

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)부림저축은행

건명 : 경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지 소재
토지 및 경기도 과천시 문원동 359외 1필지
문원동359연립주택 제1층 제101호 외 3개호 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 250320-00-033



이 감정평가는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

감정평가총괄표

총평가가액	—金삼백팔십삼억삼천팔백사십이만사천원整 (₩38,338,424,000.-)
평가의뢰인	(주)부림저축은행

* 감정평가내용

구 분	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지	₩23,548,424,000	-
2	경기도 과천시 문원동 359 외 1필지 문원동359연립주택 제1층 제101호 외 3개호	₩14,790,000,000	-
	이 하 여 백		
합계		₩38,338,424,000.-	

참고사항	
------	--

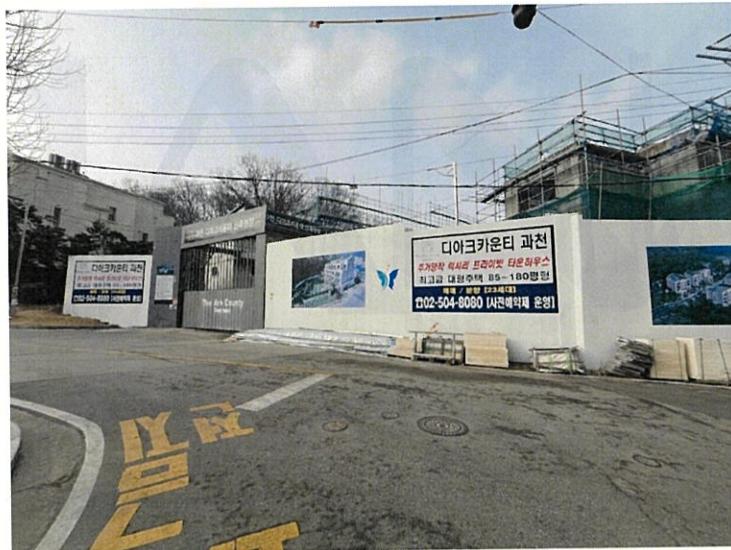
감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)부림저축은행

건명 : 경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지 소재
부동산 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 250320-00-033-01



이 감정평가는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인
대 표 이 사 김 도 곤



감정평가사
이명기
(인)

이명기



감정평가액	이백삼십오억사천팔백사십이만사천원정 (₩23,548,424,000.-)				
의뢰인	(주)부림저축은행		감정평가 목적	공매	
제출처	(주)부림저축은행		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 03. 24	2025. 03. 24	2025. 03. 25
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)	사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가
	토지	3,642	토지	3,642	-
		이	하	여	백
	합계				₩23,548,424,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사
-------	--

서명



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 과천시 문원동 소재 '시가막골어린이공원' 동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 (주)부림저축은행의 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 일반거래(공매) 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 일련번호 (1)~(15)는 '과천시 GB해제지역 내 지구단위계획구역'내에 소재하며, 지구단위 세부 내역은 다음과 같음. 본건, 비교표준지, 선정 거래사례는 동일 지구단위계획구역 내에 소재하고, 선정 평가사례는 문원1·2단지 지구단위계획구역 내에 소재하는바, 지구단위계획으로 인한 행정적 격차는 가치형성 요인에 반영하여 평가하였음.

■ 건폐율, 용적률

구 분	건 폐 율	기준용적률	허용용적률	비 고
제1종 전용주거지역	50% 이하	80% 이하	100% 이하	
제1종 일반주거지역	60% 이하	120% 이하	150% 이하	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

■ 건축물 용도분류표

구 분	A (제1종 일반주거지역)	B (제1종 전용주거지역)
허 용 도	<ul style="list-style-type: none"> “국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법) 시행령 제71조” 및 “과천시 도시 계획 조례 제36조”에 의한 용도지역에서 건축할 수 있는 용도 중에서 “건축법시행령 별표 1”에서 • 단독주택 중 단독, 다가구주택 • 공동주택 중 다세대주택, 연립주택 • 제1종 균린생활시설 • 제2종 균린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 서점, 부동산중개업소, 사무소, 제조업소, 수리점, 세탁소, 사진관, 표구점, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 골프연습장(실내), 당구장, 학원(바닥 면적의 합계 500m²미만), 종교집회장(바닥면적의 합계 300m²미만), 동물병원 • 문화 및 접회시설 중 전시장 (연면적 3,000m²미만에 한함) • 교육연구시설 중 초등학교 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 자동차관련시설 중 주차장, 정비공장 (지정용도에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 중 단독, 다가구주택 • 제1종 균린생활시설(바닥면적의 합계 1,000m²미만) • 제2종 균린생활시설 중 종교집회장 (타종시설 및 옥외 확성 장치가 없는 경우에 한한다. 바닥면적의 합계 300m²미만) • 문화 및 접회시설 중 미술관, 박물관 (연면적 1,000m²미만에 한함) • 교육연구시설 중 초등학교 • 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 • 자동차관련시설 중 주차장
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 및 지정용도를 제외한 용도 • 지하층의 주택 및 주거용도(거실포함) 	
세대수 제한	<ul style="list-style-type: none"> • 다가구주택·공동주택 세대수 제한(건축물 동별기준) : 동당 5세대 이하 	

③ 본건 일련번호 (1)~(5), (9)~(15)는 건축허가를 득하였으며, 건축허가 관련 내용은 다음과 같음. 본건의 건축 허가서 원본은 현장안내인에게 수차례 요청하였으나, 현장 사정 등으로 인해 확보가 어려워 건축허가 세부 내역은 건축행정시스템 세움터를 통해 조회하여 표기하였는바 추후 공매진행시 참고바람.

(※ 본건의 건축허가 유효여부는 과천시청 건축과 담당 주무관을 통해 유효함을 확인하였음.)

건축허가지 A

(건축허가일자: 2006.07.07.)

건축구분	신축	허가번호	2006-건축과-신축허가-107
건축주	교보자산신탁주식회사		
대지위치	경기도 과천시 문원동 330-1 외 4필지		
대지면적		921m ²	
건축물명	-	주용도	공동주택
건축면적	551.66m ²	건폐율	-
연면적 합계	1,997.39m ²	용적률	-
관련지번	경기도 과천시 문원동 331-1, 331-2, 331-6, 330-3		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

건축허가지 B

(건축허가일자: 2006.02.01.)

건축구분	신축	허가번호	2006-건축과-신축허가-54
건축주	교보자산신탁주식회사		
대지위치	경기도 과천시 문원동 331-1 외 2필지		
대지면적	770m ²		
건축물명	-	주용도	공동주택
건축면적	459.4m ²	건폐율	-
연면적 합계	1,672.63m ²	용적률	-
관련지번	경기도 과천시 문원동 331-2, 331-6		

건축허가지 C

(건축허가일자: 2008.02.14.)

건축구분	신축	허가번호	2008-건축과-신축허가-9
건축주	교보자산신탁		
대지위치	경기도 과천시 문원동 361 외 2필지		
대지면적	990m ²		
건축물명	-	주용도	공동주택
건축면적	593.61m ²	건폐율	-
연면적 합계	1,999.47m ²	용적률	-
관련지번	경기도 과천시 문원동 361-4, 361-5		

건축허가지 D

(건축허가일자: 2008.02.14.)

건축구분	신축	허가번호	2008-건축과-신축허가-8
건축주	교보자산신탁		
대지위치	경기도 과천시 문원동 361-7 외 5필지		
대지면적	556m ²		
건축물명	-	주용도	공동주택
건축면적	246.053m ²	건폐율	-
연면적 합계	642.585m ²	용적률	-
관련지번	경기도 과천시 문원동 361, 361-1, 361-3, 361-5, 361-11		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

- ④ 본건 일련번호 (1)~(5) 중 허가지A, (1)~(5) 중 허가지B, (9)~(15) 중 허가지C, (9)~(15) 중 허가지D는 상기와 같이 건축허가를 득한 일단의 주거용 부지로서, 일단으로의 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 타당하고 가치형성측면에서도 합리적이라 판단되는바 일단지로 평가하였음.
- ⑤ 본건 일련번호 (1)~(5) 중 허가지A, (1)~(5) 중 허가지B, (9)~(15) 중 허가지C, (9)~(15) 중 허가지D 지상에 후첨 '지적도' 및 사진용지와 같이 골조공사가 진행되고, 건축공사는 중단된 제시외 건축물 등이 소재하나 평가목적을 고려하여 이애 구애됨 없이 평가하였으며, 제시외건물이 토지에 미치는 영향을 감안하여 평가 할 경우의 토지가격을 토지감정평가명세표의 비고란에 기재하였으니 공매진행시 업무에 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 현장조사시 본건 건물의 공사는 중지된 것으로 확인되었으며, 현장 조사시 유치권 표시 및 점유 등은 별도로 확인하지 못하였는바 추후 공매 진행시 유치권 등 기타 권리관계와 관련하여 재확인바람.
- ⑦ 본건 일련번호 (5) 중 일부는 용도지역이 자연녹지지역이며, 도시계획시설 하천에 저촉되는 현황 하천 상태 인바, 저촉 되는 면적에 대하여는 구분 평가하였으며, 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하였음.
- ⑧ 본건 일련번호 (11)은 지목 및 현황 도로이며, 일련번호 (9), (13)~(15) 중 일부는 도로 예정지로서 해당 부분에 대하여는 구분 평가하였으며, 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하였음.
- ⑨ 후첨 '사진용지'상 본건 전경 중 허가지 A,B 및 허가지 C,D는 폐문 등으로 인하여 2024.06.18. 평가 당시 촬영한 사진을 첨부하였는바 업무 진행시 참고바람.

