

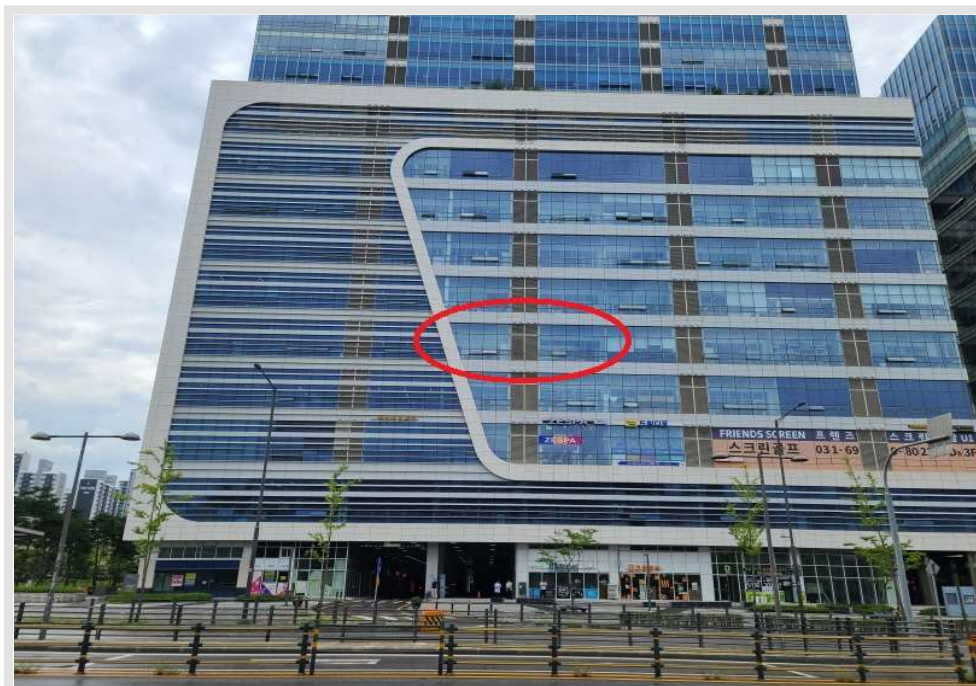
감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원
[사법보좌관 주 연 중]

건 명 : 주식회사푸드트립 소유물건
(2024타경63026)

번 호 : (테크)2407-B006호



(주)두요감정평가법인

DOOYO APPRAISAL&CONSULTING LTD.

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 조미희 (인)

(주)두요감정평가법인 테크노밸리지사 지사장 구아영 (인)

감정평가액	金壹拾七億貳仟五百萬圓整(₩1,725,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적		경매	
채무자			제출처		수원지방법원 성남지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	주식회사푸드트립 (2024타경63026)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		--	
목록표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2024. 08. 07		2024. 08. 07	2024. 08. 08
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,725,000,000
		이		하	여	백
	합계					₩1,725,000,000.-
심사 확인 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(m ²)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1	경기도 하남시 풍산동 하남테크노 밸리유1센터 [도로명주소] 경기도 하남시 하남대로 947	618	공장 (지식산업 센터), 창고시설 (창고), 공장 (지원시설 -판매시설 ,제1.2중 근린생활 시설)	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트지붕					
				15층					
				1층	11,701.4				
				2층	19,021.67				
				3층	16,882.46				
				4층	16,882.43				
				5층	16,882.43				
				6층	16,882.43				
				7층	16,882.43				
				8층	16,882.43				
				9층	16,864.12				
				10층	16,864.12				
				11층	10,862.44				
				12층	10,158.12				
				13층	9,260.24				
14층	9,260.24								
15층	9,260.24								
지하1층	28,106.89								
지하2층	27,751.71								
가	경기도 하남시 풍산동	618	대	준주거지역	32,578				
			(내)						
	동소	1.위지상		철근콘크리트구조					
				제5층					
				제디-507호	120.14	120.14	728,000,000	비준가액	
				1.소유권	28.52				
				대지권	32,578× 32,578	28.52			
						토지·건물	배분가격		
						토지 :	218,400,000		
						건물 :	509,600,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				3층	5,228.62			
				3층	1,839.83			
				3층	1,000.35			
				4층	5,228.62			
				4층	1,839.83			
				4층	1,000.35			
				5층	5,228.62			
				5층	1,839.83			
				5층	974.7			
				6층	5,292.04			
				6층	1,831.41			
				6층	949.05			
				7층	5,292.04			
				7층	1,831.41			
				7층	949.05			
				8층	5,292.04			
				8층	1,831.41			
				8층	923.4			
				9층	5,292.04			
				9층	1,831.41			
				9층	923.40			
				10층	5,179.09			
				10층	1,781.37			
				10층	897.75			
2	경기도 하남시 풍산동	493	대	준주거지역	7,916			
3	동소	494	대	준주거지역 (내)	8,212			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(m ²)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
다	동소	2,3.위지상		철근콘크리트구조 제8층 제디801호 1.소유권 ----- 대지권	25.65 5.43 16,128×—— 16,128	25.65 5.43	119,000,000	비준가액		
									토지·건물	배분가격
									토지 :	35,700,000
									건물 :	83,300,000
라	동소	2,3.위지상		철근콘크리트구조 제5층 제디533호 1.소유권 ----- 대지권	25.65 5.43 16,128×—— 16,128	25.65 5.43	119,000,000	비준가액		
									토지·건물	배분가격
									토지 :	35,700,000
									건물 :	83,300,000
합 계						₩	1,725,000,000			
			이	하	여	백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "황산사거리" 남동측 인근에 위치하는 하남테크노밸리유1센터 제5층 제디-507호, 제5층 제디-508호 및 "황산사거리" 서측 인근에 위치하는 미사센텀비즈 제8층 제디801호, 제5층 제533호에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 대상

