

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 의정부시 낙양동 705
의뢰인	엠씨아이대부(주)
감정평가서 번호	대한 제251016-14-0001호



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



(주)대한감정평가법인
경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
송경준

송

경

준

(주)대한감정평가법인

경인지사장

김원태

(서명 또는 인)

義金印元

감정평가액	일십칠억사천삼백칠십팔만일천이백원정 (₩1,743,781,200.-)		
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	엠씨아이대부(주)
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2025.10.17	2025.10.17
			작성일
			2025.10.20

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
토지	281.5	토지	281.5	2,850,000	802,275,000	
건물	669.52	건물	669.52	-	941,506,200	
	이	하	여	백		
합계					₩1,743,781,200.-	

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

김

숙

경

義金印元

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 '송양중학교' 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 엠씨아이대부(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	경기도 의정부시 낙양동 705	대	281.5	1종일주	주상용	소로각지	가장형 평지	1,340,000

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (m ²)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용도	사용승인 일자
가	경기도 의정부시 낙양동 705	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지상4층	559.2	59.72	198.65	다가구주택	2020.09.29

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 17일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 10월 17일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부이용상황은 일반건축물대장상 건축물현황
도에 의거하여 평가하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

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

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

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

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
a	낙양동 705-5	1종일주	대	284.5	545.08	2024. 04.01	1,630,000,000 (건물포함)	약 2,760,000
	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none">· 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.09.06), 면적 : 545.08m²· 토지추정단가 : [{1,630,000,000원 - (1,800,000원/m² × 43/50 × 545.08m²)} / 284.5m²] ≈ 2,760,000원/m²							
b	민락동 782-2	1종일주	대	265.1	493.26	2025. 03.02	1,600,000,000 (건물포함)	약 3,220,000
	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none">· 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.12.20), 면적 : 493.26m²· 토지추정단가 : [{1,600,000,000원 - (1,800,000원/m² × 42/50 × 493.26m²)} / 265.1m²] ≈ 3,220,000원/m²							

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	비고
경기도 의정부시 낙양동 705	1종일주	대	주상용	281.5	담보	2021.03.11	2,460,000	-
평가금액(토지+건물) : 1,479,678,000원								

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)
(a)	민락동 800-2	1종일주	대	주상나지	262.8	취득 처분	2025.09.30	3,080,000
(b)	낙양동 706-11	1종일주	대	주상용	263.9	담보	2023.09.11	2,680,000
(c)	낙양동 706-2	1종일주	대	주상나지	260.9	담보	2025.02.13	2,460,000
(d)	낙양동 705-4	1종일주	대	주상용	281.4	담보	2024.07.17	2,440,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
1종일주	주상용	소로각지	2,700,000~2,800,000원/m ² 수준	본건 유사 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

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

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원 / m ²)	대상 토지
A	낙양동 705-6	284.4	대	주상나지	1종일주	소로각지	가장형 평지	1,340,000	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

2) 시점수정

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

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경기도 의정부시 (주거지역) (2025.01.01~2025.10.17)	1.124% (1.01124)	$(1+0.00963) \times (1+0.00105 \times 47/31)$ ≈ 1.01124

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

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

- 주택지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

나) 그 밖의 요인 보정 산식

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

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

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

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m^2)	기준 시점	토지단가 (원/ m^2)	적용
ⓐ	취득처분	민락동 800-2	1종일주	대	주상 나지	262.8	2025.09.30	3,080,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분	사례단가(원/m ²)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/m ²)	격차율	비고	
	공시지가(원/m ²)									
산정단가	거래사례 ⓐ	3,080,000	1.00	1.00061	1.000	0.927	2,856,902	2.108	-	
	표준지 A	1,340,000	-	1.01124	-	-	1,355,062			
산출내역		<p>사정보정 – 해당사항 없음.</p> <p>시점수정 – 경기도 의정부시 (주거지역) (2025.09.30~2025.10.17)</p> <p>지역요인 – 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.</p>								
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치			
	1.00	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927	– 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근상가와의 거리 및 편의성 등)에서 열세, 획지조건(각지 등)에서 우세함.		

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	2.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	1,340,000	1.01124	1.000	1.000	2.10	2,845,629	2,850,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	2,850,000	281.5	802,275,000	-
합 계		281.5	802,275,000	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

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

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	낙양동 705-5	1종일주	대	주상용	284.5	2024.04.01	2,760,000	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

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

3) 시점수정

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

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	경기도 의정부시 (주거지역) (2024.04.01~2025.10.17)	2.593% (1.02593)	$(1+0.00207) \times (1+0.00190) \times (1+0.00206) \times (1+0.00148) \times (1+0.00133) \times (1+0.00118) \times (1+0.00130) \times (1+0.00144) \times (1+0.00168) \times (1+0.00963) \times (1+0.00105 \times 47/31) \approx 1.02593$

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다.(1.000)

5) 개별요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	a	2,760,000	1.00	1.02593	1.000	1.000	2,831,567	2,830,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/m ²)	면적(m ²)	시산가액	비고
1	2,830,000	281.5	796,645,000	-
합 계		281.5	796,645,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

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

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	802,275,000	796,645,000	802,275,000
합 계	802,275,000	796,645,000	802,275,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
가	1층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	소매점	154.71	2020.09.29
	2층		2가구	134.91	
	3층		2가구	134.91	
	4층		2가구	134.67	
	옥탑1층		다락(96.82㎡) (계단실(13.5㎡))	110.32	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트슁글	2	1,846,000	50(45~55)	2024.07
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50(45~55)	2024.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

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

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,200,000	-
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,800,000	-
	옥탑1층	다가구주택 (다락)	철근콘크리트구조	1,200,000	-

2) 부대설비 보정단가

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

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2~4층	1,800,000	-	1,800,000	-
	옥탑1층	1,200,000	-	1,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/m ²)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/m ²)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	1,200,000	2020.09.29	50	5	–	45	1,080,000
	2~4층	1,800,000	2020.09.29	50	5	–	45	1,620,000
	옥탑1층	1,200,000	2020.09.29	50	5	–	45	1,080,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(m ²)	건물단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
가	1층	154.71	1,080,000	167,086,800	–
	2~4층	404.49	1,620,000	655,273,800	–
	옥탑1층	110.32	1,080,000	119,145,600	–
합 계		669.52		941,506,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

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

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	802,275,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	941,506,200	
총 액	1,743,781,200	

토지건물 감정평가 명세표

<기준시점: 2025-10-17>

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적 (m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1 가	경기도 의정부시 낙양동 동 소 [도로명 주소] 경기도 의정부시 용민로 237번길 24-4	705 705	대 다가구 주택	제1종 일반주거지역	281.5	281.5	2,850,000	802,275,000	
				철근콘크리트 구조 경사스라브지붕 4층					
				1층	154.71	154.71	1,080,000	167,086,800	1,200,000 x 45/50
				2층	134.91	404.49	1,620,000	655,273,800	1,800,000 x 45/50
				3층	134.91				
				4층	134.67				
				옥탑1층 (연면적제외)	110.32	110.32	1,080,000	119,145,600	1,200,000 x 45/50
합계								₩1,743,781,200.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- 위치 및 주위환경
- 교통상황
- 형태 및 이용상황

- 인접 도로상태
- 토지이용계획사항 등
- 제시목록 외의 물건

- 공부와의 차이
- 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 '송양중학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주변은 균린생활시설 및 주택 등으로 이루어진 주택 및 상가지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편입니다.

3. 형태 및 이용상황

남하향 완경사지대의 가장형 토지로서, 균린생활시설 및 다가구주택 건부지로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

북서측 및 남서측을 노폭 약 10미터, 10미터의 포장도로와 접합니다.

5. 토지이용계획사항 등

제1종일반주거지역(2015-01-12), 지구단위계획구역(민락2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(집합), 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

- 위치 및 주위환경
- 교통상황
- 형태 및 이용상황

- 인접 도로상태
- 토지이용계획사항 등
- 제시목록 외의 물건

- 공부와의 차이
- 기타 참고사항

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건

7. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지상4층 건물로서,
– 외 벽 : 벽돌치장 및 페인트 마감 등
– 내 벽 : 페인트 및 벽지, 타일 마감 등
– 창 호 : 알루미늄새시 및 하이새시 창호입니다.

2. 이용상황

근린생활시설 및 다가구주택으로 이용 중입니다.
(상세내역은 후면 ‘건물개황도 및 내부구조도’ 참고 바랍니다.)

3. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

6. 제시외 물건

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시외 물건

7. 임대관계 및 기타사항

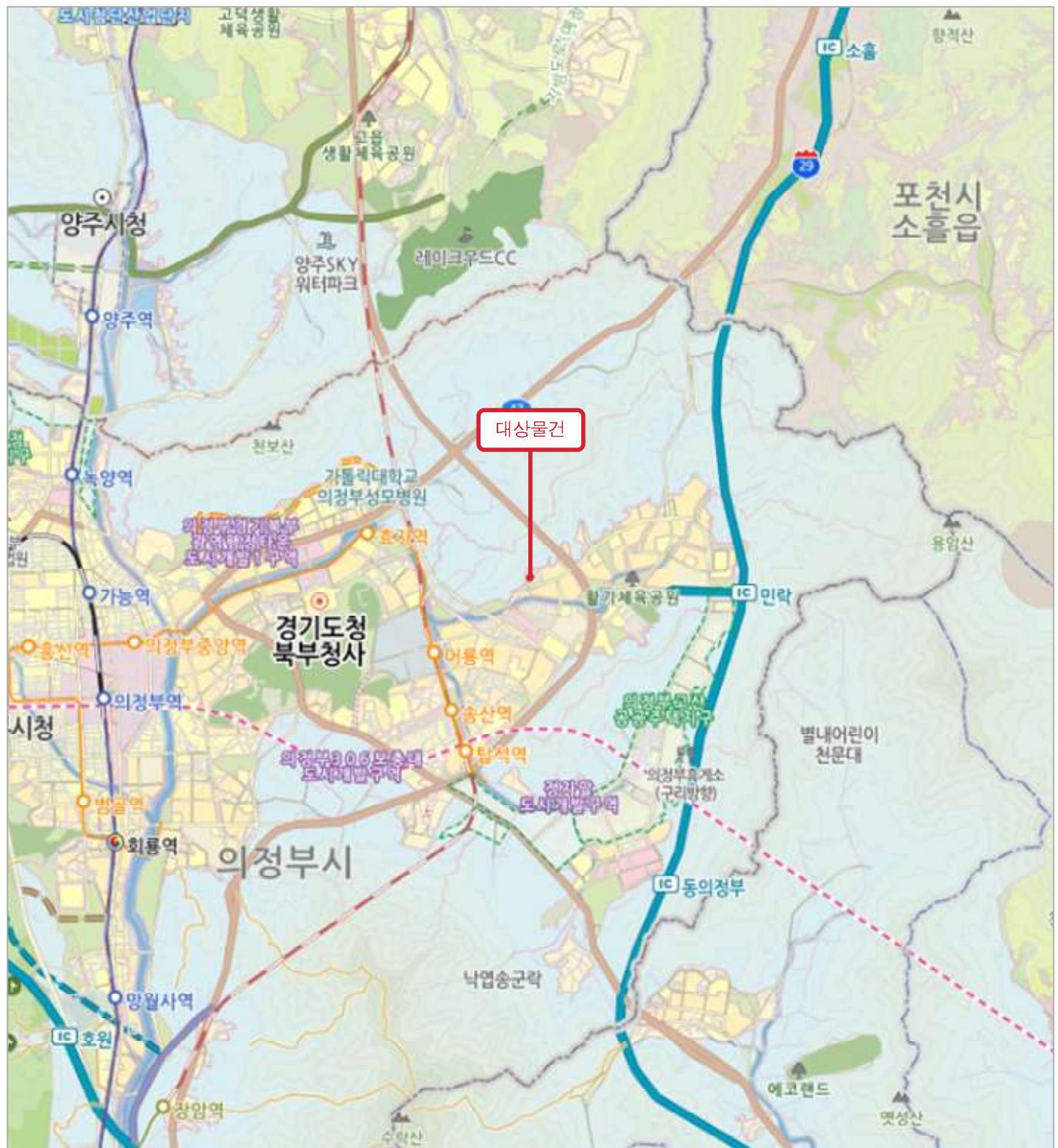
7. 임대관계 및 기타사항

- 가. 임대관계 : '미상'입니다.
- 나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

경기도 의정부시 낙양동 705



항 공 위 치 도

소 재 지

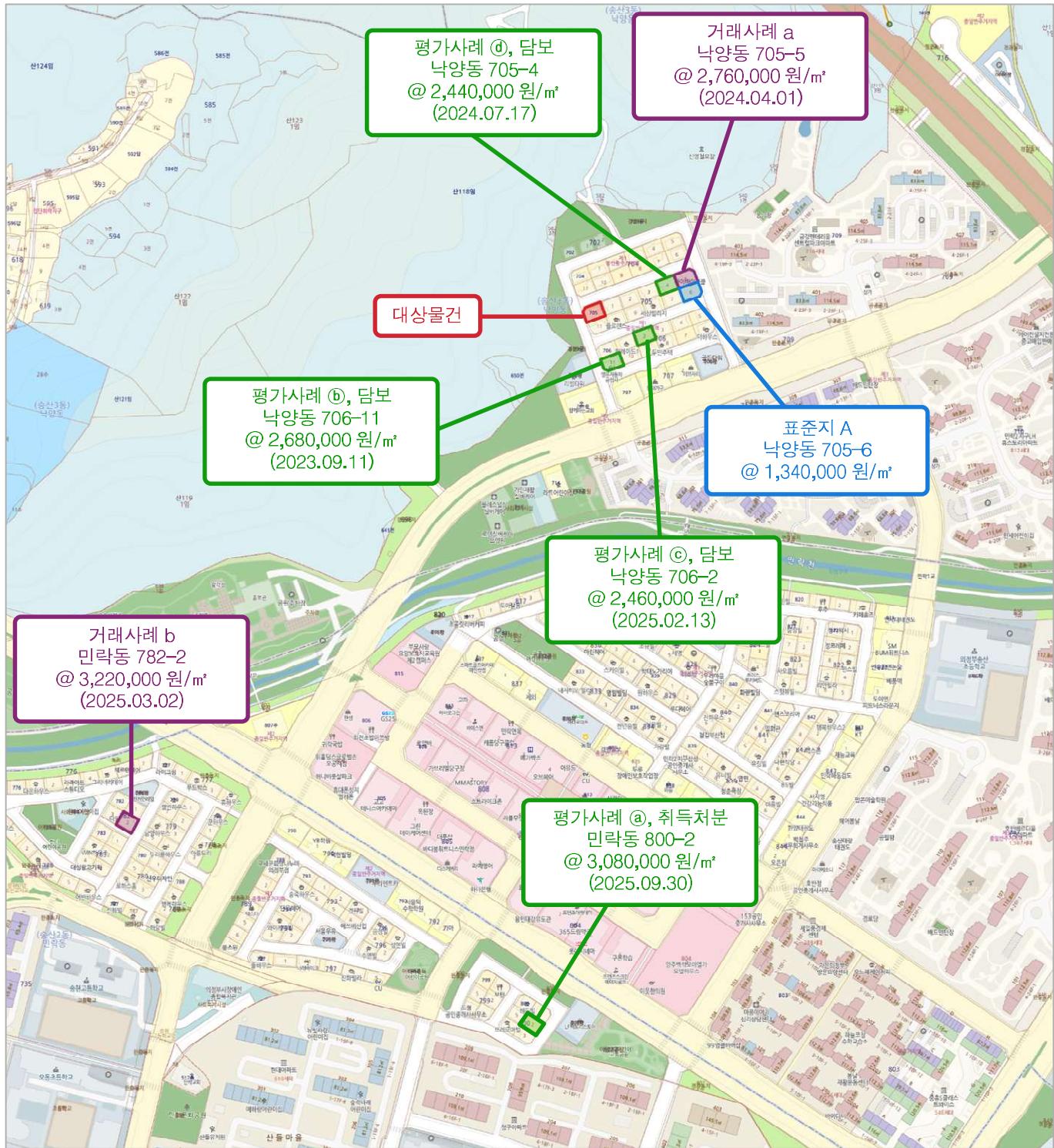
경기도 의정부시 낙양동 705



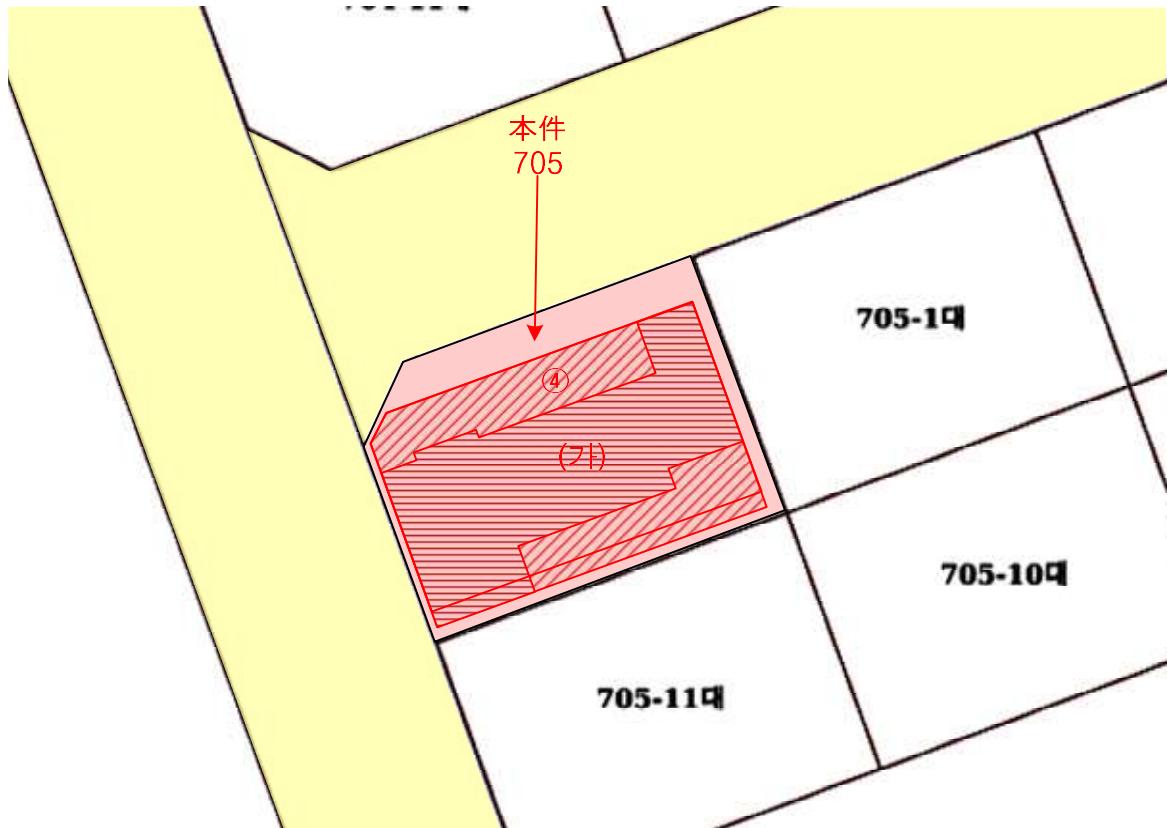
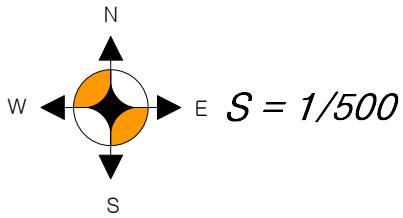
상 세 위 치 도