(토지 · 건물) 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		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	921	7,110,000	6,548,310,000	건축허가지A, 제시외건물 영향 감안시 @4,977,000원
2	상동	330-3	답	제1종 일반주거지역	553	770	6,970,000	5,366,900,000	건축허가지B 제시외건물 영향 감안시 @4,879,000원
3	상동	331-1	대	제1종 일반주거지역	330	11	904,000	9,944,000	현황 하천
4	상동	331-2	도로	제1종 일반주거지역	6				
5	상동	331-6	답	제1종 일반주거지역, 자연녹지지역	482				
6	상동	334	대	제1종 일반주거지역	96	96	5,690,000	546,240,000	
7	상동	334-4	대	제1종 일반주거지역	19	19	6,230,000	118,370,000	
8	상동	334-6	대	제1종 일반주거지역	23	23	6,380,000	146,740,000	
9	상동	361	대	제1종 일반주거지역	657	990	6,760,000	6,692,400,000	건축허가지C, 제시외건물 영향 감안시 @4,732,000원

(토지 · 건물) 감정평가명세표

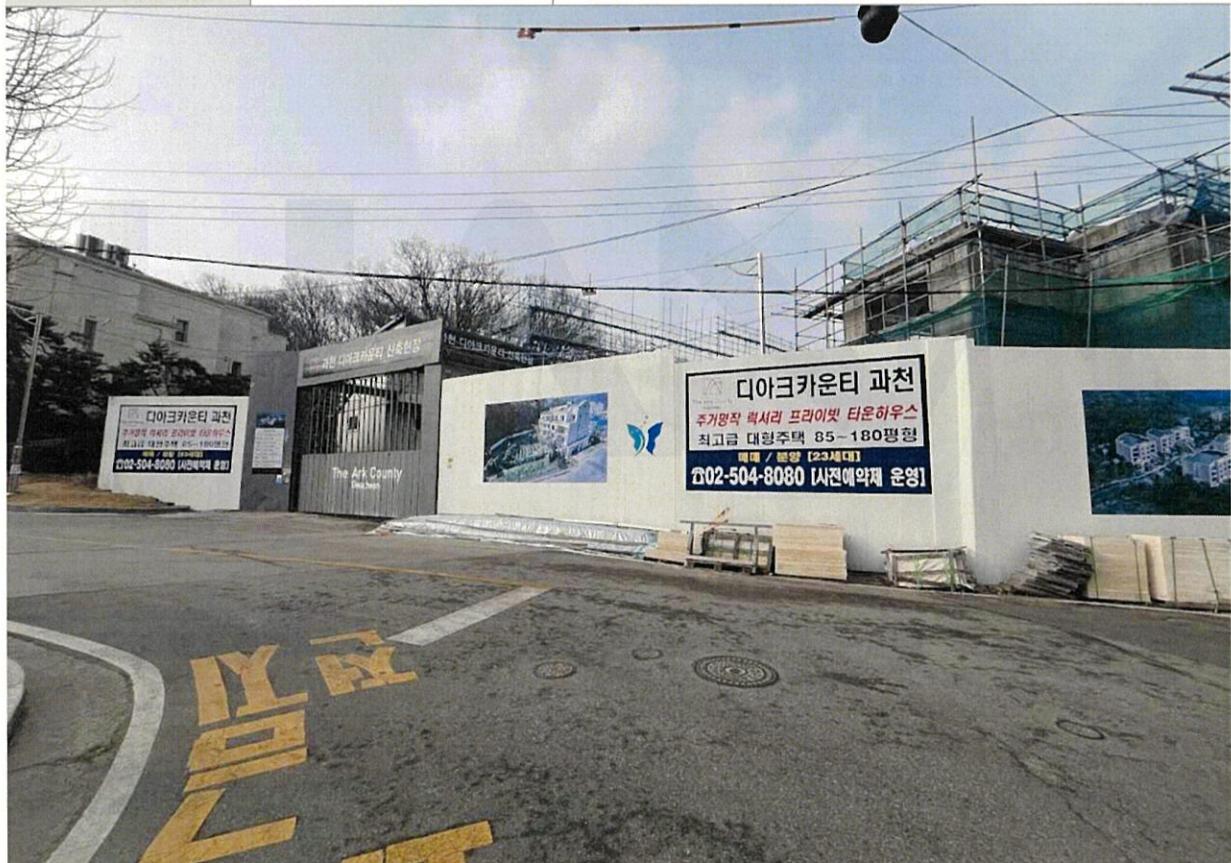
페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적 (m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
10	상동	361-1	잡종지	제1종 일반주거지역	194	556	6,760,000	3,758,560,000	건축허가지D, 제시외건물 영향 감안시 @4,732,000원
11	상동	361-3	도로	제1종 일반주거지역	194	256	1,410,000	360,960,000	현황 도로
12	상동	361-4	전	제1종 일반주거지역	241				
13	상동	361-5	대	제1종 일반주거지역	200				
14	상동	361-7	대	제1종 일반주거지역	194				
15	상동	361-11	전	제1종 일반주거지역	122				
합계								₩23,548,424,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지		
토 지	용도지역	제1종일반주거지역, 자연녹지지역	
	이용상황	건축허가지, 주거나지, 도로, 하천 등	
	지 목	대, 답, 도로, 잡종지, 전 등	
	면 적	3,642	m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사점보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	과천시 문원동 330-1	331	대	건축허가 득	1종일주	소로한면	사다리 평지	3,328,000
2	과천시 문원동 330-3	553	답	건축허가 득	1종일주	소로한면	사다리 평지	3,328,000
3	과천시 문원동 331-1	330	대	건축허가 득	1종일주	소로한면	부정형 평지	3,227,000
4	과천시 문원동 331-2	6	도로	건축허가 득	1종일주	소로한면	가장형 평지	1,043,000
5	과천시 문원동 331-6	482	답	건축허가 득	1종일주 자연녹지	소로한면	부정형 평지	3,213,000
6	과천시 문원동 334	96	대	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 평지	3,093,000
7	과천시 문원동 334-4	19	대	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 평지	3,093,000
8	과천시 문원동 334-6	23	대	주거나지	1종일주	세로(가)	부정형 평지	3,004,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
9	과천시 문원동 361	657	대	건축허가 득	1종일주	세로(가)	부정형 평지	3,587,000
10	과천시 문원동 361-1	194	잡종 지	건축허가 득	1종일주	소로한면	자루형 평지	2,670,000
11	과천시 문원동 361-3	194	도로	건축허가 득	1종일주	세로(가)	세장형 급경사지	1,109,000
12	과천시 문원동 361-4	241	전	건축허가 득	1종일주	세로(가)	부정형 평지	2,681,000
13	과천시 문원동 361-5	200	대	건축허가 득	1종일주	세로(가)	부정형 평지	3,247,000
14	과천시 문원동 361-7	194	대	건축허가 득	1종일주	세로(가)	부정형 평지	3,247,000
15	과천시 문원동 361-11	122	전	건축허가 득	1종일주	소로한면	부정형 평지	2,815,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 일련번호 (1)~(5) 중 허가지A, (1)~(5) 중 허가지B, (9)~(15) 중 허가지C, (9)~(15) 중 허가지D는 상기 와 같이 건축허가를 득한 일단의 주거용 부지로서, 일단으로의 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 타당하고 가치형성측면에서도 합리적이라 판단되는바 일단지로 평가하였음.
- ② 본건 일련번호 (5) 중 일부는 용도지역이 자연녹지지역이며, 도시계획시설 하천에 저촉되는 현황 하천 상태 인바, 저촉 되는 면적에 대하여는 구분 평가하였으며, 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하였음.
- ③ 본건 일련번호 (11)은 지목 및 현황 도로이며, 일련번호 (9), (13)~(15) 중 일부는 도로 예정지로서 해당 부분에 대하여는 구분 평가하였으며, 면적은 지적도면 등에 의거 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	과천시 문원동 325	294	대	다세대	1종일주	소로한면	사다리 평지	3,469,000	-
B	과천시 문원동 97-7	254	전	전	자연녹지	소로한면	사다리 평지	1,131,000	-

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1)~(15), 일련번호(B)- 일련번호(5) 중 하천 부분

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	0.678	경기도 과천시 (25.01.01~25.03.24) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.253 $(1 + 0.00253) * (1 + 0.00253 * 52/31) \approx 1.00678$
#B 녹지지역	0.528	경기도 과천시 (25.01.01~25.03.24) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.197 $(1 + 0.00197) * (1 + 0.00197 * 52/31) \approx 1.00528$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(답지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
관개, 배수	관개의 양부	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 응자금 등 조장의 정도
기타조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
		장래의 동향
기타	기타	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)~5) 중 허가지 A	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	0.970	주택
1)~5) 중 허가지 B	A	1.00	1.00	1.00	0.96	0.99	1.00	0.950	주택
5) 중 하천저촉부분	B	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330	답
6)	A	0.80	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776	주택
7)	A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850	주택
8)	A	1.00	1.00	1.00	0.87	1.00	1.00	0.870	주택
9)~15) 중 허가지 C	A	0.95	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	0.922	주택
9)~15) 중 허가지 D	A	0.97	1.00	1.00	0.96	0.99	1.00	0.922	주택
9)~15) 중 도로부분	A	0.97	1.00	1.00	0.60	0.33	1.00	0.192	주택

- ▶ 가로조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 7), 8)은 비교표준지A와 대체로 대등함.
- 본건 일련번호 6)은 비교표준지A 대비 가로의 폭(지적상 맴지) 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 C, 허가지 D, 도로 부분은 비교표준지 A 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
- ▶ 접근조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 허가지 B, 6), 7), 8), 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D, 9)~15) 중 도로 부분은 비교표준지A와 대체로 대등함.
- 본건 일련번호 5) 중 하천저촉 부분은 비교표준지 B와 대체로 대등함.
- ▶ 환경조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 6), 7), 8), 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D, 9)~15) 중 도로 부분은 비교표준지A와 대체로 대등함.
- 본건 일련번호 5) 중 하천저촉 부분은 비교표준지 B와 대체로 대등함.
- ▶ 획지조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 허가지 B는 비교표준지 A 대비 형상 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 5) 중 하천저촉 부분은 비교표준지 B와 대체로 대등함.
- 본건 일련번호 6)은 비교표준지 A 대비 형상 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 7), 8)은 비교표준지 A 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 C, 허가지 D는 비교표준지 A 대비 형상 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 9)~15) 중 도로 부분은 비교표준지 A 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
- ▶ 행정적 조건 : 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D는 비교표준지 A 대비 지목 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 5) 중 하천 저촉 부분은 비교표준지 B 대비 하천 저촉 등에서 열세함.
- 본건 일련번호 9)~15) 중 도로 부분은 비교표준지 A 대비 현황 도로인 점 등에서 열세함.
- ▶ 기타 조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 1)~5), 7), 8)은 비교표준지A와 대체로 대등함.
- 본건 일련번호 5) 중 하천저촉 부분은 비교표준지 B와 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
인근 대지	전원 주택지대	소로한면	7,000,000-7,200,000	1종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	총액
(1)	문원동 330-1외	1종일주	대 건축허가지	2022.05.12	담보	5,540,000~ 5,890,000	19,238,170,000

