

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 동두천시 생연동 724-13 외 [공매]
의뢰인	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사
감정평가서 번호	대한 제260116-10-0018호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 송파로 10 가든파라다이스빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
정재우

정재우



(주)대한감정평가법인

대표이사

연

광

철

(서명 또는 인)



감정평가액	구십이억칠천육백팔십이만육천육백팔십원정 (\ 9,276,826,680. -)			
의뢰인	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	케이에이제십칠차유동화전문 유한회사	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2026.01.19	2026.01.19	2026.01.19

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	2,776	토지	2,776	-	9,270,280,000
	건물	1,378.73	건물	449.73	-	6,546,680
		이	하	여	백	
	합계				\ 9,276,826,680. -	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

김동국



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '동두천중앙역(1호선)' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 케이에이제십칠차유동화전문 유한회사에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 동두천시 생연동 724-13	대	1,081	일반상업	상업나지	중로각지	사다리 평지	1,150,000
2	경기도 동두천시 생연동 724-14	대	1,064	일반상업	상업나지	중로각지	사다리 평지	1,150,000
3	경기도 동두천시 생연동 724-5	대	583	일반상업	상업용	중로각지	부정형 평지	1,116,000
4	경기도 동두천시 생연동 724-9	대	40	일반상업	상업용	중로한면	세장형 평지	1,116,000
5	경기도 동두천시 생연동 724-10	대	8	일반상업	상업나지	중로한면	부정형 평지	1,116,000

나. 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자	비고
가	경기도 동두천시 생연동 724-13 외 1필지	경량철골구조 샌드위치패널 경사지붕 단층	395.1	-	-	제2종 근린생활시설	2008.08.20	현황명실
나		경량철골구조 샌드위치패널 경사지붕 단층	474			제2종 근린생활시설	2008.08.20	현황명실
다	경기도 동두천시 생연동 724-5	강관조 기타(샌드위치패널) 지붕 단층	389.83	67.09	67.09	자동차 관련시설	1987.12.30	-
라	경기도 동두천시 생연동 724-9	시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상 2층	59.9	-	-	근린생활시설	1975.11.0	-
마	경기도 동두천시 생연동 724-10	시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상 2층	59.9	-	-	근린생활시설	1975.11.0	소재불명

