

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명: 경기도 용인시 처인구 고림동 672 외  
[부동산]

의뢰인: (주)하나은행 신탁부장

감정평가서 번호 대한 제160718-10-0016호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층  
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078  
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사 조 중 기

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

(주)대한감정평가법인 조 중 기 (인)  
 대 표 이 사

감정평가액	—금팔십사억육천일백오십팔만육백원整 (\8,461,580,600.-)		
의뢰인	(주)하나은행 신탁부장	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	(주)하나은행 신탁부
소유자 (대상업체명)	(주)에스트빌, (주)노아피앤디 (수탁자 (주)한국외환은행)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 일반건축물대장	기준시점	조사기간
		2016. 07. 20	2016. 07. 20
			작성일 2016. 07. 21

감정평가내용	공부 (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	10,478	토지	10,478	-	8,251,787,000	
건물	2,254.32	건물	2,117.52	-	209,793,600	
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>\8,461,580,600.-</b>	

심사확인

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

심 사 자 (인)  
 감 정 평 가 사

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I 평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 용인시 처인구 고림동 소재 “고림고등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제법령에 의하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 07월 20일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 07월 20일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

없습니다.

### 3. 기타 검토 및 참고사항

- ① 본건 기호 1~5는 둘 이상의 용도지역(자연녹지지역 및 제2종일반주거지역)에 걸쳐있는 토지이며, 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려한 용도지역별 단가를 면적비율에 따라 구분하여 단가를 산정하였습니다. 용도지역별 면적비율은 토지이용계획확인서에 첨부된 도시계획확인도면 및 개별공시지가 자료 등에 의하여 용도지역별 면적을 개략적으로 산정하여 적용하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- ② 본건 기호 1~10 각 필지의 전부 또는 일부가 도시계획시설 공공청사, 근린공원, 중학교, 도로 등에 저촉되고 있으며, 평가목적 등을 고려 이를 감안하여 현황을 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고바랍니다.
- ③ 본건 건물 중 공부상 토지 기호 2에 소재하는 것으로 등재되어 있는 지층 68.4㎡ 대피소, 토지 기호 3~4에 소재한 지층 68.4㎡ 대피소는 현황 소재불명으로 확인불능 상태로 평가제외 하였으니 업무 진행시 참고 바랍니다.
- ④ 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 평가대상 물건개요

### 1. 토 지

#### 1.1. 소재지 및 지목, 면적 등

기호	소재지	지번	용도지역	지목	평가면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	비 고
1	경기도 용인시 처인구 고림동	635- 8	자연녹지/2종일주	답	1,128	목전	-
2		672	자연녹지/2종일주	장	2,570	공업용	일단지
3		672- 1	자연녹지/2종일주	장	1,520	공업용	
4		672- 2	자연녹지/2종일주	장	836	공업용	
5		674- 1	자연녹지/2종일주	답	2,226	목전	-
6		719	2종일주	답	555	잡종지	-
7		719- 1	2종일주	답	842	잡종지	-
8		719- 2	2종일주	답	231	잡종지	-
9		719- 3	2종일주	답	371	잡종지	-
10		719- 4	2종일주	답	199	잡종지	-
합 계					10,478		

#### 1.2. 위치 및 주변환경

본건은 경기도 용인시 처인구 고림동 소재 “고림고등학교” 서측 인근에 위치하며, 남서에는 용인시청 등이 소재하고 인근은 소규모 공장 및 농경지 등이 소재하는 지역으로써, 주위환경은 보통입니다.

#### 1.3. 교통환경

경부고속도로 용인IC가 북서측 직선거리로 약 2km 지점에 위치하며, 본건 토지에 연결된 도로를 따라 서측으로 약 500m 지점에서 45번 국도로 진출입이 가능합니다. 본건 일부 토지는 제반 차량출입이 가능하나 일부 토지는 맹지입니다. 인근에 버스정류장이 소재하고 있으며, 운행노선 수와 운행빈도 등을 볼 때 대중교통 이용여건은 보통시 됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1.4. 형태 및 이용상황 등

본건 대부분 토지는 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공업용 건부지, 일부 묵전 및 잡종지 상태입니다.

## 1.5. 용도지역 등 공법상 제한

<p>기호 1</p>	<p>도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 근린공원(저축), 종로1류(폭 20M~25M)(보조간선도로)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역(2008-11-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2014-05-26)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 2</p>	<p>도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 공공청사(저축), 근린공원(저축), 소로1류(폭 10M~12M)(국지도로)(저축), 어린이공원(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역(2008-11-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2014-05-26)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 3</p>	<p>도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 근린공원(저축), 중학교(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역(2008-11-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2014-05-26)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(용인교육지원청에 별도문의요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 4</p>	<p>도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 공공청사(저축), 근린공원(저축), 중학교(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역(2008-11-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2014-05-26)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(용인교육지원청에 별도문의요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

<p>기호 5</p>	<p>도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 근린공원(저축), 종로1류(폭 20M~25M)(보조간선도로)(저축), 중학교(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역(2008-11-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2012-09-24)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(2014-05-26)(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 상대정화구역(용인교육지원청에 별도문의요망)&lt;학교보건법&gt;, 절대정화구역(용인교육지원청에 별도 문의 요망)&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 6</p>	<p>도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 어린이공원(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 7</p>	<p>도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 어린이공원(저축), 종로1류(폭 20M~25M)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 8,10</p>	<p>도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(저축), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>
<p>기호 9</p>	<p>도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M), 가축사육제한구역(2013-09-26)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 자연보전권역&lt;수도권정비계획법&gt;, 배출시설설치제한지역&lt;수질 및 수생태계 보전에 관한 법률&gt;, 상대정화구역&lt;학교보건법&gt;, 수질보전특별대책지역&lt;환경정책기본법&gt;</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 건 물

### 2.1. 소재지, 구조 및 면적 등

소재지	경기도 용인시 처인구 고림동 672
대지면적	2,570㎡
건축면적	1,123.56㎡
건폐율	-
연면적	1,362.96㎡
용적률	-
주용도	공장 등



기호	주구조	지붕	층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일
가	경량철골구조	키스톤플레이트지붕	지상1	인쇄공장 등	810.00	1988.11.30
나	경량철골구조	키스톤플레이트지붕	지상1	식당	129.60	1988.11.30
다	철근콘크리트구조	스라브지붕	지상2층	휴게실, 사무실 등	342.00	1988.11.30
라	브럭구조	스라브지붕	지상1	화장실	12.96	1988.11.30

소재지	경기도 용인시 처인구 고림동 672-1외 1필지
대지면적	2,356㎡
건축면적	822.96㎡
건폐율	-
연면적	891.36㎡
용적률	-
주용도	공장 등



