

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김수현 소유물건(2024타경76874(2))

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 김주현

감정평가서번호: 으뜸24-05-08-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

으뜸감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 창 상 (인)

감정평가액	오억오천육백이십삼만이천원정 (₩556,232,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수현 (2024타경76874(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.01.22	2026.01.19 ~ 2026.01.22	2026.01.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,259 1 710x- 2 이	토지	2,614  하 여	-	556,232,000  백
	합 계					₩556,232,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

감정평가 대상물건은 경기도 가평군 청평면 상천리 소재 “상천리보건진료소” 동남 측에 근접되어 위치하는 부동산(토지)으로 의정부지방법원 남양주지원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준 가치 및 감정평가 조건

감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

- (1) 감정평가 대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 관계 법령과 제반 규칙을 준수하고 「감정평가에 관한 일반 이론」에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 감정평가 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 평가대상 물건마다 개별로 감정평가 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의해 「공시지가 기준법」으로 평가액을 산정하되 인근지역 토지의 거래사례, 감정평가 선례, 지가 수준 등을 종합 검토하여 합리적이고 시장성에 적절한 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 감정평가 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 01월 22일을 기준시점으로 하였음.

## 5. 기타

- (1) 감정평가 대상토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.
- (2) 감정평가 대상토지 중 기호(2)토지(상천리 683-6)은 공유 지분 관계에 있는 토지로 매각지분만 평가하되 공유지분의 위치가 확정되어 있지 아니하여 전체 평균가격으로 지분권리 면적을 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 감정평가 대상토지 중 기호(2)토지(상천리 683-6)은 지목이 “전”이나 현황 “도로”임.
- (4) 감정평가 대상토지 중 기호(4)토지(상천리 683-10) 동측 일부(약 10㎡)가 현황 “도로”이며, 이를 고려하여 전체 평균가격으로 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (5) 감정평가 대상토지상에 일부 수목이 자생하고 있으나 토지거래 관행에 따라 토지에 포함 감정평가 하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- (6) 감정평가 대상토지는 가평군청에 2017년 10월 17일자로 건축·대수선·용도변경 신고하였으며, 2020년 11월 및 12월, 2021년 02월에 건축·대수선·용도변경(변경) 신고서를 접수, 처리되었으며 2026년 01월 20일자로 가평군청에 유선문의 결과 허가사항이 유효함을 확인하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

{ 감정평가 대상토지상 건축·대수선·용도변경 신고필 사항 및 현황 }

구분	소재지	건축·대수선·용도변경 신고필 사항							현황
		건축주	용도	구조	건축 허가 면적 (㎡)	신고번호	처리일자	지적도 상 위치 기호	
1	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2	김수현	단독 주택	경량철골구조 기타지붕 (경량철골 경사지붕) 1층	67	2017 - 허가민원과 - 신축신고 - 1022	2020.11.12	A	지상에 바닥 기초공사가 극히 일부 진행되다 중단된 상태임.
2	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	김수현	단독 주택	경량철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬 경사지붕) 1층	49.03	2017 - 허가민원과 - 신축신고 - 1017	2021.02.24	B	경량철골구조 기타지붕 단층 단독주택으로 신고되어 있으나 현황 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 건물이 골조공사 중 중단된 상태임
3	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	김수현	단독 주택	경량철골구조 기타지붕 (샌드위치판넬 경사지붕) 1층	49.03	2017 - 허가민원과 - 신축신고 - 1019	2020.12.22	D	현황 착공공사 안되어 있음

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

{ 감정평가 대상토지상 건축·대수선·용도변경 신고필 사항 및 현황 }

구분	소재지	건축·대수선·용도변경 신고필 사항							현황
		건축주	용도	구조	건축 허가 면적 (㎡)	신고번호	처리일자	지적도 상 위치 기호	
4	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	김수현	단독 주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 2층 1층 2층  (연면적)	73.35  73.35 62.82  (136.17)	2017 - 허가민원과 - 신축신고 - 1020	2021.02.24	E	현황 착공공사 안되어 있음
5	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	김수현	단독 주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 2층 1층 2층  (연면적)	73.35  73.35 62.82  (136.17)	2017 - 허가민원과 - 신축신고 - 1021	2021.02.24	C	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 2층 건물로 신고되어 있으나 현황 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 건물이 골조공사 중 중단된 상태임

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ※ 상기 건축·대수선·용도변경 신고필 사항 및 현황의 차이점

- 후첨된 지적도상 건축허가지 기호(B) 지상에도 건축허가 신고 시 경량철골조 단층 건물이었으나 현황 철근콘크리트조 3층 건물이 건설공사 중 중단된 상태임.
- 후첨된 지적도상 건축허가지 기호(C) 지상에도 건축허가 신고 시 철근콘크리트조 2층이었으나 현황 3층 건물이 건설공사 중 중단된 상태임.
- 기호(1)토지(상천리 683-2)의 건축허가지 기호(A)에는 바닥 기초공사가 극히 일부 진행되다 중단되어 있는 상태임.

