

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신기훈 소유물건(2025타경51762)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원 사법보좌관  
조영수

감정평가서번호: B250314-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로안감정평가사사무소



ROAN



로안감정평가사사무소

# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
(박효정)  
로안감정평가사사무소  
대표자

  
박 효 정



감정평가액  <b>금사억육백만원정 (₩406,000,000.-)</b>						
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매9계		
소유자 (대상업체명)	신기훈 (2025타경51762)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.18	2025.03.17~ 2025.03.18	2025.03.18	
감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	406,000,000
		이	하	여	백	
						₩406,000,000
심사의견	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 </p>					



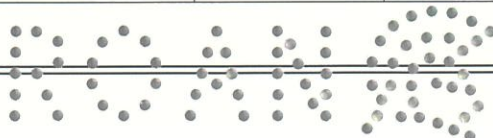
ROAN



로안감정평가사사무소

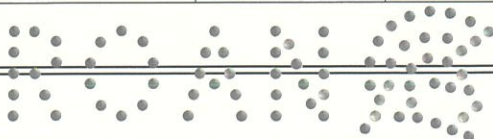
# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로 7번안길 25	595-1, 595-2 유-테크 밸리 지하 주차장	공장 (지식산업 센터, 창고) 기계, 전기실, 주차장	철골 철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하4층				
					지4층	8,730.64		
					지3층	7,448.93		
					지2층	8,828.82		
					지1층	8,696.94		
1	경기도 하남시 풍산동	595-1	대	준주거지역		4,954.2		
2	"	595-2	대	준주거지역		6,073.2		
가	"	595-1, 595-2 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제지-105호	66.46	66.46	238,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				1,2 소유권대지권	16.4907	16.4907		
					11,027.4x-----	11,027.4		
	경기도 하남시 풍산동 [도로명주소]	595-1, 595-2 유-테크 밸리	공장 (지원시설 -근린 생활시설,	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			배분내역 토 지 : 71,400,000 건 물 : 166,600,000	



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 미사강변중앙로 7번안길 25	이타워	기숙사)	1층	1,056.75			
				2층 ~ 6층 각	883.58			
				7층 ~ 10층 각	882.69			
1	경기도 하남시 풍산동	595-1	대	준주거지역	4,954.2			
2	"	595-2	대	준주거지역	6,073.2			
나	"	595-1, 595-2 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제4층 제이-403호	36.54	36.54	168,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
			1,2 소유권대지권	11,027.4x-----	9.0666	9.0666		
					11,027.4			
	합 계						배분내역 토 지 : 50,400,000 건 물 : 117,600,000	
				이 하	여	백	₩406,000,000.-	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건 기호(가),(나)는 경기도 하남시 풍산동에 소재하는 “황산사거리” 남동측 인근에 위치한 유-테크밸리지하주차장 제지1층 제지-105호, 유-테크밸리이타워 제4층 제이-403호로서 수원지방법원 성남지원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

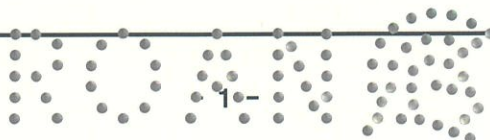
### 3. 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 03월 18일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 17일 ~ 2025년 03월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 구분소유건물로서 구분건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비준가격으로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행 시 참고 바랍니다.
- 본건은 내부구조도 및 이용상태는 폐문 등으로 인하여 건축물현황도면, 탐문조사, 외부 관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다(거래사례비교법).

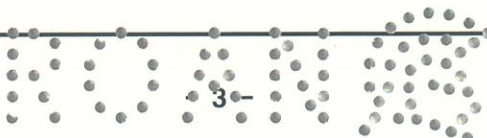
### 2. 대상물건 개요

#### -기호(가)

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1, 595-2				
건물명, 층, 호수	유-테크밸리지하주차장 제1층 제지-105호				
용도	공장(지식산업센터,창고) 기계,전기실,주차장		사용승인일	2021.06.02	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	66.46	65.94	132.4	16.4907	50.20

