

# 감정평가서

감정의뢰인	(주)에이스저축은행
건 명	경기도 과천시 문원동 332번지 외
감정서번호	가람 1713-01-00137



**[주]가람감정평가법인 북부지사**  
**KAARAM APPRAISAL CO., LTD**  
 TEL : 031)903-8844 FAX : 031)903-9929



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사

이 장 우



감정평가액 金七拾億貳仟壹佰六拾七萬圓整(W7,021,670,000.-)

의뢰인	(주)에이스저축은행	감정평가목적	일반거래(매각)		
채무자	-	제출처	(주)에이스저축은행		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사 (수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	일괄매각		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2013.01.30	2013.01.30	2013.01.31	

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(수량) (㎡)	종별	면적(수량) (㎡)	단가	금액
	토지	4,745	토지	4,745	-	7,021,670,000
	합계	이	하	여백		₩7,021,670,000

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

심사자  
감정평가사

李龍賢






## 토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	경기도 과천시 문원동 332번지 외 12필지
지리적 위치	본 건은 경기도 과천시 별양동 소재 “문원중교” 남서측 인근에 위치함.
주위 환경	주위는 농경지, 단독주택, 임야, 중소규모의 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.
교통 상황	본 건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시됨.
형상지세	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기호1: 인근지 대비 등고평탄한 부정형 토지임.</li> <li>■기호2: 남측 하향 완경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호3: 남측 하향 완경사지의 자루형 토지임.</li> <li>■기호4: 남측 하향 완경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호5: 남측 하향 완경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호6: 남측 하향 완경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호7: 인근지 대비 등고평탄한 사다리형 토지임.</li> <li>■기호8: 인근지 대비 등고평탄한 사다리형 토지임.</li> <li>■기호9: 남측 하향 완경사지의 자루형 토지임.</li> <li>■기호10: 남측 하향 완경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호11: 인근지 대비 등고평탄한 부정형 토지임.</li> <li>■기호12: 남측 하향 경사지의 사다리형 토지임.</li> <li>■기호13: 남측 하향 경사지의 부정형 토지임.</li> </ul>
이용 상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기호1~6 및 9~11: 주거나지임.</li> <li>■기호7,8: 현황 도로로 이용중임.</li> <li>■기호12,13: 자연림 상태임.</li> </ul>
접면도로 상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기호 1,4,6,9,10,11</li> <li>본 건 남측으로 노폭 약 8m 내외의 도로(기호7,8 포함)에 접함.</li> <li>■기호 2,3,5,12,13</li> <li>지적도상 맹지이며, 인접필지를 통하여 인접도로와 연계되어짐.</li> </ul>
토지이용계획 및 공법상제한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>■기호1: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로2류(폭 8M~10M)(접함),소로3류(폭 8M 미만)(접함),과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,[추가기재] 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시계획과 별도확인요함</li> <li>■기호2,3: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,[추가기재] 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시계획과 별도확인요함</li> <li>■기호4: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로3류(폭 8M미만)(접함),과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,[추가기재] 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시계획과 별도확인요함</li> </ul>

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

	<p>■기호5: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,[추가기재] 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시계획과 별도확인요함</p> <p>■기호6: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로2류(폭 8M~10M)(접함),소로3류(폭 8M 미만)(접함),과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;,[추가기재] 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시계획과 별도확인요함</p> <p>■기호7,8,9,10,11: 도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로3류(폭 8M 미만),과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;</p> <p>■기호12,13: 도시지역,자연녹지지역,개발제한구역&lt;개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법&gt;,공익용산지&lt;산지관리법&gt;,과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;임.</p>
공부와 의 차이 및 기 타	기호 7,8은 공부상 지목이 “대” 및 “임야”이나, 현황 “도로”로 이용중임.
제 시 외 물 건	없 음.
주 위 전 경	



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 과천시 별양동 소재 “문원중교” 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 일반거래(매각) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	2012 개별공시지가 (원/㎡)
1	문원동 332	52	답	1종일주	2,280,000
2	문원동 332-1	327	대	1종일주	2,350,000
3	문원동 332-2	648	대	1종일주	2,170,000
4	문원동 332-4	341	임야	1종일주	2,630,000
5	문원동 332-5	139	임야	1종일주	2,350,000
6	문원동 332-6	163	임야	1종일주	2,280,000
7	문원동 332-17	2	대	1종일주	1,840,000
8	문원동 332-19	20	임야	1종일주	2,270,000
9	문원동 332-21	301	대	1종일주	2,350,000
10	문원동 332-22	36	임야	1종일주	2,630,000
11	문원동 332-23	6	임야	1종일주	2,130,000
12	문원동 산50-2	1,388	임야	개발제한 자연녹지	57,500
13	문원동 산51-1	1,322	임야	개발제한 자연녹지	57,500

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가의 조건

일괄매각.

