



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	KE260311-01-002
평가금액	1,122,000,000 원
평가기관 / 평가자	고은감정평가사사무소 / 고은옥
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	고은감정평가사사무소 / 고은옥	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-26 11:18:00.0

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

Appraisal Report

건명 : 경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2 소재 부동산
감정평가

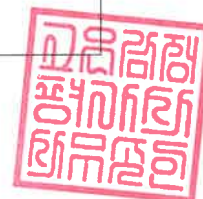
의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-12861-A01)

감정서번호 : KE260311-01-002



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

고은감정평가사사무소



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
고은옥

고은옥



감정평가액	일십일억이천이백만원정 (₩1,122,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		구매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (2025-12861-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2026. 03. 20		2026. 03. 20	2026. 03. 23
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,122,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,122,000,000.-

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과
이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사 조채윤

조채윤



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 성곡동 소재 '온누리운동장' 남동측 인근에 위치하는 '케이에스프라자주건축물제1동' 제1층 제101호 외 1개 호수에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 11일 ~ 2026년 3월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 대상 구분건물의 소재지 및 면적 등은 귀 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- ② 본건은 구분소유건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였음.
- ③ 본건의 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으므로 실제 내부 구조와 이용상태는 다소 상이할 수 있으니 공매진행 및 입찰시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2 케이에스프라자 제주건축물제1동 제1층 제101호 외 1개호		
도로명주소	경기도 안산시 단원구 엠티브이1로 54 (성곡동)		
	주용도	제2종근린생활시설 29개호	
	주구조	일반철골구조	
	사용승인	2020.08.21	
	건물규모	층수	지상 3층
		연면적	2,586.89 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	주건축물 제1동/ 1/101	제1종근린생 활시설 (휴게음식점)	52.4	12.33	64.73	40.82	80.95
나	주건축물 제1동/ 2/201	제1종근린생 활시설 (휴게음식점)	99.56	23.42	122.98	77.55	80.96
합계 (2개호)			151.96	35.75	187.71	118.37	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/ 지상	용도	면적(m ²)		거래가액(원)※ (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	성곡동 850-0	중앙하이츠 마래/ 지상 1/	제2종근린생 활시설	54.6	62.0645	749,685,000 (@13,730,494)	2024.04.22 (2023.11.23)	-
#2	성곡동 848-0	주건축물제 1동/ 지상 1/	제2종근린생 활시설(일반 음식점)	62	76.59	861,595,358 (@13,896,699)	2024.08.02 (2020.08.21)	799,195,358※※ (@12,890,247)
#3	성곡동 830-07	주건축물 제1동/ 지상 2/	제2종근린생 활시설-일반 음식점	59.313	99.457	423,095,000 (@7,133,259)	2024.04.02 (2023.10.16)	-
#4	성곡동 840-0	안산 엠티비타워 오피스텔/ 지상 1/	제1종근린생 활시설(소매 점)	62.94	179.91	828,189,000 (@13,158,388)	2024.07.30 (2022.08.22)	-
#5	성곡동 840	지상 1/	운동시설 (골프연습장)	486.4583	1,030.1763	5,809,722,800 (@11,942,899)	2022.10.13 (2022.05.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 및 협회감정평가정보체계 등)

※ 일련번호 #1~ #5는 분양권 거래임. (부가세포함금액)

※※ 일련번호 #2 비교란의 금액은 부가세 제외 금액이며, 부가세 금액은 감정평가정보체계 내 평가선례 기재내역 등을 기준하였음.

