

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
건명	강영철 소유물건(2025타경73507)
감정서번호	H2511- 2- 1001

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

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사

지사장 하세영

(토지)감정평가표

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

감정평가사
옥치홍 (인)

프라임감정평가법인(주) 경기북부지사 지사장 하세영 (서명또는인)

감정평가액	구억일천이백오십칠만원정 (₩912,570,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	강영철 (2025타경73507)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.11	2025.11.10 ~ 2025.11.11	2025. 11. 12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	3,041.9	토지	3,041.9	300,000	912,570,000
			이 하 여 백			
	합계				₩912,570,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김미래 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 연천군 청산면 대전리 소재 “청산대전산업단지” 내에 위치하는 부동산(토지)으로서 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

[출처 : 토지대장 및 등기사항전부증명서 등]

토지	기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	청산면 대전리 684	3,041.9	공장 용지	공업 나지	일반공업	중로한면	부정형 완경사	126,900

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 관련 규정 검토

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

□ 「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.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

- 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분건물의 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

2) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

3) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 11일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

사전조사 및 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 11월 10일 ~ 2025년 11월 11일에 실시하였으며, 공부와 현황의 일치 여부 등을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.
- 본건 일부는 아래와 같이 건축허가를 득하였는 바, 경매진행시 재확인하시기 바람.

[출처 : 세움터]

허가신고번호		2020- 도시주택과- 신축허가- 52	
허가구분	신축허가	허가/ 신고일	2020- 10- 28
대지면적(㎡)	2,063.31	건축면적(㎡)	1,573.41
연면적(㎡)	2,531.84	주용도	공장

- 본건의 위치확인은 위성도 및 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 수반될 가능성이 있는 것으로 사료되는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청산면 대전리 657	1,429.5	공장용지	공업용	일반공업	중로한면	사다리 평지	132,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 연천군	공업지역	2025.01.01 ~ 2025.11.11	0.967 (1.0967)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.872 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.067 $(1 + 0.00872) * (1 + 0.00067 * 42/30)$ ≒ 1.00967

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 9월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

비교치 결정 의견	비교치
본건은 표준지와 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.	1.000

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조, 자연환경 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무, 특별고압선등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태, 이용상황	각지, 2면획지, 3면획지, 이용상황 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호(1) 표준지 (A)	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
본건은 표준지 대비 획지조건(형상 및 경사, 부지조성정도 등)에서 열세함.							

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.)과 대법원 판례(1998.07.10.선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300) 등에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례 및 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가격 참고자료

가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
㉠	청산면 대전리 6**	공장용지	일반공업	4,983.9 *3/10 (지분)	328,000	2024.10.25	경매
㉡	청산면 대전리 6**	공장용지	일반공업	3,041.9	293,000	2022.07.04	경매
㉢	청산면 대전리 6**외	공장용지	일반공업	1,620.7	309,000 (평균단가)	2024.08.05	시가참고

나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)		비고
						거래금액	단가(원/㎡)	
㉠	청산면 대전리 6**외	공장용지	일반공업	1,620.7	2024.08.22	1,510,000,000	341,000	토지배분 단가 ^{주1)}
㉡	청산면 대전리 6**외	공장용지	일반공업	8,684.5	2022.04.12	2,860,000,000	329,000	토지단가

- 주1) 거래사례 ㉠ 토지배분단가

구분	㉠실거래가(원)	㉡건물평가액(원)	㉢토지가격(원) (㉢=㉠-㉡)	토지단가(원/㎡)
거래사례 ㉠	1,510,000,000	957,669,750	552,330,250	341,000
건물구조	건물연면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가격(원)	사용승인일
일반철골구조	1,418.77	675,000	957,669,750	2021.01.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	가로조건	지가수준(원/㎡)
일반공업	공업용	중로변	위치, 주위환경 등에 따라 차이가 있으나 본건과 유사한 토지의 단가는 300,000 ~ 330,000 내외 수준임.

4) 그 밖의 요인 결정

가) 적용사례 선정

비교표준지와 인근지역에 위치하는 사례로서 용도지역 등 공법상제한이 같거나 비슷하고 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하여 비교가능성이 있는 아래의 사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 사례로 선정하였음.

구분	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	목적
㉠	청산면 대전리 6**	공장용지	일반공업	4,983.9 *3/10 (지분)	328,000	2024.10.25	경매

나) 격차율 산정

구분		기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 ㉠	사례기준 표준지가격	328,000	1.01096	1.000	1.030	341,543	2.555	
표준지 (A)	기준시점 표준지가격	132,400	1.00967	-	-	133,680		
사례기준 산정내역	시점수정	경기도 연천군 공업지역 지가변동률 (2024.10.25 ~ 2025.11.11): 1.01096						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인 대등함(1.000).						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
		표준지는 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인치 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 시장가치를 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정보로서 인근지역의 지가수준, 평가사례, 거래사례 등과의 균형을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

구분	산정격차율	결정보정치
표준지 (A)	2.555	2.55

바. 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	132,400	1.00967	1.000	0.880	2.55	299,979	300,000

※ 결정단가는 사사오입하여 유효숫자 세자리까지 표시하였음.