※ 총액은 본건 평가대상에 포함되는 지번의 평가액의 합계액을 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(2)	과천시 문원동 115-95	132	1종일주	대 단독주택	2024.06.05	법원경매	7,710,000	-
(3)	과천시 문원동 328-1	1,486	1종일주	대 단독주택	2024.09.30	공매	6,240,000	-
(4)	과천시 문원동 115-257	132	1종일주	대 단독주택	2024.01.10	담보	8,190,000	-
(5)	과천시 문원동 115-41	132	1종일주	대 단독주택	2023.05.08	담보	8,320,000	-
(6)	과천시 별양동 19-4	237.7	1종일주	대 주상용	2024.04.17	법원경매	9,587,000	-
(7)	과천시 문원동 332-7 외	976	1종일주	대 단독주택	2023.09.21	시가참고	7,470,000	-
(8)	과천시 문원동 98-11	252	자연녹지	답 전	2024.10.07	시가참고	2,650,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
	과천시 문원동 115-143	1종일주 대/단독주택	1,500,000,000원 (@ 8,130,000원/m ²)	2023.10.30 2023.06.02	132m ² 258.89m ²	-
#1	의 견	1) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 단독주택(다가구주택) 건물단가 : 1,650,000원/m ² X 50년/50년 ≈ 1,650,000원/m ² 건물가격 : 1,650,000원/m ² X 258.89m ² ≈ 427,168,500원 2) 토지가격 : (1,500,000,000원 - 427,168,500원) / 132m ² ≈ 8,130,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	과천시 별양동 48-8	1종일주 대/다세대	2,100,000,000원 (@ 8,570,000원/m ²)	2023.12.21 1988.08.04	236.6m ² 329.76m ²	-
	의 견	1) 철근콘크리트(지층).연와조 스라브지붕 2층 주택 건물단가 : 1,000,000원/m ² X 10년/45년 ≈ 222,000원/m ² 건물가격 : 222,000원/m ² X 329.76m ² ≈ 73,206,720원 2) 토지가격 : (2,100,000,000원 - 73,206,720원) / 236.6m ² ≈ 8,570,000원/m ²				
#3	과천시 문원동 332-7 외	1종일주 대/단독주택	7,400,000,000원 (@ 7,260,000원/m ²)	2023.11.08 1984.11.03	976m ² 261.57m ²	-
	의 견	1) 벽돌구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 30년/45년 ≈ 1,200,000원/m ² 건물가격 : 1,200,000원/m ² X 261.57m ² ≈ 313,884,000원 2) 토지가격 : (7,400,000,000원 - 313,884,000원) / 976m ² ≈ 7,260,000원/m ²				
#4	과천시 문원동 115-198	1종일주 대/단독주택	1,020,000,000원 (@ 7,500,000원/m ²)	2023.03.04 1985.04.13	132m ² 132.08m ²	-
	의 견	1) 연와조.철근콘크리트 스라브지붕 2층 주택.창고 건물단가 : 1,300,000원/m ² X 8년/45년 ≈ 231,000원/m ² 건물가격 : 231,000원/m ² X 132.08m ² ≈ 30,510,480원 2) 토지가격 : (1,020,000,000원 - 30,510,480원) / 132m ² ≈ 7,500,000원/m ²				
#5	과천시 과천동 520	자연녹지 전/전기타	4,500,000,000원 (@ 3,860,000원/m ²)	2023.07.20 -	1,167m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 4,500,000,000원 / 1,167m ² ≈ 3,860,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별 구 분	경기 과천시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	7,652,734,100	2,980,040,000	38.9	26	6	23.1
담	728,630,000	666,500,000	91.5	4	2	50.0
임야	6,924,104,100	2,313,540,000	33.4	22	4	18.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 } (\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격 } (\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	7,710,000	1.02612	1.000	0.931	7,365,499		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.108	2.10
	3,469,000	1.00678	-	-	3,492,520		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.06.05 ~ 2025.03.24, 과천시 주거지역) : 2.612% (1.02612)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황), 행정적 요인(지구단위계획으로 인한 행정상의 조장 정도 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	0.931

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,650,000	1.0144	1.000	1.020	2,741,923		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	2.411	2.41
	1,131,000	1.00528	-	-	1,136,972		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성

이 높은 평가사례(8)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.10.07 ~ 2025.03.24, 과천시 녹지지역) : 1.44% (1.01440)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(8) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(8) 대비 흙지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	흙지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1~5	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.970	2.10	7,114,262	7,110,000	허가지A, 일단지
	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.950	2.10	6,967,577	6,970,000	허가지B, 일단지
	B	1,131,000	1.00528	1.000	0.330	2.41	904,233	904,000	현황 하천
6	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.776	2.10	5,691,410	5,690,000	-
7	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.850	2.10	6,234,147	6,230,000	-
8	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.870	2.10	6,380,833	6,380,000	-
9~15	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.922	2.10	6,762,216	6,760,000	허가지C, 일단지
	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.922	2.10	6,762,216	6,760,000	허가지D, 일단지
	A	3,469,000	1.00678	1.000	0.192	2.10	1,408,183	1,410,000	현황 도로

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견		비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.		#3, #5

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	과천시 문원동 332-7 외	1종일주 대/단독주택	7,400,000,000원 (@ 7,260,000원/m ²)	2023.11.08 1984.11.03	976m ² 261.57m ²	-
	의 견	1) 벽돌구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 30년/45년 ≈ 1,200,000원/m ² 건물가격 : 1,200,000원/m ² X 261.57m ² ≈ 313,884,000원 2) 토지가격 : (7,400,000,000원 - 313,884,000원) / 976m ² ≈ 7,260,000원/m ²				
#5	과천시 과천동 520	자연녹지 전/전기타	4,500,000,000원 (@ 3,860,000원/m ²)	2023.07.20	1,167m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 4,500,000,000원 / 1,167m ² ≈ 3,860,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#5 녹지	4.528	경기도 과천시 (23.07.20~25.03.24) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.012 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.170 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.131 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.140 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.196 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.216 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 3.092 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.197 $(1 + 0.00012 * 12/31) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.03092) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00197 * 52/31) \approx 1.04528$
#3 주거	4.340	경기도 과천시 (23.11.08~25.03.24) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.290 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.296 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 3.102 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.253 $(1 + 0.00290 * 23/30) * (1 + 0.00296) * (1 + 0.03102) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00253 * 52/31) \approx 1.0434$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 농경지대(답지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
획지조건	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성		수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
면적, 경사 등		면적
		경사
		경사의 방향
행정적조건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 응자금 등 조장의 정도
기타조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
		장래의 동향
기타		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)~5) 중 허가지 A	#3	1.00	1.00	1.00	0.96	0.99	1.00	0.950	주택
1)~5) 중 허가지 B	#3	1.00	1.00	1.00	0.94	0.99	1.00	0.931	주택
5) 중 하천저촉부분	#5	-	0.85	0.90	0.90	0.33	1.00	0.227	답
6)	#3	0.80	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760	주택
7)	#3	1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.830	주택
8)	#3	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850	주택
9)~15) 중 허가지 C	#3	0.95	1.00	1.00	0.96	0.99	1.00	0.903	주택
9)~15) 중 허가지 D	#3	0.97	1.00	1.00	0.94	0.99	1.00	0.903	주택
9)~15) 중 도로부분	#3	0.97	1.00	1.00	0.60	0.33	1.00	0.192	주택

- ▶ 가로조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 7), 8)은 거래사례 #3와 대체로 대등함.
 - 본건 일련번호 6)은 거래사례 #3 대비 가로의 폭(지적상 맹지) 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 C, 허가지 D, 도로 부분은 거래사례 #3 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
- ▶ 접근조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 허가지 B, 6), 7), 8), 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D, 9)~15) 중 도로 부분은 거래사례 #3과 대체로 대등함.
 - 본건 일련번호 5) 중 하천저촉부분은 거래사례 #5 대비 인근 취락과의 접근성 등에서 열세함.
- ▶ 환경(자연)조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 6), 7), 8), 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D, 9)~15) 중 도로 부분은 거래사례 #3과 대체로 대등함.
 - 본건 일련번호 5) 중 하천 저촉 부분은 거래사례 #5 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
- ▶ 획지조건 : - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 허가지 B는 거래사례 #3 대비 형상 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 5) 중 하천 저촉 부분은 거래사례 #5 경사도, 면적 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 6)은 거래사례 #3 대비 형상 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 7), 8)은 거래사례 #3 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 C, 허가지 D는 거래사례 #3 대비 형상 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 9)~15) 중 도로 부분은 거래사례 #3 대비 형상, 면적 등에서 열세함.
- ▶ 행정적 조건 : 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A, 1)~5) 중 허가지 B, 9)~15) 중 허가지 C, 9)~15) 중 허가지 D는 거래사례 #3 대비 지목 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 5) 중 하천 저촉 부분은 거래사례 #5 대비 하천 저촉 등에서 열세함.
 - 본건 일련번호 9)~15) 중 도로 부분은 거래사례 #3 대비 현황 도로인 점 등에서 열세함.
- ▶ 기타 조건 : 본건은 거래사례 #3과 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)							
1	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.950	7,196,329	7,200,000	일단지, 허가지 A
	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.931	7,052,403	7,050,000	일단지, 허가지 B
	#5	3,860,000	1.000	1.04528	1.000	0.227	915,895	916,000	현황 하천
6	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.760	5,757,063	5,760,000	-
7	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.830	6,287,319	6,290,000	-
8	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.850	6,438,821	6,440,000	-
9	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.903	6,840,300	6,840,000	일단지, 허가지 C
	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.903	6,840,300	6,840,000	일단지, 허가지 D
	#3	7,260,000	1.000	1.04340	1.000	0.192	1,454,416	1,450,000	현황 도로

