



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	k2026-B-012802
평가금액	1,040,000,000 원
평가기관 / 평가자	김형감정평가사사무소 / 김대형
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	김형감정평가사사무소 / 김대형	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-10 20:55:00.0

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 하남시 풍산동 595-1 외 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부장
(2025-15094-A01)

감정서번호 : k2026-B-012802



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

김형감정평가사사무소

TEL. 01093829294 FAX. 05040969294

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김대형

(인)

감정평가액		일십억사천만원정 (₩1,040,000,000.-)					
의뢰인		한국자산관리공사 서울동부지역본부장		감정평가 목적		공매(국세,지방세)	
제출처		한국자산관리공사 서울동부지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)		주식회사무궁화신탁 (2025-15094-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거		귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항				2026. 02. 05		2026. 01. 28 ~ 2026. 02. 05	2026. 02. 09
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액	
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,040,000,000	
		이	하	여	백		
		합계				₩1,040,000,000.-	
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
	" 별 지 참 조 "						

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		U-테크밸리 제B Tower동 제1층 제B-104호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙 로7번가 25 (풍산동)	595-1 595-2 U-테크밸 리 B Tower	공장 (지식산업 센터,지원 시설:업무 시설,근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 1층 2층 ~ 10층 각 옥탑1층	 745.96 959.21 42.28			
	상동	595-1	대	준주거지역	4,954.2			
	상동	595-2	대	준주거지역	6,073.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제B-104호	60.9	60.9	1,040,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 121.33㎡
				소유권 1,2.x -----	15.1111 11,027.4 x---	15.1111		
				대지권	11,027.4			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 572,000,000 468,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩1,040,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 '황산사거리' 남동측 인근에 위치하는 'U-테크밸리' 제B Tower동 제B-104호에 대한 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 공매(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 2월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 28일 ~ 2026년 2월 5일에 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 하남시 풍산동 595-1외 U-테크밸리 제B Tower동 제B-104호		
도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)		
	주용도	공장(지식산업센터,창고,지원시설) 790개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.06.02	
	건물규모	층수	지상10층
		연면적	88,504.12 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	B Tower동/ 1/B-104	기타공장	60.9	60.43	121.33	15.1111	50.19
합계 (1개호)			60.9	60.43	121.33	15.1111	-

※ 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 장기 공실 지속, 주변 상권의 미성숙 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

·.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	풍산동 595-1	B Tower/ 1/B-102	공장(지원 시설:제1종 근린생활시 설(소매점))	65.25	129.98	1,114,782,000 (@17,100,000)	2022.03.04 (2021.06.02)	-
#2	풍산동 595-1	B Tower/ 1/B-104	공장(지원 시설:제2종 근린생활시 설(일반음 식점))	60.9	121.33	1,040,470,000 (@17,100,000)	2022.04.26 (2021.06.02)	-
#3	풍산동 599-2	두산 더프론트 미사/ 1/103	공장(지원 시설:제2종 근린생활시 설(일반음 식점))	23.78	47.48	448,739,000 (@18,900,000)	2024.05.22 (2022.07.18)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#4	풍산동 601	지상1/118	공장(지원 시설-제1종 근생·휴게음 식점)	73.58	128.4033	930,000,000 (@12,600,000)	2024.10.25 (2020.02.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #3

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	1.880% (1.01880)	거래시점 / 기준시점	2024.05.22/ 2026.02.05
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 미사지구 2024년 02분기 : 0.61 2024년 03분기 : 0.43 2024년 04분기 : 0.25 2025년 01분기 : 0.28 2025년 02분기 : 0.31 2025년 03분기 : 0.16 2025년 04분기 : 0.12 2026년 01분기 : 0.12 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0061 \times 40 \div 91) \times (1+0.0043) \times (1+0.0025) \times (1+0.0028) \times (1+0.0031) \times (1+0.0016) \times (1+0.0012) \times (1+0.0012 \times 36 \div 92) \approx 1.0188$

※ 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 가) / 비교사례 #3]