#### -기호(나)

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1, 595-2				
건물명, 층, 호수	유-테크밸리이타워 제4층 제이-403호				
용도	공장 (지원시설:근린생활시설,기숙사)		사용승인일	2021.06.02	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	36.54	36.25	72.79	9.0666	50.20



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
A	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 지하주차장	제2층 제지-000호	83.85	299,000	24.08.30	실거래가
					(@3,565,891)	21.06.02	
B	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 지하주차장	제2층 제지-000호	82	280,000	23.05.24	실거래가
					(@3,414,634)	21.06.02	
C	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 이타워	제4층 제이-000호	21.35	100,000	23.06.26	실거래가
					(@4,683,841)	21.06.02	
D	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 이타워	제9층 제이-000호	21.35	98,000	25.02.10	실거래가
					(@4,590,164)	21.06.02	

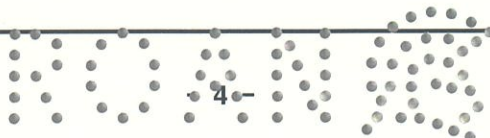
(단가: 일원 단위까지 표기)

### (2) 비교사례의 선정

본건 건물내에 소재한 거래사례로서 대상과 위치적·물적 유사성이 있고 비교가능성이 높은 정상적인 사례인 <사례 A, D>를 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다(1.00).



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

### -기호(가) 및 거래사례(A)

#### (1) 개요

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매종합가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스 자본수익률(경기)” 를 활용하여 산정하였습니다.

#### (2) 오피스 자본수익률(경기)

2024.4분기	2025.1분기	2025.1분기
0.55	0.2	0.2

#### (3) 시점수정치

구분	거래시점/ 기준시점	계산식	시점수정치
거래사례A	2024.08.30/ 2025.03.18	$(1+0.0055*32/92)*(1+0.002)*(1+0.002*77/92)$	1.00560

※ 2025.1분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2024.4분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### -기호(나) 및 거래사례(D)

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수(경기도)”를 활용하여 산정하였습니다.

- ▶ 거래시점 : 2025.02.10, 2025년01월 지수를 적용합니다.
- ▶ 기준시점 : 2025.03.18, 2025년02월 지수를 적용합니다.
  
- ▶ 2025.02.10 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.95
- ▶ 2025.03.18 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.84
- ▶ 시점수정치 :  $97.84/97.95 \approx 0.99888$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 비교항목

구 분	
요인	세부항목(상업용)
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

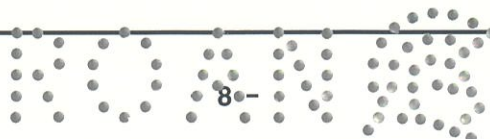
### (2) 가격형성요인 비교치 결정

본건/거래사례	층/호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	제1층 제지-105호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 제 요인에서 유사(호별요인 중 층별 효용 등에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 유사)합니다.						
기호(나)/ 거래사례(D)	제4층 제지-403호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례와 제 요인에서 유사합니다.						

### 7. 비준가격

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격(원)
가	3,565,891	1.00	1.00560	1.000	66.46	238,000,000
나	4,590,164	1.00	0.99888	1.000	36.54	168,000,000

(비준가격: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



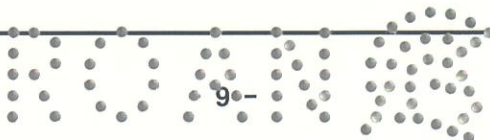
## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(천원)	기준시점	평가목적
					단가(원/전유㎡)	사용승인	
#1	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 지하주차장	제1층 제지-105호 (본건)	66.46	191,000	21.07.20	담보
					(@2,870,000)	21.06.02	
#2	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 이타워	제4층 제이-403호 (본건)	36.54	168,000	21.07.20	담보
					(@4,600,000)	21.06.02	
#3	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 이타워	제7층 제이-000호	36.54	202,000	24.02.02	법원 경매
					(@5,530,000)	21.06.02	
#4	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 지하주차장	제2층 제지-000호	87.68	301,000	24.02.02	법원 경매
					(@3,430,000)	21.06.02	
#5	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 이타워	제7층 제이-000호	21.35	101,000	24.11.04	법원 경매
					(@4,730,000)	21.06.02	
#6	풍산동 ***-*외	유-테크밸리 지하주차장	제1층 제지-000호	70.93	252,000	23.12.12	담보
					(@3,550,000)	21.06.02	