소 재 지

경기도 의정부시 낙양동 705

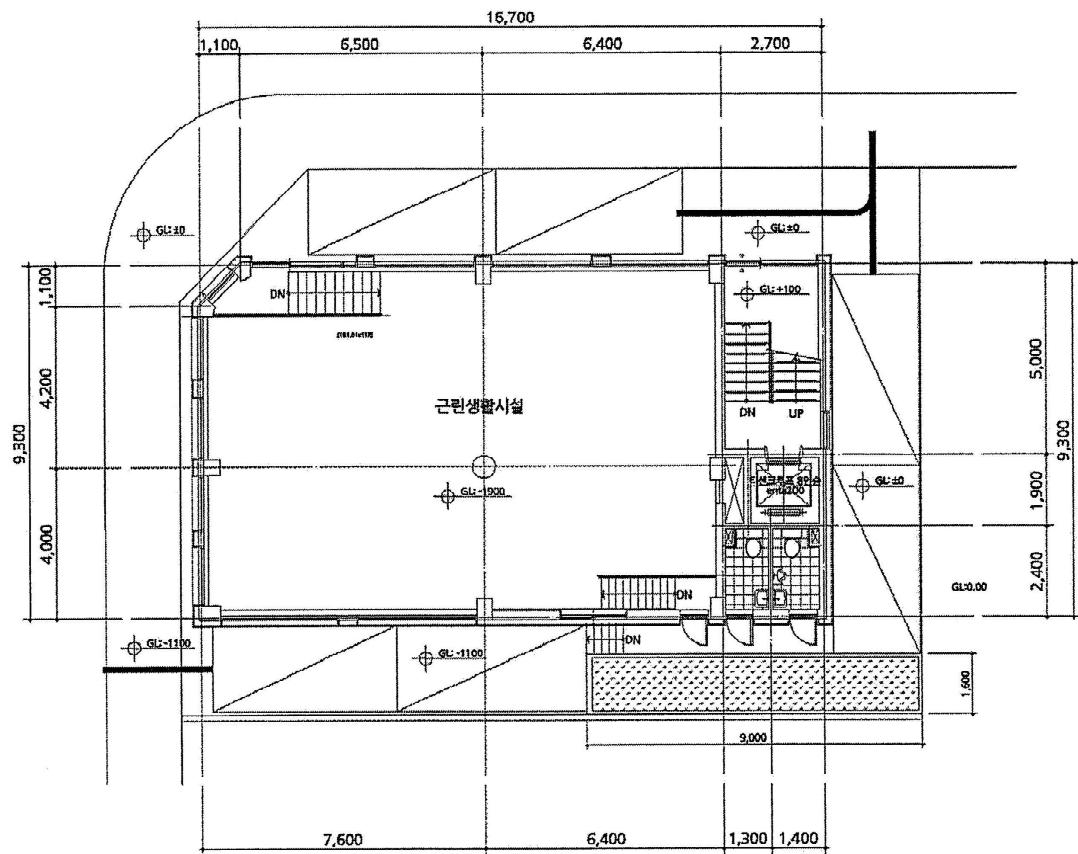
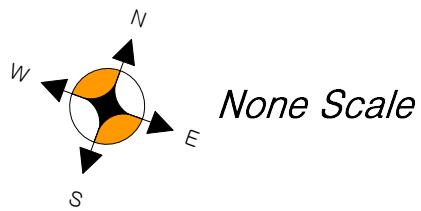


지적개황도



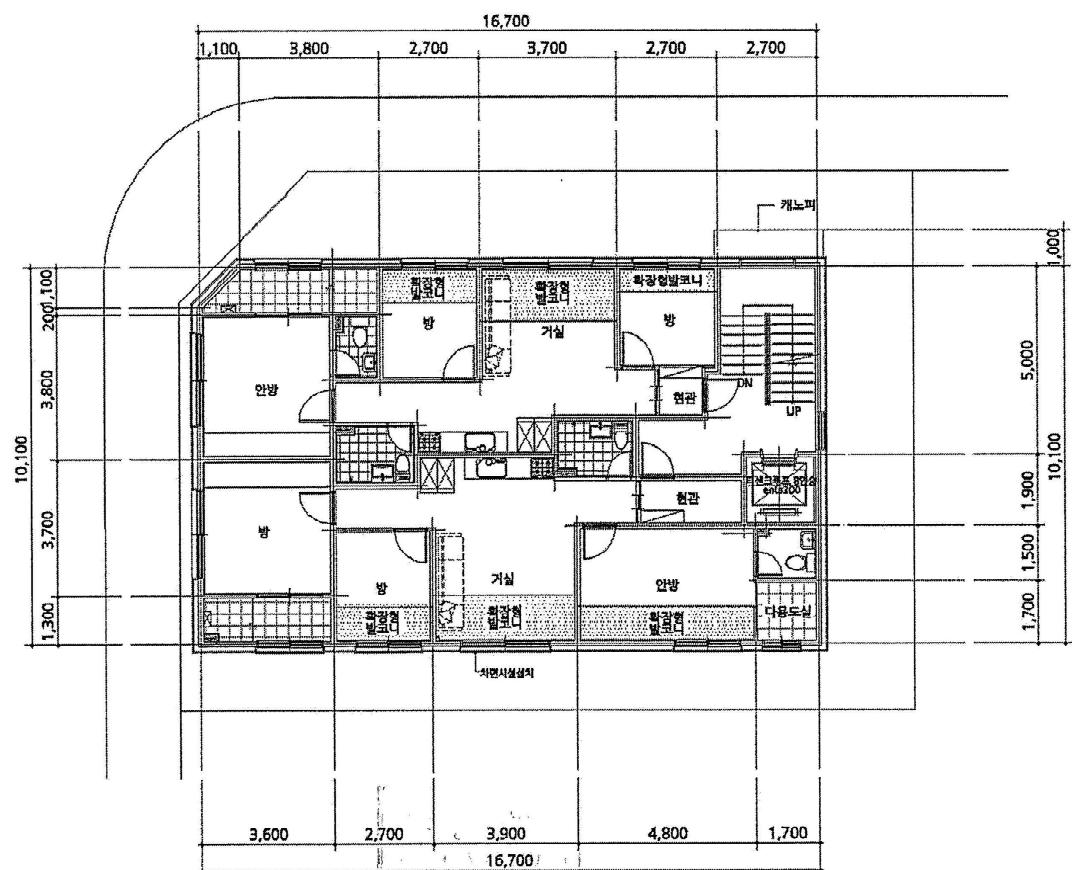
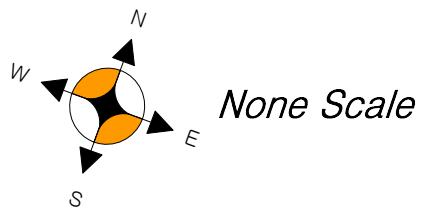
범례	평가대상토지	계획도로선	평가건물2층	평가제외건물
	현황도로	용도지역구분선	평가건물3층이상	제시외건물,
	현황하천	평가건물1층	평가건물옥탑층	부합물 및 종물

건물개황도 및 내부구조도



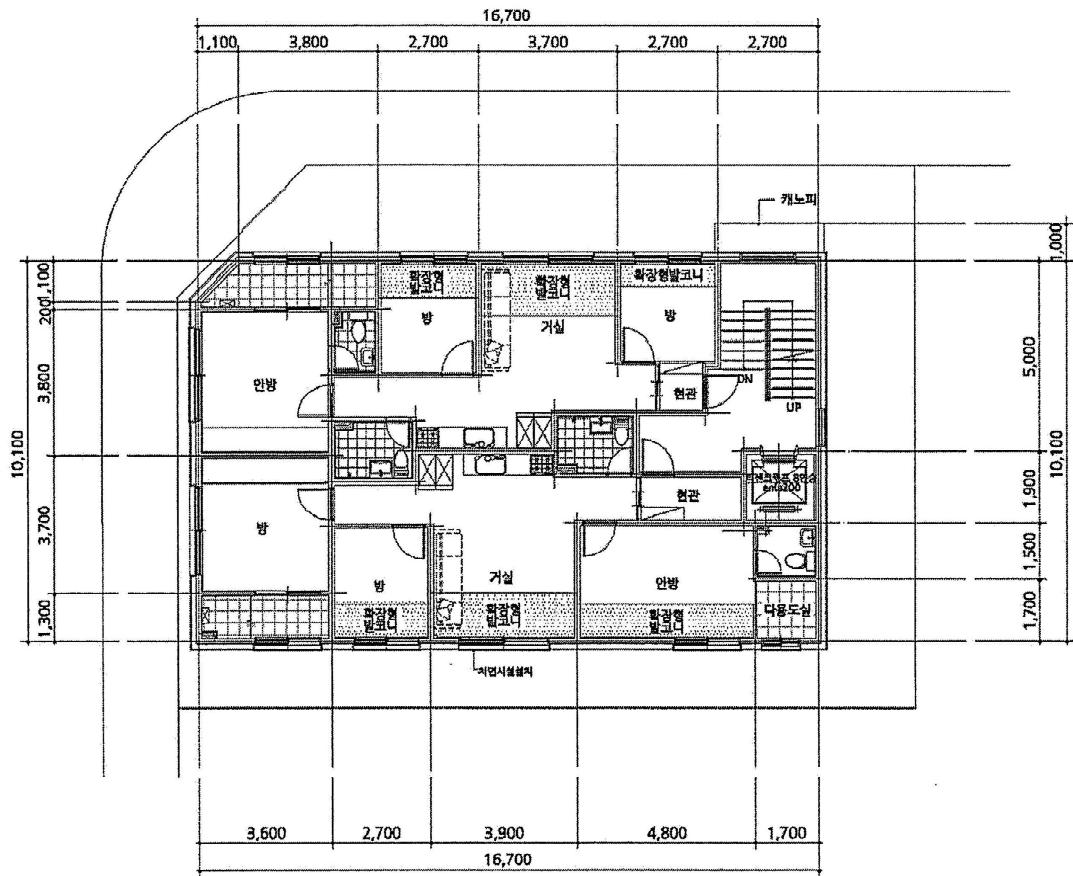
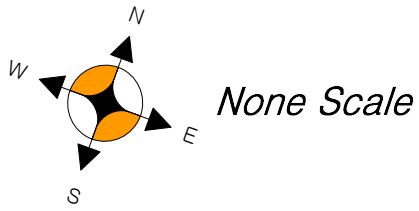
(가) 1층
【공부상의 면적: 154.71 m²】

