

2025. 05. 15

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 건명      | 경기도 의정부시 민락동<br>852-1 외 |
| 의뢰인     | 신한캐피탈㈜                  |
| 감정평가서번호 | 경일10-250512-211         |

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(토지)감정평가표

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

감정평가사

정대한





(주)경일감정평가법인

대표이사

김 호 성

(서명 또는 인)



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |    |             |            |                   |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----|-------------|------------|-------------------|
| 감정평가액          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 삼백육십억일천팔백구십사만사천원정(W36,018,944,000.-) |    |             |            |                   |
| 의뢰인            | 신한캐피탈(주)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 감정평가 목적                              |    | 공매          |            |                   |
| 채무자            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 제출처                                  |    | 신한캐피탈(주)    |            |                   |
| 소유자<br>(대상업체명) | 주식회사케이제이산업개발<br>(수탁자: 신영부동산신탁주식회사)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 기준가치                                 |    | 시장가치        |            |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 감정평가조건                               |    | -           |            |                   |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록,<br>등기사항전부증명서                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 기준시점                                 |    | 조사기간        | 작성일        |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2025.05.13                           |    | 2025.05.13  | 2025.05.13 |                   |
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      | 사정 |             | 감정평가액      |                   |
|                | 종류                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 면적 또는 수량(㎡)                          | 종류 | 면적 또는 수량(㎡) | 단가         | 금액                |
|                | 토지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11,398.4                             | 토지 | 11,398.4    | 3,160,000  | 36,018,944,000    |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 이                                    | 하  | 여           | 백          |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |    |             |            |                   |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |    |             |            |                   |
|                | 합계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |    |             |            | W36,018,944,000.- |
| 심사<br>확인       | <div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자 : 감정평가사</div><div></div><div></div></div></div> |                                      |    |             |            |                   |

KYUNGIL

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 민락동 소재 "송민학교" 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### ■ 토지

| 기호 | 소재지<br>지번    | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 지목 | 도로조건 | 형상<br>지세  | 이용상황 | 용도지역 | 개별지가<br>(원/㎡)<br>(2025) | 비고 |
|----|--------------|-------------|-------------|----|------|-----------|------|------|-------------------------|----|
| 1  | 민락동<br>852-1 | 5,962.7     | 5,962.7     | 대  | 중로한면 | 사다리<br>평지 | 주거나지 | 준주거  | 1,884,000               | -  |
| 2  | 민락동<br>852-2 | 5,435.7     | 5,435.7     | 대  | 중로한면 | 사다리<br>평지 | 주거나지 | 준주거  | 1,884,000               | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 13일로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 05월 13일입니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지대장 등)로 확인하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 지구단위계획구역(2015.1.12 국토교통부 제18427호 발체)

택지개발지구(민락2지구) 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)도  
- 지구단위계획결정도 (총괄도) -

변경



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 자족시설용지

| 도면<br>번호 | 위 치             | 구분        | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | 자족1<br>·<br>자족7 | 용도        | 도면<br>표시                                                                                                                                                                                                                                    | SF1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|          |                 |           | 허용<br>용도                                                                                                                                                                                                                                    | <p>■ 주용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「의정부시 도시계획조례」에 의한 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 1에 해당하는 용도               <ol style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설</li> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조 규정에 의한 도시형공장</li> <li>「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조의 2 규정에 의한 벤처기업 및 동법 제18조 규정에 의한 벤처기업 집적시설</li> <li>「소프트웨어산업 진흥법」 제5조 규정에 의한 소프트웨어진흥시설</li> </ol> </li> </ul> <p>■ 부속용도</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 1종 근린생활시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(김희장, 관람장, 동식물원 제외)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(상점에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설</li> </ol> <p>※단, 자족7의 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상층(1층) 연면적의 20% 이하로 설치</p> |
|          |                 |           | 불허용도                                                                                                                                                                                                                                        | • 허용용도 이외의 용도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          |                 | 형태        | <p>■ 건축물의 형태</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>외벽 및 지붕의 재료 중 경량철골조의 샌드위치판넬과 컨테이너 등 이와 유사한 재료는 사용이 불가하다.</li> </ul> <p>■ 담장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>담장을 설치한 경우에는 1.2m이하의 무시형 담장 또는 생울타리로 설치할 것을 권장한다.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          |                 | 건폐율       | • 60%이하                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          |                 | 용적률       | • 400%이하                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          |                 | 높이<br>(층) | • 10층 이하                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 도면<br>번호 | 위 치 | 구분        | 개 회 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------|-----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1        | 자곡6 | 도면표시      | SF4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|          |     | 용도        | <p>■ 주용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「의정부시 도시계획조례」에 의한 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 다음의 1에 해당하는 용도</li> <li>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설 및 일반업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무소로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 시설</li> <li>2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조 규정에 의한 도시형공장</li> <li>3. 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조의 2 규정에 의한 벤처기업 및 동법 제18조 규정에 의한 벤처기업 집적시설</li> <li>4. 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조 규정에 의한 소프트웨어진흥시설</li> </ul> <p>■ 부속용도</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사에 한함)</li> <li>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 1종 근린생활시설</li> <li>3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 2종 근린생활시설(단란주점, 안마사롱소, 안마원, 종교집회장 제외)</li> <li>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(김희장, 관람장, 동식물원 제외)</li> <li>5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소에 한함)</li> <li>6. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 풋볼이 설치된 골프연습장을 제외한다)</li> <li>7. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호 발전시설</li> </ol> |  |
|          |     | 허용<br>용도  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|          |     | 불허용도      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|          |     | 형태        | <p>■ 건축물의 형태</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외벽 및 지붕의 재료 중 경량철골조의 샌드위치판넬과 컨테이너 등 이와 유사한 재료는 사용이 불가하다.</li> </ul> <p>■ 담장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장을 설치할 경우에는 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치할 것을 권장한다.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|          |     | 건폐율       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|          |     | 용적율       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 250%이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|          |     | 높이<br>(층) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5층 이하</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 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.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 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.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

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

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

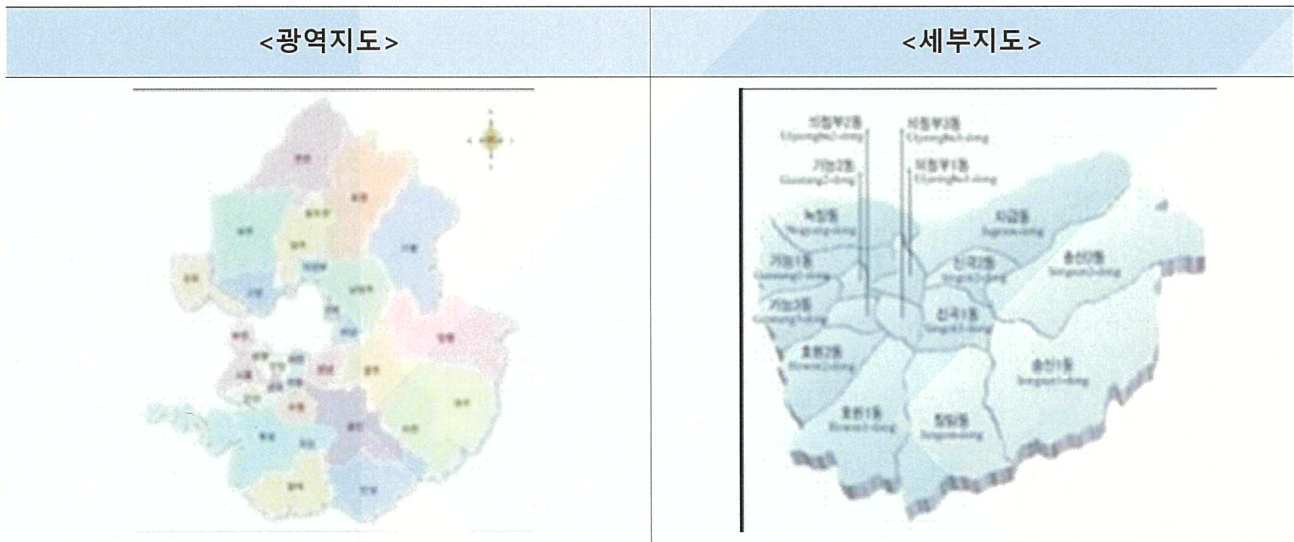
## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 경기도 의정부시 지역분석

### 1. 사회적 요인



#### (1) 자연환경

의정부시는 서측 및 북측으로는 양주시 남방동, 어둔동, 마전동 및 장흥면, 북동측으로는 포천시 소흘읍, 동측으로는 남양주시 별내면, 남측으로는 서울특별시 도봉구 및 노원구와 경계를 이루어 위치하고 있으며, 그 폭원은 동서 15km, 남북 16km로서 전 면적은 약 81.54km<sup>2</sup>에 달하고 있습니다.

의정부시의 동단은 민락동의 임야이며 서단은 가평동 야산이고 남단은 장암동의 제방이며 북단은 녹양동의 임야이며, 수리적으로 의정부시의 중심지역은 동경 127°03'과 북위 37°41'이 서로 교차하는 지점으로 의정부1동 구 시청사 부근 일대입니다.