기호	주구조	지붕	층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일
마	경량철골구조	키스톤플레이트지붕	지상1	인쇄공장 등	810.0	1988.11.30
바	브럭구조	스라브지붕	지상1	화장실	12.96	1988.11.30

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.2. 층별 면적 및 용도

구분	층	기호 가		기호 나		기호 다		기호 라		기호 마		기호 바	
		면적 (㎡)	용도	면적 (㎡)	용도	면적 (㎡)	용도	면적 (㎡)	용도	면적 (㎡)	용도	면적 (㎡)	용도
지상	2	-		-		171	사무실	-		-		-	
	1	810	인쇄공장 및 사무실	129.6	식당	171	휴게실	12.96	화장실	810	인쇄공장 및 사무실	12.96	화장실
합	계	810.00		129.60		342.00		12.96		810.00		12.96	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 지역분석

### 1. 지역요인 분석

#### 1.1. 사회적 요인

##### 자연 환경

용인시는 경기도의 중남부에 위치하는 지역으로 기흥구는 북측으로는 용인 수지구, 서측으로는 수원 영통구, 동측으로는 용인 처인구, 남측으로는 화성시와 연결하고 있습니다.

경부고속국도와 영동고속국도를 비롯하여 국도와 지방도 등 교통로가 발달하였음에도 불구하고 산지가 높지 않기 때문에 터널이 많지 않고 대부분 고개를 통과합니다. 북서부 내륙에 위치한 석성산 북쪽 사면으로 통과하는 마성터널이 대표적입니다. 구릉성 산지는 개발이 용이하여 골프장을 비롯한 각종 리조트 건설에 활용되고 있습니다.

지형·지세는 북쪽으로부터 이어진 차령산맥의 영향을 받아 각 처가 구릉지대를 형성하는 산간계곡의 지세로서 주변의 인접 사·군을 내려다보는 분수령을 이루고 있습니다.



##### 인문 환경

인구 구성은 30, 40대와 자녀층인 10세 미만과 10대 비율이 높는데 비하여 20대와 50, 60대 인구 인구비율이 낮은 특징을 나타내고 있습니다.

연도별	구분	세대수(가구)	전년대비(%)	인구수(명)	전년대비(%)	세대당 인구(명)
2013		83,494	1.02	212,904	1.01	2.55
2014		86,211	1.03	218,400	2.50	2.53
2015		87,905	1.02	221,347	1.35	2.52

자료 : (2015.12, 행정자치부 주민등록 인구통계)

기흥구는 지속적인 인구 증가 추세를 보이고 있으며, 앞으로도 청덕지구, 공세지구, 서천지구, 동진원지구 등 대규모 택지개발사업의 준공으로 인한 영향으로 단기적으로 인구 및 세대수의 증가추세는 지속될 것으로 전망되고 있으나, 인구증가추세 대비 과도한 공급물량으로 인하여 인구변동추세가 지가에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상되고 있습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1.2. 경제적 요인

지역 경제 현황	<p>용인시는 수도권, 중부권, 영동권, 호남권 등 각 권역을 1~4시간 사이에 연결할 수 있는 최적의 위치에 있을 뿐 아니라 양지IC, 용인IC 마성 IC 등 고속국도에 쉽게 접근할 수 있어 전국을 잇는 물류 거점 지역으로서도 매우 유리한 위치에 있어 도소매업이 활성화되어 있습니다. 특히 최근 친환경 녹색 성장 기조와 맞물려 물류 이동거리에 따라 패널티 적용을 받는 대단위 물류기업 등의 선호도가 높은 지역입니다.</p>		
주요 개발 사업	구 분	역삼구역 도시개발사업	모현왕산 도시개발사업
위치도	위 치	용인시 처인구 역북동 363번지 일원	용인시 처인구 모현면 왕산리 산25번지 일원
영 향	기 간	2009.08~	2008~ 실시계획인가일~ 환지처분일
영 향	규 모	692,140㎡ / 14,818인(5,292세대)	364,232㎡ 계획인구 : 8,190인(2,925세대)
영 향	위 치도		
영 향	영 향	부동산 경기침체 등의 여파로 그동안 사업 추진이 원활치 못했으나, 2014년 하반기부터 사업이 다시 추진되고 있는 바, 향후 사업의 진행에 따른 인근지역의 지가상승이 기대됩니다.	2014년 상반기 용적을 상향 개발계획 변경 등으로 사업성을 제고하여 추진중에 있는 바, 향후 사업추진 일정에 따라 인근지역의 지가상승이 예상됩니다.
경제 환경 변화	<p>용인시는 전체 면적의 약 55%가 임야이고, 농경지가 전체의 약 20%에 불과합니다. 1960년대의 통계를 보면 전체 경제활동 인구의 90%가 농업에 종사하였으며, 9.7%가 서비스업에, 그리고 1.2%가 제2차 산업에 종사하고 있었으나 경부고속국도와 영동고속국도가 개통되면서 제약회사·전기회사·제과공장 등 군소 산업체가 신갈 주변에 입주함에 따라 산업구조가 변화하였습니다.</p>		
경제 환경 변화	<p>용인은 수도권, 중부권, 영동권, 호남권 등 각 권역을 1~4시간 사이에 연결할 수 있는 최적의 위치에 있을 뿐 아니라 기흥IC, 오산IC, 용인IC 등 고속국도에 쉽게 접근할 수 있는 장점을 갖춰 일찍부터 최적의 공업 도시의 입지조건을 갖춘 바 있습니다.</p>		
경제 환경 변화	<p>대규모 개발사업으로 아파트, 주택 등이 단기간 대량 공급되고 금리가 인상될 조짐을 보이고 있는 상황에 따라 주거용 부동산 가격은 보합추세를 보이고 있는 상황에 있어, 향후 전반적인 수도권 부동산 시장의 방향성에 따라 지역 내 지가수준이 결정될 것으로 전망됩니다.</p>		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1.3. 행정적 요인

용도 지역	처인구의 면적은 467.65km <sup>2</sup> 이며 1읍 6면 4동의 행정구역을 관할하고 있습니다. 용도지역별 필지 수는 다음과 같습니다.							
	구분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역
	필지 수	186,879	16,842	3,785	521	97,729	50,057	18,945
	비율(%)	100.0	9.0	1.5	0.3	52.3	26.8	10.1

## 1.4. 지가 및 거래동향

지가 변동	용인시 처인구의 최근 1년간 평균 지가변동률은 다음과 같습니다.											
	2015년						2016년					
	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월
	0.157	0.085	0.108	0.204	0.097	0.099	0.123	0.093	0.046	0.160	0.130	0.140
거래 동향	구 분	2014년 월평균					2015년 월평균					
	거래금액	1,574.9억원					1,972.4억원					
	거래건수	644건					757건					
지가 동향	지가변동률은 경우 2014년 누계 1.049% 대비 2015년 12월 누계 1.381%로서 전년대비 높은 수치의 상승률을 보이고 있습니다. 이용상황 별로 볼 때 대지>공장용지>임야>농경지 순으로서 인구유입 및 접근성 개선에 따른 대지 및 개발가능 유휴토지 등의 가격상승이 처인구의 지가상승을 이끌어온 주요 요인이라고 볼 수 있습니다.											
	주거지역 중 용인시 구 도심에 위치하는 주거용 건부지는 도시계획도로의 개설, 경전철 개통 및 도시 개발사업 추진으로 인하여 접근성 및 편리성이 개선되고 있어 토지가격은 상승세를 유지하고는 있으나 그 정도는 보합세 정도를 나타내고 있습니다.											

