



인증서번호 : 제HC23-10701호

## 감정평가 심사인증서

처리본지사	경인지사	감정서번호	DI234-111501
감정평가액	일십억육천일백만원정(₩1,061,000,000)		
기준시점	2023년 11월 16일	감정평가사	강빈
제출처	근해안강망수산업협동조합 관리팀		
물건소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리디타워 제1층 제디-107호		
물건종류	구분건물(상업용)	채무자	-

### ■ 심사인증 대상물건

- 감정평가금액이 10억원을 초과하는 경우
- 임야로서 감정평가금액이 3억원을 초과하는 경우
- 개별공시지가의 2배 초과(비도시지역 3배 초과)

### ■ 심사사항

- 협약사항, 관련법령 및 내규의 준수 여부
- 처리절차의 적법성 여부
- 평가방법 및 평가금액의 적정성 여부

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.


2023년 11월 17일

감정평가법인 대일감정  
대표이사 김이건



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 근해안강망수산업협동조합 관리팀
건명	경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리디타워 제1층 제디-107호
감정평가서번호	DI234-111501

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.



감정평가법인  
대일감정원 경인지사



21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터)  
TEL : (032)433-3900 | FAX : (032)442-3838 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 강 빈

강 빈



(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

지사장 송민호



감정평가액	일십억육천일백만원정(₩1,061,000,000.-)			
의뢰인	근해안강망수산업협동조합 관리팀장	감정평가목적	공매	
제출처	근해안강망수산업협동조합 관리팀	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2023.11.16.	2023.11.16	2023.11.16.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	1,061,000,000
합계					<u>₩1,061,000,000.-</u>	
		-	이 하 여 백	-		

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

문 보 구



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "풍산고등학교" 남서측 인근에 위치하는 집합건물(유-테크 벨리디타워 제1층 제디-107호)로서, 근해안강망수산업협동조합 관리팀의 공매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2023.11.16.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2023.11.16자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동유형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(상가)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바랍.
2. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음
3. 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서(집합건물) 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
4. 등기사항전부증명서(집합건물)상 신탁(접수일자:2022.06.24, 수탁자:신영부동산신탁주식회사)으로 되어 있는 바, 업무시 참고바랍.

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 하남시 풍산동	595-1, 595-2 유-테크 밸리	공장(지식 산업센터, 지원시설 -업무시설, 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소] 경기도	디타워		1층	1,495.73			
	하남시 미사강변 중앙로 7번안길 25			2층~10층 (각)	1,340.96			
1	"	595-1	대	준주거지역	4,954.2			
2	"	595-2	대	준주거지역	6,073.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제다-107호	58	58	1,061,000,000	비준가액
				1, 2 소유권대지권	11,027.4 ×14.3915 /11,027.4	14.3915		
<b>합 계</b>							<b>₩1,061,000,000.-</b>	
- 이 하 여 백 -								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1외				건물명	유-테크 벨리 디타워			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상10층			
용도	공장(지식산업센터, 지원시설-업무 시설, 근린생활시설)				사용승인일	2021.06.02			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제디-107호	14.3915	58	57.54	115.54	50.2			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	풍산동 595-1외	유-테크벨리씨 타워 1층/씨-104호	58	1,065,344,000	18,300,000	2022.07.08 2021.06.02
2	풍산동 595-1외	유-테크벨리씨 타워 1층/씨-106호	58	1,065,344,000	18,300,000	2022.06.16 2021.06.02



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.07.08	58	18,300,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

## 4. 시점수정

### 가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 3Q 신표본(2022년 ~:경기)	0.47	$(1+0.00470 \times 85/92) \times (1+0.00150) \times (1-0.00070) \times (1+0.00010) \times (1-0.00040) \times (1-0.00040 \times 47/92)$	0.464% (1.00464)
	2023년 3Q 신표본(2022년 ~:경기)	-0.04		

본건은 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 경기지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

### - 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지의부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### - 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 풍산동 595-1외 유-테크밸리씨타워 1층/씨-104호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

