

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 오엔
소유물건(2025타경51782)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 250318-2

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.

중원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김문곤

김문곤 (인)

감정평가액	삼십팔억사천오백만원정 (₩3,845,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 오엔 (2025타경51782)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.20	2025.03.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7개호 이	구분건물 하	7개호 여	- 백	3,845,000,000
합계					₩3,845,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 601번지 외 소재 로얄팰리스테크노1차 지하3층 비301호(전유면적 : 33.8300㎡) 외 6개호수로서 수원지방법원 성남지원의 경매감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가. 본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반감정평가관계법령 및 감정평가일반이론에 의거 감정평가하였음.

나. 토지는 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 평가대상토지의 위치 형상 환경 이용상황 및 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 평가하여야 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태, 건물현황, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 행한 원가가격으로 평가하여야 한다.

라. 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 에서 “감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정폐약하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있습니다.

마. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격시점은 현장조사완료일자인 2025년 3월 20일자를 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건의 개요

소재지		하남시 풍산동 601번지 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990		
건물명, 층, 호수		로얄팰리스테크노1차 지하3층 비301호 외		
용도		제1종근린생활시설	사용승인일	2020.02.10
기호	면적 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	지하3층 비301호	33.83	25.2062	7.0465
(2)	지하1층 비101호	44.74	33.335	9.3189
(3)	지하1층 비102호	24.04	17.9118	5.0073
(4)	1층 112호	49.22	36.6729	10.2521
(5)	1층 113호	62.6	46.6433	13.039
(6)	1층 114호	62.6	46.6433	13.039
(7)	지하3층 비312호	45.47	33.8789	9.471

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

거래 사례 기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점	비고 (본건 적용)
								사용승인일	
A	동 소	이편한세상 시티미사	지하4층/비406호	38.01	7.92	67,000	감정평가 정보체계	'2023.03.10	(1, 7)
								'2020.02.10	
B	동 소	이편한세상 시티미사	1층/118호	73.58	15.33	930,000	감정평가 정보체계	'2024.10.25	(2 - 6)
								'2020.02.10	

3. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국감정원이 조사, 발표하는 경기도 하남미사지구 집합상가 자본수익율을 적용하되, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

구 분	자본수익률(%)	비 고
2023년 1분기	- 0.07	
2023년 2분기	0.12	
2023년 3분기	0.16	
2023년 4분기	0.26	
2024년 1분기	0.54	
2024년 2분기	0.61	
2024년 3분기	0.43	
2024년 4분기	0.25	
'2023.03.10. ~ '25.03.20	2.557%(1.02557)	$(1 - 0.0007 \times 22/90) \times 1.0012$ $\times 1.0016 \times 1.0026 \times 1.0054 \times$ $1.0061 \times 1.0043 \times 1.0025 \times$ $(1 + 0.0025 \times 78/90)$
'2024.10.25. ~ '25.03.20	0.360%(1.00360)	$(1 + 0.0025 \times 68/92) \times$ $(1 + 0.0025 \times 78/90)$

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 기호 (1) 과 거래사례 "A" 와의 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건이 거래사례에 비해 층별효용도에서는 다소 우세하고 위치별효용도에서는 다소 열세하며 개별적요인 전반적으로는 본건이 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00	0.98	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 기호 (2) 와 거래사례 “B” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	본건이 거래사례에 비해 층별 효용도에서는 다소 열세하고 위치별 효용도에서는 우세하며 개별적요인 전반적으로는 본건이 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00	1.05	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 기호 (3) 과 거래사례 “B” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.10	본건이 거래사례에 비해 층별 효용도에서는 다소 열세하고 위치별 효용도에서는 우세하며 개별적요인 전반적으로는 본건이 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.10 x 1.00	1.10	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 기호 (4) 와 거래사례 “B” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.25	본건이 거래사례에 비해 위치별 효용도에서는 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.25 x 1.00	1.25	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 기호 (5) 와 거래사례 “B” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.25	본건이 거래사례에 비해 위치별 효용도에서는 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.25 x 1.00	1.25	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 기호 (6) 와 거래사례와 “B” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.25	본건이 거래사례에 비해 위치별 효용도에서는 다소 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 1.25 x 1.00	1.25	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(7) 기호 (7) 와 거래사례 “A” 와의 비교