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근지역 분석

<p>위치</p>	
<p>지역 현황</p>	<p>고림동 인근은 대부분 중·소규모 공장 및 농경지 비율이 높은 지역입니다. 농촌취락지대 및 공장, 창고용지 등이 산재하여 분포하고 있는 지역으로 본건이 속해있는 고림지구가 개발예정입니다. 고림동 인근은 자연환경은 보통으로 시가지와의 접근성이 보통시 됩니다.</p>
<p>향후 전망</p>	<p>향후 주거용지 등으로 개발될 것으로 전망되나 구체적인 개발 착수시기는 현재로서는 알 수 없는 상태입니다.</p>
<p>가격 수준</p>	<p>고림지구의 개발예정이 다소 늦춰짐에 따라 전반적인 가격수준은 보합세를 보이고 있습니다.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가액 결정의 주된 방법

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있습니다.

평가방식	평가방법	평가방법의 내용
비교방식	공시지가기준법 / 거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원칙적으로 원가법의 적용은 부적합하며, 예외적으로 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에만 적용이 가능합니다. 또한 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지 임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란하여 한계가 있습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제15조에 의거하여 토지는 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 표준지공시지가를 기준으로 시장성의 원리에 따라 평가하는 공시지가기준법으로 평가하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산 시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 합리적으로 작동하고 있는 비용성의 원리에 따른 원가법으로 평가하여, 토지와 건물의 개별평가액을 합산하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 산출하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지의 평가

### 2.1. 공시지가기준법

#### 2.1.1. 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 적정성과 객관성을 검토하였습니다.

#### 2.1.2. 표준지공시지가 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 2016.01.01)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	지세	표준지공시지가 (원/㎡)
A	고림동	723-3	2,993	장	2종 일주	주거 나지	세로 (가)	부정형	평지	825,000
	☞ 기호 1~5의 제2종일반주거지역 부분 및 기호 6~10									
B	고림동	943	747 (일단지)	장	자연 녹지	공업용	소로 각지	부정형	평지	830,000
	☞ 기호 1~5의 자연녹지지역 부분									



# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.1.3. 시점수정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서, 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

기간구분	주거지역	녹지지역	산정내역
2016.01.01~2016.05.31	0.577%	0.541%	2016년 1월~5월 누계
2016.05.01~2016.05.31	0.152%	0.154%	2016년 5월분
2016.01.01.~2016.07.20	0.824% (1.00824)	0.791% (1.00791)	(1 + 1~5월 누계) × (1 + 5월분 × 50/31)

## 2.1.4. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인을 지니므로 지역요인은 동일한 것으로 보았습니다. (1.000)

## 2.1.5. 개별요인 비교

평가대상토지와 표준지공시지가와의 개별요인 비교를 위하여 용도지대별로 가격형성에 영향을 미치는 요인을 다음과 같이 항목별·조건별로 비교하며, 항목간 총화식, 조건간 상승식을 적용하였습니다.

### ㉠ 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관 등, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등, 위험 및 혐오시설 유무 및 거리
획지조건	면적, 너비, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지, 토지이용밀도
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 개별요인 비교

### ■ 비교표준지 기호 A 적용 토지

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765	도시계획시설 도로 저촉
2	1.00	1.00	1.00	1.00	0.71	1.00	0.710	도시계획시설 어린이공원 저촉
	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860	도시계획시설 공공청사 저촉
	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860	도시계획시설 도로 저촉
3,4	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860	도시계획시설 중학교 저촉
	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860	도시계획시설 공공청사 저촉
5	0.90	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765	도시계획시설 중학교 저촉
	0.90	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765	도시계획시설 도로 저촉
6	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	-
	0.90	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.630	도시계획시설 어린이공원 저촉
7	0.90	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.780	도시계획시설 도로 저촉
	0.90	1.00	1.00	1.02	0.70	1.00	0.643	도시계획시설 어린이공원 저촉
8	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900	-
	0.90	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.765	도시계획시설 도로 저촉
9	0.90	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.780	도시계획시설 도로 저촉
10	0.90	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.918	-
	0.90	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.780	도시계획시설 도로 저촉

### ■ 비교표준지 기호 B 적용 토지

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	0.85	1.00	1.00	0.97	0.69	1.00	0.569	도시계획시설 근린공원 저촉
2	0.95	1.00	1.00	0.97	0.70	1.00	0.645	도시계획시설 근린공원 저촉
3,4	0.95	1.00	1.00	0.97	0.70	1.00	0.645	도시계획시설 근린공원 저촉
5	0.85	1.00	1.00	0.97	0.69	1.00	0.569	도시계획시설 근린공원 저촉

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.1.6. 그 밖의 요인 보정

### ㉠ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ③항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

### ㉡ 본건 거래사례

매매대상	매매시점	매매금액(원)
기호 1	2007.03.16	1,228,320,000
기호 2~4 및 지상건물	2007.03.13	5,829,900,000
기호 5	2007.03.16	3,164,980,000
기호 6	2007.09.14	923,000,000
기호 7, 9	2007.09.14	2,408,000,000
기호 8	2007.09.14	384,000,000
기호 10	2007.09.14	331,000,000
매매금액 합계	-	14,269,200,000

※ 자료 : 등기사항전부증명서상 실거래가

### ㉢ 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 연면적(㎡) 및 규모	사용승인	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
C	고림동 595	자연 녹지	잡	864	-	-	2014. 11.17	994,756,397 (약 1,151,338원/㎡)	토지 거래
<p>☞ 본건 북동측 인근에 위치하는 거래사례로서, 본건 기호 2~4 중 자연녹지지역부분이 가로조건, 행정적조건 등 제반 가격형성요인에서 열세합니다.</p>									

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	용도 지역	지목	토지 면적 (㎡)	건물 연면적(㎡) 및 규모	사용승인	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
D	고림동 727- 1외	2종 일주	장	3,164.17	-	-	2015. 08. 19	4,762,000,000 (약 1,504,976원/㎡)	토지 거래
	☞ 본건 인근에 위치하는 거래사례이며, 고림동 728- 15, 736- 15, 736- 37, 909- 1을 포함한 거래입니다.								
E	고림동 596- 1외	자연 녹지	전	490	-	-	2014. 12. 17	355,525,396 (약 725,562원/㎡)	토지 거래
	☞ 고림동 596- 12, 596- 13을 포함한 거래사례이며, 본건 북동측 인근에 위치하는 거래사례로서, 본건 기호 1, 5의 자연녹지지역부분이 행정적조건 등에서 열세합니다.								
F	고림동 736- 20	2종 일주	전	143	-	-	2016. 01. 12	152,349,730 (약 1,065,382원/㎡)	토지 거래
	☞ 본건 남동측 인근에 위치하는 거래사례로서, 본건 2종주거지역부분이 획지조건 등에서 열세합니다.								

