감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　명: 경기도 과천시 문원동 330-1 외 [공매]	
의뢰인: ㈜하나자산신탁	
감정평가서 번호	대한 제190805-10-0005호

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 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077　FAX : (02)521-0078
Homepage : http://www.kosal.co.kr

대표이사 서　훈　하

190805-10-0005

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 홍 순 열 (인)

㈜대한감정평가법인 대 표 이 사 서 훈 하 (서명 또는 인)

감정평가액	일백오십팔억육천육십구만육천원정 (\15,860,696,000.-)			
의 뢰 인	㈜하나자산신탁	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	㈜하나자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	㈜다올신탁	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2019.08.07	2019.08.07	2019.08.14

감정평가내용	공 부 (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	5,081	토지	5,081	-	15,860,696,000
		이	하	여	백	
	합 계				\15,860,696,000.-	

심사확인	
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명ㆍ날인합니다.
	심 사 자 감 정 평 가 사 홍 기 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 과천시 문원동 소재 “사기막골마을회관” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 “(주)하나자산신탁”의 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(1)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 330-1
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(A동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	331
	2019년도 공시지가	2,890,000원/㎡
구 분		기호(2)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 330-3
	용도지역	제1종일반주거지역, 일부 소하천구역
	지 목	답
	이용상황	건축허가지(A동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	553
	2019년도 공시지가	2,890,000원/㎡
구 분		기호(3)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 331-1
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(A동, B동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	330
	2019년도 공시지가	2,801,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(4)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 331-2
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	도로
	이용상황	건축허가지(A동, B동)
	형상/지세	세장형/완경사
	면적 (㎡)	6
	2019년도 공시지가	983,400원/㎡
구 분		기호(5)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 331-6
	용도지역	자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 일부 소하천구역
	지 목	답
	이용상황	건축허가지(A동, B동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	482
	2019년도 공시지가	2,801,000원/㎡
구 분		기호(6)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 334
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	주거나지
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	96
	2019년도 공시지가	2,744,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(7)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 334-4
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	주거나지
	형상/지세	사다리/완경사
	면적 (㎡)	19
	2019년도 공시지가	2,744,000원/㎡
구 분		기호(8)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 334-6
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	주거나지
	형상/지세	삼각형/완경사
	면적 (㎡)	23
	2019년도 공시지가	2,661,000원/㎡
구 분		기호(9)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 359
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(E동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	330
	2019년도 공시지가	2,616,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(10)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 359-2
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	전
	이용상황	건축허가지(E동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	324
	2019년도 공시지가	2,616,000원/㎡
구 분		기호(11)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 359-3
	용도지역	제1종일반주거지역, 공원
	지 목	전
	이용상황	주거나지
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	424
	2019년도 공시지가	1,536,000원/㎡
구 분		기호(12)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 359-4
	용도지역	개발제한구역, 자연녹지지역
	지 목	전
	이용상황	전
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	116
	2019년도 공시지가	380,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(13)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 360
	용도지역	개발제한구역, 자연녹지지역
	지 목	전
	이용상황	전
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	245
	2019년도 공시지가	380,000원/㎡
구 분		기호(14)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(C동, D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	657
	2019년도 공시지가	3,069,000원/㎡
구 분		기호(15)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-1
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	잡종지
	이용상황	건축허가지(D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	194
	2019년도 공시지가	2,408,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(16)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-3
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	도로
	이용상황	건축허가지(D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	194
	2019년도 공시지가	1,009,000원/㎡
구 분		기호(17)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-4
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	전
	이용상황	건축허가지(C동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	241
	2019년도 공시지가	2,415,000원/㎡
구 분		기호(18)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-5
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(C동, D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	200
	2019년도 공시지가	2,790,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		기호(19)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-7
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	대
	이용상황	건축허가지(D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	194
	2019년도 공시지가	2,790,000원/㎡
구 분		기호(20)
토지	소 재 지	경기도 과천시 문원동 361-11
	용도지역	제1종일반주거지역
	지 목	전
	이용상황	건축허가지(D동)
	형상/지세	부정형/완경사
	면적 (㎡)	122
	2019년도 공시지가	2,536,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 08월 07일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2019년 08월 07일에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상 토지는 공부상 지목이 대, 전, 답, 도로 및 잡종지 등이나 과천시장으로부터 건축허가를 득하여 대부분 골조공사가 완료된 상태이며 지상에 공사 중단된 건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 지상소재 건축중인 건물에 구애됨 없이 토지만을 정상평가하였으며 대상 각 필지는 동일 용도로 이용되는 일단의 토지로서 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 대상 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되므로 건축허가지 별로 일괄 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 대상 토지 기호(6)~(8)은 과거 과천시장으로부터 건축허가를 득하였으나 기준시점 현재 허가가 취소된 것으로 탐문되었습니다.

다. 건축허가지 B동에 속하는 대상 토지 기호(5)는 용도지역이 제1종일반주거지역과 자연녹지지역으로 구분되어 가치를 달리하는 용도지역별로 구분하여 평가하였으며 자연녹지지역부분은 도시계획 하천에 저촉되는 제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.

라. 건축허가지 A동과 B동에 속하는 대상토지 기호(2)와 기호(5)는 소하천정비법상 소하천구역에 저촉되나 저촉 정도가 미미하여 저촉에 구애됨 없이 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 대상 토지 건축허가 내역

구 분	항 목	내 용	비 고
건축허가지 (A동)	건 축 구 분	신축	허가지A
	건 축 주	김앤파트너스	
	위 치	문원동 330-1,330-3,331-1,331-2,331-6	
	주 용 도	연립주택(지하1층~지상4층)	
	대 지 면 적	921㎡	
	허 가 번 호	2006-건축과-신축허가-107	
	허가/신고일	2006.07.07	
건축허가지 (B동)	건 축 구 분	신축	허가지B
	건 축 주	김앤파트너스	
	위 치	문원동 331-1, 331-2, 331-6	
	주 용 도	연립주택(지하1층~지상3층)	
	대 지 면 적	770㎡	
	허 가 번 호	2006-건축과-신축허가-54	
	허가/신고일	2006.02.01	
건축허가지 (C동)	건 축 구 분	신축	허가지C
	건 축 주	정경애	
	위 치	문원동 361,361-4,361-5	
	주 용 도	연립주택5세대(지하1층~지상3층)	
	대 지 면 적	990㎡	
	허 가 번 호	2008-건축과-신축허가-9	
	허가/신고일	2008.02.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	항 목	내 용	비 고
건축허가지 (D동)	건 축 구 분	신축	허가지D
	건 축 주	김승현	
	위 치	문원동 361-7,361,361-1,361-3,361-5,361-11	
	주 용 도	다세대주택3세대(지상1층~지상4층)	
	대 지 면 적	556㎡	
	허 가 번 호	2008-건축과-신축허가-8	
	허가/신고일	2008.02.14	
건축허가지 (E동)	건 축 구 분	신축	허가지E
	건 축 주	김앤파트너스	
	위 치	문원동 359,359-2	
	주 용 도	연립주택5세대(지상1층~지상3층)	
	대 지 면 적	654㎡	
	허 가 번 호	2006-건축과-신축허가-55	
	허가/신고일	2006.02.01	

바. 과천시청 건축과 문의결과 건축허가지(A)~(D)동 필지별 면적은 다음과 같습니다.

- (A)동, (B)동

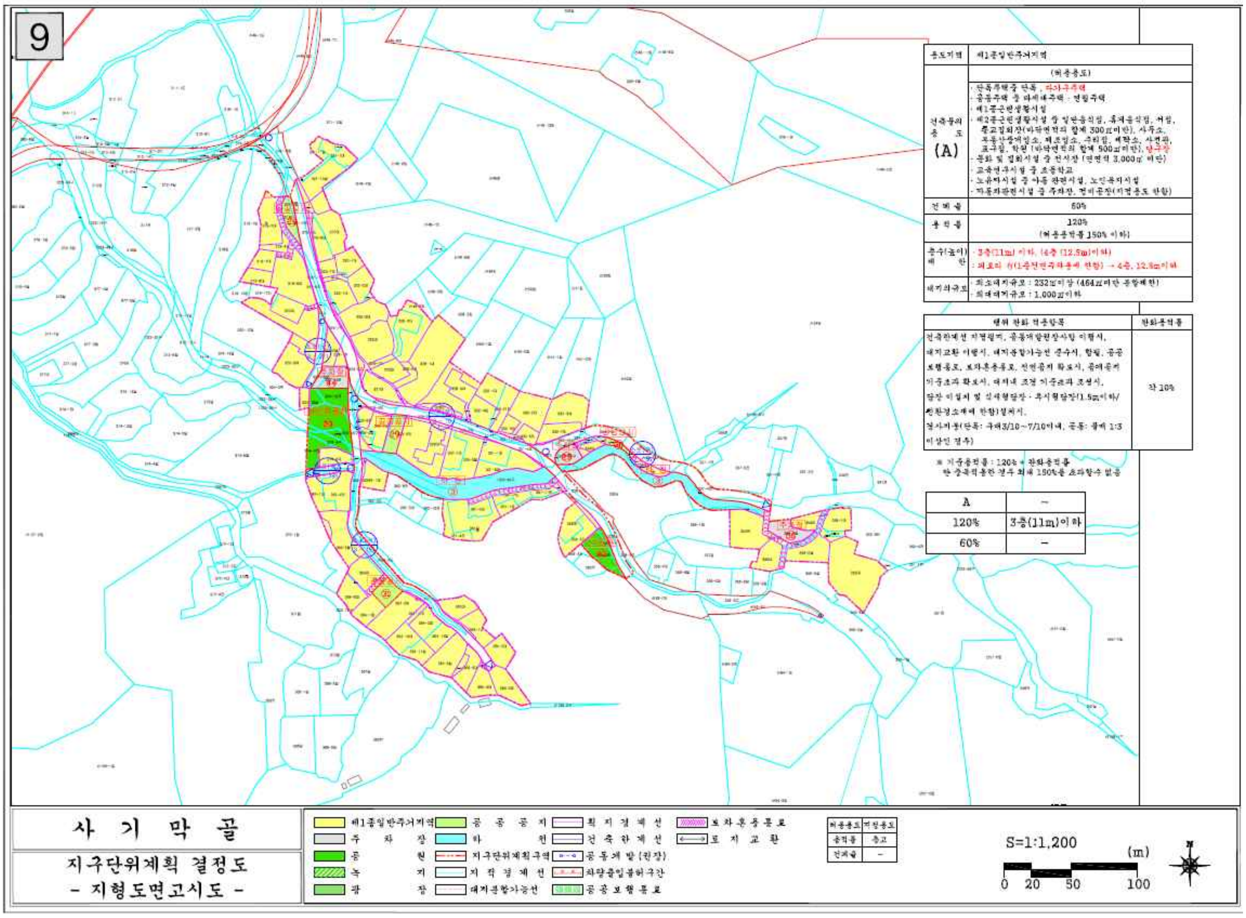
일련번호	지번	면적(㎡)	(A)동면적	(B)동면적	하천부지
1	330-1	331	331		
2	330-3	553	553		
3	331-1	330	15	315	
4	331-2	6	4	2	
5	331-6	482	18	453	11
계		1,702	921	770	11

- (C)동, (D)동

일련번호	지번	면적(㎡)	(C)동면적	(D)동면적	도로
14	361-0	657	578	74	5
15	361-1	194		194	
16	361-3	194		3	191
17	361-4	241	241		
18	361-5	200	171	10	19
19	361-7	194		173	21
20	361-11	122		102	20
계		1,802	990	556	256

사. 대상 토지상에 소재하는 공사 중단된 건물은 현장조사시 유치권여부에 대한 어떠한 표식도 발견하지 못하였으며, 공매 진행시 유치권 등의 존재여부 확인이 요망됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지구단위계획 결정도(지형도면 고시도)


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 지역분석

1. 지역개황

가. 사회적 요인

(1) 자연환경

과천시는 경기도 중서부에 위치하고 동서간 7.6㎞, 남북간 7.7㎞이며 안양시, 의왕시, 서울시에 접하고 있어 수도권을 연결하는 가교역할을 하는 지역입니다. 과천시의 북쪽에는 우면산, 동남쪽으로는 청계산, 서북쪽에는 관악산이 병풍처럼 둘러싸고 있으며 과천시의 중앙부는 기복이 낮은 구릉과 평지로 이루어진 분지형태를 이루고 있습니다.