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 19일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 01월 19일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 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.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본 감정평가는 공매 목적으로 작성된 것으로 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 감정평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 나. 대상 토지 기호(1)~(2) 지상 건물 기호(가),(나)는 현황 멸실되었으나, 공부상 관련 지번으로 등재되어 있으며, 일체로 이용 및 거래되는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 가치형성 측면에서 타당하다 인정되는바 일단지로 평가하였습니다.
- 다. 대상 토지 기호(3)의 등기사항전부증명서 및 토지대장상 토지면적(583㎡)과 일반건축물대장상 대지면적(581㎡)이 상이한바 현황과 일치하는 등기사항전부증명서 및 토지대장상 토지면적(583㎡)을 기준으로 하여 평가하였으며, 일반건축물대장 건축물현황도상 도시계획도로 편입면적 및 현황 도로가 3㎡인바 이를 기준으로 하여 구분평가 하였습니다.
- 라. 대상 토지 기호(4),(5) 지상에 공부상 동일한 구조 및 면적의 기호(라),(마) 건물이 각각 소재하는 것으로 등재되어 있으나 현황 대상건물 기호(라) 1개동만이 대상 토지 기호(4),(5) 지상에 소재하고 있으며, 기호(마) 건물은 소재불명으로 확인되오니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 마. 대상 토지 기호(4),(5)는 일단의 건부지로서 일체로 이용 및 거래되는 것이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 가치형성 측면에서 타당하다 인정되는바 일단지로 평가하였습니다.
- 바. 대상 토지 기호(4),(5)가 대상 토지 기호(3)으로부터 1976년 분할된 점 및 기준시점 현재 대상 토지 기호(4),(5)가 전면도로(큰시장로)에 접하여 통행 가능한 점 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지 기호(4),(5)의 도로조건 등의 개별요인을 판단하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 사. 대상 물건의 임대차내역의 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 귀사와 협의하에 생략하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 아. 대상 건물 기호(다) 및 (라)는 현황 이용상황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제 15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	생연동 605-4	일반상업	대	152	400.36	2023. 05.02	750,000,000 (건물포함)	약 4,230,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1979.12.20), 면적 : 400.36㎡ · 토지추정단가 : $\{750,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/45 \times 400.36\text{㎡})\} / 152\text{㎡} \approx 4,230,000\text{원}/\text{㎡}$							
b	생연동 661-7 외	일반상업	대	98	-	2024. 01.03	298,523,600 (토지만)	약 3,050,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : $298,523,600\text{원}/98\text{㎡} \approx 3,050,000\text{원}/\text{㎡}$ · 인접 토지(생연동 661-43 5㎡와 일괄로 거래된 사례로 그 면적을 포함하여 배분하였으며, 토지 및 건물 일괄 거래사례이나 거래 이후 해당 건물이 멸실된 것으로 파악되어 별도의 건물가액 배분은 생략하였습니다.							
c	생연동 822-3	일반상업	대	41	-	2025. 05.31	130,000,000 (토지만)	약 3,170,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : $130,000,000\text{원}/41\text{㎡} \approx 3,170,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래 금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
d	생연동 424-7	일반상업	대	33	59.9	2023. 05.31	130,000,000 (건물포함)	약 3,780,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 시멘트벽돌조(사용승인일 : 1975.11.01), 면적 : 59.9㎡ · 토지추정단가 : $\{130,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 5/45 \times 59.9\text{㎡})\} / 33\text{㎡} \approx 3,780,000\text{원}/\text{㎡}$ (관찰감가)							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
경기도 동두천시 생연동 724-13	일반상업	대	상업용	2,145	공매	2024.08.06	3,050,000	일단지
경기도 동두천시 생연동 724-14	일반상업	대	상업용		공매	2024.08.06	3,050,000	
경기도 동두천시 생연동 724-5	일반상업	대	상업용	580	공매	2024.08.06	2,920,000	-
				3	공매	2024.08.06	967,000	도시계획도로 편입부분
경기도 동두천시 생연동 724-9	일반상업	대	상업용	40	공매	2024.08.06	2,960,000	-
경기도 동두천시 생연동 724-10	일반상업	대	상업용	8	공매	2024.08.06	2,740,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
㉠	생연동 820-33	일반상업, 2종일주	대	상업용	516	법원경매	2025.07.25	3,880,000
㉡	생연동 697-2	일반상업	대	상업용	149	담보	2023.11.10	3,930,000
㉢	생연동 672-8	일반상업	대	상업용	742	담보	2024.01.19	3,870,000
㉣	생연동 601-18	일반상업	대	상업용	713	법원경매	2024.05.09	5,078,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
일반상업지역	상업용	중로각지	3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 수준	-

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/동두천시 2025년 01월~2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	7,139,623,820원	3,891,129,498원	54.5%	44건	8건	18.2%
점포	1,154,148,820원	668,000,000원	57.9%	18건	2건	11.1%
토지	12,081,674,000원	4,998,926,445원	41.4%	154건	26건	16.9%
대지	2,488,029,200원	969,710,000원	39%	38건	7건	18.4%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	생연동 725-3	441	대	상업용	일반상업	중로각지	사다리 평지	1,186,000	1~5

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~5	A	경기도 동두천시 (상업지역) (2025.01.01~2026.01.19)	0.245% (1.00245)	$(1+0.00178) \times (1+0.00040 \times 50/30)$ ≈ 1.00245

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1,2 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.92	본건이 형상 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 3 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	본건이 형상 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 3(도시계획도로 편입부분) / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	본건이 형상 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	본건이 도시계획도로 편입 및 현황 도로로 열세함.
격 차 율			0.297	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 4,5 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	본건이 면적 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)	= 그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)	

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	법원경매	생연동 820-33	일반상업, 2종일주	대	상업용	516	2025.07.25	3,880,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉠	3,880,000	-	1.00206	1.00	0.940	3,654,713	3.074	-
	표준지 A	1,186,000	-	1.00245	-	-	1,188,906		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 경기도 동두천시 (상업지역)				(2025.07.25~2026.01.19)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940	
		- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세하며, 비교사례가 둘 이상 용도지역(일반상업지역 및 제2종일반주거지역)에 속하나, 제2종일반주거지역에 속한 면적(약 3%)이 미미하여 행정적조건은 대체로 유사함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉠	3.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	A	1,186,000	1.00245	1.00	0.920	3.07	3,357,945	3,360,000
3	A	1,186,000	1.00245	1.00	0.900	3.07	3,284,946	3,280,000
3 (도시계획도로 편입부분)	A	1,186,000	1.00245	1.00	0.297	3.07	1,084,032	1,080,000
4,5	A	1,186,000	1.00245	1.00	0.900	3.07	3,284,946	3,280,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1,2	3,360,000	2,145	7,207,200,000	일단지
3	3,280,000	580	1,902,400,000	도시계획도로 편입 및 현황 도로
	1,080,000	3	3,240,000	
4,5	3,280,000	48	157,440,000	일단지
합 계		2,776	9,270,280,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정 하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지 단가 (원/㎡)	대상 토지
d	생연동 424-7	일반상업	대	상업용	33	2023.05.31	3,780,000	1~5