건물개황도 및 내부구조도



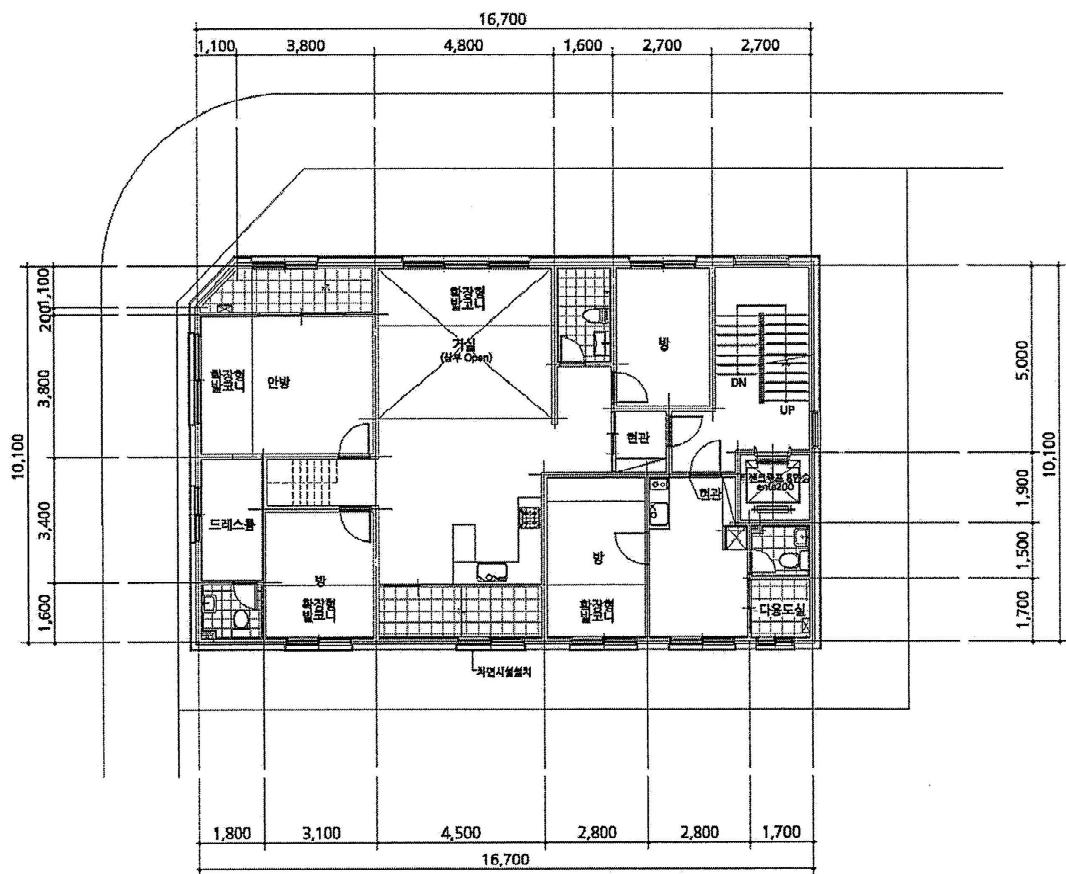
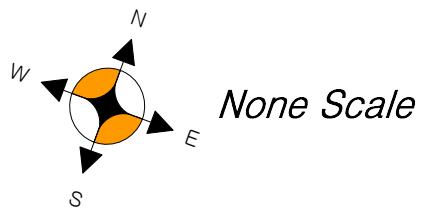
(가) 2층
【공부상의 면적: 134.91 m²】

건물개황도 및 내부구조도



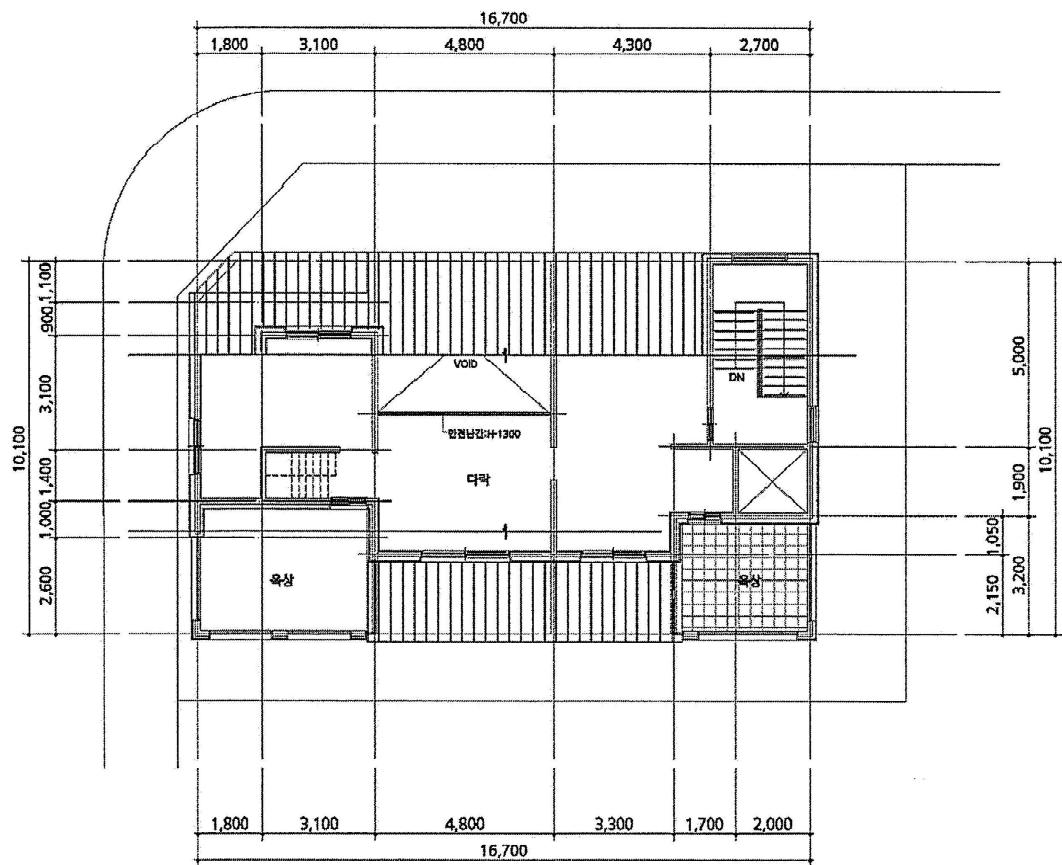
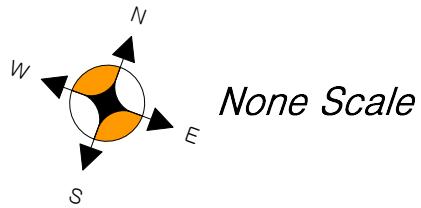
(가) 3층
【공부상의 면적: 134.91 m²】

건물개황도 및 내부구조도



(가) 4층
【공부상의 면적: 134.67 m²】

건물개황도 및 내부구조도



(가) 옥탑1층
【공부상의 면적: 110.32m²】

사진용지



본건(북서측촬영)



본건(남서측촬영)

사진용지



본건(북동측촬영)



발급번호 : 202541150003563434

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 16

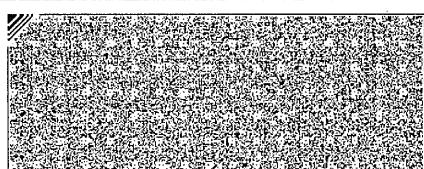
토지이용계획확인서

토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명 나성우	주소 전화번호			
신청토지	소재지 경기도 의정부시 낙양동			지번 705	지목 대
지역 · 지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구등	제1종일반주거지역(2015-01-12), 지구단위계획구역(민락2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역 · 지구등	공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면	<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 토지이용조사지 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종전용주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 과밀억제권역 <input type="checkbox"/> 개발제한구역 <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 법정동 				
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025 / 10 / 16</p> <p>경기도 의정부시장</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>					

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한
현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 10/ 16

경기도의정부시장



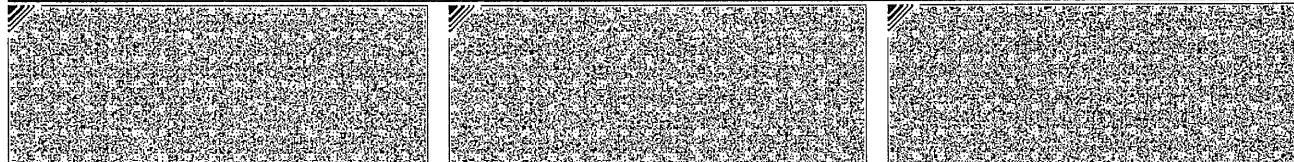
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서 진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541150003563434

