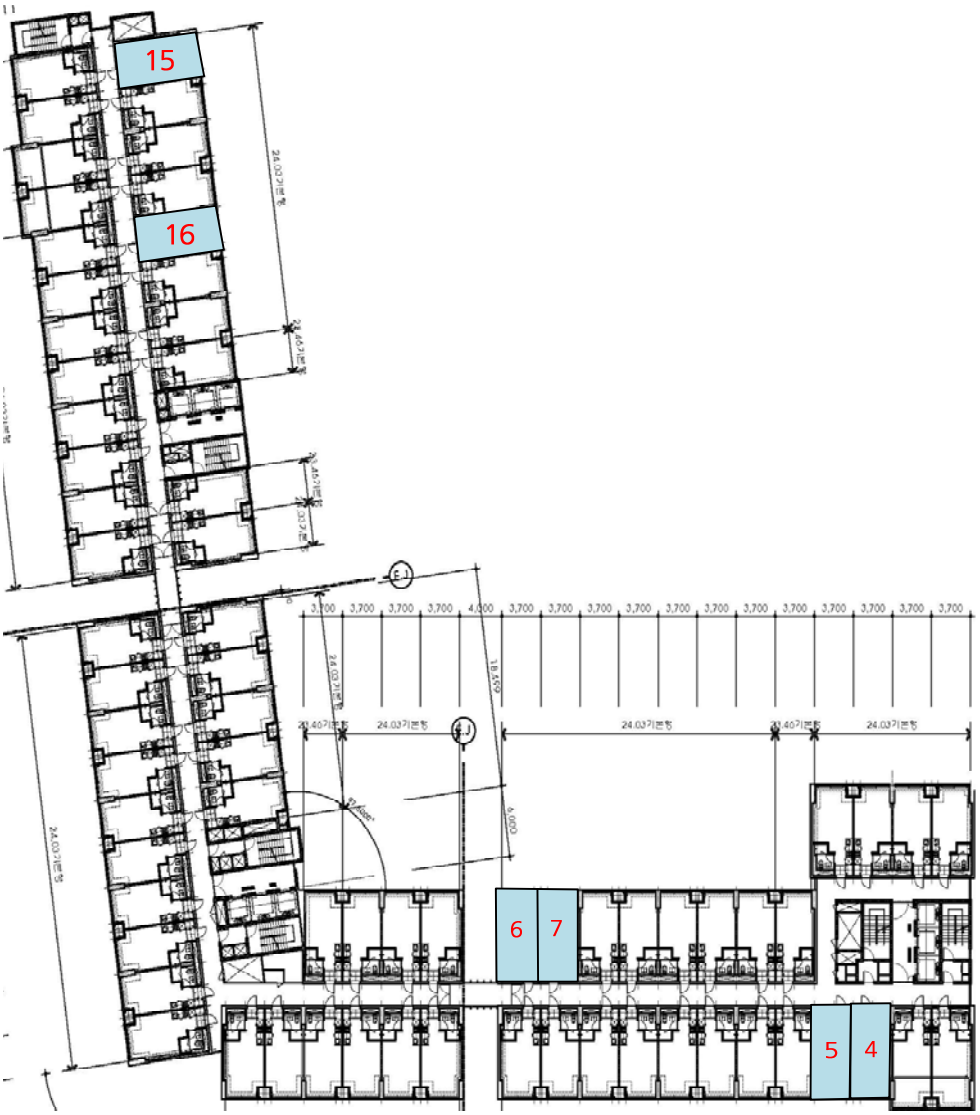


< 이안큐브 오피스텔 제10층 B-1018호 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