가. 건물 전체의 개요

1) 기호(가),(나)

명칭	하남테크노밸리유1센터	소재지	경기도 하남시 풍산동 618
용도지역	준주거지역	대지면적	32,578㎡
건축면적	19,536.48㎡	건폐율	59.97%
연면적 [※]	270,405.8㎡ (162,683.33㎡)	용적률	499.37%
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
주용도	공장(지식산업센터) 외	층수	지하 2층, 지상 15층
높이	82.35m	승강기	승용 18대, 비상용 8대
주차장	옥내 1,545대(자주식)	사용승인일	2019년 8월 14일

※집합건축물대장(표제부,갑) 기준임.

※()안의 연면적은 용적률 산정용 연면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호(다),(라)

명칭	미사센텀비즈	소재지	경기도 하남시 풍산동 493 외
용도지역	준주거지역	대지면적	16,128㎡
건축면적	9,672.14㎡	건폐율	59.97%
연면적 [※])	137,028.09㎡ (80,591.3㎡)	용적률	499.7%
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
주용도	공장(지식산업센터)	층수	지하 5층, 지상 10층
높이	49m	승강기	승용 19대, 비상용 5대
주차장	옥내 819대(자주식), 옥외 23대(자주식)	사용승인일	2018년 1월 23일

※ 집합건축물대장(표제부,갑) 기준임.

※ ()안의 연면적은 용적률 산정용 연면적임.

나. 평가대상 물건의 개요

기호	명칭	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
가	하남테크노밸리 유1센터	제5층 제디-507호	120.14	116.56	28.52
나	하남테크노밸리 유1센터	제5층 제디-508호	125.17	121.45	29.71
다	미사센텀비즈	제8층 제디801호	25.65	23.77	5.43
라	미사센텀비즈	제5층 제디533호	25.65	23.77	5.43

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정된 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2024년 8월 7일 현장을 방문하여 건물의 구조·용도, 전유부분의 총별, 위치별 효용, 기초와 용재, 시공 및 관리상태 등을 조사·확인하였으나, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 건축물대장 상 현황도면 및 탐문조사된 사항을 기준으로 도시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 8월 7일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 그 밖의 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지와 건물의 가격으로 각각 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "원가법"
- ② 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 방법인 "공시지가기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출한 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 본 평가에 적용한 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점
	건물명	호수					사용승인일
#1	경기도 하남시 풍산동 618	9층	135.7	810,000,000	5,969,049	등기사항 전부증명서	2024.02.05
	하남테크노밸리 유1센터	디- 901호					2019.08.14
#2	경기도 하남시 풍산동 618	4층	139.51	821,500,000	5,888,467	감정평가 정보체계	2023.12.27
	하남테크노밸리 유1센터	디- 401호					2019.08.14
#3	경기도 하남시 풍산동 618	6층	125.17	740,000,000	5,911,960	감정평가 정보체계	2023.07.25
	하남테크노밸리 유1센터	에이- 615호					2019.08.14
#4	경기도 하남시 풍산동 493 외	9층	25.65	125,000,000	4,873,294	등기사항 전부증명서	2022.11.14
	미사센텀비즈	디 924호					2018.01.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	자료출처	거래시점
	건물명	호수					사용승인일
#5	경기도 하남시 풍산동 493 외	6층	25.65	125,000,000	4,873,294	감정평가 정보체계	2022.04.18
	미사센텀비즈	디 626호					2018.01.23
#6	경기도 하남시 풍산동 493 외	10층	25.65	123,255,100	4,805,267	감정평가 정보체계	2022.03.25
	미사센텀비즈	디 1011호					2018.01.23

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 <거래사례#1,#4>를 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기의 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률(오피스, 분기/연간) 및 오피스텔가격동향조사 자료 중 '오피스텔매매가격지수'를 참작하여 하기와 같이 시점수정 하였습니다.

