

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2025-10330-A01)
건명	경기도 동두천시 생연동 222-3 소재물건
감정서번호	Y2025-09-03

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.

이영감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이영

감정평가액	일백일억칠천일백구만일천원정(₩10,171,091,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2025-10330-A01)	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	교보자산신탁주식회사	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.09.10	2025.09.09 ~ 2025.09.10	2025.09.11		
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	3,848	토지	3,848	-	5,464,160,000
	건물	6,190.07	건물	6,190.07	-	4,704,681,000
	제시외건물	(27.5)	제시외건물	27.5	-	2,250,000
	합 계					₩10,171,091,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적과 대상물건의 개요

본건은 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가로서 대상토지는 경기도 동두천시 생연동 소재 “생연1동행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 본 토지, 건물의 개요는 다음과 같음.

(가) 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	생연동 222-3	대	3,848	상업용	일반 상업	사다리 평지	724,800

(나) 대상 건물의 개요

기호	구조	면적 (㎡)	이용 상황	사용승인일
2	철근콘크리트구조 콘크리트평슬라브지붕 지하1층, 지상4층	지1층 : 514.89 1층 : 1,093.71 2층 : 1,897.67 3층 : 1,890.98 4층 : 792.82 연면적 : 6,190.07	상업용	2005.07.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 10일로 하였음.

4. 실사조사 실시기간 및 내용

본 감정평가의 실지조사 기간은 2025년 09월 09일~09월 10일 이며 그 내용은 사전조사 및 공부발급, 현장조사 등으로 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

1) 본건 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 현장조사시 소유자 및 이해관계인 부재로 일반 건축물대장상의 건축물 현황도를 기준으로 하여 표기하였음.

2) 본건 제시외건물(㉠,㉡)은 현장실사시 개략적인 실측면적 으로 사정하되, 관리상태, 현상 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본건은 종전에 근린생활시설(소요산탕 온천, 베이커리, 휘트니스 등)로 이용하다가, 현재는 운영이 중단된 상태이며, 별첨 사진용지에서와 같이 유치권 행사를 알리는 게시물이 유리창에 게시되어 있는 바, 본건과 관련한 권리관계 등은 별도의 확인을 요함.
- 4) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류에 의거하여 평가하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

1) 토지의 감정평가방법의 적용

본건 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지 현황에 맞게 시점수정, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 감정평가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 다음의 표준지를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025.01.01 공시지가(원/㎡)
A	생연동 493-1	주	816	상업용	일반 상업	중로 한면	사다리 평지	987,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

(경기도 동두천시 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.07.31	0.038	2025년 07월 까지의 누계
2025.07.01 ~ 2025.07.31	-0.002	2025년 07월분
2025.01.01 ~ 2025.09.10	0.035 (1.00035배)	$(1+0.00038) \times (1-0.00002 \times 41/31)$ ≒ 1.00035

※ 2025년 08월 이후의 변동률은 고시되지 않아, 2025년 07월의 변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지 인근에 위치하고 있으므로, 지역요인은 동일함.

(지역요인 비교치: 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교(기호 1/A)

비교항목			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	도로의 상태	도로의 폭, 포장	1.00	0.78	도로의 폭 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심과의 접근성 등	1.00	0.98	교통시설 등과의 접근성 에서 열세함
		공공시설(관공서 등)의 접근성			
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리, 편의성			
		주차시설, 교통규제의 정도 등			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	0.90	인근 토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세함
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등			
	자연환경	지반, 지;질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 형상	면적, 형상 등	1.00	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 경사도 및 고저			
	접면도로 상태	2면 획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	세부 용도지역, 지목	1.00	1.00	대등함
		도시계획시설, 지구, 기타제한			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
누 계			1.00	0.688	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인의 보정

