



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	k260127-401639-0003
평가금액	1,322,000,000 원
평가기관 / 평가자	계산감정평가사사무소 / 송경섭
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	계산감정평가사사무소 / 송경섭	eyJhbGciOiJFUzI1NiIs	2026-02-08 12:20:00.0

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

의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장
건명	주식회사 무궁화신탁 소유물건 (2025-15099-A01)
감정서번호	k260127-401639-0003

계산감정평가사사무소

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.

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일십삼억이천이백만원정 (₩1,322,000,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가목적	공매(국세, 지방세)	
채무자	-	제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	
소유자 (대상업체명)	주식회사무궁화신탁 (2025-15099-A01)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2026.02.04	2026.01.28 ~ 2026.02.04	2026.02.07

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
	근린 생활시설	106.65	근린 생활시설	106.65	-	1,322,000,000
	대지권	26.463 11,027.4x----- 11,027.4	대지권	26.463		
		이	하	여	백	
합 계					₩1,322,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 표지 참 조 II

구분건물감정평가명세표

소 재 지		경기도 하남시 풍산동 595-1외 1필지				
건 물 명		유-테크밸리디타워 제1층 제디-118호				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	경기도 하남시 풍산동 595-1 풍산동 595-2 유-테크밸리디타워 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25	대 대	4,954.2 6,073.2			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층	공장(지식 산업센터, 지원시설- 업무시설, 근린생활시 설)				
	1층		1,495.73			
	2층~10층		각 1,340.96			
	(내)					
	철근콘크리트구조 제1층 제디-118호		106.65	106.65	1,322,000,000	
	소유권대지권		11,027.4분 의 26.463	26.463		
	합 계				₩1,322,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액산출근거및결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 ‘코스트코 하남점’ 남서측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설)에 대한 경매 목적 감정평가 건임.

2. 단지 개황

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1 외 1필지		
도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25		
건축물명칭	U(유)-테크밸리	용도지역	준주거지역
대지면적(㎡)	11,027.4	건폐율(%)	58.97
연면적(㎡)	88,504.12	용적률(%)	496.93
총주차대수	옥내 자주식 668대	사용승인일	2021-06-02
층수/용도 등	10층 공장(지식산업센터, 창고, 지원시설(업무시설, 근린생활시설, 기숙사)) A~E 타워 790호, 지하주차장		

감정평가액산출근거및결정의견

3. 감정평가 대상물건 개요

구 분	내 용	비 고
동/층/호수	디타워 1층 디-118호	
전유부분 면적(㎡)	106.65	복서향
공용부분 면적(㎡)	105.82	지하주차장, 복도, 계단실, ELEV홀, 화장실, 기계실 등
공급면적(㎡)	212.47	전용률 50.2%
대지권면적(㎡)	26.4630	
용도	공장 (지원시설 : 제2종근린생활시설(운동시설))	

4. 감정평가 기준

감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

5. 감정평가 기준시점

감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 4일로 하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

6. 감정평가 방법

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권에 대한 평가로 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

본건 구분건물은 가치형성요인이 같거나 비슷한 구분건물 거래사례를 기준으로 사 정보정과 시점수정후 제반 가치형성요인 등을 비교 검토하여 건물과 대지권 일체로 평가하였음.

1. 실거래 가격정보

한국부동산원 실거래가 자료에 의하면 유-테크밸리 1층 지식산업센터 지원시설은 다음과 같이 거래신고 되었음.

호수	전용면적 (㎡)	거래금액(원)	전용면적당 단가(원/㎡)	거래일자
디-1**	56.7	772,279,000	13,620,441	2022-08-09
비-1**	76.85	1,362,274,000	17,726,402	2022-08-05
에이-1**	82.65	1,465,091,000	17,726,449	2022-07-12
이-1**	49.83	982,406,000	19,715,152	2022-07-08
씨-1**	58	1,065,344,000	18,368,000	2022-07-08
디-1**	77.63	1,585,274,000	20,420,894	2022-06-20
씨-1**	85.55	1,686,644,000	19,715,301	2022-06-16
디-1**	54	735,500,000	13,620,370	2022-05-23

감정평가액산출근거및결정의견

2. 비교사례 선정

가치형성요인이 유사한 같은 건물 소재 아래 거래사례를 비교 사례로 선정함.
(출처 : 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본)

경기도 하남시 풍산동 595-1 외 1필지 유-테크밸리비타워 제1층 제비-10*호			
전용면적(㎡)	76.85	공용면적(㎡)	76.25
대지권면적(㎡)	19.0687	사용승인일	2021-06-02
거래가액(원)	1,362,274,000	매매일자	2022-08-05
전용면적당 거래단가(원/㎡)	17,726,402	용 도	공장(지원시설:제2종근 린생활시설(사무소))

3. 사정보정

위 거래사례는 실거래 가격정보로 보아 정상적으로 거래로 판단되어 사정 보정할 필요 없음. (사정보정치 1.00)

4. 시점수정

가. 비교사례 매매시점부터 기준시점까지 시점수정치는 한국감정평가사협회 권장 지수인 한국부동산원 부동산통계 「상업용부동산 임대동향조사」 중 경기도 (하남) 미사지구 자본수익률을 일할 계산하였음.

