

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박환희 소유물건(2024타경6474)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중

감정서번호 : JS2410-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

정석감정평가사사무소

TEL. 010-2773-0061

FAX. 0505-182-3482

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 석

(인)

감정평가액	사억칠천구백오십오만이천이백원정 (₩479,552,200.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박환희 (2024타경6474)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.05	2024.11.05	2024.11.05		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	387	토지	387	-	249,981,000
	건물	124.16	건물	124.16	1,820,000	225,971,200
	제시외건물	9	제시외건물	9	-	3,600,000
합계					₩479,552,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I | 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 광주시 퇴촌면 우산리 소재 “천진암계곡” 북측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서, 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-2	354	대	계획관리	352,400
3	경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-8	33	도로	계획관리	107,500

나. 건물

기호	구조	주용도	규모	연면적(㎡)	사용승인일
2	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	단독주택	지상 2층	124.16	2021.07.21.

4. 감정평가의 조건: 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 방법

가. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 비교방식에 의하였음.

나. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가방식에 의하되 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음.

6. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2024년 11월 5일로 함.

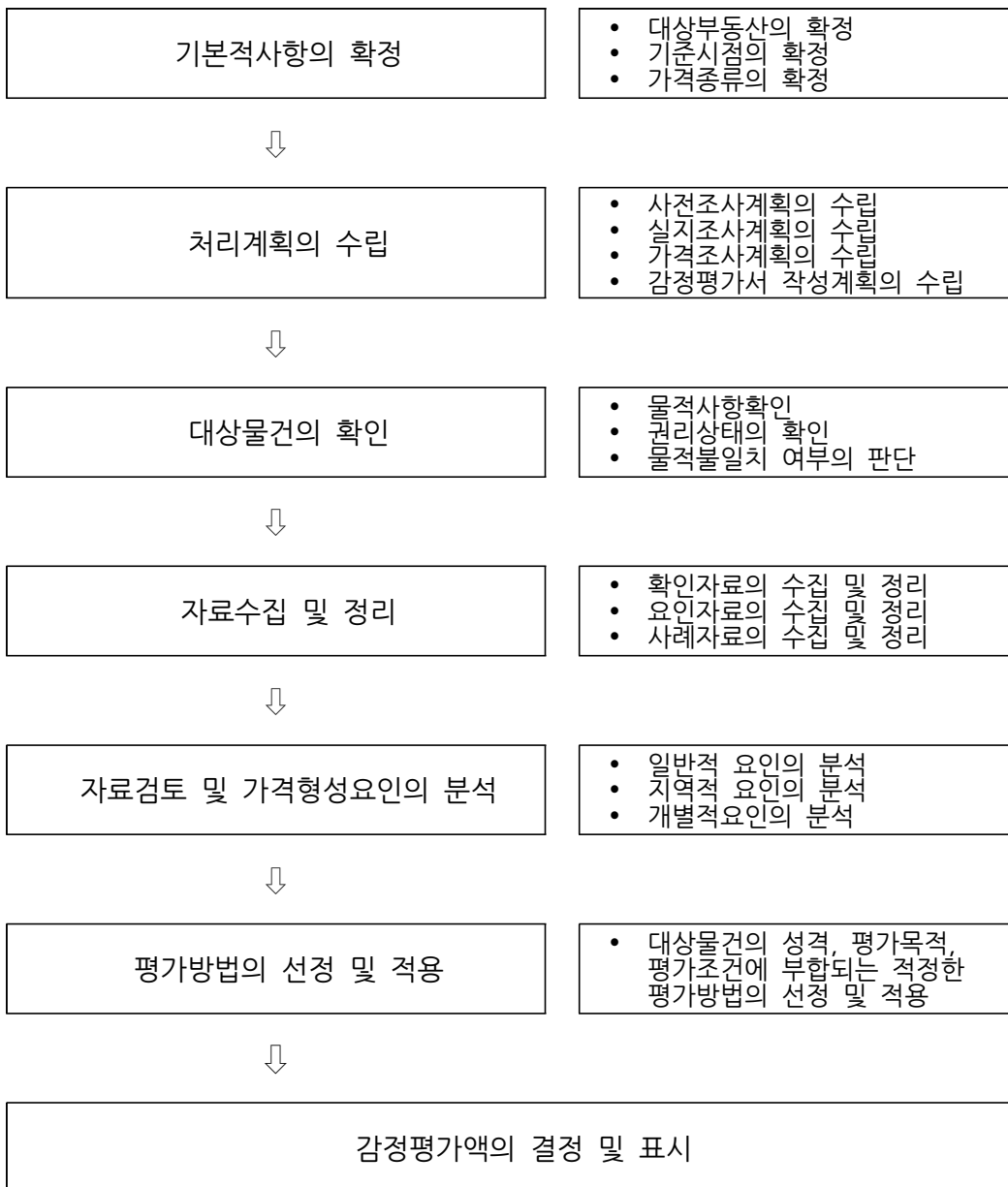
7. 기타 참고사항

- 본건 건물 내부는 폐문 부재 등으로 인하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였음.
- 본건 지상의 수목은 토지와 따로 거래될 만한 것이 없는 것으로 사료되므로, 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호3은 현황 도로인 바, 도로만의 거래사례가 희귀하므로, 경매의 기준이 되는 가격을 정하기 위해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조 제1항 제2호를 원용하여 평가하는 방법 이외에는 별다른 방법이 없으므로 이에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출근거

1. 토지의 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제2항 제1호에 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.