## 7. 기타 참고자료

### 가. 본건 및 인근 가격수준

구분	현지 가격조사내용	비고
본 건	본건 및 유사부동산의 적정매매가격 등을 참작할때, 시세수준은 약 18,500,000원/m <sup>2</sup> (전유면적)내외 수준인 것으로 조사됨.	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	풍산동 595-1외	유-테크밸리씨 타워 1층/디-109호	58	담보	1,038,000,000	17,800,000	2022.06.13 2021.06.02
2	풍산동 595-1외	유-테크밸리씨 타워 1층/디-107호	58	담보	1,038,000,000	17,800,000	2022.06.20 2021.06.02
3	풍산동 595-1외	유-테크밸리씨 타워 1층/씨-106호	58	경매	1,090,000,000	18,700,000	2023.04.20 2021.06.02

## 다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
풍산동	최근1년간	상가	49.09	1	-

## 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)18,300,000	1.00	1.00464	1.00	1.000	18,300,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제디-107호	58	18,300,000	1,061,000,000

# 구분건물감정평가요항표

## I. 입지조건

### 1. 지리적 위치

본건은 경기도 하남시 풍산동 소재 "풍산고등학교" 남서측 인근에 위치함.

### 2. 부근상황

본건 인근에 각종 근린생활시설 및 아파트형공장 등이 소재하며 제반 주위 환경은 보통임.

### 3. 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통임.

### 4. 접면도로 상황

본건 동측, 남측, 서측으로 각각 노폭 약 15m의 도로에 접함.

### 5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1), (2) : 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(미사지구), 중로2류(폭 15m~20m) (접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역, 세부내용은 교육지원청에 별도 확인요[예술유치원])<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법> 임.

### 6. 기타사항

해당사항 없음.

# 구분건물감정평가요항표

## II. 건물 상황

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 중 제1층 제다-107호로서, (사용승인일 : 2021.06.02.)

외벽 : 강화유리 마감 등,

내벽 : 페인팅 마감 등,

창호 : 강화유리 마감 임.

### 2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제다-107호 : 근린생활시설(공실)임.

### 3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 냉·난방설비(시스템에어컨), 승강기설비, 소방설비, 주차시설 등이 되어있음.

### 4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

### 5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

# 구분건물감정평가요항표

## 6. 기타사항

해당사항 없음.



# 광역 위치도

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1의 유-테크밸리다타워 제1층 제디-107호
-----	--

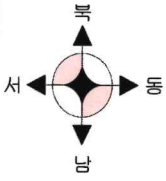


# 상세 위치도

소재지	경기도 하남시 풍산동 595-1외 유-테크밸리씨타워 제1층 제다-107호
-----	--

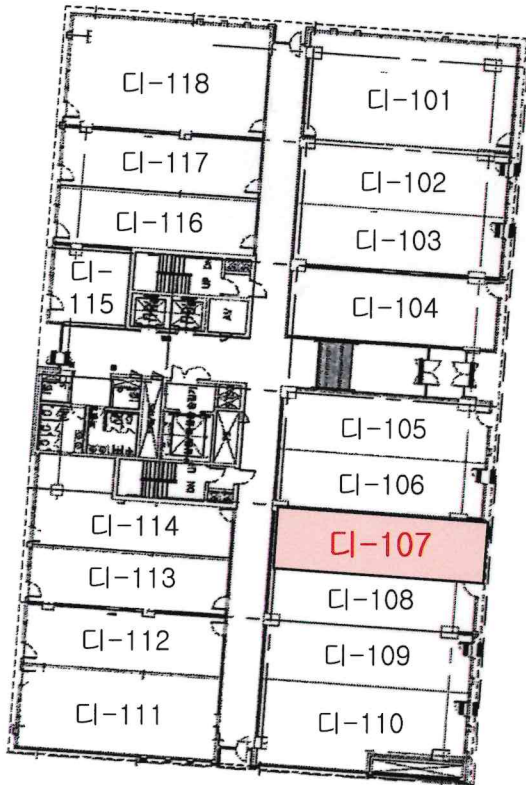


# 건물이용상태

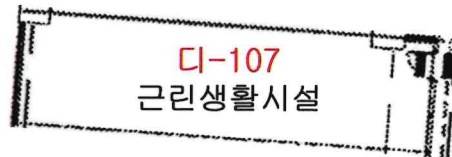


축척 없음

< 호별배치도 >



< 건물내부구조도 >



본건 ( 유-테크밸리디타워 제1층 제디-107호 )