감정평가액산출근거및결정의견

나. 최근 한국부동산원 발표 집합근린생활시설(경기도 미사지구) 자본수익률

구 분	2022.3Q	2022.4Q	2023.1Q	2023.2Q	2023.3Q
(%)	0.46	-0.49	-0.07	0.12	0.16

구 분	2023.4Q	2024.1Q	2024.2Q	2024.3Q	2024.4Q
(%)	0.26	0.54	0.61	0.43	0.25

구 분	2025.1Q	2025.2Q	2025.3Q	2025.4Q	2026.1Q
(%)	0.28	0.31	0.16	0.12	발표전

다. 기준시점과 매매시점간 자본수익률

기준시점	비교사례 매매일자	자본수익률	산 식
2026-02-04	2022-08-05	3.048%	$ \begin{aligned} & (1+0.0046*57/92)*(1-0.0049)*(1-0.0007) \\ & *(1+0.0012)*(1+0.0016)*(1+0.0026) \\ & *(1+0.0054)*(1+0.0061)*(1+0.0043) \\ & *(1+0.0025)*(1+0.0028)*(1+0.0031) \\ & *(1+0.0016)*(1+0.0012)*(1+0.0012*35/92) \\ & -1 \div 0.03048 \end{aligned} $

2026년 1분기 자본수익률은 발표 전으로 2025년 4분기 자본수익률을 유추 적용함.

감정평가액산출근거및결정의견

라. 기초시점/매매시점 시정수정치 (1+자본수익율)

기 간	자본수익률	시정수정치
2026-02-04 /2022-08-05	3.048%	1.03048

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

단지 및 대지권 토지 비교	주요시설과의 접근성 (상업 중심의 접근성, 공공시설의 거리 및 편의성) 교통의 편의성 (인근교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성, 교통규제의 정도) 상권의 특성 (고객의 유동성 및 적합성, 인근 이용상황과의 관계성, 유효 수요권의 크기, 고객군의 특성, 상권의 역동성) 대지권 목적 토지의 특성 및 전유면적당 대지권 면적 등
집합건물 비교	건물의 규모 (층수 및 호수 등), 건물의 구조 및 설비 (건물의 구조 및 재질, 설비상태, 층간 이동경로의 편의성), 주차의 편리성(주차시설의 규모, 기계식 주차 유무 및 비율), 건물의 노후도 및 관리상태, 공실률 및 입점업체의 구성
전용부분 비교	층별 효용도, 위치별 효용도(호의 배치, 주출입구와의 접근성, 승강기 및 에스컬레이터와의 접근성, 외부 접근성 및 가시성), 향, 면적, 형상, 관리상태 등

감정평가액산출근거및결정의견

나. 가치형성요인 비교

단지 및 대지권 토지 비교	본건 구분건물과 비교사례 구분건물은 같은 단지에 소재하여 단지 및 대지권 토지 비교에서 대등함.
집합건물 비교	본건 구분건물은 거래시점 비교사례 구분건물에 비해 건물 노후정도에서 열세함.
전용부분 비교	본건 구분건물은 비교사례 구분건물에 비해 위치별 효용도에서 열세함.

다. 가치형성요인 비교치 산정

단지 및 대지권 토지 비교치	집합건물 비교치	전용부분 비교치	가치형성 요인비교치
1.00	0.97	0.70	0.679

6. (대지권 포함) 전용면적당 단가 결정

비교사례 전용면적당 단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치
(유효숫자 세자리 미만 반올림)

비교사례 전용면적당 단가(원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	가치형성 요인비교치	전용면적당 단가(원/㎡)
17,726,402	1.00	1.03048	0.679	12,400,000

감정평가액산출근거및결정의견

7. (시산)감정평가액 산정 [전용면적 × 전용면적당 단가 (백만원미만 반올림)]