구분	기간	구분	지역	산정내역	시점수정치
거래사례 #1	2024.02.05 ~ 2024.08.07	자본수익률 (오피스)	경기	2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.64 (2024년 02분기 자료) $(1+0.0086*56/91)*(1+0.0064)$ $*(1+0.0064*38/91) \approx 1.01443$	1.01443
거래사례 #4	2022.11.14 ~ 2024.08.07	오피스텔 매매 가격지수	경기	거래시점 : 2022.11.14, 2022년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.08.07, 2024년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년06월 지수를 적용함 2022.11.14 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 103.79 2024.08.07 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.81 시점수정치 : $98.81/103.79 \approx 0.95202$	0.95202

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

항목	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성
	배후지의 크기 및 상가의 성숙도
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
내부요인	건물 전체의 공실률, 주차의 편리성
	전유면적대비 대지사용권의 크기
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
동·호별요인	층별·향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 격차율 결정

기호	사례 기호	비교항목				격차율
		외부요인	내부요인	동·호별요인	기타요인	
가	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건 동일 건물 내에 위치하는 거래사례로서 본건과 거래사례는 제반요인 대체로 유사합니다.				
나	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건 동일 건물 내에 위치하는 거래사례로서 본건과 거래사례는 제반요인 대체로 유사합니다.				
다	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건 동일 건물 내에 위치하는 거래사례로서 본건과 거래사례는 제반요인 대체로 유사합니다.				
라	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건 동일 건물 내에 위치하는 거래사례로서 본건과 거래사례는 제반요인 대체로 유사합니다.				

6. 비준가격 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 비교요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
가	#1	5,969,049	1.00	1.01443	1.000	6,055,182	6,060,000
나	#1	5,969,049	1.00	1.01443	1.000	6,055,182	6,060,000
다	#4	4,873,294	1.00	0.95202	1.000	4,639,473	4,640,000
라	#4	4,873,294	1.00	0.95202	1.000	4,639,473	4,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료

1. 평가사례

기호	소재지	층	전유면적 (㎡)	평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적	기준시점
	건물명	호수					사용승인일
#1	경기도 하남시 풍산동 618	8층	125.17	730,000,000	5,832,068	담보	2024.07.31
	하남테크노밸리 유1센터	비- 805호					2019.08.14
#2	경기도 하남시 풍산동 618	4층	125.17	725,000,000	5,792,123	담보	2024.01.23
	하남테크노밸리 유1센터	에이- 415호					2019.08.14
#3	경기도 하남시 풍산동 618	6층	128.68	745,000,000	5,789,555	담보	2024.01.03
	하남테크노밸리 유1센터	에이- 614호					2019.08.14
#4	경기도 하남시 풍산동 493 외	9층	25.65	125,000,000	4,873,294	담보	2023.02.16
	미사센텀비즈	디 934호					2018.01.23
#5	경기도 하남시 풍산동 493 외	7층	25.65	125,000,000	4,873,294	담보	2023.02.16
	미사센텀비즈	디 728호					2018.01.23
#6	경기도 하남시 풍산동 493 외	9층	25.65	126,000,000	4,912,281	담보	2022.04.11
	미사센텀비즈	디 903호					2018.01.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

기호	가격수준(전유면적당 단가)	비고
가, 나	5,700,000원/㎡ ~ 6,200,000원/㎡ 수준인 것으로 조사되었습니다.	본건 유사면적, 유사용도
다, 라	4,400,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡ 수준인 것으로 조사되었습니다.	본건 유사면적, 유사용도

3. 용도별 연간 매각통계(2024.01.01~2024.07.31)

(출처:옥션원)

구분		총건수	매각건수	매각건율	매각가율
아파트형공장	경기도	237	108	45.57%	63.69%
	하남시	46	25	54.35%	87.15%
오피스텔	경기도	810	392	48.40%	71.61%
	하남시	22	8	36.36%	72.48%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	산출가격(원)	감정평가액(원)	비고
집합건물	기호 가	120.14	6,060,000	728,048,400	728,000,000
	기호 나	125.17	6,060,000	758,530,200	759,000,000
	기호 다	25.65	4,640,000	119,016,000	119,000,000
	기호 라	25.65	4,640,000	119,016,000	119,000,000
합계				₩ 1,725,000,000	

2. 감정평가액의 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 근거하여 본 평가대상이 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되며, 토지(대지사용권) 및 건물이 일괄거래 되는 관행 등을 고려하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 평가하였습니다.

다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 할 것이나, 평가대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한바 평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등을 비교분석하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성을 검토하였습니다. 검토결과, 그 합리성이 인정되므로 대상부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

끝.