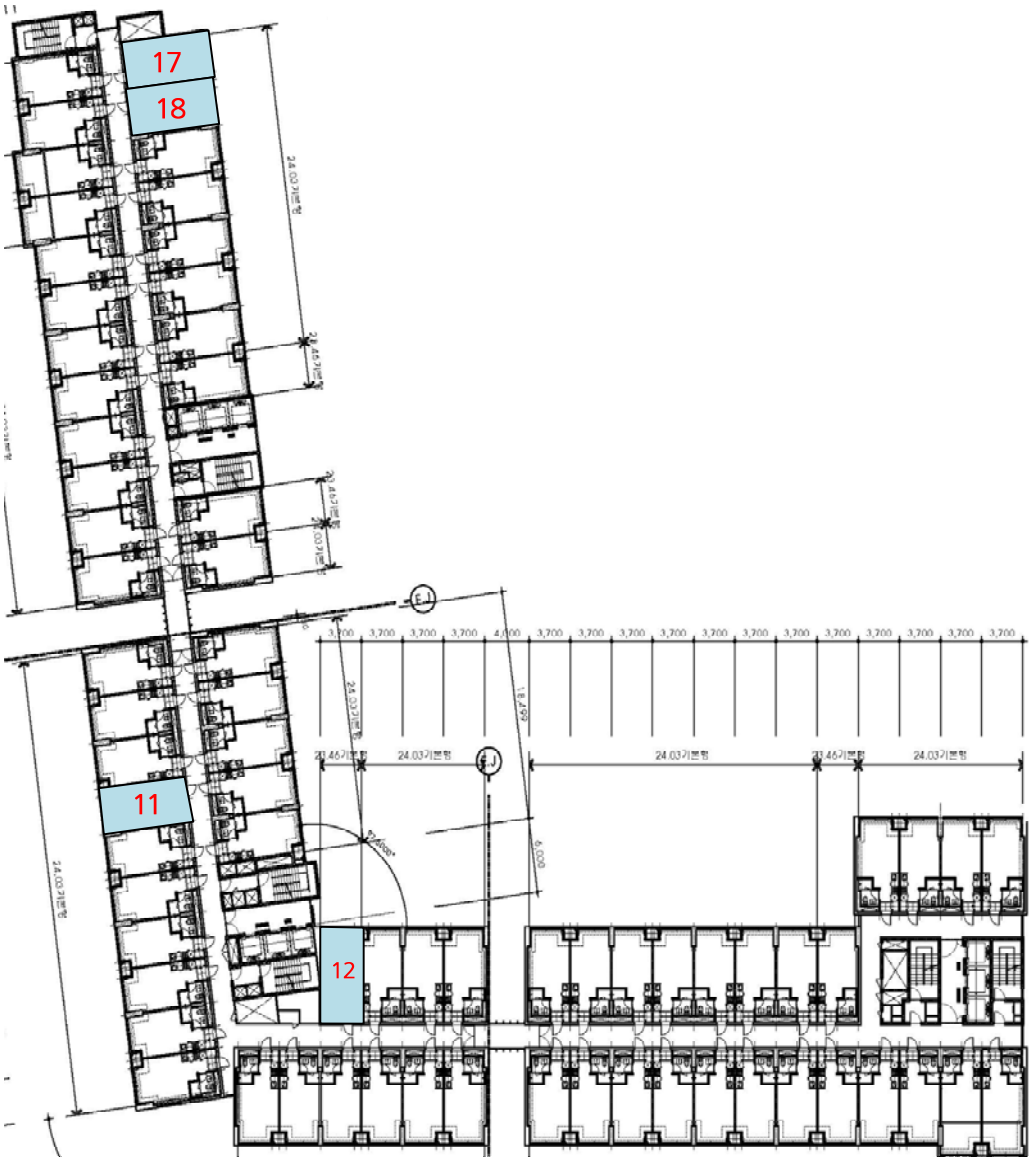


< 이안큐브 오피스텔 제11층 A-1103호 외 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