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1~5	d	경기도 동두천시 (상업지역) (2023.05.31~2026.01.19)	0.241% (1.00241)	$(1-0.00041 \times 1/31) \times (1-0.00036) \times (1-0.00036) \times (1-0.00029) \times (1-0.00016) \times (1-0.00027) \times (1-0.00023) \times (1-0.00041) \times (1+0.00206) \times (1+0.00178) \times (1+0.00040 \times 50/30) \approx 1.00241$

4) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1,2 / 사례기호: d]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.02	본건이 형상에서 열세하나, 면적 및 접면도로 상태 등에서 우세하여 대체로 우세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.898	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 3 / 사례기호: d]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검 토 의 건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	본건이 형상에서 열세하나, 면적 및 접면도로 상태 등에서 우세하여 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 3(도시계획도로 편입부분) / 사례기호: d]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검 토 의 건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	본건이 형상에서 열세하나, 면적 및 접면도로 상태 등에서 우세하여 대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	본건이 도시계획도로 편입 및 현황 도로로 열세함.
격 차 율			0.290	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 상업지대[본건기호: 4,5 / 사례기호: d]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.88	본건이 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	d	3,780,000	1.00	1.00241	1.00	0.898	3,402,621	3,400,000
3	d	3,780,000	1.00	1.00241	1.00	0.880	3,334,417	3,330,000
3 (도시계획도로 편입부분)	d	3,780,000	1.00	1.00241	1.00	0.290	1,098,842	1,100,000
4,5	d	3,780,000	1.00	1.00241	1.00	0.880	3,334,417	3,330,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1,2	3,400,000	2,145	7,293,000,000	일단지
3	3,330,000	580	1,931,400,000	-
	1,100,000	3	3,300,000	도시계획도로 편입 및 현황 도로
4,5	3,330,000	48	159,840,000	일단지
합 계		2,776	9,387,540,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1,2	7,207,200,000	7,293,000,000	7,207,200,000
3	1,902,400,000	1,931,400,000	1,902,400,000
3 (도시계획도로 편입부분)	3,240,000	3,300,000	3,240,000
4,5	157,440,000	159,840,000	157,440,000
합 계	9,270,280,000	9,387,540,000	9,270,280,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
다	1층	강관조(철파이프조)/ 기타(샌드위치패널)지붕	자동차관련시설	319.07	1987.12.30
	1층	블록조/ 기타(샌드위치패널)지붕	자동차관련시설(검사장)	70.76	
라	1층	시멘트블록조/ 슬래브지붕	근린생활시설	29.95	1975.11.01
	2층	시멘트블록조/ 슬래브지붕	근린생활시설	29.95	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
6-1-6-8	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m 이하)	5	723,000	35(30~40)	2025.07
6-1-6-14	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널잇기 (층고 4.5m 기준)	3	677,000	35(30~40)	2025.07
4-1-4-3	점포 및 상가	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	855,000	40(35~45)	2025.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
4-1-4-4	점포 및 상가	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	891,000	40(35~45)	2025.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
다	1층	자동차관련시설	강관조(철파이프조)	500,000	-
	1층	자동차관련시설 (검사장)	블록조	600,000	-
라	1층	근린생활시설	시멘트블록조	800,000	-
	2층	근린생활시설	시멘트블록조	800,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
다,라	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
다	1층	500,000	-	500,000	강관조
	1층	600,000	-	600,000	블록조
라	1층	800,000	-	800,000	-
	2층	800,000	-	800,000	-