# 현황 사진



본건 북동측에서 촬영



본건 외부사진



일련번호(가)  
출입문사진

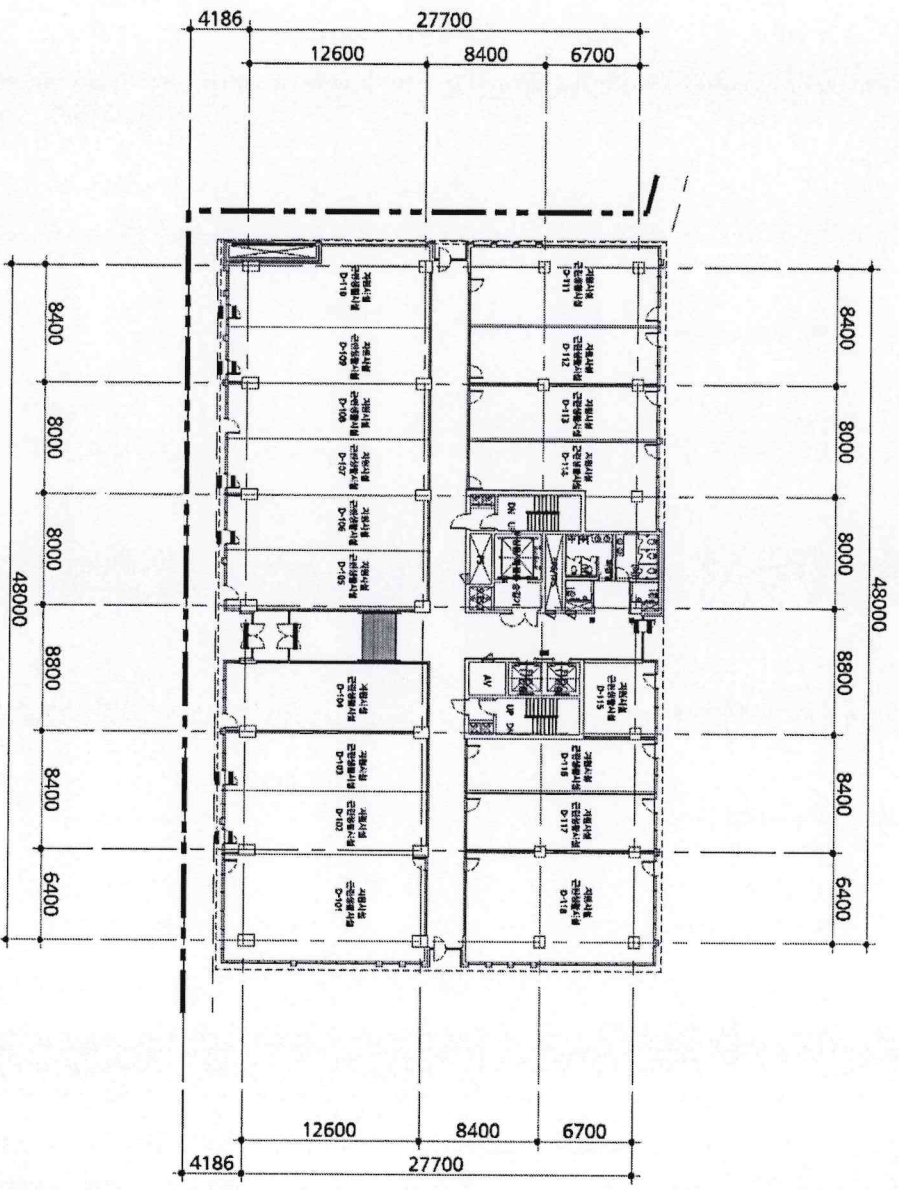


일련번호(가)  
내부사진

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4145011000-3-05950001	명칭	호수거구숙/세대수
대지위치	경기도 하남시 풍산동	도로명주소	U-테크벨리 D Tower 150호/07구/0세대
기번	595-1 외1필지		경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)



