

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 백성렬 소유물건(2025타경52768)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: lys250709-02

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.

이영섭감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이영섭

감정평가액	사억삼천삼백만원정 (₩433,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백성렬 (2025타경52768)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.15	2025.07.15	2025.07.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	433,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩433,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 “수원지방법원 안산지원” 북동측 인근에 위치하는 스타맥스타워1 제6층 제4-3호로서, 수원지방법원 안산지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 07월 15일**이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 07월 15일**로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.

■ 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

■ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가 목적 상 귀 원의 요청에 의거하여 ‘한국감정평가협회 법원감정평가실무’에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기 하였는 바, 귀 경매 업무 진행 시 참고 바랍니다.

[경기 서해안권, 경과년수 19년, 6층이상 - 토지, 건물 배분비율 = 6 : 4 적용]

※ 비주거용 집합건물(상가건물)의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할수 있습니다.

## 6. 그 밖의 사항

■ 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 기재내용, 탐문조사, 평가사례, 외부관찰 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할수 있는 바, 귀 원의 경매 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 725- 1 외 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 광덕대로 194(고잔동)				
건물명, 동, 층, 호수	스타맥스타워1 제6층 제4- 3호				
건물의 개 황	구 조	일반철골구조, 철골철근콘크리트구조 기타지붕, 평스라브지붕			
	사용승인 일 자	2006.02.28			
구분	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
일련 번호	층, 호수				
1	제6층 제4- 3호	57.218	141.989	18.955	제2종 근린생활시설 (일반음식점)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일체로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

#### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#a	고잔동 000-0외	스타 맥스타워2	제00층 제00호	209.26	59.178	1,300,000,000	2023.04.19
						6,212,370	2006.02.28
#b	고잔동 000-0외	스타 맥스타워1	제0층 제000호	4.7	1.67	42,400,000	2022.01.19
						9,021,280	2006.02.28
#c	고잔동 000-0	네스앙스	제0층 제00000호	16.32	6.39	121,872,000	2021.04.20
						7,467,650	2005.04.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일
#1	고잔동 000-0외	스타 맥스타워2	제0층 제0호	86.65	643,000,000	경매	2024.05.03
					7,420,660		2006.02.28
#2	고잔동 000-0외	스타 맥스타워1	제0층 제0-0호	57.218	480,000,000	본건 경매	2023.07.05
					8,388,970		2006.02.28
#3	고잔동 000-0외	스타 맥스타워1	제0층 제0-0호	57.218	402,000,000	본건 담보	2021.09.17
					7,025,760		2006.02.28

## 라. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례 선정 기준을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근의 거래동향 등을 고려하여 거래사례(#a)를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정 보정치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물(구분상가)의 경우 한국부동산원에서 발표하는 지역별 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

### 가. 자본수익률 : 집합상가, 경기도

(출처 : 한국부동산원, 단위 : %)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.43	0.32	0.15
2025년	0.07	0.07 (25년 1분기 연장)	-	-

### 나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2023.04.19 ~ 2025.07.15	$(1+0.0001*73/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*$ $(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*106/90)$ $\approx 1.01611$	1.01611

※ 근린생활시설 시점수정의 경우 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 연장하여 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

[상업용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

### 나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /비교사례(#a)	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200

결정의견

기호(1)

비교사례(#a) 대비 개별요인(층별 효용 및 전유부분의 면적 등)에서 우세 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
1	6,212,370	1.00	1.01611	1.200	57.218	433,423,005

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)	비고
1	57.218	7,567,549	433,000,000	제6층 제4-3호
합계			<b>433,000,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	수량(㎡)	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1개	433,000,000	제6층 제4-3호
감정평가액 합계		<b>433,000,000</b>	-

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	경기도 안산시 단원구 고잔동  [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 광덕대로 194	725-1, 725-2 위양지상 스타맥스 타워1	판매 및 영업시설 (문화 및 집회시설)	일반철골 및 철골철근콘크리트 구조					
				기타지붕 및 평슬라브					
				지하5층			2721.61		
				지하4층 ~ 지하1층			2628.64		
				1층			1646.39		
				2층 ~ 4층 각			2223.86		
				5층			2052.89		
				6층			2125.99		
				7층			582.06		
				8층			2125.99		
				9층			430.75		
				10층			1333.96		
				옥탑1층 (76.17는 연면적에 에서 제외)			159.6		
				옥탑2층 (연면적에서 제외)			159.6		
				(1) 동소	725-1	대	중심상업지역	1,439.4	
(2) 동소	725-2	대	중심상업지역	1,451					
			(내) 일반철골구조 제6층 제4-3호	57.218	57.218	433,000,000	비준가액 (주공용면적 141.989㎡ 포함)		
			(1),(2) 소유권	18.955	18.955				
			----- 대지권	2,890.4	2,890.4				
					<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>			
					토 지 :	259,800,000			
					건 물 :	173,200,000			
						<b>₩433,000,000.-</b>			
			이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                      (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 고잔동 소재 "수원지방법원 안산지원"북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 업무시설, 근린생활시설 및 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지의 차량의 진·출입이 자유롭고, 인근에 소재하는 버스정류장 및 지하철역(중앙역)까지의 거리 및 운행 빈도 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

일반철골 및 철골철근콘크리트구조 기타지붕 및 평슬라브 지하 : 5층 / 지상 : 10층 중 제6층 제4-3호로서,  
(사용승인일 : 2006.02.28)  
외벽 : 석재붙임 및 복합 판넬 마감 등,  
내벽 : 내부 인테리어 마감 등,  
창호 : 강화 유리 등 입니다.