(1) 인근 매매사례

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래자료』

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 (사용승인)
#1	생연동 495-22	대	33	일반상업 (상업용)	1,969,696	65,000	실거래 자료	2025.07.31
		건물	-					
#2	생연동 369-10	대	402.5	일반상업 (상업용)	2,111,801	850,000	실거래 자료	2024.04.12
		건물	-					
#3	생연동 424-20	대	39	일반상업 (상업용)	2,564,102	100,000	실거래 자료	2024.12.06
		건물	59.9					
#4	생연동 224	전	675	일반상업 2종일주 (상업기타)	1,777,777	1,200,000	실거래 자료	2022.04.14
		건물	-					
#5	지행동 351-28	대	331	일반상업 (주상나지)	2,416,918	800,000	실거래 자료	2021.12.06
		건물	-					
#6	생연동 586-36	대	89	일반상업 (상업용)	1,775,280	158,000	실거래 자료	2025.05.29
		건물	44.36					
#7	생연동 442-10	대	208	일반상업 (상업용)	1,754,807	365,000	실거래 자료	2022.04.14
		건물	96.69					
#8	지행동 383-8	대	668	일반상업 (주상나지)	1,728,203	1,154,400	실거래 자료	2022.02.24
		건물	-					
#9	생연동 361-14	대	142	일반상업 (단독)	1,126,760	160,000	실거래 자료	2024.10.04
		건물	41.62					
#10	생연동 541-38외	대	56	일반상업 (상업용)	1,589,285	89,000	실거래 자료	2021.11.19
		건물	42.9					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「토지, 건물 배분 내역」

#3 : 1975.01.01. 사용승인된 노후 건물로 건물가격은 토지가격에 화체된 것으로 봄.

「100,000,000원/39㎡」 ≍ 2,564,102원/㎡

#6 : 1956.09.14. 사용승인된 구옥 건물로서 건물가격은 토지가격에 화체된 것으로 봄.

「158,000,000원/89㎡」 ≍ 1,775,2800원/㎡

#7 : 1978년도 사용승인된 구옥 건물로서 건물가격은 토지가격에 화체된 것으로 봄.

「365,000,000원/208㎡」 ≍ 1,754,807원/㎡

#9 : 1975.10.31 사용승인된 구옥 건물로서 건물가격은 토지가격에 화체된 것으로 봄.

「160,000,000원/142㎡」 ≍ 1,126,760원/㎡

#10 : 1968.07.21 사용승인된 구옥 건물로서 건물가격은 토지가격에 화체된 것으로 봄.

「89,000,000원/56㎡」 ≍ 1,589,285원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

『출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적
		건물					가격시점
#11	생연동 557-86	대	224	일반상업 (상업용)	1,550,000	347,200,000	담보
		건물	-				2025.04.22
#12	생연동 542-6	대	185	일반상업 (상업용)	1,790,000	331,150,000	시가참고
		건물	-				2024.09.18
#13	생연동 222-3 (본건)	대	3,848	일반상업 (상업용)	1,590,000	6,118,320,000	담보
		건물	-				2024.07.26
#14	생연동 552-25	대	302	일반상업 (상업나지)	1,500,000	453,000,000	담보
		건물	-				2023.02.28
#15	생연동 559-12	대	178	일반상업 (주상용)	1,570,000	279,460,000	경매
		건물	-				2020.12.18
#16	생연동 570-108	대	232	일반상업 (상업용)	1,990,000	461,680,000	담보
		건물	-				2023.06.16
#17	생연동 462-18	전	119	2종일주 (단독)	1,400,000	166,600,000	경매
		건물	-				2024.07.26
#18	생연동 590-2	대	165	일반상업 (상업용)	2,210,000	364,650,000	취득처분(매입)
		건물	-				2023.11.13
#19	생연동 224	전	675	2종일주 일반상업 (상업기타)	962,000	649,350,000	담보
		건물	-				2022.03.31
#20	생연동 594-16	대	89	일반상업 (상업용)	1,640,000	145,960,000	담보
		건물	-				2024.09.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건 주변 유사조건의 건부지	위치에 따라 1,350,000 ~ 1,500,000원/㎡ 내외
--------------------	------------------------------------

(4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

㉠ 비교사례의 선정

비교표준지의 인근지역에 소재하고, 이용상태 등 물적 유사성이 높은 평가사례
기호 #11을 본건의 비교사례로 선정하였음.