※ 감정평가 대상토지 중 기호(1)토지(상천리 683-2)상의 진행되다 중단된 기초공사 일부는 토지 감정평가액에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단되어 기호(1)토지(상천리 683-2)는 정상 감정평가 하였으며, 기호(4)토지(상천리 683-10) 지상 건축허가지 기호(B), 기호(C) 부분의 건설공사가 진행되다 중단된 3층 건물은 토지가격에 영향을 주고있어 이 점을 고려한 토지단가를 감정서 '토지감정명세표 비고란'에 기재하였으니 경매업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 대상토지의 개요

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01기준 개별지가(원/㎡)	비고
1	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2	404	전	주거용	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 평지	62,700	-
2	경기도 가평군 청평면 상천리 683-6	710 × ½	전	도로등	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	16,800	매각지분 갑구 6번 김수현지분 2분의1 전부 현황 “도로”
3	경기도 가평군 청평면 상천리 683-9	22	도로	도로등	계획 관리 지역	세로 (가)	사다리 완경사	16,800	-
4	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	1,833	전	주거용	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	62,700	동측 일부 토지 (약 10㎡)는 현황 “도로”임

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출 근거

### 1. 「공시지가 기준법」의 개요

「공시지가 기준법」이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가 대상토지와 가치형성요인이 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 공시지가 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

### 2. 비교 공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의거 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 있는 표준지 중 지리적으로 감정평가 대상토지와 근접되어 있는 표준지를 선정함.

비교 공시지가 표준지

[ 공시기준일 : 2025. 01. 01 ]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
가	경기도 가평군 청평면 상천리 1007-2	1,279	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	부정형 완경사	95,400	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점 수정

지가변동률

[ 경기도 가평군계획관리지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.11.30.	1.124	
2025.11.01. ~ 2025.11.30.	0.078	
2025.01.01. ~ 2026.01.22.	1.263	$(1 + 0.01124) \times (1 + 0.00078 \times 53/30)$ $\approx 1.01263$

※ 2025년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2025년 11월 지가변동률을 연장 적용하였음.

※ 생산자물가지수는 지가 반영을 적절히 하지 못한다고 판단되어 배제하고 지가변동률을 시점 수정 치로 결정함.

### 4. 지역요인

평가대상 토지와 비교 공시지가 표준지는 동일 지역 내에 서로 근접되어 위치하여 동등함.(1.00)

### 5. 개별요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상토지 기호(1), (4)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	감정평가 대상토지는 가로의 구조 등이 비교 표준지보다 약간 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 교통시설과의 접근성 등이 약간 우세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 형상이 열세이며, 일부 “도로” 및 “도로예정지” 등에서 열세임
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.95	감정평가 대상토지는 지목이 “전”으로 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 처)			0.840	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 감정평가 대상토지 기호(2), (3)토지와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	감정평가 대상토지는 가로의 구조 등이 비교 표준지보다 약간 우세함
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 교통시설과의 접근성 등이 약간 우세함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별 고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.85	감정평가 대상토지는 비교 표준지보다 형상이 열세이며, 현황 “도로” 및 “도로예정지”로 열세임
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형획지		
	방위, 고저 등	맹지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
2면획지				
		3면획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.33	감정평가 대상토지는 지목(전) 및 현황 ‘도로’로 열세임
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	감정평가 대상토지와 비교 표준지는 대체로 대등함
		기타		
합 계(비 교 치)			0.291	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거하여 인근지역 및 동일 수급권 내 유사부동산의 평가 선례, 거래사례, 정상적인 가격 수준 등과 비교 표준지 공시지가와의 가격 격차를 보정하여 토지 산정가격의 객관성과 적정성을 유지하기 위함.