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1,2)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	0.462% (1.00462)	거래시점 / 기준시점	2024.08.02/ 2026.03.20
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0 2025년 03분기 : -0.06 2025년 04분기 : 0.05 2026년 01분기 : 0.05 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0032*60/92)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0)*(1-0.0006)*(1+0.0005)*(1+0.0005*79/92) \approx 1.00462$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 사례대비 위치별 효용(동별 및 라인별) 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (2) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.37	본건은 사례대비 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.370	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m²))	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
가	주건축 물제1/ 1/101	52.4	#2	12,890,247	1.000	1.00462	0.950	12,302,310	644,641,044	645,000,000
나	주건축 물제1/ 2/201	99.56	#2	12,890,247	1.000	1.00462	0.370	4,791,426	477,034,370	477,000,000
합계		151.96	-	-	-	-	-	-	-	1,122,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	성곡동84〇-〇 주건축물제1/ 지상 1	제2종근린생 활시설(일반 음식점)	62	76.59	730,000,000	2024.07.19 (2020.08.21)	담보
					(@11,774,194)		
(2)	성곡동84〇-〇 주건축물제1 /지상 1	제2종근린생 활시설 (일반 음식점)	38	46.94	411,000,000	2025.02.13 (2020.08.21)	담보
					(@10,815,789)		
(3)	성곡동84〇-〇 주건축물제1 /지상 2	제2종근린생 활시설 (일반 음식점)	76	93.88	320,000,000	2023.06.05 (2020.08.21)	공매
					(@4,210,526)		
(4)	성곡동84〇-〇 주건축물제1 /지상 3	제2종근린생 활시설 (사무소)	99.56	122.98	320,000,000	2024.12.05 (2020.08.21)	담보
					(@3,214,142)		
(5)	성곡동85〇-〇/ 지상 2	제1종근린생 활시설 (미용원)	127.04	208.099	489,000,000	2025.01.21 (2017.11.20)	담보
					(@3,849,181)		
(6)	성곡동 84〇/ 지상 1	제1종근린생 활시설 (세탁소)	39.2375	83.0935	520,000,000	2024.12.20 (2022.05.24)	법원경매
					(@13,252,628)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 안산시 단원구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	15,739,762,160	11,095,205,115	70.5	377	84	22.3
아파트	22,287,500,000	19,867,796,112	89.1	155	45	29.0
연립	452,000,000	422,138,000	93.4	5	2	40.0
오피스텔	3,353,000,000	1,598,238,030	47.7	75	24	32.0
오피스텔(주거)	4,205,000,000	2,590,768,498	61.6	120	35	29.2
상가	23,191,063,400	9,991,044,499	43.1	258	45	17.4
근린상가	16,851,180,000	7,824,235,599	46.4	200	36	18.0
시장			.0	16		.0
오피스텔(상가)	4,679,000,000	1,371,018,900	29.3	35	7	20.0
점포	450,883,400	281,390,000	62.4	5	1	20.0
주상복합(상가)	1,210,000,000	514,400,000	42.5	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제주건축물제1동 제1층 제101호	52.4	40.82	645,000,000
나	제주건축물제1동 제2층 제201호	99.56	77.55	477,000,000
합계		151.96	118.37	1,122,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		케이에스프라자 제주건축물제1동 제1층 제101호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 안산시 단원구 성곡동	848-2 케이에스 프라자 주건축물 제1동	제2종근린 생활시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 3층				
	[도로명주소]			1층	945.75			
	경기도			2층	938.07			
	안산시			3층	703.07			
	단원구	848-2	대	준공업지역	1,631.2			
	엠티브이로			(내)				
	54			일반철골구조				
	(성곡동)			제1층 제101호	52.4	52.4	645,000,000	비준가격 공용부분 포함
	1.동소			소유권	40.82			
				1.x -----	1,631.2 x----	40.82		
				대지권	1,631.2			
				(내)				
				일반철골구조				
2				제2층 제201호	99.56	99.56	477,000,000	비준가격 공용부분 포함
				소유권	77.55			
				1.x -----	1,631.2 x----	77.55		
				대지권	1,631.2			
합 계				이하	여	백	₩1,122,000,000.-	