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.80	본건이 거래사례에 비해 층별효용도에서는 다소 우세하고 위치별효용도에서는 다소 열세하며 개별적요인 전반적으로는 본건이 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함.
비교치계	1.00 x 1.00 x 0.80 x 1.00	0.80	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
(1)	67,000,000	1.00	1.02557	0.98	33.83/38.01	59,934,000
(2)	930,000,00	1.00	1.00360	1.05	44.74/73.58	595,894,000
(3)	930,000,00	1.00	1.00360	1.10	24.04/73.58	335,437,000
(4)	930,000,00	1.00	1.00360	1.25	49.22/73.58	780,433,000
(5)	930,000,00	1.00	1.00360	1.25	62.60/73.58	992,586,000
(6)	930,000,00	1.00	1.00360	1.25	62.60/73.58	992,586,000
(7)	67,000,000	1.00	1.02557	0.80	45.47/38.01	65,759,000

※ 비준가격산정시 천원미만은 반올림함.

III 감정평가액 결정

1. 인근거래호가 검토

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

목적	가격 시점	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	방매가격 (원)
방매	'2025. 03	본 건	로얄팰리스 테크노1차	지하3층 /-	33.83	7.0465	60,000,000
“	“	“	“	지하1층 /-	24.04	5.0073	340,000,000
“	“	“	“	1층 /-	62.6	13.039	1,000,000,000

2. 결정의견

상기의 비준가격의 산정요인을 검토하여 볼 때, 적정하게 산정된 것으로 사료되는 바, 위 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	경기도 하남시 풍산동 601	로얄팰리스테크노 1차	지하3층 비301호	33.83	7.0465	60,000,000
(2)	“	“	지하1층 비101호	44.74	9.3189	600,000,000
(3)	“	“	지하1층 비102호	24.04	5.0073	340,000,000
(4)	“	“	1층 112호	49.22	10.2521	780,000,000
(5)	“	“	1층 113호	62.6	13.039	1,000,000,000
(6)	“	“	1층 114호	62.6	13.039	1,000,000,000
(7)	“	“	지하3층 비312호	45.47	9.471	65,000,000

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)	1동의 건물의 경기도 하남시 풍산동 로얄팰리스 테크노1차 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990	표시 601	공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			60,000,000	비준가격
					지하5층	745.78		
					지하4층	2,420.6		
					지하3층	2,408.7		
					지하2층	2,357.68		
					지하1층	2,235.03		
					1층	1,468.94		
					2층	1,615.91		
					3층 ~ 7층	1,550.38		
					8층 ~ 10층	1,013.53		
	전유부분의 건	물의 표시		지하3층 비301호 철근콘크리트구조	33.83	33.8300		
1	대지권의 목적 경기도 하남시 풍산동	인 토지의 601	표시 대		2,870			토지의 표시
				대지권의종류 :				
				1. 소유권				
					7.0465			
				대지권의비율 :	-----	7.0465		
					2,870			
(2)	1동의 건물의	표시						

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 하남시 풍산동 로얄팰리스 테크노1차 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990	601	공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			600,000,000	비준가격		
						지하5층			745.78	
						지하4층			2,420.6	
						지하3층			2,408.7	
						지하2층			2,357.68	
						지하1층			2,235.03	
						1층			1,468.94	
						2층			1,615.91	
						3층 ~ 7층			1,550.38	
						8층 ~ 10층			1,013.53	
	전유부분의 건	물의 표시		지하1층 비101호 철근콘크리트구조	44.74	44.75				
	대지권의 목적	인 토지의	표시							
	경기도 하남시 풍산동	601	대		2,870			토지의 표시		
				대지권의종류 :						
				1. 소유권						
					9.3189					
				대지권의비율 :	-----	9.3189				
					2,870					
(3)	1동의 건물의 경기도 하남시	표시								