과천시는 경기도 중서부에 위치한 중.소도시로 북쪽으로 서울시(관악구, 서초구, 동작구)와 접하고 있으며 서쪽으로 안양시, 동쪽으로 성남시, 남쪽으로 의왕시와 경계하고 있습니다. 면적은 35.85㎢로 우리나라 국토(99,408㎢)의 0.036%이고 경기도 면적(10,190㎢)의 0.35%를 차지하고 있으며 전체면적의 89.69%가 개발제한구역인 전원도시입니다.

과천시는 정부종합청사의 이전정책에 따라 개발된 도시로 시내에 정부종합청사와 서울대공원, 경마장 등이 소재하고 있는, 행정도시와 위락관광도시, 전원주거도시의 기능을 갖추고 있는 쾌적한 환경 도시입니다.

별양동을 중심으로 서측은 중앙동, 남측으로 갈현동, 문원동, 북측으로 부림동, 관문동, 과천동, 동북측으로 주암동, 동측으로 막계동이 소재하고 있는 바, 의료, 금융, 공공기관, 대중교통편 등이 도시규모에 부합하게 적절히 구성되어 공공서비스 여건이 양호하며 전철4호선이 운행되고 과천대로, 남태령길, 선바위길, 과천·봉담간 도로 등을 이용하여 서울및 외곽 접근이 용이합니다.

(2) 인문환경

1) 시군구 단위 인구변동 추이

(2019.01월, 행정안전부 주민등록인구통계)

구분 연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2016	23,454	-6.3	63,778	-7.50	2.12
2017	20,903	-10.88	57,527	-9.80	2.10
2018.12	21,205	1.45	58,142	1.06	2.74

2) 읍면동별 인구변동 추이

(2018.12월, 행정자치부 주민등록인구 통계)

동	2018년 인구변화		
	세대수(가구)	총인구수(명)	인구증감률(%)
총 계	302	615	1.06
중앙동	-33	-137	-2.03
갈현동	-166	-383	-3.49
별양동	-31	-205	-1.87
부림동	414	1,207	11.54
과천동	90	138	1.44
문원동	28	-5	-0.06

3) 전출입현황

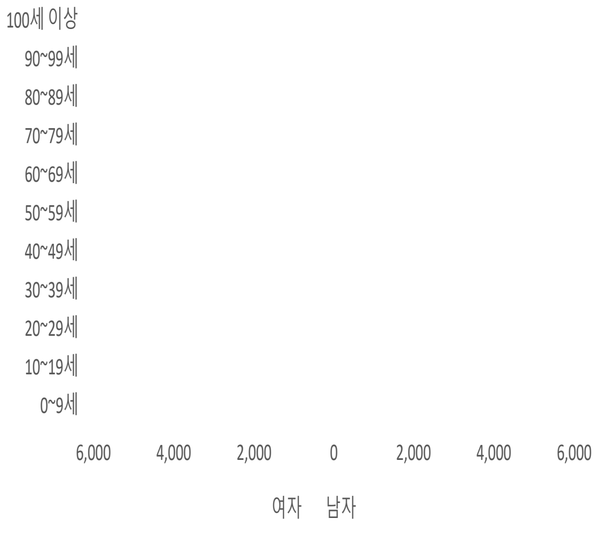
(2018.12월, 국가통계포털, 과천시)

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2018	8,596	8,156	2,764	2,798	3,074	2,600	440

4) 연령별 인구구조(인구피라미드)

(2018.12, 행정자치부 인구 및 세대현황)

연도	연령	연령별 인구(명)	남	여
2018년 12월	합계	58,142	28,423	29,719
	0~9세	4,489	2,337	2,152
	10~19세	6,713	3,515	3,198
	20~29세	8,051	4,251	3,800
	30~39세	7,415	3,683	3,732
	40~49세	9,510	4,454	5,056
	50~59세	10,359	5,043	5,316
	60~69세	6,171	3,013	3,158
	70~79세	3,398	1,463	1,935
	80~89세	1,671	582	1,089
	90~99세	320	76	244
	100세 이상	45	6	39



나. 경제적 요인

(1) 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

(2018 과천시 통계자료센터)

구분	사업체수			종사자수		
	2015	2016	비중	2015	2016	비중
합계	3,662	3,740	100%	33,526	34,018	100%
농업, 임업 및 어업	4	5	0.1%	37	34	0.1%
제조업	80	81	2.2%	363	359	1.1%
전기, 가스, 증기 및 수도사업	3	3	0.1%	204	88	0.3%
하수 · 폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업	10	9	0.2%	128	119	0.3%
건설업	153	159	4.3%	2,239	2,431	7.1%
도매 및 소매업	1,324	1,356	36.3%	5,404	5,214	15.3%
운수업	277	293	7.8%	947	890	2.6%
숙박 및 음식점업	536	548	14.7%	2,511	2,302	6.8%
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	44	40	1.1%	1,982	1,626	4.8%
금융 및 보험업	32	32	0.9%	590	578	1.7%
부동산업 및 임대업	199	210	5.6%	815	879	2.6%
전문, 과학 및 기술 서비스업	120	118	3.2%	3,695	3,923	11.5%
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	53	51	1.4%	1,428	1,700	5.0%
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	31	32	0.9%	3,953	4,852	14.3%
교육 서비스업	241	246	6.6%	2,005	1,908	5.6%
보건업 및 사회복지 서비스업	149	149	4.0%	1,574	1,412	4.2%
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	88	93	2.5%	4,651	4,711	13.8%
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	318	315	8.4%	1,000	992	2.9%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사업체수를 기준하여 과천시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박/음식업으로서 (전체의 약 52%), 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있기 때문으로 분석되며, 종사자수를 기준하여 과천시에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 공공행정 및 예술 스포츠 및 서비스업(전체의 약 43%)으로서 공공부문 종사자와 그관계가족 등, 거주민을 위주로 하는 서비스업을 중심으로 구성되어 있는 것으로 분석됩니다.

과천시는 서울과 경계를 접하고 있는 도시로서 행정도시의 기능을 띄고 조성된 계획도시이며, 소비도시이며 코오롱등 기업의 본사가 소재하나, 관련 생산시설은 거의 없으며, 농업은 주로 원예를 중심으로 이루어지고 있습니다. 경마공원, 서울대공원, 종합청사 등 유동인구 유발요인이 많이 있으며 산업은 요식업 등 서비스업이 주를 이루고, 유통시설로는이마트 과천점(구뉴코아아울렛) 등이 있으며 주로 중산층의 아파트가구가 밀집되어 소비수준은 높은 편입니다. 그동안 체육공원의 조성, 기반 도로의 개설, 주거 환경개선사업 등으로 주거환경이 지속적으로 개선 및 유지되어 왔습니다.

과천시가 가지고 있는 환경친화적 주거환경으로 인해 고급주거지라는 인식이 강하고, 지식정보타운 공공주택지구 개발, 뉴스테이 조성, 복합문화관광단지 조성진행 등이 상승적측면의 가격변화 요인이라면, 청사 이전은 다소 부정적 가격변화 요인입니다.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 과천지식정보타운 보금자리주택지구

① 목적

- 수도권 남부의 지식기반산업 중심도시 개발 : 서울 근교의 베드타운을 지양하고, 스스로 성장하고 발전 할 수 있는 자족도시 조성
- 주거기능과 업무기능의 조화 : 양호한 주거환경을 조성하고 쾌적한 기업환경을 이루어 주거기능과 업무기능이 서로 어우러지는 복합도시 개발
- 생태녹지네트워크 구축 : 사업지구 내 근린공원을 조성하여 녹지를 보전하고, 관악산과 청계산을 연결하는 녹지축 형성

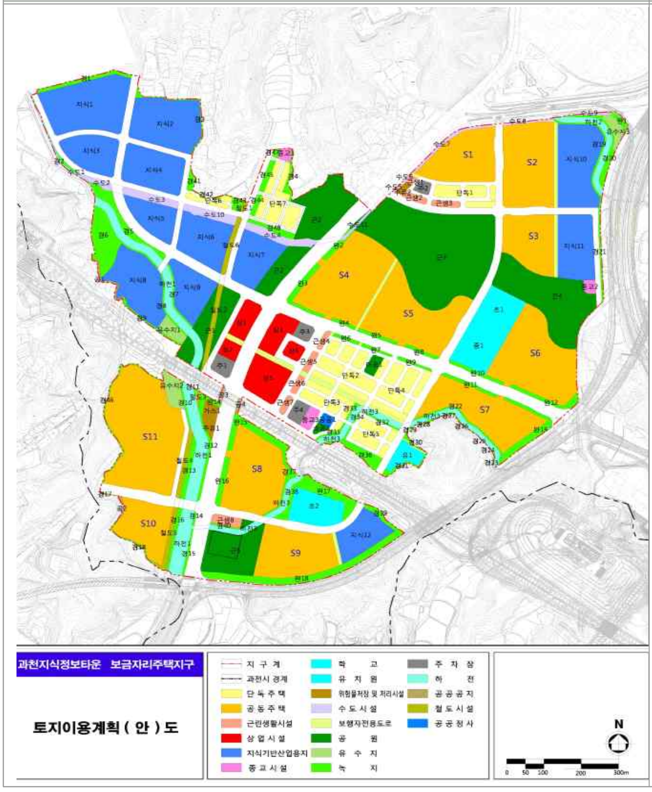
② 사업개요

○ 영향권 : 문원동 880 일원 / 갈현동 17-5 일원 및 찬우물마을, 샛말마을, 가루개마을, 옥탑마을, 가일마을 일원

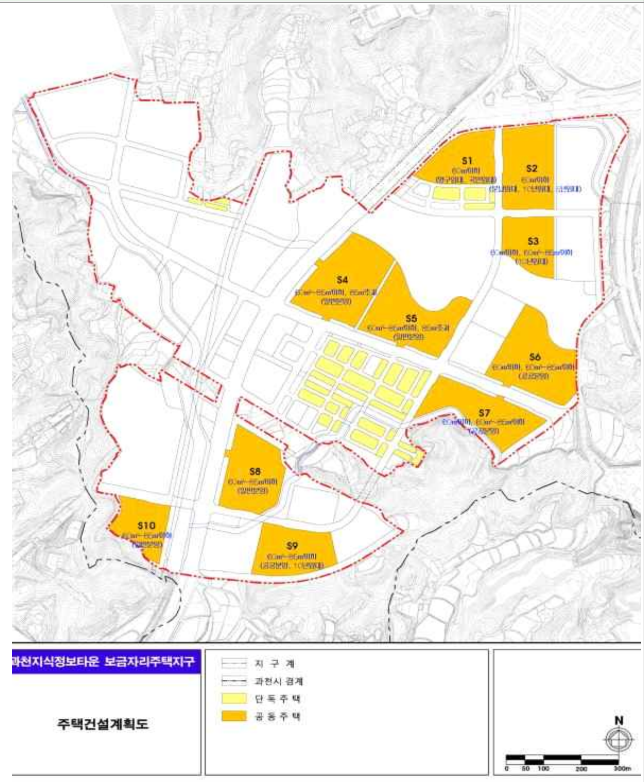
사업기간	‘11.10.05 ~ ’18.12. 31
사업규모 (면적/사업비 등)	1,353천㎡ (409천 3.3㎡)
추진현황 및 일정	* 과천지식정보타운 보금자리주택지구 지정 : 2011.10.05. * 지구계획 승인 고시(국토해양부) : 2012.12.20. * 주택건설사업계획승인 고시 (국토해양부) : 2013.01.04. * 과천지식정보타운 보금자리주택지구 토지 등 출입통지 공고(과천시공고 제2013-525) : 2013.10.10. * 과천지식정보타운 보금자리주택지구 토지 등 출입통지 공고 안내(토지소유자에게 발송) : 2013.10.14. * 보상계획공고 : 2014.06.23. * 지구계획 2차 변경 승인(국토교통부고시 제2014-694호) : 2014.11.14. * 지구계획 3차 변경 승인(국토교통부고시 제2015-692호) : 2015.09.24. * 토지보상 추진 : 2014년~2016년 * 기반조성공사 착수 : 2016년 * 보금자리주택사업 준공 : 2018년 * 기업입주 완료 : 2020년