발행매수 : 2/2

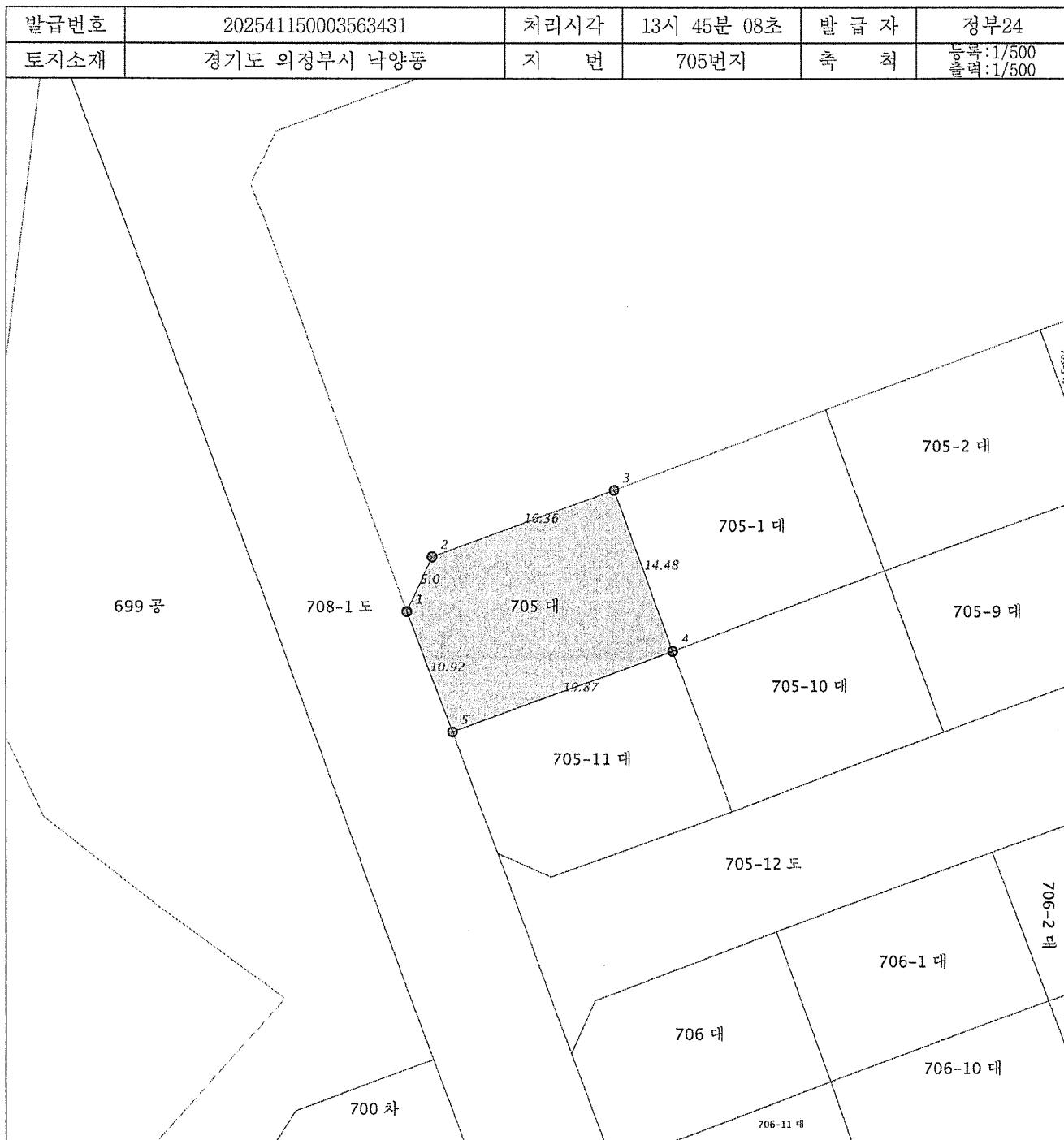
발급일 : 2025/ 10/ 16

	<p>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</p> <p>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</p> <p>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</p> <p>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</p> <p>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</p>
지역· 지구등에 서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





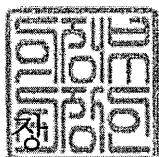
지적도 등본



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 10월 16일

경기도 의정부시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 토지 -

고유번호 2802-2015-004034



[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소재지 번	지 목	면적	등기원인 및 기타사항
1	2015년4월30일	경기도 의정부시 낙양동 705	대	281.5m ²	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
6	소유권이전	2021년3월26일 제33396호	2021년3월26일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1197호
7	압류	2025년5월8일 제2191805호	2025년4월30일 압류(징수과-00 6263)	권리자 의정부시 3113

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
기록사항 없음				

-- 이 하 여 백 --

열람일시 : 2025년10월16일 13시47분29초

[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

열람일시 : 2025년10월16일 13시47분29초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 꼭 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2802-2015-004034

[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705 대 281.5m²

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	압류	2025년5월8일 제2191805호	권리자 의정부시	신영부동산 신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 나타나 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 건물 -

고유번호 2802-2020-021145



[건물] 경기도 의정부시 낙양동 705

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		경기도 의정부시 낙양동 705 [도로명주소] 경기도 의정부시 용민로237번길 24-4	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 4층 다가구주택 1층 154.71m ² 2층 134.91m ² 3층 134.91m ² 4층 134.67m ² 옥탑1층 110.32m ² (연면적제외)	2020년10월21일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	소유권이전	2021년3월26일 제33396호	2021년3월26일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2021-1212호
7-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년2월11일 부기
11	압류	2025년5월8일 제2191441호	2025년4월30일 압류(징수과-00 6263)	권리자 의정부시 3113

열람일시 : 2025년10월16일 13시46분29초

[건물] 경기도 의정부시 낙양동 705

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소

이
하
여
백

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

열람일시 : 2025년10월16일 13시46분29초

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 꼭 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2802-2020-021145

[건물] 경기도 의정부시 낙양동 705

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	7

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년2월11일 부기	신영부동산 신탁주식회사
11	암류	2025년5월8일 제2191441호	권리자 의정부시	신영부동산 신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 나타나 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



고유번호 4115010700-107/05-0000

토지소재 경기도 의정부시 낙양동

지번 705

면적(㎡)

수적

토지 표시

도면번호 43

장번호 1-1

비고

사유

변동 원인

토지 대장

1/1

소유자 주소

도면번호 43

발급번호 202541150-00356-3427

장번호 1-1

처리시각 13시 44분 54초

비고

발급자 인터넷민원

등급수정
등급
(기준수확정등급)
개별공시지가기준일
개별공시지가(원/㎡)

2019년 01월 01일

2020년 01월 01일

2021년 01월 01일

2022년 01월 01일

2023년 01월 01일

2024년 01월 01일

2025년 01월 01일

2026년 01월 01일

2027년 01월 01일

2028년 01월 01일

2029년 01월 01일

2030년 01월 01일

2031년 01월 01일

2032년 01월 01일

2033년 01월 01일

2034년 01월 01일

2035년 01월 01일

2036년 01월 01일

2037년 01월 01일

2038년 01월 01일

2039년 01월 01일

2040년 01월 01일

2041년 01월 01일

2042년 01월 01일

2043년 01월 01일

2044년 01월 01일

2045년 01월 01일

2046년 01월 01일

2047년 01월 01일

2048년 01월 01일

2049년 01월 01일

2050년 01월 01일

2051년 01월 01일

2052년 01월 01일

2053년 01월 01일

2054년 01월 01일

2055년 01월 01일

2056년 01월 01일

2057년 01월 01일

2058년 01월 01일

2059년 01월 01일

2060년 01월 01일

2061년 01월 01일

2062년 01월 01일

2063년 01월 01일

2064년 01월 01일

2065년 01월 01일

2066년 01월 01일

2067년 01월 01일

2068년 01월 01일

2069년 01월 01일

2070년 01월 01일

2071년 01월 01일

2072년 01월 01일

2073년 01월 01일

2074년 01월 01일

2075년 01월 01일

2076년 01월 01일

2077년 01월 01일

2078년 01월 01일

2079년 01월 01일

2080년 01월 01일

2081년 01월 01일

2082년 01월 01일

2083년 01월 01일

2084년 01월 01일

2085년 01월 01일

2086년 01월 01일

2087년 01월 01일

2088년 01월 01일

2089년 01월 01일

2090년 01월 01일

2091년 01월 01일

2092년 01월 01일

2093년 01월 01일

2094년 01월 01일

2095년 01월 01일

2096년 01월 01일

2097년 01월 01일

2098년 01월 01일

2099년 01월 01일

2100년 01월 01일

2101년 01월 01일

2102년 01월 01일

2103년 01월 01일

2104년 01월 01일

2105년 01월 01일

2106년 01월 01일

2107년 01월 01일

2108년 01월 01일

2109년 01월 01일

2110년 01월 01일

2111년 01월 01일

2112년 01월 01일

2113년 01월 01일

2114년 01월 01일

2115년 01월 01일

2116년 01월 01일

2117년 01월 01일

2118년 01월 01일

2119년 01월 01일

2120년 01월 01일

2121년 01월 01일

2122년 01월 01일

2123년 01월 01일

2124년 01월 01일

2125년 01월 01일

2126년 01월 01일

2127년 01월 01일

2128년 01월 01일

2129년 01월 01일

2130년 01월 01일

2131년 01월 01일

2132년 01월 01일

2133년 01월 01일

2134년 01월 01일

2135년 01월 01일

2136년 01월 01일

2137년 01월 01일

2138년 01월 01일

2139년 01월 01일

2140년 01월 01일

2141년 01월 01일

2142년 01월 01일

2143년 01월 01일

2144년 01월 01일

2145년 01월 01일

2146년 01월 01일

2147년 01월 01일

2148년 01월 01일

2149년 01월 01일

2150년 01월 01일

2151년 01월 01일

2152년 01월 01일

2153년 01월 01일

2154년 01월 01일

2155년 01월 01일

2156년 01월 01일

2157년 01월 01일

2158년 01월 01일

2159년 01월 01일

2160년 01월 01일

2161년 01월 01일

2162년 01월 01일

2163년 01월 01일

2164년 01월 01일

2165년 01월 01일

2166년 01월 01일

2167년 01월 01일

2168년 01월 01일

2169년 01월 01일

2170년 01월 01일

2171년 01월 01일

2172년 01월 01일

2173년 01월 01일

2174년 01월 01일

2175년 01월 01일

2176년 01월 01일

2177년 01월 01일

2178년 01월 01일

2179년 01월 01일

2180년 01월 01일

2181년 01월 01일

2182년 01월 01일

2183년 01월 01일

2184년 01월 01일

2185년 01월 01일

2186년 01월 01일

2187년 01월 01일

2188년 01월 01일

2189년 01월 01일

2190년 01월 01일

2191년 01월 01일

2192년 01월 01일

2193년 01월 01일

2194년 01월 01일

2195년 01월 01일

2196년 01월 01일

2197년 01월 01일

2198년 01월 01일

2199년 01월 01일

2200년 01월 01일

2201년 01월 01일

2202년 01월 01일

2203년 01월 01일

2204년 01월 01일

2205년 01월 01일

2206년 01월 01일

2207년 01월 01일

2208년 01월 01일

2209년 01월 01일

2210년 01월 01일

2211년 01월 01일

2212년 01월 01일

2213년 01월 01일

2214년 01월 01일

2215년 01월 01일

2216년 01월 01일

2217년 01월 01일

2218년 01월 01일

2219년 01월 01일

2220년 01월 01일

2221년 01월 01일

2222년 01월 01일

2223년 01월 01일

2224년 01월 01일

2225년 01월 01일

2226년 01월 01일

2227년 01월 01일

2228년 01월 01일

2229년 01월 01일

2230년 01월 01일

2231년 01월 01일

2232년 01월 01일

2233년 01월 01일

2234년 01월 01일

2235년 01월 01일

2236년 01월 01일

2237년 01월

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수/구수/세대수 1호/6가구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	-------------------------