의정부시 중앙에 중랑천이 남쪽으로 흘러 한강에 흐르고 있으며, 표고별 면적 비율은 100m 이하의 저지대가 총면적의 60%로서 과반수를 차지하고, 100m~500m까지의 임야지대가 40%에 달하며, 동(東)과 서(西)로 도봉산과 수락산이 솟아 있고, 예로부터 수도 서울의 북측 관문으로서 경기도 북부의 문화, 유통, 경제, 교통중심지의 역할을 하고 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 인문환경

#### 1) 인구변동분석

##### ① 시군구 단위 인구변동 추이

(2024.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

| 구분      | 세대수<br>(세대) | 전년대비 증감<br>(%) | 인구수<br>(명) | 전년대비 증감<br>(%) | 세대당 인구<br>(명) |
|---------|-------------|----------------|------------|----------------|---------------|
| 2022    | 208,352     | 1.24           | 463,724    | 0.01           | 2             |
| 2023    | 209,891     | 0.74           | 464,213    | 0.11           | 2             |
| 2024.12 | 210,264     | 0.18           | 461,271    | -0.63          | 2             |

##### ② 읍면동별 인구변동추이

(2024.11, 행정안전부 주민등록인구통계)

| 구분    | 인구변화    |         |           |
|-------|---------|---------|-----------|
|       | 인구수(명)  | 세대수(가구) | 세대당 인구(명) |
| 합계    | 461,032 | 210,070 | 2.19      |
| 의정부1동 | 40,062  | 23,545  | 1.70      |
| 의정부2동 | 29,550  | 16,041  | 1.84      |
| 호원1동  | 33,886  | 15,145  | 2.24      |
| 호원2동  | 32,380  | 13,221  | 2.45      |
| 장암동   | 18,590  | 8,205   | 2.27      |
| 신곡1동  | 40,813  | 17,619  | 2.32      |
| 신곡2동  | 44,346  | 18,758  | 2.36      |
| 송산1동  | 30,554  | 13,453  | 2.27      |
| 송산2동  | 31,313  | 13,089  | 2.39      |
| 송산3동  | 44,766  | 17,893  | 2.50      |
| 자금동   | 25,232  | 11,692  | 2.16      |
| 가능동   | 23,707  | 11,938  | 1.99      |
| 흥선동   | 18,701  | 9,406   | 1.99      |
| 녹양동   | 19,395  | 9,032   | 2.15      |
| 고산동   | 27,737  | 11,033  | 2.51      |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 전출입현황

(2024.11, KOSIS)

| 연 도  | 총 이동   |        | 시도내 이동 |        | 시도간 이동 |        | 순이동    |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      | 전입     | 전출     | 전입     | 전출     | 전입     | 전출     |        |
| 2024 | 49,172 | 51,514 | 10,942 | 16,411 | 17,835 | 14,708 | -2,342 |

## 2) 주택 수 및 보급률

(2023 의정부시 통계연보)

| 계    | 일반<br>가구수 | 합계<br>(호) | 유형별 주택 수(호) |       |         |       |        |       | 보급률<br>(%) |
|------|-----------|-----------|-------------|-------|---------|-------|--------|-------|------------|
|      |           |           | 단독주택        | 다가구주택 | 아파트     | 연립주택  | 다세대주택  | 기타    |            |
| 2020 | 178,067   | 157,778   | 12,544      | 0     | 119,925 | 2,890 | 21,329 | 1,090 | 88.60      |
| 2021 | 185,533   | 161,749   | 12,320      | 6,555 | 123,866 | 2,955 | 21,553 | 1,055 | 87.10      |
| 2022 | 189,934   | 167,610   | 12,210      | 6,504 | 129,521 | 2,910 | 21,935 | 1,034 | 88.20      |

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

## 3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

### ① 의료기관 현황

(2023 의정부시 통계연보)

| 연도   | 종합병원<br>(병상수) | 병원<br>(병상수) | 의원<br>(병상수) | 치과<br>(병상수) | 한방병원<br>(병상수) | 한의원<br>(병상수) | 보건소<br>(병상수) | 보건분소<br>(병상수) | 부속의원<br>(병상수) | 요양병원<br>(병상수) |
|------|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 2022 | 5             | 13          | 294         | 171         | 7             | 98           | 1            |               | 5             | 8             |
|      | 1,929         | 1,272       | 319         |             | 467           | 30           |              |               |               | 1,470         |

### ② 학교현황

(2023 의정부시 통계연보)

| 년 도  | 유치원 | 초등학교 | 중학교 | 고등학교 | 전문대 | 대학교 | 대학원 | 기타학교 |
|------|-----|------|-----|------|-----|-----|-----|------|
| 2023 | 63  | 34   | 20  | 16   | 1   | 1   | 3   | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

(2024.10, 국토교통통계누리, 단위: 호)

| 구분         | 계       | 단독     | 다가구   | 다세대   | 연립    | 아파트     |
|------------|---------|--------|-------|-------|-------|---------|
| 전국('24.11) | 273,121 | 22,240 | 7,131 | 5,678 | 4,424 | 239,538 |
| 수도권        | 115,558 | 5,490  | 540   | 4,637 | 1,870 | 103,021 |
| 경기         | 69,218  | 4,380  | 405   | 2,124 | 974   | 61,335  |

### ④ 미분양현황

(2024.10, 국토교통통계누리, 단위: 호)

| 구분   | '24.1  | '24.2  | '24.3  | '24.4  | '24.5  | '24.6  | '24.7  | '24.8  | '24.9  | '24.10 | '24.11 | '24.12 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 전국   | 63,755 | 64,874 | 64,964 | 71,997 | 72,129 | 74,037 | 71,822 | 67,550 | 66,776 | 65,836 | 65,146 | -      |
| 수도권  | 10,160 | 11,956 | 11,977 | 14,655 | 14,761 | 15,051 | 13,989 | 12,616 | 13,898 | 13,948 | 14,494 | -      |
| 경기   | 6,069  | 8,095  | 8,340  | 9,459  | 8,876  | 9,956  | 10,187 | 9,567  | 9,521  | 9,771  | 10,521 | -      |
| 의정부시 | 640    | 554    | 435    | 360    | 360    | 234    | 198    | 198    | 198    | 581    | 559    | -      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 경제적 요인

### (1) 지역 경제현황분석

#### 1) 일반현황

| 구분                         | 사업체수   |        |    | 종사자수    |         |     |
|----------------------------|--------|--------|----|---------|---------|-----|
|                            | 2021   | 2022   | 비중 | 2021    | 2022    | 비중  |
| 합계                         | 40,863 | 41,403 | 97 | 134,739 | 138,119 | 100 |
| 건설업                        | 4,056  | 4,172  | 10 | 9,542   | 9,113   | 7   |
| 공공행정 국방 및 사회보장 행정          | 63     | 63     | 0  | 7,115   | 6,986   | 5   |
| 광업                         | 1      | 1      | 0  | 0       | 0       | 0   |
| 교육 서비스업                    | 2,004  | 2,066  | 5  | 12,151  | 12,862  | 9   |
| 금융 및 보험업                   | 492    | 490    | 1  | 5,003   | 4,762   | 3   |
| 농업 임업 및 어업                 | 1      | 1      | 0  | 0       | 0       | 0   |
| 도매 및 소매업                   | 11,235 | 10,952 | 26 | 24,100  | 23,231  | 17  |
| 보건업 및 사회복지 서비스업            | 1,432  | 1,484  | 4  | 21,567  | 22,798  | 17  |
| 부동산업                       | 1,924  | 1,820  | 4  | 4,524   | 4,310   | 3   |
| 사업시설관리 및 사업지원<br>및 임대 서비스업 | 952    | 906    | 2  | 5,106   | 6,246   | 5   |
| 수도, 하수 및 폐기물 처리,<br>원료 재생업 | 58     | 68     | 0  | 663     | 650     | 0   |
| 숙박 및 음식점업                  | 5,958  | 5,886  | 14 | 14,713  | 15,602  | 11  |
| 예술 스포츠 및 여가관련 서비스업         | 1,155  | 1,159  | 3  | 2,550   | 2,740   | 2   |
| 운수업 및 창고업                  | 3,834  | 4,614  | 11 | 6,911   | 8,190   | 6   |
| 전기, 가스, 증기 및 공기조절<br>공급업   | 19     | 19     | 0  | 500     | 696     | 1   |
| 전문, 과학 및 기술서비스업            | 1,412  | 1,400  | 3  | 5,109   | 5,138   | 4   |
| 정보통신업                      | 542    | 574    | 1  | 1,896   | 1,931   | 1   |
| 제조업                        | 1,885  | 1,851  | 4  | 6,878   | 6,091   | 4   |
| 협회 및 단체 수리 및<br>기타 개인 서비스업 | 3,840  | 3,877  | 9  | 6,411   | 6,773   | 5   |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

의정부시는 수도권의 대표적인 소비도시로, 의정부역을 경계로 동측은 구시가지대로서 제일시장을 위시한 상업지대가 활발한 상권을 형성하고 있고, 서측은 구획정리사업으로 개발한 신시가지로서 상업 및 업무용 빌딩으로 활성화되고 있으며, 금오·송산·민락택지개발지구 등 기존택지개발지대의 상권은 안정적인 상태를 유지하고 있습니다.

