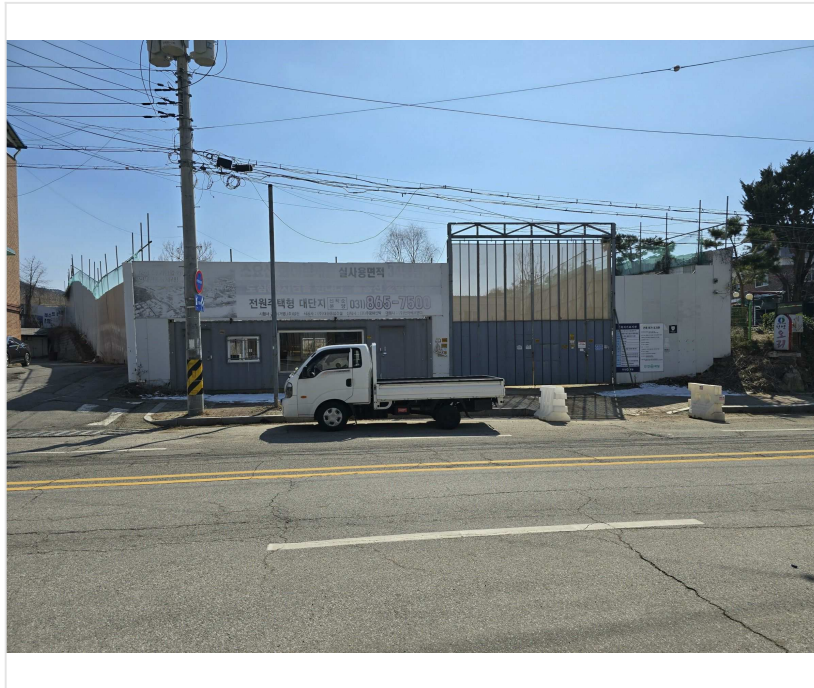


# 감정평가서

건명	주식회사 거명 소유물건(2025타경71776)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱(경매5계)
감정서번호	DS12503-02



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

동신감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김종권

(인)

감정평가액	삼십억구천구백칠십구만구천원정(W3,099,799,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱		감정평가 목적	법원경매(임의경매)		
제출처	의정부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 거명 (2025타경71776)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,493.4 이	토지	5,493.4 하 여	- 백	3,099,799,000
	합계					W3,099,799,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 동두천시 상봉암동 소재 “소요산역” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 평가로서, 의정부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.
- (2) 본건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2025.03.21일자로 함.

### 4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지는 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 지역요인 및 개별요인을 비교 조정하여 가격 결정하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인을 보정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1), (7)~(9) 토지는 공유지분 중 “(주)거명지분”에 대한 평가로서, 지분별 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 평균단가를 산정한 후, 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- (2) 본건은 2021년 11월 19일자로 동두천시로부터 공동주택 신축공사를 위한 건축허가(허가번호: 2021-건축과-건축허가-109, 대지위치: 경기도 동두천시 상봉암동 142-2외 7 필지, 건물 연면적: 2,968.9㎡, 주용도: 공동주택, 건축주: (주)거명)를 득하여 일 단지로 부지조성 중 공사가 중단된 토지로서 평가는 조성의 정도 등을 고려하여 평가하였는 바, 경매 진행시 인허가사항 및 권리승계 여부 등은 별도의 확인 바랍니다.
- (3) 본건 기호(6)지상 일부에는 별첨 “사진용지”와 같이 제시외 컨테이너 1동(3m×6m)이 소재하나, 이동 가능한 물건으로 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였음.
- (4) 본건 토지상에 소재하는 부지조성 목적의 축대(보강토 등) 등은 일반적인 거래 관행에 의거 토지에 포함 평가하였음.
- (5) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상부동산 개황