③ 관련자료(도면 등)

<토지이용계획도>



<주택건설계획도>



나) 과천강남벨트(과천뉴스테이사업)

① 목적

과천동, 주암동 일원에 강남권 일원의 대기업 방문 외국인 및 종사자를 위한 업무, 주거, 상업시설을 조성하여 정부청사의 세종시 이전 등으로 침체된 지역경제를 활성화하고 미래자족도시로서의 기반 마련

② 사업개요

○ 영향권 : 주암동 7-1일원/ 주암동 189-2일원

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사업기간	2016～2020
사업규모 (면적/사업비 등)	- 929,080㎡(281,046 3.3㎡)
추진현황 및 일정	2016.01.14. 기업형임대주택 지구지정 공람공고 2016.06.30. 촉진지구 지정 고시 2016.12.31. 촉진지구 지구계획 승인(예정) 2018.06.19 지구계획 승인고시 2020.12.31 사업준공예정

③ 관련자료(도면 등)

<위치도>	<항공사진>

다) 과천 복합문화 관광단지

① 목적

- 시가화 예정용지(상업) 및 개발가능지로 지정
- 도입기능은 관광서비스, 문화, 예술, 청소년 관리지원 기능 등

② 사업개요

○ 영향권 : 과천동 208 일원(경마공원역 인근)

사업기간	2008년～2021년
사업규모 (면적/사업비 등)	185,000㎡
추진현황 및 일정	- 기본구상 및 타당성 조사용역 완료 : 2008.02. 20 - 경기관광공사와 업무협약 체결 : 2009.09.02 - 경기도시공사 참여 결정 : 2010.10.11 - 추진방식 변경(2010. 5월) (민간사업자 선정 후 개발제한구역 해제 ⇒ 개발제한구역 해제 후 민간사업자 선정) - 수요분석 및 전략수립 연구용역 완료 : 2012.05.22 - 도시개발구역 지정 및 개발계획수립용역 착수 : 2012.05.16 - 국토해양부, 개발제한구역 해제지침 변경 : 2012.07.16 - 경기도시공사와 기본협약 : 2012.07.30 - 민간사업자 선정 공모 : 2013.05.10 - 롯데자산개발(주)와 경기도, 과천시, 경기도시공사 간 양해각서 체결 : 2014.04 - 2015년 10월 도시관리계획(개발제한구역 해제) 결정(변경)(안) 입안 - 개발제한구역 해제 및 개발계획 수립 등 인허가를 2018년까지 완료하고, 2021년 준공목표로 추진함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 관련자료(도면 등)

<위치도>

<항공사진>

라) 도시·주거환경정비사업

(2018. 과천시 도시정비과)

구 분	기존건축물		추진 위원회 승 인	정비 예정구역 지정	안전진단	정비구역 지정고시	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	비고
	세대수	준공일								
주공1단지	1,062	1981.11.10	‘11.11.24	‘10.4.30	‘10.5.6	‘11.9.23	‘12. 4. 6	‘15. 6.17, ‘16.08.30	‘16.03.22	
주공2단지	1,620	1982. 5.19	‘03.11.01	‘10.4.30	‘07.4.9	‘11.8.9	`12. 9.26	‘15. 6.30		
주공4단지	1,110	1983. 5.10		‘10.4.30	‘14.12.29					
주공5단지	800	1983. 5.10		‘10.4.30	‘14.12.29					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기존건축물		추진 위원회 승 인	정비 예정구역 지정	안전진단	정비구역 지정고시	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	비고
	세대수	준공일								
주공6단지	1,262	1982.12.20	‘03.12.30	‘10.4.30	‘10.5.6	‘11.9.23	‘11.12. 8	‘15. 6.25	‘16.07.27	
주공7-1단지	722	1982.12.20	‘12.3.20	‘10.4.30	‘10.5.6	‘12.3.19	`13.12.19	‘15. 8.27	‘16.04.15 ‘16.11.24	
주공7-2단지	400	1982.12.20	-	‘10.4.30	‘10.5.6	‘11.3.19	`13. 7.17	‘14.10.31	‘15. 7.10	
주공8단지	1,400	1983.8.20		‘10.4.30						
주공9단지	720	1982.12.30	-	‘10.4.30	‘10.5.6					
주공10단지	632	1984. 9.1		‘10.4.30	‘14.12.29					
주암단독		-	-	‘15.10.20		‘16.08.12				재개발

(2) 경제환경 변화

과천시는 서울 인접 도시로서 조성된 계획도시이며, 행정도시의 특성상 별다른 생산기반이 없는 소비도시이며 코오롱등 기업의 본사가 소재하나, 관련 생산시설은 없으며, 농업은 주로 원예를 중심으로 이루어지고 있습니다. 경마장, 서울대공원, 정부종합청사 등 유동인구 유발요인에 따라 산업은 요식업 등 서비스업이 주를 이루고, 유통시설로는 뉴코아아울렛 등이 있으며 체육공원의 조성, 농어촌도로의 개설, 주거 환경개선사업 등으로 주거환경이 지속적으로 개선 및 유지되어 왔기에, 대규모 경제활동 없이도 고급 주택지역으로 인식되어 왔습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지식정보타운 보금자리주택지구 개발, 과천뉴스테이, 복합문화관광단지조성 등의 개발사업 진행이 전반적 부동산경기의 긍정적 요인이라면, 정부종합청사 이전 이후의 대체현황과 등은 다소 부정적 측면의 경제적 가격변화 요인이라 볼 것입니다.

과천시는 살기 좋은 전원도시로 인구 및 가구수 등이 안정되어 있으며 대부분이 개발제한구역으로 쾌적한 환경과 편리한 교통여건으로 개발제한구역 내 전원주택 등의 수요가 증가하여 왔습니다. 상당기간 동안 인근 서울지역의 주택가격 상승 추이에 따라 주거용 단독주택 및 아파트의 가격이 상당수준 상승하여 왔습니다.

한편, 행정복합도시의 개발에 따른, 행정부의 이전 계획에 따라 상당부분의 행정기능의 상실 및 이에 따른 대체 기능의 준비상황 및 진행속도에 대한 불만, 전반적인 주택 및 건설경기의 회복속도 미진, 실물경기 부진 영향의 잔존 등에 따라, 아파트 등 집합주거의 가격수준 회복의 영향에도 불구하고 전반적 보합추세에 있었으나, 주변의 자연환경이 양호하고 지식정보타운 보금자리주택지구 개발, 기존시가지 정비사업, 뉴스테이 조성사업 등이 진행되고 서울 중심지와의 접근성이 우수한 바, 고급 주거지역으로의 인식이 확고하여 강보합세 또는 상승 방향으로의 전환을 보이는 것으로 보입니다.

재건축 등 정비사업 진척도에 따라 인근 토지가격에 영향이 상당한 것이 일반적으로, `16년, ‘17년 사업시행인가 또는 관리처분인가 등의 사업진행이 이루어져, 대체주택 수요 등의 영향이 상당부분 작용하고 있습니다.

개발사업지역인 갈현동, 주암동 등 지역은 거래는 많지 않은 편이며, 상당기간 개발제한구역으로 누적거래건수 또한, 많지 않으나, 개발제한구역의 해제 및 지형도면고시에 따른 용도지역 변경과 보상이 진행되어 대토수요 등에 의해 인근 호가수준을 상향조정하는 요인으로 작용하고 있습니다.

동시적으로 진행되는 개발사업은 과천시 녹지지역 내 취락지구의 이동수요와 개발사업진행에 따른 여건변화를 예상할 수 있으며, 이에 따라 장기적으로는 과천 및 인근 안양 동안구 일부 지역까지 영향을 미칠 것으로 판단됩니다.

다. 지가동향 분석

(1) 지가변동률 현황표

(2019.1, 부동산통계시스템)

구분	‘17년 누계	‘18년(11월) 누계
과천시 평균	3.275	4.044
관문동	3.812	4.866
문원동	3.136	3.783
갈현동	2.918	4.195
막계동	3.136	5.577
과천동	3.434	4.195
주암동	3.434	5.920
중앙동	3.812	3.783
원문동	2.918	5.577
별양동	2.931	4.556
부림동	2.931	4.556

(2) 거래동향 추이(시군구 기준)

(2019.01, KAIS, 월평균 기준)

구 분		2017	2018
전국	거래건수	599,725.3억원	507,251.5억원
	거래금액	182,411건	150,173건
경기도	거래건수	6,908.2억원	175,168.7억원
	거래금액	51,707건	45,836건
과천시	거래건수	1,433.7억원	3,913.5억원
	거래금액	110건	411건

(3) 표준지공시지가 변동률 추이

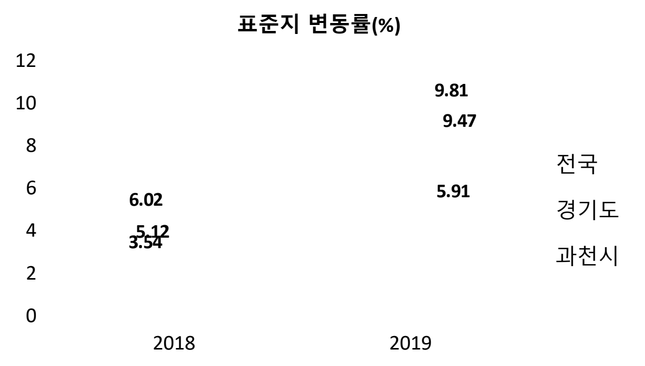
(2018.11, KAIS)

구분	2018	2019
전국	6.02%	9.47%
경기도	3.54%	5.91%
과천시	5.12%	9.81%

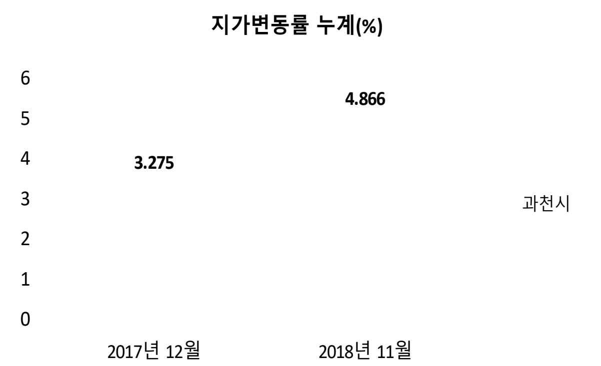
(4) 지역 지가동향 분석

1) 지가동향 추이 Graph

<표준지공시지가 변동률 추이 graph>

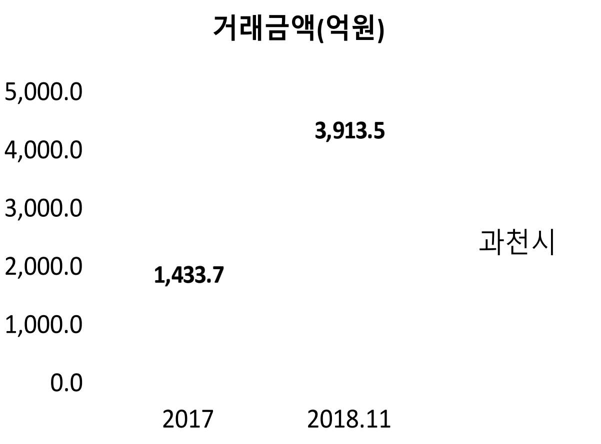


<지가변동률 추이 graph>



<거래건수 추이 graph>

<거래금액 추이 graph>



2) 지가동향 분석

- 국토교통부에서 발표한 과천시 지가변동률은 2017년 누계 3.275%에서 2018년 11월 누계 4.866%로 누적 변동폭은 다소 늘어났습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래동향 추이는 전국, 경기도가 월별 거래금액 및 거래건수가 2017년 대비 증가하였고, 과천시는 거래건수는 증가하였으며 월평균 거래금액은 증가를 보였는 바, 이는 2017년도 지식정보타운지구의 협의보상 및 수용재결 등에 의해 거래건수가 증가하여 2018년도 거래건수가 증가하였습니다.