(전유단가: 유효숫자 넷째 자리에서 반올림)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 :

평가대상		감정평가액(원)
가	유-테크밸리지하주차장 제1층 제지-105호	238,000,000
나	유-테크밸리이타워 제4층 제이-403호	168,000,000
합 계(원)		406,000,000

### 2. 결정의견

비준가격을 기준으로 상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 및 현행 임대료 수준 등을 종합 고려하여 본건의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

# 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 하남시 풍산동에 소재하는 "황산사거리" 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 대규모 지식산업센터, 상가 및 사무실, 오피스텔, 근린생활시설, 판매시설(코스트코) 등이 소재하고 있는 지역으로 주위환경은 보통인 편입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(5호선 하남풍산역) 등이 소재하여 대중교통 사정은 보통수준입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하 4층/지상 10층(5개동) 건 중 기호(가) 지하주차장 제1층 제지-105호, 기호(나) 이타워 제4층 제이-403호로서,

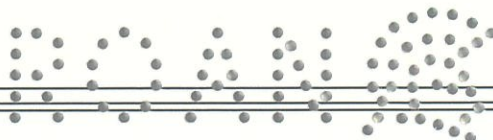
외벽: 강화유리 및 석재붙임 등,  
내벽: -,  
창호: PVC 샷시 등입니다.

## (4) 이용상태

기호(가)는 공장(지식산업센터), 기호(나)는 공장(지원시설:기숙사)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소방설비 등이 되어 있습니다.



# 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

인접필지 대비 평탄한 사다리형의 토지로서, 공업용 건부지 등으로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측, 남측으로 약 15M내외 도로에 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

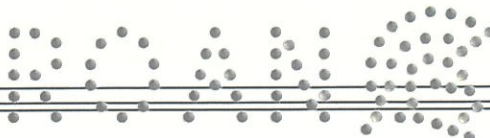
도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육 제한구역(전부제한지역), 공공주택지구, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원]), 배출시설설치제한지역, 과밀억제권역, 공장설립승인 지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