구분건물(구분건물)감정평가요항표

1.위치 및 부근의상황	4.이 용 상 태	7.인접도로 상태	10.임대관계
2.교 통 상 황	5.위생·냉난방 시설등	8.도시계획 및 기타 공법관계	
3.건물의 구조	6.토지형태 및 이용상황	9.공부와의 차이	11.기 타

1. 위치 및 부근의 상황

기호(가),(나) : 본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "황산사거리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 아파트형공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시 됩니다.

기호(다),(라) : 본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "황산사거리" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 아파트형공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

기호(가)~(라) : 본건까지 차량접근 용이하며, 인근 간선도로변으로 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

기호(가),(나) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 제5층 제디-507호 및 제디-508호로서
(사용승인일:2019.08.14)
외 벽 - 복합판넬 및 강화유리 등 마감.
창 호 - 페어글라스입니다.

기호(다),(라) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중 제8층 제디801호 및 제디533호로서
(사용승인일:2018.01.23)
외 벽 - 복합판넬 등 마감.
창 호 - 새시창호입니다.

구분건물(구분건물)감정평가요항표

1.위치 및 부근의상황	4.이 용 상 태	7.인접도로 상태	10.임대관계
2.교 통 상 황	5.위생·냉난방 시설등	8.도시계획 및 기타 공법관계	
3.건물의 구조	6.토지형태 및 이용상황	9.공부와의 차이	11.기 타

4. 이 용 상 태

기호(가),(나) : 공장(지식산업센터)로 이용중입니다.

기호(다),(라) : 공장(지원시설-기숙사)로 이용중입니다.

5. 위생·냉난방 시설등

기호(가),(나) : 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

기호(다),(라) : 기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 중앙공급식 냉난방설비 등 되어있습니다.

6. 토지형태 및 이용상황

기호(가),(나) : 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 '공장(지식산업센터)' 등의 건부지로 이용중입니다.

기호(다),(라) : 대체로 등고평탄한 2필일단의 가장형 토지로서 '공장(지식산업센터)' 등의 건부지로 이용중입니다.

7. 인접도로 상태

기호(가),(나) : 북측으로 로폭 약 30m 내외, 서측으로 로폭 약 30m 내외 및 남측으로 로폭 약 27m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

기호(다),(라) : 남측으로 로폭 약 70m 내외, 동측으로 로폭 약 42m 내외 및 북측으로 로폭 약 14m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

구분건물(구분건물)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이용 상태	7. 인접도로 상태	10. 임대관계
2. 교통 상황	5. 위생·냉난방 시설등	8. 도시계획 및 기타 공법관계	
3. 건물의 구조	6. 토지형태 및 이용상황	9. 공부와의 차이	11. 기타

8. 도시계획 및 기타 공법관계

기호(가),(나) : 준주거지역, 지구단위계획구역(지역현안사업1지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)입니다.

기호(다),(라) : 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(보행자전용도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 배출시설설치제한지역, 보전산지, 임업용산지, 준보전산지, 과밀억제권역, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)입니다.