- 표준지공시지가 변동률 추이를 보면, 2017년도 전국의 4.98% 상승, 경기도는 3.48% 상승, 과천시는 3.52% 상승하였고, 2018년은 전국 9.48%, 경기도 5.91% 상승, 과천시 9.62%로 상승하였습니다.

- 지식정보타운 공공주택지구, 뉴스테이 조성사업 등 각종 개발사업에 따른 용도지역 변화 및 일부지역의 개발제한구역의 해제 등으로 농경지 및 임야의 거래가 비교적 꾸준하고, 과천시의 주택부분의 정비사업(재건축사업) 이주수요 등에 따라 주택지 등에 대한 대체수요가 있어 일부지역이 지가상승이 보이는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및「감정평가에 관한 규칙」제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 또는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 토지 평가의 경우 원가방식은 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에 적합하고 토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지 임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란하여 한계가 있습니다.

(3) 따라서 본 평가에 있어서는 전원주택지대 내 부동산으로서 대상물건의 성격 및 평가목적을 고려하여 볼 때 토지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성 있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

토지는 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 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비 고
허가지A	문원동 330-1 외	대 외	921.0	주거기타 (제시외건물부지)	1종일주	소로 한면	사다리 완경사	
허가지B	문원동 331-1 외	대 외	770.0	주거기타 (제시외건물부지)	1종일주	소로 한면	부정형 완경사	
허가지C	문원동 361 외	대 외	990.0	주거기타 (제시외건물부지)	1종일주	세로 (가)	부정형 완경사	
허가지D	문원동 361-7 외	대 외	556.0	주거기타 (제시외건물부지)	1종일주	소로 한면	부정형 완경사	
허가지E	문원동 359 외	대 외	654.0	주거기타 (제시외건물부지)	1종일주	소로 한면	부정형 완경사	
하천부지	문원동 331-6	답	11.0	하천	자연녹지	-	삼각형 완경사	
도로부지	문원동 361-3 외	도로 외	256.0	도로	1종일주	-	부정형 완경사	
기호 (6~8)	문원동 334 외	대	138.0	주거나지	1종일주	소로 한면	부정형 완경사	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비 고
기호 (11)	문원동 359-3	전	424.0	주거나지	1종일주	소로 한면	부정형 완경사	공원
기호 (12)	문원동 359-4	전	116.0	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 완경사	
기호 (13)	문원동 360	전	245.0	전	자연녹지 개발제한	맹지	부정형 완경사	

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교표준지 선정

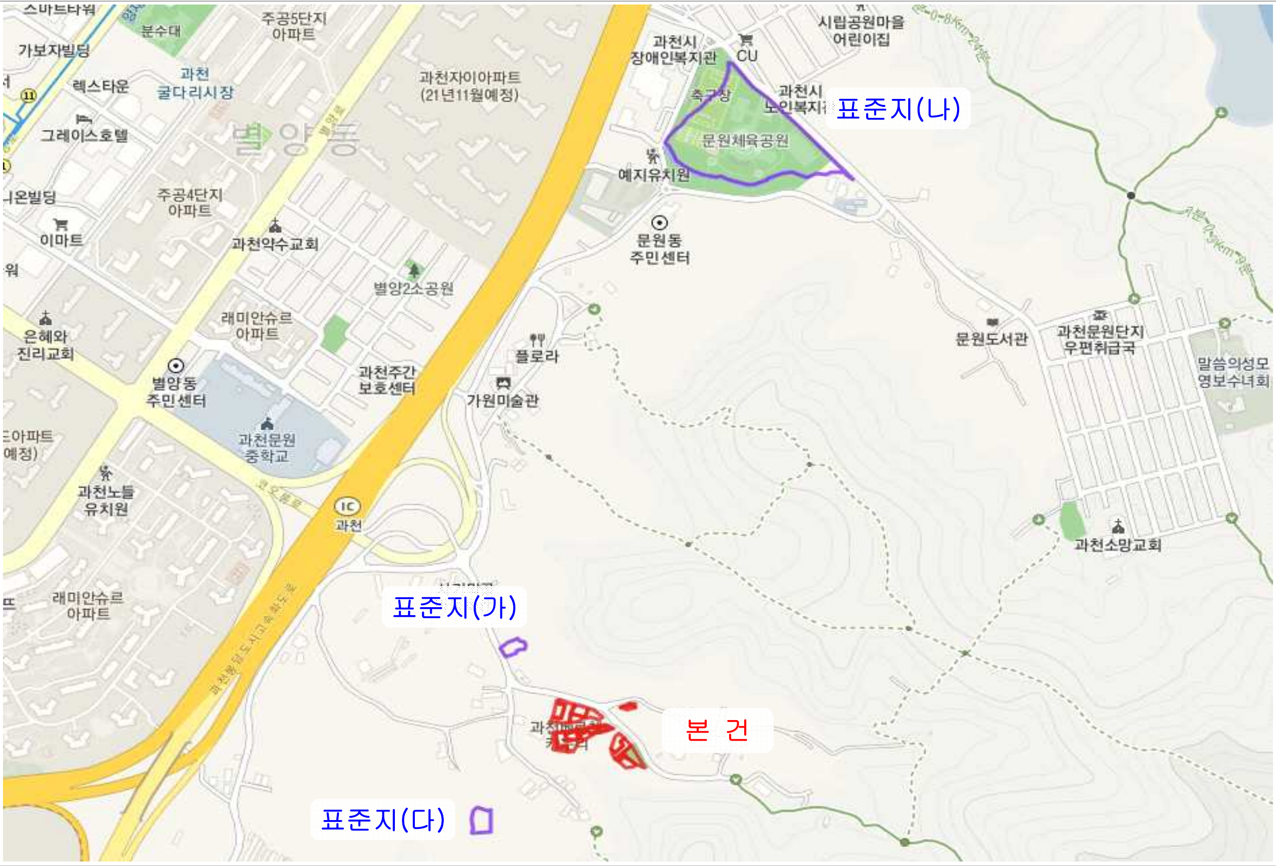
기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 인근의 공시지가 표준지중 제1종일반주거지역에 속하는 대상토지의 비교표준지는 표준지 기호(가)를, 자연녹지지역 하천에 속하는 대상토지의 비교표준지는 표준지 기호(나)를, 개발제한구역에 속하는 대상토지의 비교표준지는 표준지 기호(다)를 각각 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분		표 준 지 (가)	표 준 지 (나)	표 준 지 (다)
소 재 지		문원동 323-3	문원동 20	문원동 368-1
면적(㎡)		641	25,871 (일단지)	1,000
지 목		대	공원	답
용도지역		제1종일반주거지역	자연녹지지역	개발제한구역 자연녹지지역
이용상황		단독주택	공원 등	전
도로조건		소로한면	소로각지	맹지
형상/지세		사다리 / 평지	부정형 / 평지	부정형 / 평지
공시지가	기준일	2019.01.01	2019.01.01	2019.01.01
	단가(원/㎡)	2,980,000	510,000	380,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

(가) 시점수정 기준

1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

2) 따라서 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.

(나) 시점수정 내용

지　　역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 과천시 주거지역 (2019. 01. 01 ~ 2019. 08. 07)	3.437% (1.03437)	(1+0.02868)×(1+0.00437×38/30) ≒ 1.03437
경기도 과천시 녹지지역 (2019. 01. 01 ~ 2019. 08. 07)	3.101% (1.03101)	(1+0.02466)×(1+0.00489×38/30) ≒ 1.03101

(3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

※ 대상토지 중 건축허가지A동 부지와 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지B동·E동 부지와 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.97	형상에서 건축허가지B동·E동 부지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지C동 부지와 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭에서 건축허가지C동 부지가 열세합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.99	형상에서 건축허가지C동 부지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지D동 부지와 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.96	형상에서 건축허가지D동 부지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 기호(6)~(8)과 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.98	형상에서 대상토지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 도로 부지와 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.96	형상에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	0.33	도로인 대상토지가 열세합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.317	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 기호(11)과 비교표준지(가)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설 및 인근상가와의 거리 및 편의성 학교, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
환경 조건	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	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.97	형상에서 대상토지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	0.60	도시계획시설 공원인 대상토지가 열세합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.582	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 기호(5) 하천부지와 비교표준지(나)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지 /표준지]	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	0.80	폭, 계통 및 연속성에서 대상토지가 열세합니다.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개 및 배수의 양부	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	지목이 공원인 표준지와 유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 기호(12),(13)과 비교표준지(다)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/표준지]	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성 농로의 상태	1.21	대상토지가 교통여건 및 취락과의 접근성 등에서 우세합니다.
자연조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개 및 배수의 양부	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 경사 등 경작의 편부	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	유사합니다.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			1.210	

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(나) 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

구분	면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고(자료출처)
대상토지(1),(2) (문원동 330-1, 330-3)	884	2007.11.06	2,970,000,000 (@3,360,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(3) (문원동 331-1)	330	2008.02.25	1,000,000,000 (@3,030,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(4) (문원동 331-2)	6	2008.02.25	18,000,000 (@3,000,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(5) (문원동 331-6)	482	2008.02.25	1,456,000,000 (@3,021,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(6),(7) (문원동 334, 334-4)	115	2008.07.18	452,300,000 (@3,933,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(9) (문원동 331-6)	330	2008.02.27	656,000,000 (@1,988,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(10) (문원동 359-2)	324	2008.02.27	644,000,000 (@1,988,000원/㎡)	등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고(자료출처)
대상토지(11) (문원동 359-3)	424	2008.02.29	162,000,000 (@382,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(12) (문원동 359-4)	116	2008.02.29	44,000,000 (@379,000원/㎡)	등기사항전부증명서
대상토지(13) (문원동 359-4)	245	2008.02.29	94,000,000 (@384,000원/㎡)	등기사항전부증명서

