

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사제이앤드에이치그룹  
소유물건(2024타경97323)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김경환

감정평가서번호: 0Y241127-01

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.

온유감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송민정

|                            |                                |             |            |             |              |             |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 구억팔천삼백만원정(₩983,000,000.-)      |             |            |             |              |             |
| 의뢰인                        | 수원지방법원<br>사법보좌관 김경환            | 감정평가<br>목적  | 법원경매       |             |              |             |
| 제출처                        | 수원지방법원 경매14계                   | 기준가치        | 시장가치       |             |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사제이앤드에이치그룹<br>(2024타경97323) | 감정평가<br>조건  | -          |             |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                         | 기준시점        | 조사기간       | 작성일         |              |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                              | 2024.12.06  | 2024.12.06 | 2024.12.09  |              |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                     |             | 사정         |             | 감정평가액        |             |
|                            | 종류                             | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가           | 금액          |
|                            | 구분건물                           | 1개호         | 구분건물       | 1개호         | -            | 983,000,000 |
|                            |                                | 이           | 하          | 여           | 백            |             |
| 합계                         |                                |             |            |             | ₩983,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                |             |            |             |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                |             |            |             |              |             |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 기흥구 농서동 소재 “삼성전자 기흥사업장” 서측 인근에 위치하고 있는 근린생활시설(제1층 엘137호로서, 수원지방법원의 부동산임의경매목적(2024타경97323)의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 기준시점

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024.12.06일로 하였음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 입지 조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격 형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않고 거래사례비교법으로 평가 하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 실지조사 실시시간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 1항에 따라, 2024년 12월 06일에 실지조사를 하여

대상물건을 확인하였음.

### 5. 기타 참고사항

본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문 및 부재로 인해 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상 “건축물현황도”에 의하였으며, 자세한 내부구조는 주변의 탐문조사에 의하였는바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 시산가액산출의 방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 2. 평가대상 물건

|          |           |   |                   |                   |                             |            |            |            |
|----------|-----------|---|-------------------|-------------------|-----------------------------|------------|------------|------------|
| 소재지      |           | 경기도 용인시 기흥구 농서동 455번지 외                                     |                   |                   |                             |            |            |            |
| 건물명 동·호수 |           | 프리미엄원희캐슬 기흥서천 제1층 제엘137호                                    |                   |                   |                             |            |            |            |
| 구조및층수    |           | 철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕<br>지하 1층 / 지상 10층 (지식산업센터 및 근린생활시설 등) |                   |                   |                             |            |            |            |
| 구분       |           | 전유면적  | 공용면적              | 분양면적              | 대지지분<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 용도         |            | 사용승인일      |
| 기호       | 호수        | (m <sup>2</sup> )   | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) |                             | 공부         | 현황         |            |
| 가        | 제1층 엘137호 | 53.30   | 53.30             | 106.60            | 26.19                       | 근린생활<br>시설 | 근린생활<br>시설 | 2019.04.02 |

### 3. 거래사례의 선정

| 기호 | 소재지                       | 층/<br>호수      | 전유면적              | 거래(평가)<br>금액  | 전유면적<br>기준단가        | 거래시점       | 비고 |
|----|---------------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|------------|----|
|    |                           |               | (m <sup>2</sup> ) | (원)           | (원/m <sup>2</sup> ) |            |    |
| A  | 농서동<br>455번지외<br>프리미엄원희캐슬 | 제1층/<br>엘136호 | 61.10             | 1,132,628,952 | 약 18,537,000        | 2023.09.18 | -  |
| B  | 농서동<br>455번지외<br>프리미엄원희캐슬 | 제1층/<br>엘139호 | 53.30             | 953,399,328   | 약 17,887,000        | 2023.01.10 | -  |

※ 위 거래사례 중 비교가능성이 높고 최근에 거래된 사례A를 거래사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 5. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 통계지수를 활용하여 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 집합상가 수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

| 적용기준                        | 산출근거(%)   | 비 고 |
|-----------------------------|---|-----|
| 경기도 집합상가<br>상업용부동산<br>지본수익율 | 2023년 03분기 : -0.04<br>2023년 04분기 : 0.22<br>2024년 01분기 : 0.36<br>2024년 02분기 : 0.43<br>2024년 03분기 : 0.32<br>2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) | -   |
| 2023.09.18 ~ 2024.12.06     | $(1-0.0004*13/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*67/92) \approx 1.01567$   | -   |
| 누 계                         | 1.567<br>(1.01567)  | -   |