의정부시 산업현황은 의정부시 용현동 소재 용현공단 내의 공장을 제외하고는 제조업이 거의 없으며, 건설업 및 제조업체보다 금융보험업·도소매·음식숙박업·부동산중개업소 등 서비스업체에 종사하는 인원이 약 6배 이상 많아 소비도시임을 나타내고 있으며, 주로 서울로 출퇴근하는 직장인 등이 많이 거주하고 있고 시 자체의 산업기반은 매우 취약한 상태입니다.

제조업분야는 상당히 빈약한 실정으로 호원동 일대에 중소규모의 공장지대가 소재하고 있으나, 이러한 공장지대도 점차 아파트단지 등의 택지로 개발 중이어서 가용공장용지는 감소추세에 있으며, 용현동 준공업지역 내 용현일반산업단지도 정체된 상태입니다.

1차산업인 농업분야도 점차 감소하고 있는 추세로 일부 장암동, 호원동 일대에 시설채소 등을 재배하는 근교농업지대가 있고, 낙양동·자일동·녹양동·고산동·산곡동 등 개발제한구역내에 재래식 영농방식에 의존하는 순수농경지대가 있으나 녹양·민락2지구·고산 공공주택지구 등으로 인하여 점차 농경지가 대폭 감소되어 가는 실정입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

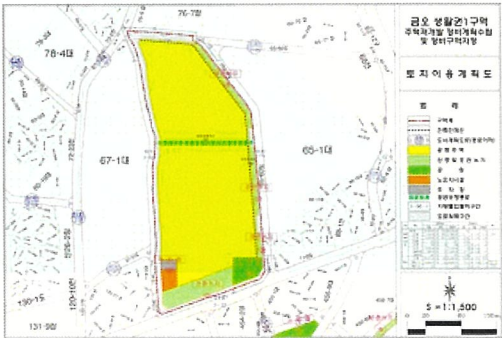
## 2) 주요개발사업

### - 가능생활권1구역

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 도시 및 주거환경정비법에 의거한 체계적인 주택지 개발                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                      |
| 사업기간               | 2008 ~ 현재 진행 중.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 24,810m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
| 추진현황 및 일정          | 2008.06.04. : 조합설립추진위원회 승인<br>2010.08.24.:정비구역지정·고시<br>2011.08.26.:조합설립인가<br>2012.12.17.:정비계획 및 정비구역지정 변경(구역계 변경)<br>2014.04.03.:사업시행인가<br>2015.07.09.:사업시행인가 변경(수용토지 내역 변경)<br>2015.10.12.:정비계획 및 정비구역지정 변경(임대주택 비율 변경)<br>2015.12.15.:사업시행인가 변경(임대주택 비율 변경)<br>2017.05.29.:관리처분계획인가<br>2019.05.16.:사업시행인가 변경(주택 규모 및 세대수 변경)<br>2020.03.31.:착공<br>2022.01.26.:이전고시<br>2022.12.07.:조합해산 신고처리<br>2023.01.30.:부분준공인가<br>2024.06.28.:준공인가 |                                                                                      |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 위치도                                                                                  |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 금오생활권1구역

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 도시 및 주거환경정비법에 의거한 체계적인 주택지 개발                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
| 사업기간               | 2008 ~ 현재 진행 중.                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 32,509m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
| 추진현황 및 일정          | 2008.03.03 : 2010 의정부시 도시·주거환경정비기본계획 수립<br>2008.06.04:조합설립추진위원회 승인<br>2010.08.24:정비구역지정·고시<br>2011.02.10:조합설립인가<br>2012.12.07:사업시행인가<br>2017.12.14:정비계획 변경(추가용적을 상향)<br>2018.07.18:사업시행계획(변경) 인가<br>2019.04.19:관리처분계획인가<br>2022.02.23:착공<br>2025.11.:준공인가(예정) |                                                                                      |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                           | 위치도                                                                                  |
|                    |                                                                                                                                                                            |  |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 도봉산~옥정 광역철도 건설사업

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 서울 인접지역이라는 지리적 특수성으로 인한 만성적인 교통체증 해소 및 각종 규제 중첩 등으로 낙후된 경기 북부지역의 균형발전 도모                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 사업기간               | 2019년 ~ 2025년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 15.111km(신규역사 2개소, 단선철도)<br>기존선 0.99km, 신설구간 14.12km<br>총사업비 : 7,350억 원(2023.11. 기준)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 추진현황 및 일정          | <p>2007.05 : 「의정부시 철도노선 선정을 위한 기본연구」 용역수행</p> <p>2010~2011: 제1차 예비타당성 조사(B/C = 0.61)</p> <p>2011~2012: 제2차 예비타당성 조사(B/C = 0.83)</p> <p>2013.05: 제3차 예비타당성조사 대상사업 선정(기획재정부)</p> <p>2016.02: 제3차 예비타당성 조사 최종결과 발표(B/C 0.95, AHP 0.508)체결</p> <p>2016.06: 도봉산~옥정 광역철도 추진방안 회의(1차, 경기도 주관)</p> <p>2016.08: 경기도 「타당성평가 및 기본계획 수립」용역 착수보고회 (주)신성엔지니어링, (주)유신, (주)KG엔지니어링(1,004백만원, 10개월)</p> <p>2016.10: 도봉산 ~ 옥정 광역철도 기본계획 수립에 따른 합리적 대안 연구」용역 착수, 서울시립대학교(17,983천원, 2개월)</p> <p>2016.11: 경기도 「타당성평가 및 기본계획 수립」용역 주민설명회</p> <p>2016.12.: 경기도 「타당성평가 및 기본계획 수립」용역 주민공청회</p> <p>2018.01.04.: 국토교통부 기본계획 고시</p> <p>2019.12.24: 우선시공구간 사업계획승인</p> <p>2020.05.29: 사업계획변경 승인(2공구)</p> <p>2020.09.16: 보상계획공고(의정부시공고 제2020-1654호)</p> <p>2025현재 : 진행중</p> |
| 관련자료<br>(도면 등)     | <p style="text-align: center;">도 면</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 복합문화융합단지사업

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 복합형 단지(문화, 관광, 쇼핑, 의료, 주거 등) 조성                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 사업기간               | 2012.06 ~ 2024년 현재 진행 중.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 654,379.9㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 추진현황 및 일정          | <p>2007.07 : 2020년 수도권 광역도시기본계획수립(바이오산업)</p> <p>2008.05:2020년 의정부도시기본계획수립(복합형 시가화예정용지)</p> <p>2012.06:도시개발구역지정 및 개발계획수립 용역 착수</p> <p>2014.04:뽕로로 테마랜드 및 패밀리호텔 조성 MOU 체결</p> <p>2014.07:신세계 프리미엄 아울렛 조성 MOU 체결</p> <p>2015.01:YG글로벌 K-POP 클러스터 조성 MOU 체결</p> <p>2015.05:개발행위허가 제한지역 지정안 주민공람</p> <p>2015.06:도시관리계획(GB해제) 결정(변경)안 및 전략환경영향평가서(초안) 주민공람</p> <p>2015.07:개발행위허가 제한지역 지정 고시</p> <p>2015.08:도시개발사업 민간부문 출자자 공모 공고</p> <p>2015.12:(가칭)의정부 복합문화 창조도시 조성사업 개발주식회사 컨소시엄 선정</p> <p>2016.02:출자법인 운영심의위원회 심의(원안가결)</p> <p>2016.02:도시관리계획(GB해제) 변경안 제출(국토교통부)</p> <p>2016.09:도시관리계획(GB해제안) 중앙도시계획위원회 심의(조건부의결)</p> <p>2017.05:민관공동 특수목적법인(의정부리듬시티주식회사) 설립</p> <p>2017.08:도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정 고시</p> <p>2017.11:환경영향평가</p> <p>2018.04.13:경기도 도시계획위원회 심의</p> <p>2018.04.30:사업의 시행 승인 고시</p> <p>2018.10.08:보상계획 공고</p> <p>2019.08.01:공사 착공</p> <p>2021.07.30:사업의 시행 변경승인고시(개발계획변경)</p> <p>2022.02.22:사업의 시행 변경승인고시(사업기간연장)</p> <p>2024.10.30:1차 부분준공</p> |
| 관련자료<br>(도면 등)     | <p>토지이용계획(안)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 의정부 고산공공주택지구

|                    |                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택건설에 필요한 택지의 효율적 공급</li> <li>- 토지이용 극대화 및 계획적인 도시건설을 통한 주거환경 개선</li> <li>- 주변의 단독주택 수요를 공동주택으로 이전</li> </ul>                                                                                 |
| 사업기간               | 2008.10. ~ 2024.12                                                                                                                                                                                                                     |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 1,300,288.5㎡                                                                                                                                                                                                                           |
| 추진현황 및 일정          | 예정지구지정 및 개발계획승인 : 2008.10.24<br>지구명칭변경 : 2009.07.29<br>지구계획 변경승인 : 2013.11.25<br>사업시행기간 : 2008.10.24 ~ 2018.12.31<br>보상계획공고 : 2014.06.02<br>보상협의통보 : 2014.12.23<br>조성공사 착공 : 2016.06.30<br>지구계획 변경(7차) 승인 : 2021.07.02<br>준공 : 2024.12 |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                    |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                        |