### 1. 대상토지 개요

[2024.01.01. 기준]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	상봉암동 140-29	대	183.7 (지분)	주거나지	준주거	중로한면	자루형 평지	469,800
2	상봉암동 142-21	전	203.2	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
3	상봉암동 142-20	전	1,019.6	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
4	상봉암동 142-19	전	595.7	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
5	상봉암동 142-22	전	1,382.8	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
6	상봉암동 142-2	전	433.4	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
7	상봉암동 142-28	전	37.0 (지분)	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
8	상봉암동 142-24	전	332.6 (지분)	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
9	상봉암동 142-23	전	52.7 (지분)	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
10	상봉암동 142-18	전	435.9	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
11	상봉암동 142-17	전	445.8	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	183,000
12	상봉암동 142-16	전	371.0	주거나지	자연녹지	세로(가)	부정형 완경사	183,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

#### (1) 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

#### (2) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	상봉암동 140-7	잡종지	1,224.6 (일단지)	상업용	준주거	중로한면	사다리 평지	588,200
나	상봉암동 142-7	답	4,245	전	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	185,100

##### 2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사하며, 지리적으로 가까이 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### [3] 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 동두천시 : 주거지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.039% (1.00039)	2025년 01월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.21)	0.101% (1.00101)	$(1+0.00039) \times (1+0.00039 \times 49/31)$ ≒ 1.00101

(경기도 동두천시 : 녹지지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.041% (1.00041)	2025년 01월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.03.21)	0.106% (1.00106)	$(1+0.00041) \times (1+0.00041 \times 49/31)$ ≒ 1.00106

※ 2025년 02월분 및 03월분 지가변동률이 미 고시되어 01월분 지가변동률을 연장 적용함.

### [4] 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

- 기호(1) / 비교표준지(가)

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	0.84	0.80	1.00	0.672
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건이 계획도로 등) 등에서 열세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(3)~(6),(10),(11) / 비교표준지(나)

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
3~6, 10, 11	나	1.00	1.02	1.00	1.17	1.10	1.00	1.313
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상, 조성의 정도 등), 행정적조건(건축허가득 등) 등에서 우세함.								

- 기호(2),(7)~(9),(12) / 비교표준지(나)

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
2, 7~9, 12	나	1.00	1.02	1.00	0.90	1.10	1.00	1.010
본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 행정적조건(건축허가득 등) 등은 우세하나, 획지조건(면적, 형상 등)에서는 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38270판결(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 인근 유사 토지의 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물					
#1	상봉암동 140-26	대	976.2	준주거 (상업나지)	1,434,132	1,400,000,000	2021.07.12
		건물	-				
#2	상봉암동 140-1	잡종지	806	준주거 (상업나지)	1,240,694	1,000,000,000	2021.07.12
		건물	-				
#3	상봉암동 145-2	전	661	자연녹지 (전)	514,372	340,000,000	2022.11.15
		건물	-				
#4	상봉암동 71-3	답	167	자연녹지 (전)	479,041	80,000,000	2021.06.25
		건물	-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근 유사토지의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	총평가액 (원)	기준시점
		건물					평가목적
#5	상봉암동 115-84	잡종지	105.3	준주거	1,440,000	151,632,000	2023.08.14
		건물	-				공매
#6	상봉암동 142-25	전	5,953.1	자연녹지 (허가지)	445,000	2,649,129,500	2022.01.05
		건물	-				담보
#7	상봉암동 140-29외 (본건)	대, 전	5,493.40	준주거 자연녹지 (허가지)	준주거: 877,000 자연녹지: 443,000 574,000	3,078,331,200	2023.02.21
		건물	-				경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 격차율 산정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 평가사례 #5, #6를 기준으로 격차율을 산정함.

#### <비교표준지 기호(가) / 평가사례(#5)>

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호#5기준 표준지 기호(가)단가	1,440,000	1.00 (주1)	1.00093 (주2)	1.00	0.950 (주3)	1,369,272	≙ 2.325
표준지 기호(가)단가	588,200	-	1.00101	-	-	588,794	

\* (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음.