## ㉔ 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	평가면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
G	고림동 673- 11	2종일주	장	공업용	850	담보	2016.06.23	1,040,000
H	고림동 627- 6	자연녹지	잡	공업용	460	경매	2015.12.14	877,000
I	고림동 665- 1	자연녹지	장	공업기타	980	담보	2015.01.26	750,000
J	고림동 673- 21	자연녹지	장	공업용	600	담보	2015.11.02	1,000,000
K	고림동 668	2종일주	대	공업용	4,703	자산재평가	2015.11.24	1,200,000
L	고림동 634- 3	2종일주	전	나지	1,007	경매	2014.01.13	940,000

※ 평가사례 기호 K의 단가는 도시계획시설에 저촉되지 않은 부분의 단가를 기준으로 함.

## ㉕ 그 밖의 요인 보정치 산정

대상토지와 인근에 위치하며, 입지조건이 유사한 평가사례 H, K를 대상 토지와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

■ 본건 기호 3~4의 제2종일반주거지역부분과 평가사례 기호 K과의 비교

사례 단가(원 / m <sup>2</sup> )	1,200,000						
사 정 보 정	1.00	정상 평가사례					
시 점 수 정	1.00905	2015.11.24 ~ 2016.07.20 경기도 용인시 처인구 주거지역					
지 역 요 인 비 교	1.000	인근에 소재하여 대등					
개 별 요 인 비 교	조 건	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	비 교 치	0.95	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00
	비 교 내 용	가로의 폭 등에서 열세	유사	유사	유사	도시계획시설 저축으로 열세	유사
비 교 치	0.817						
사 례 기 준 단 가	989,272						
표 준 지 기 준 단 가	$825,000 \times 1.00824 \times 1.000 \times 0.860 \approx 715,346$						
격 차 율	1.383						

■ 본건 기호 3~4의 자연녹지지역부분과 평가사례 기호 H와의 비교

사례 단가(원 / m <sup>2</sup> )	877,000						
사 정 보 정	1.00	정상 평가사례					
시 점 수 정	1.00855	2015.12.14 ~ 2016.07.20 경기도 용인시 처인구 녹지지역					
지 역 요 인 비 교	1.000	인근에 소재하여 대등					
개 별 요 인 비 교	조 건	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	비 교 치	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00
	비 교 내 용	유사	유사	유사	유사	도시계획시설 저축으로 열세	유사
비 교 치	0.700						
사 례 기 준 단 가	619,148						
표 준 지 기 준 단 가	$830,000 \times 1.00791 \times 1.000 \times 0.645 \approx 539,584$						
격 차 율	1.147						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 그 밖의 요인 보정치 결정

거래사례 및 평가사례를 기준한 격차율의 평균치를 기준으로 유사부동산의 가격수준과 부동산 경기 동향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호 A	비교표준지 기호 B
1.383	1.147

### 2.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	825,000	1.00824	1.000	0.765	1.383	880,038	880,000	2종일주, 도시계획시설도로 저축
	830,000	1.00791	1.000	0.569	1.147	545,978	546,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저축
2	825,000	1.00824	1.000	0.710	1.383	816,767	817,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.860	1.383	989,324	989,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.860	1.383	989,324	989,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축
3,4	830,000	1.00791	1.000	0.645	1.147	618,904	619,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.860	1.383	989,324	989,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.860	1.383	989,324	989,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저축
5	830,000	1.00791	1.000	0.645	1.147	618,904	619,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.765	1.383	880,038	880,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.765	1.383	880,038	880,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축
6	830,000	1.00791	1.000	0.569	1.147	545,978	546,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.900	1.383	1,035,339	1,040,000	-
7	825,000	1.00824	1.000	0.630	1.383	724,737	725,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.780	1.383	897,294	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축
8	825,000	1.00824	1.000	0.643	1.383	739,692	740,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.900	1.383	1,035,339	1,040,000	-
9	825,000	1.00824	1.000	0.765	1.383	880,038	880,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축
	825,000	1.00824	1.000	0.780	1.383	897,294	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축
10	825,000	1.00824	1.000	0.918	1.383	1,056,046	1,060,000	-
	825,000	1.00824	1.000	0.780	1.383	897,294	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저축

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.2. 거래사례비교법

### 2.2.1. 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 정상 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 가격형성요인을 비교하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 2.2.2. 거래사례 선정

인근지역 내 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 시점수정 및 사정보정 등이 가능한 거래사례 기호 E, F를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	이용 상황	도로 조건	형상 지세	거래시점	토지단가 (원/㎡)
E	고림동 596-1외	자연녹지	전	490	전기타	맹지	부정형 평지	2014.12.17	725,562
F	고림동 736-20	2종일주	전	143	전기타	맹지	부정형 평지	2016.01.12	1,065,382

### 2.2.3. 사정보정

거래사례는 별도의 사정이 개입되지 않은 정상거래사례로 판단되므로 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

### 2.2.4. 시점수정

시점수정은 거래시점과 기준시점 간의 시간적 격차를 보정하는 작업으로써 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

기호	기 간	지가변동률	비 고
E	2014. 12. 17 ~ 2016. 07. 20	2.066% (1.02066)	용인시 처인구 녹지지역
F	2016. 01. 12 ~ 2016. 07. 20	0.798% (1.00798)	용인시 처인구 주거지역

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.2.5. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인을 지니므로 지역요인은 동일한 것으로 보았습니다. (1.000)

## 2.2.6. 개별요인 비교

### ㉠ 거래사례 기호 F 적용 토지

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808	도시계획시설 도로 저촉
2	1.05	1.00	1.00	1.00	0.71	1.00	0.746	도시계획시설 어린이공원 저촉
	1.05	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.903	도시계획시설 공공청사 저촉
	1.05	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.903	도시계획시설 도로 저촉
3,4	1.05	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.903	도시계획시설 중학교 저촉
	1.05	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.903	도시계획시설 공공청사 저촉
5	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808	도시계획시설 중학교 저촉
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808	도시계획시설 도로 저촉
6	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	-
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.665	도시계획시설 어린이공원 저촉
7	0.95	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.824	도시계획시설 도로 저촉
	0.95	1.00	1.00	1.02	0.70	1.00	0.678	도시계획시설 어린이공원 저촉
8	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	-
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.808	도시계획시설 도로 저촉
9	0.95	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.824	도시계획시설 도로 저촉
10	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969	-
	0.95	1.00	1.00	1.02	0.85	1.00	0.824	도시계획시설 도로 저촉