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하되, 기호(다),(라)는 이용상황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
다	1층 (강관조)	500,000	1987.12.30	35	38	1	1	14,000
	1층 (블록조)	600,000	1987.12.30	40	38	1	1	15,000
라	1층	800,000	1975.11.01	45	50	1	1	17,000
	2층	800,000	1975.11.01	45	50	1	1	17,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
다	1층	319.07	14,000	4,466,980	강관조
	1층	70.76	15,000	1,061,400	블록조
라	1층	29.95	17,000	509,150	-
	2층	29.95	17,000	509,150	-
합 계		449.73	-	6,546,680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	9,270,280,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	6,546,680	
총 액	9,276,826,680	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-01-19>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 및 도	용도지역 및 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 동두천시 생연동	724-13	대	일반상업지역	1,081	2,145	3,360,000	7,207,200,000	일단지
2	"	724-14	대	일반상업지역	1,064				
가	" [도로명 주소] 경기도 동두천시 큰시장로 9	724-13, 724-14 제1동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치패널 경사지붕 단층	395.1	-	-	-	현황 멸실
		724-13, 724-14 제2동	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 샌드위치패널 경사지붕 단층	474	-	-	-	현황 멸실
3	"	724-5	대	일반상업지역	583	580 3	3,280,000	1,902,400,000	도시계획도로 편입 및 현황 도로
다	" [도로명 주소] 경기도 동두천시 큰시장로 11	724-5	자동차 관련시설	강관조 기타(샌드위치 패널)지붕 단층					
				1층	319.07	319.07	14,000	4,466,980	관찰감가 500,000 x 1/35 강관조

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2026-01-19>

Page : 2

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	
4 5 라 마	"	724-9	대	1층 일반상업지역	70.76	70.76	15,000	1,061,400	관찰감가 600,000 x 1/40 블록조 일단지
		724-10	대	일반상업지역	40	48	3,280,000	157,440,000	
	"	724-9	근린생활 시설	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	29.95	59.9	17,000	1,018,300	관찰감가 800,000 x 1/45
				1층					
	"	724-10	근린생활 시설	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층	29.95	-	-	-	소재 불명
				1층	29.95	-	-	-	소재 불명
	합 계 ₩9,276,826,680.-								
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 '동두천중앙역(1호선)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 및 다세대주택 등이 소재하여 주위환경은 양호합니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 동두천중앙역(1호선)이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호합니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1),(2) : 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서, 지상 건물 이 멸실되어 현재 나지입니다.

기호(3) : 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 자동차관련시설 건부지로 이용 중입니다.

기호(4),(5) : 인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활 시설 건부지로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

대상 물건 북측으로 노폭 약 15m, 남측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접해있으며 서측 으로 노폭 약 2m 내외의 보행자도로에 접해 있습니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

5. 토지이용계획사항 등

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.

기호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>.

기호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-15)<철도안전법>.

기호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-15)<철도안전법>.

기호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-15)<철도안전법>.

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 형태 및 이용상황

- 4. 인접 도로상태
- 5. 토지이용계획사항 등
- 6. 제시목록 외의 물건

- 7. 공부와의 차이
- 8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시의 물건

7. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

기호(다) 강관조 기타(샌드위치패널)지붕 단층 건물로서,

- 외 벽 : 샌드위치패널 마감 등
- 내 벽 : 샌드위치패널 마감 등
- 창 호 : 새시 창호 등입니다.

기호(라) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상 2층 건물로서,

- 외 벽 : 샌드위치패널 및 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 창 호 : 새시 창호 등입니다.

2. 이용상황

기호(다) : 공부상 자동차관련시설입니다.

기호(라) : 공부상 근린생활시설입니다.

3. 위생설비 및 기타설비

기호(다),(라) 공히 기본 위생설비 및 전기설비 등을 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

- 1. 건물의 구조
- 2. 이용상황
- 3. 위생설비 및 기타설비

- 4. 부합물 및 종물관계
- 5. 공부와의 차이
- 6. 제시의 물건

- 7. 임대관계 및 기타사항

5. 공부와의 차이

대상 토지 기호(1)~(2) 지상에 건물 기호(가),(나) 소재하는 것으로 등재되어 있으나 현황 멸실이며, 대상 토지 기호(4),(5) 지상에 공부상 동일한 구조 및 면적의 기호(라),(마) 건물이 각각 소재하는 것으로 등재되어 있으나 현황 대상 건물 기호(라) 1개동만이 대상 토지 기호(4)~(5) 지상에 소재하고 있으며 기호(마) 건물은 소재불명입니다.

6. 제시의 물건

해당사항 없습니다.

