

감정평가서

APPRAISAL REPORT

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



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 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



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
송경준

송

경

준 (인)

(주)대한감정평가법인

경인지사장

김원태

(서명 또는 인)

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

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	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.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 감정평가사 김도겸 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 '송암중학교' 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 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
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 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	경기도 의정부시 낙양동 705	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지상4층	559.2	59.72	198.65	다가주택	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 건축물현황도에 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(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	낙양동 705-5	1종일주	대	284.5	545.08	2024. 04.01	1,630,000,000 (건물포함)	약 2,760,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.09.06), 면적 : 545.08㎡ · 토지추정단가 : $\{[1,630,000,000\text{원} - (1,800,000\text{원}/\text{㎡} \times 43/50 \times 545.08\text{㎡})] / 284.5\text{㎡}\} \approx 2,760,000\text{원}/\text{㎡}$							
b	민락동 782-2	1종일주	대	265.1	493.26	2025. 03.02	1,600,000,000 (건물포함)	약 3,220,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2016.12.20), 면적 : 493.26㎡ · 토지추정단가 : $\{[1,600,000,000\text{원} - (1,800,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 \times 493.26\text{㎡})] / 265.1\text{㎡}\} \approx 3,220,000\text{원}/\text{㎡}$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	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	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
㉠	민락동 800-2	1종일주	대	주상나지	262.8	취득 처분	2025.09.30	3,080,000
㉡	낙양동 706-11	1종일주	대	주상용	263.9	담보	2023.09.11	2,680,000
㉢	낙양동 706-2	1종일주	대	주상나지	260.9	담보	2025.02.13	2,460,000
㉣	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/㎡)	비고
1종일주	주상용	소로각지	2,700,000~2,800,000원/㎡ 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	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 차 율			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 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	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/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	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		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.							
	시점수정	- 경기도 의정부시 (주거지역)				(2025.09.30~2025.10.17)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927	
		- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(인근상가와와의 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 아니합니다. (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 차 율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
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/㎡)	면적(㎡)	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 / 지 붕	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 아스팔트청굴	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	재 조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						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(㎡)	건물단가(원/㎡)	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 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략 하였습니다.

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 용 및 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 의정부시 낙양동	705	대	제1종 일반주거지역	281.5	281.5	2,850,000	802,275,000	
가	동 소 [도로명 주소] 경기도 의정부시 용민로 237번길 24-4	705	다가구 주택	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
합 계							₩1,743,781,200.-		
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 의정부시 낙양동 소재 '송암중학교' 남서측 근거리에 위치하며, 주변은 근린생활시설 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, 근린생활시설 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)(접합), 공공주택지구(민락2)<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 형태 및 이용상황