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ㉔ 거래사례 기호 E 적용 토지

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비 고
1	1.00	1.00	1.00	1.05	0.70	1.00	0.735	도시계획시설 근린공원 저촉
2	1.10	1.00	1.00	1.05	0.71	1.00	0.820	도시계획시설 근린공원 저촉
3,4	1.10	1.00	1.00	1.05	0.71	1.00	0.820	도시계획시설 근린공원 저촉
5	1.00	1.00	1.00	1.05	0.70	1.00	0.735	도시계획시설 근린공원 저촉

## 2.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.808	867,698	868,000	2종일주, 도시계획시설도로 저촉
	725,562	1.00	1.02066	1.000	0.735	544,306	544,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
2	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.746	801,117	801,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.903	969,717	970,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.903	969,717	970,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	725,562	1.00	1.02066	1.000	0.820	607,253	607,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
3,4	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.903	969,717	970,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.903	969,717	970,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	725,562	1.00	1.02066	1.000	0.820	607,253	607,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
5	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.808	867,698	868,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.808	867,698	868,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	725,562	1.00	1.02066	1.000	0.735	544,306	544,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
6	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.950	1,020,190	1,020,000	-
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.665	714,133	714,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
7	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.824	884,880	885,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.678	728,093	728,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
8	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.950	1,020,190	1,020,000	-
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.808	867,698	868,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
9	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.824	884,880	885,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
10	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.969	1,040,593	1,040,000	-
	1,065,382	1.00	1.00798	1.000	0.824	884,880	885,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.3. 토지단가 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	880,000	868,000	880,000	2종일주, 도시계획시설도로 저촉
	546,000	544,000	546,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
2	817,000	801,000	817,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
	989,000	970,000	989,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	989,000	970,000	989,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	619,000	607,000	619,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
3,4	989,000	970,000	989,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	989,000	970,000	989,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	619,000	607,000	619,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
5	880,000	868,000	880,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	880,000	868,000	880,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	546,000	544,000	546,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
6	1,040,000	1,020,000	1,040,000	-
	725,000	714,000	725,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
7	897,000	885,000	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	740,000	728,000	740,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
8	1,040,000	1,020,000	1,040,000	-
	880,000	868,000	880,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
9	897,000	885,000	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
10	1,060,000	1,040,000	1,060,000	-
	897,000	885,000	897,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2.4. 토지가격

기호	토지단가 (원/㎡)	평가면적 (㎡)	토지가격 (원)	비 고
1	880,000	890	783,200,000	2종일주, 도시계획시설도로 저촉
	546,000	238	129,948,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
2	817,000	119	97,223,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
	989,000	385	380,765,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	989,000	560	553,840,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	619,000	1,506	932,214,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
3,4	989,000	1,080	1,068,120,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	989,000	228	225,492,000	2종일주, 도시계획시설 공공청사 저촉
	619,000	1,048	648,712,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
5	880,000	756	665,280,000	2종일주, 도시계획시설 중학교 저촉
	880,000	376	330,880,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	546,000	1,094	597,324,000	자연녹지, 도시계획시설 근린공원 저촉
6	1,040,000	83	86,320,000	-
	725,000	472	342,200,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
7	897,000	127	113,919,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
	740,000	715	529,100,000	2종일주, 도시계획시설 어린이공원 저촉
8	1,040,000	207	215,280,000	-
	880,000	24	21,120,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
9	897,000	371	332,787,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
10	1,060,000	120	127,200,000	-
	897,000	79	70,863,000	2종일주, 도시계획시설 도로 저촉
합 계		10,478	8,251,787,000	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 건물의 평가

### 3.1. 감정평가방법

건물은 현실 부동산 시장에서 비용성의 원리가 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 합리적으로 작용하고 있으며, 객관적인 비용자료의 수집이 가능하므로 원가법으로 평가하였습니다.

건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 평가액을 산출하였으며, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

### 3.2. 재조달원가의 결정

#### 3.2.1. 건물개황 및 표준단가

각 건물의 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도에 있어서 『건물신축단가표』를 기준으로 본건 건물의 표준단가는 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	용도	구조	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일 (증축일)	규모	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )
가	공장 등	경량철골구조 키스톤플레이트지붕	810.00	1988.11.30	지상1	400,000
나	식당 등	경량철골구조 키스톤플레이트지붕	129.60	1988.11.30	지상1	350,000
다	사무실 등	철근콘크리트구조 스라브지붕	342.00	1988.11.30	지상2	450,000
라	화장실	브럭조 스라브지붕	12.96	1988.11.30	지상1	350,000
마	공장 등	경량철골구조 키스톤플레이트지붕	810.00	1988.11.30	지상1	400,000
바	화장실	브럭조 스라브지붕	12.96	1988.11.30	지상1	350,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

[ 표준단가 참고자료 : 건물신축단가표 ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 (층고 6m)	3	517,000	35 (30~40)
6-1-5-6	일반공장	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	704,000	45 (40~50)
			5	542,000	

※ 자료 : 한국감정원, 2015년 1월 기준

### 3.2.2. 부대설비 보정단가

표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

### 3.2.3. 재조달원가 산정

기호	표준단가(원/㎡)	부대설비보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
가	400,000	-	400,000	-
나	350,000	-	350,000	-
다	450,000	-	450,000	-
라	350,000	-	350,000	-
마	400,000	-	400,000	-
바	350,000	-	350,000	-

### 3.3. 감가수정 및 적용단가

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제15조 제2항 제2호에서는 감가수정방법으로, 경제적 내용년수를 기준으로 하여 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법 등으로 조정할 수 있도록 규정하고 있습니다. 본건 감정평가대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

기호	구 분	재 조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)	경제적 내용 연수	잔존내용연수			적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	400,000	1988.11.30	35	8	-	8	91,000
나	1층	350,000	1988.11.30	35	8	-	8	80,000
다	1,2층	450,000	1988.11.30	40	13	-	13	146,000
라	1층	350,000	1988.11.30	35	8	-	8	80,000
마	1층	400,000	1988.11.30	35	8	-	8	91,000
바	1층	350,000	1988.11.30	35	8	-	8	80,000

## 3.4. 건물가격

기호	구 분	평가면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가격(원)	비 고
가	1층	810.00	91,000	73,710,000	지층 확인불능
나	1층	129.60	80,000	10,368,000	
다	1,2층	342.00	146,000	49,932,000	
라	1층	12.96	80,000	1,036,800	
마	1층	810.00	91,000	73,710,000	지층 확인불능
바	1층	12.96	80,000	1,036,800	
합 계				209,793,600	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## VI. 평가액 결정에 관한 의견

대상 물건은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』에 의하여 적정한 평가방법을 적용하였으며, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 표준지공시지가에 정상적인 거래사례 및 평가사례를 기준으로 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 가격을 평가하였고, 건물은 통상적인 비용자료 등을 기준으로 가격을 평가하였습니다.