7. 임대관계 및 기타사항

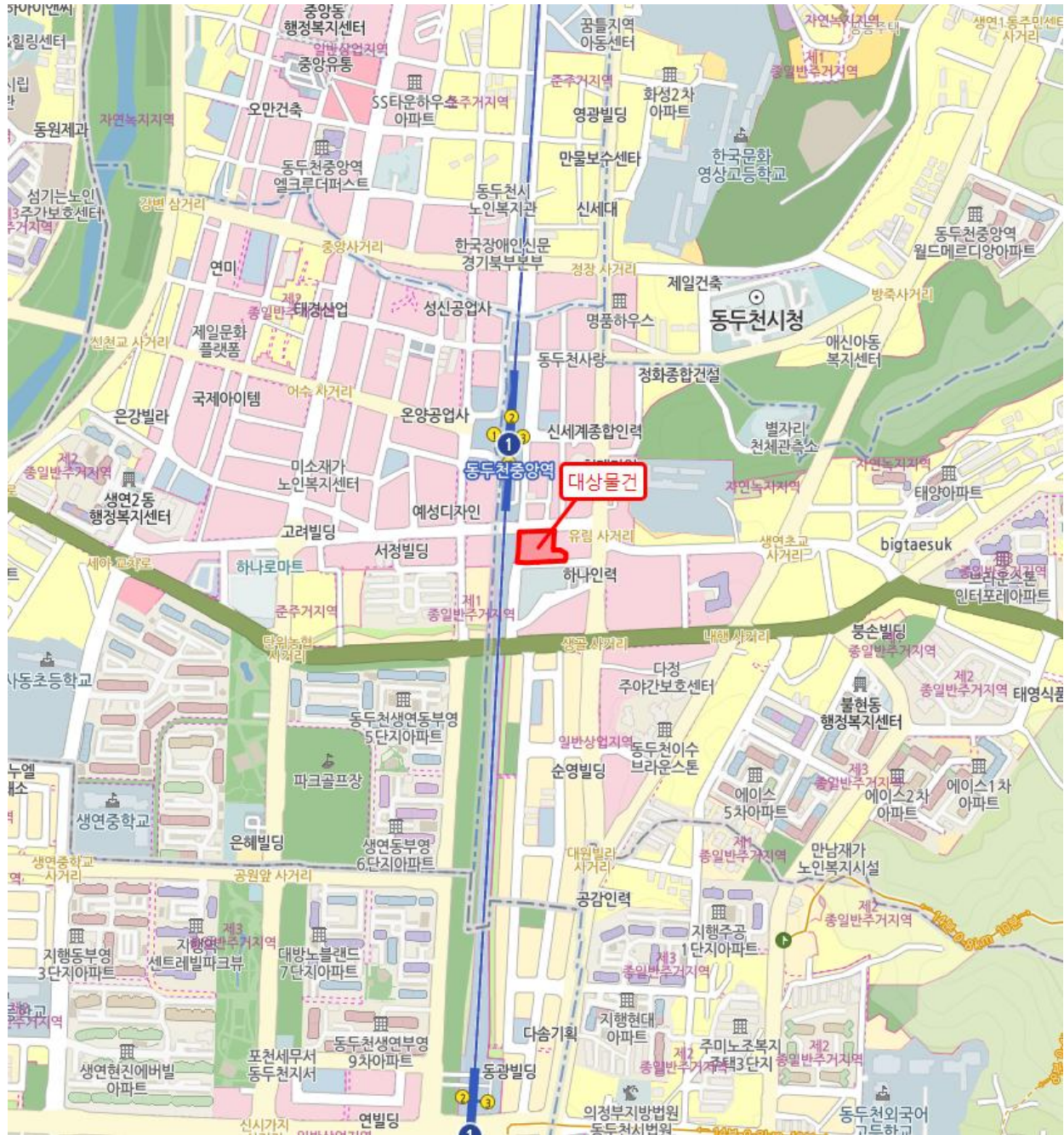
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