- 4. 인접 도로상태
- 5. 토지이용계획사항 등
- 6. 제시목록 외의 물건

- 7. 공부와의 차이
- 8. 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

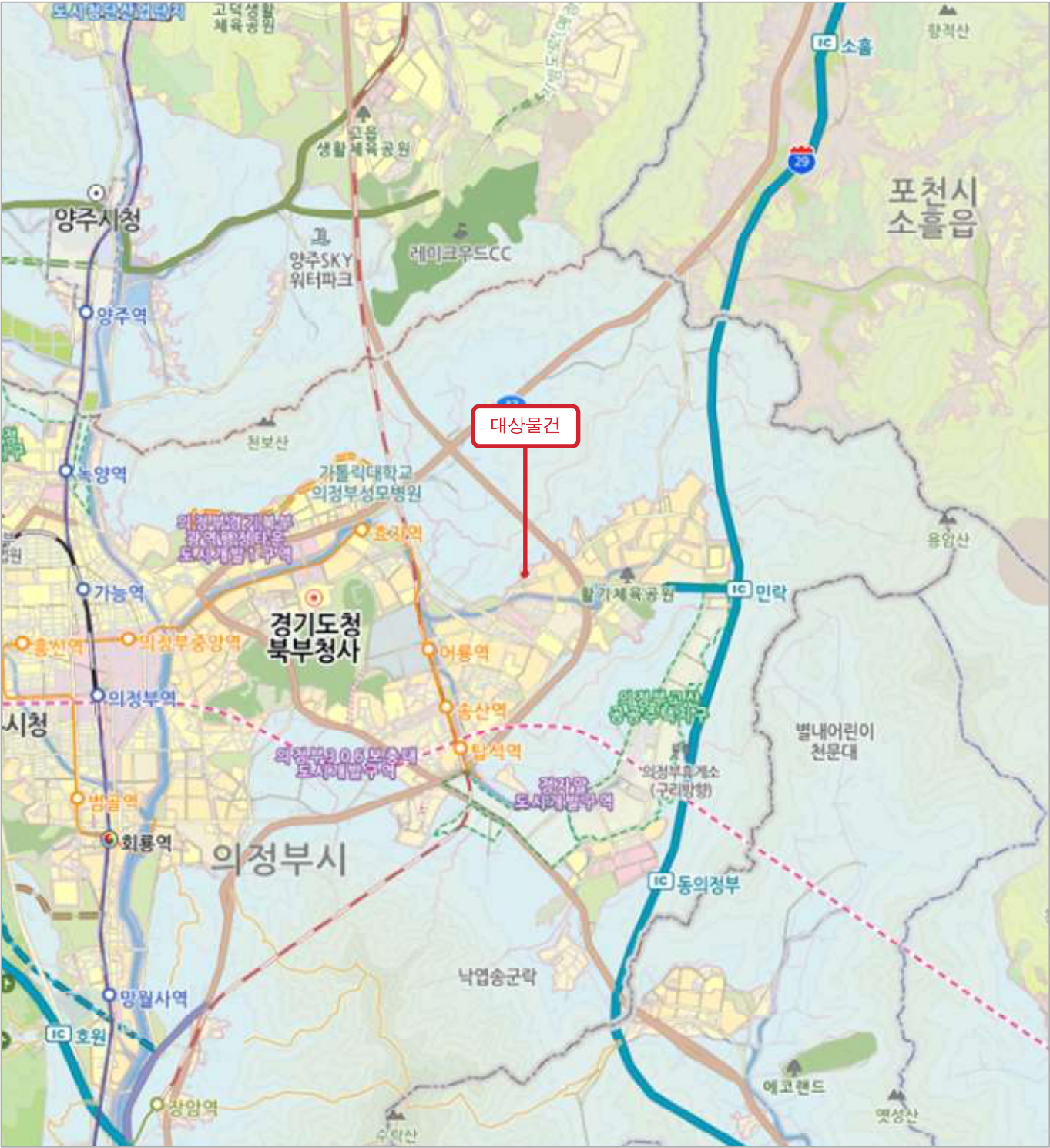
7. 임대관계 및 기타사항

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

광역위치도

소재지