기호	호수	전용면적(㎡)	전용면적당 단가(원/㎡)	시산 감정평가액(원)
1	디-118	106.65	12,400,000	1,322,000,000

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액 합리성 검토

가. 시산가액 공급면적(㎡)당 단가

기호	호수	시산가액(원)	공급면적(㎡)	공급면적당 단가 (원/㎡)
1	디-118	1,322,000,000	212.47	6,222,055

나. 유-테크밸리 1층 지원시설(근린생활시설) 경매평가 전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

호수	전용면적(㎡)	감정평가액(원)	전용면적당 단가(원/㎡)	기준시점
디-1**	56.7	689,000,000	12,151,675	2026-01-07
에이-1**	46.74	736,000,000	15,746,684	2025-07-29
이-1**	76.99	1,462,000,000	18,989,479	2025-07-18

감정평가액산출근거및결정의견

다. 법원경매 최근 1년간 낙찰가율 통계 (출처:부동산태인)

지역	경기			하남시			풍산동		
용도	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수
아파트형 공장(상가)	25.95%	28.64%	55	43.30%	40.41%	12	66.96%	66.21%	4

라. 본건은 지식산업단지 내 지원시설(근린생활시설) 공매 목적 감정평가 건으로 비교방식과 다른 평가방식 (원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 적정하지 않는 것으로 판단되어, 공급면적당 단가, 단지 내 경매평가 전례, 법원경매 낙찰가율 등으로 시산가액 합리성을 검토하였으며, 검토 결과 합리성이 인정되어 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

기호	호수	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	디-118	106.65	26.4630	1,322,000,000

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 하남시 풍산동 ‘코스트코 하남점’ 남서측 인근에 위치함. 본건 주위는 미사신도시 지식산업센터 내 상가지대로서 지식산업센터, 지원시설(근린생활시설, 업무시설, 기숙사), 물류 배송센터, 주차빌딩, 업무시설, 연세하남(종합)병원 신축공사장, 나지 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건 건물 지하주차장으로 차량 출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 있어 제반 교통사정은 무난시됨.

3. 건물구조

본건은 2021년 6월에 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층 건물 중 1층 디-118호로서,
외벽은 복합판넬 마감,
내벽은 통유리 또는 페인트 마감,
창호는 샷시 통유리창호임.

4. 이용상태

일반음식점으로 이용중이다 기준시점 현재 휴업 내지 폐업 상태인 것으로 보임.

5. 설비내역

천장형 냉난방기와 급배수시설, 도시가스 공급시설과 공용부분에 위생설비, 승강기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단지 본건 대지권 목적 토지는 등고평탄한 부정형 토지로서 10층 5개동 (A~E 타워) 연면적 54,798.796㎡ 공장(지식산업센터), 지원시설(근린생활시설, 업무시설, 기숙사) 790호와 지하4층 지하주차장 대지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

단지 서측, 남측, 동측으로 각각 15미터 도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

대지권 목적 토지 기호(1),(2)는 모두 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m) 접함, 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 상대보호구역(예술유치원), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역이며,

토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. 허가대상: 하남시 전역 아파트 용도 한정), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.8.26.~2026.8.25. 허가대상: 외국인 등(외국법인, 외국단체 포함)이 매수자인 주택(단독,다가구,아파트,연립,다세대))임.

9. 공부와의 차이

공부상 용도는 제2종근린생활시설(운동시설)이나 일반음식점으로 이용되었던 것으로 보임.