㉡ 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#11	2025.04.22 ~ 2025.09.10	-0.017 (0.99983배)	동두천시 상업지역

㉢ 사정보정

인근시세를 적정하게 반영한 평가로서 별도의 보정요인은 없음.(1.00).

㉣ 비교사례의 지역요인

사례물건은 비교표준지 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일함.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 비교사례기준 표준지의 개별요인 비교(A/#11)

기호		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
비교 표준지	비교사례							
A	#11	1.10	1.05	1.10	1.05	1.00	1.00	1.334
		비교표준지 A는 비교사례 #11과 비교할 때, 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등), 획지 조건(도로 접면 등)에서 우세함.						

㉡ 비교사례로 비준한 비교표준지의 산정단가 격차율(#11/A)

비교사례 / 비교 표준지	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	비교표준지 개별요인	비교표준지 산출단가 (원/㎡)	산출 단가격차율
	표준지가격 (원/㎡)						
#11 / A	1,550,000	1.00	0.99983	1.00	1.334	2,067,348	2.092 (2.09)
	987,500	-	1.00035	-	-	987,845	

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

전항에서 산정된 비교사례대비 단가격차율을 참작하고, 인근 유사토지의 가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참고할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 비교표준지 A (대상토지 기호 1)에 대하여 109% 상향보정 하였음.

(그 밖의 요인 보정치, 기호 1 : 2.09)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 결정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	987,500	1.00035	1.00	0.688	2.09	1,420,442	1,420,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1) 평가개요

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 매매시점부터 기준시점까지의 지가변동률과 토지의 위치, 형상, 주변 환경, 이용 상태 및 기타 가치형성 요인 등 개별요인의 비교 과정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하고자 함.

2) 거래사례의 선정

(1) 선정기준

대상토지 인근지역 및 동일 수급권 내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

『출처 : 한국부동산원 KAIS 실거래 자료』

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점 (사용승인)
		건물						
#1	생연동 495-22	대	33	일반상업 (상업용)	1,969,696	65,000	실거래 자료	2025.07.31
		건물	-					

3) 사정보정

사정보정이란 가격산정에 있어서 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있거나 당사자가 시장사정에 밝지 못하여 적정하지 않은 가격에 거래된 경우 그런 사정이 없는 적정 가격수준으로 정상화 하는 절차를 말하며, 상기 거래사례 기호#1은 매매 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

4) 시점수정

기호	기간	지가변동율(%)	비고
#1	2025.07.31 ~ 2025.09.10	-0.003 (0.99997)	동두천시 상업지역

5) 지역요인 비교

본건 인근지역 또는 동일 수급권 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교(기호 1/#1)

비교사례 기호#1과 대상토지 기호 1의 개별요인 비교치를 다음 도표에서와 같이 결정하였음.

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
기호	비교사례							
기호 1	#1	0.78	0.98	0.90	1.06	1.00	1.00	0.729
		대상토지는 비교사례 #1과 비교할 때, 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(역, 교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근 환경 등)은 열세하나, 획지조건(규모의 적적성 등)에서 우세함.						

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	1,969,696	0.99997	1.00	0.729	1,435,865	1,440,000

3. 토지가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
기호 1	1,420,000원/㎡	1,440,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

(1) 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 인근 지가와 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인의 보정절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여 산정한 대상토지의 감정평가액이 시산가액의 합리성 검토를 통하여 그 적정성이 인정되므로 다음과 같이 대상토지의 감정평가액을 결정함.