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 임대관계

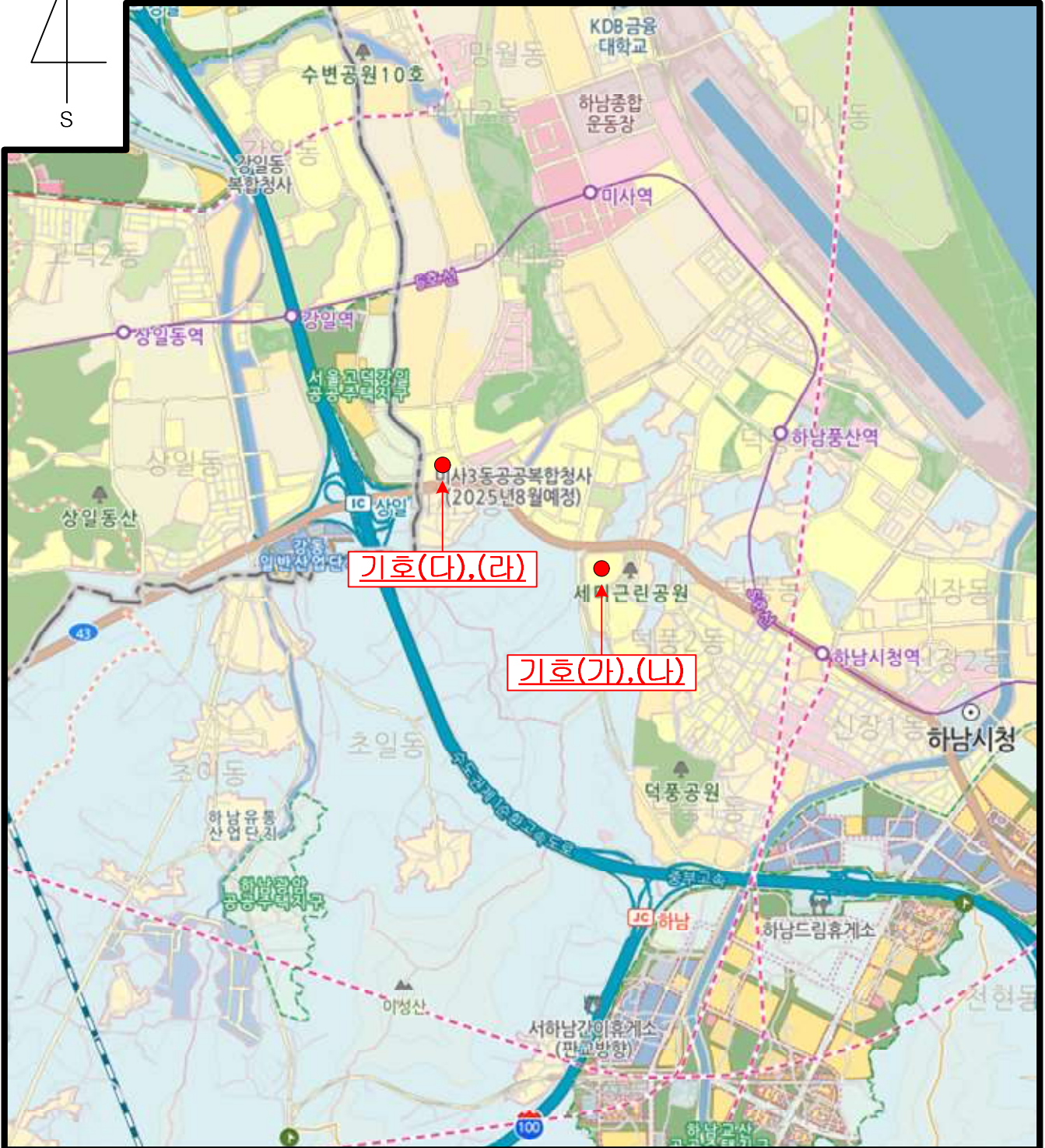
미상입니다.

11. 기타

광역 위치도

소재지

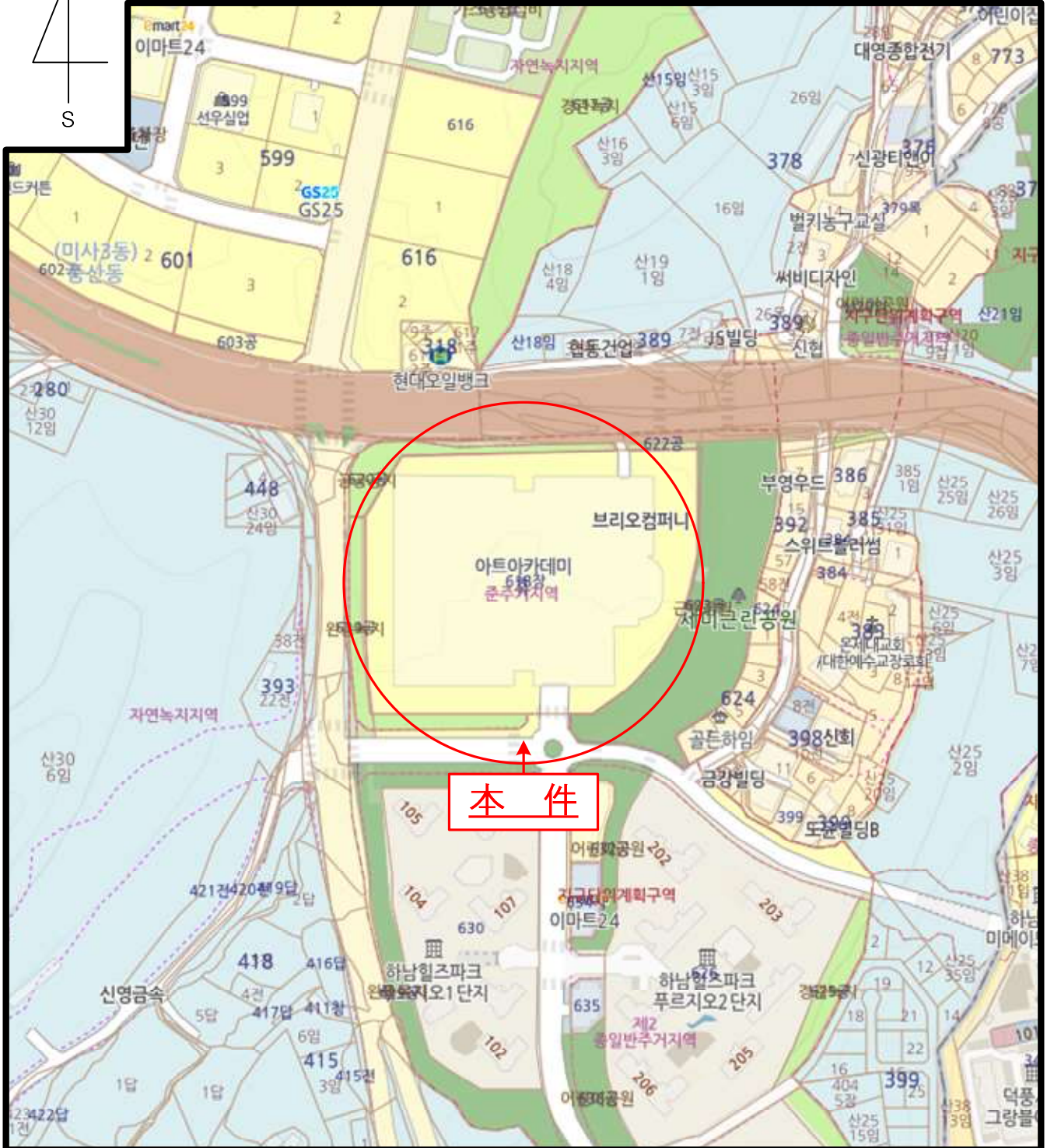
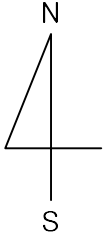
경기도 하남시 풍산동 618
하남테크노밸리유1센터 제5층 제디-507호 외