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	0.93	본건은 사례대비 도로 등 접근에서 열세함.
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	0.95	본건은 사례대비 전유면적 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.884	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	B Tower /1/B- 104	60.9	#3	18,900,000	1.000	1.01880	0.884	17,000,000	1,035,300,000	1,040,000,000
합계		60.9	-	-	-	-	-	-	-	1,040,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
집합상가	미성숙 상가지대	소로변	15,000,000-18,000,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	풍산동 595-1 B Tower/1/B-104	공장(지원 시설:제2종 근린생활 시설(일반 음식점))	60.9	121.33	976,000,000	2022.04.20	담보
					(@16,000,000)		
(2)	풍산동595-1 B Tower/1/B-104	공장(지원 시설:제2종 근린생활 시설(일반 음식점))	60.9	121.33	1,040,000,000	2024.02.07	공매(NPL)
					(@17,100,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(3)	풍산동 595-1 B Tower/1/B-106	공장(지원 시설:제2종 근린생활시 설(일반음 식점))	82.65	164.65	1,550,000,000	2023.12.31 (2021.06.02)	자산재평 가
					(@18,800,000)		
(4)	풍산동595-1 B Tower/1/B-107	공장(지원 시설:제2종 근린생활시 설(일반음 식점))	79.13	157.64	981,000,000	2026.01.22 (2021.06.02)	공매(국세, 지방세)
					(@12,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 하남시 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	50,961,971,600	25,127,006,266	49.3	288	48	16.7
아파트형공장	31,776,000,000	18,103,300,900	57.0	293	60	20.5

(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				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가	제B Tower동 제1층 제B-104호	60.9	15.1111	1,040,000,000
합계		60.9	15.1111	1,040,000,000

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) 감정평가요항표

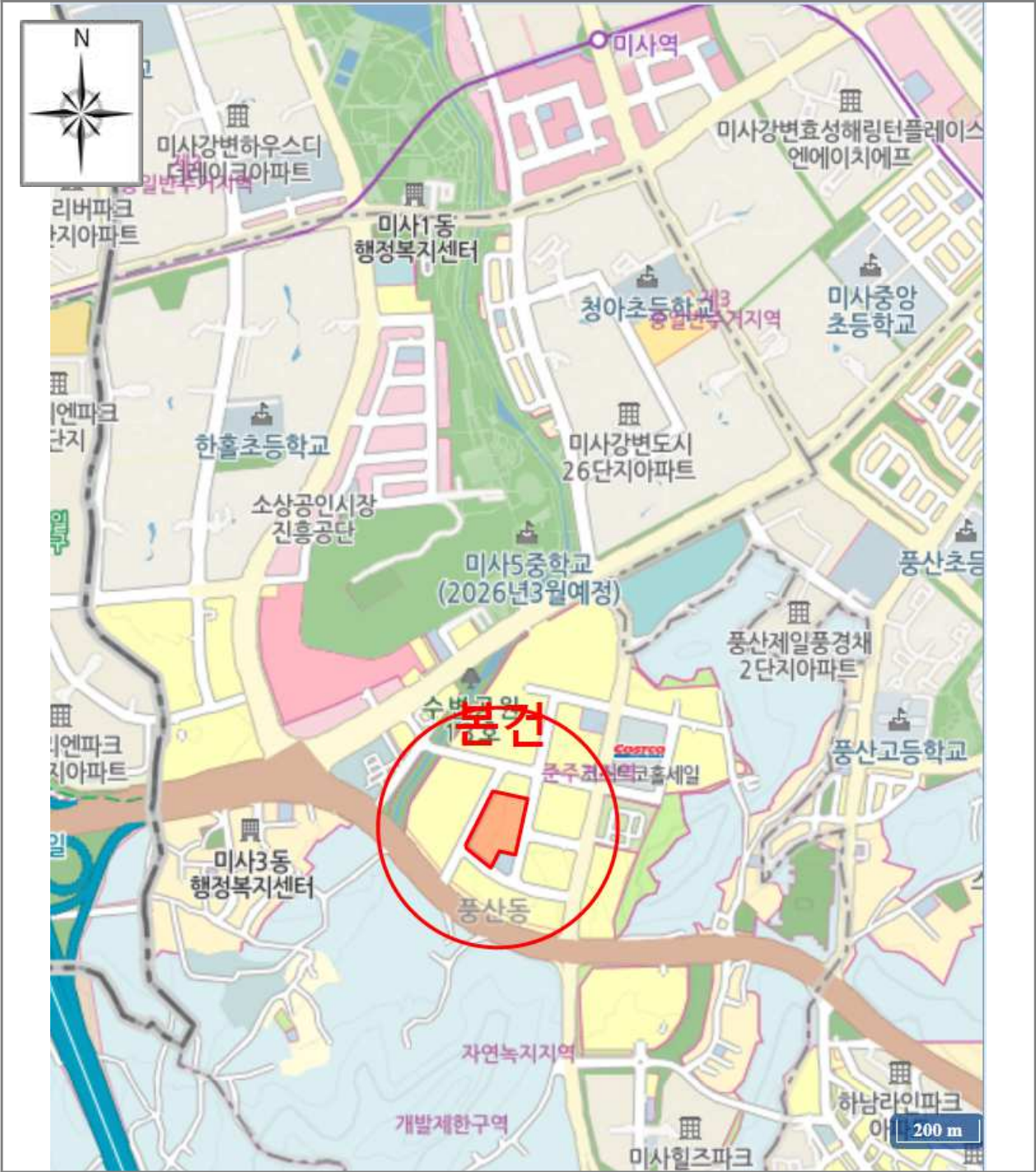
기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 '황산사거리' 남동측 인근에 위치하며,주변은 지식산업센터 및 중대형 근린시설이 소재하는 미성숙 근린상가지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량출입가능하며, 북서측 원근의 황산사거리로 광역 노선버스 등이 연 계되어 대중교통이용은 보통임.
인접도로상태	2필지 일단으로 북측 및 남측으로 각각 중로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관 한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설 립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역 (지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. 허가대상: 하남시 전역 아파트 용도 한정),토지 거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25. 허가대상: 외국인 등(외국 법인, 외국단체 포함)이 매수자인 주택(단독,다가구,아파트,연립,다세대)) 일련번호 3: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관 한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설 립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법>, 토지거래계약에관한허가구역 (지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. 허가대상: 하남시 전역 아파트 용도 한정),토지 거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25. 허가대상: 외국인 등(외국 법인, 외국단체 포함)이 매수자인 주택(단독,다가구,아파트,연립,다세대))
건 물 구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 제B Tower동 제1층 제B-104호로서, 외벽 : 웨어글라스 마감 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
	바닥 : 에폭시 및 타일마감 창호 : 시스템 창호 마감임.
이 용 상 황	상업용(현 공실)
냉·난방시설 및 기타 부대설비	-
임대사항	미상.
기타사항	-.