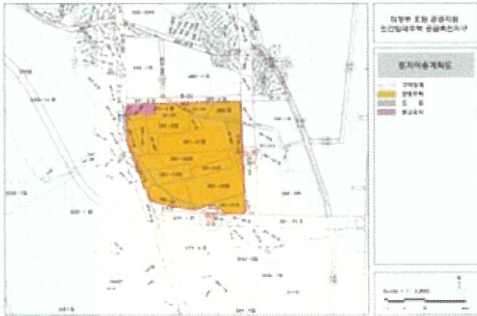
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 의정부우정 공공주택지구

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                       |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고, 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지하는 공공주택을 원활히 공급하기 위함.                                                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 사업기간               | 2019년 ~ 2025년                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 면적 : 511,959m <sup>2</sup><br>수용인구 : 10,351인<br>건설호수 : 4,031세대                                                                                                                                                                                                       |                                                                                       |
| 추진현황 및 일정          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전략환경영향평가서 공람 및 설명회 : 2019.01.22</li> <li>- 의정부우정 공공주택지구지정 및 지형도면고시 : 2019.07.19</li> <li>- 보상계획공고열람 : 2020.08.14</li> <li>- 보상절차진행 및 수용재결</li> <li>- 대토보상계획공고 : 2021.01</li> <li>- 지구계획승인 및 지형도면 고시 : 2021.09.29</li> </ul> |                                                                                       |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                                  | 위치도                                                                                   |
|                    |                                                                                                                                                                                   |  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

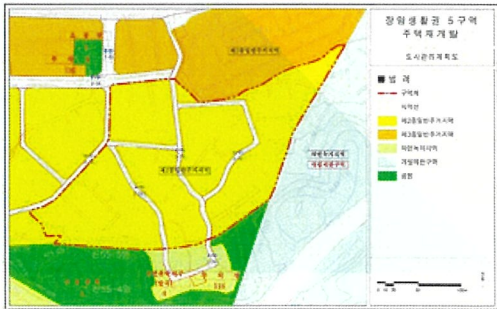
### - 의정부호원 공공지원민간임대주택

|                    |                                                                                                                                                          |                                                                                       |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 임대료가 저렴하고 임대유기기간 동안 안정적 거주가 가능한 공공임대주택을 통하여 도민의 주거안정 및 삶의 질을 향상시키는데 그 목적이 있음.                                                                            |                                                                                       |
| 사업기간               | 2021.02 ~ 2025.12(준공예정일)                                                                                                                                 |                                                                                       |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 70,666㎡                                                                                                                                                  |                                                                                       |
| 추진현황 및 일정          | -공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 및 지형도면 고시: 2021.02.24<br>-지구계획 변경 승인 및 지형도면 고시 : 2021.07.09<br>-공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 및 지구계획 변경 승인, 지형도면고시: 2022.11.25<br>-2025:공사중 |                                                                                       |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                      | 위치도                                                                                   |
|                    |                                                                       |  |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

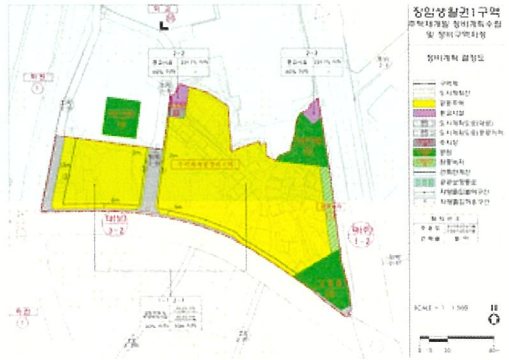
## - 장암5구역

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 도시 및 주거환경정비법에 의거한 체계적인 주택지 개발                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
| 사업기간               | 2017 ~ 현재 진행 중.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 48,0911.0m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
| 추진현황 및 일정          | 2017.04.03. : 정비계획 입안 제안서 제출(동의율71.02%)<br>2017.08.31.~10.19. : 주민공람<br>2017.10.26. : 주민설명회 개최<br>2017.12.21. : 시의회 의견청취<br>2018.01.12. : 경관위원회 심의<br>2018.04.25. : 도시계획위원회 심의<br>2018.10.19. : 정비계획 결정 및 정비구역 지정<br>2018.05.10. : 조합설립추진위원회 승인<br>2020.10.16.:조합설립인가<br>2025.상반기 : 관리처분계획인 |                                                                                      |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 위치도                                                                                  |
|                    |                                                                                                                                                                                                          |  |



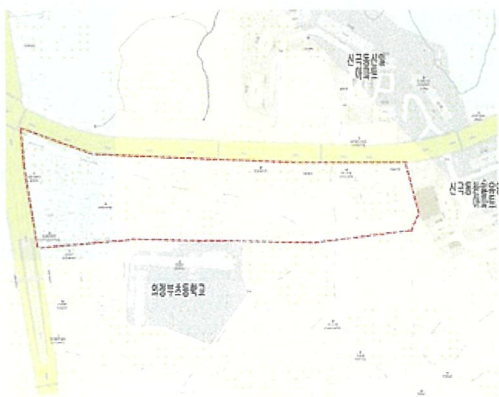
# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 장암생활권 1구역

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 도시 및 주거환경정비법에 의거한 체계적인 주택지 개발                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |
| 사업기간               | 2008 ~ 현재 진행중.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 37,022m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
| 추진현황 및 일정          | 2008.03.03. : 2010 의정부시 도시·주거환경정비기본계획 수립<br>2008.05.19.:조합설립추진위원회 승인<br>2009.12.21.:정비계획수립 및 정비구역지정·고시<br>2010.05.28.:조합설립인가<br>2011.12.28.:경관심의<br>2013.04.29.:건축심의<br>2014.01.28.:사업시행인가<br>2018.07.12.:정비계획 변경(추가용적률 상향)<br>2018.09.19.:건축(변경) 심의<br>2019.04.12.:사업시행계획(변경)인가<br>2020.03.13.:관리처분계획인가<br>2021.11.16.:착공<br>2024.09.:준공인가(예정) |                                                                                      |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 위치도                                                                                  |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### - 장암생활권 3구역

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 목적                 | 도시 및 주거환경정비법에 의거한 체계적인 주택지 개발                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |
| 사업기간               | 2008 ~ 현재 진행중.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |
| 사업규모<br>(면적/사업비 등) | 33,880.8m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
| 추진현황 및 일정          | 2008.03.03. : 2010 의정부시 도시·주거환경정비기본계획 수립<br>2008.06.17.:조합설립추진위원회 승인<br>2010.04.12.:정비구역지정 · 고시<br>2011.10.27.:조합설립인가 승인<br>2016.02.17.:뉴스테이 연계형 정비사업 후보구역 선정<br>2016.03.31.:조합총회(뉴스테이 연계사업 추진 의결)<br>2016.10.21.:도시계획위원회 심의(정비계획변경)<br>2017.05.02.:경관위원회 심의<br>2017.09.20.:건축위원회 심의<br>2018.12.27.:사업시행인가 승인<br>2021.05.27.:관리처분계획인가 승인<br>2024.01.08.:입주자모집공고 승인 |                                                                                      |
| 관련자료<br>(도면 등)     | 위치도                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 위치도                                                                                  |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 경제환경 변화

의정부시는 서울시의 북단 외곽에 위치하고 있는 경기북부권의 거점도시로서 경제권역 측면에서 볼 때 서울시와의 연계가 크고, 호원동, 신곡동, 장암동 일대의 아파트단지는 서울의 위성 도시로서의 역할을 하고 있어 아파트가격 역시 서울시 노원구 및 도봉구등 강북지역의 가격형성과 연동되어 있으며, 특히 경원선전철화 및 이에 따른 양주시의 활발한 개발은 의정부시 지역경제에도 긍정적, 부정적 측면 모두에서 영향을 끼칠 것으로 분석됩니다.

신시가지로 일컬어지는 의정부역 서측부분은 대형음식점 및 오피스텔, 사무실 등 5층 이상의 빌딩으로 구성되어 있으며, 구시가지로 일컬어지는 의정부역 동측부분은 재래시장인 제일시장을 위시하여 다소 상권이 위축되어 있으나 정부의 재래시장 근대화 정책 및 행복로 문화의 거리 준공으로 쾌적한 시장환경을 구축하여 활성화시키고 있는 중입니다.

의정부역 주변 일부 지역은 민자역사 신세계 백화점 개점으로 인하여 인근 상가, 도시형생활주택 등의 개발수요가 다소 나타나고 있으며, 의정부 경전철이 개통되었으나, 경전철 이용의 활성화가 기대치에 미치지 못함에 따라 상권 및 교통체계 변화에 따른 지가변동도 아직은 미미한 수준입니다.

금오택지개발지구내에 조성된 아파트단지를 배후지로 하여 대단위 할인마트(삼성 홈플러스) 등 생활편익시설이 들어서는 등 금오지구의 상권은 대체로 안정화되어 가고 있으며, 의정부민락2지구에 이마트 및 코스트코가 입점하여 인근지역 상권 및 주택 수요의 편의성을 향상시켜 인근지역 지가에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됩니다.

의정부민락2 공공주택지구는 아파트의 입주와 더불어 인근의 근린생활시설의 착공 및 준공이 이루어지고 있으며, 단독주택용지의 경우도 분양, 착공 및 준공이 활발하게 이루어지고 있는 단계로 지가는 다소 상승세를 보이고 있습니다.