경기도 의정부시 낙양동 705



항공위치도

소재지

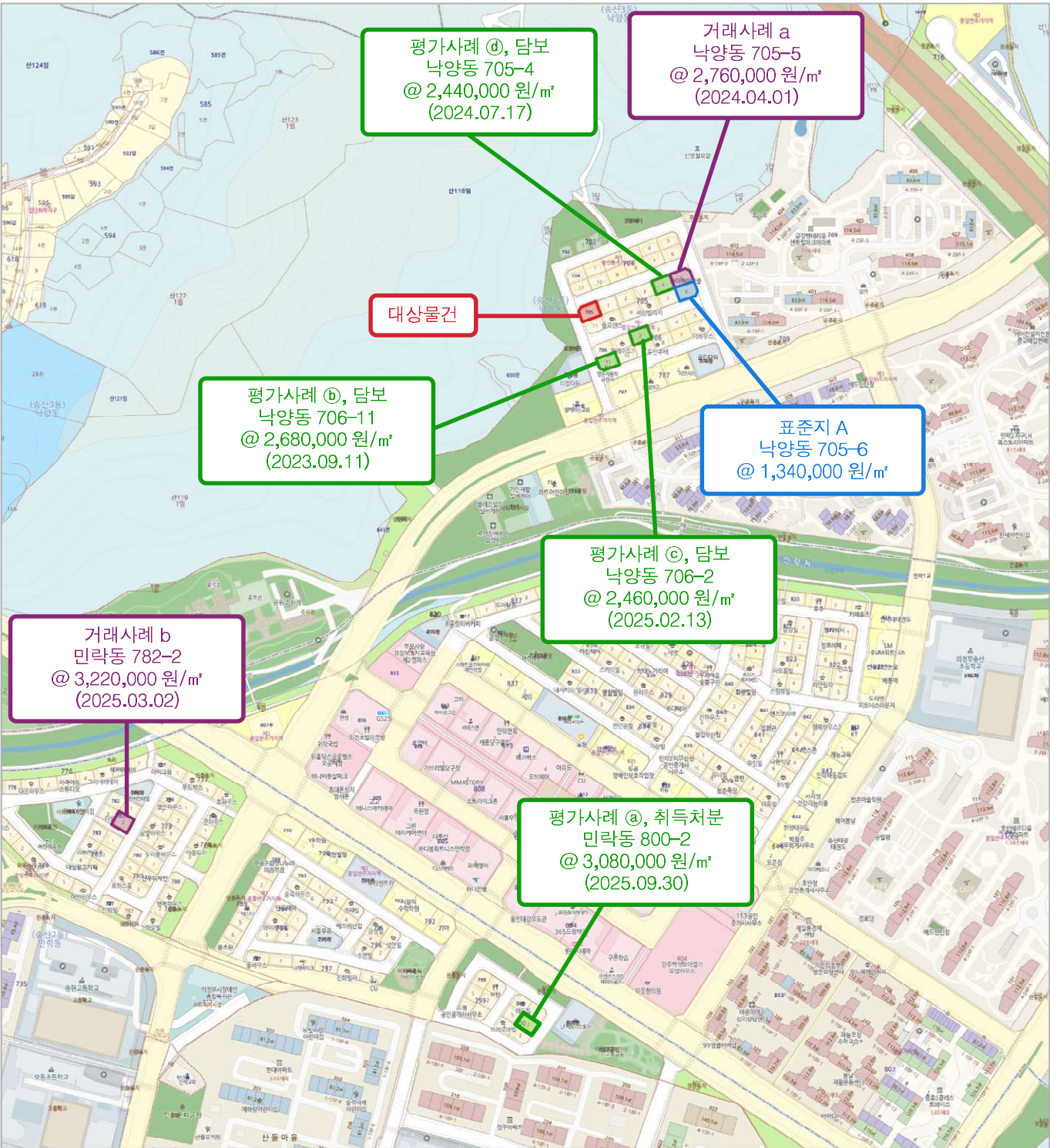
경기도 의정부시 낙양동 705



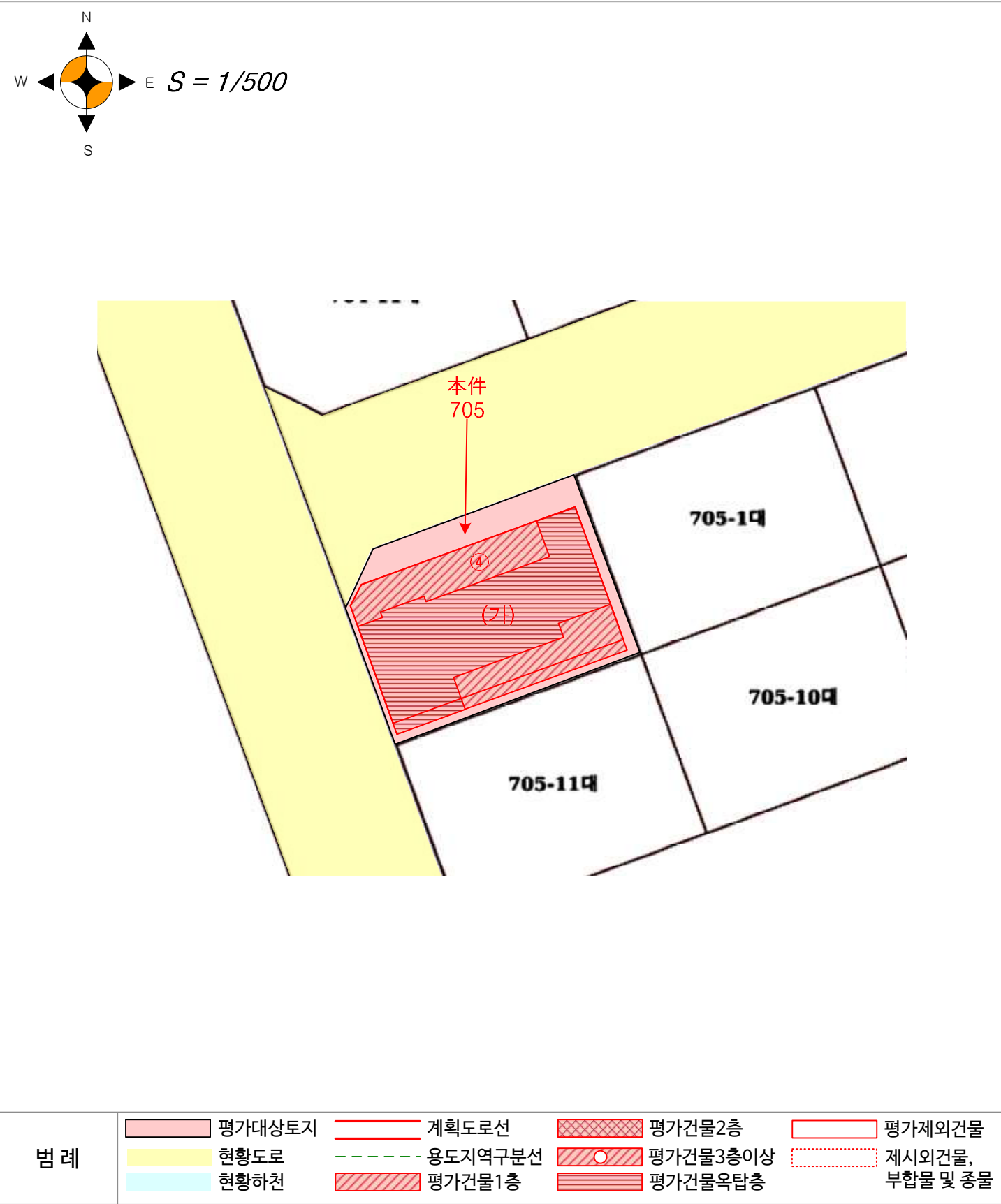
상 세 위 치 도

소 재 지

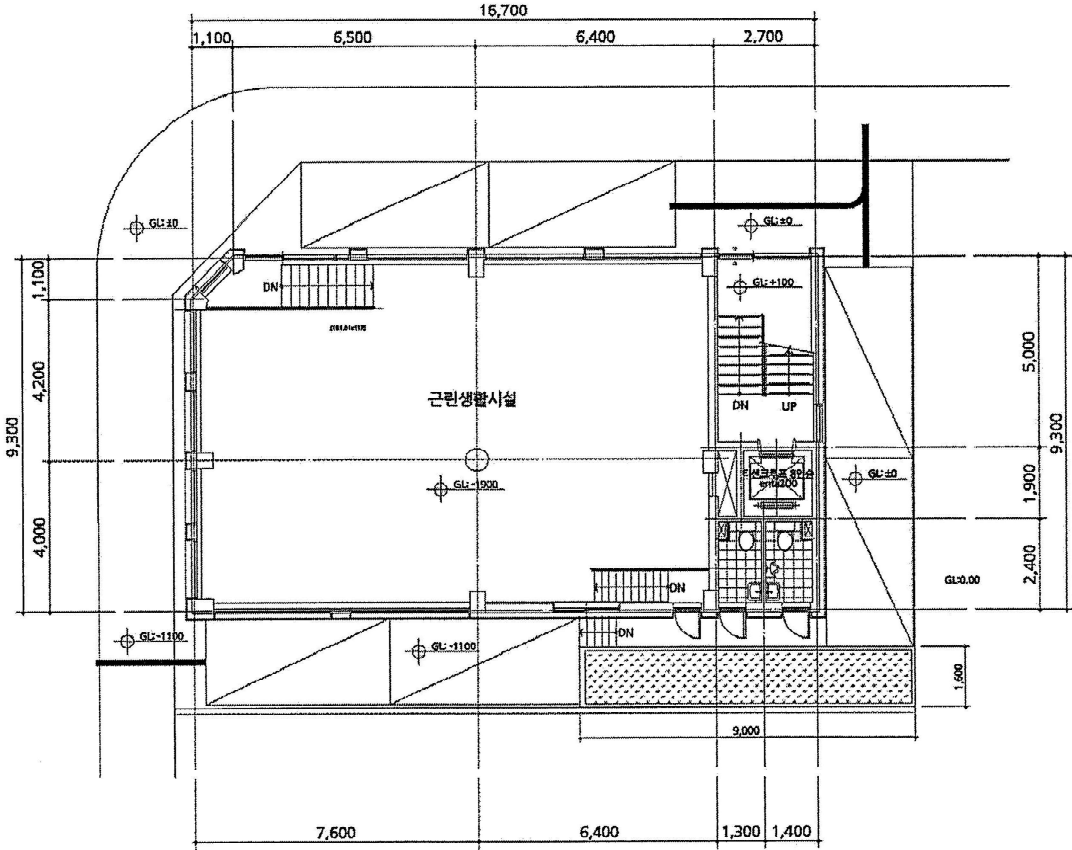
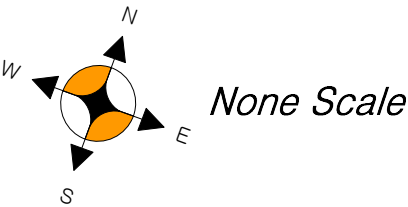
경기도 의정부시 낙양동 705