(2) 토지 감정평가액

구 분		면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	3,848	1,420,000	5,464,160,000	일반상업
합계		3,848	-	5,464,160,000	

2. 건물 감정평가액의 산출근거

(가) 건물의 감정평가방법의 적용

대상건물의 재조달원가에서 물리적, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려한 감가수정을 하여 대상건물의 감정평가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 재조달원가의 산정

(1) 유사건물 표준단가 검토

「출처 : 한국부동산원 2024년 07월 발행 건물신축단가표」

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,656,000	50 (45~55)
4-2-2-2	목욕장	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	2	1,504,000	40 (35~45)

「출처 : 부동산연구원 2024년 발행 건물신축단가표」

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
03-02-05-09	일반목욕탕	철근콘크리트조/평지붕	4	1,481,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가의 결정

유사건물의 표준단가 수준과 대상건물의 사용자재의 종류 및 품질, 시공방법 및 시공 상태 등을 검토하여 일반적 방법에 의한 건축비용을 기준으로 대상건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	기호 2 중 지하 1층	기호 2 중 1층~4층
재조달원가(원/㎡)	900,000	1,300,000

(다)감가수정

기호 2	내용년수	실제 경과년수	유효 잔존년수	잔존가치율
지하 1층	50	20	30	30/50
1~4층	50	20	30	30/50

(라) 건물 시산단가의 결정

기호 2	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
지하 1층	900,000	30/50	540,000	540,000
1~4층	1,300,000	30/50	780,000	780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 건물의 감정평가액

기호 2	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
지하 1층	514.89	540,000	278,040,600	상업용
1층~4층	5,675.18	780,000	4,426,640,400	
합계	6,190.07	-	4,704,681,000	

3. 감정평가액 시산가액의 조정 검토

공시지가기준법으로 산정한 대상토지의 시산가액은 인근 유사토지와의 지가균형을 위하여 적정한 평가사례를 선정하여 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정되었으며, 원가법으로 산정한 대상건물(제시외건물 포함)의 시산가액은 재조달원가에서 감가수정을 위한 잔존가치율(관찰감가법 병용)에 따라 합리적으로 산정되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	3,848	1,420,0000	5,464,160,000	일반상업
건물	기호 2	6,1090.07	-	4,704,681,000	상업용
제시외 곤물	㉠,㉡	(27.5)	-	2,250,000	참고 외
합계				10,171,091,000	

2. 결정의견

인근 유사토지의 지가수준과 매매사례 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 인근 지가와
와의 균형을 반영할 수 있도록 그 밖의 요인 보정 절차를 거쳐 공시지가기준법에 의하여
산정된 대상토지의 감정평가액과, 원가법으로 산출한 대상건물(제시외건물 포함)의 감정평
가액이 각각의 그 타당성 검토를 통하여 적정성이 인정되므로 전 1항과 같이 대상 토지와
건물의 감정평가액을 결정함.

토지, 건물 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 동두천시 생연동	222-3	대	일반상업지역	3,848	3,848	1,420,000	5,464,160,000	
2	경기도 동두천시 생연동 [도로명 주소] 경기도 동두천시 장고갯로 161-35	222-3	제2종 근린생 활시설	철근콘크 리트구조 콘크리트 평슬라브지붕 4층 지1층	514.89	514.89	540,000	278,040,600	900,000 x 30/50
				1층	1,093.71	5,675.18	780,000	4,426,640,400	1,300,000 x 30/50
				2층	1,897.67				
				3층	1,890.98				
				4층	792.82				
소 계								₩10,168,841,000	
[제시외건물]									
㉠	경기도 동두천시 생연동	222-3	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(20)	20	90,000	1,800,000	관찰감가
㉡	동소	"	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	60,000	450,000	관찰감가
소 계								₩2,250,000	
합 계								₩10,171,091,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 동두천시 생연동 소재 “생연1동행정복지센터” 북서측 인근에 위치하며 주위는 소규모 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측 근거리에는 지하철 1호선 “동두천중앙역”이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난함.

3. 형태, 지세

사다리형의 토지로서 인접지와 평탄함

4. 이용상황

상업용 건부지로 이용 중임.

5. 접면도로상황

본건 북서측으로 폭 약 6미터, 북동측으로 폭 4 미터의 포장도로 각지에 접함.

6. 토지이용계획사항 등

도시지역, 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2016-12-01)(전부제한구역), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 온천공보호구역.