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	연면적(㎡) 및 규모	사용승인	거래시점	거래금액(원)(토지단가)	비 고
A	문원동 323-3	1종 일주	대	641	324.39	1998. 04.04	2019. 01.15	2,630,000,000 (약 3,769,000원/㎡)	토지건물 일괄거래
	☞ 상기 비교표준지 기호(가)의 거래사례입니다. A) 배분법에 의한 토지잔여단가 : {2,630,000,000-(1,200,000×30/50×217.06)-(900,000×30/50×107.33)} ÷ 641 ≒ 3,769,000원/㎡								
B	문원동 364	1종 일주	대	396	316.18	2000. 10.12외	2019. 04.24	1,690,000,000 (약 3,614,000원/㎡)	토지건물 일괄거래
	☞ 대상토지 남서측 인근에 위치하는 제1종일반주거지역내 거래사례입니다. B) 배분법에 의한 토지잔여단가 : {1,690,000,000-(500,000×27/45×18.29)-(1,350,000×27/45×199.55) -(1,350,000×27/39×98.34)}÷ 396 ≒ 3,614,000원/㎡								
C	문원동 364-3	1종 일주	대	326x 260/326	222.88	2003. 07.05외	2019. 03.04	1,000,000,000 (약 3,383,000원/㎡)	토지건물 일괄거래
	☞ 대상토지 남서측 인근에 위치하는 제1종일반주거지역내 거래사례입니다. C) 배분법에 의한 토지잔여단가 : {1,000,000,000-(900,000×25/40×189.55)-(450,000×37/40×33.33)} ÷ 260 ≒ 3,383,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<table>
<tr><th>기호</th><th>소재지</th><th>용도
지역</th><th>지목</th><th>토지
면적
(㎡)</th><th>연면적(㎡)
및 규모</th><th>사용승인</th><th>거래시점</th><th>거래금액(원)
(토지단가)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">D</td><td>주암동
236</td><td>자연
녹지</td><td>전</td><td>1,260</td><td>-</td><td>-</td><td>2014.
09.15</td><td>704,000,000
(약 559,000원/㎡)</td><td>토지거래</td></tr>
<tr><td colspan="9">☞ 대상토지 북동측 원거리에 위치하는 자연녹지지역내 거래사례입니다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">E</td><td>문원동
379-4</td><td>개발
제한</td><td>답</td><td>1,323</td><td>-</td><td>-</td><td>2018.
09.21</td><td>1,470,000,000
(약 1,111,000원/㎡)</td><td>토지거래</td></tr>
<tr><td colspan="9">☞ 대상토지 북서측 인근에 위치하는 개발제한구역내 거래사례입니다.</td></tr>
</table>

(다) 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

₩15,086,176,000 2017.02.16. 공매 목적 평가

@3,490,000원/㎡(건축허가지A동,기호6~8, 건축허가지E동) @3,420,000원/㎡(건축허가지B동)

@349,000원/㎡(하천부지) @2,030,000원/㎡(기호11) @627,000원/㎡(기호12,13)

@3,250,000원/㎡(건축허가지C동) @3,380,000원/㎡(건축허가지D동)

@1,120,000원/㎡(도로부지)

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
F	문원동 321-7	1종일주	대	정원	0.75	경매	2019.01.07	2,229,000
	☞ 대상토지 북서측 인근에 위치하는 제1종일반주거지역내 경매목적 평가사례입니다.							
G	문원동 364-2	1종일주	대	주상기타	707	경매	2017.11.10	3,490,000
	☞ 대상토지 남서측 인근에 위치하는 제1종일반주거지역내 경매목적 평가사례입니다.							
H	주암동 691-48	자연녹지	전	전	248	처분매각	2015.11.14	764,000
	☞ 대상토지 북동측 원거리에 위치하는 자연녹지지역내 처분목적 평가사례입니다.							
I	문원동 472-5	개발제한	전	전	50	경매	2017.12.15	540,000
	☞ 대상토지 남서측 인근에 위치하는 개발제한구역내 경매목적 평가사례입니다.							
J	문원동 964	개발제한	전	전	1,323	일반거래	2018.08.06	600,000
	☞ 대상토지 남서측 원거리에 위치하는 개발제한구역내 일반거래목적 평가사례입니다.							

(라) 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

인근지역의 지가수준
본건 유사 토지(제1종일반주거지역) : 3,400,000원/㎡ ~3,700,000원/㎡ 내외 수준 본건 유사 토지(개발제한구역) : 600,000원/㎡ ~650,000원/㎡ 내외 수준

(마) 경매 낙찰가율

경기 과천시 2018년 08월 ~ 2019년 07월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
⊞ 집합건물	678,000,000	448,880,000	66.2 %	1	1	100 %
⊞ 상가	1,160,559,000	1,269,500,000	109.4 %	2	2	100 %
⊟ 토지	4,755,984,740	4,593,317,999	96.6 %	17	11	64.7 %
대지	1,940,500,000	1,821,587,999	93.9 %	3	2	66.7 %
임야	2,815,484,740	2,771,730,000	98.4 %	13	9	69.2 %
전	0	0	0 %	1	0	0 %
합 계	6,594,543,740	6,311,697,999	95.7 %	20	14	70 %

<최근 1년간 경기도 과천시 용도별 평균 낙찰률 (출처:인포케어)>

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 제1종일반주거지역에 속하는 대상토지의 비교사례는 평가사례 기호(G)를, 자연녹지지역 하천에 속하는 대상토지의 비교사례는 평가사례 기호(H)를, 개발제한구역에 속하는 대상토지의 비교사례는 평가사례 기호(J)를 각각 선정하였습니다.

표준지	비교사례	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	도로조건	형상지세	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
가	G	문원동 364-2	1종일주	대	주상기타	707	세로(가)	사다리평지	2017. 11.10	3,490,000	평가사례
나	H	주암동 691-48	자연녹지	전	전	248	세로(불)	부정형평지	2015. 11.14	764,000	평가사례
다	J	문원동 964	개발제한	전	전	1,323	맹지	부정형평지	2018. 08.06	600,000	평가사례

2) 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00으로 적용하였습니다.(1.00)

3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2017. 11. 10 ~ 2019. 08. 07	10.23% (1.10230)	경기도 과천시 주거지역
2015. 11. 14 ~ 2019. 08. 07	12.696% (1.12696)	경기도 과천시 녹지지역
2018. 08. 06 ~ 2019. 08. 07	5.406% (1.05406)	경기도 과천시 녹지지역

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지A동 부지와 비교사례G

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.01	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.98	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.990	

※ 대상토지 중 기호(5) 하천부지와 비교사례(H)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /비교사례]	비 고
접근 조건	교통의 편부	0.70	서울특별시로의 접근성등에서 대상토지가 열세합니다.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	1.00	유사합니다
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	1.00	유사합니다
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	0.60	하천부지인 대상토지가 열세합니다.
기타 조건	기 타	1.00	유사합니다
누 계		0.420	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 기호(12),(13)과 비교사례(J)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /비교사례]	비 고
접근 조건	교통의 편부	1.03	취락과의 접근성에서 대상토지가 우세합니다
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	1.00	유사합니다
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	1.00	유사합니다
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사합니다
기타 조건	기 타	1.00	유사합니다
누 계		1.030	

6) 격차율 산정

※ 대상토지 중 건축허가지A동 부지

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준	3,490,000	1.00	1.10230	1.00	0.990	3,808,557	1.236
표준지기준	2,980,000	1.00	1.03437	1.00	1.000	3,082,423	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 기호(5) 하천부지

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준	764,000	1.00	1.12696	1.00	0.420	361,619	0.860
표준지기준	510,000	1.00	1.03101	1.00	0.800	420,652	

※ 대상토지 중 기호(12),(13)

구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준	600,000	1.00	1.05406	1.00	1.030	651,409	1.374
표준지기준	380,000	1.00	1.03101	1.00	1.210	474,058	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정	1.20 (비교표준지 기호(가) 적용토지) 0.85 (비교표준지 기호(나) 적용토지) 1.35 (비교표준지 기호(다) 적용토지)

(6) 토지단가의 산정

구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
허가지A	2,980,000	1.03437	1.00	1.000	1.20	3,698,907	3,690,000
허가지B·E	2,980,000	1.03437	1.00	0.970	1.20	3,587,940	3,580,000
허가지C	2,980,000	1.03437	1.00	0.941	1.20	3,480,672	3,480,000
허가지D	2,980,000	1.03437	1.00	0.960	1.20	3,550,951	3,550,000
기호(6)~(8)	2,980,000	1.03437	1.00	0.980	1.20	3,624,929	3,620,000
도로부지	2,980,000	1.03437	1.00	0.317	1.20	1,172,554	1,170,000
기호(11)	2,980,000	1.03437	1.00	0.582	1.20	2,152,764	2,150,000
하천부지	510,000	1.03101	1.00	0.800	0.85	357,554	357,000
기호(12),(13)	380,000	1.03101	1.00	1.210	1.35	639,979	639,000

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 제1종일반주거지역에 속하는 대상토지의 비교사례는 거래사례 기호(B)를, 자연녹지지역 하천에 속하는 대상토지의 비교사례는 거래사례 기호(D)를, 개발제한구역에 속하는 대상토지의 비교사례는 거래사례 기호(E)를 각각 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
B	문원동 364	1종 일주	대	주상용	823	세로 (가)	가장형 평지	2019.04.24	3,614,000	거래 사례
D	주암동 236	자연 녹지	전	전	1,260	세로 (가)	부정형 평지	2014.09.15	559,000	거래 사례
E	문원동 379-4	개발 제한	답	전	1,260	세로 (가)	부정형 평지	2018.09.21	1,111,000	거래 사례

(2) 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00으로 적용하였습니다.(1.00)

(3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2019. 04. 24 ~ 2019. 08. 07	1.654% (1.01654)	경기도 과천시 주거지역
2014. 09. 15 ~ 2019. 08. 07	15.175% (1.15175)	경기도 과천시 녹지지역
2018. 09. 21 ~ 2019. 08. 07	4.575% (1.04575)	경기도 과천시 녹지지역

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(5) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

※ 대상토지 중 건축허가지A동 부지와 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.98	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		1.009	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지B동·E동 부지와 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.95	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.979	

※ 대상토지 중 건축허가지C동 부지와 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.97	가로의 폭 등에서 대상토지가 열세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.98	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 건축허가지D동 부지와 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.94	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.968	

※ 대상토지 기호(6)~(8)과 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.97	사례보다 대상토지가 형상등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.999	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 도로 부지와 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/비교사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	유사합니다.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 형상, 방위, 고저 등 접면도로 상태	0.94	형상에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	0.33	도로인 대상토지가 열세합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.320	

※ 대상토지 기호(11)과 비교사례B

조 건	항 목	비교치 [대상토지/거래사례]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.03	가로의 폭 등에서 대상토지가 다소 우세합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.00	유사합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	0.96	형상에서 대상토지가 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	0.60	도시계획시설 공원인 대상토지가 열세합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.593	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 대상토지 중 기호(5) 하천부지와 비교사례(D)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /비교사례]	비 고
접근 조건	교통의 편부	0.78	서울특별시로의 접근성등에서 대상토지가 열세합니다.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	1.20	상대적으로 적은면적인 대상토지가 우세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	0.60	하천부지인 대상토지가 열세합니다.
기타 조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.562	

※ 대상토지 중 기호(12),(13)과 비교사례(E)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /비교사례]	비 고
접근 조건	교통의 편부	0.70	교통의 편부 취락과의 접근성에서 대상토지가 열세합니다.
자연 조건	일조 등 토양, 토질 관개, 배수	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 경사 등 경작의 편부	0.80	형상에서 대상토지가 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.560	

(6) 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
허가지A	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	1.009	3,706,840	3,700,000
허가지B·E	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.979	3,596,626	3,590,000
허가지C	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.951	3,493,761	3,490,000
허가지D	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.968	3,556,215	3,550,000
기호(6)~(8)	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.999	3,670,102	3,670,000
도로부지	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.320	1,175,608	1,170,000
기호(11)	3,614,000	1.00	1.01654	1.00	0.593	2,178,549	2,170,000
하천부지	559,000	1.00	1.15175	1.00	0.562	361,831	361,000
기호(12),(13)	1,111,000	1.00	1.04575	1.00	0.560	650,624	650,000

라. 시산가액 조정 및토지단가의 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례비교법으로 산출한 토지단가와 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상의 토지단가로 결정하였습니다.