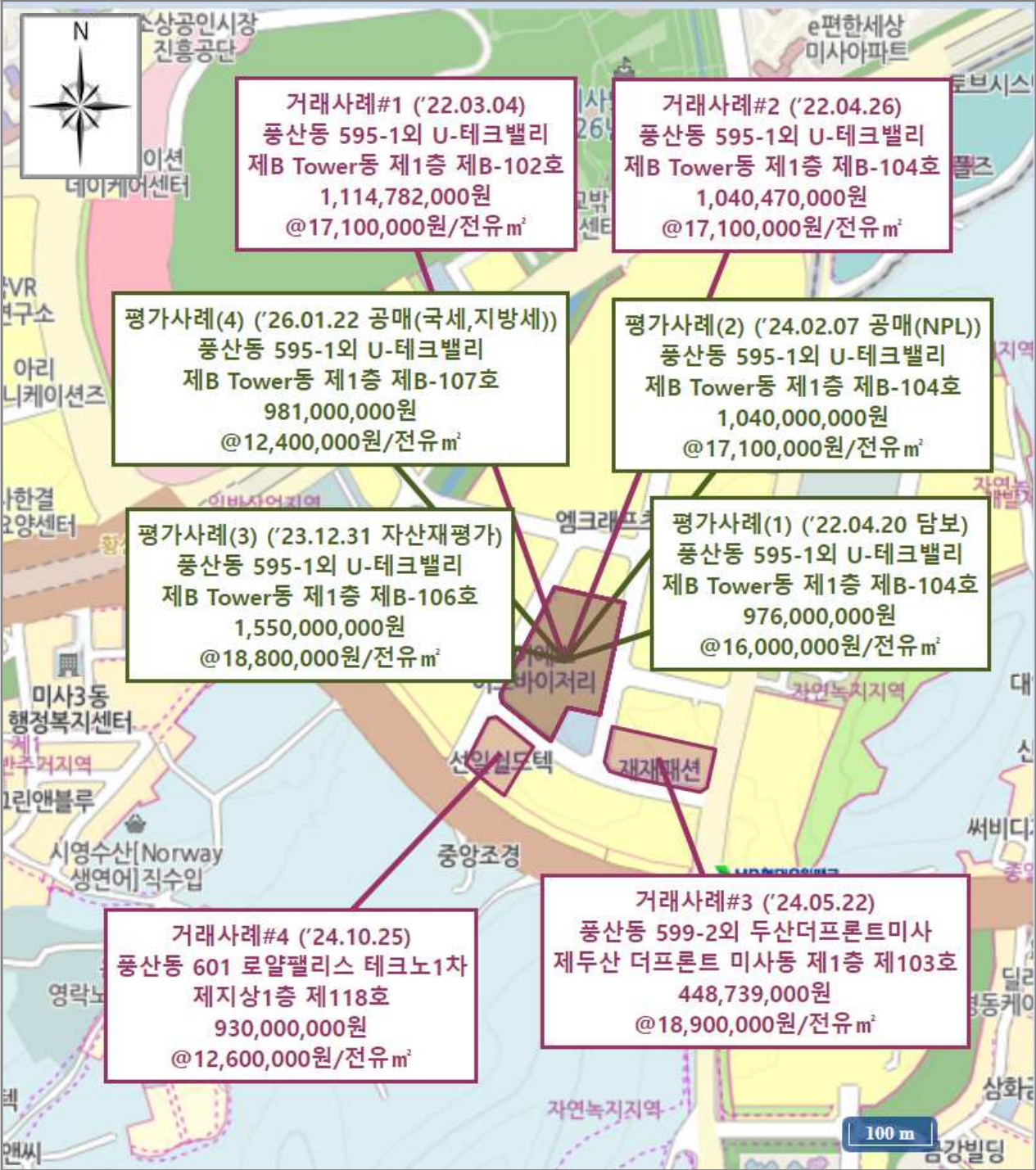
광역위치도

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1 외 U-테크밸리 제B Tower동 제1층 제B-104호
-----	---



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 하남시 풍산동 595-1 외 U-테크밸리 제B Tower동 제1층 제B-104호
-------	---



[범 례]

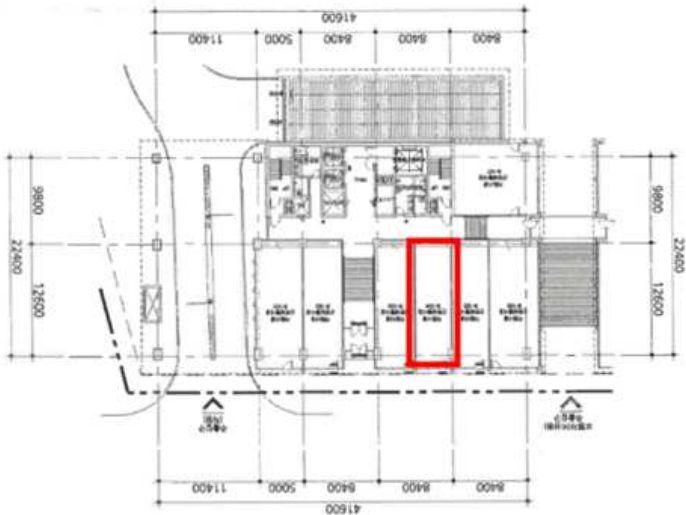