지 적 개 황 도

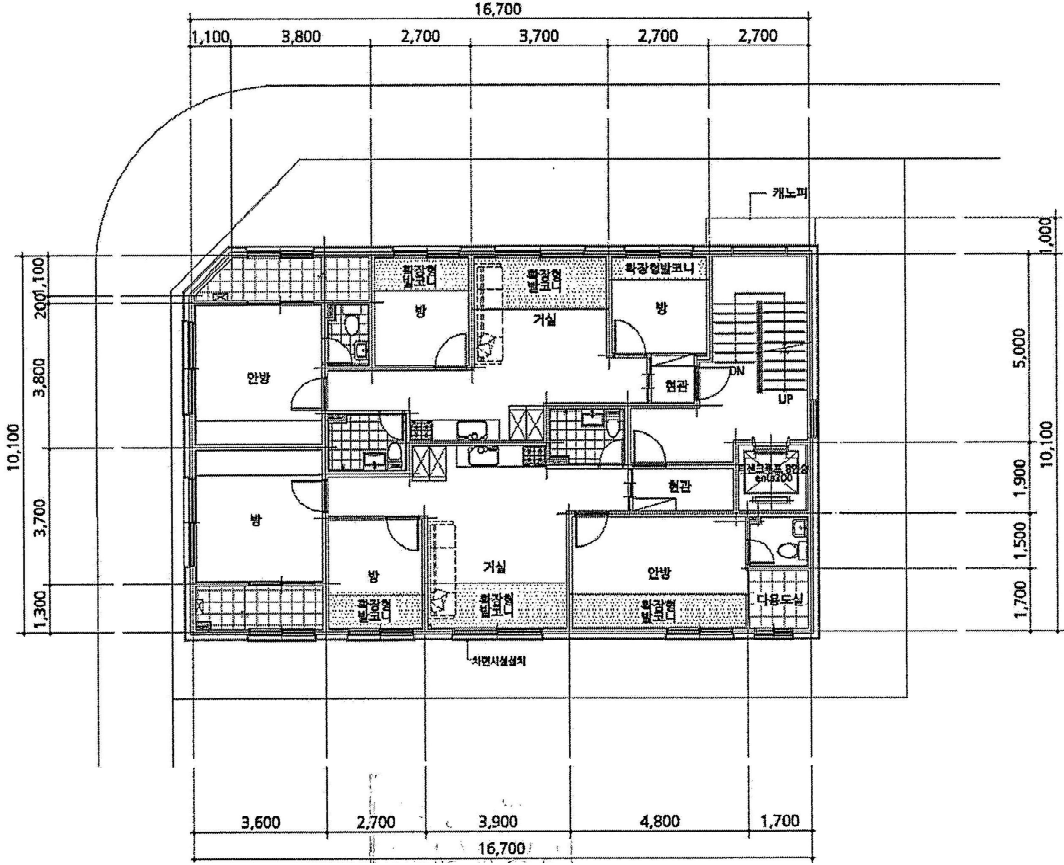
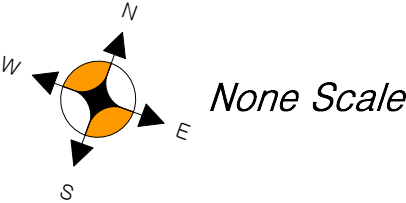


건물개황도 및 내부구조도



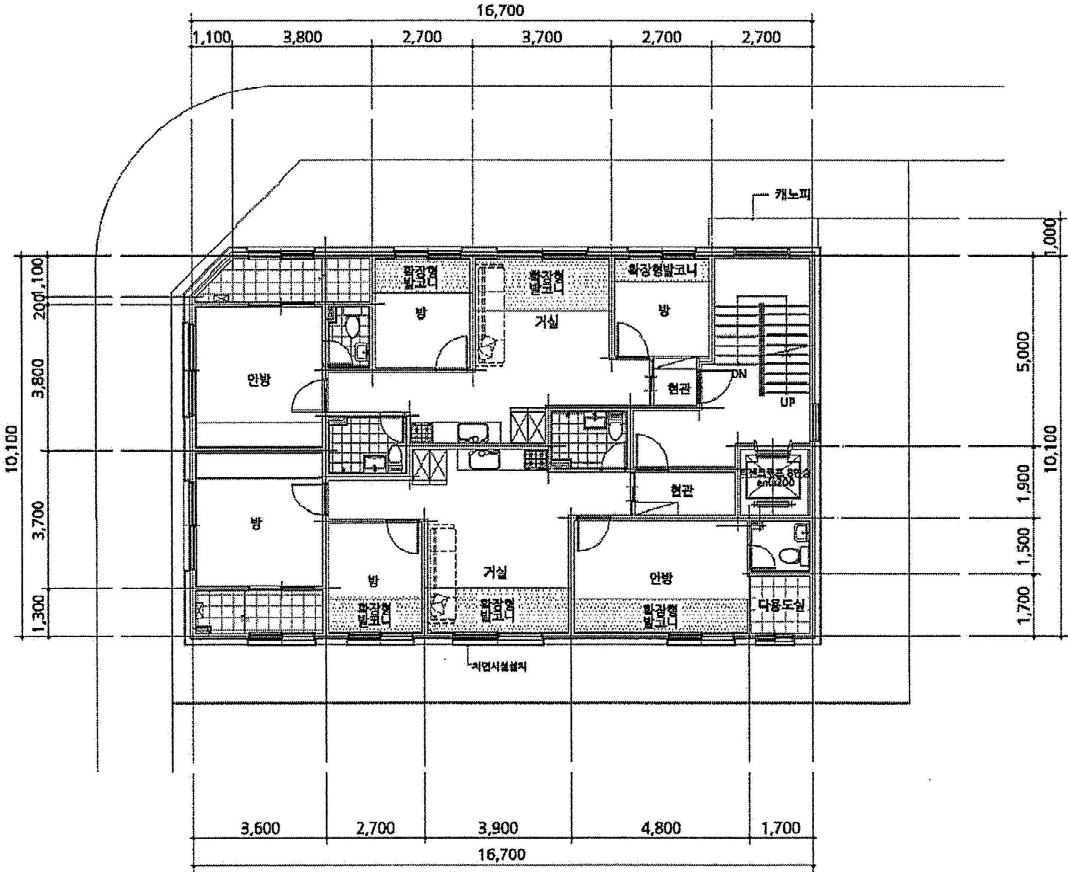
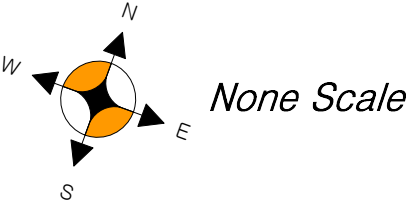
(가)1층
【공부상의 면적:154.71㎡】