내지위치	경기도 의정부시 낙양동			지번	도로명주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)	
※내지면적	281.5 m ²	연면적	559.2 m ²	※지역	※지구	※구역	지구단위계획구역

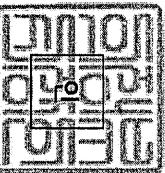
건축면적	168.12 m ²	용적률선정용 연면적	559.2 m ²	주구조	제1종일반주거지역	주용도	총수
※건폐율	59.72 %	※용적률	198.65 %	높이	철근콘크리트구조	다각구주택	지하: 총, 지상: 4층

※조경면적	14.4 m ²	※공기 공자·공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	16.33 m	경사스러브	부속건축물 동
-------	---------------------	--------------	----------------	-----------	---------	-------	------------

건축물 현황				소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) <small>(주민(법인)등록번호 (부동산등기공동구번호)</small>	주소	소유권 지분
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	154.71	신영부동산신탁주식회사	주	변동일 변동원인
주1	2층	철근콘크리트구조	27가구	134.91	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 168층(예의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2021.3.26. 소유권이전
주1	3층	철근콘크리트구조	27가구	134.91	- 이하[여백] -		
주1	4층	철근콘크리트구조	27가구	134.67	*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

의정부시장



발급일: 2025년 10월 16일

담당자:
전호:

※ 표시 항목은 충돌표지부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치

경기도 의정부시 낙양동

호수/가구수/세대수
1호/6가구/0세대

지번

지번 관리 주소

도로명주소
경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)

705

도로명주소 관리 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	인허가 시기
			구분	국내	국외	인근	면제		
건축주	이희천	19840828*****	구분	국내	국외	인근	면제	승용 1 대	비상용 대
설계자	권준형 미주건축사사무소	경기도-건축사사무소-1347	지주식	대 m ²	6 대 m ²	대 m ²	*	※ 허수처리시설	* 금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량
공사감리자	박성민 건축사사무소	경기도-건축사사무소-1718	기재식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	형식 허수증발급일자 허수증발급장연결	작공일 지상 가 m ²
(공사) 공사(공인)	홍승우 우미건설산업(주)	인천광역시-건축공사업-15584	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	용량 22인용 6.3㎾	기 지하 가 m ²

※건축물 인증 현황

건축물 구조 현황

건축물 관리 현황

인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	VII등급(g=0.17376)	

특수구조 건축물

건축물 관리점검 현황

기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지반력기초	20 t/m ²	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법	종류
[<input type="checkbox"/>] 파일기초	[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법	[<input checked="" type="checkbox"/>] 점검유료기간	

변동사항

그 밖의 기재사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.9.29.	신규작성(신축) - 이하여백 -		

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 건축물현황

문서 번호		문서 제작일		문서 주제	
건물ID	고유번호	작성일	수정일	제작부서	제작자
2120201920000323	4115010700-1-07050000	2020-07-05	2020-07-05	경기도 의정부시 낙양동	명정
내지위치	지번	705	도로명주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)	호수/가구수/세대수 1호(6가구)0세대

(1쪽 중 제1쪽)

호수/가구수/세대수

1호/6가구/0세대

건물ID

2120201920000323 고유번호

명칭

4115010700-1-07050000

도로명주소

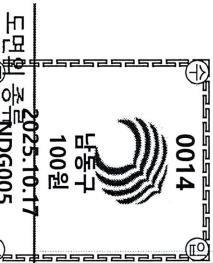
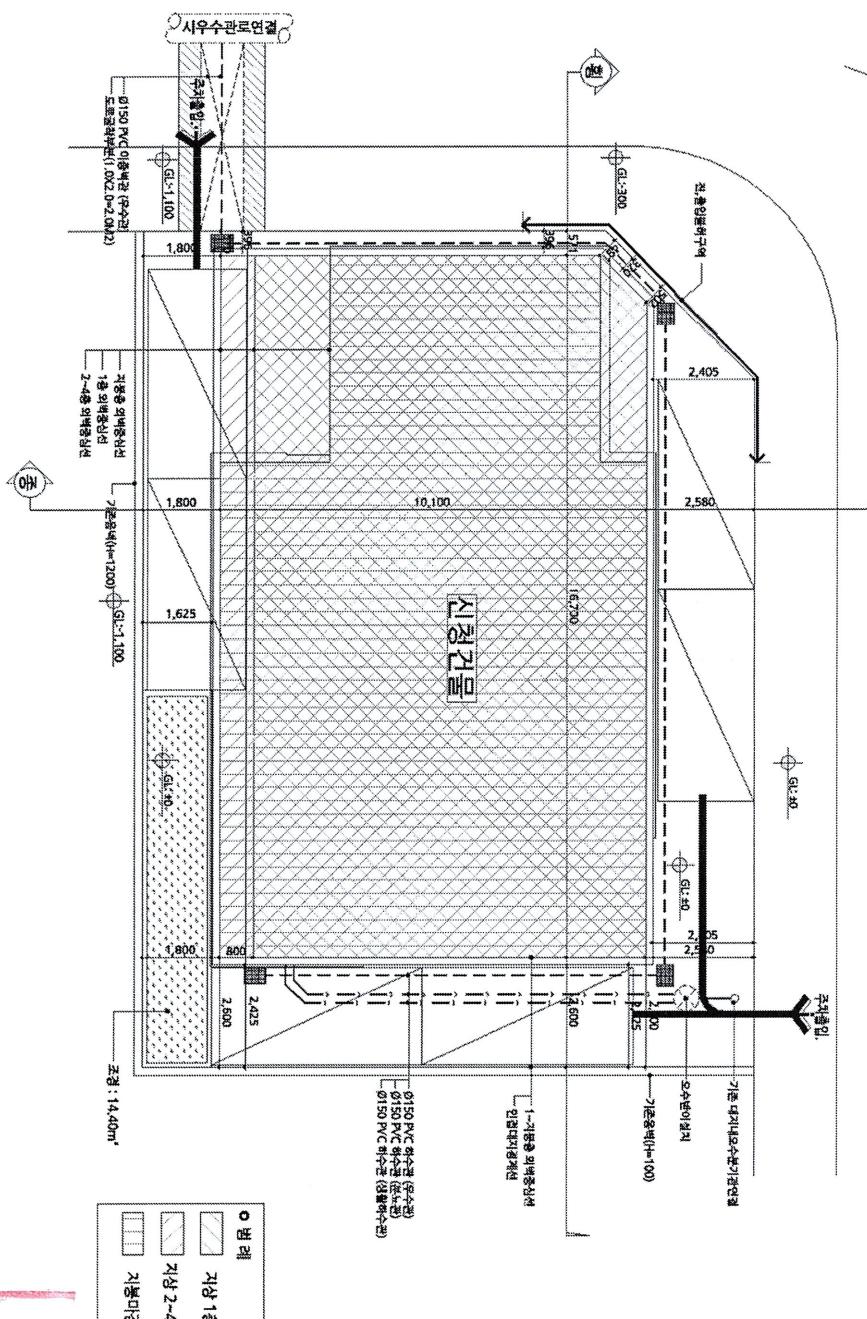
대지위치 경기도 의정부시 낙양동

지번

705

경기도 의정부시 응민로237번길 24-4(낙양동)

건축물현황도



도면일자 2025-10-17

도면번호 TNDG005

증자발행시각 12:24:44.929

이 치과 예치금 납부 구조
 (수임증지 확인 영어되지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)

축적

도면 작성자

미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)

[1쪽 중 제1쪽]