인근 유사부동산의 가치수준, 평가사례 및 거래사례 가격수준과 대상부동산의 제반 특성, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 가격을 결정하였습니다.

구 분	평 가 액 (원)	비 고
토 지	8,251,787,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	209,793,600	
감정평가액	8,461,580,600	

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 용인시 처인구 고림동	635-8	답	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	1,128	890	880,000	783,200,000	2종일주 (도로저축)
						238	546,000	129,948,000	자연녹지 (근린공원저축)
2	동 소	672	공장용지	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	2,570	119	817,000	97,223,000	2종일주 (어린이공원 저축)
						385	989,000	380,765,000	2종일주 (공공청사저축)
						560	989,000	553,840,000	2종일주 (도로저축)
						1,506	619,000	932,214,000	자연녹지 (근린공원저축)
가	동 소  [도로명 주소] 경기도 용인시 처인구 경안천로 176-8	672 위지상	인쇄공장 및 사무실	경량철골구조 키스톤 플레이트지붕 1층	68.4	-	-	-	소재불명
				지층		-	-	-	-
				1층		810	810	91,000	73,710,000

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나	동 소	" 위지상	식당	경량철골구조 키스톤 플레이트지붕 1층	129.6	129.6	80,000	10,368,000	350,000 x 8/35
다	동 소	" 위지상	휴게실 및 사무실	철근콘크리트 구조 스라브지붕 2층					
				1층	171	342	146,000	49,932,000	450,000 x 13/40
				2층	171				
라	동 소	" 위지상	화장실	브릭구조 스라브지붕 1층	12.96	12.96	80,000	1,036,800	350,000 x 8/35
3	동 소	672-1	공장용지	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	1,520	846	989,000	836,694,000	2종일주 (중학교저촉)
						674	619,000	417,206,000	자연녹지 (근린공원저촉)
4	동 소	672-2	공장용지	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	836	234	989,000	231,426,000	2종일주 (중학교저촉)
						228	989,000	225,492,000	2종일주 (공공청사저촉)
						374	619,000	231,506,000	자연녹지 (근린공원저촉)

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
마	동 소  [도로명 주소] 경기도 용인시 처인구 경안천로 176-8	672-1, 672-2 양지상	인쇄공장 및 사무실	경량철골구조 키스톤						
				플레이트지붕 1층						
				지층	68.4	-	-	-	소재불명	
				1층	810	810	91,000	73,710,000	400,000 x 8/35	
바	동 소  양지상	" 양지상	화장실	브릭구조 스라브지붕 1층	12.96	12.96	80,000	1,036,800	350,000 x 8/35	
5	동 소	674-1	답	자연녹지지역 제2종 일반주거지역	2,226	756	880,000	665,280,000	2종일주 (중학교저촉)	
						376	880,000	330,880,000	2종일주 (도로저촉)	
						1,094	546,000	597,324,000	자연녹지 (근린공원저촉)	
6	동 소	719	답	제2종 일반주거지역	555	83	1,040,000	86,320,000	2종일주	
						472	725,000	342,200,000	2종일주 (어린이공원 저촉)	

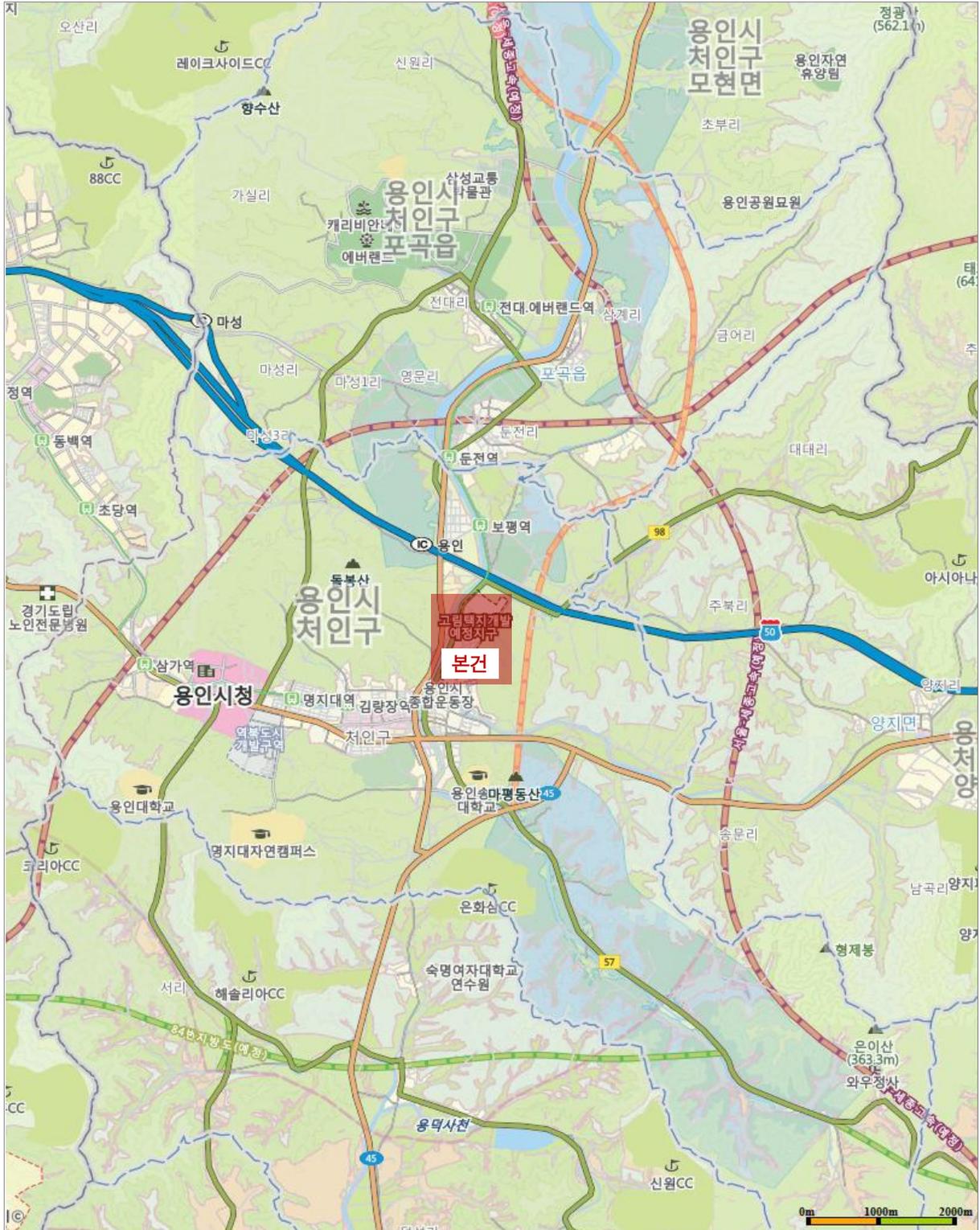
## 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
7	동 소	719-1	답	제2종 일반주거지역	842	127	897,000	113,919,000	2종일주 (도로저촉)
						715	740,000	529,100,000	2종일주 (어린이공원 저촉)
8	동 소	719-2	답	제2종 일반주거지역	231	207	1,040,000	215,280,000	2종일주
						24	880,000	21,120,000	2종일주 (도로저촉)
9	동 소	719-3	답	제2종 일반주거지역	371	371	897,000	332,787,000	2종일주 (도로저촉)
10	동 소	719-4	답	제2종 일반주거지역	199	120	1,060,000	127,200,000	2종일주
						79	897,000	70,863,000	2종일주 (도로저촉)
<b>합 계</b>								\8,461,580,600. -	
				이	하	여	백		