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	풍산동 로얄팰리스 테크노1차 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990	601	공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 ~ 7층 8층 ~ 10층			340,000,000	비준가격						
					전유부분의 건물	물의 표시			지하1층 비102호 철근콘크리트구조	24.04	24.04			
					대지권의 목적	인 토지의 표시								
					경기도 하남시 풍산동	601			대	2,870				
									대지권의종류 :					
									1. 소유권	5.0073				
									대지권의비율 :	-----	5.0073			
										2,870				
					(4)	1동의 건물의 경기도 하남시 풍산동			표시 601					

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	로얄팰리스 테크노1차 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990		공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			780,000,000	비준가격
1	대지권의 목적 경기도 하남시 풍산동	인 토지의 601	표시 대	1층 112호 철근콘크리트구조	49.22	49.22		토지의 표시
(5)	1동의 건물의 경기도 하남시 풍산동 로얄팰리스	표시 601			2,870			
					10.2521			
					-----	10.2521		
					2,870			

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	테크노1차 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990		공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			1,000,000,000	비준가격
	전유부분의 건물	물의 표시		1층 113호 철근콘크리트구조	62.6	62.6		
	대지권의 목적	인 토지의	표시					
	경기도 하남시 풍산동	601	대		2,870			토지의 표시
				대지권의종류 :				
				1. 소유권				
					13.039			
				대지권의비율 :	-----	13.039		
					2,870			
(6)	1동의 건물의 경기도 하남시 풍산동 로얄팰리스 테크노1차	표시 601						

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	[도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 990		공장(지식 산업센터 1.2층 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			1,000,000,000	비준가격	
						745.78			
						2,420.6			
						2,408.7			
						2,357.68			
						2,235.03			
						1,468.94			
						1,615.91			
						1,550.38			
						1,013.53			
	전유부분의 건물	물의 표시		1층 114호 철근콘크리트구조	62.6	62.6			
	대지권의 목적	인 토지의	표시						
	경기도 하남시 풍산동	601	대		2,870			토지의 표시	
				대지권의종류 :					
				1. 소유권					
					13.039				
				대지권의비율 :	-----	13.039			
					2,870				
(7)	1동의 건물의 경기도 하남시 풍산동 로얄팰리스 테크노1차 [도로명주소]	표시 601							

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 하남시 하남대로 990		공장(지식 산업센터 1.2종 근린 생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 10층			65,000,000	비준가격	
						745.78			
						2,420.6			
						2,408.7			
						2,357.68			
						2,235.03			
						1,468.94			
						1,615.91			
						1,550.38			
						1,013.53			
	전유부분의 건	물의 표시		지하3층 비312호 철근콘크리트구조	45.47	45.47			
	대지권의 목적	인 토지의	표시						
	경기도 하남시 풍산동	601	대		2,870			토지의 표시	
				대지권의종류 :					
				1. 소유권	9.471				
				대지권의비율 :	-----	9.471			
					2,870				
합 계							₩3,845,000,000.-		
			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 하남시 풍산동 소재 "황산사거리" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 중고층규모의 지식산업센터(아파트형공장), 오피스텔 및 근린생활시설 등이 밀집되어 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 용이하고, 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통편의는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

'2020.02.10. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건내 1층, 지하1층 및 지하3층 구분건물로서,