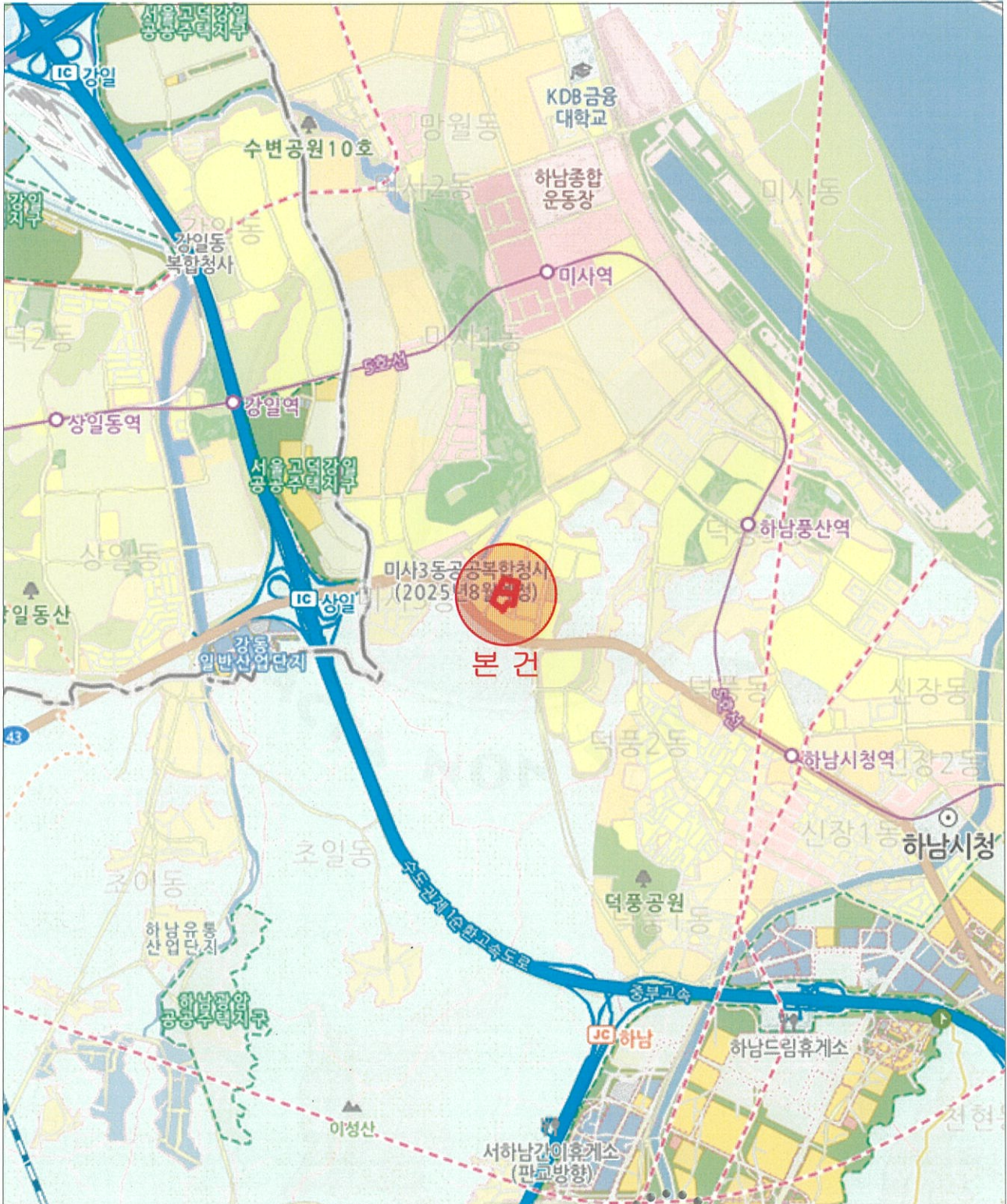
임대관계 미상입니다.