건물개황도 및 내부구조도



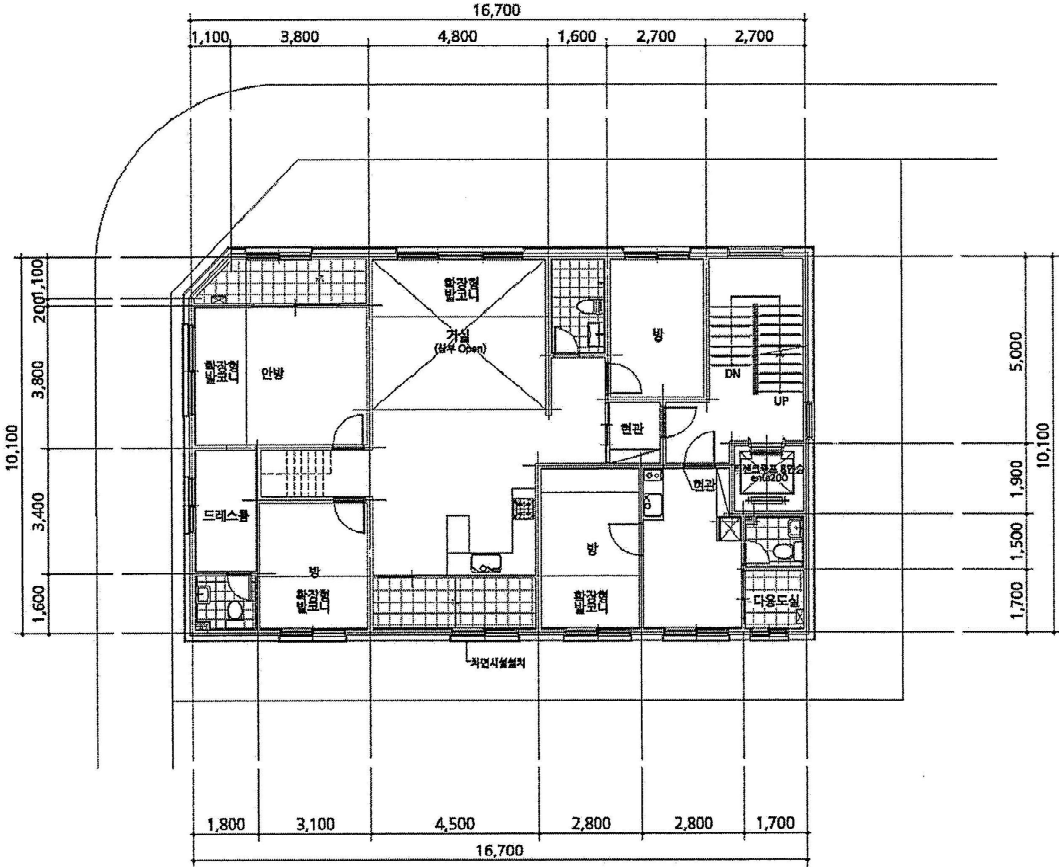
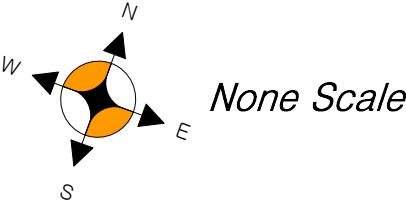
(가)2층
【공부상의 면적:134.91㎡】

건물개황도 및 내부구조도



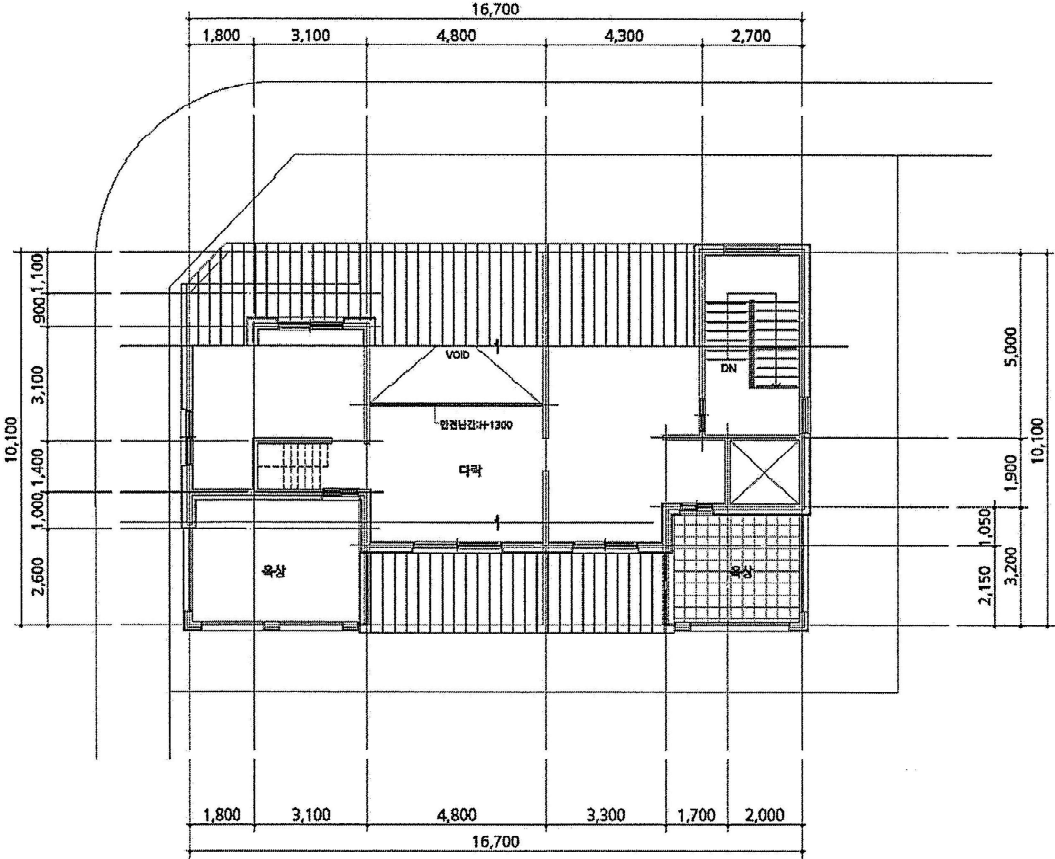
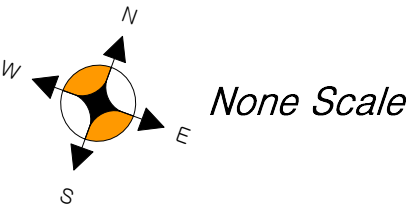
(가)3층
【공부상의 면적:134.91㎡】