고산공공주택지구는 택지개발사업의 준공과 함께 아파트 및 상업업무시설, 단독주택용지의 공사가 착공 및 준공이 이루어지고 있어 지가가 상승하고 있습니다.

을지대학교 병원의 준공 등 편익시설 내지 각종 인프라의 증대와 7호선 연장 계획 등 서울과의 접근성 향상으로 각종 개발사업과 맞물려 가격수준은 약보합세를 나타내고 있습니다.

다만, 최근의 건설공사비 상승, 고금리 현상의 장기화, 경기둔화로 인한 투자심리 위축 및 거래건수의 저조 및 거래금액 역시 약보합세를 보일 것으로 예상되는 등 전반적인 지가수준은 정체 내지 보합세의 곡선을 그릴 것으로 판단됩니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 행정적 요인

#### (1) 3년내 변경현황

##### 1) 용도지역별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 주거     | 상업    | 공업  | 녹지     | 미지정 | 관리 | 농림 | 자보 |
|-------|--------|--------|-------|-----|--------|-----|----|----|----|
| 필지    | 50,702 | 29,200 | 3,627 | 108 | 17,767 |     |    |    |    |
| 비율(%) | 100    | 57.6   | 7.2   | 0.2 | 35     | 0   | 0  | 0  | 0  |

##### 2) 토지이용상황별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 주거용    | 상업용   | 공업용 | 농경지   | 임야    | 기타     |
|-------|--------|--------|-------|-----|-------|-------|--------|
| 필지    | 50,702 | 16,674 | 3,981 | 114 | 4,355 | 3,205 | 22,373 |
| 비율(%) | 100    | 32.9   | 7.9   | 0.2 | 8.6   | 6.3   | 44.1   |

##### 3) 공부상 지목별 개별지 분포현황

| 구분    | 계      | 대      | 전     | 답     | 공장  | 임야    | 기타     |
|-------|--------|--------|-------|-------|-----|-------|--------|
| 필지    | 50,702 | 23,236 | 4,543 | 2,369 | 91  | 4,456 | 16,007 |
| 비율(%) | 100    | 45.8   | 9     | 4.7   | 0.2 | 8.8   | 316    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 지가동형분석

#### (1) 거래동향 추이(시군구 기준)

(2024.12, KAIS)

| 구분   |      | 2023        | 2024        |
|------|------|-------------|-------------|
| 전국   | 거래금액 | 440,155.7억원 | 486,579.0억원 |
|      | 거래건수 | 99,764건     | 99,769건     |
| 경기도  | 거래금액 | 135,297.3억원 | 153,488.5억원 |
|      | 거래건수 | 25,667건     | 26,753건     |
| 의정부시 | 거래금액 | 2,707.7억원   | 2,481.3억원   |
|      | 거래건수 | 633건        | 639건        |

#### (2) 지가동향 분석

의정부시는 구리~포천간 고속도로 개통으로 인한 도심 중심 및 외곽으로의 접근성 개선과 민락2지구, 고산지구 공공주택사업, 시내 곳곳에 지정되어 있는 정비구역, 복합문화단지사업 등의 각종 개발사업 및 미군 반환공여지에 대한 개발 등으로 인하여 지가는 꾸준히 상승하고 있는 추세임. 2016년부터의정부시 토지거래 건수 및 토지거래 금액은 전반적으로 일정수준 이상의 거래상태를 보이고 있고, 서울 근접한 지리적 여건상 풍선효과로 인하여 전반적인 지가수준은 강보합세를 나타내고있었으나, 최근의 고금리기조의 지속화 등으로 인한 부동산 경기침체 등으로 전년대비 거래금액 및 거래건수는 줄어드는 상태를 나타내고 있으며, 대규모 주거정비사업지역완료, 택지개발사업 등으로 인하여 지가상승지역은 일부 지역에 한하여 국지적으로 나타나고 있습니다.

의정부시는 1963년 1월 1일 경기도 내에서 인천,수원에 이어 세 번째로 시로 승격된 도시이나, 한수이북지역이라는 지역특성과 미군부대 등 각종 군사시설로 인하여 수도권 남부와는 달리 개발에 제한이 많았으며, 또한 의정부시 전체면적의 약 72%가 개발제한구역으로 묶여있어 도시개발에 난관이 있었습니다. 따라서 단독주택 및 다세대 빌라 같은 소규모 공동주택지대가 주된 주거형태로 형성되어 있었으나 10여 년 전부터 신곡,민락,금오,장암,송산,녹양,장미지구 등이 개발완료되어 대단위 아파트 단지가 들어섰으며, 2009년 6월에는 녹양택지개발지구가, 2012년 7월에는 장암,상계 도시개발사업지구가, 2015년 말에는 2,620,707㎡ 규모의 민락(2) 공공주택지구가 개발완료되었으며,당해 지역에 연접하여 고산 공공주택지구도 개발이 완료되어 대규모아파트단지, 각종 편의시설이 건축중에 있습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

의정부동, 가능동, 호원동 등 경원선 전철역 인근의 접근성이 양호한 지역을 중심으로 지난 몇 년 간 주택 및 전세가격의 폭등에 따라 서울 강북권 전세수요자를 대상으로 한 다세대주택 건설이 활발하게 이루어지고 있어 거래량 및 거래금액이 증가추세였으나, 최근 금리인상으로 인한 수요감소로 인하여 가격수준은 대체로 약보합 상태로 전환되었습니다.

낙후된 기성도시의 주거환경을 개선하고 부족한 도시기반시설을 확충하여 도시기능의 재생·회복 및 환경 친화적이고 지속가능한 계획을 목표로 뉴타운사업을 추진하여 2008년 4월 7일 재정비촉진지구 지정된 이후 촉진계획을 수립하였으나 계속되는 경기침체로 아파트 분양 등 경제여건이 악화되어 사업성이 저하되었고, 토지 등 소유자의 반대여론 등으로 인하여 가능,금의 재정비촉진구역이 2012년 3월과 2012년 10월에, 중앙생활권4구역이 2013년 8월에, 중앙생활권1구역이 2016년 8월에,장암생활권2구역이 2017년 8월에 해제되었고, 조합설립인가가 취소된 호원생활권1구역도 정비구역해제된 실정임. 정비구역이 해제되었거나 아직 담보상태인 의정부동 일부, 신곡동, 금오동, 용현동 일부지역은 거래량도 한산하며 지가 자체도 정체되어 있습니다.

한편, 상기 정비구역이 해제된 구역, 또는 아직 사업시행인가를 준비하는 구역과는 반대로 가능생활권 1, 2구역, 중앙생활권 2,3구역은 현재 공사진행중이거나 사업이 완료된 구역이며 대체 주택의 수요 등으로 인하여 사업구역 인근 지역인 가능동, 의정부동, 호원동 일대 지가상승을 견인하고 있으나 최근 고금리 기조의 지속화, 건축비 상승 등으로 인한 수요감소로 인하여 가격수준은 대체로 약보합 상태입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출

### 1. 토지의 감정평가액 산출

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

#### 1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

| 구 분 | 소재지        | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역 | 이용상황 | 도로조건 | 형상<br>지세  | 공시지가<br>(원/㎡) |
|-----|------------|-----------|----|------|------|------|-----------|---------------|
| 가   | 민락동<br>852 | 7,441     | 대  | 준주거  | 업무용  | 중로한면 | 사다리<br>평지 | 1,884,000     |

#### 2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

| 기 간                                        | 지가변동률(%)           | 산 식                                                            |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2025.01.01 ~ 2025.05.13<br>(경기도 의정부시 주거지역) | 0.584<br>(1.00584) | $(1 + 0.00400) \times (1 + 0.00132 \times 43/31)$<br>≒ 1.00584 |

#### 3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1, 2) / 표준지 기호(가)]

| 조 건      | 항 목             | 세 항 목                                 | 비 교 치 | 비 고                                 |
|----------|-----------------|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|
| 가로 조건    | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등                     | 0.98  | 본건은 비교표준지대 비 가로의 계통 및 연속성 등에서 열세합니다 |
| 접근 조건    | 교통시설과의 거리       | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등                | 1.00  | 대체로 유사합니다                           |
|          | 상가와의 접근성        | 인근 상가와의 거리 및 편의성 등                    |       |                                     |
|          | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |       |                                     |
| 환경 조건    | 일조 등 자연환경       | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등              | 1.00  | 대체로 유사합니다                           |
|          | 인근환경            | 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등       |       |                                     |
|          | 공급 및 처리시설의 상태   | 상·하수도, 도시가스 등                         |       |                                     |
|          | 위험 및 혐오시설 등     | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등              |       |                                     |
| 획지 조건    | 면적, 접면 너비, 형상 등 | 면적, 접면너비, 형상, 깊이 등                    | 1.00  | 대체로 유사합니다                           |
|          | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지 등                         |       |                                     |
|          | 접면도로 상태         | 각지, 2면획지, 3면획지 등                      |       |                                     |
| 행정적 조건   | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등                        | 1.00  | 대체로 유사합니다                           |
|          |                 | 입체이용 제한 등                             |       |                                     |
| 기타 조건    | 기타              | 장래의 동향, 기타                            | 1.00  | 대체로 유사합니다                           |
| 개별요인 비교치 |                 |                                       | 0.980 |                                     |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### ① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### ② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

