



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	mi-251119-11
평가금액	2,779,000,000 원
평가기관 / 평가자	명인감정평가사사무소 / 박덕용
서명해쉬 페이지수	총 26 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	명인감정평가사사무소 / 박덕용	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-18 00:43:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	경기도 안산시 단원구 원시동 774-2 태인드림시티 오피스텔 2층 204호 외 소재 물건 (2025-08252-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장
감정서번호	mi-251119-11

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

명인감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 덕 용

감정평가액	이십칠억칠천구백만원정(₩2,779,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.11.21	2025.11.20 ~ 2025.11.21	2025.11.24		
감 정 평 가 내 용	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	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	2,779,000,000
	합 계					₩2,779,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 서해선 “시우역” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(건물명 : 태인드림시티 오피스텔) 제2층 제204호 등 4개호로서, 한국자산관리공사 경기지역본부에서 시행하는 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 일반적인 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 기준가치 및 기준시점

본건의 기준가치는 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 21일임.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 소재지, 지번, 구조, 면적, 호별 위치 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물대장(현황도) 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물은 일반적으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래됨으로 인해 일괄평가하나, 평가목적상 귀 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

다. 본건 구분건물은 ‘등기사항전부증명서’ 상 주식회사 코람코자산신탁에 신탁 등기되어 있으며, 신탁주의 사항으로 ‘이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음’으로 2025년 6월 20일 부기 등기되어 있으니 업무에 참조 바랍니다.

라. 본건 기호 1, 2층 204호 구분건물은 출입문 폐쇄 및 입구에 무단점유 경고문 부착되어 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

마. 본건은 현장조사시 거주자, 점유자 등의 폐문 부재 등의 사유로 인해 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장(건축물현황도) 및 일반적, 표준적 이용 상황 등을 기준으로 하였으므로 공매입찰시 재확인 하시기 바랍니다.

II. 감정평가 대상물건

본건 감정평가 대상물건은 다음과 같음.

[평가대상물건]

소재지		경기도 안산시 단원구 원시동 774-2		
건물명		태인드림시티 오피스텔		
기 호	층, 호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
1	2층 204호	328.3398	103.0692	
2	2층 201호	168.225	52.8075	
3	2층 202호	168.225	52.8075	
4	2층 203호	128.9752	40.4866	
용 도		근린생활시설	사용승인일	2019.05.01.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	매매금액 (원)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	원시동 77*-*	신안산 비즈스타	2/20*	200	54.68	721,272,500	실거래 (KAIS)	2023.08.07
								2024
#2	원시동 77*-*	더원타크라2 지식산업센터	2/20*	79.5	22.2615	190,000,000	실거래 (KAIS)	2025.02.13
								2016
#3	원시동 77*-*	반월공단 종합상가	2/20*	55.875	28.449	120,000,000	실거래 (KAIS)	2023.09.20
								1994

(2) 비교사례의 선정

인근 지역 내 유사한 구분건물 거래사례로 대상물건과 비교가능성이 높은 거래사례 #2를 선정함.

3. 사정보정

본건 사례는 인근지역 가격수준 대비 거래당사자간의 특수한 사정개입 등이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 본건 구분건물에 대한 시세변화를 반영하기 위하여 한국감정원 부동산통계정보시스템에 따른 상업용부동산 지역별/분기별 자본수익률을 적용함.

기 간	산 정 내 역
#2 2025.02.13. ~ 2025.11.21	집합상가 지역 : 경기 (25.02.13~25.11.21) 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : -0.06 (2025년 03분기 자료) $(1+0.0007*47/90)*(1+0)*(1-0.0006)*(1-0.0006*52/92) \approx 0.99943$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

<비교대상 : 기호 1, 4 / #2>

업 무 용		격차율		비고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건/사례 대비 인근 지역 내에 소재하여 단지외부요인은 대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편리성			
	생산자서비스 종사자 밀도			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	공급 및 처리시설의 상태 등			
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.25	본건/사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 최고층수 등 단지내부요인 우세함.
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 주차의 편리성 정도			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.15	본건/사례 대비 본건 2층, 사례 2층으로 층별효용 대등하나, 위치별, 향별 효용 및 개방감 등 제반 호별요인 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	주출입구와의 거리 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.438		1.00 x 1.25 x 1.15 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<비교대상 : 기호 2, 3 / #2>