## 5. 기준가치 : 시장가치

## 6. 감정평가의 방법

가. 본 건의 토지는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하였음.

나. 본 건은 일괄매각 전제하에 인근 표준적 이용규모 등과 연접토지와의 상관관계 등을 고려하여 평가하였음.

다. 본 건 기호 7,8은 현황 “도로”로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

라. 본 건 기호 12,13 지상에 소재하는 입목 등은 거래관습에 따라 임지에 포함하여 평가하였음.

## 7. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2013년 01월 30일로 함.

## 8. 임대관계 등

미 상.

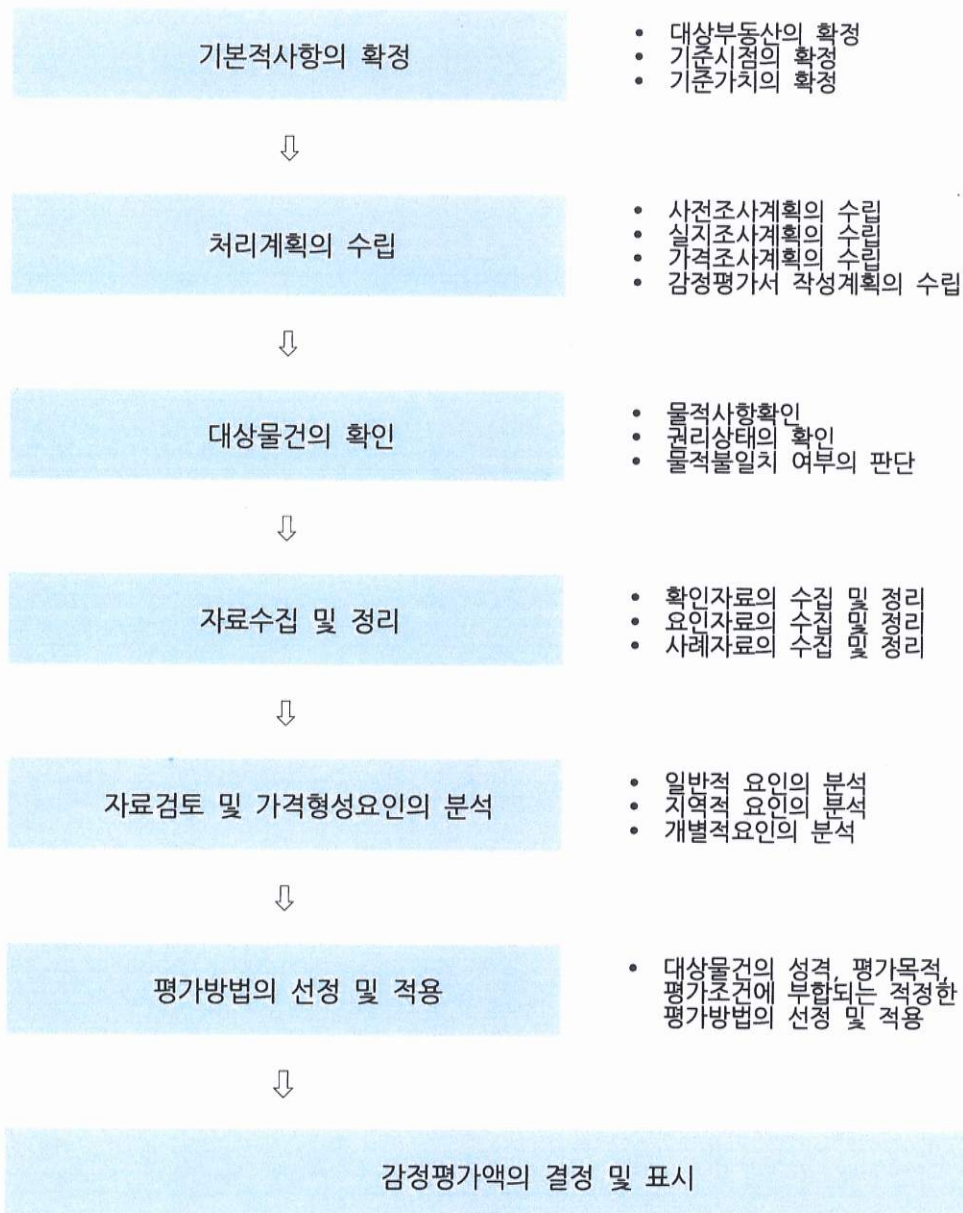
## 9. 기타 참고사항

본 건 기호 2,3 토지지번에 각각 건물등기사항전부증명서가 등재되어 있으나, 현황은 건물이 소재 불명상태이고 일반건축물대장은 말소처리 되어 있는 바 업무시 참조바람.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.





# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견


## III 감정평가액 산출근거

### 1. 토지의 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일:2012.01.01)

구분	본 건 (기호1~11)	표준지 A	지 번 도
소재지	문원동 332 외	문원동 322	
면적(㎡)	52	496	
지목	답	대	
용도지역	1종일주	1종일주	
이용상황	주거나지	대	
도로조건	소로한면	소로한면	
형상 지세	부정형 평지	부정형 완경사	
공시지가(원/㎡)	2,280,000	2,220,000	
공시기준일	2012.01.01	2012.01.01	
계획시설 (저축률)	-	-	



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일: 2012.01.01)

구분	본 건 (기호12,13)	표준지 B	지 번 도
소재지	문원동 산50-2	문원동 산50-2	
면적(㎡)	1,388	1,388	
지목	임야	임야	
용도지역	개발제한 자연녹지	개발제한 자연녹지	
이용상황	자연림	자연림	
도로교통 방위	맹지 남향	맹지 남향	
형상 지세	부정형 급경사	부정형 급경사	
공시지가(원/㎡)	57,500	57,500	
공시기준일	2012.01.01	2012.01.01	
계획시설 (저촉률)	-	-	

## 나. 시점수정

### 1) 지가변동률

기 간	용도지역별	비고
	경기도 과천시 주거지역	
2012.01.01 ~ 2012.12.31	-0.389%	2012년 12월 누계
2012.12.01 ~ 2012.12.31	-0.184%	2012년 12월 지가변동률
누 계 (2012.01.01 ~ 2013.01.30)	-0.566%(0.99434)	$(1 - 0.00389) \times$ $(1 - 0.00184 \times 30/31)$

2013년 01월 이후는 미고시로 2012년 12월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	용도지역별	비고
	경기도 과천시 녹지지역	
2012.01.01 ~ 2012.12.31	1.990%	2012년 12월 누계
2012.12.01 ~ 2012.12.31	0.228%	2012년 12월 지가변동률
누 계 (2012.01.01 ~ 2013.01.30)	2.215%(1.02215)	$(1 + 0.01990) \times (1 + 0.00228 \times 30/31)$

2013년 01월 이후는 미고시로 2012년 12월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 2) 생산자물가상승률 (기준일 2010년 = 100)

$$\frac{2012\text{년 } 12\text{월}}{2011\text{년 } 12\text{월}} = \frac{105.78}{107.10} \approx 0.98767$$

### 3) 적용 시점수정치

결정의견	생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.
적용 시점수정치	주거지역: 0.99434 녹지지역: 1.02215

### 다. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인의 비교

### 1) 주택지대(기호1~11)

#### \* 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
	기 타	장래의 동향, 기타

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## \* 개별요인 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.96	1.03	1.00	0.989
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 행정적조건(지목 등) 열세, 획지조건(경사 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						
2	0.89	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.935
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 가로조건 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						
3	0.89	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.908
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 가로조건 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						
4	1.00	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.008
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 행정적조건(지목 등) 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 우세함.						
5	0.89	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	0.897
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 가로조건 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세, 행정적조건(지목 등)에서 열세하며, 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						
6	1.00	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.008
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 행정적조건(지목 등) 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 우세함.						
9	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
검토의견	비교표준지와 본 건물은 대체로 유사함.						
10	1.00	1.00	1.00	1.02	0.96	1.00	0.979
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 행정적조건(지목 등) 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						
11	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	1.00	0.912
검토의견	비교표준지 대비 본 건물은 획지조건(면적 등) 열세, 행정적조건(지목 등)에서 열세하며 전반적인 개별요인은 본 건이 열세함.						

※ 기호7,8은 현황 “도로”로 이용중인 바, 도로부지가 도로로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 인근지역에 있는 표준적 이용상황과 유사한 토지로서 당해 토지와 위치상 가까운 토지인 인근토지에 대한 평가액에 도로로 이용중인 점을 감안하여 평가함.



## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 주택지대(기호12~13)

#### \* 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근 역 및 인근 취락과의 접근성
		임도의 매치, 폭, 구조 등
		반출지점 및 반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질, 인근환경 등	토양, 토질의 양부, 인근토지와의 이용상황 등
행정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

#### \* 개별요인 비교치

기호	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
검토의견	본 건이 표준지임.				
13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
검토의견	표준지와 대체로 유사함.				

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 기타요인 보정

#### 1) 기타요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제17조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 기타요인의 보정이 필요함.

#### 2) 기타요인 보정치의 산식

$$\text{기타요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

#### 3) 기타요인 보정을 위한 조사, 분석 자료

##### 가) 본 건의 최근 3년간 개별공시지가

구분	2010년	2011년	2012년
기호 1	2,160,000	2,260,000	2,280,000
기호 2	2,280,000	2,330,000	2,350,000
기호 3	2,100,000	2,150,000	2,170,000
기호 4	2,560,000	2,610,000	2,630,000
기호 5	2,020,000	2,330,000	2,350,000
기호 6	2,220,000	2,260,000	2,280,000
기호 7	1,810,000	1,820,000	1,840,000
기호 8	2,160,000	2,210,000	2,270,000
기호 9	2,280,000	2,330,000	2,350,000
기호 10	2,560,000	2,610,000	2,630,000
기호 11	2,490,000	2,130,000	2,130,000
기호 12	55,000	55,000	57,500
기호 13	55,000	55,000	57,500



## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나) 인근 유사토지의 호가 수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	호가 수준(원/㎡)	비고
1종일주	농경지 및 단독주택 혼재	주거용	소로변	3,200,000 ~ 3,700,000 내외	인근 중개사무소 등 탐문조사
자연녹지	농경지 및 단독주택 혼재	자연림	맹지	80,000 ~ 90,000 내외	

### 다) 인근 평가전례 및 매매사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가(원/㎡)	단가/ 개별지가	가격시점 평가목적
a	문원동 359	1종일주 단독주택	소로한면	330	3,400,000	2,070,000	1.64	2011.03.15 (일반거래)
의견	본 건 남동측 인근에 위치하며, 본 건(주거지역내 토지)과 대체로 유사함.							
b	문원동 329-6	1종일주 주거나지	소로각지	141	3,400,000	2,250,000	1.51	2010.04.23 (경매)
의견	본 건 서측 인근에 위치하며, 본 건(주거지역내 토지)과 비교시 획지조건(접면도로 상태 등)에서 본 건이 열세함.							
c	문원동 산 40	개발제한 자연녹지 자연림	맹지	9,744	80,000	39,400	2.03	2010.03.23 (경매)
의견	본 건 북서측 인근에 위치하며, 본 건(개발제한구역내 토지)과 비교시 획지조건(면적, 향 등)에서 본 건이 우세함.							
일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡) 건물연면적(㎡)	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	매매 시점	비 고
A	문원동 15-138	1종일주 단독주택	세로(가)	248 559.4	1,475,000	약 4,278,000	2012.12.01	등기사항 전부증명서상 거래가액
의견	-토지와 건물 일괄 매매사례인 경우 거래가액에 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임. -본 건 북측 근거리에 위치하며, 본 건(주거지역내 토지)은 사례와 비교시 접근조건, 가로조건, 획지조건 등에서 열세함.							
B	문원동 산33	개발제한 자연녹지 자연림	맹지	4,562 -	345,000	약 76,000	2012.02.09	등기사항 전부증명서상 거래가액
의견	본 건 북동측 인근에 위치하며, 본 건(개발제한구역내 토지)은 사례와 비교시 획지조건(면적, 향 등)에서 우세함.							

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견



라) 기타참고자료(경매동향)

구분	경기도 과천시			비고
	유형별	낙찰가율(%)	낙찰율(%)	
경매동향	토지 / 대지	약 63.93%	약 63.93%	경기도 과천시 최근 1년 평균 (낙찰건수 1건)
	토지 / 임야	약 56.33%	약 78.15%	경기도 과천시 문원동 최근 1년 평균 (낙찰건수 3건)



## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 비교사례 기준 기타요인 보정치의 산출

#### 가) 비교사례의 선정

선정 비교사례	주거지역(기호3토지) : 기호 A 개발제한자연녹지지역(기호12토지) : 기호 B
비교사례 선정의견	상기 인근 평가전례 및 매매사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가 격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비 교사례를 각각 선정하였음.