- 외벽 : 강화유리 및 석재 붙임 등임.
- 내벽 : 강화유리 마감 또는 페인트 마감 등임.
- 바닥 : 바닥타일 붙임 등임.
- 창호 : -

(4) 이용상태

- 기호 (1) - 공부상 일반공장이나, 현 "공실" 상태로 추정됨.
- 기호 (2) - 공부상 제1종근생(소매점)이나, 현 "공실" 상태임.
- 기호 (3) - 공부상 제1종근생(소매점)이나, 현 "공실" 상태임.
- 기호 (4) - 공부상 제2종근생(음식점)이나, 현 "공실" 상태임.
- 기호 (5) - 공부상 제1종근생(소매점)이나, 현 "공실" 상태임.
- 기호 (6) - 공부상 제1종근생(소매점)이나, 현 "공실" 상태임.
- 기호 (7) - 공부상 일반공장이나, 현 "공실" 상태로 추정됨.

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)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승용승강기 설비, 화재경보기, 실내소화전설비 및 자동소화설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지이며, 현 "상업용(근린생활시설) 및 공업용(아파트형공장) 복합건부지" 로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 북서측으로 로폭 약 15미터 아스팔트포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	경기도 하남시 풍산동 601 로알팰리스테크노1차 지하3층 비301호외
-----	--

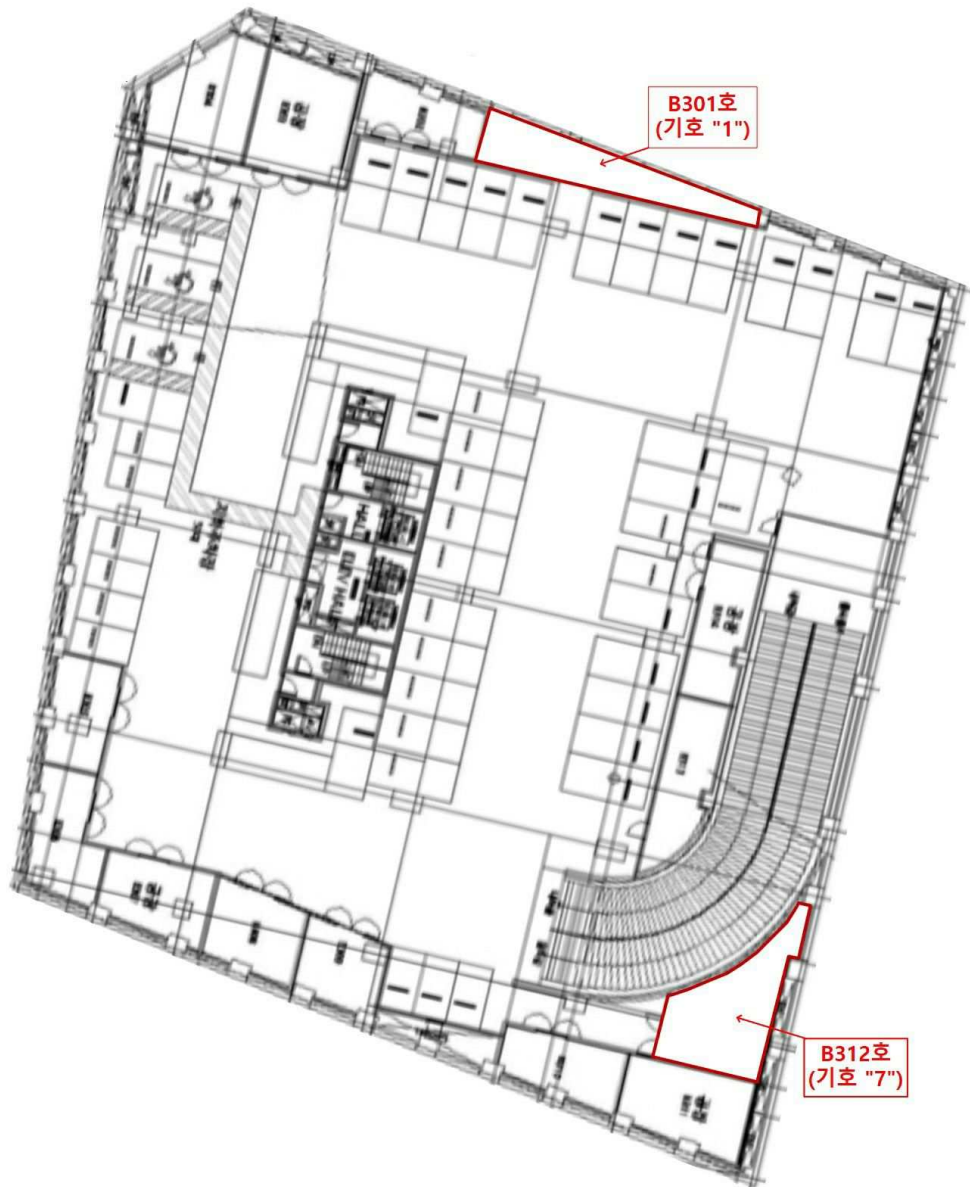
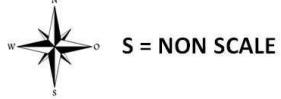