## (4) 이용상태

제2종근린생활시설(일반음식점 상호명 : 즉석떡볶이 레드썬)으로 이용중 입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화설비, 에스컬레이터 및 승강기 등을 갖추었습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 평지로서, "판매 및 영업시설(문화 및 집회시설)건부지"등 으로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 70m내외, 동측으로 노폭 약 15m내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

-기호(1) : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로(광덕로))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

-기호(2) : 도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m 이상)(주간선도로(광덕로))(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

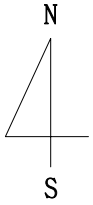
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계 : 미상입니다.

②기타 : 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 시건장치로 인한 폐문으로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물 현황도, 탐문조사, 평가사례, 외부관찰 등에 의거하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도

lys250709-02

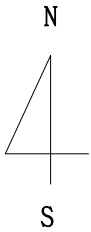


소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 725-1외 1필지 스타맥스타워1 제6층 제4-3호
-----	---

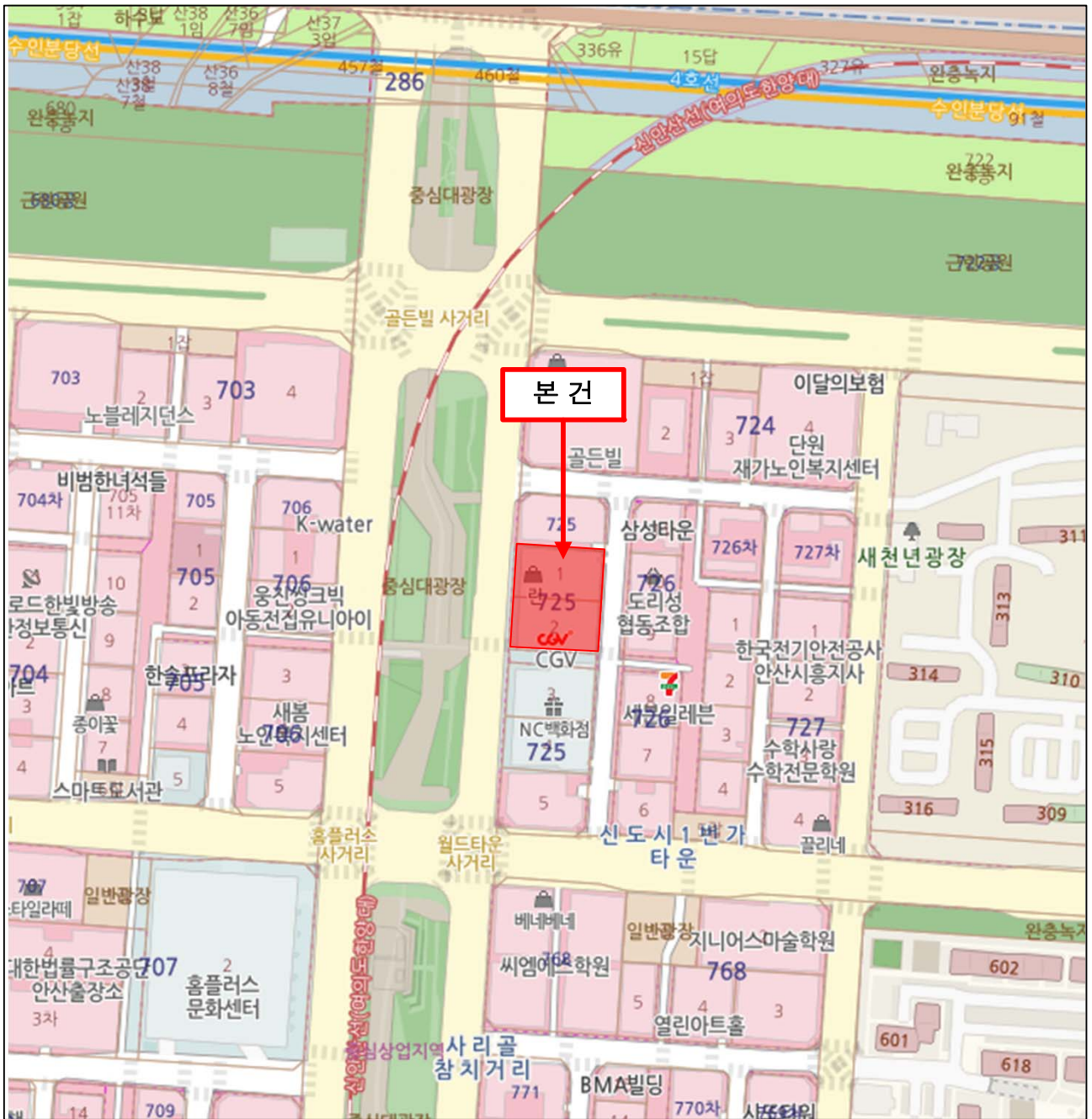


# 상 세 위 치 도

lys250709-02



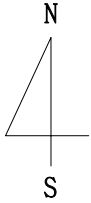
소재지	경기도 안산시 단원구 고잔동 725-1외 1필지 스타맥스타워1 제6층 제4-3호
-----	---



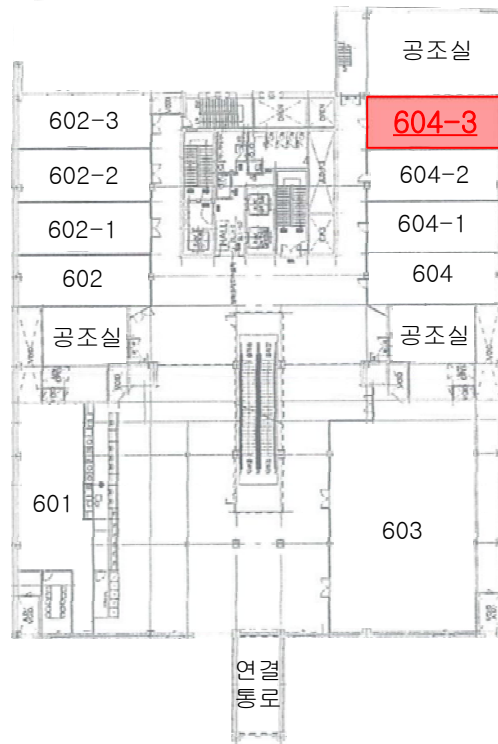
# 호별배치도 및 내부구조도

lys250709-02

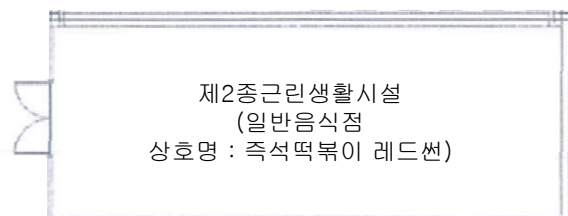
Non Scale

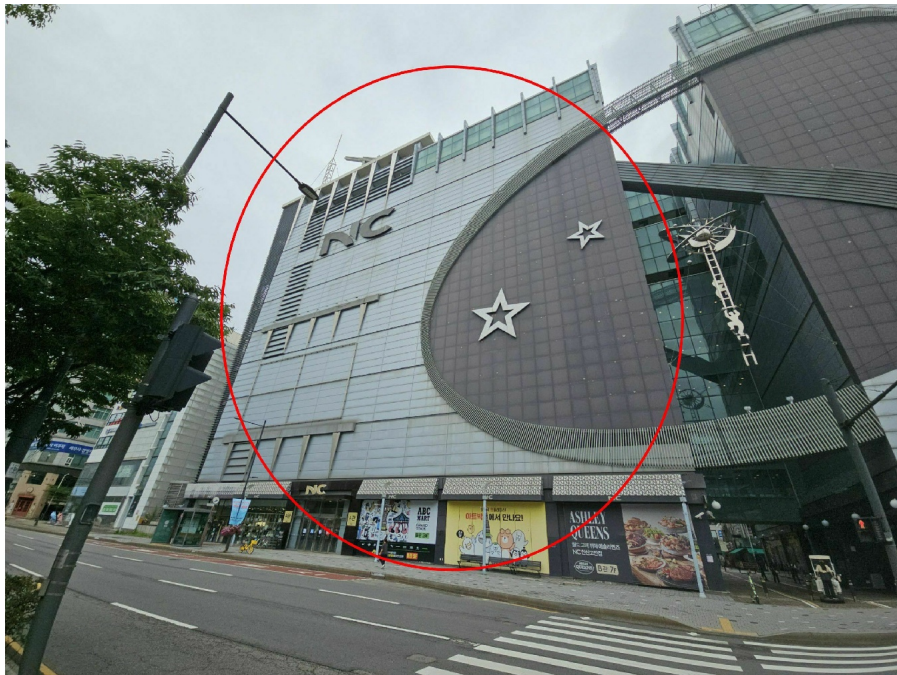


## 제6층 호별배치도



## 제4-3호 내부구조도







1





6 4-3



6 4-3