호수/가구수/세대수

1호/6가구/0세대

건물ID

2120201920000323 고유번호

명칭

경기도 의정부시 낙양동

호수/가구수/세대수

대지위치

경기도 의정부시 낙양동

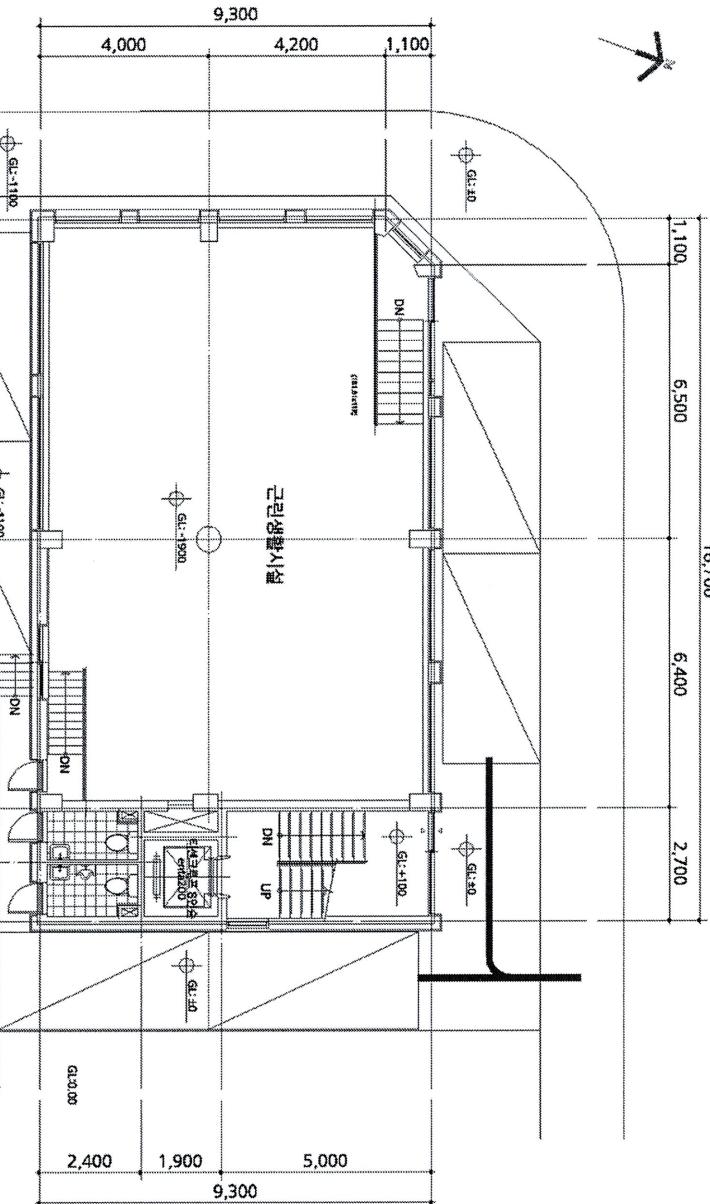
도로명주소

경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)

지번

705

건축물현황도



축척

1:200

도면작성자

미주건축사사무소 권준형

(서명 또는 인)

증명

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID

2120201920000323 고유번호 4115010700-1-07050000

명칭

호수/가구수/세대수
1호/6가구/0세대

대지위치

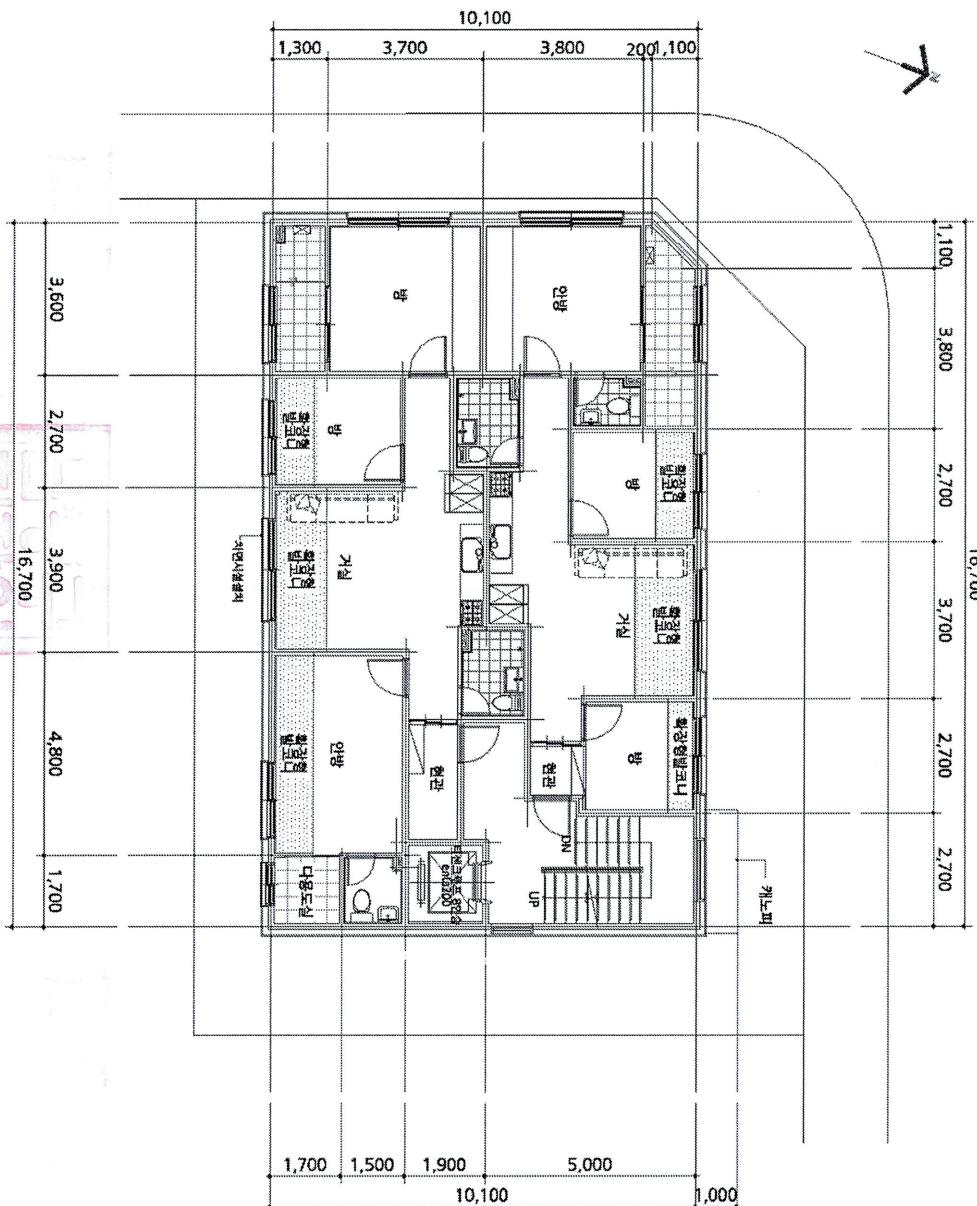
경기도 의정부시 낙양동

지번

도로명주소

경기도 의정부시 응민로237번길 24-4(낙양동)

건축물현황도



0016	남동구
2025.10.17	2025.10.17
도면	종단
100원	100원
NDG005	NDG005
증지발행사인: 123444932	

건축
도면
작성자
1:200
미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)

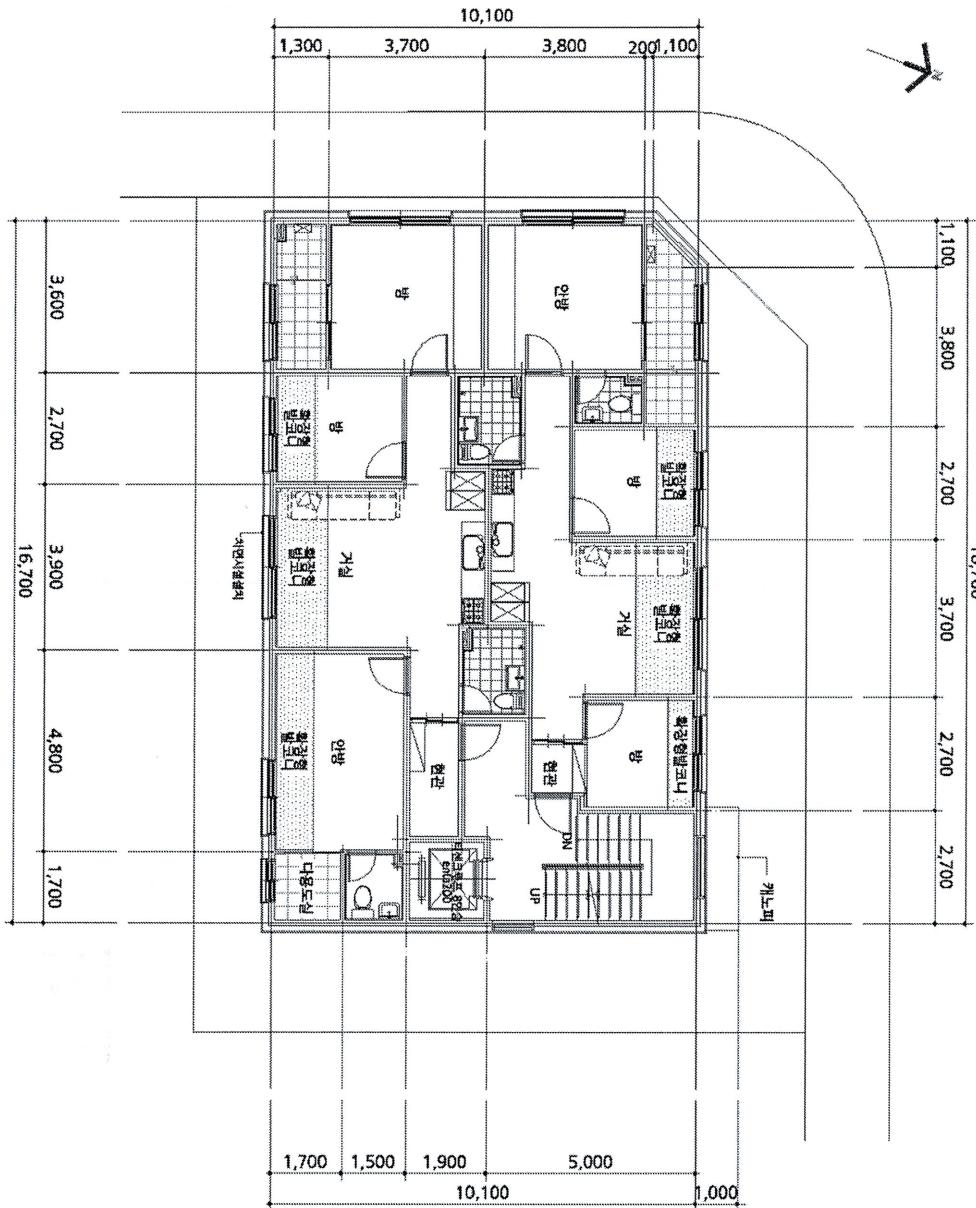
(수임증지 사용여부 여부) 아니한 증명은 그로력을 증명할 수 없슴니다)

나도구조장

(1쪽 중 제1쪽)