10. 임대관계 및 기타

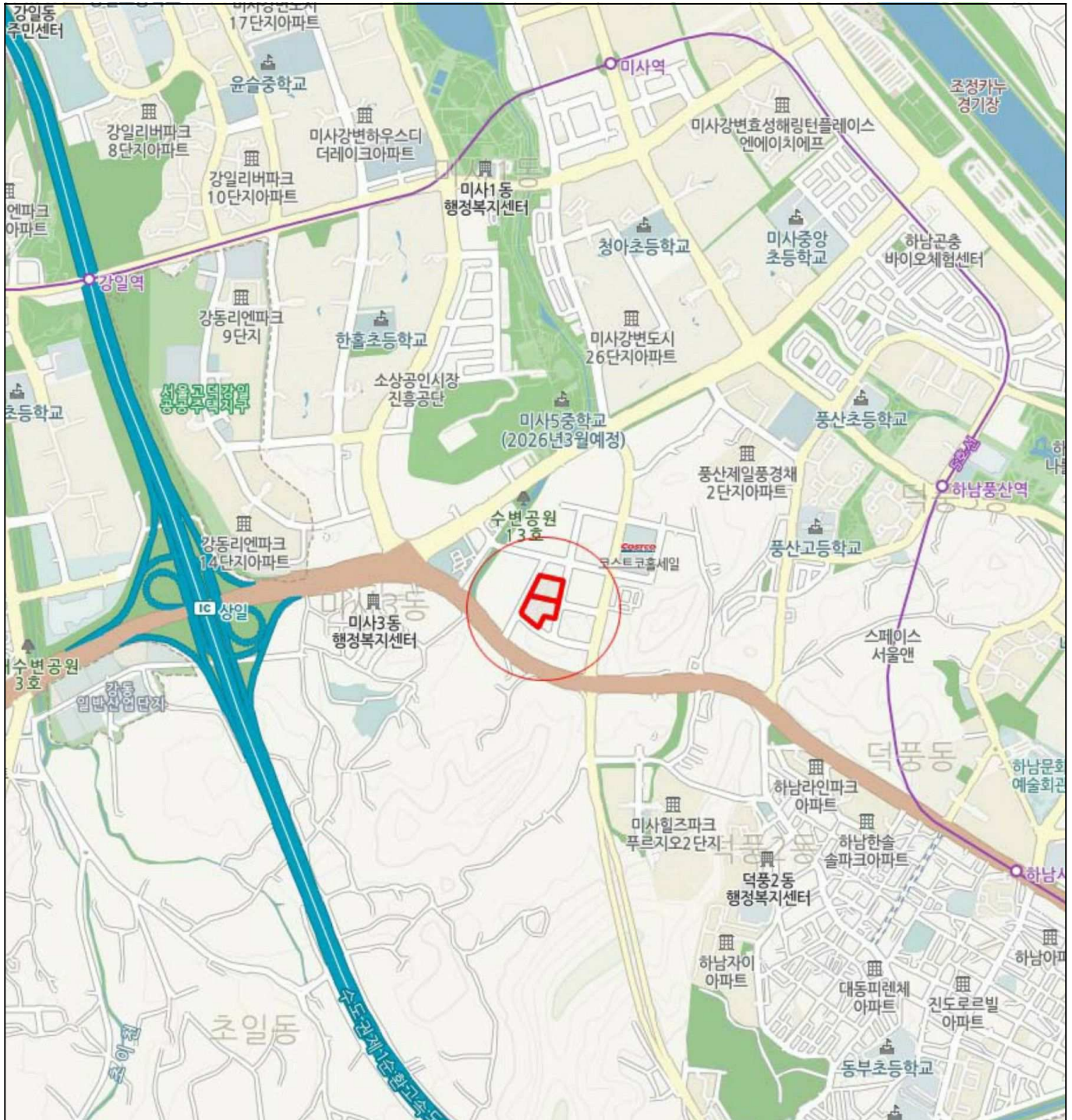
현장조사시 이해관계인의 부재로 임대관계를 확인하지 못하였으며, 내부 집기와 닥트 등은 철거 및 이동 가능하여 평가하지 않았음.