건물개황도 및 내부구조도



(가)4층
【공부상의 면적:134.67㎡】

건물개황도 및 내부구조도



(가)옥탑1층
【공부상의 면적:110.32㎡】

사 진 용 지



본건(북서측촬영)



본건(남서측촬영)

사 진 용 지



본건(북동측촬영)



문서확인번호: 1760-5899-6030-0048

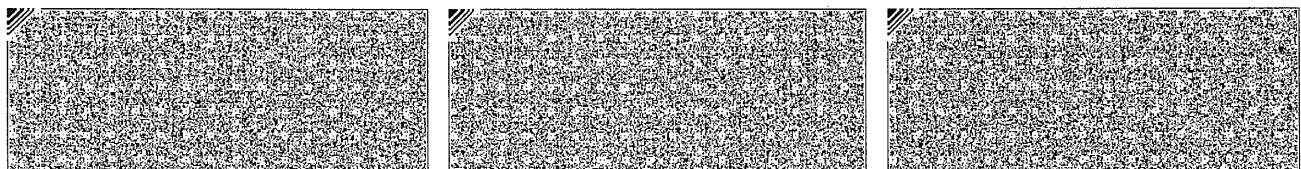


발급번호 : 202541150003563434

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	나성우	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 의정부시 낙양동		705	대	281.5
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					범례
					<input type="checkbox"/> 공익용산지 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input 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
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1000
2025/ 10/ 16					수입증지 붙이는곳
경기도 의정부시장					수수료 전자결제 민원



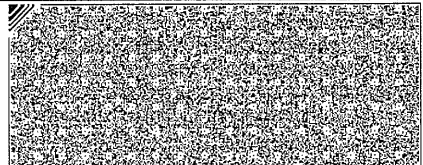
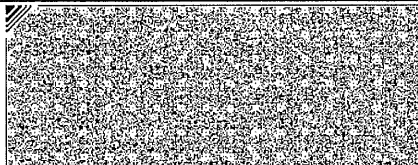
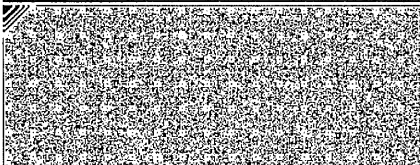
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541150003563434

발행매수 : 2/2

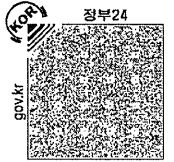
발급일 : 2025/ 10/ 16

유의사항	<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·지구등에서의 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>