### (2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538 1991. 12. 28.), 대법원 판례 [ 1998. 09. 10 선고 92두16700 ] 등을 참작하였음.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{기준시점 당시 사례기준 비교 표준지 가격}}{\text{기준시점 당시 비교 표준지 가격}}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 인근지역 내 유사부동산의 거래 사례

[ 자료 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기 호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	비고
#A	2021.03.17	가평군 청평면 상천리 691-*	395	대	계획 관리 지역	단독 주택	세로 (가)	403,544	159,400,000	건물 78.28㎡ 포함 거래
#B	2022.06.02	가평군 청평면 상천리 686-*	372	전	계획 관리 지역	주거 나지	맹지	192,592	71,644,440	-
#C	2022.07.01	가평군 청평면 상천리 910-**	660	대	계획 관리 지역	주거 나지	세로 (가)	290,984	192,050,000	-
#D	2024.05.14	가평군 청평면 상천리 651-*	669	대	계획 관리 지역	단독 주택	세로 (가)	433,482	290,000,000	건물 107.79㎡ 포함 거래

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 인근지역 내 유사부동산 평가 사례

[ 자료 출처 : 한국감정평가협회 KAPA HUB PLUS ]

기 호	평가 목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	선례단가 (원/㎡)
#1	협의 보상	2020.06.05	가평군 청평면 상천리 682-**	12	전	주거 나지	계획 관리 지역	세각 (가)	209,000
#2	담보	2023.04.24	가평군 청평면 상천리 683-**	402	전	전	계획 관리 지역	세로 (가)	207,000
#3	담보	2021.01.06	가평군 청평면 상천리 68*	412	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	240,000
#4	담보	2024.05.10	가평군 청평면 상천리 92*	518	대	단독 주택	계획 관리 지역	세로 (가)	257,000
#5	담보	2025.03.12	가평군 청평면 상천리 1090-*	162	대	주거 나지	계획 관리 지역	세로 (가)	331,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (6) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 거래사례 기호(#D)가 비교 공시지가 표준지와 유사하여 이를 선정하여 비교 공시지가 표준지와 비교하기로 함.

### (7) 거래사례 기호(#D)의 건물가액을 제외한 토지단가 산출하기

구 분	거래총액 (원)	건물 가격					토지 면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
		건물내역 (사용승인일)	재조달원가 (원/㎡)	감가 수정	면적(㎡)	건물가액(원)		
D	290,000,000	조적도 스라브지붕1층 (2002.07.30)	1,500,000	28/50	107.79	90,543,600	669	약 298,141
	$[ 290,000,000 - ( 1,500,000 \times 28/50 ) \times 107.79 ] \div 669 \approx 298,141$							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ■ 거래사례 기호(#D)와 비교 공시지가 표준지 기호(가)토지의 비교

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	격차율	적용 보정률
사례기준 표준지가격	298,141	1.02249	1.00	1.00	0.922	281,068	2.909	2.90
공시지가 표준지가격	95,400	1.01263	-	-	-	96,604		
사정보정	특별한 동기나 사정이 없는 정상 거래로 판단됨. (1.00)							
시점수정	2024.05.14. ~ 2026.01.22.			2.249% (1.02249)		경기도 가평군 계획관리지역 지가변동률		
지역요인	거래사례와 비교 표준지는 서로 인근지역에 위치하여 동등함 (1.00)							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	
	0.95	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.922	
	거래사례에 비하여 비교 공시지가 표준지가 가로의 조건 및 교통시설과의 접근성 등이 열세임.							

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 거래사례, 평가 선례 인근 토지의 지가 수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

비교 표준지					그 밖의 요인 보정치	상승률(%)
기호	소재지	지번	지목	용도지역		
가	경기도 가평군 청평면 상천리	1007-2	대	계획관리지역	2.90	190%

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 토지단가 산출 (시산가액)

토지 기 호	소재지	비교 표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
(1)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2	95,400	1.01263	1.00	0.840	2.90	235,329	235,000	건축 허가지
(2)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-6	95,400	1.01263	1.00	0.291	2.90	81,524	81,000	현황 도로
(3)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-9	95,400	1.01263	1.00	0.291	2.90	81,524	81,000	-
(4)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	95,400	1.01263	1.00	0.840	2.90	235,329	235,000	건축 허가지

※ 적용단가는 산출단가 백 원 단위에서 반올림하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 8. 토지 감정평가액(시산가액) 산출

토지 기호	소재지	지목	면적	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액(원)	비고
(1)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2	전	404	235,000	94,940,000	건축허가지
(2)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-6	전	710 × ½	81,000	28,755,000	매각지분 갑구 6번 김수현 지분 2분의 1 전부 (현황 '도로')
(3)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-9	도로	22	81,000	1,782,000	"도로" 및 "도로예정지"
(4)	경기도 가평군 청평면 상천리 683-10	전	1,833	235,000	430,755,000	건축허가지
	합 계		2,614		₩ 556,232,000	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 9. 토지 감정평가액(시산가액) 산출 검토