구분	본건1	표준지	지 번 도
소재지	퇴촌면 우산리 192-2	퇴촌면 우산리 188-2	
면적(㎡)	354	475	
지목	대	대	
용도지역	계획관리	계획관리	
이용상황	단독주택	단독주택	
도로조건	세로(가)	세로(가)	
형상 지세	세장형 완경사	부정형 완경사	
공시지가 (원/㎡)	352,400	326,000	
공시 기준일	'24.1.1.	'24.1.1.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

1) 지가변동률

기 간	용도지역별	비고
	경기도 광주시 계획관리지역	
2024.01.01. ~ 2024.09.30.	1.948%	2024년 9월 지가변동률 누계
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	0.175%	2024년 9월 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.11.05.)	2.162%(1.02162배)	$(1 + 0.01948) * (1 + 0.00175 * 36/30) \approx 1.02162$

*2024년 10월 이후의 지가변동률이 고시되지 아니하여 2024년 9월 변동률을 연장적용함.

2) 생산자물가상승률 (기준일 2020년 = 100) - (한국은행자료 기준)

$$\frac{\text{2024년 9월}}{\text{2023년 12월}} = \frac{119.17}{117.56} \approx 1.01370$$

3) 적용 시점수정치

결정의견	생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해 지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.
적용 시점수정치	1.02162배

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	본건과 표준지는 인근지역에 위치하는바 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.00

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	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
환경조건	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 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
	위험 및 혐오시설 등	특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
검토의견	본건은 면적 등 제반 획지조건에서 표준지보다 우세함.						
기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.33	0.347
검토의견	본건은 기호1의 인근토지로서 도로임.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누 16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정을 위한 조사, 분석 자료

가) 본 건의 최근 3년간 개별공시지가

구분	2022년	2023년	2024년
기호 1	369,700	350,700	352,400
기호 3	112,800	107,000	107,500

나) 인근 유사 토지의 시세수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	주택지대	단독주택	세로	540,000~750,000	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 평가전례(한국감정평가사협회 자료)

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가 (원/㎡)	격차율	기준시점 평가목적
A	우산리 222	계획관리 단독주택	세로(가)	287	674,000	417,900	1.61	'24.02.23 경매
B	우산리 186-1	계획관리 단독주택	세로(가)	711	640,000	343,900	1.86	'24.01.11 담보

라) 매매사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	매매 시점	사용 승인일
				건물연면적(㎡)				
C*	우산리 243외	계획관리 단독주택	세로 (가)	656	580,000	600,070	2024. 09.09.	2003. 11.26.
				207.06				
D*	우산리 294-16외	계획관리 단독주택	세로 (가)	613	665,000	544,193	2023. 05.26.	2020. 08.04.
				192.68				

*토지가격의 배분

기호	건물면적	건물단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	거래가격(원)	토지가격 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
C	207.06	900,000	186,354,000	580,000,000	393,646,000	656	600,070
D	192.68	1,720,000	331,409,600	665,000,000	333,590,400	613	544,193

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례 기준 그 밖의 요인 보정치의 산출

가) 비교사례의 선정

선정 비교사례	기호 B
비교사례 선정의견	상기 인근 평가전례 및 매매사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 바 비교사례를 선정하였음.

나) 비교사례 기준 표준지 가격

사례기호	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인*	표준지 가격 (원/㎡)
B	640,000	1.00	1.02112	1.00	1.000	653,517
사정보정치	본 사례는 시가 대비 대체로 유사하게 평가된 것으로 생각됨.(1.00)					
시점수정치	2024.01.11. ~ 2024.11.05. 의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정함.					
지역요인비교	대상 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	사례B	표준지	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	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			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대체로 유사함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
	개별요인계		1.00	1.000	상승식 연산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 표준지공시지가 기준 표준지 가격

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격 (원/㎡)
1	326,000	1.02162	1.00	1.000	333,048

라) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	①-비교사례 기준가격(원/㎡)	②-공시지가 기준가격(원/㎡)	보정치의 산출(① / ②)
1	653,517	333,048	1.9622

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	본건 주변의 지가수준, 거래동향, 인근의 매매사례, 평가전례 등을 종합적으로 참작하고, 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인 보정치	1.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	326,000	1.02162	1.00	1.050	1.96	685,413	685,000
3	326,000	1.02162	1.00	0.347	1.96	226,513	227,000

사. 토지가격의 산정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가격(원)
1	354	685,000	242,490,000
3	33	227,000	7,491,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물의 평가

가. 표준신축단가 (2023년 건물신축단가표, 한국부동산원)

대분류	중분류	구조	급수	표준신축단가 (원/㎡)	내용연수
단독주택	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45~55)
			3	1,815,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

상기의 건물신축단가표를 참고로 하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정함.