#### 나) 비교사례 기준 대상 토지가격

사례기호	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용률	토지가격(원/㎡)
A	4,278,000	1.00	0.99638	1.000	0.761	1.00	3,245,000
사정보정	본 비교사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						
시점수정	2012.12.01 ~ 2013.01.30까지 용도지역별(과천시 주거지역) 지가변동률을 적용하여 산정함.						
지역요인	대상 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일함.						
개별요인	대상 토지는 비교사례와 비교시 가로조건, 접근조건, 획지조건 등에서 열세함.						
B	76,000	1.00	1.02105	1.000	1.070	1.00	83,000
사정보정	본 비교사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						
시점수정	2012.02.09 ~ 2013.01.30까지 용도지역별(과천시 녹지지역) 지가변동률을 적용하여 산정함.						
지역요인	대상 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일함.						
개별요인	대상 토지는 비교사례와 비교시 획지조건(면적, 향 등)에서 우세함.						

#### 다) 표준지공시지가 기준 기타요인 보정 전 대상 토지가격

적용 표준지	기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
A	3	2,220,000	0.99434	1.00	0.908	2,004,350
B	12	57,500	1.02215	1.00	1.000	58,773

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 라) 기타요인 보정치 산출

기호	①-비교사례 기준가격(원/㎡)	②-공시지가 기준가격(원/㎡)	보정치의 산출(① / ②)
1~6 및 9~11	3,245,000	2,004,350	1.62
12,13	83,000	58,773	1.41

### 마) 기타요인 보정치의 결정

결정의견	본 건 주변의 지가수준, 거래동향, 인근의 매매사례, 평가전례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적인 담보로서의 환가성, 안정성 등을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 아래와 같이 기타요인 보정치를 결정하였음.
기타요인 보정치	주거지역(적용표준지 A): 1.60 개발제한자연녹지(적용표준지 B): 1.40

### 바. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,220,000	0.99434	1.000	0.989	1.60	3,493,044	3,490,000
2	2,220,000	0.99434	1.000	0.935	1.60	3,302,322	3,300,000
3	2,220,000	0.99434	1.000	0.908	1.60	3,206,961	3,200,000
4	2,220,000	0.99434	1.000	1.008	1.60	3,560,150	3,560,000
5	2,220,000	0.99434	1.000	0.897	1.60	3,168,110	3,160,000
6	2,220,000	0.99434	1.000	1.008	1.60	3,560,150	3,560,000
9	2,220,000	0.99434	1.000	1.000	1.60	3,531,895	3,530,000
10	2,220,000	0.99434	1.000	0.979	1.60	3,457,725	3,450,000
11	2,220,000	0.99434	1.000	0.912	1.60	3,221,088	3,220,000
12	57,500	1.02215	1.000	1.000	1.40	82,283	82,000
13	57,500	1.02215	1.000	1.000	1.40	82,283	82,000

※기호7,8은 현황 “도로”로 이용중인 바, 이를 감안하여 평가하였음.



# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가격(원)
토지평가액	기호 1	52	3,490,000	181,480,000
	기호 2	327	3,300,000	1,079,100,000
	기호 3	648	3,200,000	2,073,600,000
	기호 4	341	3,560,000	1,213,960,000
	기호 5	139	3,160,000	439,240,000
	기호 6	163	3,560,000	580,280,000
	기호 7	2	1,170,000	2,340,000
	기호 8	20	1,170,000	23,400,000
	기호 9	301	3,530,000	1,062,530,000
	기호 10	36	3,450,000	124,200,000
	기호 11	6	3,220,000	19,320,000
	기호 12	1,388	82,000	113,816,000
	기호 13	1,322	82,000	108,404,000
총 액		4,745	-	7,021,670,000

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 매매사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.