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1~5	7,110,000	7,200,000	일단지, 허가지 A
1~5	6,970,000	7,050,000	일단지, 허가지 B
1~5	904,000	916,000	현황 하천
6	5,690,000	5,760,000	-
7	6,230,000	6,290,000	-
8	6,380,000	6,440,000	-
9~15	6,760,000	6,840,000	일단지, 허가지 C
9~15	6,760,000	6,840,000	일단지, 허가지 D
9~15	1,410,000	1,450,000	현황 도로

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	23,548,424,000 원
	합 계	23,548,424,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치	본건은 경기도 과천시 문원동 소재 '시가막골어린이공원' 동측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주위는 단독주택, 연립주택, 균린생활시설, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.
교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>일련번호 1), 4), 6), 9), 11), 12), 13), 14), 15) 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함</p> <p>일련번호 2): 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 소하천구역(2020-11-03)(소하천구역변경)<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함</p> <p>일련번호 3), 10): 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-02-03)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함</p> <p>일련번호 5): 도시지역(2015-05-19), 자연녹지지역(2024-08-14), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-02-03)(접합), 소하천구역(2020-11-03)(소하천구역변경)<소하천정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함</p> <p>일련번호 7), 8): 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 과밀억제권역<수도권정비계획법></p>
형세 및 이용상황	<ul style="list-style-type: none"> - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 A는 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 기준시점 현재 건축허가를 득하고, 지상 위 골조공사 중인 건축물의 부지로 이용중임. - 본건 일련번호 1)~5) 중 허가지 B는 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 기준시점 현재 건축허가를 득하고, 지상 위 골조공사 중인 건축물의 부지로 이용중임. - 본건 일련번호 5) 중 하천부지는 인접 토지 및 인접 도로 대비 완경사의 부정형 토지로서 기준시점 현재 하천 부지 상태임.

(토 지) 감정평가요항표

기재사항	내역
	<ul style="list-style-type: none">- 본건 일련번호 6)은 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 주거나지 상태임.- 본건 일련번호 7), 8)은 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 기준시점 현재 주거나지 상태임.- 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 C는 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 기준시점 현재 건축허가를 득하고, 지상 위 골조공사 중인 건축물의 부지로 이용중임.- 본건 일련번호 9)~15) 중 허가지 D는 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 기준시점 현재 건축허가를 득하고, 지상 위 골조공사 중인 건축물의 부지로 이용중임.- 본건 일련번호 9)~15) 중 도로부지는 인접 토지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 기준시점 현재 도로 부지 상태임.
도로상태	<ul style="list-style-type: none">- 일련번호 1)~5) : 북동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.- 일련번호 6) : 지적상 맹지이나 본건 일련번호 7), 8)을 통해 도보 통행이 가능함.- 일련번호 7), 8) : 본건 북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.- 일련번호 9)~15) : 북측으로 노폭 약 4m 내외의 현황 도로 및 도로 예정지와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	"건물 감정평가요항표" 참조.
기타사항	-.

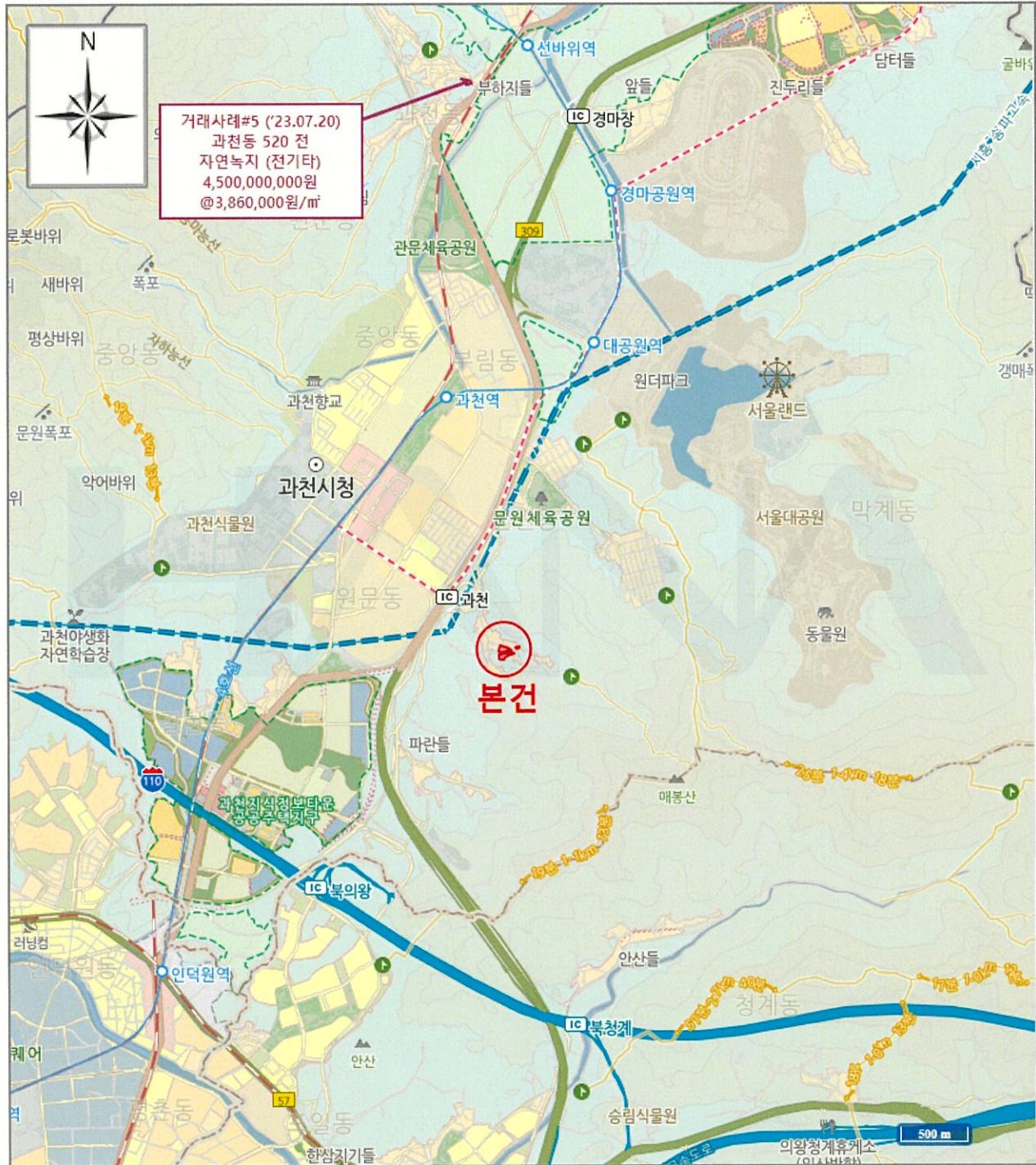
(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	
공부와의 차이	
이 용 상 태	
위생 및 냉난방설비	
기타설비	등이 되어 있음
임대사항	
기타사항	-.

광역위치도

소재지

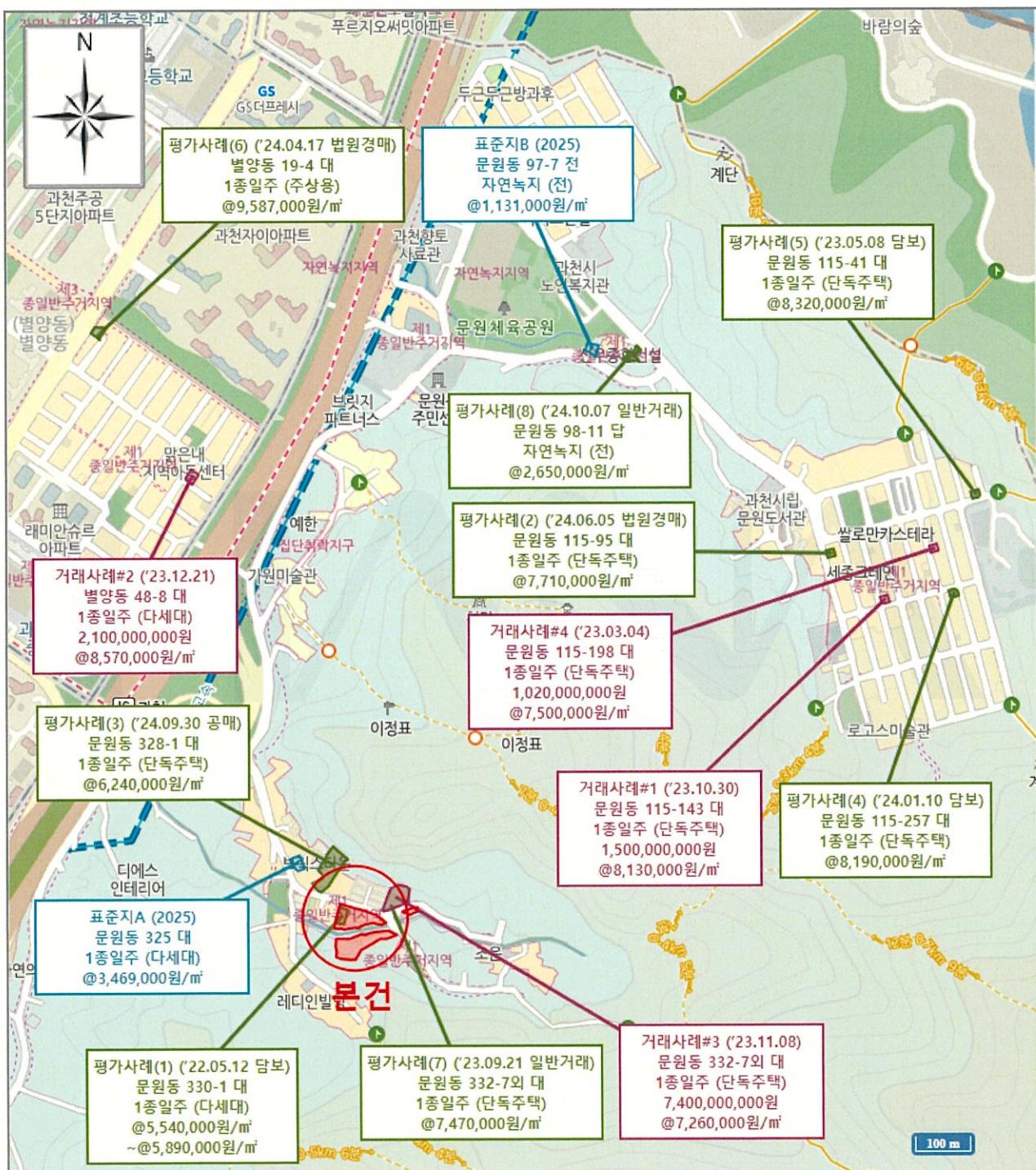
경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지