# 광역위치도

소재지

경기도 용인시 처인구 고림동 635-8 외





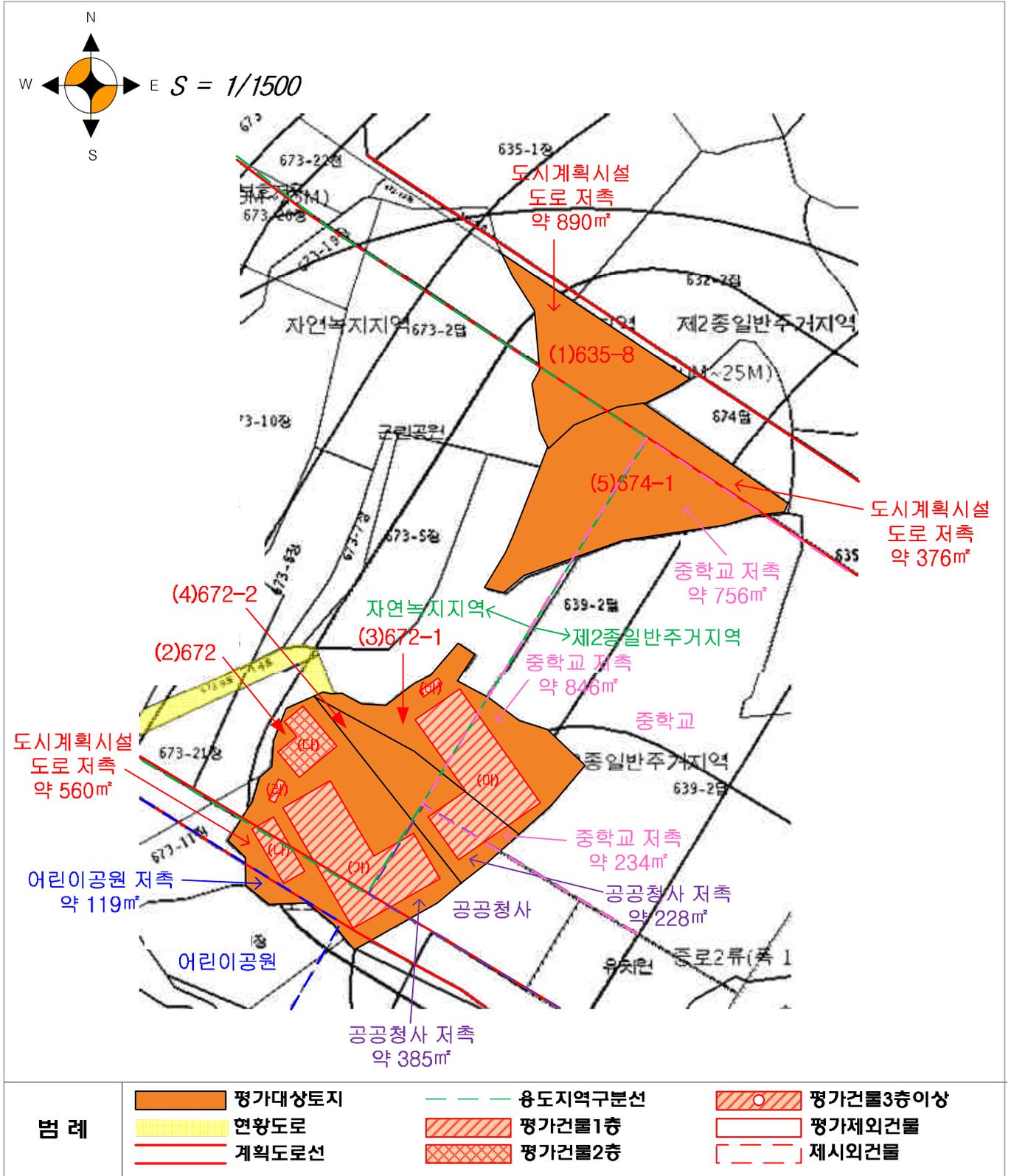
# 상세 위치도

소재지

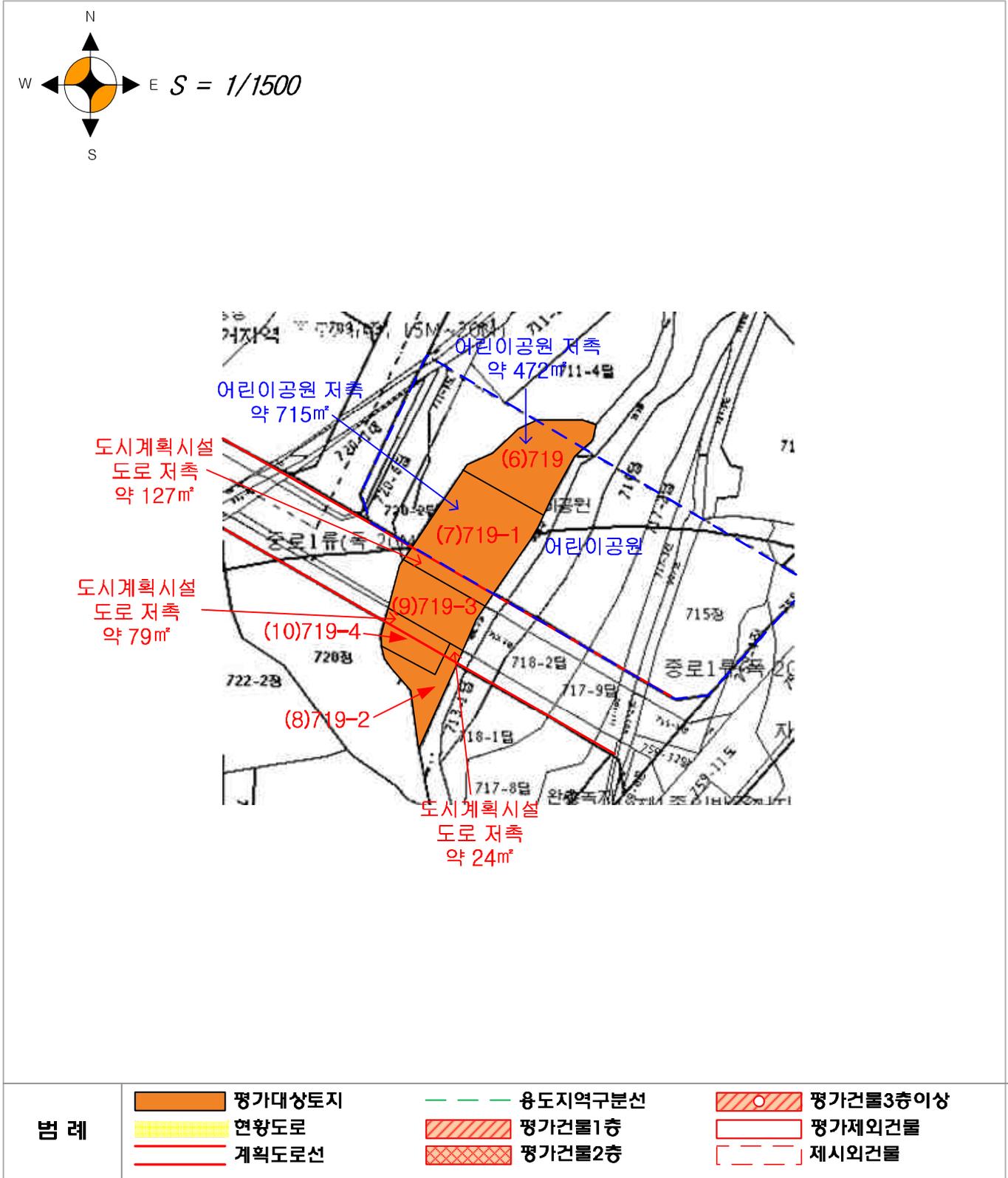
경기도 용인시 처인구 고림동 635-8 외



# 지적 및 건물개황도



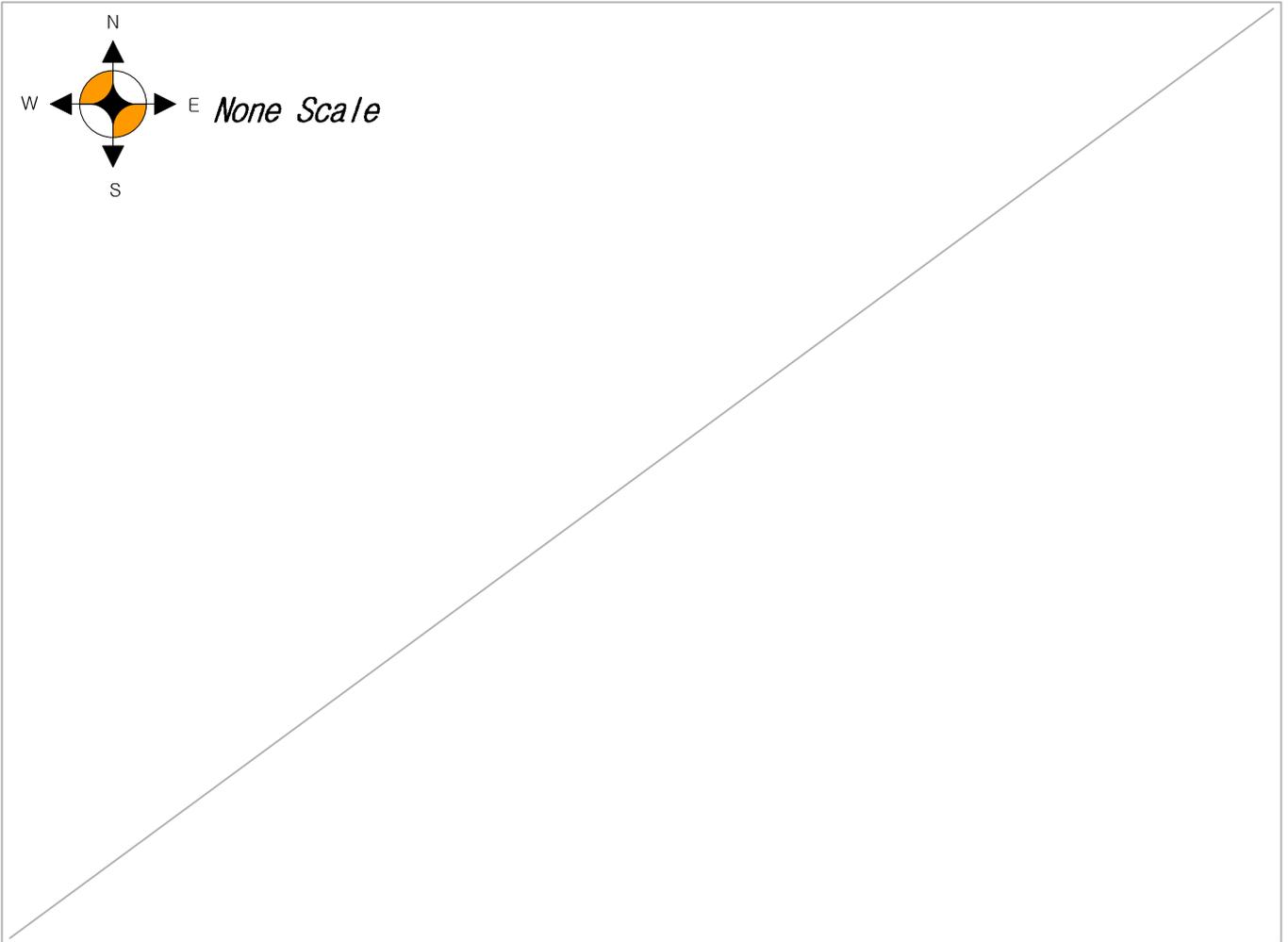
# 지적 및 건물개황도



## 지적 및 건물개황도



## 내부구조도 및 임대상황



### 임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

# 현 장 사 진

기호 2, 기호 가



기호 3~4, 기호 마



# 현 장 사 진

기호 1,5



기호 6~10



# 현 장 사 진

기호 나



기호 다



# 현 장 사 진

기호 라



기호 마