\* (주2) : 시점수정치 (2023.08.14 ~ 2025.03.21) 경기도 동두천시 주거지역 지가변동률

\* (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
가	#5	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
	비교표준지는 사례대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<비교표준지 기호(나) / 평가사례(#6)>

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기호#6기준 표준지 기호(나)단가	445,000	1.00 (주1)	1.04792 (주2)	1.00	0.945 (주3)	440,676	≒ 2.378
표준지 기호(나)단가	185,100	-	1.00106	-	-	185,296	

\* (주1) : 상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요치 않음.

\* (주2) : 시점수정치 (2022.01.05 ~ 2025.03.21) 경기도 동두천시 녹지지역 지가변동을

\* (주3) : 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
나	#6	1.00	1.00	1.00	1.05	0.90	1.00	0.945
비교표준지는 사례대비 획지조건(면적, 형상 등)에서는 우세하나, 행정적조건(사례는 허가득 등)에서는 열세함.								

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가사례가격과 표준지 공시지가와의 격차율, 인근의 감정평가전례 및 인근 유사 토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지(가)는 약 132%(2.32), 비교표준지(나)는 약 137%(2.37)의 상향 보정이 필요한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### [7] 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	588,200	1.00101	1.00	0.672	2.32	917,953	<b>918,000</b>
3~6 10, 11	185,100	1.00106	1.00	1.313	2.37	576,606	<b>577,000</b>
2, 7~9, 12	185,100	1.00106	1.00	1.010	2.37	443,543	<b>444,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### (1) 거래사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 #1, #4을 선정함.

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물					
#1	상봉암동 140-26	대	976.2	준주거 (상업나지)	1,434,132	1,400,000,000	2021.07.12
		건물	-				
#2	상봉암동 140-1	잡종지	806	준주거 (상업나지)	1,240,694	1,000,000,000	2021.07.12
		건물	-				
#3	상봉암동 145-2	전	661	자연녹지 (전)	514,372	340,000,000	2022.11.15
		건물	-				
#4	상봉암동 71-3	답	167	자연녹지 (전)	479,041	80,000,000	2021.06.25
		건물	-				

### (2) 사정정보

상기 거래사례는 매도자와 매수자사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정

기호	시군구	용도지역	기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
사례#1	경기도 동두천시	주거지역	2021.07.12. ~ 2025.03.21.	3.224% (1.03224)	-
사례#4	경기도 동두천시	녹지지역	2021.06.25. ~ 2025.03.21.	6.516% (1.06516)	-

※ 2025년 02월분 및 03월분 지가변동률이 미 고시되어 01월분 지가변동률을 연장 적용함.

### (4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

### (5) 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치 결정

#### - 기호(1) / 거래사례(#1)

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	0.83	0.80	1.00	0.664
	본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(본건이 계획도로 등) 등에서 열세함.							

#### - 기호(3)~(6),(10),(11) / 거래사례(#4)

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(3~6, 10,11)	#4	0.90	0.97	1.00	1.20	1.10	1.00	1.152
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)등은 열세하나, 획지조건(형상 등), 행정적조건(본건:건축허가득, 사례:계획도로저축 등) 등에서는 우세함.							

#### - 기호(2),(7)~(9),(12) / 거래사례(#4)

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
(2,7~ 9,12)	#4	0.90	0.97	1.00	0.95	1.10	1.00	0.912
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등) 등은 열세하나, 행정적조건(본건:건축허가득, 사례:계획도로저축 등) 등에서는 우세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,434,132	1.00	1.03224	1.00	0.664	982,964	983,000
3~6, 10, 11	479,041	1.00	1.06516	1.00	1.152	587,814	588,000
2, 7~9, 12	479,041	1.00	1.06516	1.00	0.912	465,352	465,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지 감정평가액의 결정

### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	918,000	983,000
3~6, 10, 11	577,00	588,000
2, 7~9, 12	444,000	465,000