가격참고도

소재지

경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

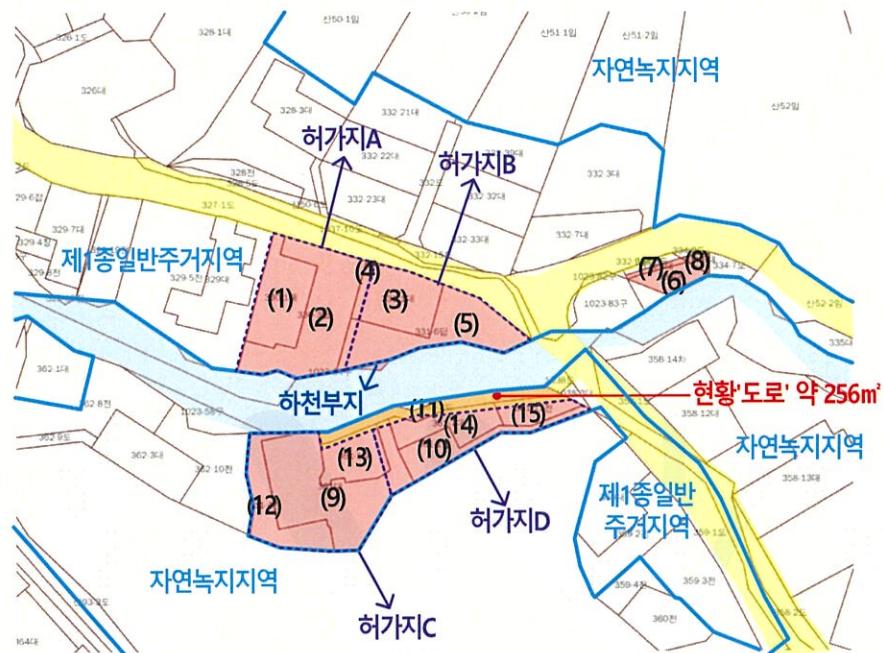
■ 평가사례

■ 거래사례

지적도



S : 1 / 2,000



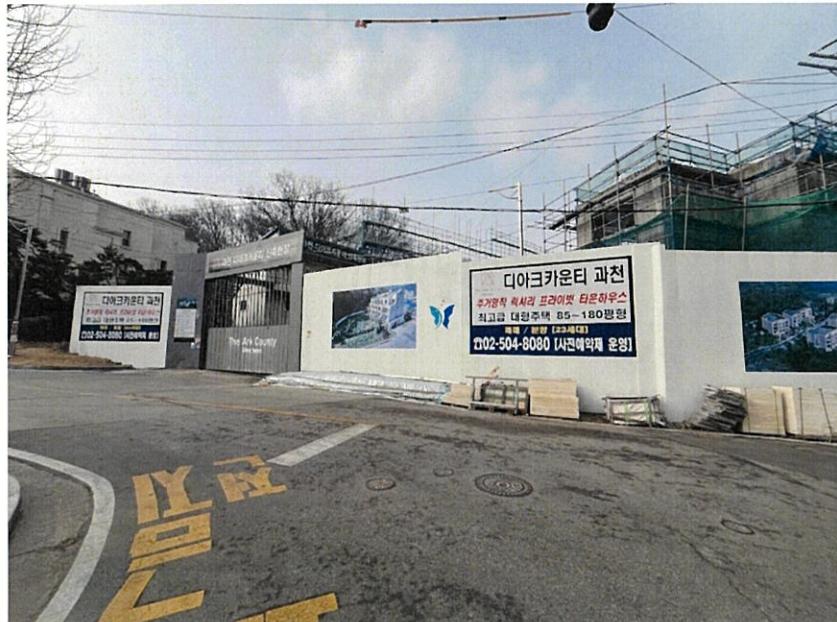
[토지목록]

- (1) 330-1 (공부 대 331㎡)
- (2) 330-3 (공부 담 553㎡)
- (3) 331-1 (공부 대 330㎡)
- (4) 331-2 (공부 도로 6㎡)
- (5) 331-6 (공부 담 482㎡)
- (6) 334 (공부 대 96㎡)
- (7) 334-4 (공부 대 19㎡)
- (8) 334-6 (공부 대 23㎡)
- (9) 361 (공부 대 657㎡)
- (10) 361-1 (공부 잡종지 194㎡)
- (11) 361-3 (공부 도로 194㎡)
- (12) 361-4 (공부 전 241㎡)
- (13) 361-5 (공부 대 200㎡)
- (14) 361-7 (공부 대 194㎡)
- (15) 361-11 (공부 전 122㎡)

범례	평가대상토지 도로선 도시계획선	용도지역구분선 평가건물1층 평가건물2층	평가건물3층이상 평가제외건물 제시외건물
----	------------------------	-----------------------------	-----------------------------

사진용지

소재지	경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지
-----	--------------------------



본건 전경 - 동측 인근에서 촬영



본건 전경 - 북측 인근에서 촬영

사진용지

소재지	경기도 과천시 문원동 330-1 외 14필지
-----	--------------------------



본건 전경 - 허가지 A,B



본건 전경 - 허가지 C,D

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)부림저축은행
경기도 과천시 문원동 359외 1필지
건명 : 문원동359연립주택
통칭 '디아크카운티' 부동산 감정평가
감정평가서 번호 : 하나 250320-00-033-02



이 감정평가는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 있으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사 김도곤



감정평가사

이명기

이

명



감정평가액	일백사십칠억구천만원정 (₩14,790,000,000.-)				
의뢰인	(주)부림저축은행		감정평가 목적	공매	
제출처	(주)부림저축은행		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 03. 24	2025. 03. 24	2025. 03. 25
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)	사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가
	구분건물	4세대	구분건물	4세대	-
		이	하	여	백
	합계				₩14,790,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사평가는 감정평가사 이수진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 과천시 문원동 소재 '시가목골어린이공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 (주)부림저축은행의 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 |

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 일반거래(공매) 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 소유자 제시 '건축물현황도'와 현황 표기 및 점유 상태 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사 협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ⑤ 후첨 '사진용지' 중 본건 내부 사진은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 어려워 2024.06.18. 일자 평가 당시에 촬영한 사진을 첨부하였는바 공매 진행시 참고바람.

(구분건물)감정평가명세표

페이지: 1

건물명		문원동359 연립주택 제1층 제101호 외 3개호						
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
가	경기도 과천시 문원동 [도로명주소] 경기도 과천시 사기막길 84	359, 359-2 문원동359 연립주택 359 359-2 상동 상동	공동주택 (연립주택) 연립주택 대 전 제1층 일반주거지역 제1층 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 소유권 1,2. ---- 대지권 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 소유권 1,2. ----	철근콘크리트구조 경사지붕 3층 지1층 1층 2층 3층 제1층 일반주거지역 제1층 일반주거지역 철근콘크리트구조 제1층 제101호 토지 · 건물 토 지: 건 물: 철근콘크리트구조 제2층 제201호 토지 · 건물 토 지: 건 물: 소유권 1,2. ----	501.82	336.94	339.94	295.22
					330			
					324			
					160.28	160.28	3,040,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 260.98m ²
					106.06	106.06		
					654 x----			
					654			
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 소유권 1,2. ----				

(구분건물)감정평가명세표

페이지: 2

건물명		문원동359 연립주택 제1층 제101호 외 3개호						
일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
다				대지권 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 2층 156.93 3층 60.9 소유권 1,2. ---- 대지권	654 217.83 179.26 654 x---- 654	토지 · 건물 토 지: 건 물: 4,540,000,000	배분내역 867,000,000 2,023,000,000 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 354.69m ²	
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 212.89 소유권 1,2. ---- 대지권	212.89 156.74 654 x---- 654	토지 · 건물 토 지: 건 물: 4,320,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 346.64m ²	
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 1,296,000,000 3,024,000,000	
합계							₩14,790,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 과천시 문원동 359외 1필지 문원동359연립주택 통칭 '디아크카운티' 제1층 제101호 외 3개호		
도로명주소	경기도 과천시 사기막길 84 (문원동)		
	주용도	공동주택(연립주택) 5세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.06.08	
	건물규모	층수 연면적	지하 1층/지상 3층 1,473.92 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1/101	공동주택 (연립주택)	160.28	100.7	260.98	106.06	61.41
나	2/201	공동주택 (연립주택)	160.28	100.7	260.98	106.06	61.41
다	2/202	공동주택 (연립주택)	217.83	136.86	354.69	179.26	61.41
라	3/301	공동주택 (연립주택)	212.89	133.75	346.64	156.74	61.42
합계 (4개호)			751.28	472.01	1,223.29	548.12	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	문원동 359외	-/ 1/102	공동주택 (연립주택)	153.93	250.63	3,200,000,000 (@20,800,000)	2024.06.28 (2023.06.08)	동일 건물
#2	운중동 875	108/ 1/114	연립주택	180.28	331.3183	3,500,000,000 (@19,400,000)	2023.10.14 (2010.12.07)	-
#3	운중동 987	703/ 3/302	연립주택	131.23	229.2577	2,555,000,000 (@19,500,000)	2024.09.05 (2010.06.07)	-
#4	갈현동 2	A/ 3/302	다세대 주택	84.18	136.22	1,130,000,000 (@13,400,000)	2022.10.01 (2021.08.09)	-
#5	중앙동 7-15	바인포레/ 3/302	다세대 주택	63.94	73.26	970,000,000 (@15,200,000)	2022.11.11 (2022.05.30)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#6	중앙동 97외	122/ 6/601	공동주택 (아파트)	151.9454	324.9703	3,820,000,000 (@25,100,000)	2024.05.22 (2020.03.31)	-
#7	부림동 96	711/ 9/901	공동주택 (아파트)	114.92	235.79	2,610,000,000 (@22,700,000)	2024.08.12 (2020.12.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가 ~ 라

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.28/ 2025.03.24	
경기 경부1권 연립다세대	1.325% (1.01325)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	98.1
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 98.1) / 98.1$ ≈ 1.01325	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900	주거용
나)	#1	1.00	1.00	0.95	0.90	0.855	주거용
다)	#1	1.00	1.00	1.10	0.90	0.990	주거용
라)	#1	1.00	1.00	1.07	0.90	0.963	주거용

단지외부요인 : 본건 일련번호 가)~라)는 거래사례 #1과 동일한 건축물 내에 소재하여 동일함.