상세 위치도

소재지

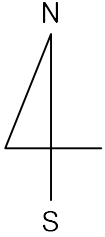
경기도 하남시 풍산동 618
하남테크노밸리유1센터 제5층 제디-507호 외



상세 위치도

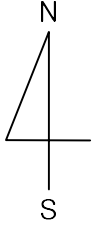
소재지

경기도 하남시 풍산동 493 외
미사센텀비즈 제8층 제디801호 외



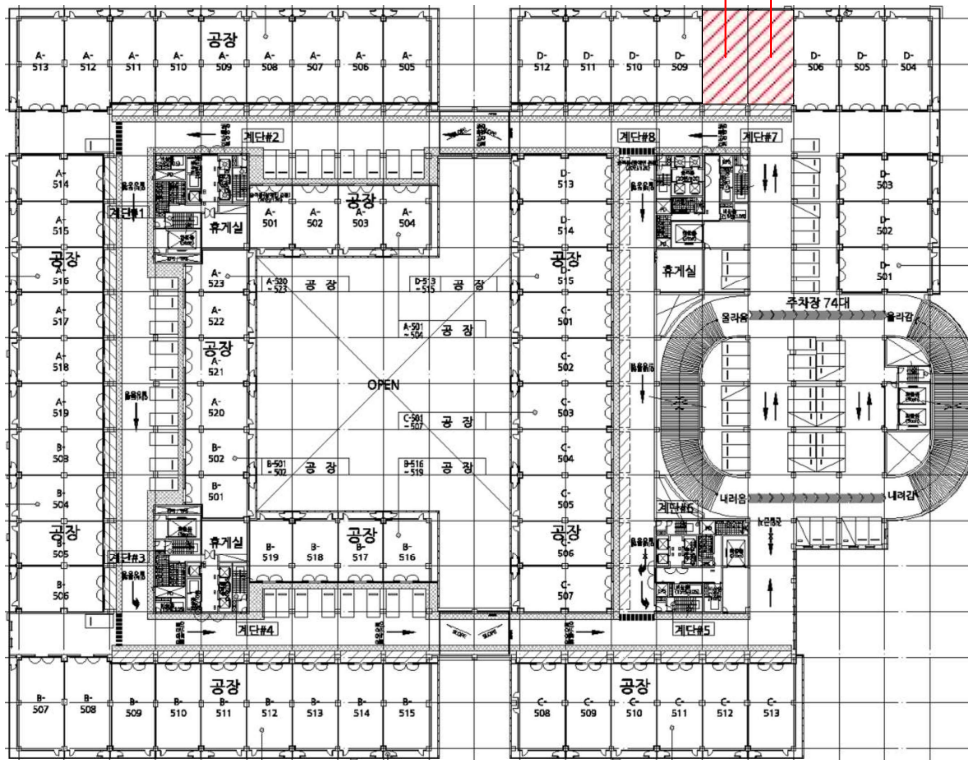
현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)

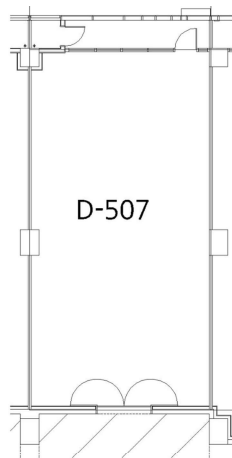


(호별 배치도)