### (2) 토지 감정평가액 결정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의거 산정된 시산가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호(1)	183.7	918,000	168,636,600	주식회사거명 지분전부
	기호(2)	203.2	444,000	90,220,800	
	기호(3)	1,019.6	577,000	588,309,200	
	기호(4)	595.7	577,000	343,718,900	
	기호(5)	1,382.8	577,000	797,875,600	
	기호(6)	433.4	577,000	250,071,800	
	기호(7)	37.0	444,000	16,428,000	주식회사거명 지분전부
	기호(8)	332.6	444,000	147,674,400	주식회사거명 지분전부
	기호(9)	52.7	444,000	23,398,800	주식회사거명 지분전부
	기호(10)	435.9	577,000	251,514,300	
	기호(11)	445.8	577,000	257,226,600	
	기호(12)	371.0	444,000	164,724,000	
합계		5,493.4		<b>3,099,799,000</b>	

# 토지감정평가명세표

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 동두천시 상봉암동	140-29	대	준주거지역	1 367.4 × ---- 2	183.7	918,000	168,636,600	주식회사 거명지분 전부 (소로3류)
2	경기도 동두천시 상봉암동	142-21	전	자연녹지지역	203.2	203.2	444,000	90,220,800	
3	경기도 동두천시 상봉암동	142-20	전	자연녹지지역	1,019.6	1,019.6	577,000	588,309,200	
4	경기도 동두천시 상봉암동	142-19	전	자연녹지지역	595.7	595.7	577,000	343,718,900	
5	경기도 동두천시 상봉암동	142-22	전	자연녹지지역	1,382.8	1,382.8	577,000	797,875,600	
6	경기도 동두천시 상봉암동	142-2	전	자연녹지지역	433.4	433.4	577,000	250,071,800	
7	경기도 동두천시 상봉암동	142-28	전	자연녹지지역	23,025.1 41.4 × ---- 25,763.22	37.0	444,000	16,428,000	주식회사 거명지분 전부
8	경기도 동두천시 상봉암동	142-24	전	자연녹지지역	166.3 337 × ---- 168.5	332.6	444,000	147,674,400	주식회사 거명지분 전부
9	경기도 동두천시 상봉암동	142-23	전	자연녹지지역	52.7 57.1 × ---- 57.1	52.7	444,000	23,398,800	주식회사 거명지분 전부
10	경기도 동두천시 상봉암동	142-18	전	자연녹지지역	435.9	435.9	577,000	251,514,300	

## 토지감정평가명세표

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	
11	경기도 동두천시 상봉암동	142-17	전	자연녹지지역	445.8	445.8	577,000	257,226,600	
12	경기도 동두천시 상봉암동	142-16	전	자연녹지지역	371.0	371.0	444,000	164,724,000	
<b>합 계</b>								<b>₩3,099,799,000.-</b>	
				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 동두천시 상봉암동 소재 "소요산역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 소요산역 주변의 역세권 상가지대이고, 후면은 자연취락, 소규모 공장, 전원주택지, 미개발 나지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 북서측 인근에 경원선 전철역인 "소요산역" 이 소재하는 등, 제반 대중교통 여건은 무난시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 3, 4, 5, 6, 10, 11은 사다리형, 기호 1, 2, 7~9, 12는 부정형의 토지로서, 전체적으로 동향 및 북향의 경사지를 축대를 쌓아 일단의 사업지로 평탄하게 조성된 공동주택 건부지임.  
(현재 공사가 중단된 상태임).

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(1) 토지의 북측의 종로와 연계하여 단지내 폭 약 5~6 미터 내외의 도로가 개설되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)  
도시지역, 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만),  
가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
관광특구<관광진흥법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>.

# 토지감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호(2)~(5), (10), (11)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호(6), (12)

도시지역, 자연녹지지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 가축사육제한구역(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 관광특구<관광진흥법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>,  
 <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(7)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

기호(8), (9)

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m 이내 - 일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 관광특구<관광진흥법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(6) 지상에는 이동가능한 제시외 컨테이너 1동이 소재함.  
 (별첨 "사진용지" 참조)

# 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

본건 기호(2~12) 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황은 일단의 사업부지로 건축을 위한 부지조성 공사중, 공사가 중단된 토지임.