7. 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
8. 공부와의 차이 없 음. 9. 기타 임대관계 : 미상. 기 타 : -.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		

1. 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트구조 콘크리트평슬라브지붕 지하1층 지상4층으로(사용승인일 : 2005.07.14)

외벽 : 외장재 및 일부 석재 마감 등

내벽 : 몰탈 위 페인팅, 인테리어, 일부 타일마감 등

창호 : 강화유리 및 샷시 창호 임

2. 이용상황

근린생활시설(소요산탕 온천, 베이커리, 휘트니스 장 등)로 이용하다가, 현재는 운영이 중단된 상태임.(소유자 및 이해관계인 부재로 건축물대장상의 건물 현황도를 기준으로 표기함).

3. 냉난방설비

-

4. 기타설비

급배수, 상하수도, 위생설비, 전기설비, 승강기설비(건축물대장 기준) 등을 갖추었음.

5. 부합물 및 종물관계

지적 및 건물개황도 참조(㉠,㉡).

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 기타

임대관계 : 미상.

기 타 : 본건은 조사일 현재 영업이 중단된 상태임.

광역위치도



소재지	경기도 동두천시 생연동 222-3
-----	--------------------



위 치 도



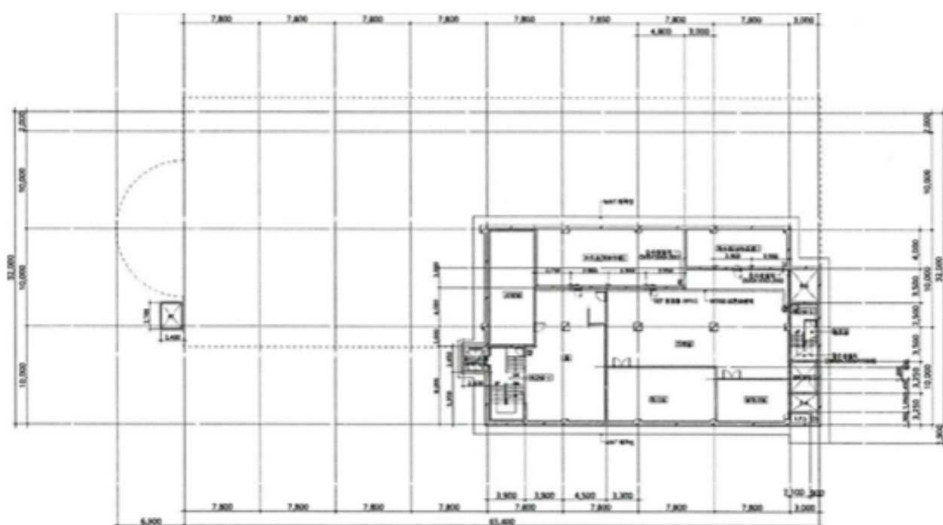
소재지	경기도 동두천시 생연동 222-3
-----	--------------------