기호	구분	사정면적 (㎡)	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	124.16	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	45년	1,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.(관찰감가 적용)

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)	비고
2	1,2층	1,950,000	45	3	3	42/45	1,820,000	-

라. 건물가격의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	건물단가 (원/㎡)	결정가격(원)	비고
2	1,2층	124.16	1,820,000	225,971,200	-

*제시외건물의 평가

㉠목조 판넬지붕 창고 약9㎡ : 일괄 3,600,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV | 시산가액의 조정

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에 의거, 토지의 경우 거래사례비교법에 의해 토지가격을 산출하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지가격과 비교하여 합리성을 검토하기로 함. 한편 건물의 경우 건물만의 거래사례나 임대사례가 희귀하여 다른 방식에 의한 시산가액 조정이 곤란하므로, 토지만을 검토함.

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격

가. 거래사례의 선정

상기 제시된 거래사례 중 본건 인근에 위치하며 용도지역 등 공법상 제한이 유사하고 비교적 최근에 거래된 사례로서 최근 부동산 경기변동을 가장 잘 반영하고 있다고 생각되며, 비교가능성이 높은 사례인 사례C를 선정함.

나. 거래사례 토지단가

사례토지단가: (C) 600,070원/㎡

다. 사정보정: 인근 유사 거래사례 등을 볼 때 대체로 적정한 사례로 판단됨.(1.00)

라. 시점수정

2024.09.09. ~ 2024.11.05.의 경기도 광주시 계획관리지역 지가변동률을 적용함.(1.00339)

마. 지역요인 비교: 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	사례C	본건1	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	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			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.05	면적 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
	개별요인계		1.00	1.050	상승식 연산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 항 목	사례C	본건2	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	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			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	1.05	면적 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	0.33	본건은 도로임.
	개별요인계		1.00	0.347	상승식 연산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례 거래가액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	600,070	1.00	1.00339	1.00	1.050	632,209	632,000
3	600,070	1.00	1.00339	1.00	0.347	208,930	209,000

3. 합리성 검토 및 시산가액의 조정

최신 거래사례를 사용한 거래사례비교법으로 산출된 토지단가와 공시지가기준법에 의한 토지단가의 차이가 약8.4%로서 크지 않으므로, 공시지가 기준법에 의하여 산출된 토지가격의 적정성이 인정됨. 법령은 공시지가 기준법을 원칙으로 하고 있는 점, 본건은 소형 신축 단독주택으로서 상대적 희소성이 있는 점 등을 감안하여 다음과 같이 본건 토지의 감정평가액을 최종 결정하기로 함.

토지평가액의 결정: (기호1) 685,000원/㎡ (기호3) 227,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V	감정평가액 결정에 관한 의견
----------	------------------------

1. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가격(원)
기호1(토지) 평가액	354	685,000	242,490,000
기호2(건물) 평가액	124.16	1,820,000	225,971,200
기호3(토지) 평가액	33	227,000	7,491,000
	소계		475,952,200
제시외건물	1건	-	3,600,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

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

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경기도 광주시 퇴촌면 우산리	192-2	대	계획관리지역	354	354	685,000	242,490,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 광주시 퇴촌면 천진암로 1091번길39-17	192-2	단독주택	철근콘크리트 구조 경사스라브지붕 2층 1층 2층	76.94 47.22	124.16	1,820,000	225,971,200	1,950,000 x 42/45
3	경기도 광주시 퇴촌면 우산리	192-8	도로	계획관리지역	33	33	227,000	7,491,000	
소 계								₩475,952,200	
㉠	[제시외건물] 경기도 광주시 퇴촌면 우산리	192-2	창고	목조 판넬지붕	9	9	-	3,600,000	
합 계								₩479,552,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 퇴촌면 우산리 소재 "천진암계곡" 북측 인근에 소재하며, 주변은 전원주택 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하여 교통편익은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,3 공히 완경사지대에 있으며, 기호1은 단독주택 부지로, 기호3은 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 세로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,3 공히 계획관리지역(계획관리) , 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 자연보전권역(수도권정비계획법), 공장설립승인지역(수도법), 특별대책지역(환경정책기본법)임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