기호(나) 제디-508호 ← → 기호(가) 제디-507호



(내부 구조도)



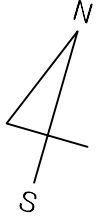
기호(가) 제디-507호



기호(가) 제디-508호

현황도

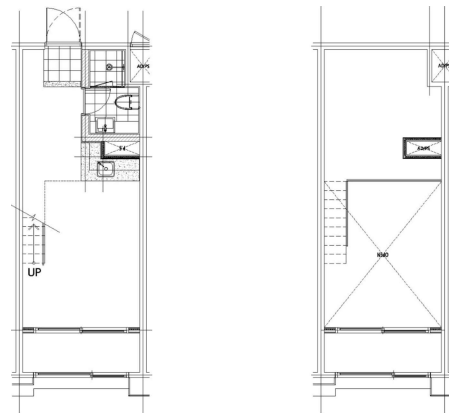
(건물이용 및 임대개황도)



(호별 배치도)



(내부 구조도)



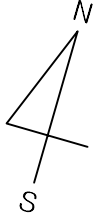
- 하부 -

- 상부 -

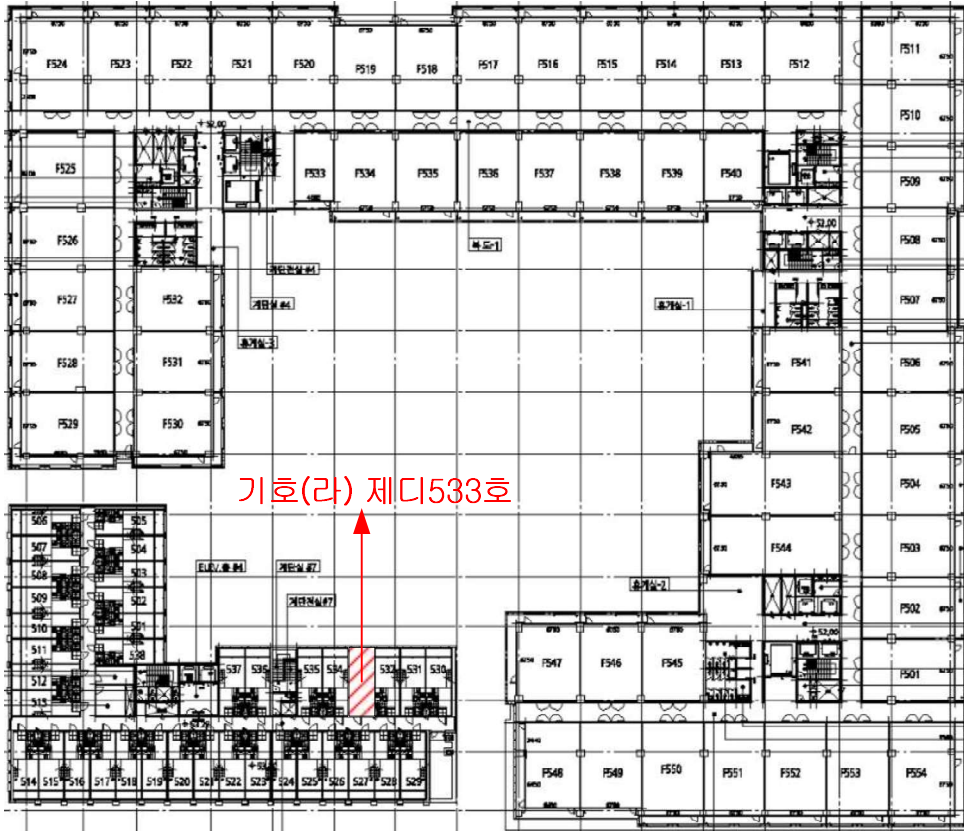
기호(다) 제디801호

현황도

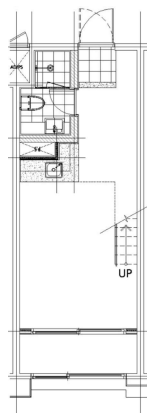
(건물이용 및 임대개황도)



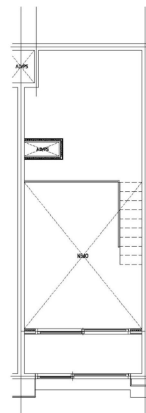
(호별 배치도)



(내부 구조도)