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 하남시 풍산동 595-1 외 U-테크밸리 제B Tower동 제1층 제B-104호
-------	---



[호별배치도 및 내부구조도]

경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리 비타워 제1층 제비-104호

- 임대내역

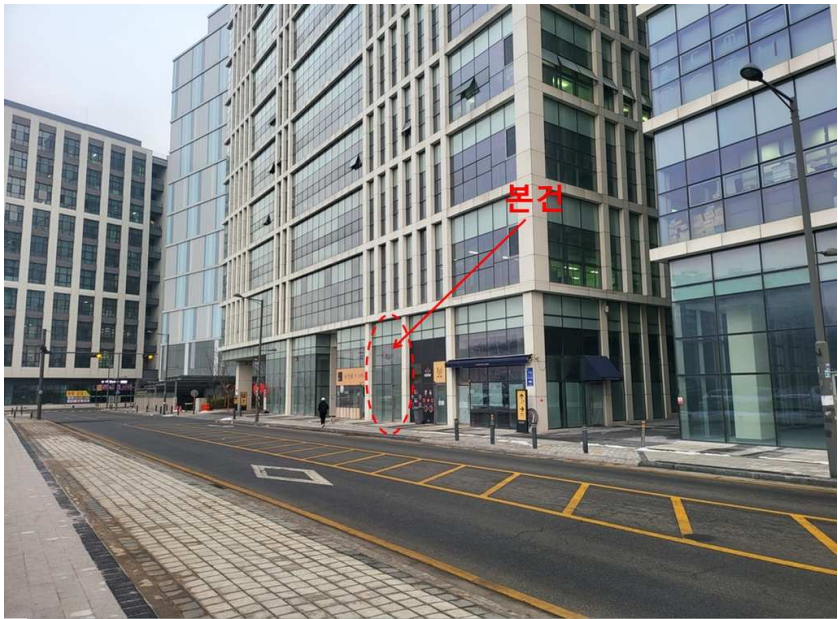
임대부분	임차인	보증금(원)	월임대료(원)	비고
제 비-104호	미상.			

사 진 용 지

소 재 지	경기도 하남시 풍산동 595-1 외 제비타워 제비-104호
-------	----------------------------------



본건 전경



본건 및 주변