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
허가지A	3,690,000	3,700,000	3,690,000
허가지B·E	3,580,000	3,590,000	3,580,000
허가지C	3,480,000	3,490,000	3,480,000
허가지D	3,550,000	3,550,000	3,550,000
기호(6)~(8)	3,620,000	3,670,000	3,620,000
도로부지	1,170,000	1,170,000	1,170,000
기호(11)	2,150,000	2,170,000	2,150,000
하천부지	357,000	361,000	357,000
기호(12),(13)	639,000	650,000	639,000

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조에 의거하여『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	평 가 액 (원)	비 고
토 지	15,860,696,000	상세내역은 감정평가명세표 참조
평 가 총 액	₩15,860,696,000	-

토지 감정평가명세표

<기준시점:2019-08-07>

일련번호	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 과천시 문원동	330-1	대	제1종 일반주거지역	331	331	3,690,000	1,221,390,000	건축허가지 (A동)
2	동 소	330-3	답	제1종 일반주거지역	553	553	3,690,000	2,040,570,000	건축허가지 (A동)
3	동 소	331-1	대	제1종 일반주거지역	330	15	3,690,000	55,350,000	건축허가지 (A동)
						315	3,580,000	1,127,700,000	건축허가지 (B동)
4	동 소	331-2	도로	제1종 일반주거지역	6	4	3,690,000	14,760,000	건축허가지 (A동)
						2	3,580,000	7,160,000	건축허가지 (B동)
5	동 소	331-6	답	제1종 일반주거지역 자연녹지지역	482	18	3,690,000	66,420,000	건축허가지 (A동)
						453	3,580,000	1,621,740,000	건축허가지 (B동)
						11	357,000	3,927,000	하천부지 자연녹지지역
6	동 소	334	대	제1종 일반주거지역	96	96	3,620,000	347,520,000	
7	동 소	334-4	대	제1종 일반주거지역	19	19	3,620,000	68,780,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점:2019-08-07>

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비 고
8	동 소	334-6	대	제1종 일반주거지역	23	23	3,620,000	83,260,000	
9	동 소	359	대	제1종 일반주거지역	330	330	3,580,000	1,181,400,000	건축허가지 (E동)
10	동 소	359-2	전	제1종 일반주거지역	324	324	3,580,000	1,159,920,000	건축허가지 (E동)
11	동 소	359-3	전	제1종 일반주거지역	424	424	2,150,000	911,600,000	도시계획시설 공원
12	동 소	359-4	전	개발제한구역 자연녹지지역	116	116	639,000	74,124,000	
13	동 소	360	전	개발제한구역 자연녹지지역	245	245	639,000	156,555,000	
14	동 소	361	대	제1종 일반주거지역	657	578	3,480,000	2,011,440,000	건축허가지 (C동)
						74	3,550,000	262,700,000	건축허가지 (D동)
						5	1,170,000	5,850,000	현, 도로부지
15	동 소	361-1	잡종지	제1종 일반주거지역	194	194	3,550,000	688,700,000	건축허가지 (D동)
16	동 소	361-3	도로	제1종 일반주거지역	194	3	3,550,000	10,650,000	건축허가지 (D동)
						191	1,170,000	223,470,000	현, 도로부지

토지 감정평가명세표

<기준시점:2019-08-07>

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	사 정	감 정 평 가 액 단 가	금 액	비 고
17	동 소	361-4	전	제1종 일반주거지역	241	241	3,480,000	838,680,000	건축허가지 (C동)
18	동 소	361-5	대	제1종 일반주거지역	200	171	3,480,000	595,080,000	건축허가지 (C동)
						10	3,550,000	35,500,000	건축허가지 (D동)
						19	1,170,000	22,230,000	현, 도로부지
19	동 소	361-7	대	제1종 일반주거지역	194	173	3,550,000	614,150,000	건축허가지 (D동)
						21	1,170,000	24,570,000	현, 도로부지
20	동 소	361-11	전	제1종 일반주거지역	122	102	3,550,000	362,100,000	건축허가지 (D동)
						20	1,170,000	23,400,000	현, 도로부지
	합 계							\15,860,696,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기 타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 과천시 문원동 소재 "사기막골마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택 및 근린생활시설과 농경지, 임야 등으로 이루어진 전원주택지역으로서 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능(일부 토지 불가능)하며, 인근에 마을버스정류장이 소재하고 주변 간선도로망이 정비되어 있는 등 제반교통 여건은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

허가지(A~E) : 허가지 A,E는 사다리형에 유사하고, 허가지B~D는 부정형의 토지로서, 제시외건물 부지로 이용중입니다.

하천부지[기호(5) 일부] : 부정형의 토지로서 하천으로 이용중입니다.

도로부지[기호(14,16,18~20) 일부] : 부정형의 토지로서 도로로 이용중입니다.

기호(6,7,8) : 부정형의 토지로서 주거나지로 이용중입니다.

기호(11) : 부정형의 토지로서 나대지로 이용중이며, 주위는 북동하향의 완만한 경사지세를 이루고 있습니다.

기호(12,13) : 부정형의 토지로서 전으로 이용중이며, 주위는 북동하향의 완만한 경사지세를 이루고 있습니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기 타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	

4. 인접 도로상태

허가지(A,B,D,E), 기호(11) : 부지 북동측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로에 접하고 있습니다.

허가지C : 부지 북동측으로 노폭 약 4~6미터 정도의 진입도로에 접하고 있습니다.

기호(6~8) : 기호(7,8) 부지는 북측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로에 접하며,

기호(6) 부지는 인접한 토지(7,8)를 통하여 출입 가능하고,

기호(12,13) : 맹지입니다.

5. 토지이용계획사항 등

기호	소재지	내용
기호(1)	과천시 문원동 330-1	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(2)	과천시 문원동 330-3	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 소하천구역(2016-04-11)<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(3)	과천시 문원동 331-1	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8M 미만)(소로3-10)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(4)	과천시 문원동 331-2	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획사항 등	8. 기 타
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록 외의 물건	

기호	소재지	내용
기호(5)	과천시 문원동 331-6	도시지역, 자연녹지지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8M 미만)(소로3-10)(접합), 하천(저촉), 소하천구역(2016-04-11)<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(6)	과천시 문원동 334	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(7)	과천시 문원동 334-4	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
기호(8)	과천시 문원동 334-6	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
기호(9)	과천시 문원동 359	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8M 미만)(2014-02-03)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(10)	과천시 문원동 359-2	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(11)	과천시 문원동 359-3	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 공원, 소로3류(폭 8M 미만)(2014-02-03)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(12)	과천시 문원동 359-4	도시지역, 자연녹지지역(2015-05-19), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
기호(13)	과천시 문원동 360	도시지역, 자연녹지지역(2015-05-19), 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
기호(14)	과천시 문원동 361	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기　타

기호	소재지	내용
기호(15)	과천시 문원동 361-1	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8M 미만)(2014-02-03)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(16)	과천시 문원동 361-3	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(17)	과천시 문원동 361-4	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(18)	과천시 문원동 361-5	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(19)	과천시 문원동 361-7	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.
기호(20)	과천시 문원동 361-11	도시지역, 제1종일반주거지역(2015-05-19), 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 제1종지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함 입니다.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

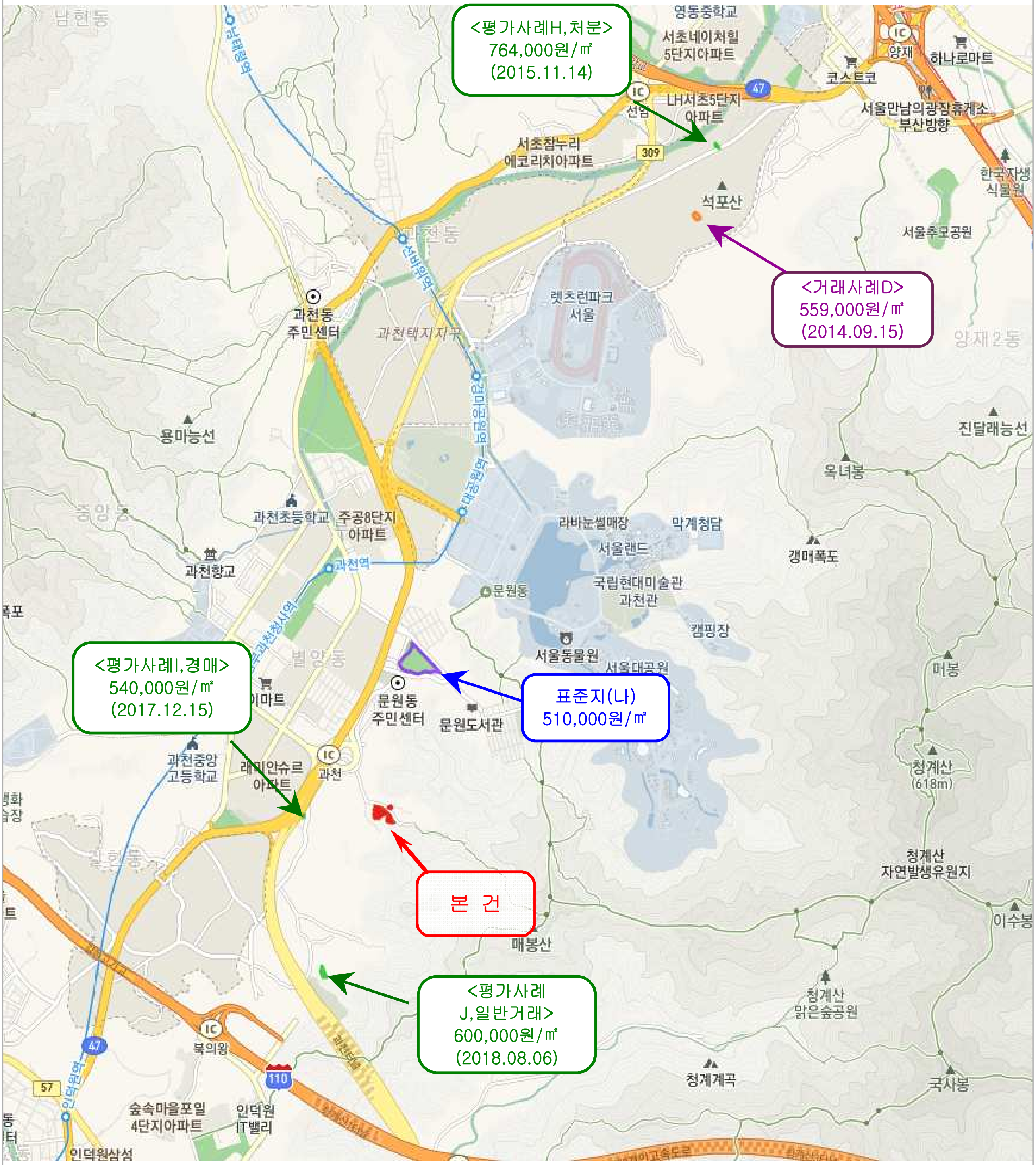
8. 기　타

본건 전입세대 열람내역은 다음과 같으며 잔여필지는 당사항 없습니다.