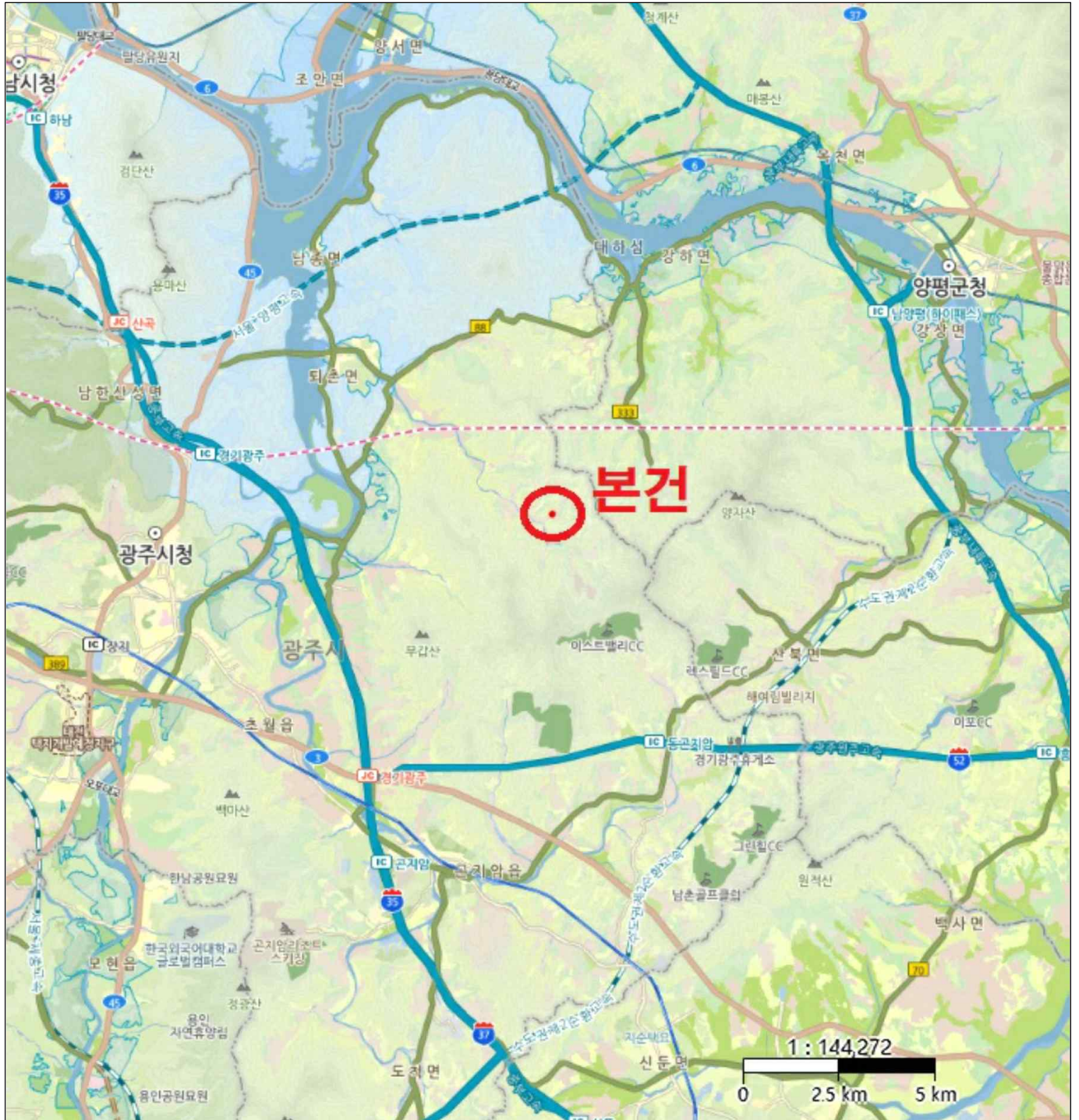
건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 중물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p>(1) 건물의 구조 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 2층건으로서, 외벽: 돌붙임 등 마감, 내벽: 벽지, 타일 등 마감, 창호: 샷시 창호임.</p>	<p>(2) 이용상태 단독주택으로 이용중임.</p>	<p>(3) 설비내역 난방설비, 급배수설비 등이 되어 있음.</p>
<p>(4) 부합물 및 중물 "지적 및 건물개황도" 참조.</p>	<p>(5) 공부와의 차이 없음.</p>	<p>(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대미상임.</p>