# 광역위치도

소재지

경기도 하남시 풍산동 595-1외



ROAN



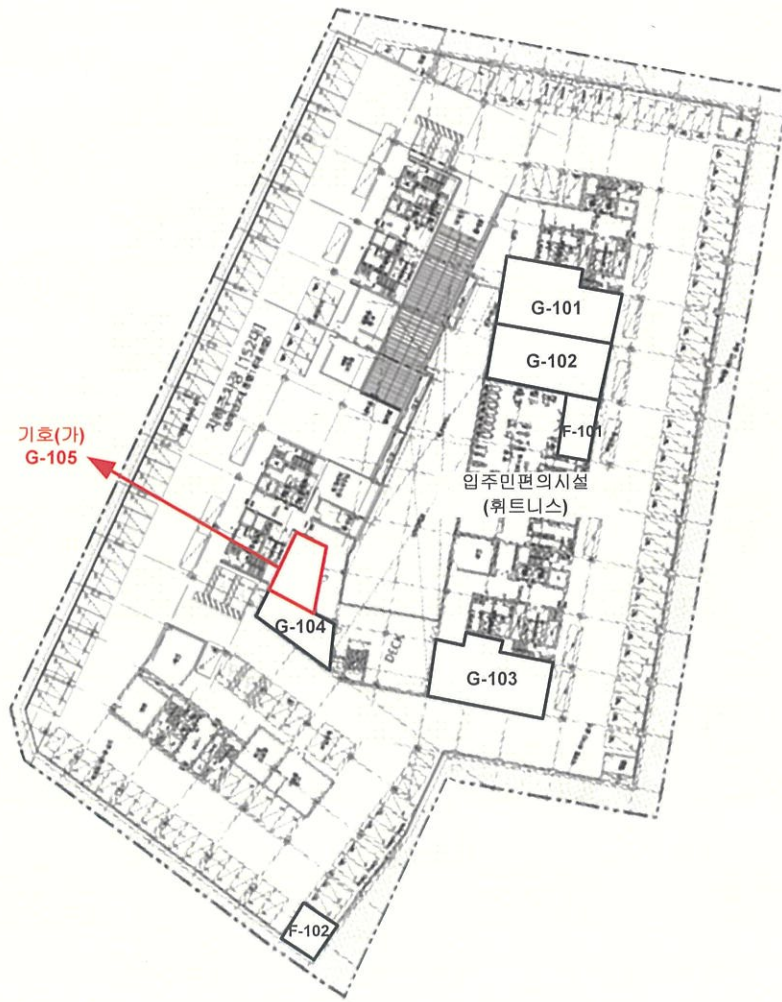
로안감정평가사사무소



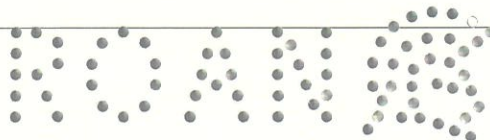
# 호 별 배 치 도

Free scale

<호별배치도>



< 기호(가) 유-테크밸리지하주차장 제1층 제지-105호 >



ROAN



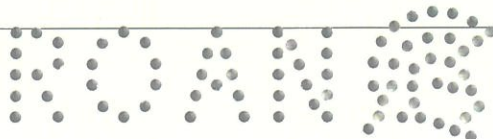
로안감정평가사사무소