0089  
남동구  
100원

도면의 중  
NH2D04

2023.11.16

중지번호사각: 13-59-52-144

인척 평면도형식 남동구청장

축척 1 : 500

도면 작성자 (주)유탐엔지니어링

(수입중지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



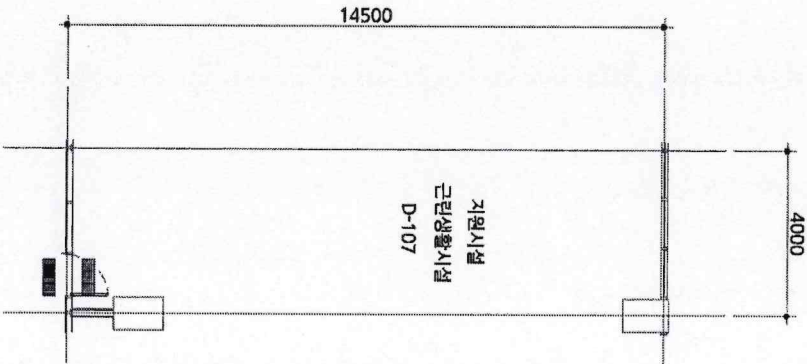
인쇄 : 박정하 / 논현2동 (2023-11-16 13:59:29)

297mmx210mm[백상지 80g/㎡]

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4145011000-3-05950001		명칭	U-테크벨리 D Tower	호명칭	D-107
대지위치	경기도 하남시 풍산동	지번	595-1 외 1필지	도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	
건축물 현황도						



도면의 중점 00원  
2023.11.16

평면도

축척

1 : 150

도면 작성자

(주)유담엔지니어링건축사사무소 (서명 또는 인)

\* 건축물현황도 작성 시, 평면도만 작성하며, 평면도가 아닌 경우엔 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.  
NHZD04  
중지발행시간: 13:59:44.603

**건축물현황도 작성 영역치 담용수정장**  
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

인쇄 : 박정하 / 본원2동 (2023-11-16 13:59:29)



297mm\*210mm[백상지 (80/㎡)]



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!  
**감정평가법인 대일감정원**

수 신 근해안강망수산업협동조합 관리팀장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
2. 귀 의뢰번호 20231114091439000001(2023.11.15)호로 의뢰하신 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부. 끝.

**감정평가법인 대일감정원**  
경인지사장 송민호



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강빈

시행 문서번호 : D1234-111501 (시행일자 : 2023. 11. 17.)

우 21641 / 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터) / www.idab.co.kr

전화 (032)433-3900 / 전송 (032)442-3838 / 담당자 이메일 k710@idab.co.kr

# 청 구 서

감정평가서번호 : DI234-111501

## 근해안강망수산업협동조합 관리팀장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩1,243,000.-(부가세포함)

## 2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$956,000+(61,000,000 \times 8/10,000 \times 0.8)$	995,040
	할증		-
	평가수수료 계		995,040
실 비	여비	경기도 하남시	120,000
	물건조사비	건물 1동 × @10,000	10,000
	공부발급비	등기사항(1,000)	1,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		135,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	1,130,000
부가가치세(세액)		10%	113,000
합 계			1,243,000
착 수 금			-
청 구 금 액			1,243,000

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DI234-111501)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 인천수협 130-61-003078, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 131-85-20030