단지내부요인 : 본건 일련번호 가)~라)는 거래사례 #1과 동일한 건축물 내에 소재하여 동일함.

호별요인 : 본건 일련번호 가)는 거래사례 #1과 대체로 대등함.

- 본건 일련번호 나)는 거래사례 #1 대비 서비스 면적(테라스) 등에서 열세함.

- 본건 일련번호 다), 라)는 거래사례 #1 대비 서비스 면적(복층) 등에서 우세함.

기타요인 : 부동산 경기 등을 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)		
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)				
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)								
가	1/101	160.28	#1	20,800,000	1.000	1.01325	0.900	18,968,040	3,040,197,451	3,040,000,000		
나	2/201	160.28	#1	20,800,000	1.000	1.01325	0.855	18,019,638	2,888,187,578	2,890,000,000		
다	2/202	217.83	#1	20,800,000	1.000	1.01325	0.990	20,864,844	4,544,988,968	4,540,000,000		
라	3/301	212.89	#1	20,800,000	1.000	1.01325	0.963	20,295,802	4,320,773,287	4,320,000,000		
합계		751.28	-	-	-	-	-	-	-	14,790,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유m ²)	기타
인근 고급 연립주택	기존 상가지대	소로한면	19,000,000-22,000,000	1종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	문원동 359외1필지 1/101	공동주택 (연립주택)	160.28	260.98	2,630,000,000	2024.06.18	담보
					(@16,400,000)		
(2)	문원동 359외1필지 2/201	공동주택 (연립주택)	160.28	260.98	2,580,000,000	2024.06.18	담보
					(@16,100,000)		
(3)	문원동 359외1필지 2/202	공동주택 (연립주택)	217.83	354.69	3,930,000,000	2024.06.18	담보
					(@18,000,000)		
(4)	문원동 359외1필지 3/301	공동주택 (연립주택)	212.89	346.64	3,840,000,000	2024.06.18	담보
					(@18,000,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(5)	중앙동 14-4 3/301	공동주택 (다세대주택)	60.07	68.76	815,000,000	2024.10.22 (2020.10.16)	담보	-
					(@13,600,000)			
(6)	별양동 24-7 -/4/402	공동주택 (다세대주택)	19.67	25.1	309,000,000	2023.05.22 (2023.05.23)	담보	-
					(@15,700,000)			
(7)	운중동 875 107/1/104	연립주택	192.81	354.346	3,600,000,000	2024.02.06 (2010.12.07)	담보	-
					(@18,700,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별 구 분	경기 과천시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	11,295,500,000	10,450,657,695	92.5	30	15	50.0
다세대	7,141,500,000	6,565,211,029	91.9	21	11	52.4
아파트	2,325,000,000	2,169,390,000	93.3	5	2	40.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제1층 제101호			
가	제1층 제101호	160.28	106.06	3,040,000,000
나	제2층 제201호	160.28	106.06	2,890,000,000
다	제2층 제202호	217.83	179.26	4,540,000,000
라	제3층 제301호	212.89	156.74	4,320,000,000
합계		751.28	548.12	14,790,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

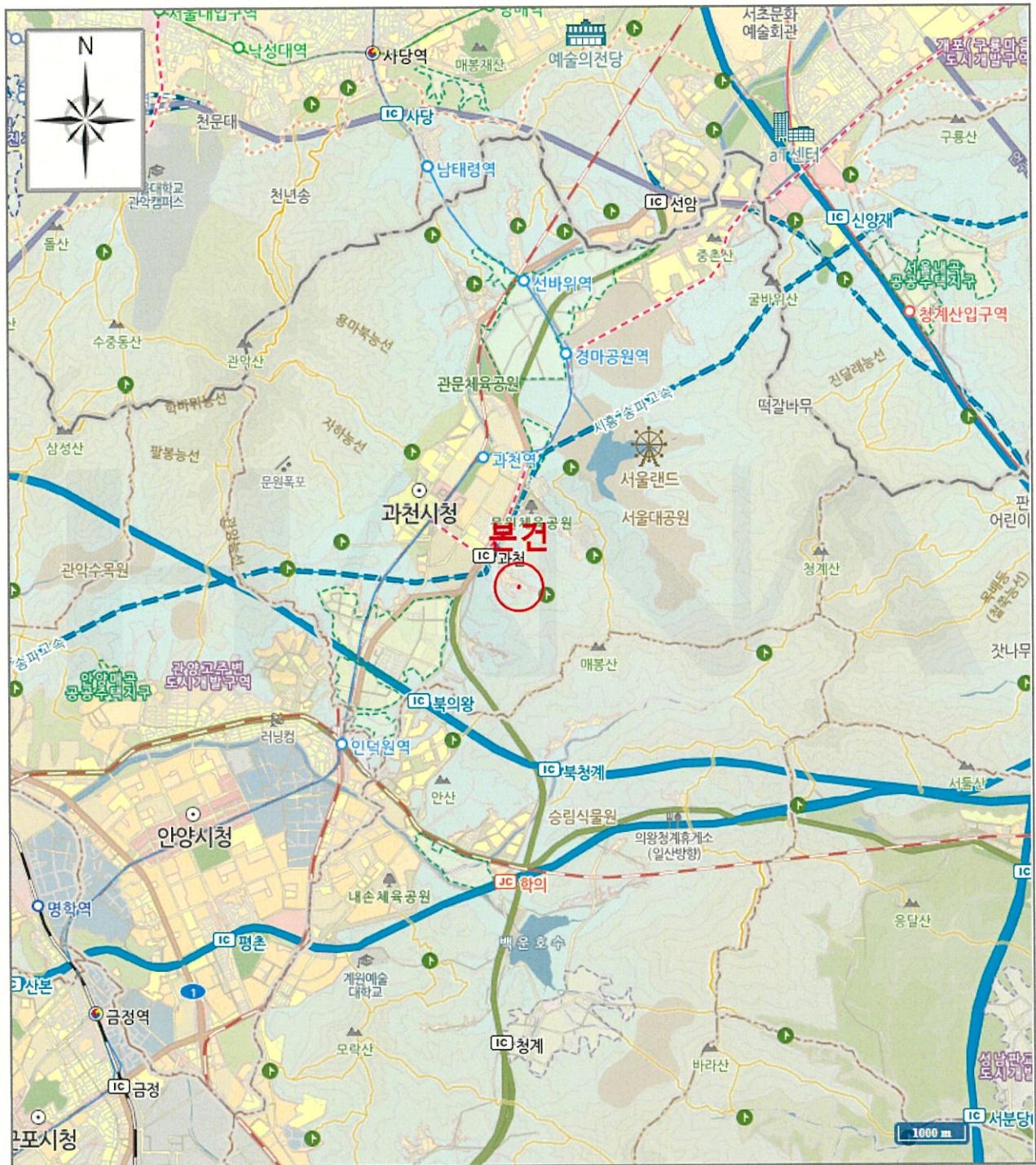
(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 경기도 과천시 문원동 소재 '시가목골어린이공원' 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하는 기존 주택지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.
교통상황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.
인접도로상태	본건 북동측으로 노폭 약 8~9m 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	<p>■ 일련번호 1) 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-02-03)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함</p> <p>■ 일련번호 2) 도시지역(2015-05-19), 제1종일반주거지역(2020-08-14), 지구단위계획구역(2015-05-19), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 제1종 지구단위계획의 상세계획은 도시정비과 별도확인요함임.</p>
건물구조	일련번호 가) 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층건 중 제1층 제101호 외 3개호로서, 외벽 : 석재 타일붙임 마감 등, 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등, 바닥 : 대리석깔기, 마루깔기, 타일깔기 마감 등, 창호 : 하이샷시 프레임 등의 창호임.
이용상황	기준시점 현재 본건 전체 연립주택으로 이용중임. 일련번호 (가) : 현관, 거실, 주방 겸 식당, 방3, W.C2, 테라스 등, 일련번호 (나) : 현관, 거실, 주방 겸 식당, 방3, W.C2, 테라스 등, 일련번호 (다) : 현관, 거실, 주방 겸 식당, 방4, W.C2, 테라스, 다락 등, 일련번호 (라) : 현관, 거실, 주방 겸 식당, 방3, W.C2, 테라스, 다락 등
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역 위치도