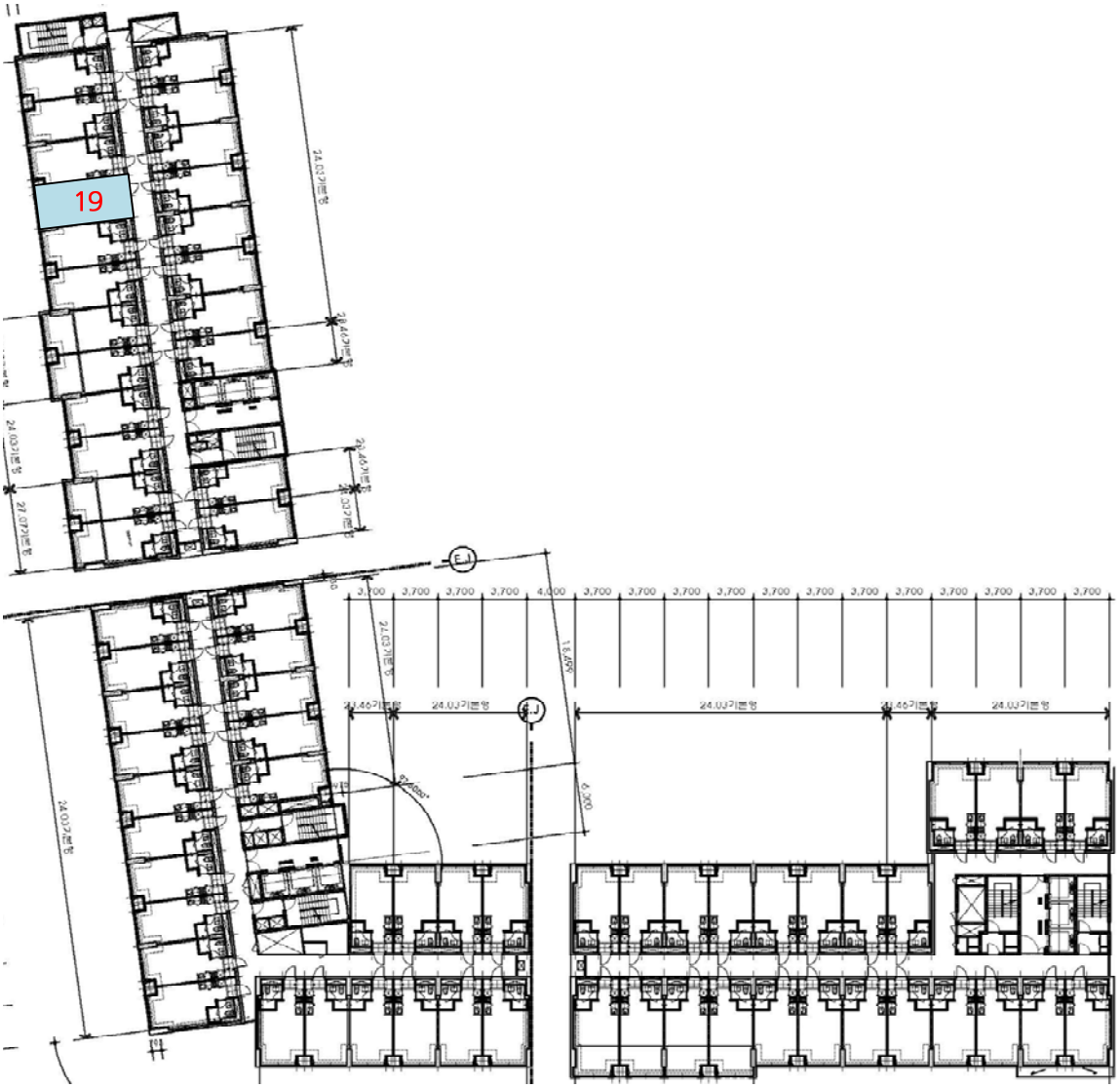


< 이안큐브 오피스텔 제12층 B-1213호 외 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상