2023년 11월 17일

감정평가법인 대일감정원

경인지사장

송민호

TEL : (032)433-3900 FAX : (032)442-3838







# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1357-2021-010068

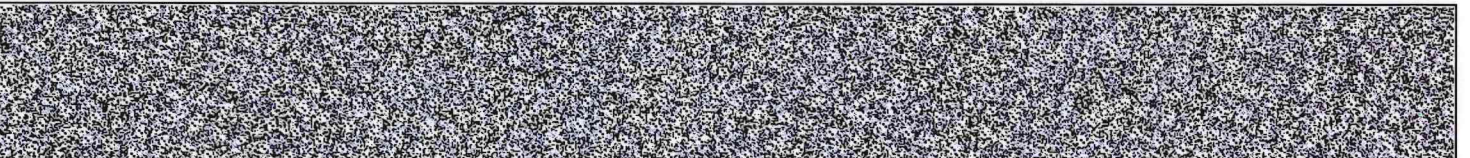


[집합건물] 경기도 하남시 풍산동 595-1의 1필지 유-테크밸리다타워 제1층 제다-107호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월7일	경기도 하남시 풍산동 595-1, 595-2 유-테크밸리다타워 [도로명주소] 경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층공장(지식산업센터, 지 원시설-업무시설, 근린생활 시설) 1층 1495.73㎡ 2층 1340.96㎡ 3층 1340.96㎡ 4층 1340.96㎡ 5층 1340.96㎡ 6층 1340.96㎡ 7층 1340.96㎡ 8층 1340.96㎡ 9층 1340.96㎡ 10층 1340.96㎡	
【 표 제 부 】 ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 하남시 풍산동 595-1 2. 경기도 하남시 풍산동 595-2	대 대	4954.2㎡ 6073.2㎡	2021년7월7일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년7월7일	제1층 제다-107호	철근콘크리트구조 58㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 135202135072031170102101510000100726QWX16817CA1112

발급확인번호 AAMM-FSLF-0680

발행일 2023/11/15

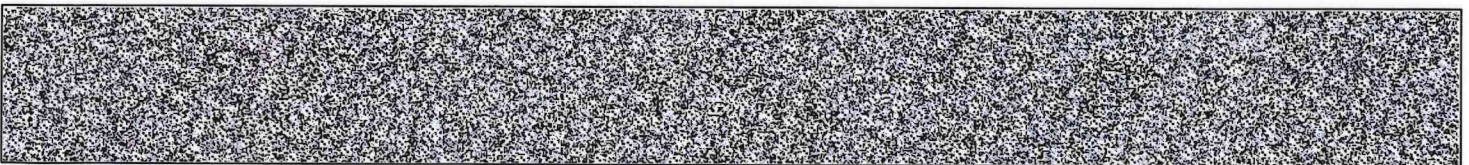
[집합건물] 경기도 하남시 풍산동 595-1외 1필지 유-테크밸리다타워 제1층 제디-107호

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	11027.4분의 14.3915	2021년6월2일 대지권 2021년7월7일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(갑구 3번 신탁등기), 2토지(갑구 3번 신탁등기)</del> 2021년7월7일 등기
3			2번 별도등기 말소 2022년3월16일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년7월7일 제45931호		소유자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
	<del>신탁재산처분에의한 신탁</del>			<del>신탁원부 제2021-6373호</del>
2	소유권이전	2022년3월14일 제13765호	2022년3월14일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사유탑디앤씨 200111-0411424 광주광역시 서구 시청로 92, 2층 201호(치평동, 유탑윌레스트원시티)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2022년6월24일 제32721호	2022년5월23일 매매	소유자 이승연 961027-***** 충청남도 천안시 서북구 봉서산셋길 65, 404동 1301호 (쌍용동, 주공아파트) 거래가액 금1,106,274,000원
4	소유권이전	2022년6월24일 제32722호	2022년6월24일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)



[집합건물] 경기도 하남시 풍산동 595-1외 1필지 유-테크밸리디타워 제1층 제디-107호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2022-3452호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 성남지원 하남등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2023년 11월 15일

법원행정처 등기정보중앙관리소

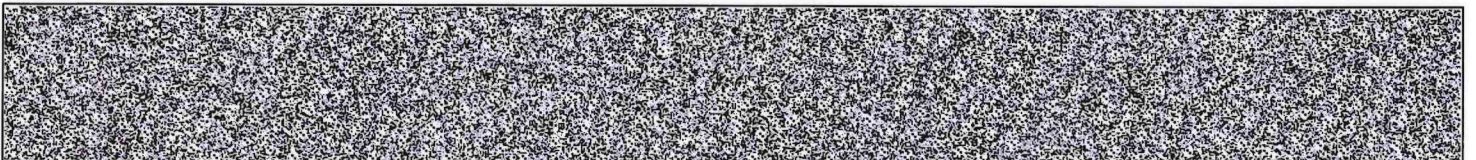
전산운영책임관



- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 135202135072031170102101510000100726QWX36817CA1112

발급확인번호 AAMM-FSLF-0680

발행일 2023/11/15

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1357-2021-010068

[집합건물] 경기도 하남시 풍산동 595-1외 1필지 유-테크벨리디타워 제1층 제디-107호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

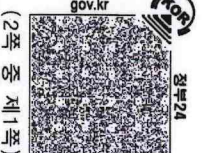
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 1700-0414-2586-3686