건물개황도



소재지

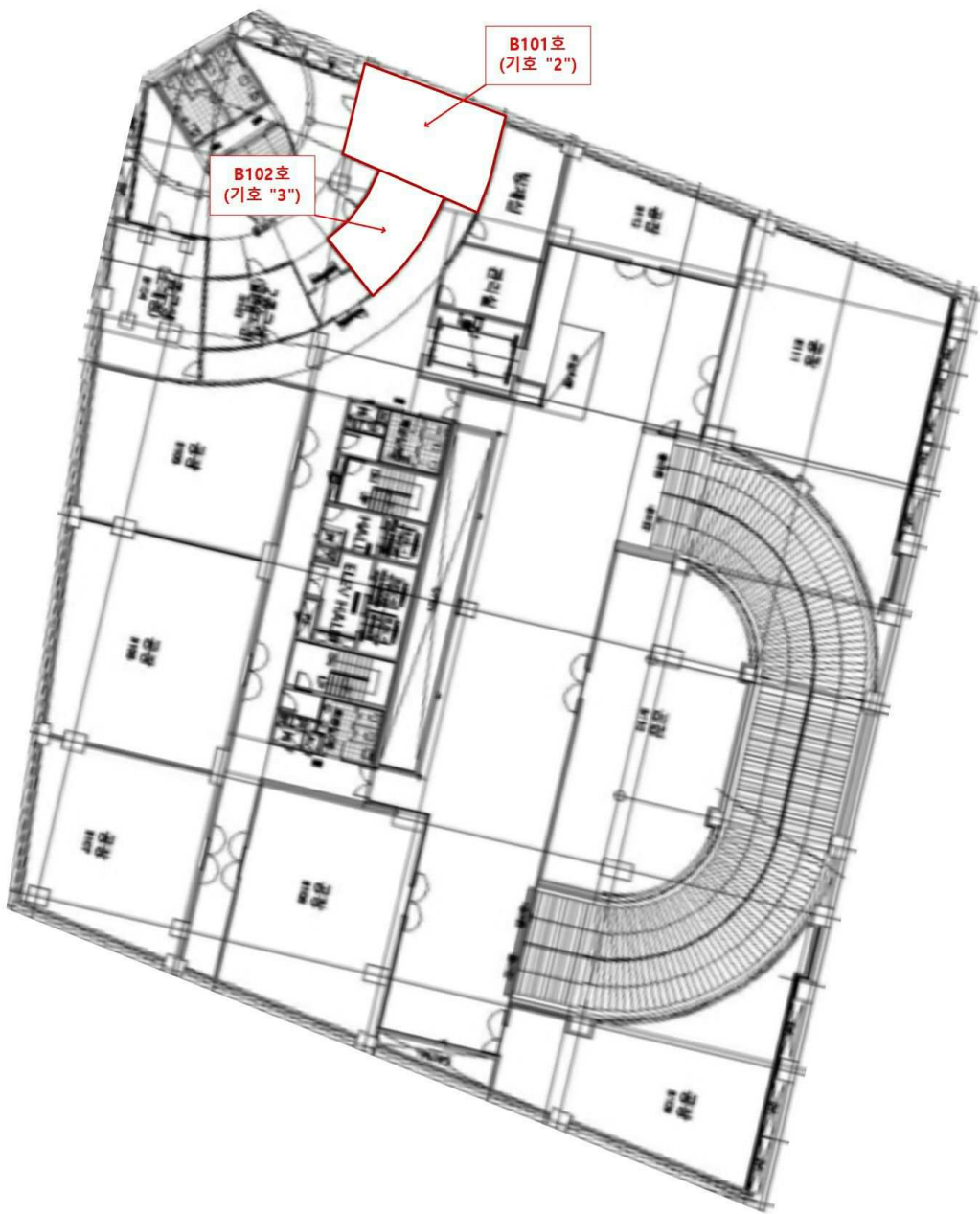
경기도 하남시 풍산동 601 로얄팰리스테크노1차 지하3층 비301호외



건물개황도