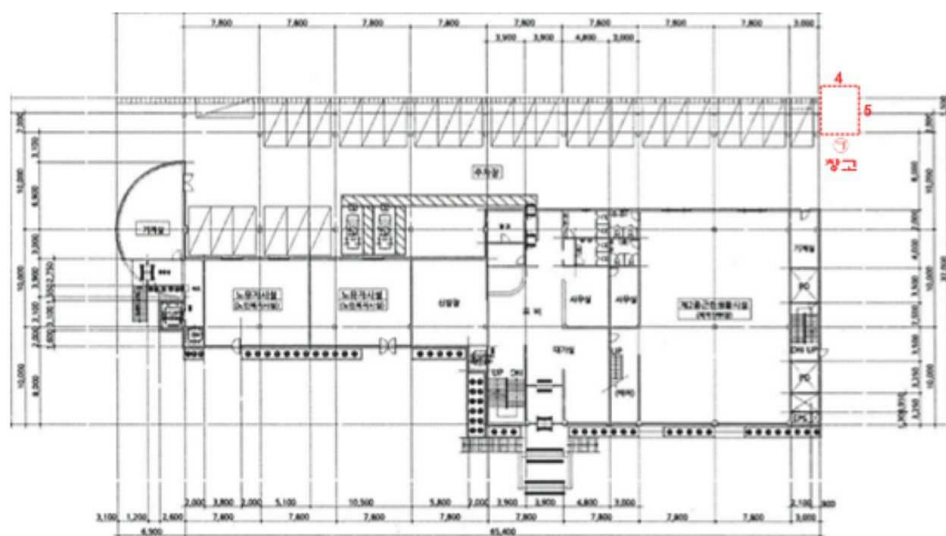
내 부 구조도



소재지 경기도 동두천시 생연동 222-3



[기호 ②-지1층 공부상면적 : 514.89m²]

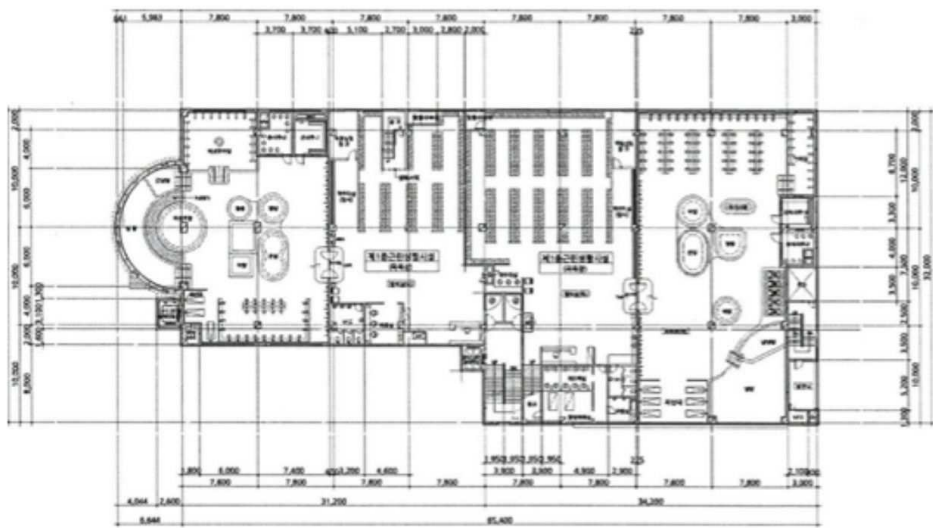


[기호 ②-1층 공부상면적 : 1,093.71m²]

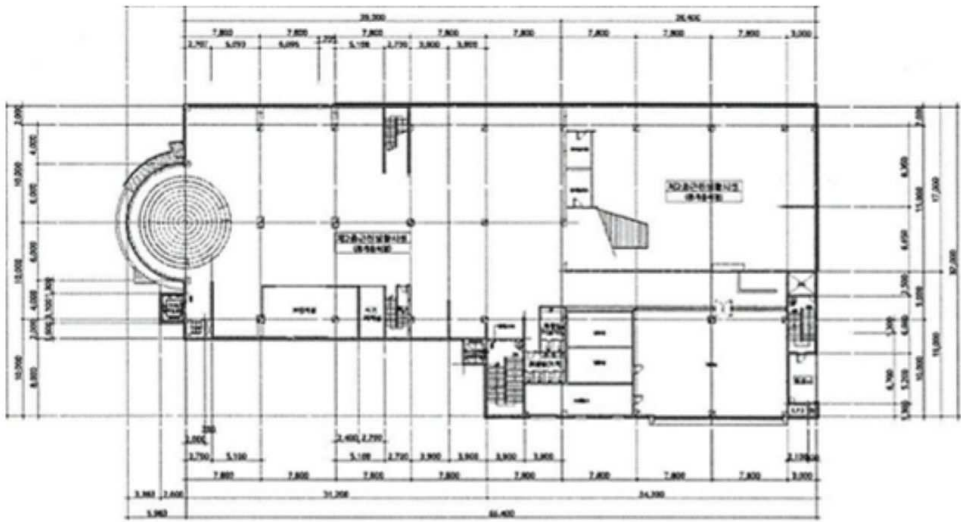
내 부 구조 도



소재지 경기도 동두천시 생연동 222-3



[기호 ②-2층 공부상면적 : 1,897.67㎡]