광역 위치도



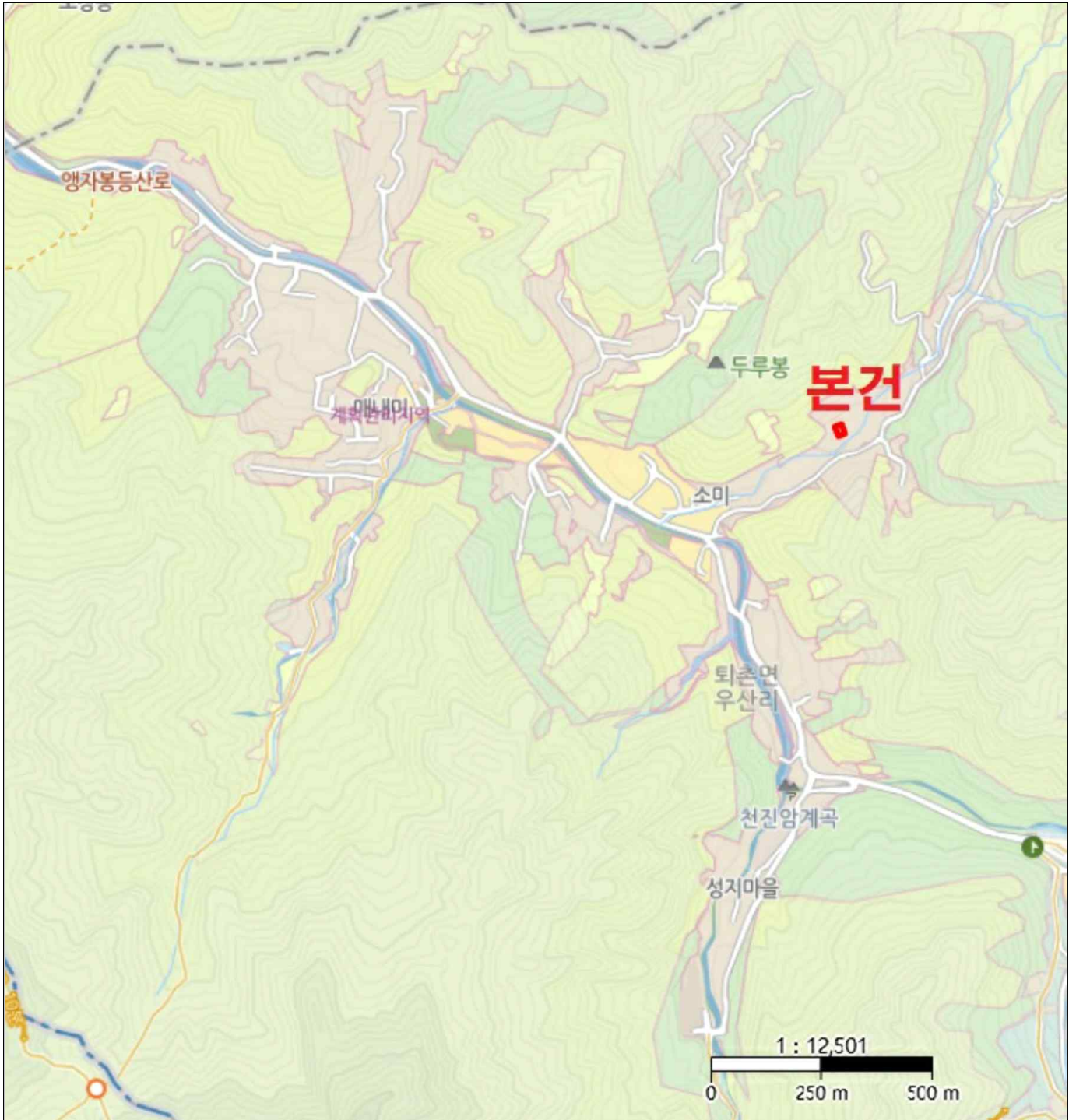
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-2
------------	-----------------------