### 건축물대장 총괄표제부(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4145011000-3-05950001

정부24접수번호

20231115-55660632

건축물 명칭

U-테크벨리

특이사항

대지위치 경기도 하남시 풍산동

지번 595-1 외 1필지

도로명주소

경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)

대지면적 11,027.4㎡ 연면적 88,504.12㎡ 지역 595-1 외 1필지 지구

건축면적 6,503.3㎡ 용적률 산정용 연면적 54,798.79㎡ 건축물 수 6 도시지역 외 1 주용도

건폐율 58.97% 용적률 496.93% 총 호수/기둥수/세대수 790호/기둥/세대

조경면적 1,679.83㎡ 공개공지/공간면적 ㎡ 건축신 후퇴면적 592㎡ 총 주차 대수

공적(지식산업센터, 창고, 지원시설) 부속건축물 688 동 ㎡

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	U-테크벨리 A Tower	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공적(지식산업센터, 지원시설, 업무시설, 근린생활시설)	9,807.82	2021.6.2.	신축
주2	U-테크벨리 B Tower	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공적(지식산업센터, 지원시설, 업무시설, 근린생활시설)	9,378.85	2021.6.2.	신축
주3	U-테크벨리 C Tower	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공적(지식산업센터, 지원시설, 업무시설, 근린생활시설)	13,042.34	2021.6.2.	신축
주4	U-테크벨리 D Tower	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공적(지식산업센터, 지원시설, 업무시설, 근린생활시설)	13,564.37	2021.6.2.	신축
주5	U-테크벨리 E Tower	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공적(지식산업센터, 지원시설, 업무시설, 근린생활시설)	9,005.41	2021.6.2.	신축
주6	U-테크벨리 지하주차장	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)	철골철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	4/0	공적(지원시설, 근린생활시설, 기계, 전기설, 주차장)	33,705.33	2021.6.2.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 11월 15일

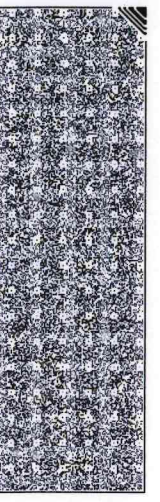
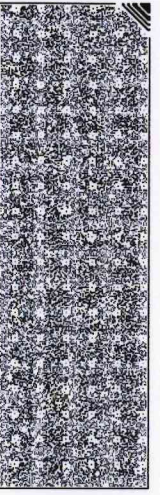
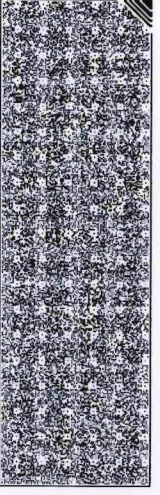
하남시장



담당자: 민원여권과  
전 화: 031 - 790 - 6345

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



고유번호	4145011000-3-05950001	정부24접수번호	20231115-55660632	명칭	U-테크밸리	특이사항
대지위치	경기도 하남시 풍산동		지번	595-1 외 1필지	도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)

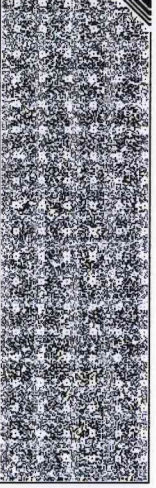
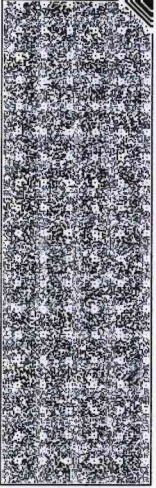
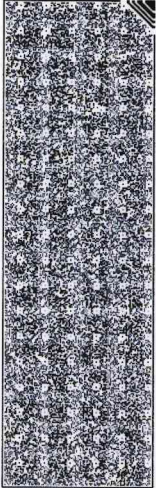
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	주치장				허가일			
			구분	육내	육외	인근		면적		
건축주	***	***	***	668대	대	대	대	대	승강기	2018. 11. 1.
설계자	***	***	***	25,616.43㎡	대	대	대	대	승용 14대 비상용	2018. 12. 26.
공사감리자	***	***	***	지주식	대	대	대	대	***하수처리시설	2021. 6. 2.
공사시공자 (현장관리인)	***	***	***	기계식	대	대	대	대	하수종말처리장연결 용량	관련 주소

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립률	1차에너지 소요량 0% (또는 에너지절감률)	0kWh/m <sup>2</sup> (%)	※에너지소비총량	0kWh/m <sup>2</sup>
유효기간: . . . . .	유효기간: . . . . .	유효기간: . . . . .	인증점수	점
			점	인증점수
			유효기간: . . . . .	유효기간: . . . . .