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	300,000	3,041.9	912,570,000	-
합 계			912,570,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 비교 거래사례 선정

인근지역의 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 유사한 아래의 사례를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
						단가(원/㎡)	
㉠	청산면 대전리 6**외	공장 용지	일반공업	1,620.7	2024.08.22	1,510,000,000	토지배분 단가 ^{주1)}
						341,000	

- 주1) 거래사례 ㉠ 토지배분단가

구분	㉠실거래가(원)	㉡건물평가액(원)	㉢토지가격(원) (㉢=㉠-㉡)	토지단가(원/㎡)
거래사례 ㉠	1,510,000,000	957,669,750	552,330,250	341,000
건물구조	건물연면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가격(원)	사용승인일
일반철골구조	1,418.77	675,000	957,669,750	2021.01.25

나. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없고 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인 없는 것으로 판단됨.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경기도 연천군	공업지역	2024.08.22 ~ 2025.11.11	1.364 (1.01364)	누계치

※ 2025년 10월 이후의 자가변동률은 미고시 상태인 바, 2025년 9월 자가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

비교치 결정 의견	비교치
대상 토지는 거래사례와 인근지역 내 위치하는 바, 지역요인은 대등함.	1.000

마. 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호 (1) ----- 사례 ㉠	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
본건은 사례 대비 획지조건(형상 및 경사, 부지조성정도 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	341,000	1.000	1.01364	1.000	0.880	304,173	304,000

※ 결정단가는 사사오입하여 유효숫자 세자리까지 표시하였음.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	304,000	3,041.9	924,737,600	-
합 계			924,737,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

가. 시산가액 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
912,570,000	924,737,600

나. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하며 평가목적 등을 고려하였을 때 그 합리성이 인정되는 바, 별도의 시산가액 조정 없이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가액	912,570,000
----------	--------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

구 분		공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	3,041.9	3,041.9	300,000	912,570,000	-
합 계					912,570,000	

2. 감정평가액의 결정의견

상기와 같이 평가사례, 거래사례 및 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였음.

토지 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	
	경기도 연천군 청산면 대전리	684	공장용지	일반공업지역	3,041.9	3,041.9	300,000	912,570,000	
합 계								\ 912,570,000.-	
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 연천군 청산면 대전리 소재 "청산대전산업단지" 내에 위치하며, 주위는 공장 및 창고, 주택, 농경지 등이 소재하는 산업단지로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북측 하향 완경사진 토지를 대체로 평탄화한 부정형의 토지로서, 공업나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 왕복 2차선 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(청산도시지역경계), 일반공업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2023-10-19)(전 축종 제한지역(축산과 문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(임진강유역)<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