광역위치도

Page : 1



소재지 경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리



위 치 도

Page : 1

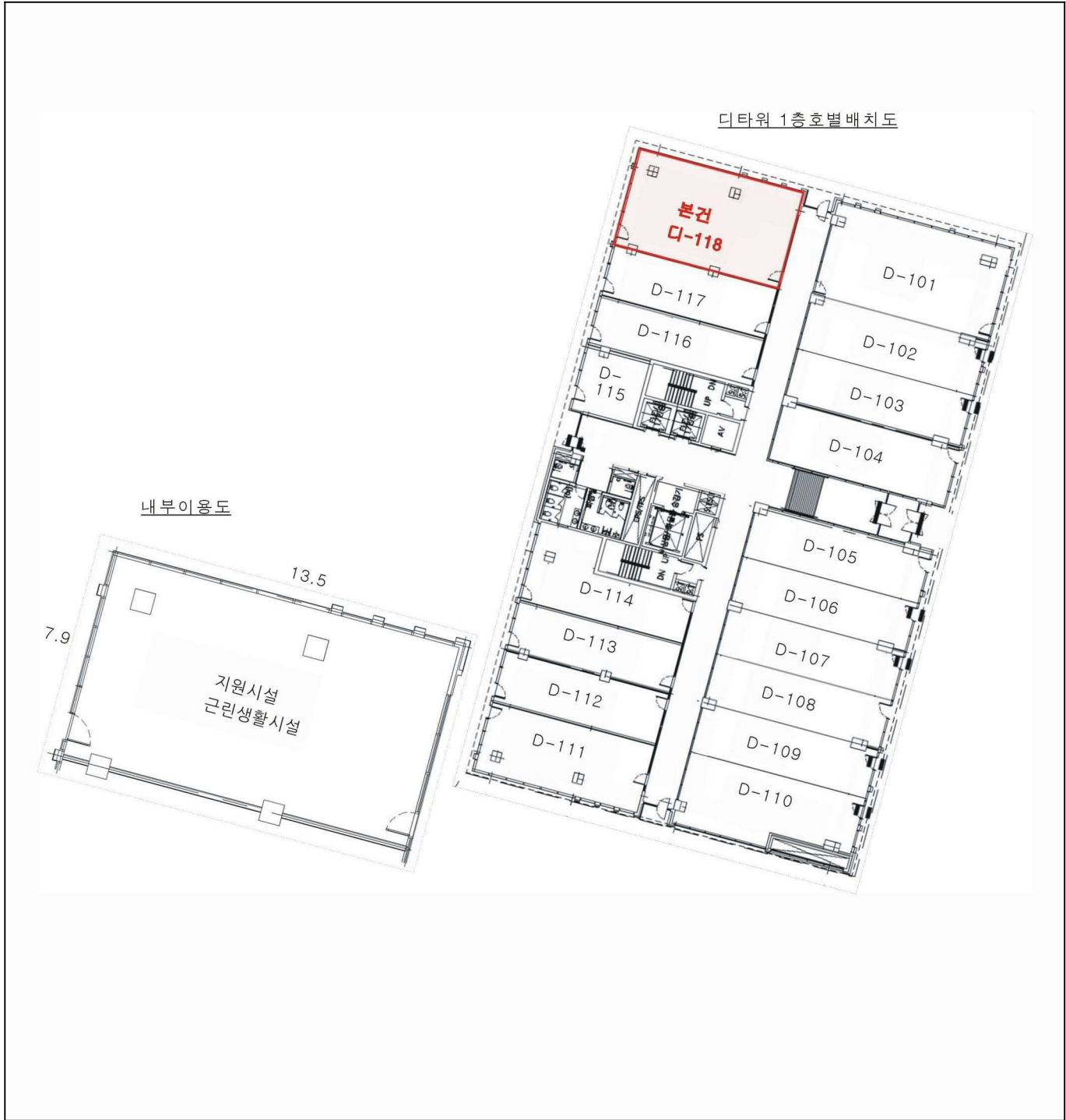


소재지

경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리다타워 1층 디-118호



건 물 개 황 도

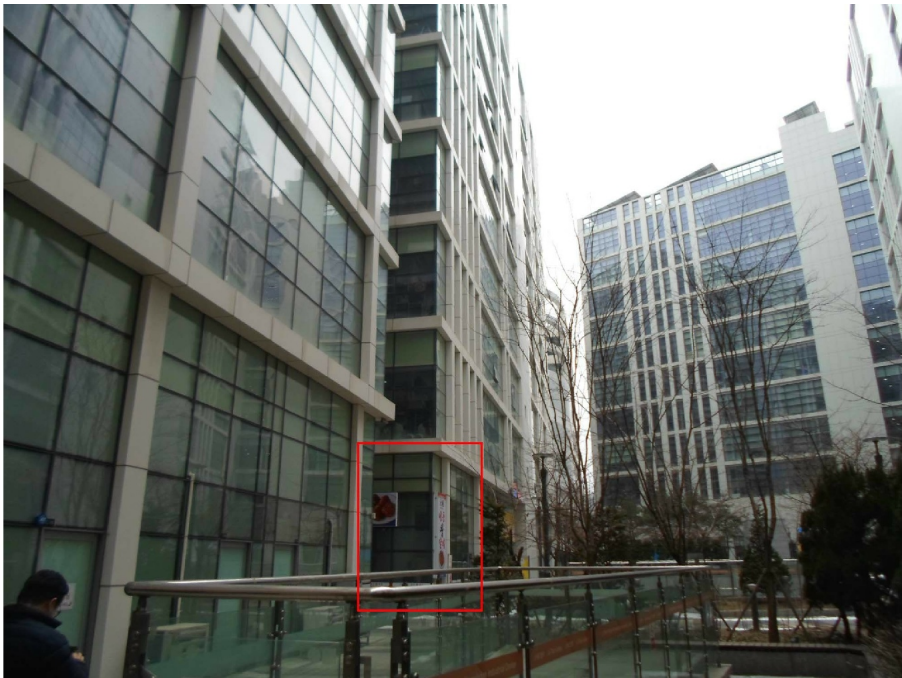




-



-



-



-