##### ▷ 평가사례

| 기호 | 소재지           | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상황 | 형 상<br>도로조건 | 기준시점       | 평가<br>목적 | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>(원/㎡)) |
|----|---------------|-----------|----|--------------|-------------|------------|----------|--------------------------------|
| 1  | 민락동<br>882    | 10,036.7  | 대  | 준주거<br>주거나지  | 사다리<br>광대소각 | 2024.05.21 | 공매       | 3,040,000<br>(1,576,000)       |
| 2  | 민락동<br>904    | 6,677.3   | 대  | 준주거<br>상업나지  | 가장형<br>중로각지 | 2023.10.05 | 공매       | 2,470,000<br>(1,937,000)       |
| 3  | 민락동<br>732-11 | 517.3     | 대  | 준주거<br>상업나지  | 가장형<br>중로한면 | 2024.05.09 | 공매       | 5,040,000<br>(2,090,000)       |
| 4  | 민락동<br>905-1  | 8,565.3   | 대  | 준주거<br>상업기타  | 사다리<br>중로한면 | 2024.10.08 | 담보       | 2,970,000<br>(1,839,000)       |
| 5  | 민락동<br>885    | 1,747.5   | 대  | 2종일주<br>주상나지 | 삼각형<br>광대소각 | 2018.09.12 | 담보       | 2,110,000<br>(1,578,000)       |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 소재지                  | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상황 | 형 상<br>도로조건 | 기준시점       | 평가<br>목적 | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>(원/㎡)) |
|----|----------------------|-----------|----|--------------|-------------|------------|----------|--------------------------------|
| 6  | 낙양동<br>715           | 3,331.2   | 대  | 2종일주<br>주거기타 | 세장형<br>광대한면 | 2020.11.02 | 담보       | 2,100,000<br>(1,384,000)       |
| 7  | 민락동<br>852-1<br>(본건) | 5,962.7   | 대  | 준주거<br>주거나지  | 사다리<br>중로한면 | 2024.02.06 | 담보       | 2,870,000<br>(1,877,000)       |
| 8  | 민락동<br>852-2<br>(본건) | 5,435.7   | 대  | 준주거<br>주거나지  | 사다리<br>중로한면 | 2024.02.06 | 담보       | 2,870,000<br>(1,877,000)       |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 거래사례

| 기호  | 소재지                                                                                                                                                                                                                                                              | 면적<br>(㎡) | 지목  | 용도지역<br>이용상황 | 형 상<br>도로조건 | 거래시점       | 실거래가액<br>(원)   | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>원/㎡) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|--------------|-------------|------------|----------------|------------------------------|
| A   | 민락동<br>732-11                                                                                                                                                                                                                                                    | 517.3     | 대   | 준주거<br>상업나지  | 가장형<br>중로한면 | 2022.08.01 | 2,800,000,000  | 5,000,000<br>(2,161,000)     |
| 비 고 | <토지단가 산출개요><br>건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2004.10.25), 면적 : 405.69㎡<br>건물단가 : 900,000원/㎡ × 23/40 ≒ 517,000원/㎡<br>건물가격 : 517,000원/㎡ × 405.69㎡ ≒ 209,741,730원<br>토지가격 : 2,800,000,000원 - 209,741,730원 ≒ 2,590,258,270원<br>토지단가 : 2,590,258,270원 / 517.3㎡ ≒ 5,000,000원/㎡ |           |     |              |             |            |                |                              |
| B   | 민락동<br>882                                                                                                                                                                                                                                                       | 10,036.7  | 대   | 준주거<br>주거나지  | 사다리<br>광대소각 | 2021.12.23 | 25,000,000,000 | 2,490,000<br>(1,601,000)     |
| 비 고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 25,000,000,000원 / 10,036.7㎡ ≒ 2,490,000원/㎡                                                                                                                                                                                           |           |     |              |             |            |                |                              |
| C   | 별내동<br>892-7                                                                                                                                                                                                                                                     | 4,050.9   | 대   | 준주거<br>주상나지  | 가장형<br>광대소각 | 2024.08.30 | 17,000,000,000 | 4,190,000<br>(2,880,000)     |
| 비 고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 17,000,000,000원 / 4,050.9㎡ ≒ 4,200,000원/㎡                                                                                                                                                                                            |           |     |              |             |            |                |                              |
| D   | 별내동<br>892                                                                                                                                                                                                                                                       | 2,935     | 잡종지 | 준주거<br>주상나지  | 가장형<br>광대소각 | 2022.06.22 | 9,362,700,000  | 3,190,000<br>(3,034,000)     |
| 비 고 | - 토지만의 거래사례입니다.<br>- 토지가격 : 9,362,700,000원 / 2,935㎡ ≒ 3,190,000원/㎡                                                                                                                                                                                               |           |     |              |             |            |                |                              |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 인근 지가수준

| 위 치   | 도로조건 | 지가수준                                | 비 고                 |
|-------|------|-------------------------------------|---------------------|
| 본건 인근 | 중로변  | 3,000,000~3,500,000원/m <sup>2</sup> | 본건 인근 준주거지역<br>내 대지 |

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

### ▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

| 지역통계  | 경기          |              |             | 의정부시        |              |             | 민락동         |              |             |
|-------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 구분    | 낙찰가율<br>(%) | 낙찰율<br>평균(%) | 낙찰건수<br>(건) | 낙찰가율<br>(%) | 낙찰율<br>평균(%) | 낙찰건수<br>(건) | 낙찰가율<br>(%) | 낙찰율<br>평균(%) | 낙찰건수<br>(건) |
| 토지/대지 | 61.23       | 63.43        | 258         | 56.07       | 64.18        | 10          | 80.49       | 80.49        | 1           |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

### ■ 비교표준지 (가)

| 사례기준<br>표준지 평가      | 사례가격 <sup>※1</sup> | 시점수정 <sup>※2</sup> | 지역요인 <sup>※3</sup> | 개별요인 <sup>※4</sup> | 산출단가(A)<br>(원/㎡) | 격차율<br>(A/B) | 보정치<br>결정 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------|-----------|
|                     | 3,040,000          | 1.0171             | 1.000              | 1.045              | 3,231,123        |              |           |
| 표준지<br>공시지가<br>시점수정 | 공시지가               | 시점수정               | 지역요인               | 개별요인               | 산출단가(B)<br>(원/㎡) | 1.705        | 1.70      |
|                     | 1,884,000          | 1.00584            | -                  | -                  | 1,895,003        |              |           |

#### ※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)"을 비교사례로 선택하였습니다.

#### ※2 시점수정

| 기 간                                        | 지가변동률(%) | 시점수정치  | 비 고              |
|--------------------------------------------|----------|--------|------------------|
| 2024.05.21 ~ 2025.05.13<br>(경기도 의정부시 주거지역) | 1.710    | 1.0171 | 2025년 3월<br>연장적용 |

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

#### ※4 개별요인 비교

| 개별요인 비교치 (주택지대) |      |        |      |      |      | 격차율   |
|-----------------|------|--------|------|------|------|-------|
| 가로              | 접근   | 환경(자연) | 획지   | 행정   | 기타   |       |
| 0.95            | 1.00 | 1.00   | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.045 |

비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 행적적조건(규제정도(비교표준지 허용 용적률 400%이하, 높이 10층이하 / 사례 허용 용적률 250%이하, 높이 5층이하) 등에서 우세한 바, 개별요인은 대체로 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

| 기 호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|-----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----|
| 1   | 1,884,000     | 1.00584  | 1.000    | 0.980    | 1.70       | 3,157,074     | 3,160,000     | -  |
| 2   | 1,884,000     | 1.00584  | 1.000    | 0.980    | 1.70       | 3,157,074     | 3,160,000     | -  |

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 면 적(㎡)   | 단 가(원/㎡)  | 시산가액(원)        | 비 고 |
|-----|----------|-----------|----------------|-----|
| 1   | 5,962.7  | 3,160,000 | 18,842,132,000 | -   |
| 2   | 5,435.7  | 3,160,000 | 17,176,812,000 | -   |
| 합 계 | 11,398.4 | -         | 36,018,944,000 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

#### 1) 비교 거래사례의 선정

##### ① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1, 2)"의 비교사례로 선정하였습니다.

##### ② 거래사례 선정 내역

| 기호  | 소재지                                                                                                                                                                                                                                                              | 면적<br>(㎡) | 지목 | 용도지역<br>이용상황 | 형 상<br>도로조건 | 거래시점       | 실거래가액<br>(원)  | 사례단가(원/㎡)<br>(당해개별지가<br>원/㎡)) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|--------------|-------------|------------|---------------|-------------------------------|
| A   | 민락동<br>732-11                                                                                                                                                                                                                                                    | 517.3     | 대  | 준주거<br>상업나지  | 가장형<br>중로한면 | 2022.08.01 | 2,800,000,000 | 5,000,000<br>(2,161,000)      |
| 비 고 | <토지단가 산출개요><br>건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2004.10.25), 면적 : 405.69㎡<br>건물단가 : 900,000원/㎡ × 23/40 ≒ 517,000원/㎡<br>건물가격 : 517,000원/㎡ × 405.69㎡ ≒ 209,741,730원<br>토지가격 : 2,800,000,000원 - 209,741,730원 ≒ 2,590,258,270원<br>토지단가 : 2,590,258,270원 / 517.3㎡ ≒ 5,000,000원/㎡ |           |    |              |             |            |               |                               |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