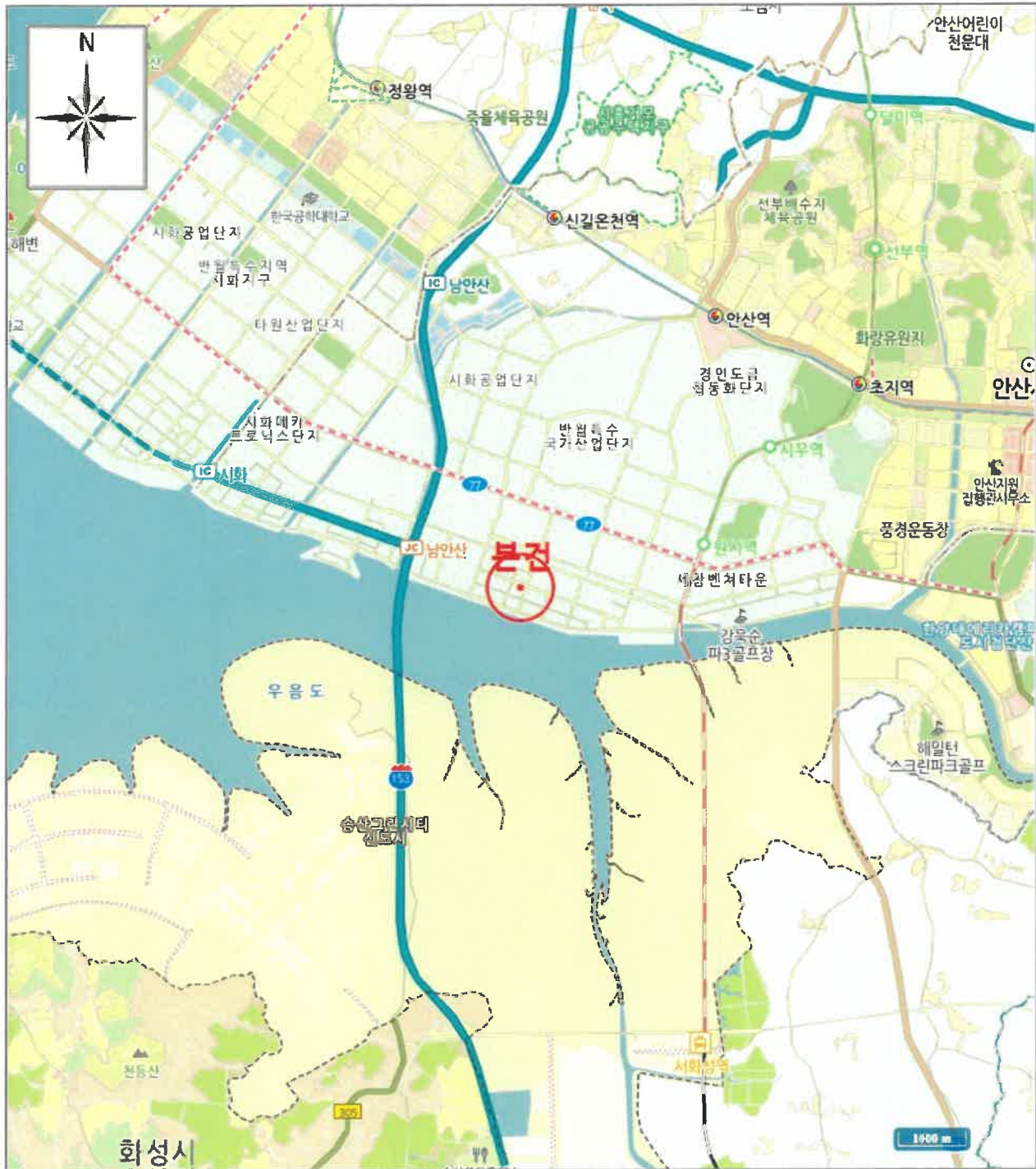
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 안산시 단원구 성곡동 소재 '온누리운동장' 남동측 인근에 위치하 며, 본건 인근으로 근린생활시설, 공장, 물류센터 등이 혼재하는 지역으로 제반 주 위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여 건은 보통임.
인접도로상태	본건 북동측 및 남서측으로 포장도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	성곡동 848-2 : 준공업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m) (접합), 국가산업단지(시화국가산업단지), 산업단지기타(반월특수지역), 지원시설구 역, 성장관리권역, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)
건 물 구 조	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 3층건 중 제1층 제101호 외 2개호수로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인트 마감, 내부인테리어 마감 등, 창호 : 새시창호 마감 등임.
이 용 상 황	본건 근린생활시설(공부상 "제1종 근린생활시설(휴게음식점)")으로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 급배수설비, 위생설비 구비되어 있으며, 냉난방설비, 승강기설비, 소 화전설비, 화재탐지 및 경보설비 등 제반설비를 갖추고 있음.
임대사항	임대내역 미상임.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2



상 세 위 치 도

소재지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2



[범례]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

호별배치도 및 내부구조도

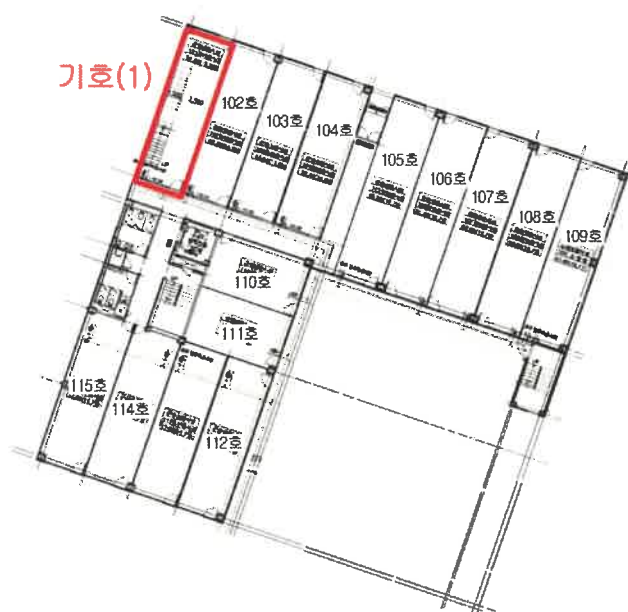
소재지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2

4

Free Scale

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >



< 경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2
케이에스프라자 제1층 제101호 >

호별배치도 및 내부구조도

소재지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2

4

Free Scale

<호별배치도>

기호(2)



<내부구조도>



< 경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2
케이에스프라자 제2층 제201호 >

사 진 용 지

소 재 지	경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2
-------	-----------------------



1. 본건전경 및 북동측 주위환경



2. 본건 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2



3. 본건 전경



4. 본건 전경 및 남서측 주위환경

사 진 용 지

소 재 지

경기도 안산시 단원구 성곡동 848-2



5.기호(1) 내측전경



6.기호(2) 내측 전경