경기도 동두천시 생연동 724-13 외



항공 위치도

소재지

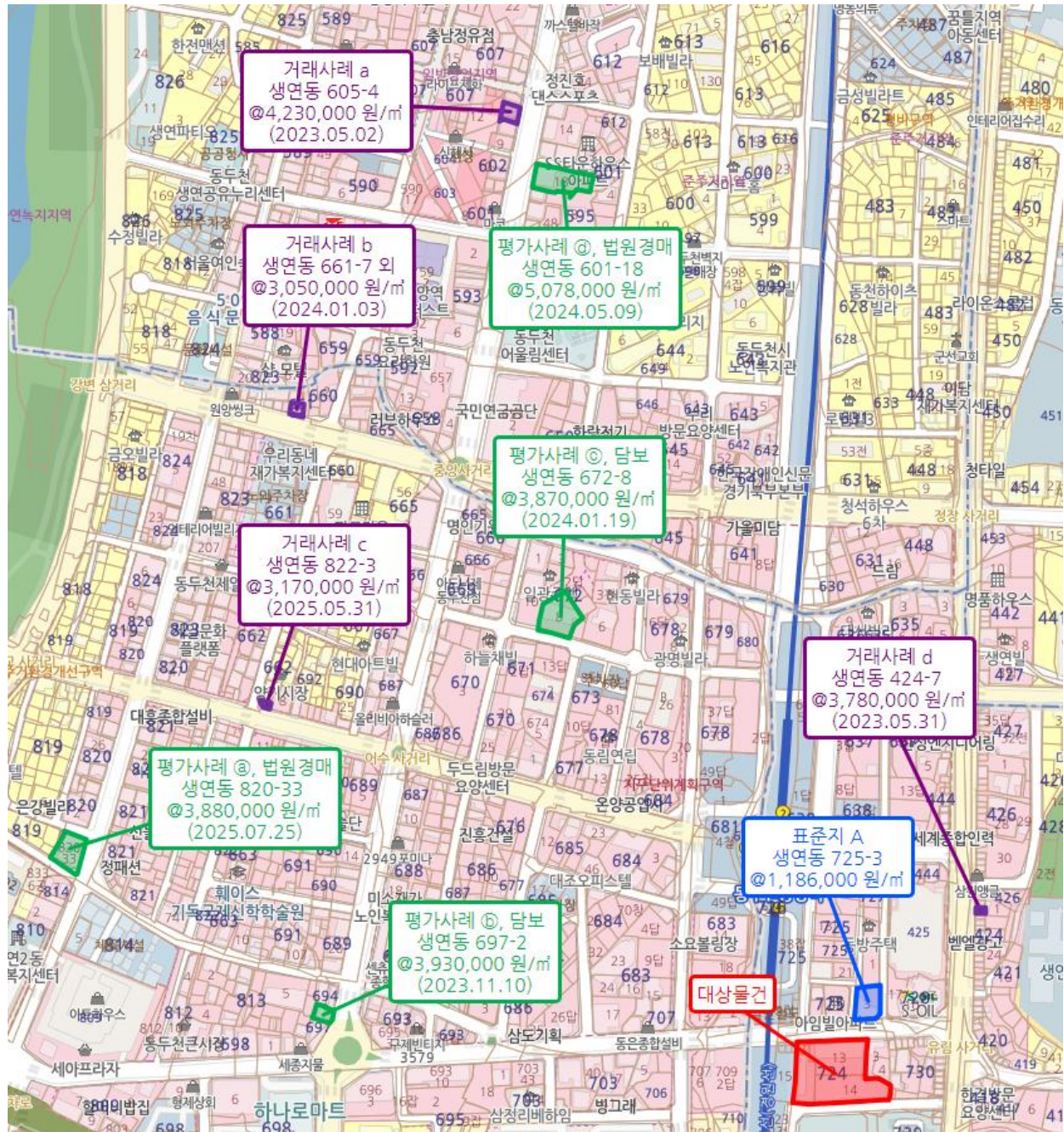
경기도 동두천시 생연동 724-13 외



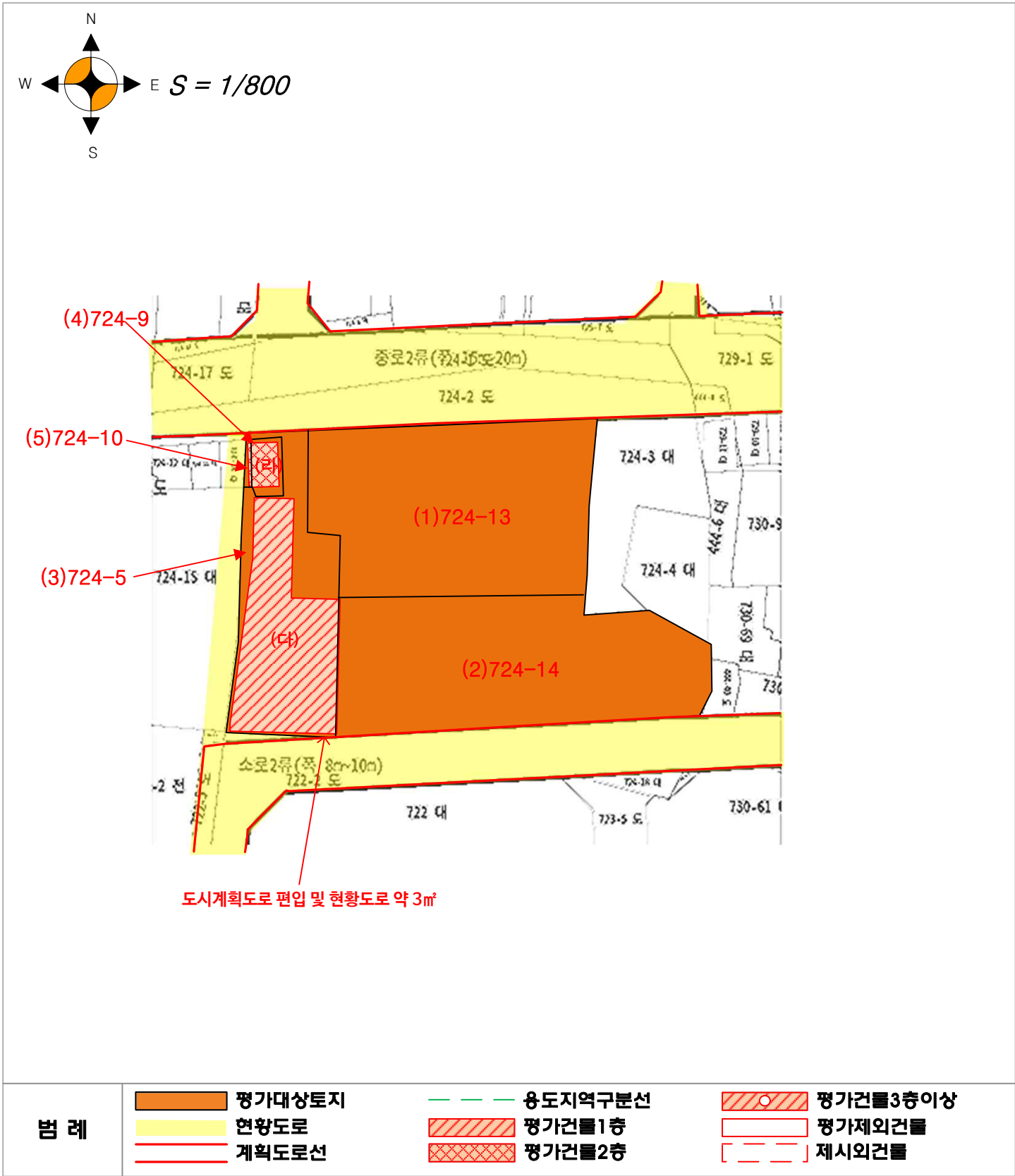