소재지 경기도 하남시 풍산동 601 로얄팰리스테크노1차 지하3층 비301호외



건물개황도

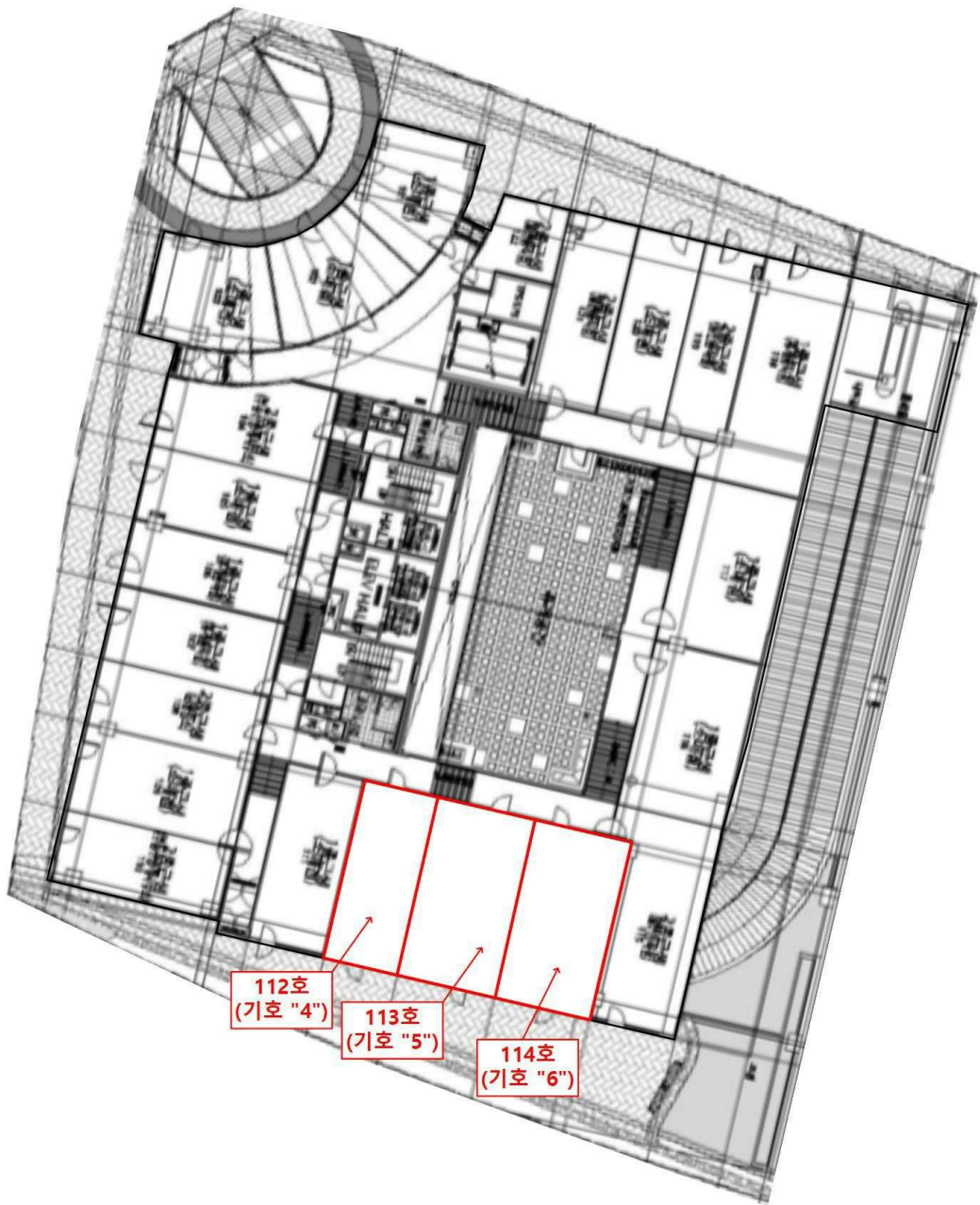


소재지

경기도 하남시 풍산동 601 로얄팰리스테크노1차 지하3층 비301호외