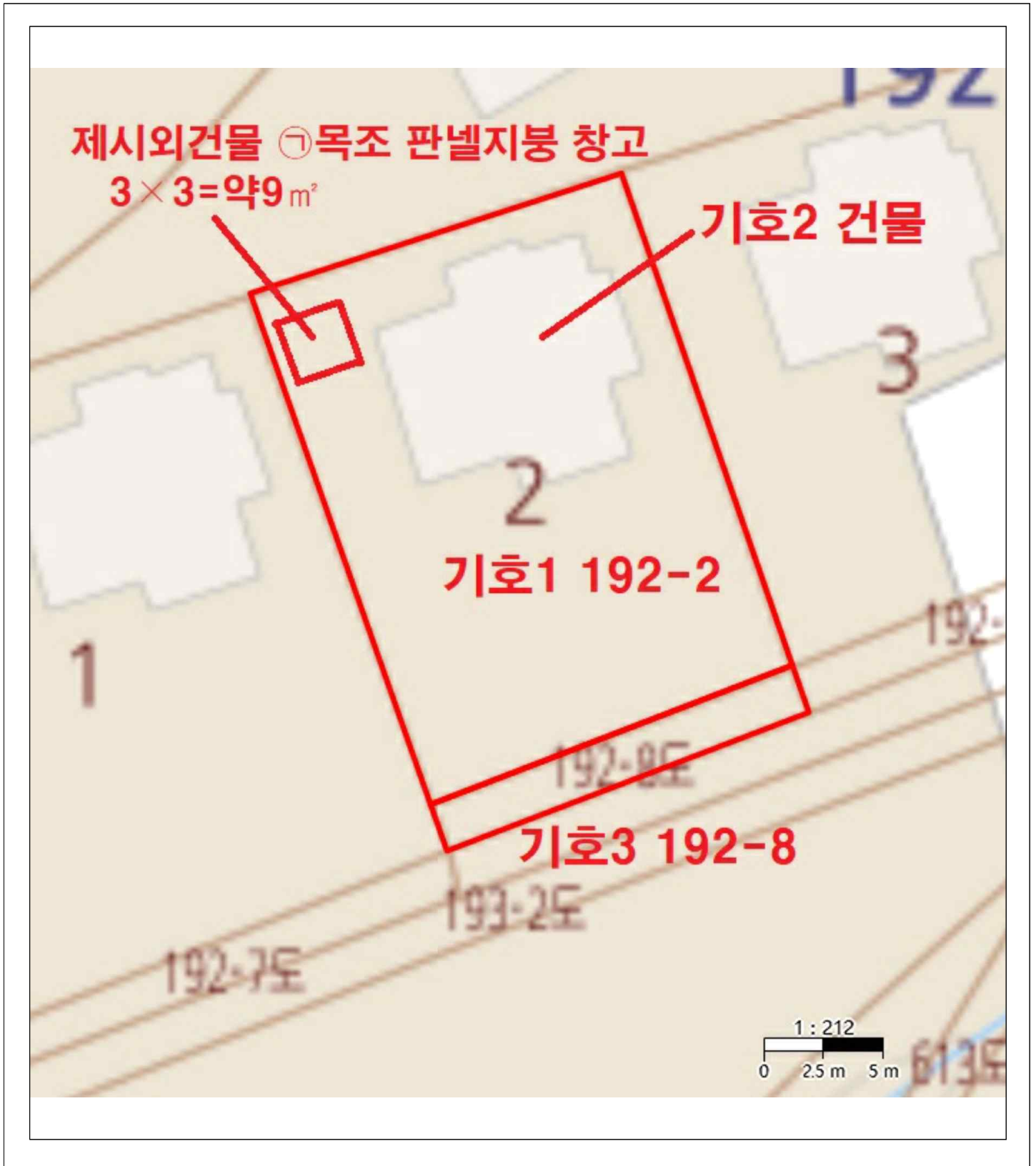
위 치 도



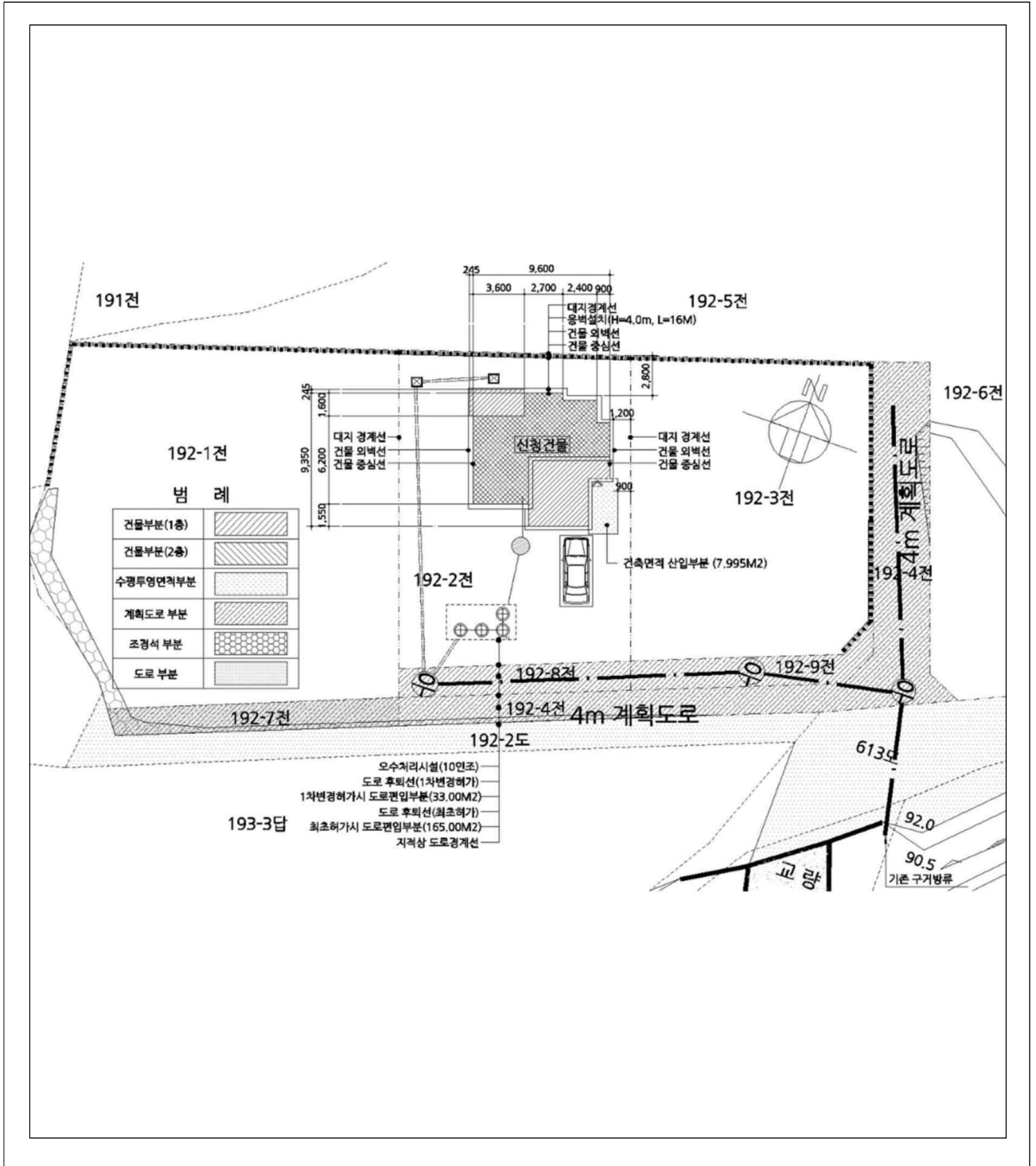
소재지	경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-2
-----	-----------------------