- (1) 상기 토지 감정평가액은 인근지역 거래사례, 평가 선례, 인근 토지의 지가 수준 및 감정평가 대상토지의 제반 특성을 종합 고려하면 적정한 가격으로 판단되어 이를 감정평가액으로 결정 하였음.
- (2) 거래사례 비교법에 의한 감정평가액 산출은 이 사건의 감정평가 시 거래사례를 사용, 그 밖의 요인을 산정하였으므로 생략하였음.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	경기도 가평군 청평면 상천리	683-2	전	계획관리지역	404	404	235,000	94,940,000	
2.	경기도 가평군 청평면 상천리	683-6	전	계획관리지역	1 710x- 2	355	81,000	28,755,000	매각지분 갑구 6번 김수현 지분 2분의 1 전부 현황 "도로"
3.	경기도 가평군 청평면 상천리	683-9	도로	계획관리지역	22	22	81,000	1,782,000	
4.	경기도 가평군 청평면 상천리	683-10	전	계획관리지역	1,833	1,833	235,000	430,755,000	제외건물로 인하여 제한 받는 경우의 토지단가 @188,000
<b>합 계</b>								<b>₩556,232,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

감정평가 대상토지는 경기도 가평군 청평면 상천리 "상천리보건진료소" 동남 측 근거리 에 위치하며, 주위는 전원주택, 펜션, 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

감정평가 대상토지까지 차량 출입 가능하며 인근에 일반 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 상황 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- ① 기호(1)토지(상천리 683-2) : 부정형의 평지로 "주거용부지"로 이용 중임.
- ② 기호(2)토지(상천리 683-6) : 부정형의 완경사지로 지목은 "전"이나, 현황 "도로"로 이용 중임.
- ③ 기호(3)토지(상천리 683-9) : 대체로 사다리형의 평지로 일부는 "도로", 일부는 "도로 예정지"임.
- ④ 기호(4)토지(상천리 683-10) : 부정형의 완경사지로 "주거용부지"로 이용 중임. (동측 약 10㎡는 현황 "도로"임.)

## (4) 인접 도로상태

감정평가 대상토지 중 기호(2)토지(상천리 683-6) 및 기호(3)토지(상천리 683-9) 일부가 현황 "도로"로 이용되고 있으며, 기호(2)토지(상천리 683-6) 서측 및 동측, 기호(3)토지(상천리 683-9) 남동측으로 노폭 약 6m 정도의 포장도로가 접하여 있음.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- ① 기호(2)토지(상천리 683-2)  
계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조 제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).
- ② 기호(2)토지 ~ 기호(4)토지(상천리 683-6, 683-9, 683-10) 동일함.  
계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연보전권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

"지적도" 및 "사진용지" 참고 바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

기호(1)토지(상천리 683-2) 및 기호(4)토지(상천리 683-10)는 지목이 "전"이나 현황 "주거용부지 예정지" 및 기호(4)토지의 동측 일부 현황 "도로"로 이용 중이며, 기호(2)토지(상천리 683-6)는 지목이 "전"이나 현황 "도로" 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타
  - a. 기호(1)토지(상천리 683-2)상에는 건축허가 건물 경계선(허가건물 벽체선)으로 기초공사를 위한 거푸집 및 철골조립공사가 되어있으나 콘크리트 타설은 안되어 있는 상태임.
  - b. 기호(4)토지(상천리 683-10)상에는 철근콘크리트구조 3층 건물 2동의 골조공사가 진행되다 중단된 상태임.

# 위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2외
-----	------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2외
-------	------------------------



# 위치도



소재지	경기도 가평군 청평면 상천리 683-2외
-----	------------------------



# 위치도



소재지 경기도 가평군 청평면 상천리 683-2외









(1) ( 683-2)



(1) ( 683-2)



(2) ( 683-6)



(2) ( 683-6)



(3) ( 683-9)



(3) ( 683-9)



(4) ( B 683-10)



(4) ( B 683-10)



(4) ( B 683-10)



(4) ( B 683-10)



(4) ( C 683-10)



(4) ( C 683-10)



(4) ( C 683-10)



(4) ( C 683-10)



(4) ( 683-10)  
D, E



(4) ( 683-10)  
D, E