기호	소재지	성명	전입일자	전입세대열람일자
14	문원동 361	김**	1998.08.04	2019.08.19

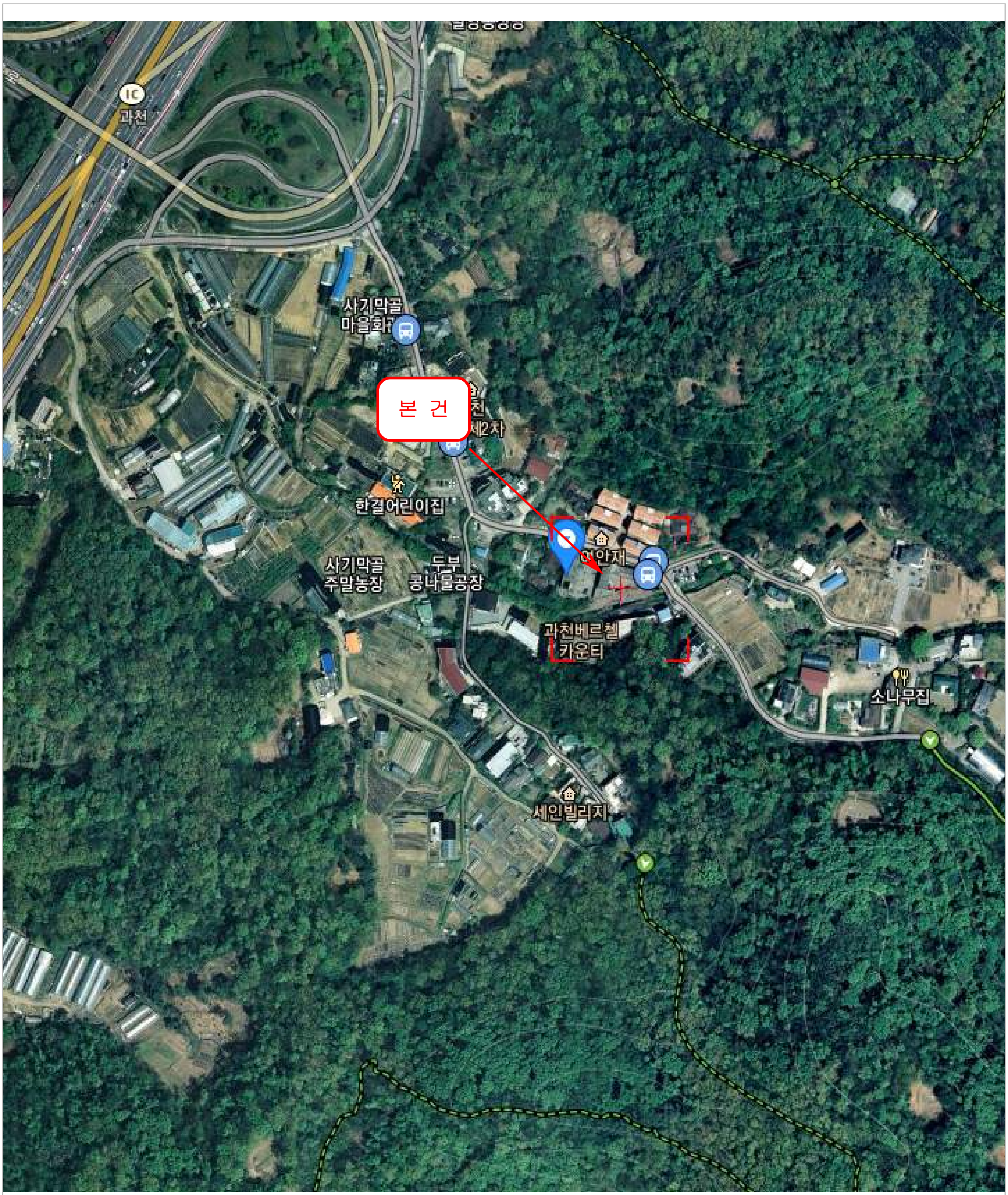
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 과천시 문원동 330-1외