지적 및 건물개황도



건물개황도



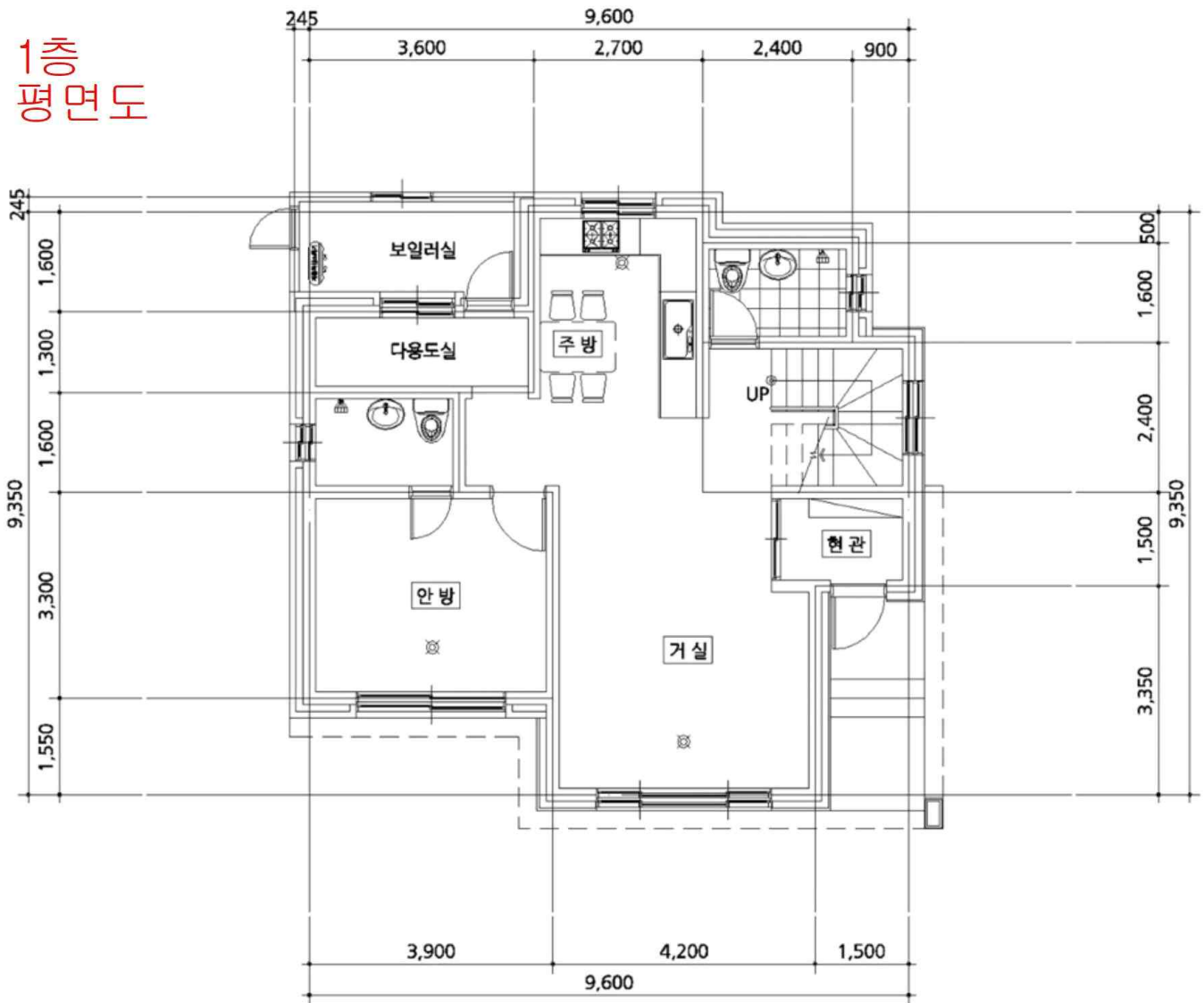
내부 구조도



소재지

경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-2

1층
평면도