### 3) 시점수정

| 기 간                                        | 지가변동률(%) | 시점수정치   | 비 고              |
|--------------------------------------------|----------|---------|------------------|
| 2022.08.01 ~ 2025.05.13<br>(경기도 의정부시 주거지역) | 2.844    | 1.02844 | 2025년 3월<br>연장적용 |

### 4) 가치형성요인 비교

#### ① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

[본건 기호(1, 2) / 사례 기호(A)]

| 조 건      | 항 목             | 세 항 목                                 | 비 교 치 | 비 고                                                               |
|----------|-----------------|---------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 가로 조건    | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등                     | 1.00  | 대체로 유사합니다                                                         |
| 접근 조건    | 교통시설과의 거리       | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등                | 0.80  | 본건은 사례대비 교통시설과의 거리 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.                          |
|          | 상가와의 접근성        | 인근 상가와의 거리 및 편의성 등                    |       |                                                                   |
|          | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |       |                                                                   |
| 환경 조건    | 일조 등 자연환경       | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등              | 0.80  | 본건은 사례대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.                                    |
|          | 인근환경            | 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등       |       |                                                                   |
|          | 공급 및 처리시설의 상태   | 상·하수도, 도시가스 등                         |       |                                                                   |
|          | 위험 및 혐오시설 등     | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등              |       |                                                                   |
| 획지 조건    | 면적, 접면 너비, 형상 등 | 면적, 접면너비, 형상, 깊이 등                    | 0.80  | 본건은 사례대비 면적 및 형상 등에서 열세합니다.                                       |
|          | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지 등                         |       |                                                                   |
|          | 접면도로 상태         | 각지, 2면획지, 3면획지 등                      |       |                                                                   |
| 행정적 조건   | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등                        | 1.20  | 본건은 사례대비 행정상의 규제정도(본건 허용 용적률 400%이하, 사례 현황 용적률 78.42%) 등에서 우세합니다. |
|          |                 | 입체이용 제한 등                             |       |                                                                   |
| 기타 조건    | 기타              | 장래의 동향, 기타                            | 1.00  | 대체로 유사합니다                                                         |
| 개별요인 비교치 |                 |                                       | 0.614 |                                                                   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

| 기 호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성요인 |       | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|-----|---------------|----------|----------|--------|-------|---------------|---------------|----|
|     |               |          |          | 지역요인   | 개별요인  |               |               |    |
| 1   | 5,000,000     | 1.000    | 1.02849  | 1.000  | 0.614 | 3,157,464     | 3,160,000     | -  |
| 2   | 5,000,000     | 1.000    | 1.02849  | 1.000  | 0.614 | 3,157,464     | 3,160,000     | -  |

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기 호 | 면적(㎡)    | 단가(원/㎡)   | 시산가액(원)        | 비 고 |
|-----|----------|-----------|----------------|-----|
| 1   | 5,962.7  | 3,160,000 | 18,842,132,000 | -   |
| 2   | 5,435.7  | 3,160,000 | 17,176,812,000 | -   |
| 합 계 | 11,398.4 | -         | 36,018,944,000 | -   |

### 7) 합리성 검토

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 36,018,944,000원 |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 36,018,944,000원 |

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

| 구 분 | 감정평가액(원)       | 비 고 |
|-----|----------------|-----|
| 토 지 | 36,018,944,000 | -   |

페이지: 1

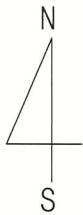


## 토지감정평가요항표

|                   |                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위 치               | 본건은 경기도 의정부시 민락동 소재 "송민학교" 남서측 인근에 위치합니다.                                                                                                                   |
| 주 위 환 경           | 본건 인근으로 근린생활시설, 업무시설, 학교, 아파트 등이 혼재하고 있는 등 전반적인 주위 환경은 보통시 됩니다.                                                                                             |
| 교 통 상 황           | 본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.                                                                                                            |
| 형 상 및 이 용 상 황     | 본건 기호(1),(2)는 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주거나지로 이용중입니다.                                                                                                    |
| 인 접 도 로 상 황       | 본건 토지 기호(1)은 남측으로 노폭 약 12미터 내외 포장도로와 접하고있습니다.<br>본건 토지 기호(2)는 남서측으로 노폭 약 12미터 내외 포장도로와 접하고있습니다.                                                             |
| 토지이용계획<br>관 계     | 기호(1),(2) - 공히 준주거지역(2015-01-12) , 지구단위계획구역(민락2지구) , 중로3류(폭 12m~15m)(2015-01-12)(접합), 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(송민학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> |
| 제시외 물건            | -.                                                                                                                                                          |
| 임 대 상 황           | -.                                                                                                                                                          |
| 공부와의 차이<br>및 기타사항 | -.                                                                                                                                                          |
| 주 위 전 경           |                                                                         |



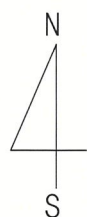
# 광역위치도



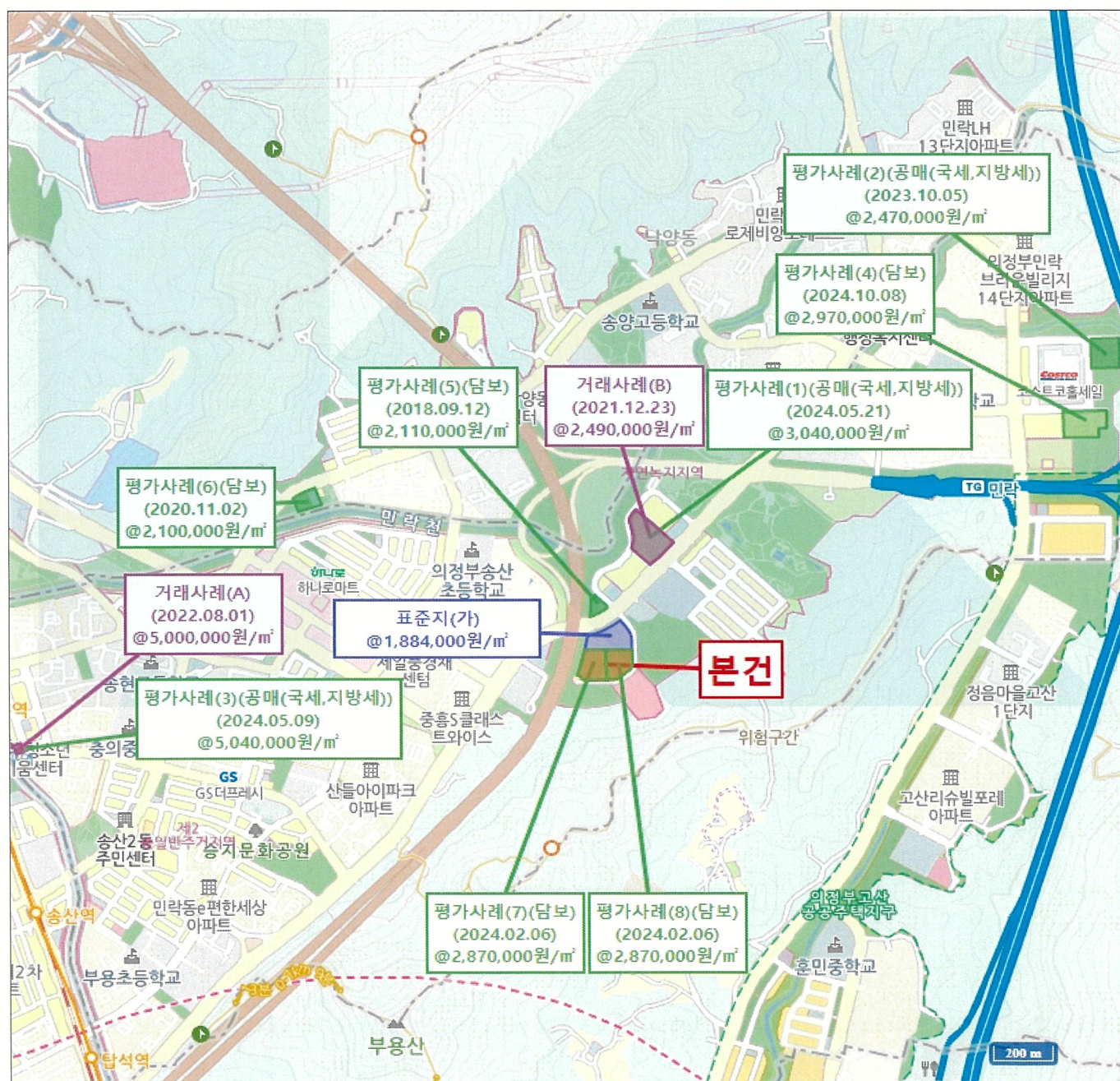
|     |                 |
|-----|-----------------|
| 소재지 | 경기도 의정부시 민락동 일대 |
|-----|-----------------|