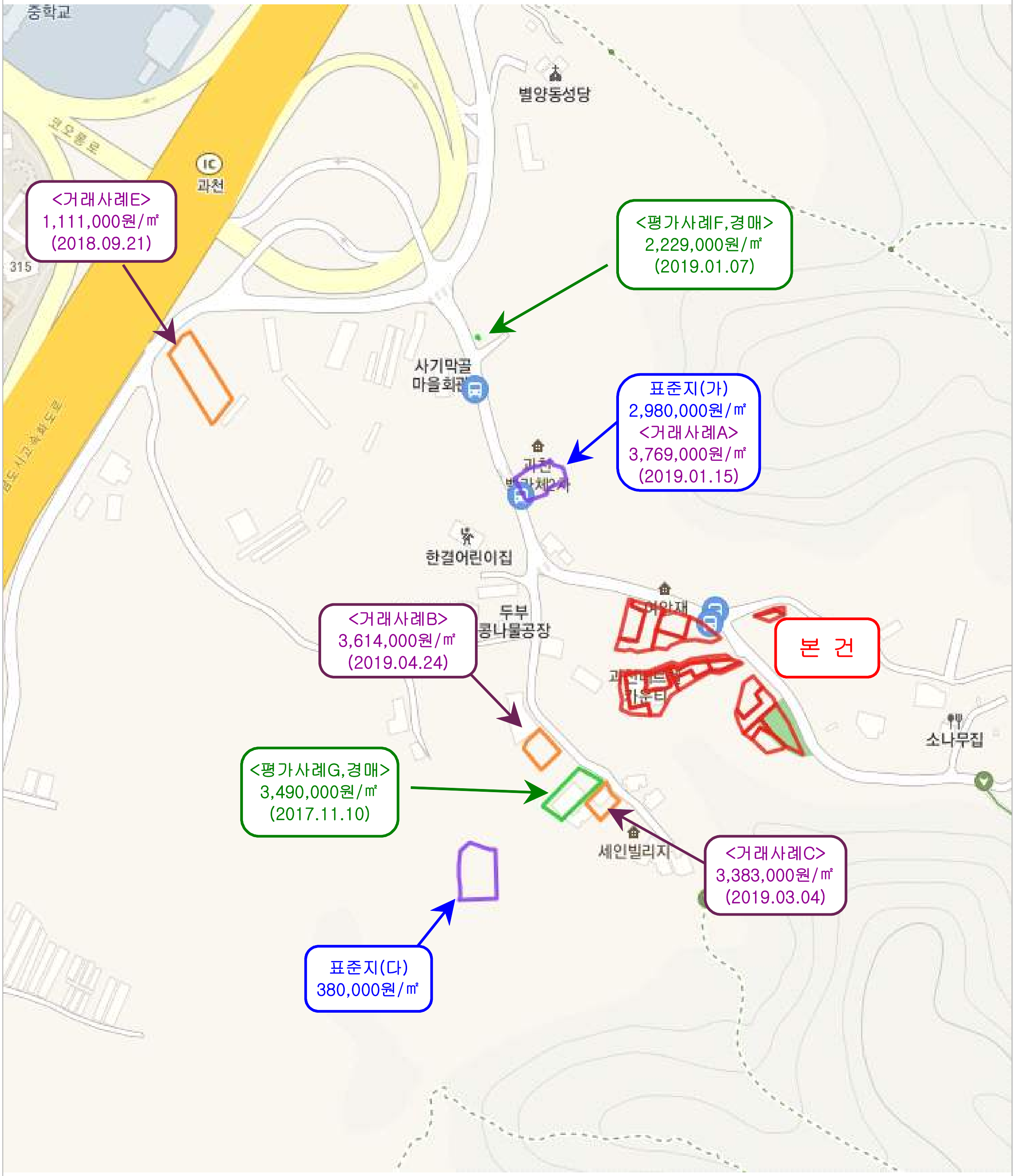
항 공 위 치 도

소 재 지	경기도 과천시 문원동 330-1외

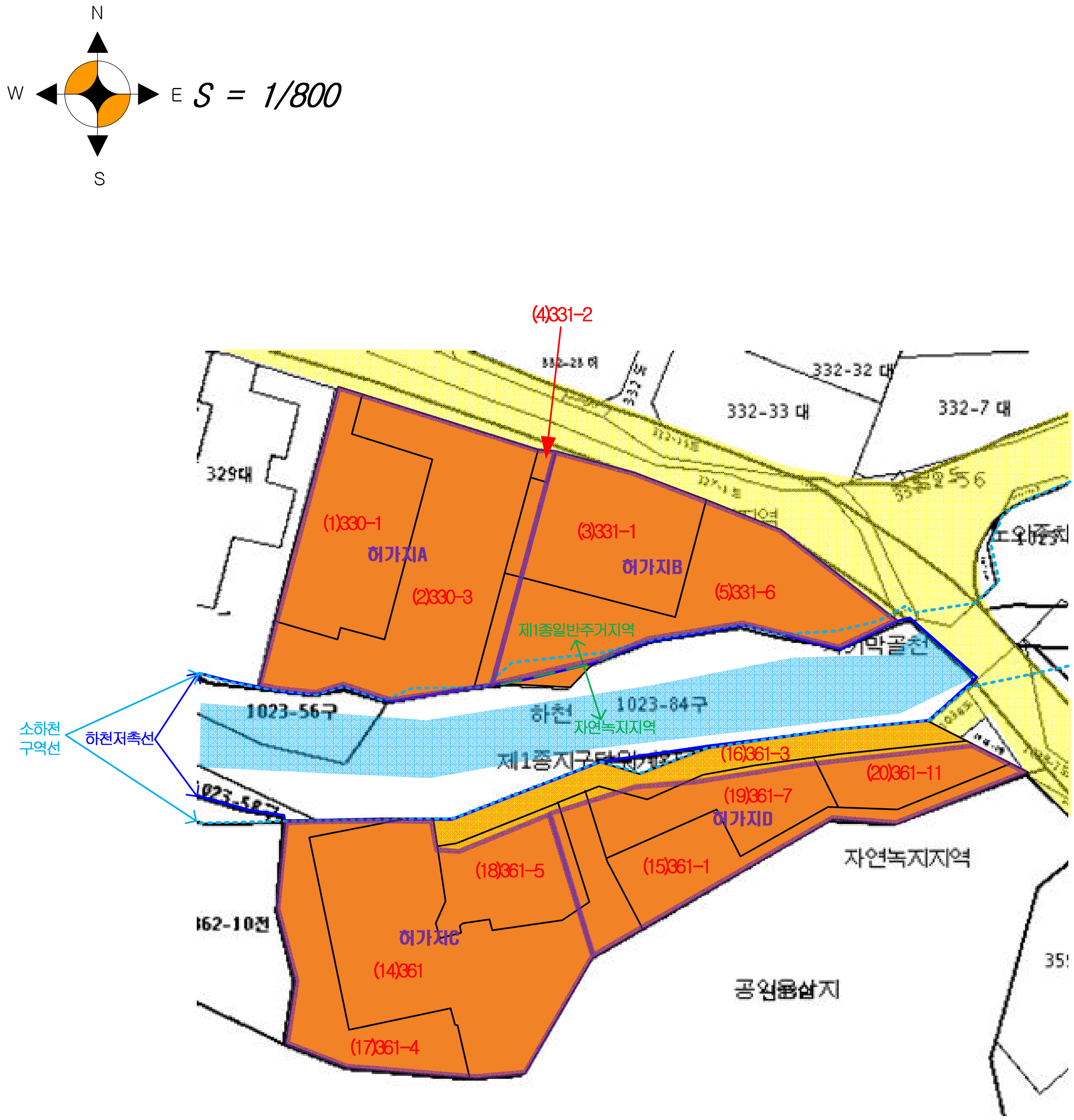


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 과천시 문원동 330-1외



지적개황도



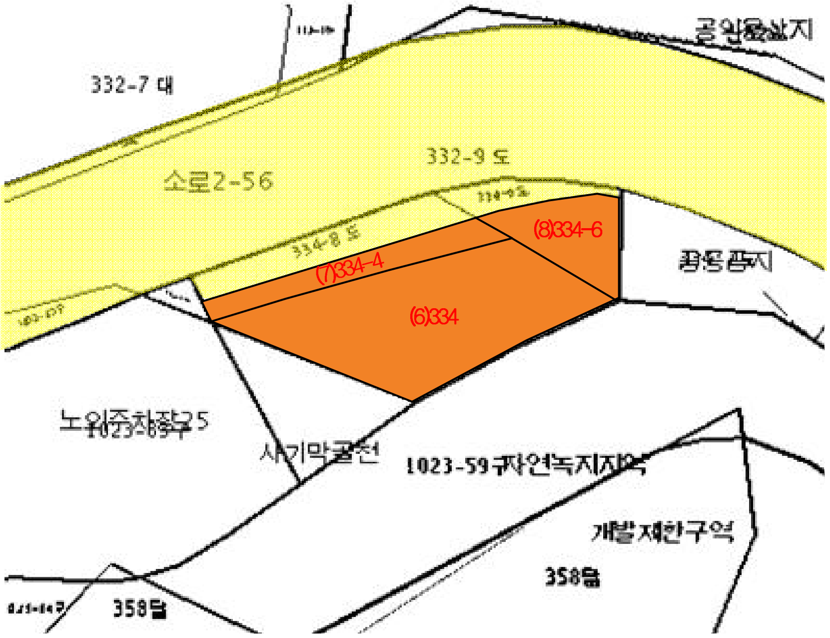
* 전입세대 열람결과(2019.08.19)
361
1. 김**(1998.08.04)
잔여필지
- 해당사항 없음.

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

지적개황도

N W E S

S = 1/400

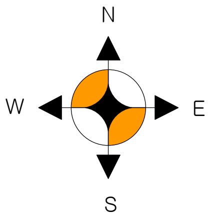


* 전입세대 열람결과(2019.08.19)
- 해당사항 없음.

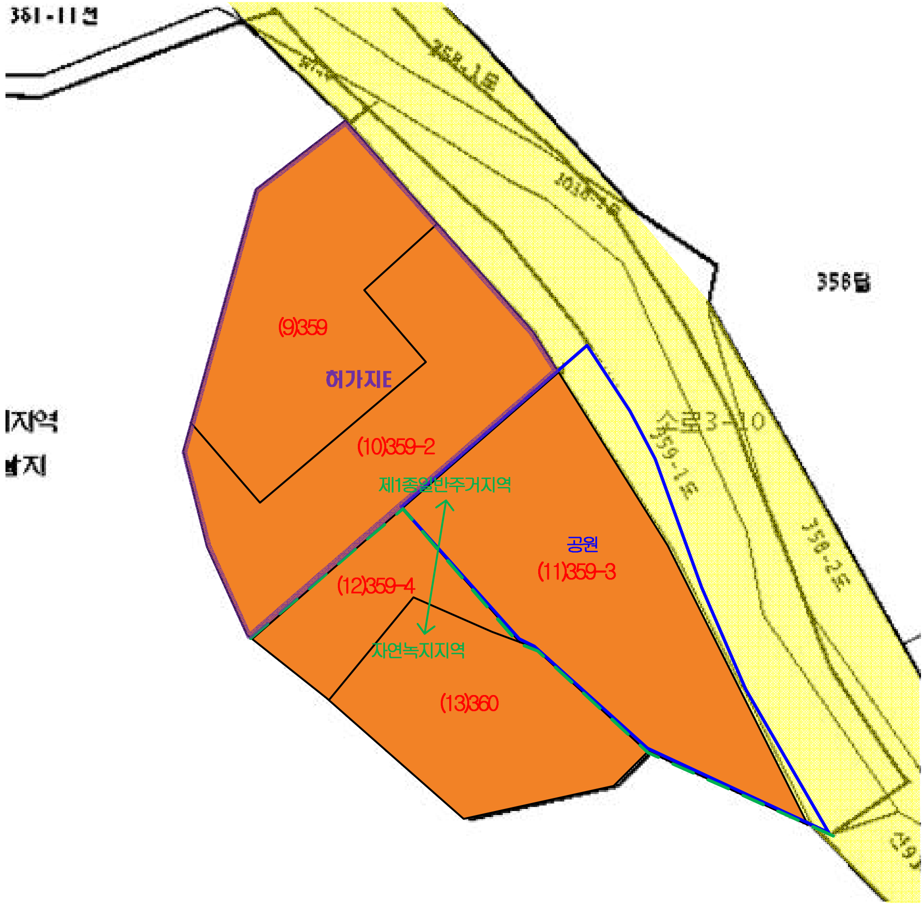
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

190805-10-0005_박경선_김명지(수정)

지적개황도



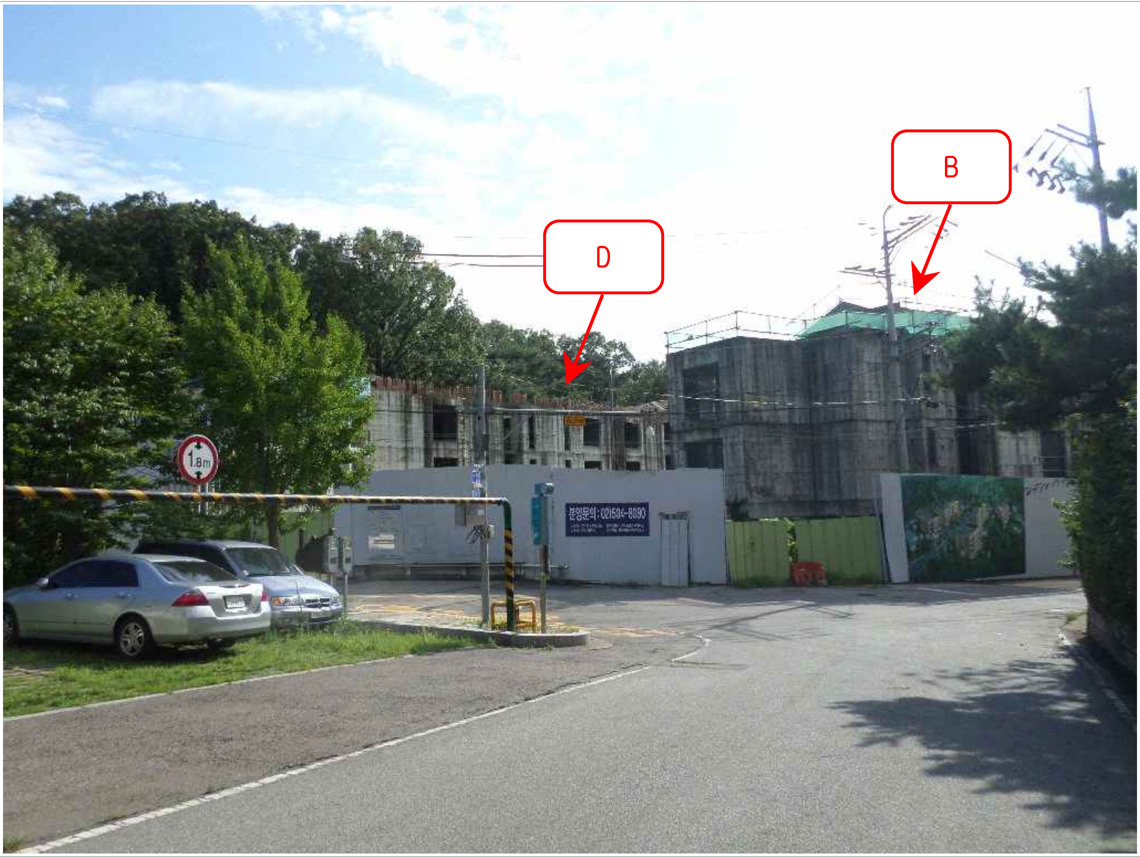
S = 1/600



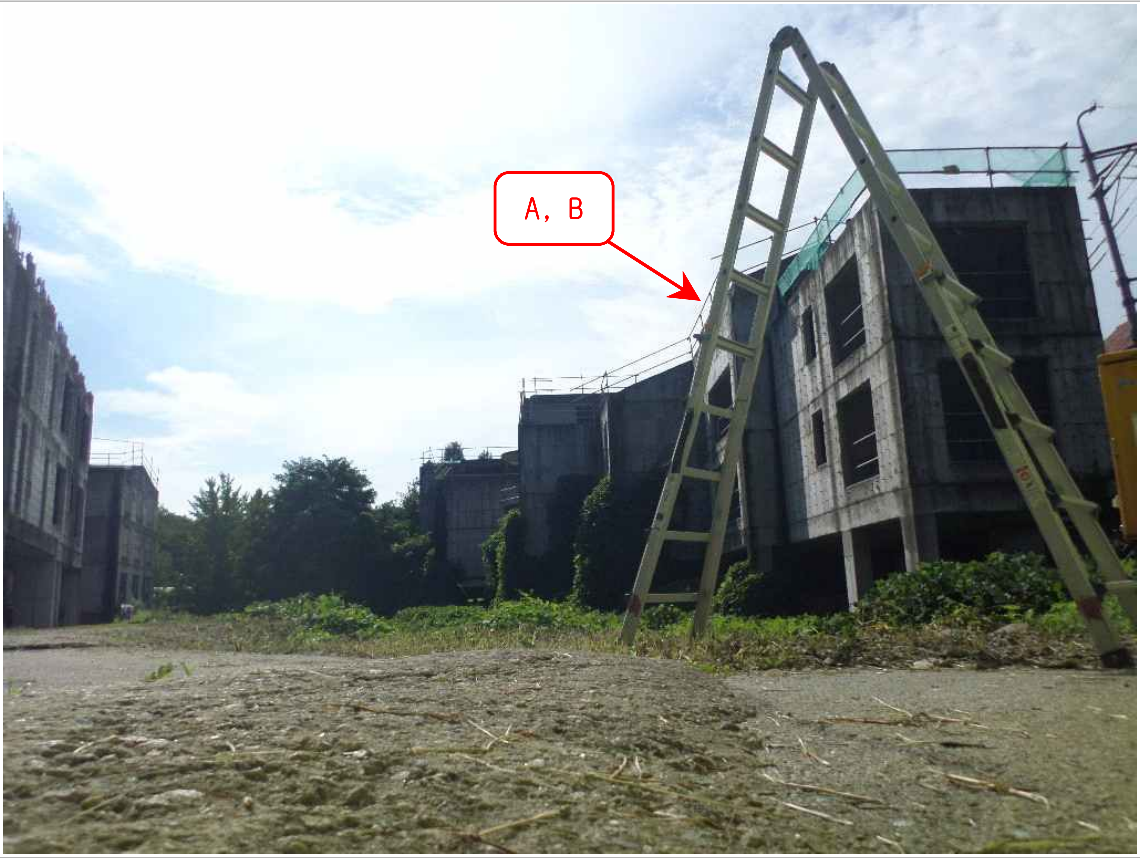
* 전입세대 열람결과(2019.08.19)
- 해당사항 없음.

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

현　장　사　진

허가지 A·B 전경	
허가지 B·D 전경	

현 장 사 진

허가지 A·B후면전경	
허가지 C·D후면전경	

현 장 사 진

허 가 지 E 전 경	
(6) ~ (8)	

현 장 사 진

(11) ~ (13)	