기준시점 : 2024년 03분기 변동률 적용하여 2024년 04분기 연장적용하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인의 비교

| 구분         |                   | 격차율          |      | 비고                             |
|------------|-------------------|--------------|------|--------------------------------|
| 조건         | 세항목               | 사례(A)        | 본건   |                                |
| 외부요인       | 가로조건              | 1.00         | 1.00 | 대체로 유사함                        |
|            | 접근조건              |              |      |                                |
|            | 환경조건              |              |      |                                |
|            | 획지조건              |              |      |                                |
|            | 행정조건              |              |      |                                |
|            | 기타조건              |              |      |                                |
| 건물요인       | 설계,설비,시공상태의 양부등   | 1.00         | 1.00 | 대체로 유사함                        |
|            | 노후도               |              |      |                                |
|            | 전용률               |              |      |                                |
|            | 공용시설의 규모, 구성, 상태등 |              |      |                                |
| 개별적요인      | 층별,위치별 차이         | 1.00         | 0.98 | 본건이 사례 대비<br>위치별 효용 등에서<br>열세함 |
|            | 베란다의 유무 및 면적의 대소  |              |      |                                |
|            | 주차장 등의 유무         |              |      |                                |
|            | 부지에 대한 지분면적의 대소   |              |      |                                |
| 기타요인       | 안정성 및 수요성, 환가성 등  | 1.00         | 1.00 | 대체로 유사함                        |
| <b>누 계</b> |                   | <b>0.980</b> |      |                                |

### 7. 시산가격(비준가격)

| 기<br>호 | 사례단가       | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 산출단가       | 결정단가       |
|--------|------------|------|---------|--------------|------------|------------|
| 가      | 18,537,000 | 1.00 | 1.01567 | 0.980        | 18,450,925 | 18,451,000 |

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### III. 인근 평가사례

| 기호 | 소재지/<br>건물명               | 층/호수          | 전유<br>면적<br>(㎡) | 평가액<br>(원)    | 전유면적<br>기준단가<br>(원/㎡) | 가격시점       | 평가<br>목적 |
|----|---------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------------|------------|----------|
| 1  | 농서동<br>455번지외<br>프리미엄원희캐슬 | 제1층/<br>엘135호 | 59.80           | 1,100,000,000 | 약 18,395,000          | 2024.09.02 | 법원경매     |
| 2  | 농서동<br>455번지외<br>프리미엄원희캐슬 | 제1층/<br>엘138호 | 53.30           | 960,000,000   | 약 18,011,000          | 2024.04.19 | 법원경매     |

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정의견

상기 자료(인근 거래가액, 본건 유사물건의 평가전례) 및 가격수준 조사 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

#### 2. 감정평가액 : 983,000,000원

| 기호 | 층·호수         | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 산출가액<br>(원) | 결정가액<br>(원) |
|----|--------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 가  | 제1층<br>엘137호 | 53.30       | 18,451,000    | 983,438,300 | 983,000,000 |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도                                      | 용도지역<br>및<br>구 조                  | 면 적 (㎡)  |                | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|---|---|--|-----------------------------------|----------|----------------|-------|-----|
|          |   |   |  |                                   | 공 부      | 사 정            |       |     |
| 1        | 경기도<br>용인시<br>기흥구<br>농서동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>용인시<br>기흥구<br>서천로<br>201번길 14 | 455,<br>455-1,<br>455-2<br><br>프리미엄<br>원희캐슬<br>기흥서천 | 공장<br>(지식산업<br>센터) 및<br>지원시설<br>(근린생활<br>시설.<br>기숙사) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br><br>10층 |          |                |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 지1층      | 15,429.17      |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 1층       | 9,417.43       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 2층       | 9,090.24       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 3층       | 7,820.20       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 4층       | 7,647.42       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 5층       | 7,647.42       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 6층       | 3,409.50       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 7층       | 3,367.45       |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 8층       | 3,367.45       |       |     |
|          |   |   |  | 9층                                | 3,342.39 |                |       |     |
|          |   |   |  | 10층                               | 3,342.39 |                |       |     |
| 가        | 경기도<br>용인시<br>기흥수<br>농서동  | 455   | 공장용지   |                                   | 5,785.4  |                |       |     |
| 2        | 동소  | 455-1   | 공장용지   |                                   | 6,112.1  |                |       |     |
| 3        | 동소  | 455-2   | 공장용지   |                                   | 7,031.1  |                |       |     |
|          |   |   | (내)  |                                   |          |                |       |     |
|          |   |   | 철근콘크리트구조   |                                   |          |                |       |     |
|          |   |   | 제1층 제엘137호   | 53.30                             | 53.3     | 983,000,000    |       |     |
|          |   |   | 1,2,3 소유권대지권   | 26.19                             |          |                |       |     |
|          |   |   |  | -----                             | 26.19    |                |       |     |
|          |   |   |  | 18,928                            |          |                |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 토지·건물    | 배분내역           |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 토 지 :    | 196,600,000    |       |     |
|          |   |   |  |                                   | 건 물 :    | 786,400,000    |       |     |
|          | 합 계   |   |  |                                   |          | ₩983,000,000.- |       |     |