업 무 용		격 차 율		비 고
요인구분	세부항목	사 례	대 상	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건/사례 대비 인근 지역 내에 소재하여 단지외부요인은 대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편리성			
	생산자서비스 종사자 밀도			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지내부요인	공급 및 처리시설의 상태 등 건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.25	본건/사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 최고층수 등 단지내부요인 우세함.
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 주차의 편리성 정도			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.20	본건/사례 대비 본건 2층, 사례 2층으로 층별효용 대등하나, 위치별, 향별 효용 및 개방감 등 제반 호별요인 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식 주출입구와의 거리 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.500		1.00 x 1.25 x 1.20 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례가액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	비준가액 (원)	대상/사례
1	190,000,000	1.00	0.99943	1.438	328.3398/79.5	1,127,771,900	기호1/#2
2	190,000,000	1.00	0.99943	1.500	168.225/79.5	602,727,004	기호2/#2
3	190,000,000	1.00	0.99943	1.500	168.225/79.5	602,727,004	기호3/#2
4	190,000,000	1.00	0.99943	1.438	128.9752/79.5	443,000,228	기호4/#2

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수 (동수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							신축년도
원시동 77*~*	신안산 비즈스타	2/20*	200	54.9096	담보	661,000	2024.08.13
							2024

2. 인근지역 가격수준

동유형 구분건물의 가격수준 (근린생활시설)	전유면적당 3,000,000원 ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준 (위치병, 향별 개별 특성에 따른 차이 있음)
인근 부동산	거래 한산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근유사부동산의 가격수준 등으로 보아 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 평가대상 목적물의 개별성, 평가목적, 가격수준, 최근의 가격동향 등을 고려하여 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지		경기도 안산시 단원구 원시동 774-2		
건물명		태인드림시티 오피스텔		
기 호	층, 호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	2층 204호	328.3398	103.0692	1,130,000,000
2	2층 201호	168.225	52.8075	603,000,000
3	2층 202호	168.225	52.8075	603,000,000
4	2층 203호	128.9752	40.4866	443,000,000
합 계				2,779,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 단원구 원시동	774-2 태인 드림시티 오피스텔	업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층				
	[도로명 주소]			지4층	3,395.1477			
	경기도			지3층	3,395.1477			
	안산시			지2층	3,395.1477			
	단원구			지1층	2,749.827			
	연수원로 4			1층	1,113.2173			
				2층	1,047.227			
				3층	861.2614			
				4층	861.2614			
				5층	861.2614			
				6층	861.2614			
				7층	861.2614			
				8층	763.5615			
				9층	780.0615			
				10층	763.5615			
				11층	763.5615			
				12층	780.0615			
				13층	763.5615			
				14층	763.5615			
				15층	746.3115			
				16층	729.8115			
				17층	729.8115			
				18층	746.3115			
				19층	729.8115			
				20층	729.8115			
	1. 동 소	774-2	대	일반공업	3,871.4			
	(내)							
	2층 204호			철근콘크리트구조	328.3398	328.3398	1,130,000,000	비준가액
				1. 소유권	103.0692			
				-----	-----	103.0692		
				대지권	3,871.4			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	2층 201호		배분내역 토지 : 건물 :	452,000,000			603,000,000	비준가액
				678,000,000				
				철근콘크리트구조	168.225	168.225		
3	2층 202호		배분내역 토지 : 건물 :				603,000,000	비준가액
				241,200,000				
				361,800,000				
				철근콘크리트구조	168.225	168.225		
4	2층 203호		배분내역 토지 : 건물 :				443,000,000	비준가액
				241,200,000				
				361,800,000				
				철근콘크리트구조	128.9752	128.9752		
	합 계		배분내역 토지 : 건물 :				₩2,779,000,000.-	
				177,200,000				
				265,800,000				

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 서해선 ‘시우역’ 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 근린생활시설, 관공서, 중소규모의 공장 등이 혼재되어 있는 지역임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근 도로변에 버스정류장 및 서해선 ‘시우역’ 소재함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 건물 내 제2층 제204호 등 4개호로서

외벽 : 화강석 및 타일 붙임 등 마감.

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 인테리어 등 마감.