상세 위치도

소재지

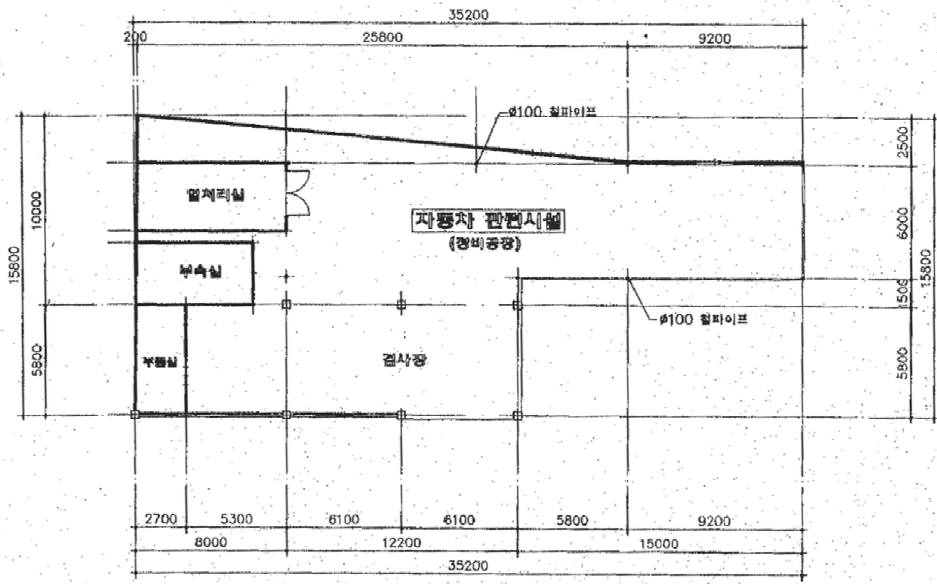
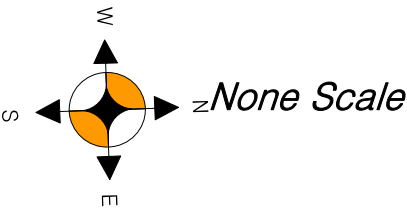
경기도 동두천시 생연동 724-13 외