S = NON SCALE





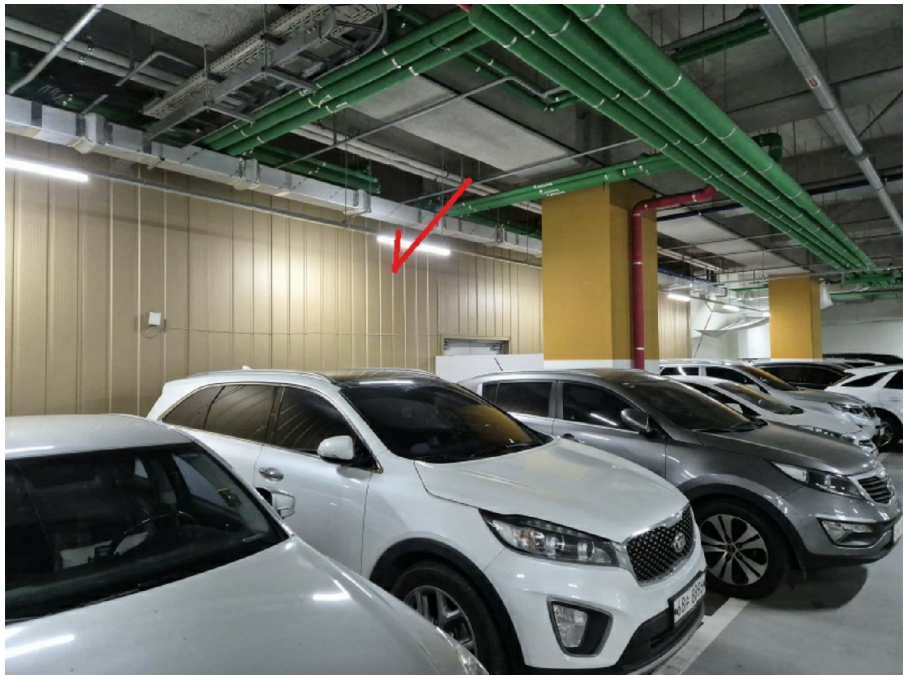
()



()



()



(1)



(1 -)



(2)



(2 -) (3)



(3)