# 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 용인시 기흥구 농서동 "삼성전자 기흥사업장" 서측 인근에 소재하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 지식산업센터 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 제1층 제엘137호로서,  
외벽: 복합판넬마감.  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

공실 상태임.  
후첨 "건물개황도" 참조.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

인접지와 대체로 등고평탄한 3필지 일단의 사다리형의 토지로서, 공장 및 지원시설의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 남동측 및 남측으로 각각 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(3) 공히, 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역, 성장관리권역, 택지개발지구임.

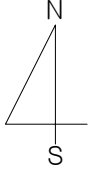
### (9) 공부와의 차이

-

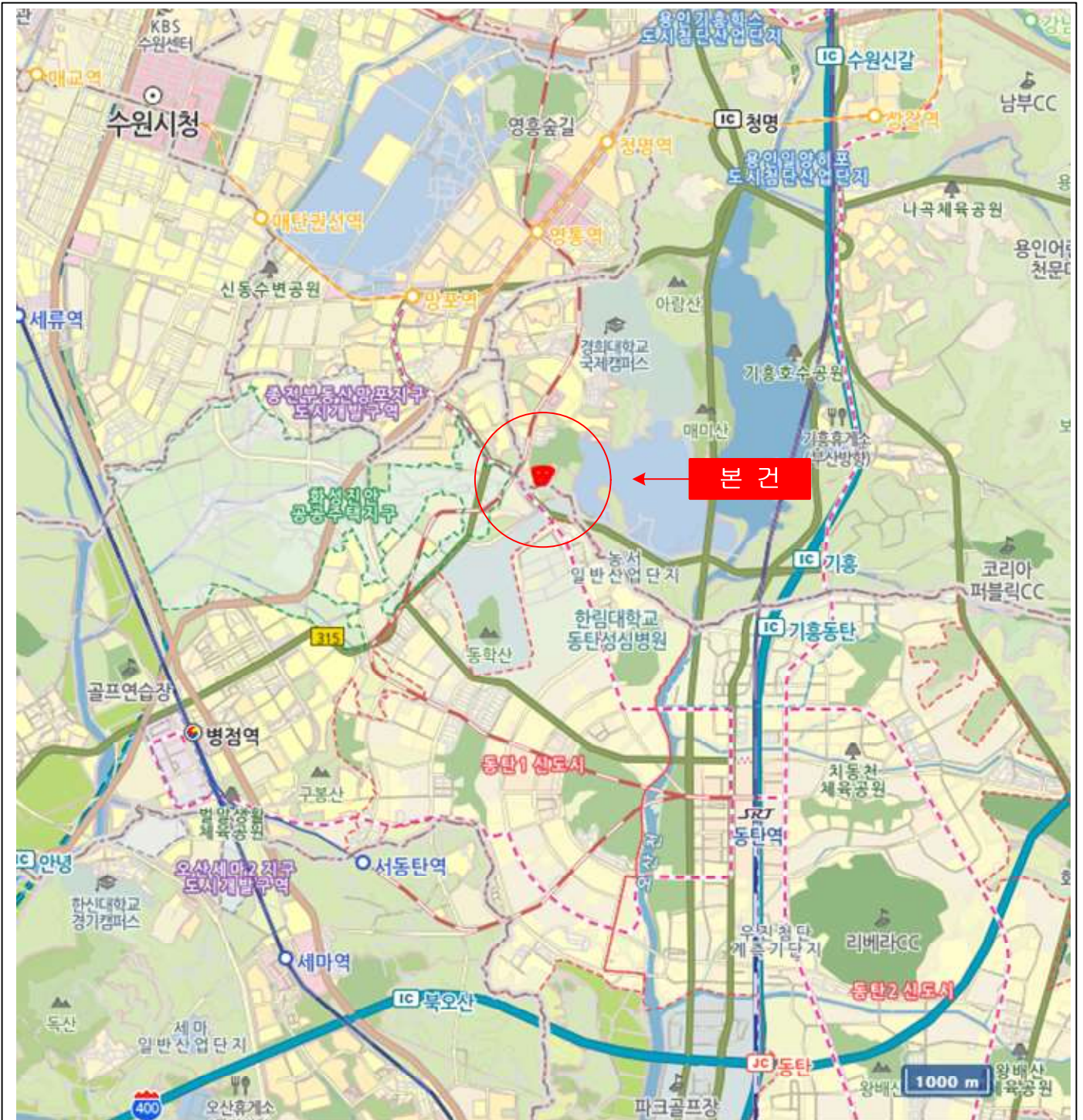
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