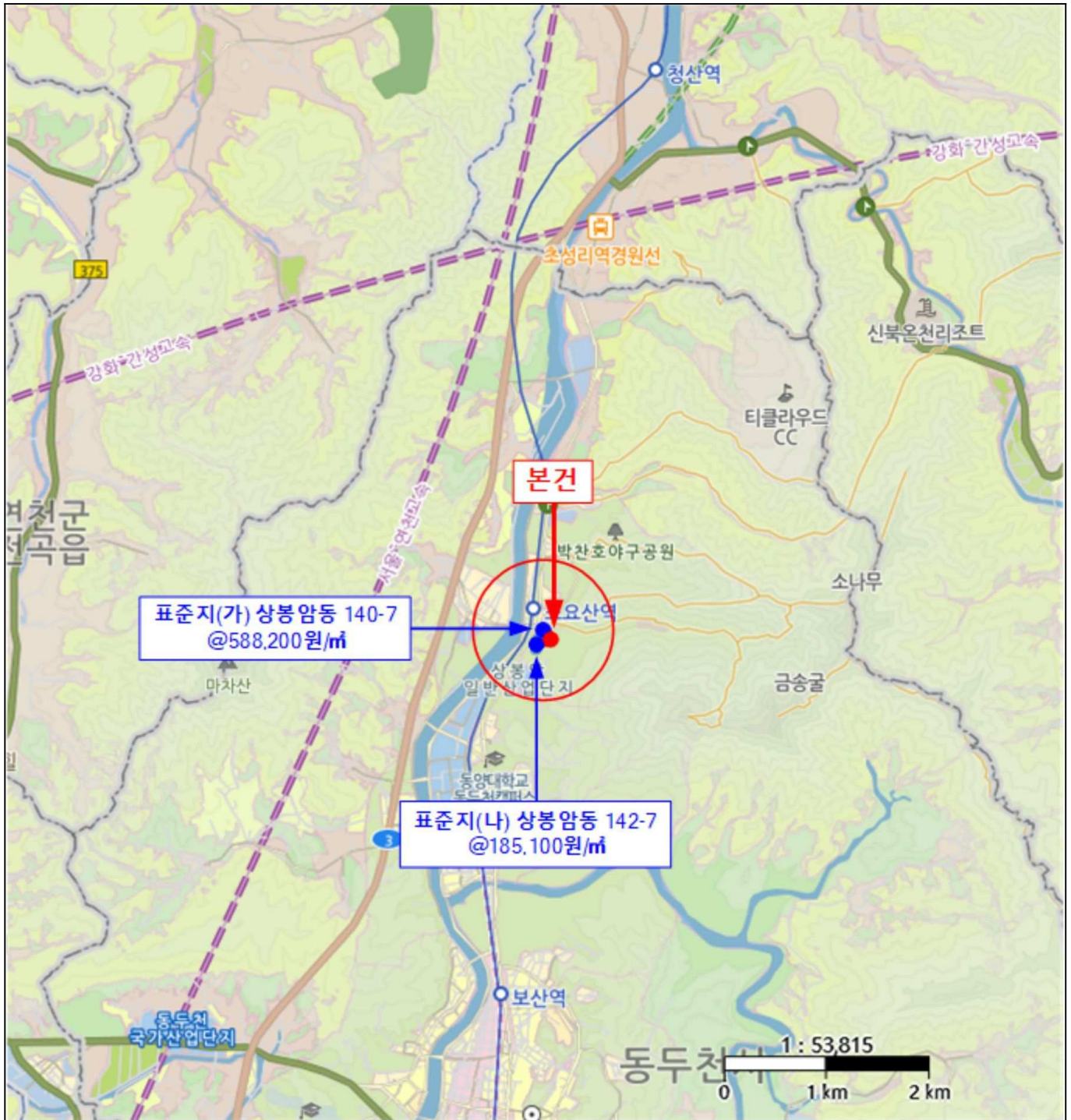
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