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2021. 6. 2	건축과-18468(2021. 6. 2.) 호에 의거 건축물대장 생성 - 이하어백 -			지역: 준주거지역 - 이하어백 -

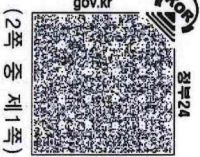
※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(감) 및 지하건축물(표제부, 간)에 적습니다.  
 ※ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(90g, k)의 인터넷발급문서지위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 지위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 1700-0412-0879-4066

### 집합건축물대장(표제부, 갑)



고유번호 4145011000-3-05950001 정부24접수번호 20231115-55658671 명칭 U-테크밸리 D Tower 호수/기구수/세대수 150호/0기구/0세대

대지위치 경기도 하남시 풍산동 지번 595-1 외 1필지 도로명주소 경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)

※대지면적	11,027.4㎡	연면적	13,564.37㎡	※지면적	595-1 외 1필지	※지구	※구역
건축면적	1,572.97㎡	용적률 산정용 연면적	13,564.37㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
※건폐율	14.26%	※용적률	123.01%	높이	48.7m	지붕	지하: 총, 지상: 10층
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축 후퇴면적	㎡	※건축 후퇴거리	부속건축물
							등

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	1층	철근콘크리트구조	공장(지원시설:근린생활시설)	1,495.73	주4	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96
주4	2층	철근콘크리트구조	공장(지원시설:업무시설)	1,340.96	주4	8층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96
주4	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96	주4	9층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96
주4	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96	주4	10층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96
주4	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96	옥탑1층	철근콘크리트구조	옥탑(연면적제외)		42.08
주4	6층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	1,340.96					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 11월 15일

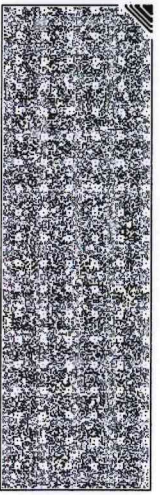
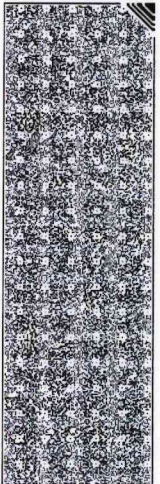
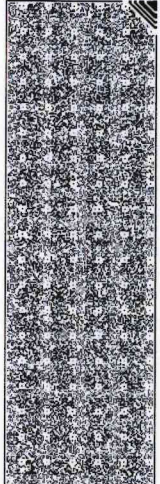
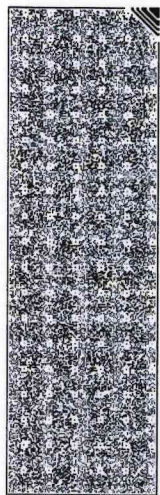
### 하남시장