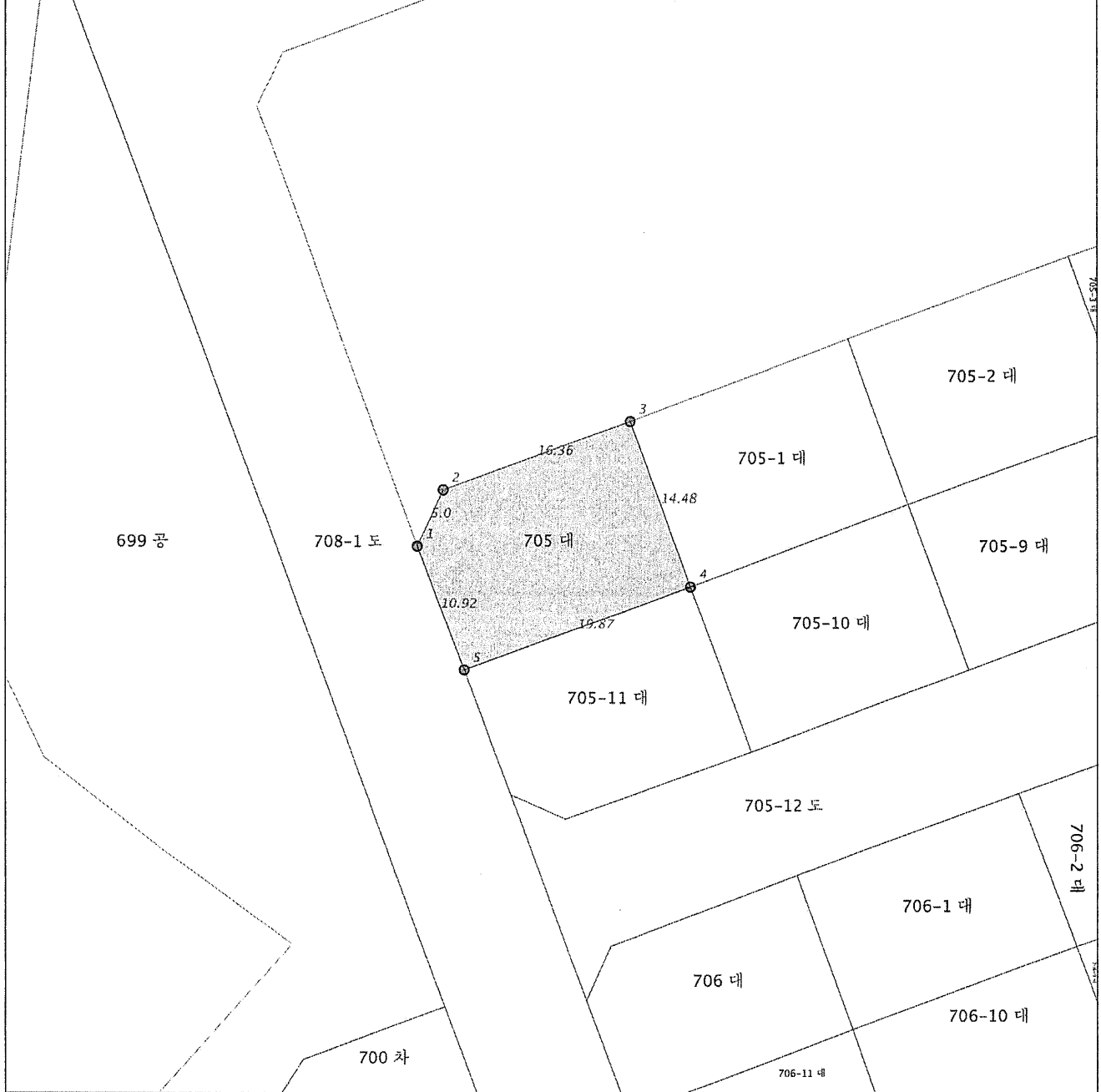


문서확인번호 : 1760-5899-0969-9555



지적도 등본

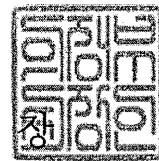
발급번호	202541150003563431	처리시각	13시 45분 08초	발급자	정부24
토지소재	경기도 의정부시 낙양동	지번	705번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



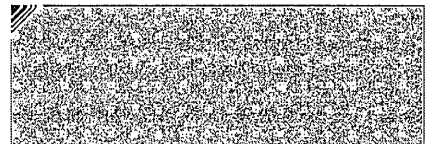
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 10월 16일

경기도 의정부시



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





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 -

고유번호 2802-2015-004034



[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2015년4월30일	경기도 의정부시 낙양동 705	대	281.5m'	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	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(정수과-00 6263)	권리자 의정부시 3113

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소

열람용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

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 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2802-2015-004034

[토지] 경기도 의정부시 낙양동 705 대 281.5㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

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 (갑 구)

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

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 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.



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 154.71㎡ 2층 134.91㎡ 3층 134.91㎡ 4층 134.67㎡ 옥탑1층 110.32㎡(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-006263)	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

열 략 용

- * 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.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 2802-2020-021145

[건물] 경기도 의정부시 낙양동 705

1. 소유지분현황 (갑 구)

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 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7-1	약정/금지사항/환매특 약		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 신탁주식회 사
11	압류	2025년5월8일 제2191441호	권리자 의정부시	신영부동산 신탁주식회 사

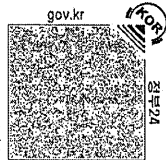
3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 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.

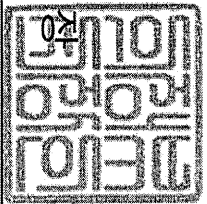
출력일시 : 2025년 10월 16일 오후 1시46분29초



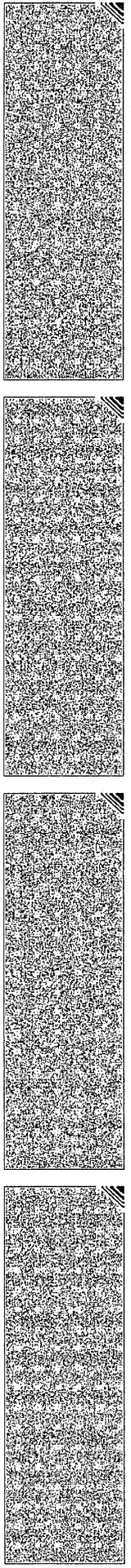
토지 대장

고유번호	4115010700-10705-0000				도면번호	43	발급번호	202541150-00356-3427
토지소재	경기도 의정부시 낙양동				장 번호	1-1	처리시각	13시 44분 54초
지 번	705	축척		수치	비고		발급자	인터넷만원
토지 표시					소유자			
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	번 동 원 인	주 소			
					성명 또는 명칭			
(08)	*281.5*	(62) 2015년 04월 14일	2021년 03월 26일		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동, 신영증권빌딩)			
대		구획정리완료	(03) 소유권이전		신영부동산신탁주식회사			
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)	2019년 1월 1일	2020년 1월 1일	2021년 1월 1일	2022년 1월 1일	2023년 1월 1일	2024년 1월 1일	2025년 1월 1일	용도지역 등
	1,220,000	1,230,000	1,320,000	1,385,000	1,315,000	1,322,000	1,340,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 10월 16일
경기도 의정부시



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



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

일반건축물대장(갑)