창호 : 하이샷시 창호 등 마감.

<기호 1 : 2층 204호> : 집합건축물대장 상 제2종근린생활시설(사무소)임.

현장조사 당시 폐문부재로서 204호 출입문에 무단점유 경고문 부착되어 있으므로 공매입찰시 재확인 바랍니다.

<기호 2 : 2층 201호> : 집합건축물대장 상 제1종근린생활시설(의원)임.

현장조사 당시 폐문부재로서 사무실 및 창고 등으로 이용중인 것으로 탐문조사되었으니 공매입찰시 재확인 바랍니다.

<기호 3 : 2층 202호> : 집합건축물대장 상 제1종근린생활시설(한의원)임.

현장조사 당시 폐문부재로서 사무실 및 창고 등으로 이용중인 것으로 탐문조사되었으니 공매입찰시 재확인 바랍니다.

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

<기호 4 : 2층 203호> : 집합건축물대장 상 제1종근린생활시설(의원)임.

현장조사 당시 사무실로 이용중에 있으므로 공매입찰시 재확인 바랍니다.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생 및 급배수설비, 방재설비, 승강기설비, 지하주차장시설 등 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

장방형 평지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 등의 부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

본건 남동측으로 광로3류(폭 40m~50m), 남서측으로 중로1류(폭 20m~25m)에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 일반공업지역, 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 국가산업단지(반월국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 복합구역((복합시설구역))<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한 허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타
8. 공부와의 차이 없음. 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상임.		

광역위치도



소재지

경기도 안산시 단원구 원시동 774-2 태인드림시티 오피스텔 2층 204호외

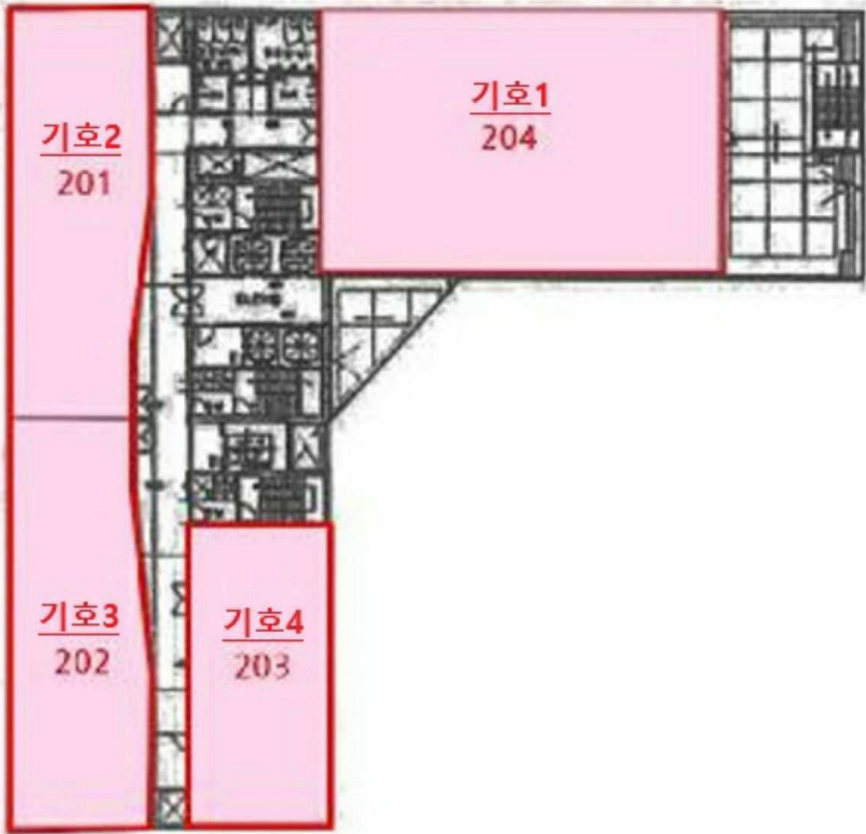


내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 안산시 단원구 원시동 774-2 태인드림시티 오피스텔 2층 204호외
-------	--

[호별배치도 및 내부구조도]





(1) -



(2) -



1 - 2 204



2 - 2 201



3 - 2 202



4 - 2 203



1 -



2 -



3 -



4 -