# ( 토 지 ) 감정평가 명세표

PAGE : 1

일련 번호	소 재 지	지번	지 목 및 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 과천시 문원동	332	답	제1종 일반주거지역	52	52	3,490,000	181,480,000	
2	동소	332-1	대	제1종 일반주거지역	327	327	3,300,000	1,079,100,000	
3	동소	332-2	대	제1종 일반주거지역	648	648	3,200,000	2,073,600,000	
4	동소	332-4	임야	제1종 일반주거지역	341	341	3,560,000	1,213,960,000	
5	동소	332-5	임야	제1종 일반주거지역	139	139	3,160,000	439,240,000	
6	동소	332-6	임야	제1종 일반주거지역	163	163	3,560,000	580,280,000	
7	동소	332-17	대	제1종 일반주거지역	2	2	1,170,000	2,340,000	현황"도로"
8	동소	332-19	임야	제1종 일반주거지역	20	20	1,170,000	23,400,000	현황"도로"
9	동소	332-21	대	제1종 일반주거지역	301	301	3,530,000	1,062,530,000	
10	동소	332-22	임야	제1종 일반주거지역	36	36	3,450,000	124,200,000	
11	동소	332-23	임야	제1종 일반주거지역	6	6	3,220,000	19,320,000	
12	동소	산50-2	임야	개발제한구역 자연녹지지역	1,388	1,388	82,000	113,816,000	
13	동소	산51-1	임야	개발제한구역 자연녹지지역	1,322	1,322	82,000	108,404,000	

# ( 토 지 ) 감정평가 명세표

PAGE : 2

일련 번호	소 재 지	지번	지 목 및 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	합 계		이	하	여	백		₩7,021,670,000	



# 광역위치도

소재지	경기도 과천시 문원동 332번지 외 12필지
-----	--------------------------



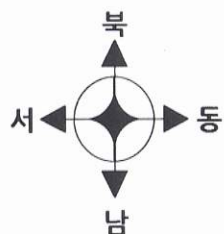


# 상 세 위 치 도

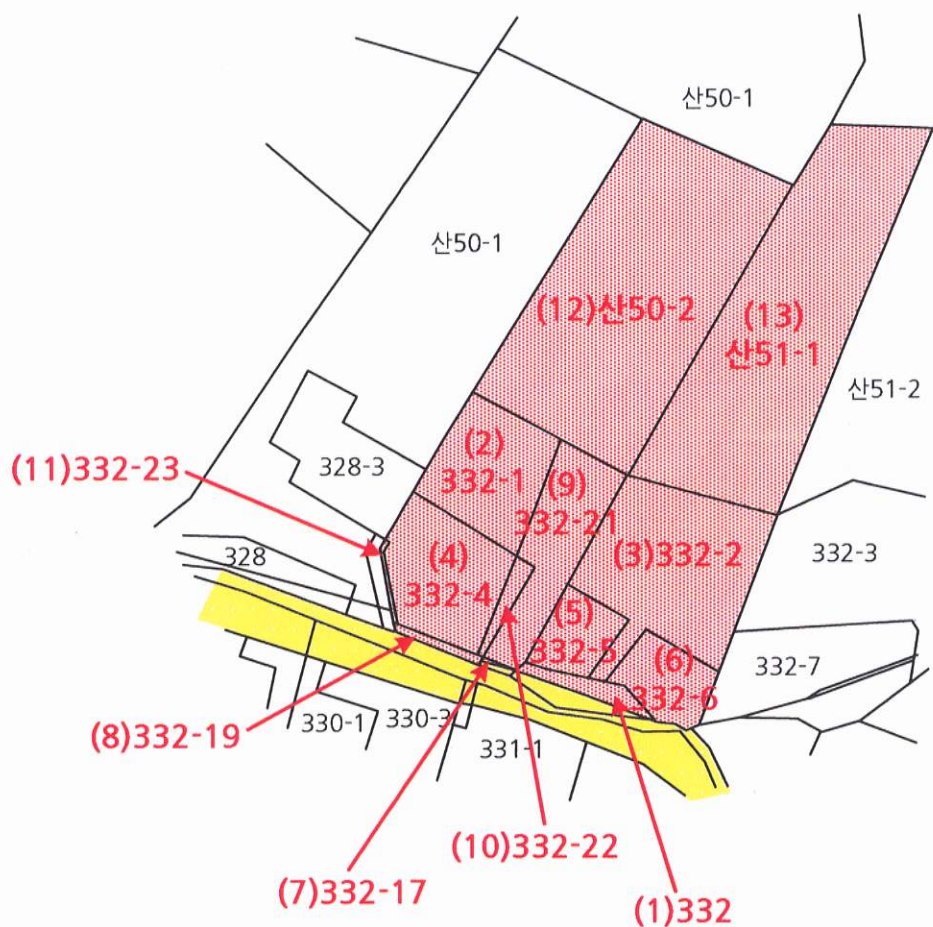
소재지	경기도 과천시 문원동 332번지 외 12필지
-----	--------------------------
















**S= 1:1,200**



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

## 사 진 용 지



【 본 건 전경 】



【 본 건 대지 부분 】



## 사 진 용 지



【 본 건 임야 부분 】



【 주위 전경 】