# 내부구조도

4 Free scale  
<내부구조도>



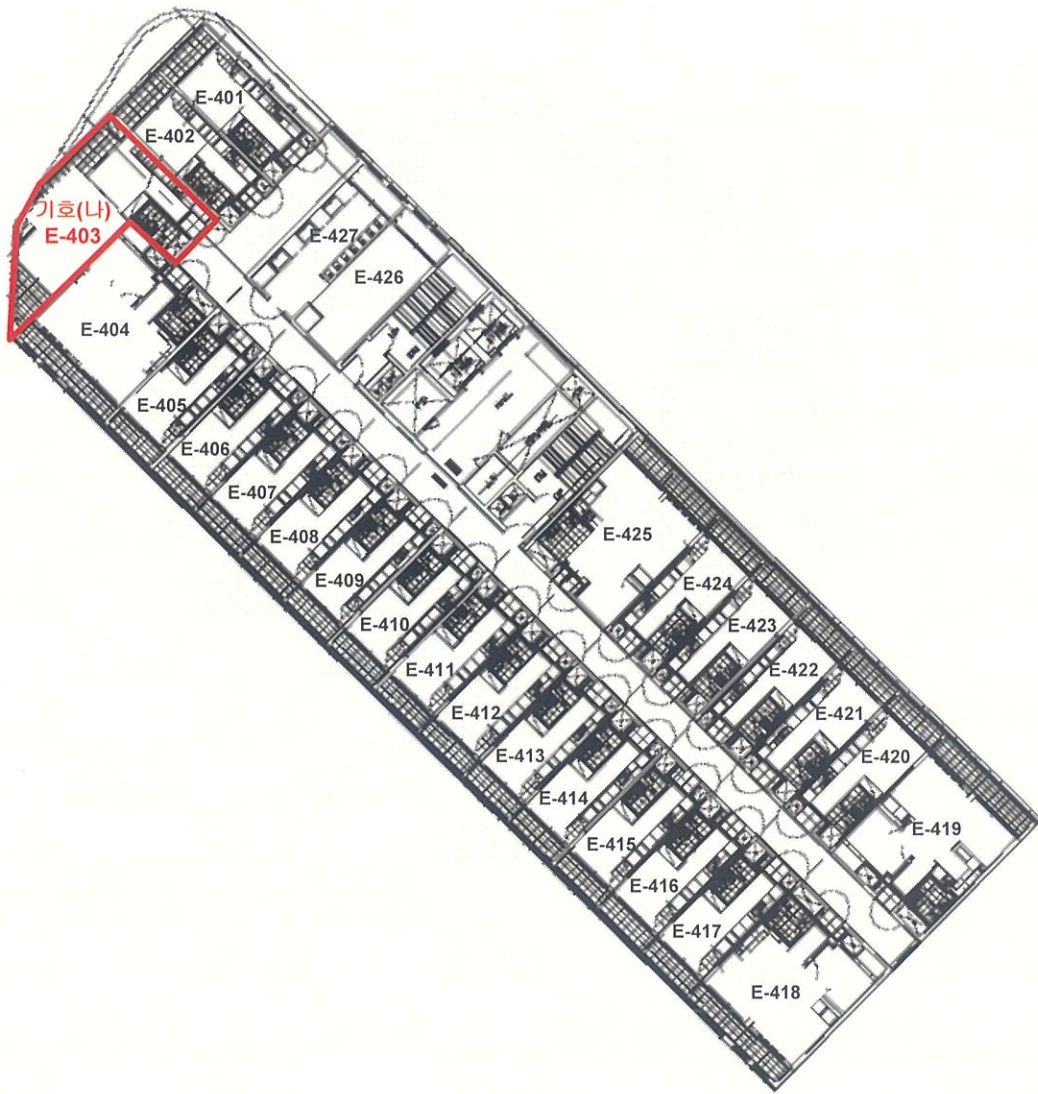
< 기호(가) 유-테크밸리 지하주차장 제1층 제지-105호 >



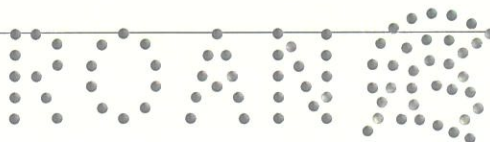
# 호 별 배치도

Free scale

<호별배치도>



< 기호(나) 유-테크벨리이타워 제4층 제이-403호 >



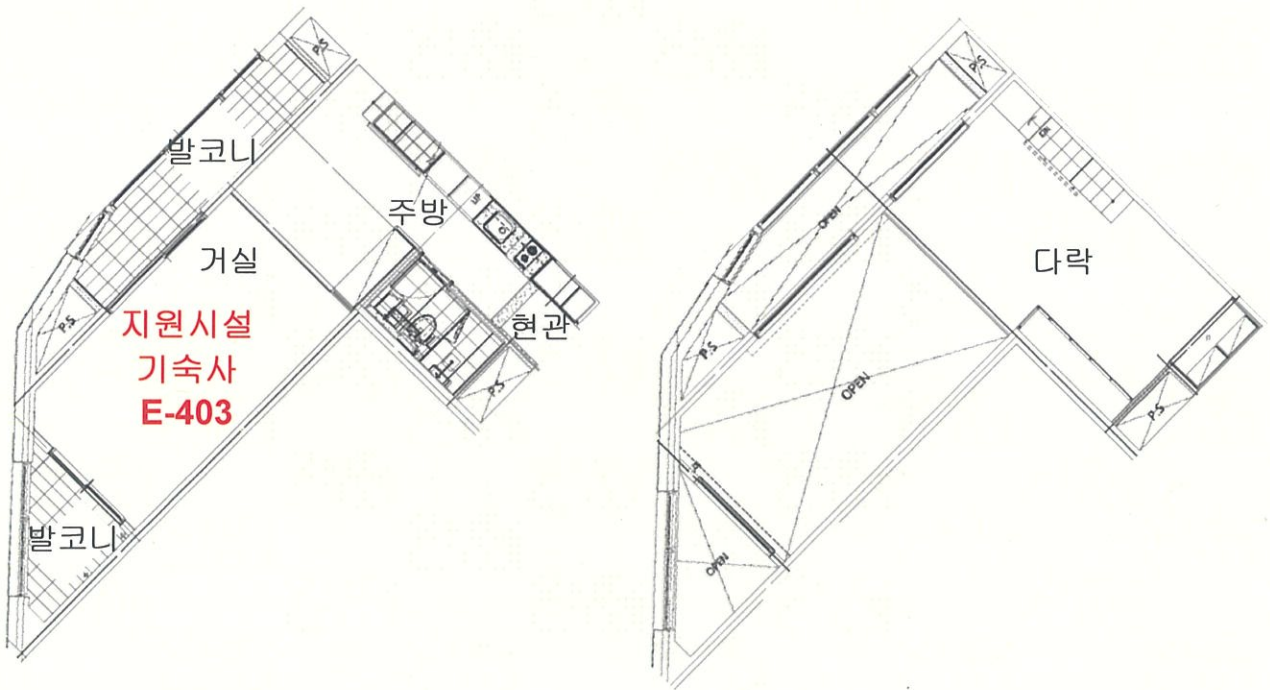
ROAN



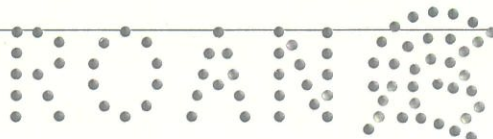