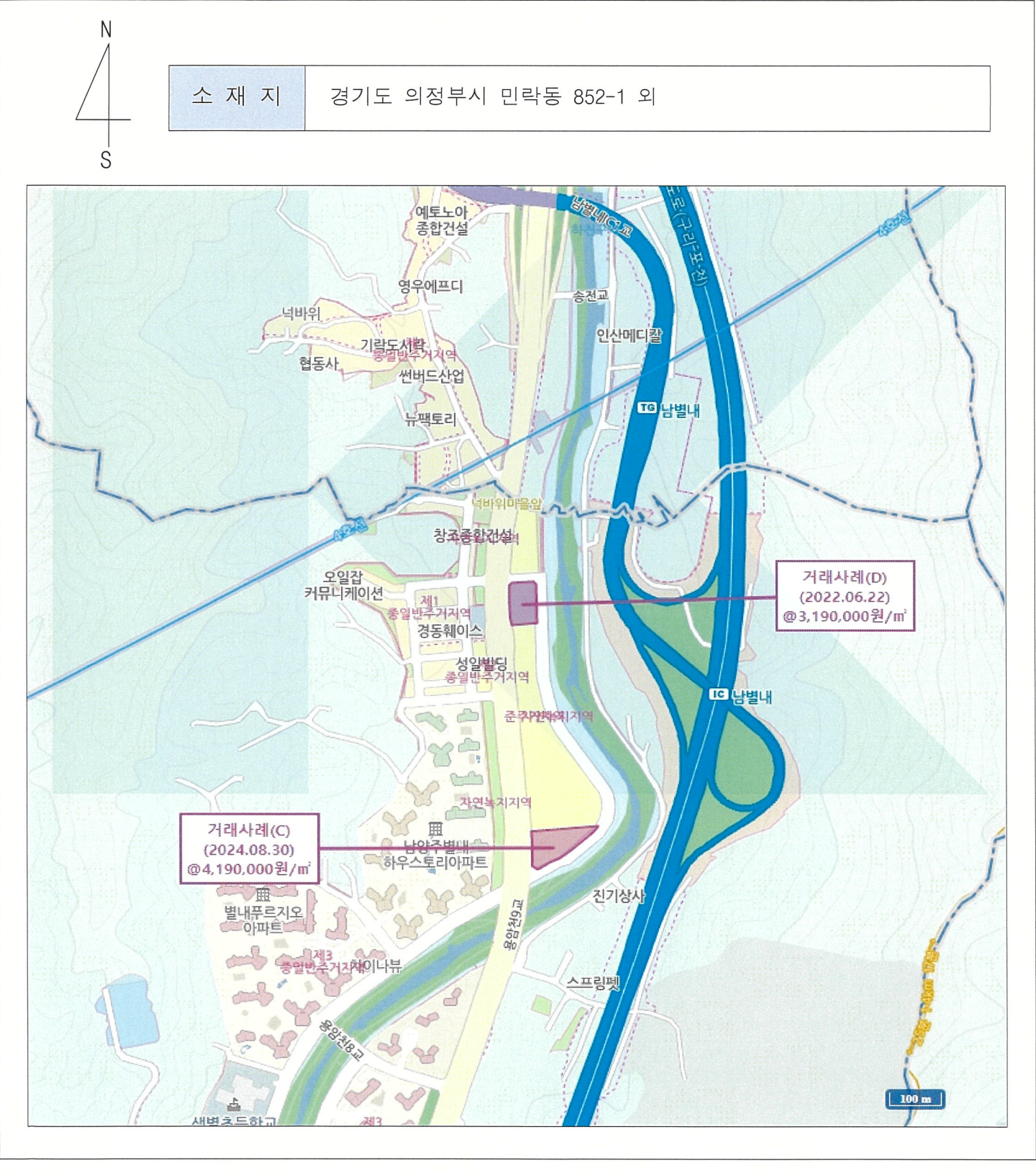


경기도 의정부시 민락동 852-1 외





상 세 위 치 도

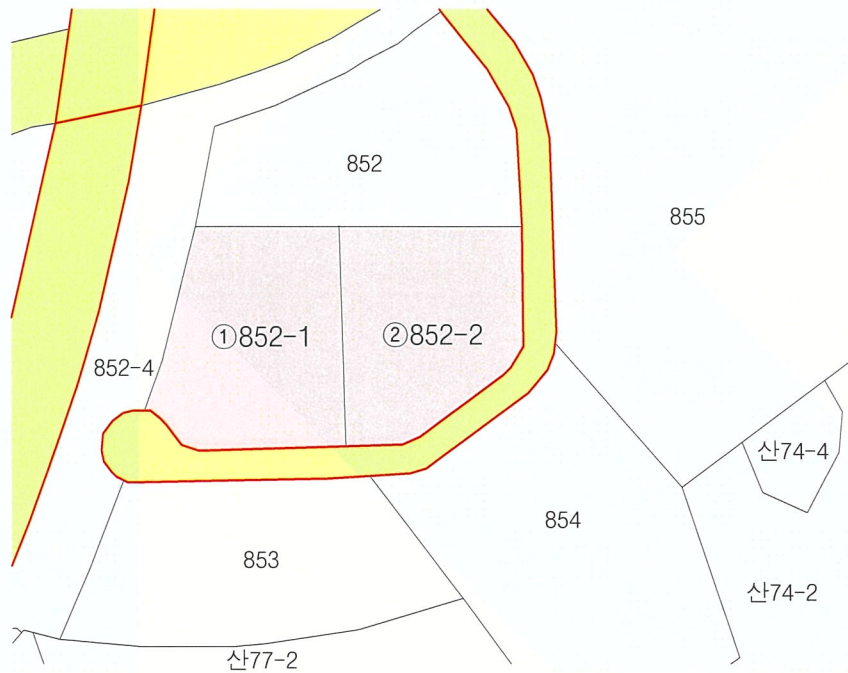




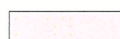
# 지 적 개 황 도

4

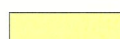
S=1/3000



범 례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



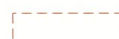
평가건물 2층



평가건물 3층이상



평가제외건물



제시외건물

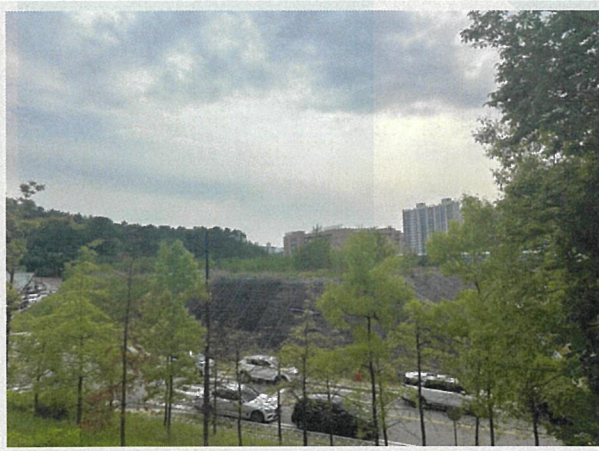
## 사 진 용 지



【본건 기호(1) 전경】



【본건 기호(2) 전경】



【본건 기호(1),(2) 전경】



【주위 환경】



# 수 수 료 청 구 서

신한캐피탈(주) 귀하

감정평가서번호 : 10-250512-211

2025-05-12자로 의뢰하신 『경기도 의정부시 민락동 852-1 외』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

## - 청 구 내 역 -

| 과 목       |       | 금 액           | 비 고                                                                                     |
|-----------|-------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 평가수수료     |       | ₩18,855,093.- | ※ 감정평가수수료 하한 적용<br><br>6,366,000<br>+ (26,018,944,000 × 6/10,000 × 0.8)<br>= 18,855,093 |
| 실<br>비    | 여 비   | 102,400       |                                                                                         |
|           | 물건조사비 |               |                                                                                         |
|           | 공부발급비 | 3,400         |                                                                                         |
|           | 기타 실비 | 4,000         |                                                                                         |
|           | 특별용역비 |               |                                                                                         |
| 실비 합계     |       | 109,800       |                                                                                         |
| 합 계       |       | ₩18,964,000.- | * 1,000원미만절사                                                                            |
| 부 가 가 치 세 |       | ₩1,896,400    |                                                                                         |
| 총 계       |       | ₩20,860,400.- |                                                                                         |
| 기납부 착수금   |       | ₩             |                                                                                         |
| 정 산 청 구 액 |       | ₩20,860,400.- |                                                                                         |

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ( 예금주 : (주)경일감정평가법인 ) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| ◆ 전북은행 : 1023-01-0317690      | ◆ 국민은행 : 076-25-0023-363       |
| ◆ 기업은행 : 337-032089-01-012    | ◆ 농협은행 : 018-01-210782         |
| ◆ 광주은행 : 270-107-001662       | ◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705     |
| ◆ 새마을금고 : 9002-2066-1555-7    | ◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283    |
| ◆ 수협중앙회 : 026-13-004771       | ◆ 신한은행 : 100-025-469003        |
| ◆ 씨티은행 : 116-53280-246        | ◆ 우리은행 : 1005-201-560163       |
| ◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804  | ◆ SC제일은행 : 350-20-403157       |
| ◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4 | ◆ 신용협동조합 : 131-019-591567      |
| ◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13     | ◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091 |

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 김 호 성

( TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803 )