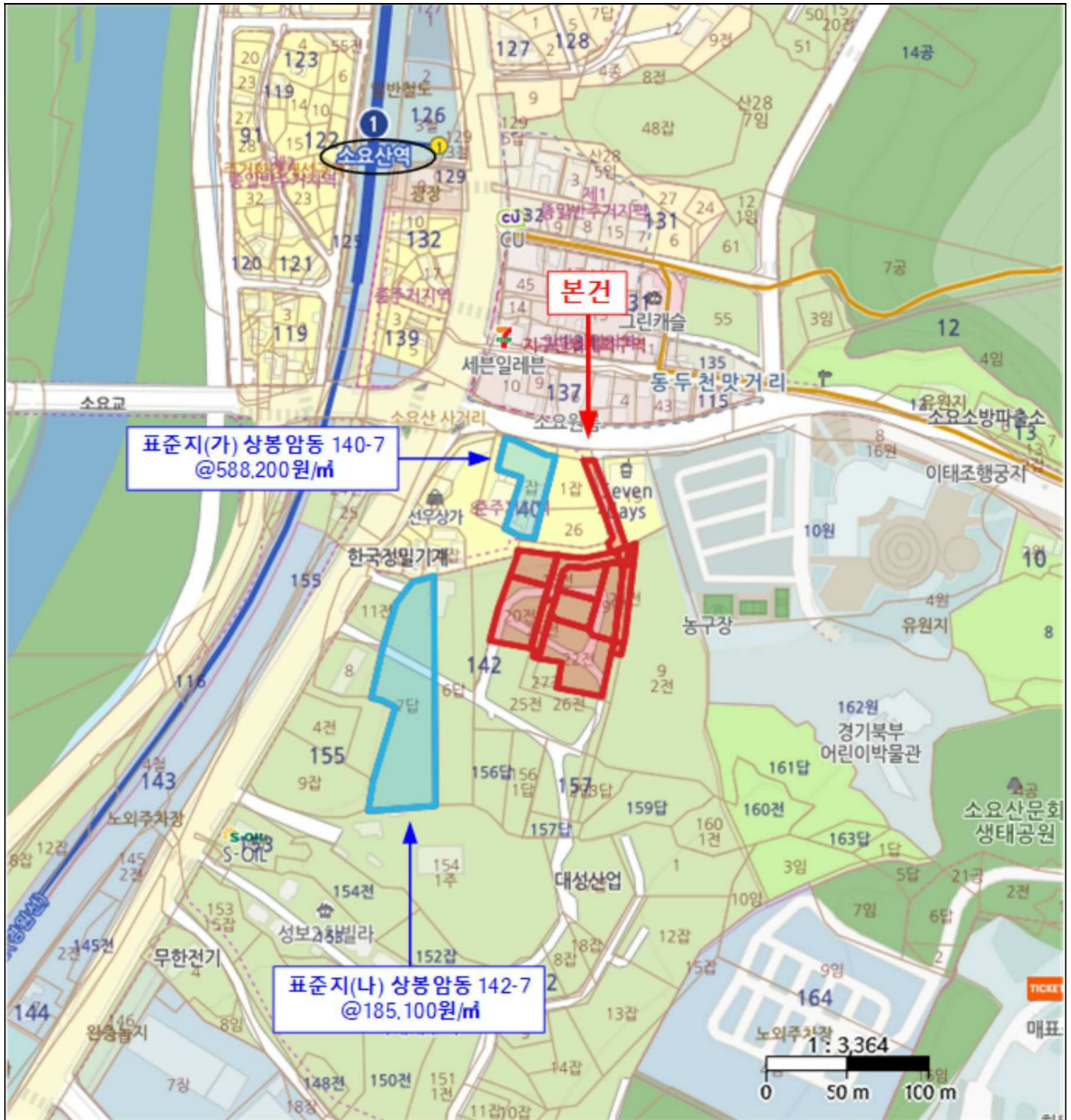
소재지	경기도 동두천시 상봉암동 140-29외
-----	-----------------------