담당자: 민원여권과  
전 화: 031 - 790 - 6345

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



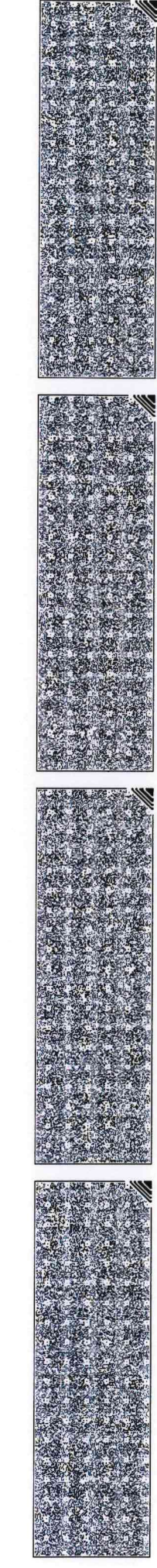
문서 확인번호 1700-0412-0879-4066

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4145011000-3-05950001 | 정부24접수번호 20231115-55658671 | 명칭 U-테크밸리 D Tower | 호수/가구수/세대수 150호/0가구/0세대  
 대지위치 경기도 하남시 풍산동 | 지번 595-1 외 1필지 | 도로명주소 경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장			허기일
건축주	주식회사하나자산신탁	200111-0*****	구분	옥내	옥외	승강기 비상용 3대 대
설계자	김정식 (주)유타엔지니어링건축사사무소	전라남도-건축사사무소-466	건축	인근	면제	*하수처리시설 2021.6.2.
공사감리자	이울재 (주)토문엔지니어링건축사사무소	서울특별시-건설기술용 영업자-2-52호	대	대	대	형식 용량
공사시공자 (현장관리인)	정병동 (주)유타건설	화순군-토목건축공사업-150448	대	대	대	지번 595-2
*제로에너지건축물 인증	*건축물 에너지 효율등급 인증	*에너지성능지표 (EPI) 점수	*녹색건축 인증			*지능형건축물 인증
등급	등급	점 등급	등급			등급
에너지자립률	0% (또는 에너지절감률)	0kWh/m <sup>2</sup> (%)	*에너지소비총량 인증점수			점 인증점수
유효기간: . . . . .	유효기간: . . . . .	0kWh/m <sup>2</sup>	유효기간: . . . . .			유효기간: . . . . .
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형			
지하수위	적용	V11-0.204g	해당	6개월 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물 설계 지내력(지내력기준인 경우)		
	G.L	-8.46m	기초형식	지내력기초	40t/m <sup>2</sup>	구조설계 해석법
						동적해석법
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인	
2021.6.2	건축과-18468(2021.6.2.)호에 의거 건축물대장 생성 - 이하어백 -				그 밖의 기재사항	

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24 gov. ko 의 인터넷발급문서전위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.

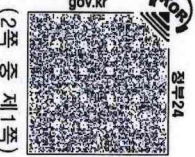






문서확인번호 1700-0409-9207-4104

### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) 개정 2021. 7. 12. >

고유번호	4145011000-3-05950001	정부24접수번호	20231115-55656432	명칭	U-테크밸리 D Tower	호명칭	D-107
대지위치	경기도 하남시 풍산동	지번	595-1 외 1필지	도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)		

구분	층별	※ 구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭)	소유권 지분
주	1층	철근콘크리트구조	공장(지원시설:제2종근린생활시설(휴게음식점))	58	주인(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영 증권빌딩) 1/1
공용부분						
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.	
주	지4~지1	철골철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실, 펌프실 등(지4~지1)/관리실, 통신실(지1)	2.96		
주	각층	철근콘크리트구조	복도, 계단실, 엘리베이터, 화장실 등	21.14		
주	지4~지1	철골철근콘크리트구조	지하주차장	33.44		
- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

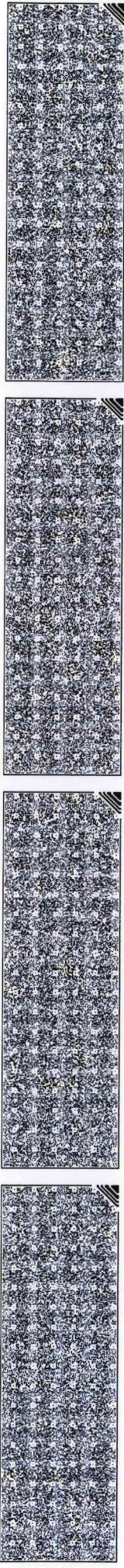
발급일 : 2023년 11월 15일

하남시장



담당자: 민원여권과  
전 화: 031 - 790 - 6345

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

고유번호	4145011000-3-05950001	정부24접수번호	20231115-55656432	명칭	U-테크밸리 D Tower	호명칭	D-107
대지위치	경기도 하남시 풍산동	지번	595-1 외 1필지	도로명주소	경기도 하남시 미사강변중앙로7번안길 25 (풍산동)		

공용부분				공동주택(아파트) 가격(단위: 원)		
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021. 6. 2	건축과-18468(2021. 6. 2.) 호에 의거 건축물대장 생성 - 이하여백 -		그 밖의 기재사항

◆ 본 증명서는 인터 넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터 넷발급문서진위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.  
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