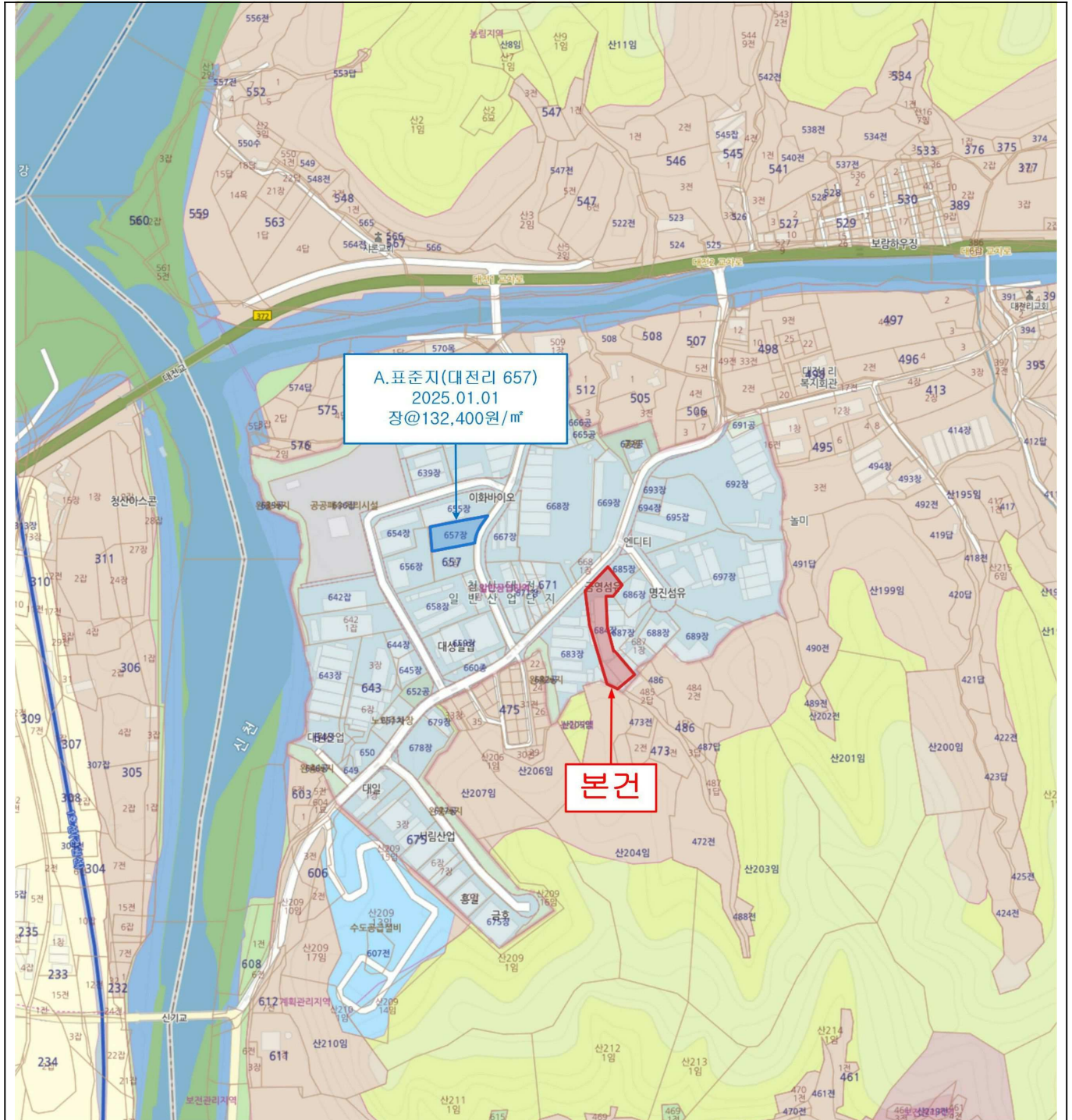
(7) 공부와의 차이

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

상세 위치도

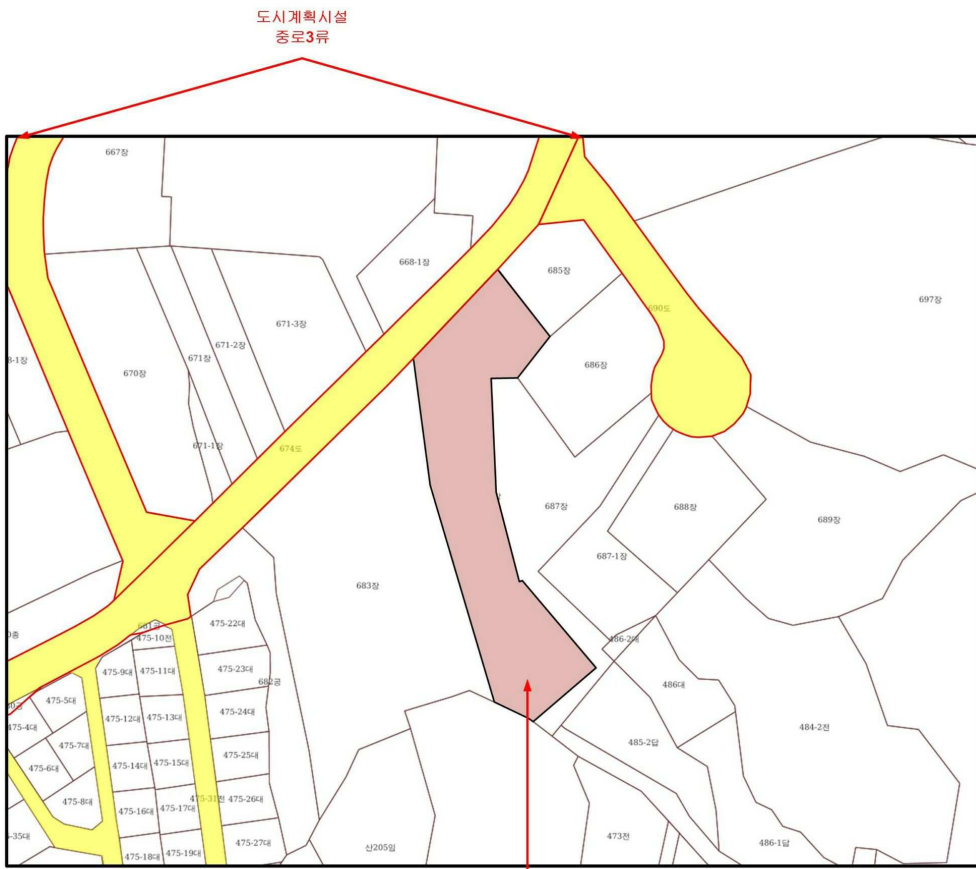
소재지 경기도 연천군 청산면 대전리 684



지 적 개 황 도

소재지 경기도 연천군 청산면 대전리 684

No Scale



사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위전경



주위전경