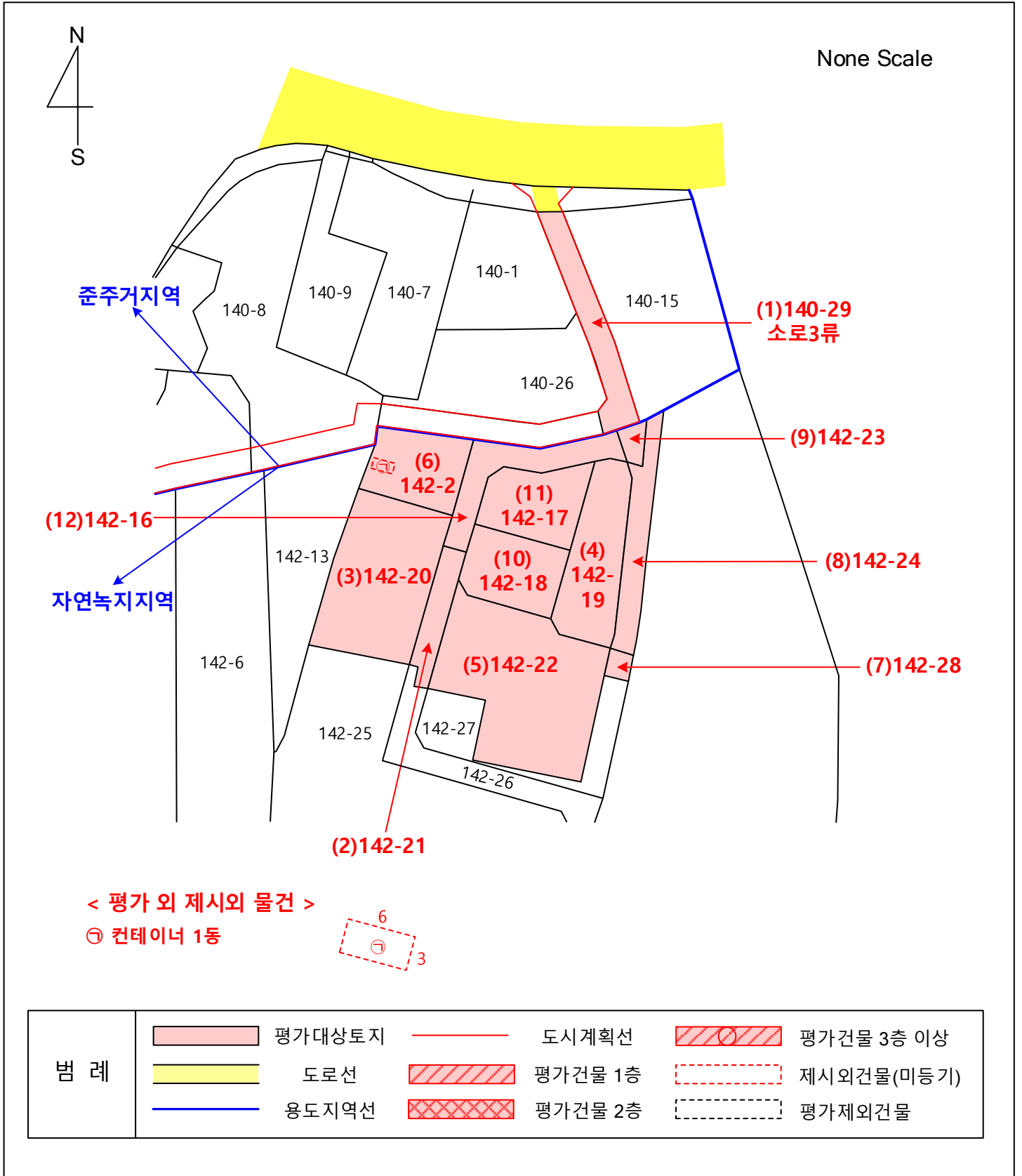
# 상세위치도



소재지	경기도 동두천시 상봉암동 140-29외
-----	-----------------------



# 지 적 개 황 도







(1)



(2), (3)



(4), (5), (10), (11)



(6)



(7), (8), (9)



(12)



( 6 )