로안감정평가사사무소

# 내부구조도

4 Free scale  
<내부구조도>



< 기호(나) 유-테크밸리이타워 제4층 제이-403호 >



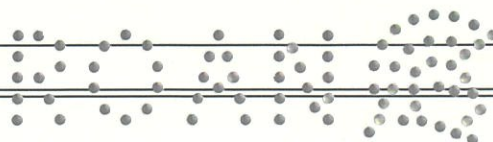
# 사 진 용 지



기호(가) 지상 전경



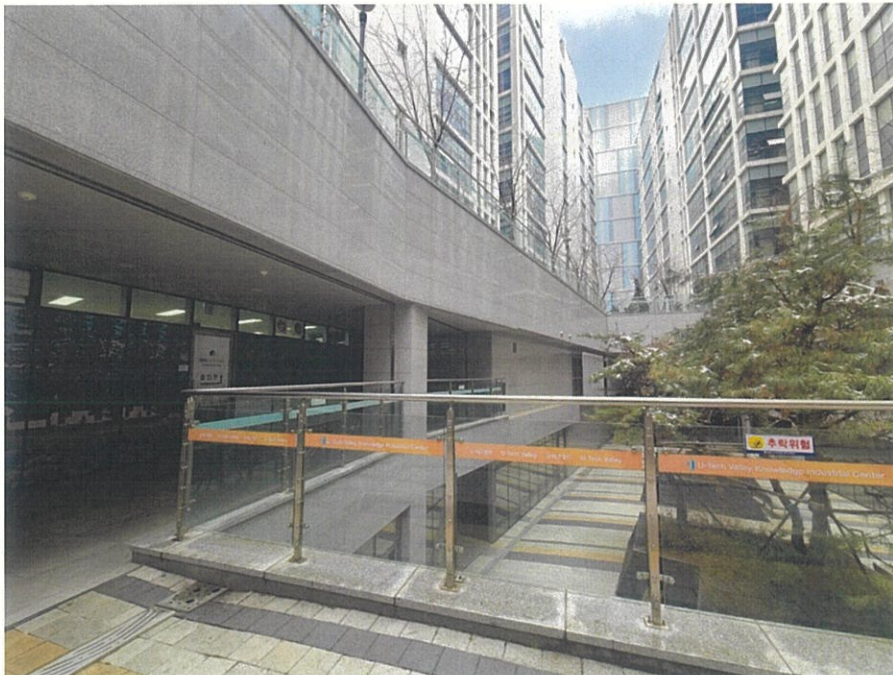
기호(가) 전경



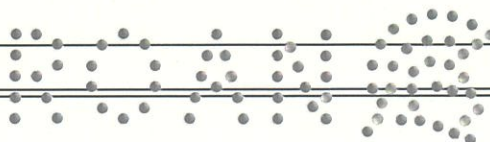
# 사 진 용 지



기호(가) 현관문