건축물현황도

건물ID 2120201920000323	고유번호 4115010700-1-07050000	명칭 경기도 의정부시 낙양동	호수/가구수/세대수 1호/6가구/0세대
대지위치 경기도 의정부시 낙양동	지번 705	도로명주소 경기도 의정부시 응민로237번길 24-4(낙양동)	



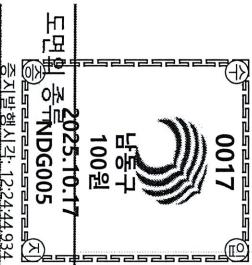
축적

도면 작성자

1 : 200

미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)

(수령인 영수증이 되지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)



0017

남중구

낙양동

100원

2025.10.17

도면
종류
NDG005

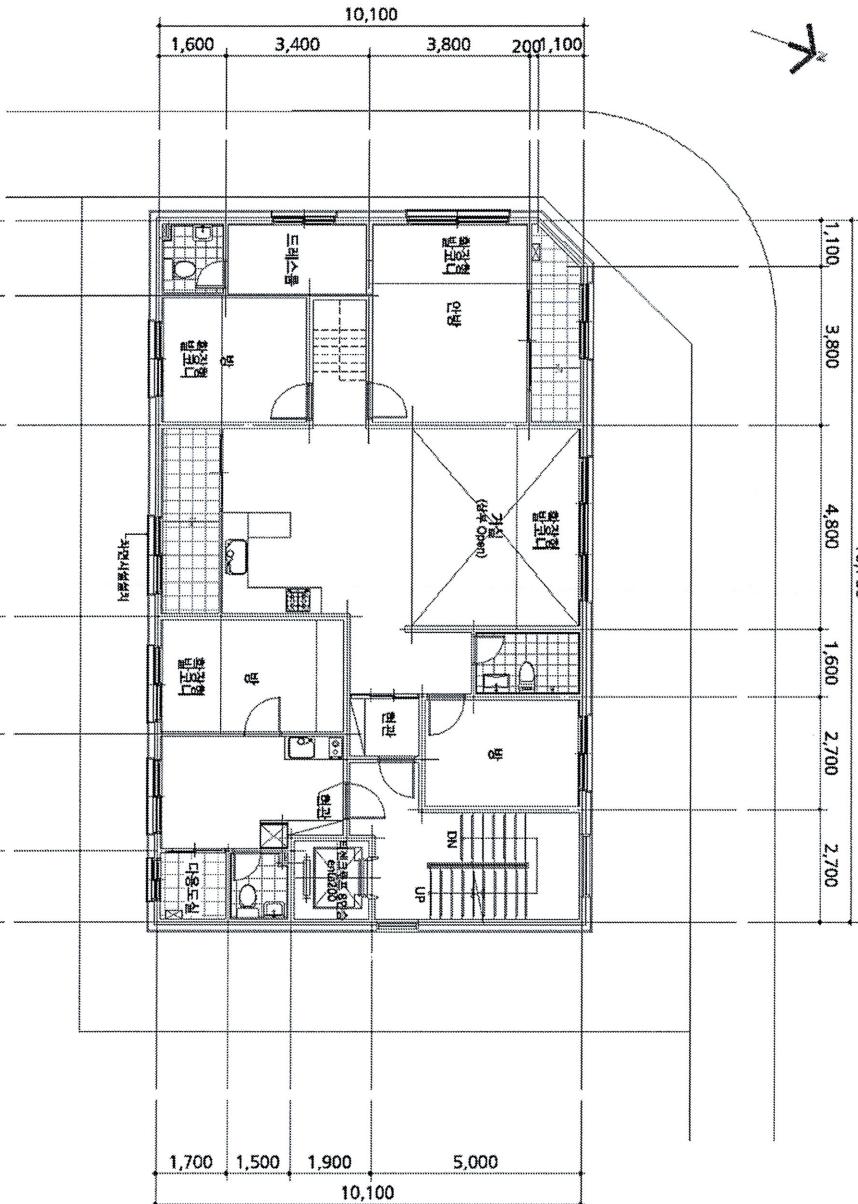
증자발행시각: 122444.934

이하 과정은 (3층)
나도구조장
(수령인 영수증이 되지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)

(1쪽 중 1쪽)

건축물현황도

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수/가구수/세대수 1호/6가구/0세대
대지위치	경기도 의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소 경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)	



0018
남동구
100원
2025-10-17
도면
종류: NNDG005
증자발행시각: 12:24:44:935

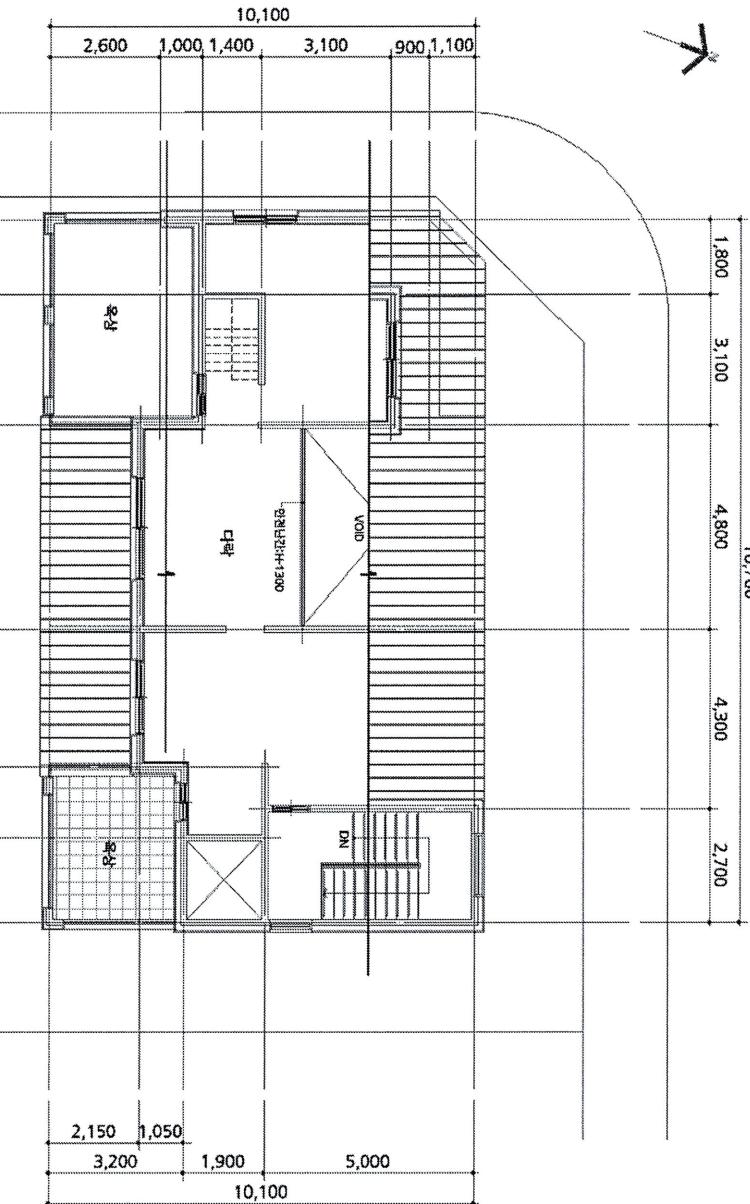
건축
1:200
도면 작성자
미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 일)
(수입증지 사용 영역이 되지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)



(1쪽 중 제1쪽)

건축물현황도

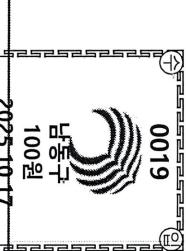
건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수/가구수/세대수 1호/6가구/0세대
대지위치	경기도 의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)



축적

도면 작성자

1 : 200

도면
종류
2025.10.17

NDG005

지

증지별행사각: 122518824

이 치 고 면 (팀 1 층)
나 도 구 치 장
(수입층 지면 영업 허가지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2118-4000-0407-0370	발급일자	2025년 10월 17일 12:25:38
------	---------------------	------	------------------------

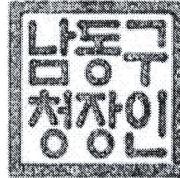
말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부		표시됨 ■ / 표시되지 않음 □
열람 또는 교부 대상	도로명 주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)
건물 또는 시설 소재지	지번 주소	경기도 의정부시 낙양동 705

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	정 visor (鄭 visor)	2022-03-17	거주자	동거인				
	최초 전입자		2022-03-17						
2	세대주	김 visor (金 visor)	2021-03-29	거주자	동거인				
	최초 전입자		2021-03-29						

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 10월 17일

인천광역시 남동구청장



담당자 의견



서류발행일:
2025.10.17

전입세대확인서(동거인포함)

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

외국인체류확인서

교부용

발급번호	DE-BN-25-005005	발급일자	2025.10.17
------	-----------------	------	------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	■ 도로명주소 : 경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)
	■ 지번주소 : 경기도 의정부시 낙양동 705

연번	성명	전입일자	비고
'해당 사항 없음'			

「출입국관리법」제88조의3 및 같은 법 시행규칙 제 75조의2제7항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한 외국인은 위와 같음을 증명합니다.

2025년 10월 17일

관인

유의사항

■ 확인하려는 특정 건물 또는 시설의 소재지를 사실과 다르게 기재한 경우에는
외국인체류확인서를 통해 해당 건물 또는 시설의 소재지를 체류지로 신고(변경신고를 포함합니다)한
외국인의 정보를 확인할 수 없습니다.



인천광역시 남동구 구월1동장



접수증

접수번호	131-2025-1-101057945815
접수일시	2025.10.21. 10:51:06
민원명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민원인 (대표자 또는 대리인)	신영부동산신탁 주식회사(최성재)
처리예정기한	2025.10.21.
처리주무부서	(남동) (전화번호 : 032-460-5230) 납세자보호담당관(남선우)
안내사항	발급대상 : 경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동) [지번주소 : 경기도 의정부시 낙양동 705] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

민원접수자 : 남선우

(전화번호 : 032-460-5230)

남동세무서