소재지

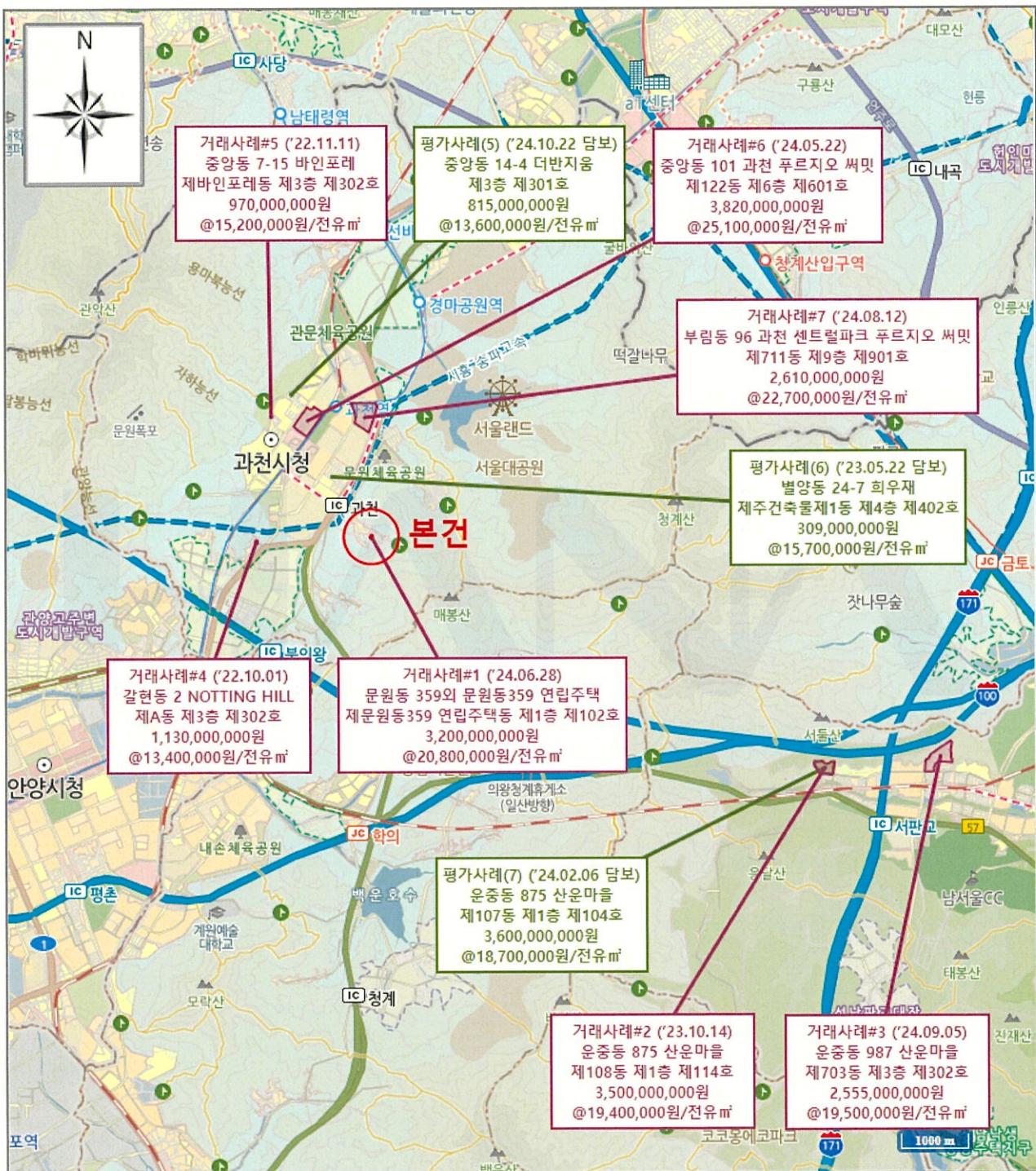
경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



가격참고도

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



[범례]

■ 본 건

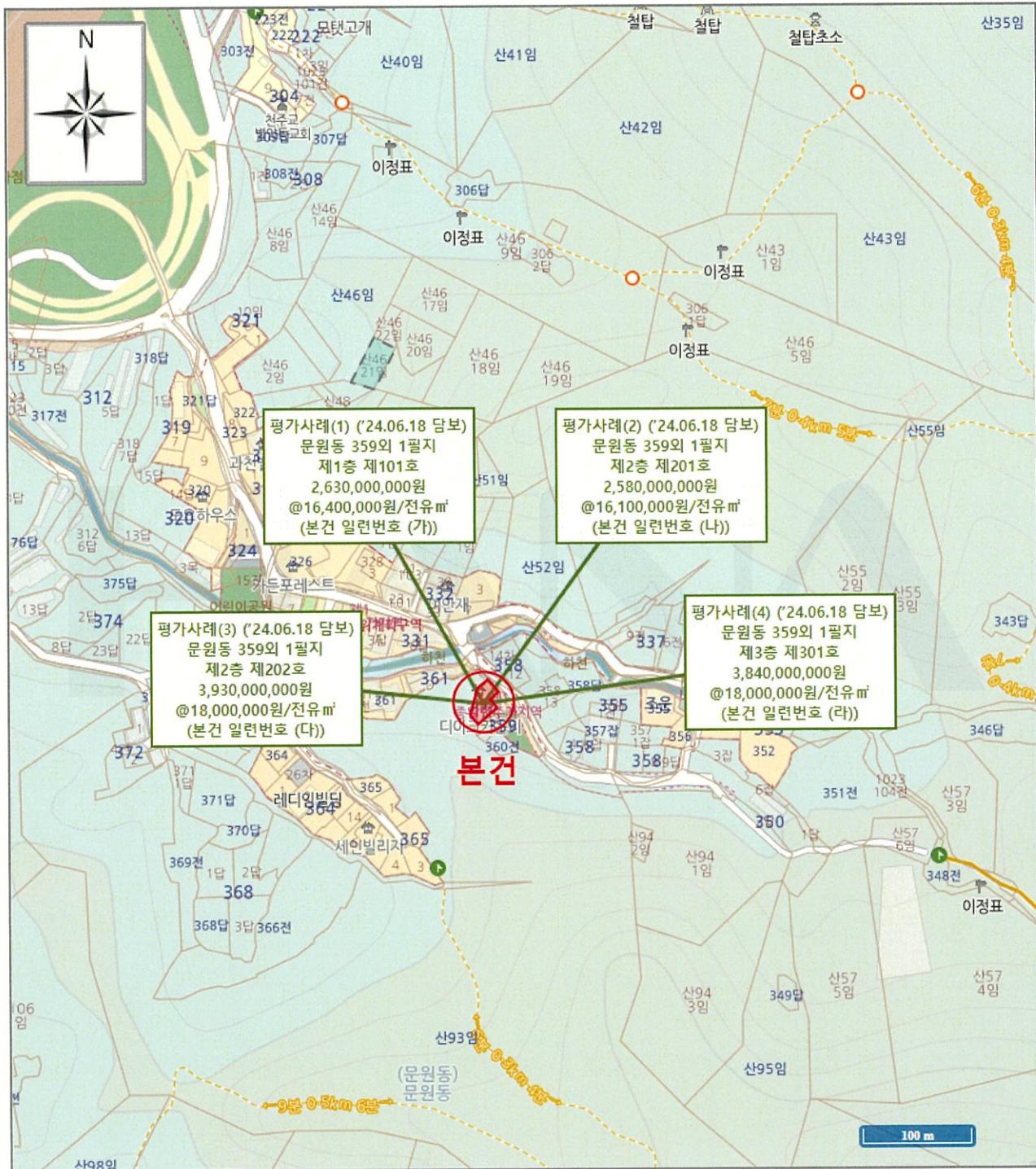
■ 평가사례

■ 거래사례

가격참고도

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지 (본건 평가사례)



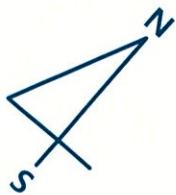
[범례]

■ 본 건

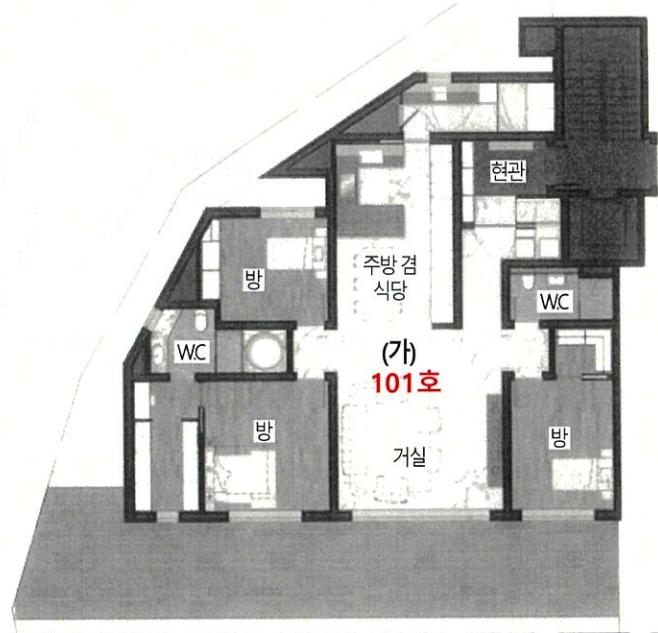
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도

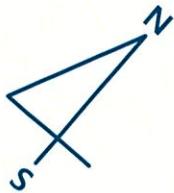


통칭 '디아크카운티' 제1층 제101호 외 3개호
(호별배지도 및 내부구조도)

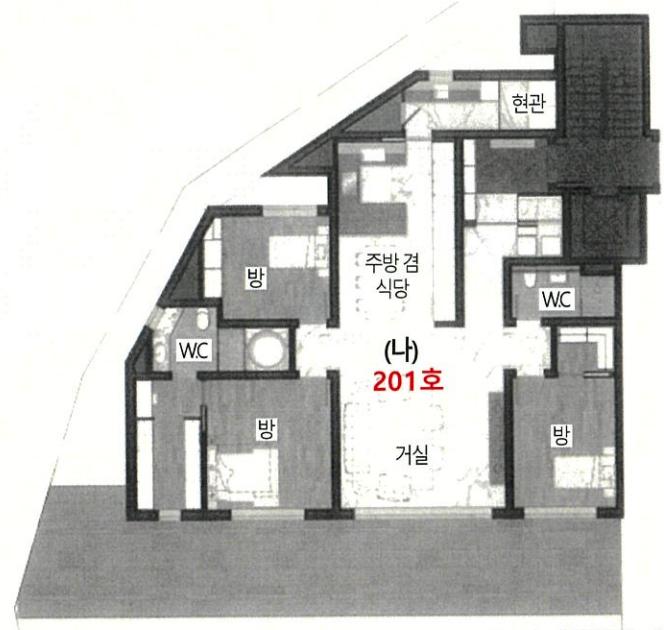


[제 1층]

건물내부구조도 및 임대개황도

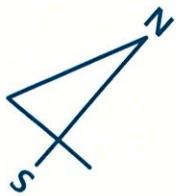


통칭 '디아크카운티' 제1층 제101호 외 3개호
(호별배치도 및 내부구조도)

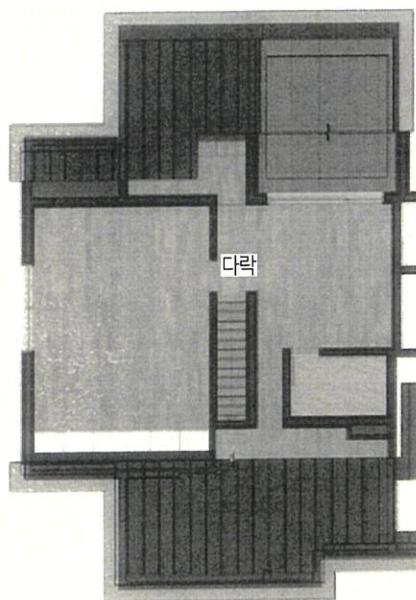


[제 2층]