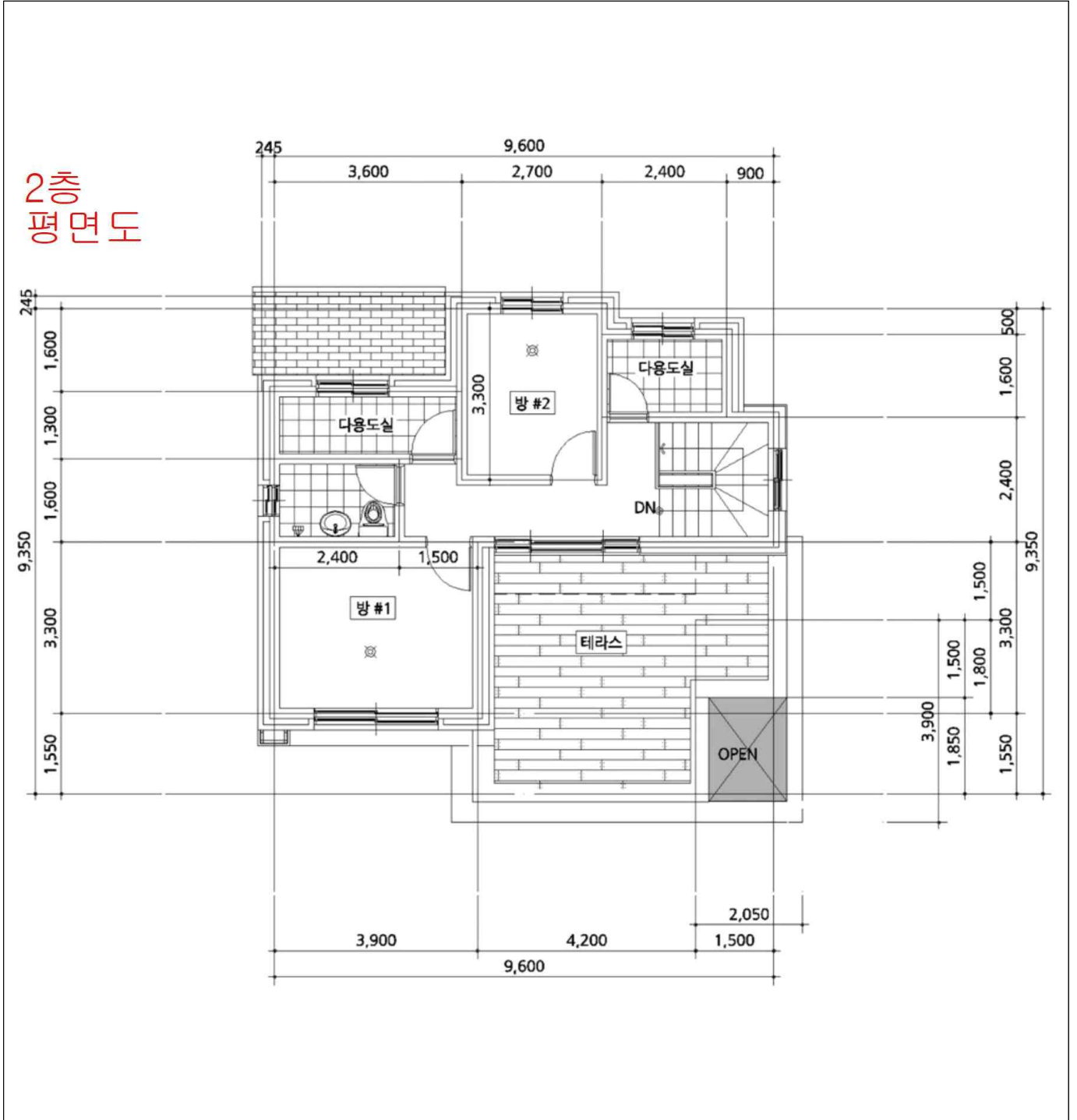


내부구조도



소재지 경기도 광주시 퇴촌면 우산리 192-2

2층
평면도



사 진 용 지



본건 및 주위환경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



제시외건물 및 본건 전경