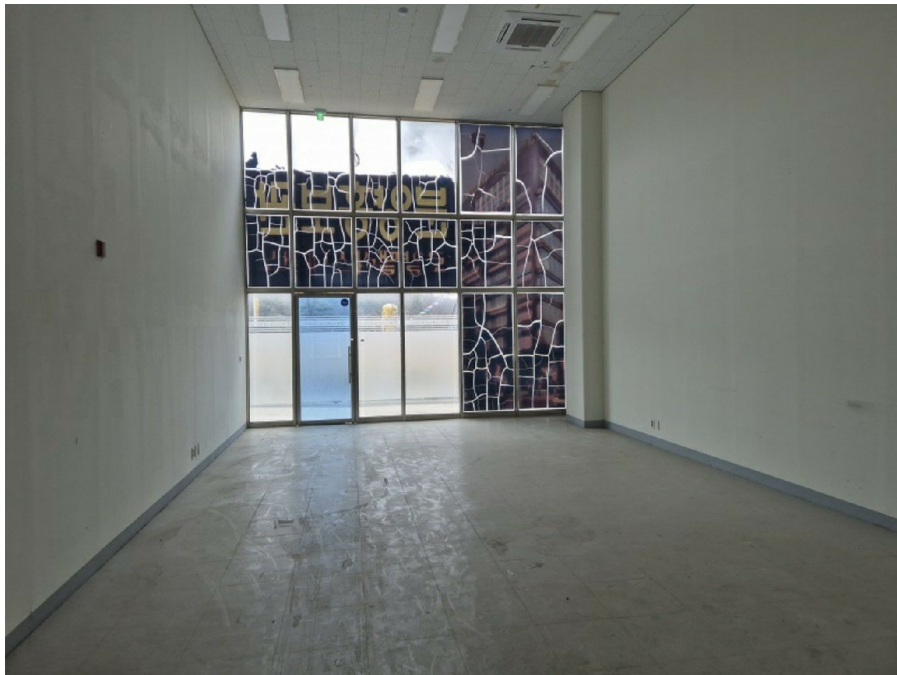
(4 - 6)



(4 - 6)



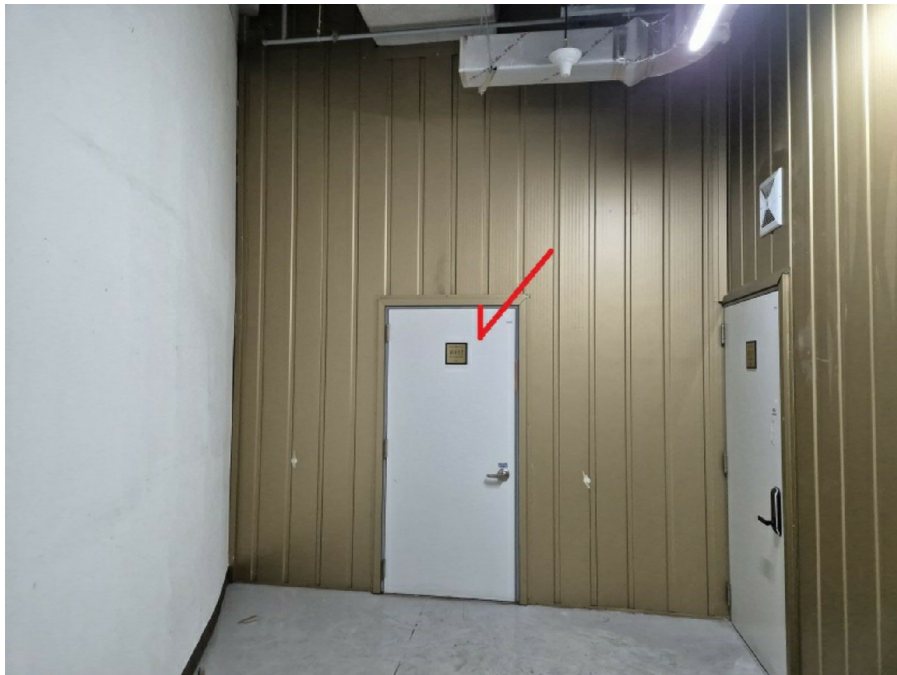
(4 -)



(5 -)



(6 -)



(7 -)