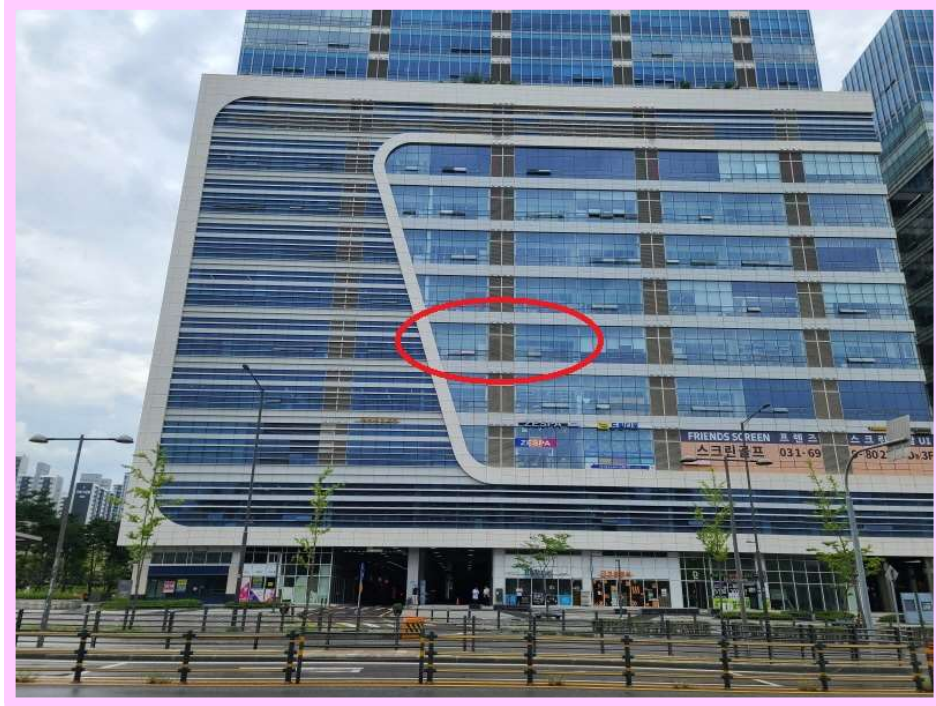
- 하부 -



- 상부 -

기호(라) 제디533호

사 진 용 지



【 본 건 전 경 - 기호(가),(나) 】



【 본 건 전 경 - 기호(가) 】

사 진 용 지



【 본 건 전 경 - 기호(나) 】

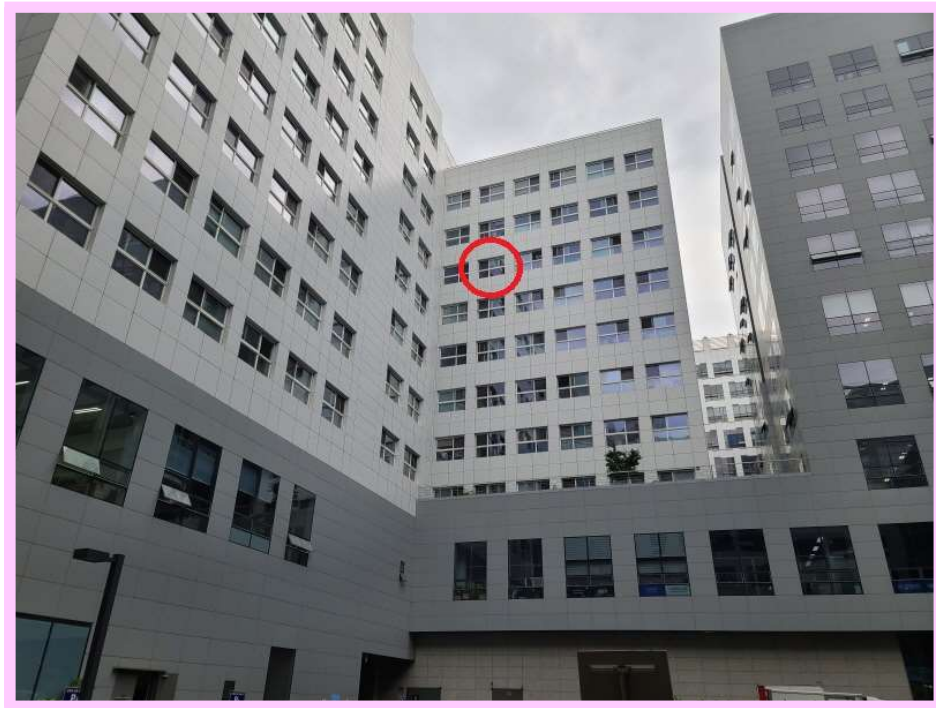


【 본건건물전경 - 기호(가),(나) 】

사 진 용 지



【 본건건물전경 - 기호(가),(나) 】



【 본 건 전 경 - 기호(다) 】

사 진 용 지



【 본 건 전 경 - 기호(다) 】



【 본 건 전 경 - 기호(라) 】

사 진 용 지



【 본 건 전 경 - 기호(라) 】



【 본건건물전경 - 기호(다),(라) 】

사 진 용 지



【 본건건물전경 - 기호(다),(라) 】