지적 및 건물개황도

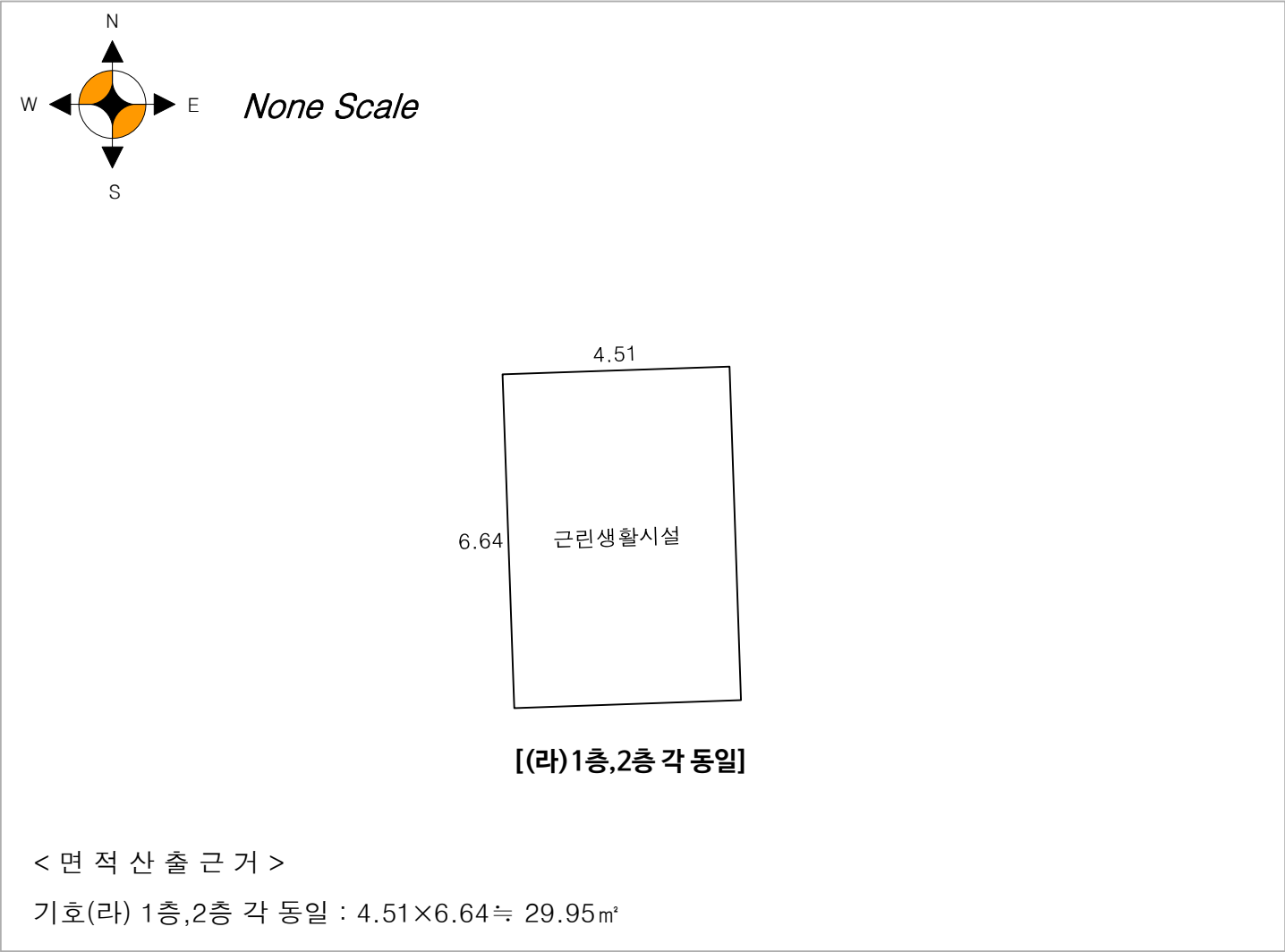


지적 및 건물개황도



[(다)1층 공부면적 : 319.07㎡]

내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지



대상토지 기호(1),(2) 전경



대상토지 기호(3) 전경

사진 용지



대상건물 기호(다) 전경



대상토지 기호(4),(5) 및 대상건물 기호(라) 전경

사진 용지



대상토지 기호(3) 도시계획시설 편입부분



주위환경(북측)

사진 용지



주위환경(남측)



주위환경(동측)