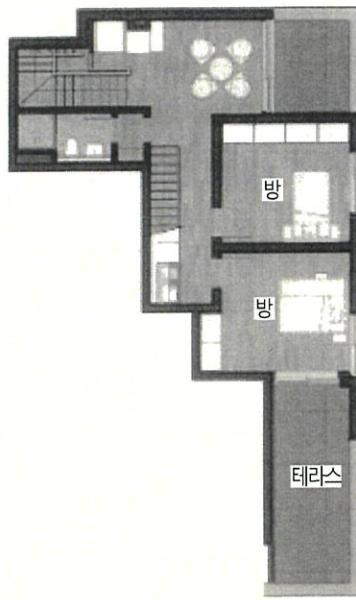
건물내부구조도 및 임대개황도



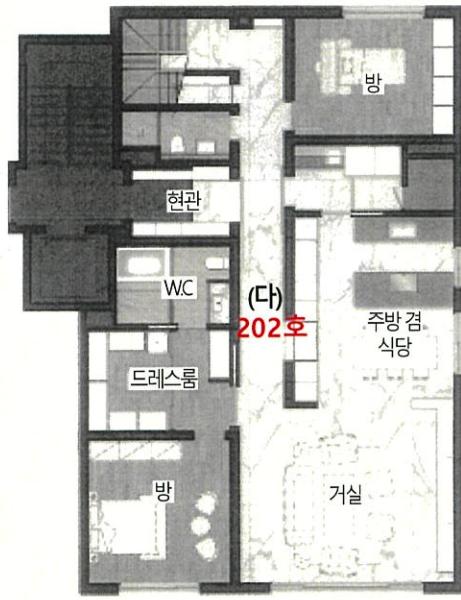
통칭 '디아크카운티' 제1층 제101호 외 3개호
(호별배지도 및 내부구조도)



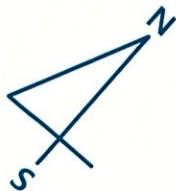
[제 3층]



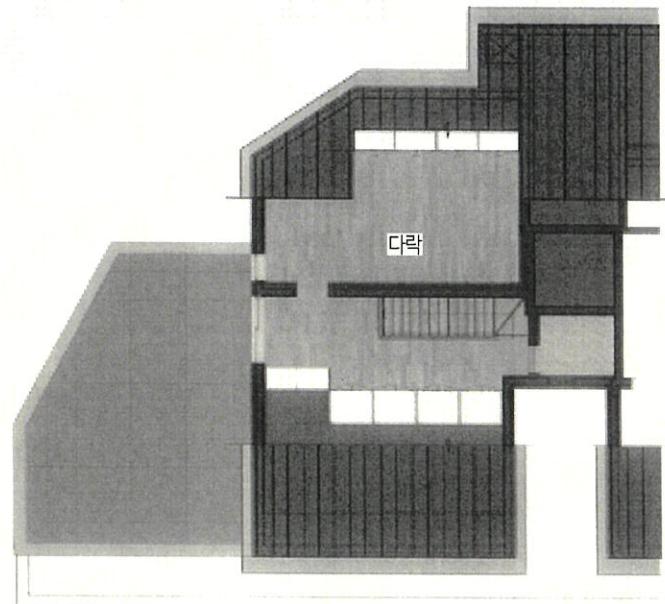
[제 1층]



건물내부구조도 및 임대개황도



통칭 '디아크카운티' 제1층 제101호 외 3개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 3층]

사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



본건 전경 - 남동측에서 촬영



주위 환경 - 남동측에서 촬영



주위 환경 - 북서측에서 촬영

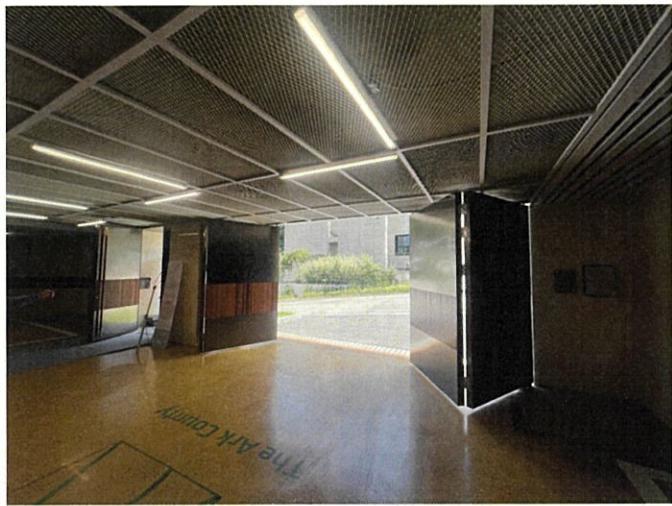


본건 주차장 내부

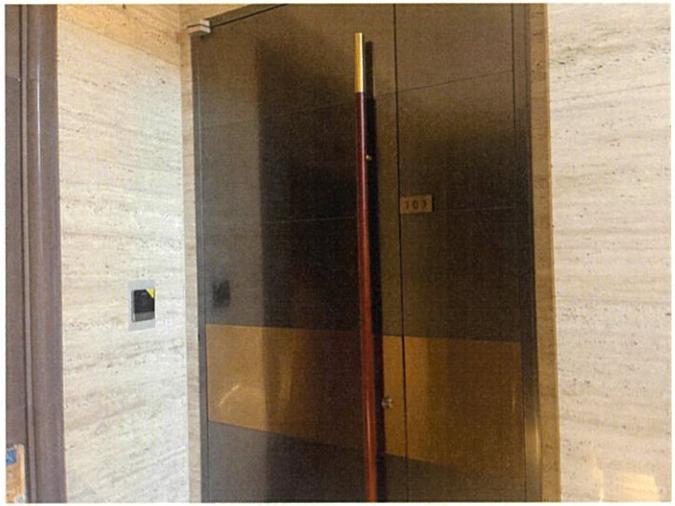
사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



본건 주차장 출입문



본건 호수 전경 - 101호



본건 호수 전경 - 102호

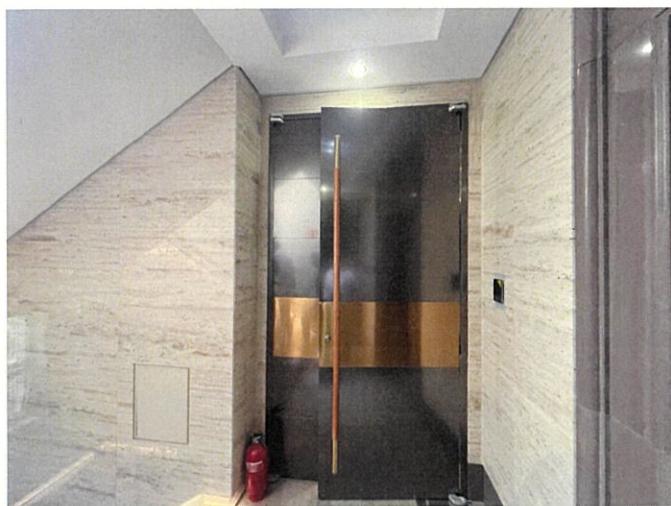


본건 호수 전경 - 201호

사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



본건 호수 전경 - 202호



본건 호수 전경 - 301호



본건 101호 내부 - 현관 등



본건 101호 내부 - 주방 겸 식당

사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



본건 101호 내부 - 거실



본건 101호 내부 - 테라스



본건 101호 내부 - 드레스룸



본건 101호 내부 - 화장실 등

사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



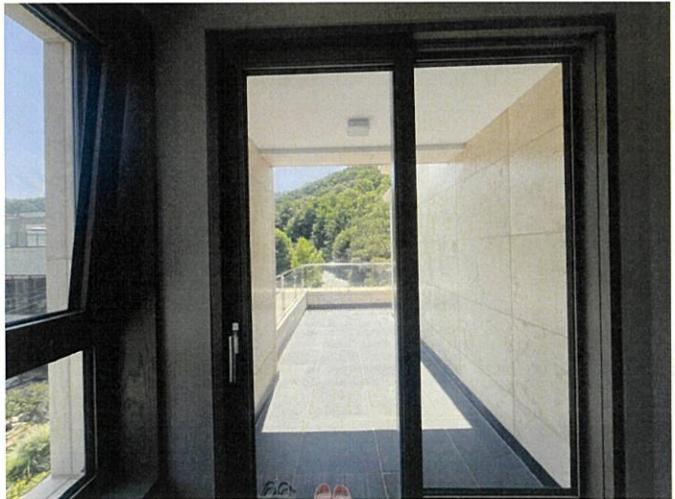
본건 202호 내부 - 거실, 주방 등



본건 202호 내부 - 방



본건 202호 내부 - 방



본건 202호 내부 - 테라스

사진용지

소재지

경기도 과천시 문원동 359 외 1필지



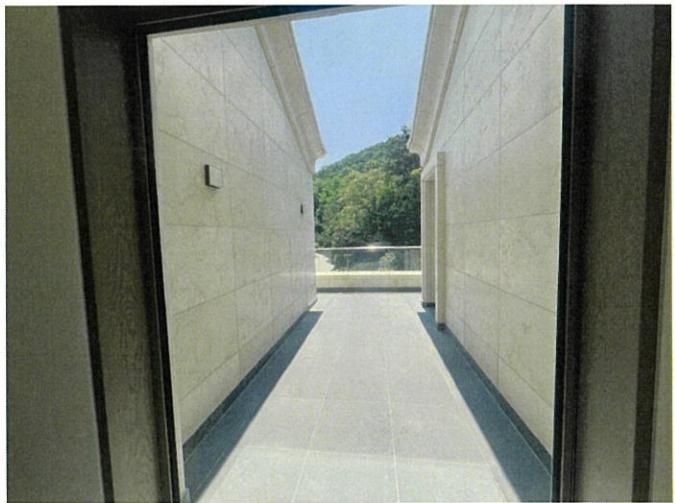
본건 202호 내부 - 거실 등



본건 301호 내부 - 거실 등



본건 301호 내부 - 거실 등



본건 301호 내부 - 테라스 등

사진용지

소재지	경기도 과천시 문원동 359 외 1필지
-----	-----------------------



본건 301호 내부 - 다락 등