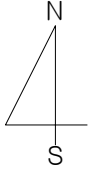
# 위 치 도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 농서동 455번지 외<br>프리미엄원희 캐슬 기흥서천 제1층 제열137호 |
|-----|--|



# 위 치 도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 용인시 기흥구 농서동 455번지 외<br>프리미엄원희 캐슬 기흥서천 제1층 제열137호 |
|-----|--|




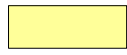







# 건물개황도



[ 프리미엄원희캐슬기흥서천 제1층 제엘137호 ]

면 레

|   |        |   |         |   |           |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도로선    |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물    |
|  | 계획도로선  |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물     |

# 사 진 첨 부 용 지



본건 건물 촬영

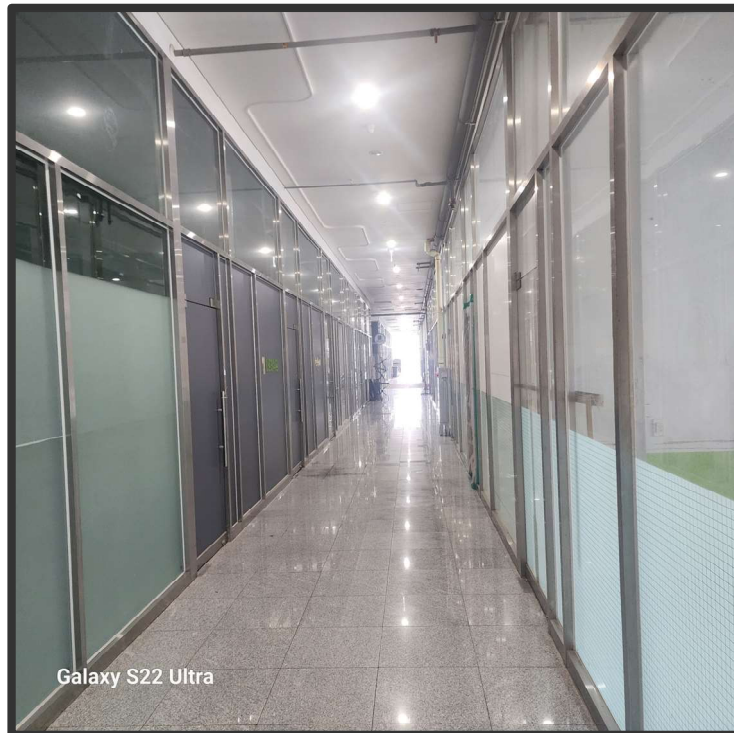


1층 L137호 전면부 촬영

# 사 진 첨 부 용 지



1층 L137호 내부 복도 촬영



내부 복도 촬영