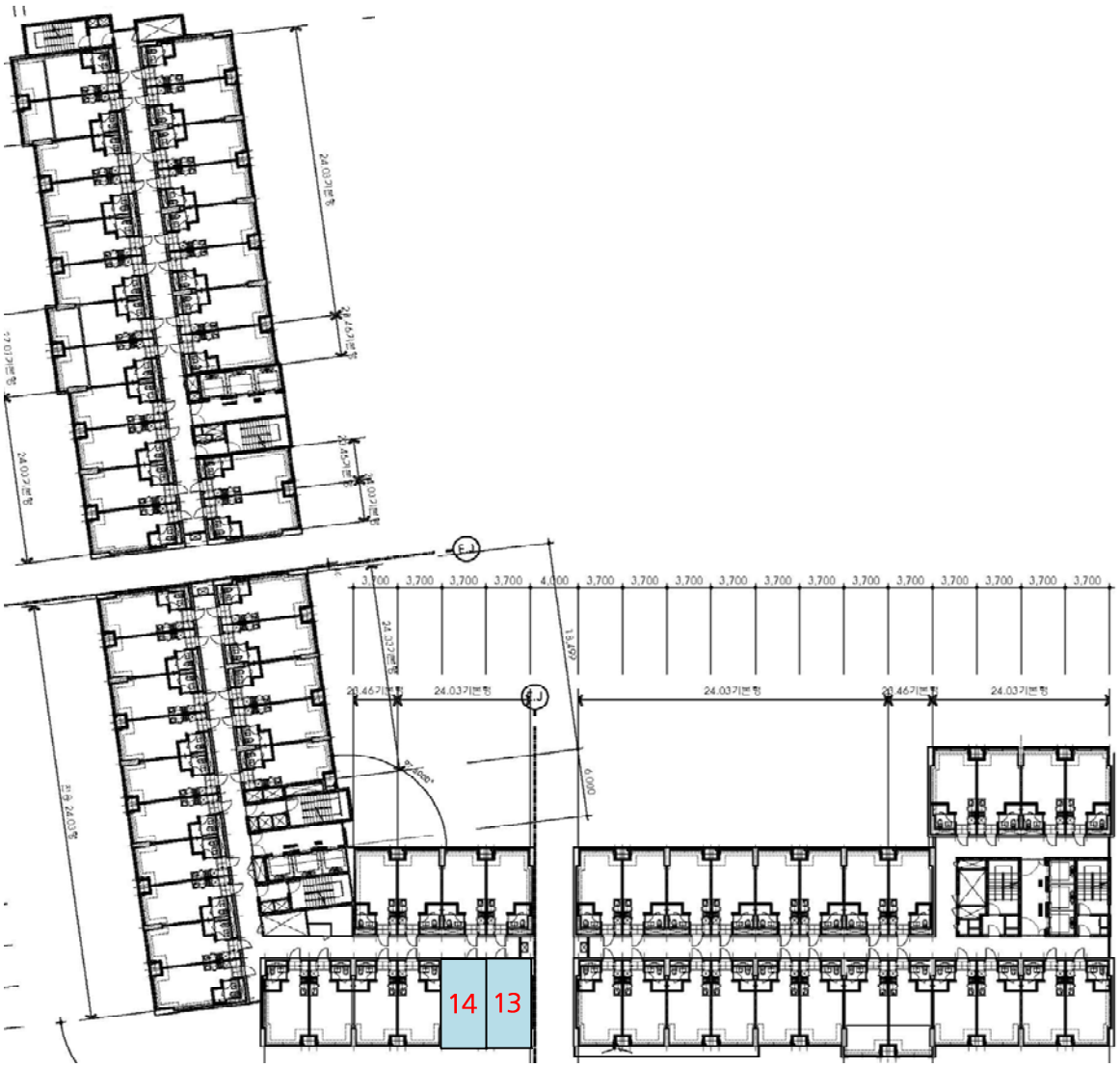


< 이안큐브 오피스텔 제13층 C-1309호 >

호 별 배 치 도

< None Scale >

※임대미상



< 이안큐브 오피스텔 제16층 B-1601호 외 >

호 별 배 치 도

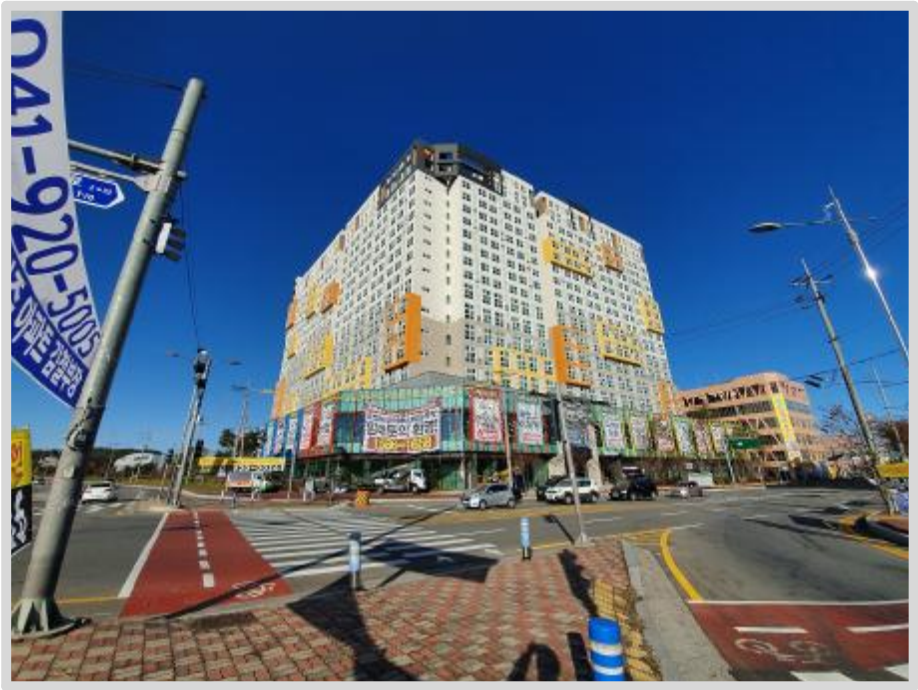
No	동,호
(1)	A-602
(2)	A-713
(3)	A-714
(4)	A-1103
(5)	A-1104
(6)	A-1113
(7)	A-1114
(8)	B-518
(9)	B-523
(10)	B-1018
(11)	B-1213
(12)	B-1222
(13)	B-1601
(14)	B-1602
(15)	C-1113
(16)	C-1117
(17)	C-1213
(18)	C-1214
(19)	C-1309

사 진 용 지

주위환경

주위환경

사 진 용 지



본 건 전경

내부사진

사 진 용 지

내부사진

내부사진