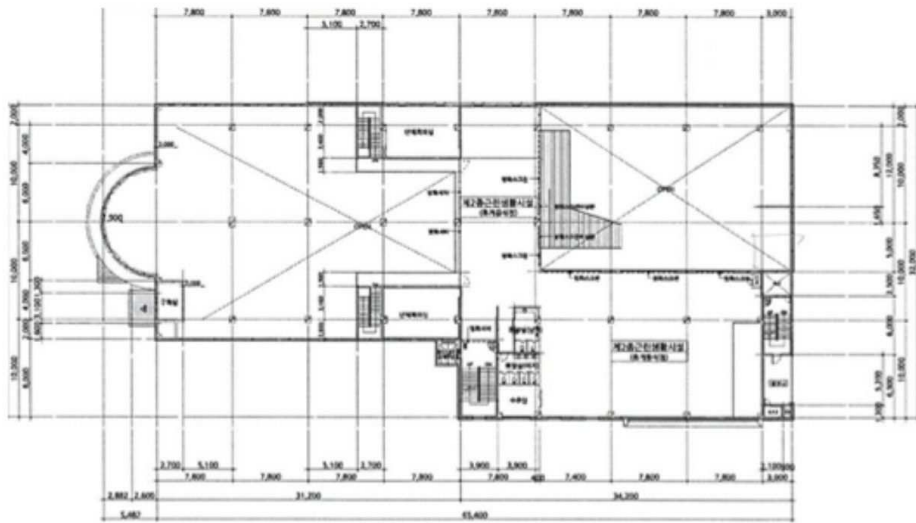


[기호 ②-3층 공부상면적 : 1,890.68㎡]

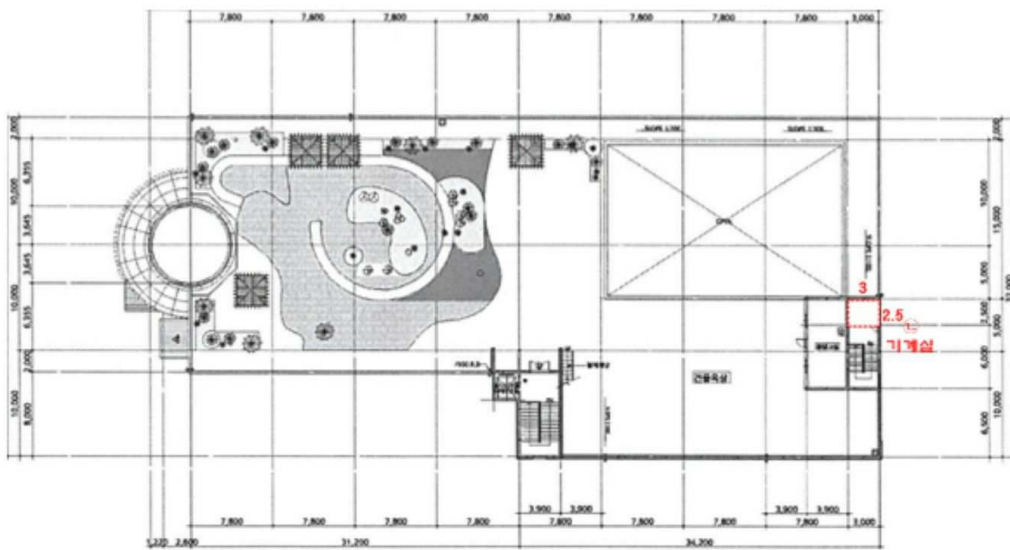
내 부 구조도



소재지 경기도 동두천시 생연동 222-3



[기호 ②-4층 공부상면적 : 792.82㎡]



[기호 ②-옥탑]





()



()



()









()