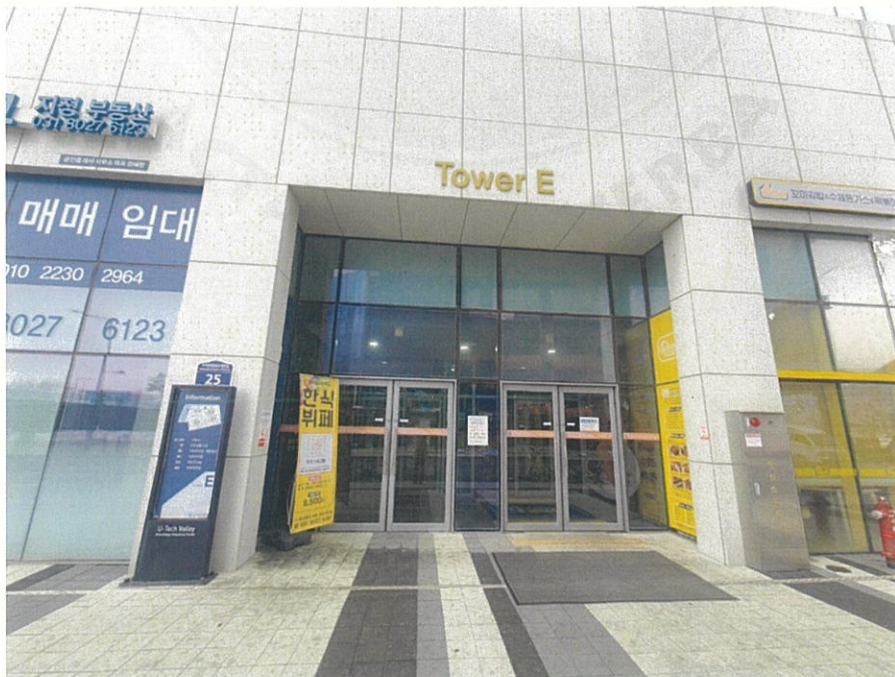
기호(가) 주위환경



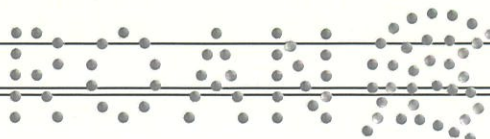
# 사 진 용 지



기호(나) 건물 전경



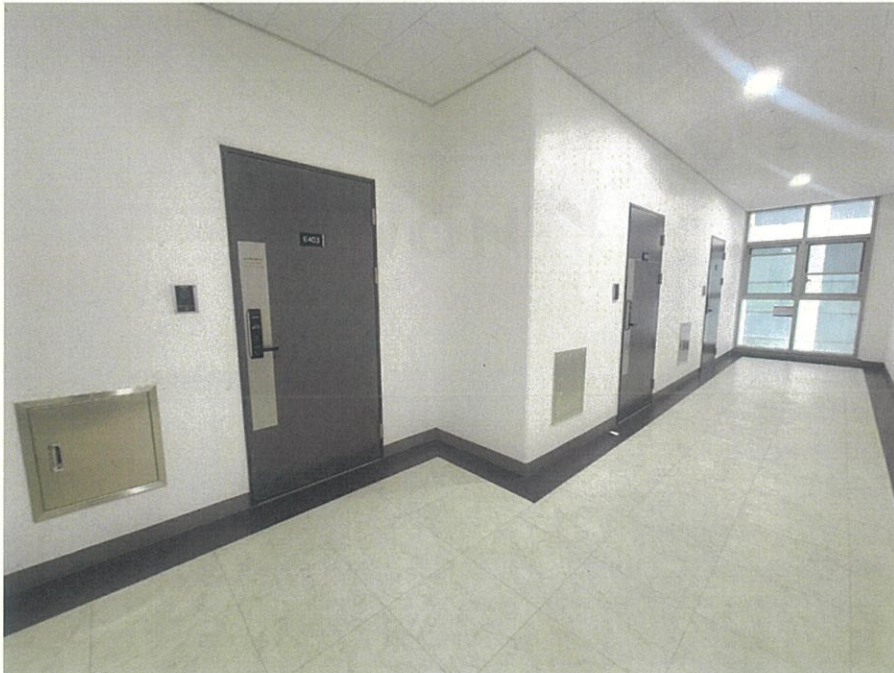
기호(나) 건물 입구



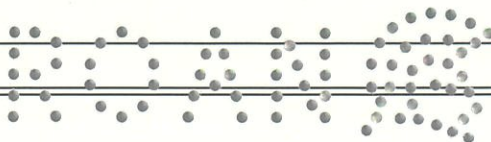
# 사 진 용 지



기호(나) 현관문



기호(나) 복도 전경



# 사 진 용 지



주위 환경