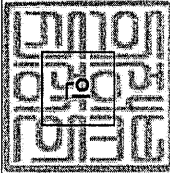
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323		고유번호	41150107/00-1-07050000		명칭	호수/가구수/세대수 1호/67가구/0세대	
대지위치	경기도 의정부시 낙양동			지번	705	도로명주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)	
※대지면적	281.5㎡	연면적	559.2㎡	※지역	제1종일반주거지역	※지구	※구역	지구단위계획구역
건축면적	168.12㎡	용적률 산정용 연면적	559.2㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	지하: 층, 지상: 4층
※건폐율	59.72%	※용적률	198.65%	높이	16.33 m	지붕	경사스라브	부속건축물 동
※조경면적	14.4㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황					소유자 현황			
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	154.71	신영부동산신탁주식회사	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층(여의도동,신영증권빌딩)	1/1	2021.3.26.
주1	2층	철근콘크리트구조	271구	134.91	110111-7*****			소유권이전
주1	3층	철근콘크리트구조	271구	134.91				
주1	4층	철근콘크리트구조	271구	134.67				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

의정부시장



발급일: 2025년 10월 16일
담당자: 전
전화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경기도 의정부시 낙양동

명칭 호수/기/구수/세대수

1호/6기/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)

705

도로명주소 관련 주소

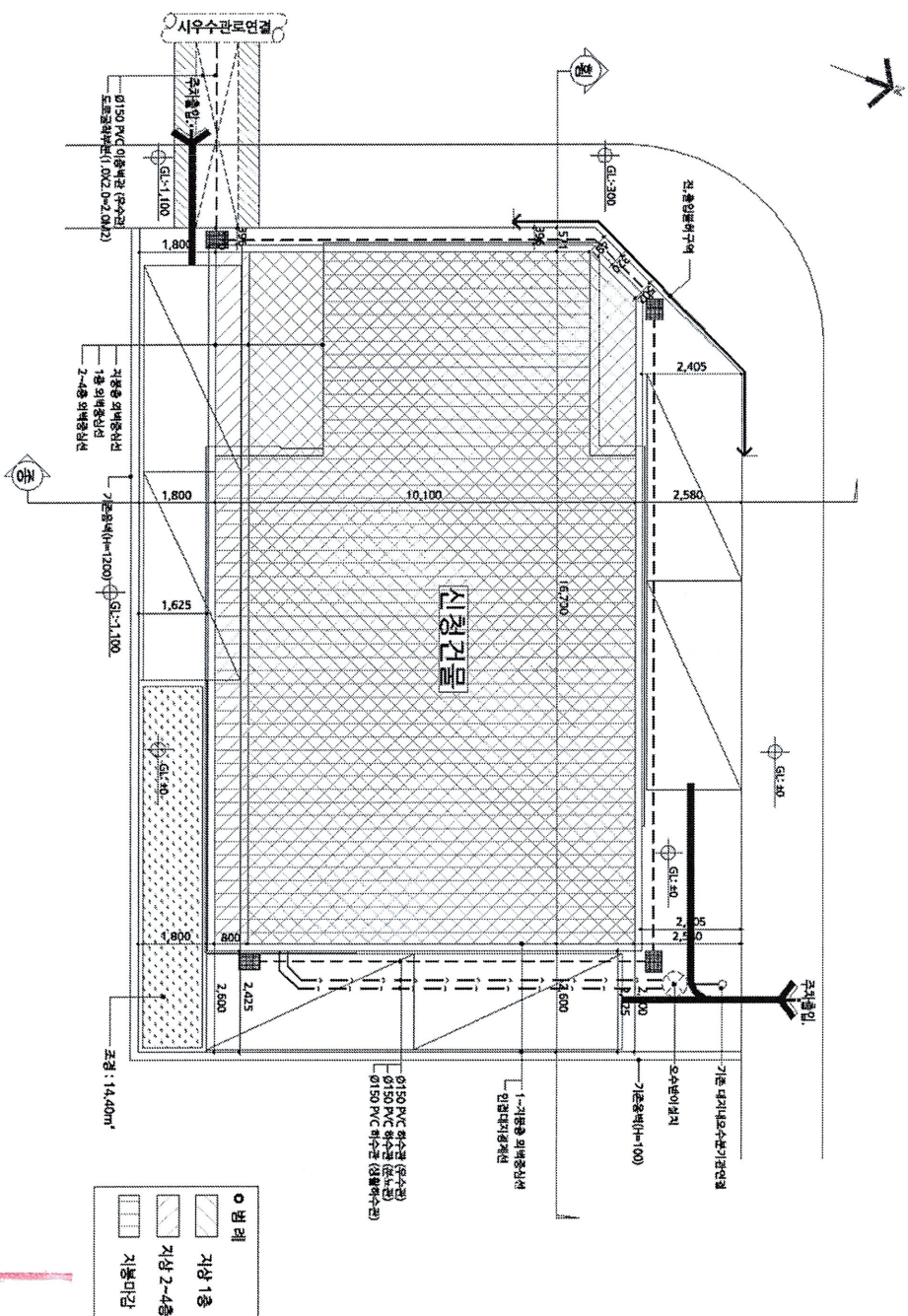
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기			
건축주	이희천	19840828*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용 1 대	비상용	허기일 2016.9.13.			
설계자	권준형 미주건축사사무소	경기도-건축사사무소-1347	자주식	대 ㎡	6 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※하수처리시설	※급수설비(저수조) ※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.9.11.			
공사감리자	박성민 정진종합건축사사무소	경기도-건축사사무소-1718	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	형식 하수종말처리장면적	지상	개 ㎡			
공사시공자 (현장관리인)	홍승우 우미건설산업(주)	인천광역시-건축공사업-150584	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	용량 32인용 6.34㎡	지하	개 ㎡			
※건축물 인증 현황													
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황					건축물 관리 현황					
			내진설계 적용 여부				내진능력	관리계획 수립 여부					
			특수구조 건축물				적용	VII등급(g=0.17376)					
							지하수위	GL					
							미해당	m					
			기초형식 [✓] 지내력기초			20 t(㎡)	구조설계해석법: [] 동가정적해석법	[✓] 동적해석법					
			[] 파일기초										
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항							
2020.9.29.	신규작성(신축)			- 이희여백 -									

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수가구속/세대수
대지위치	경기도 의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	1호/67가구/0세대
				경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)	



0014
남동구
100원
2025.10.17
도면인 중 NNDG005
중지발행시간: 12:24:44.929

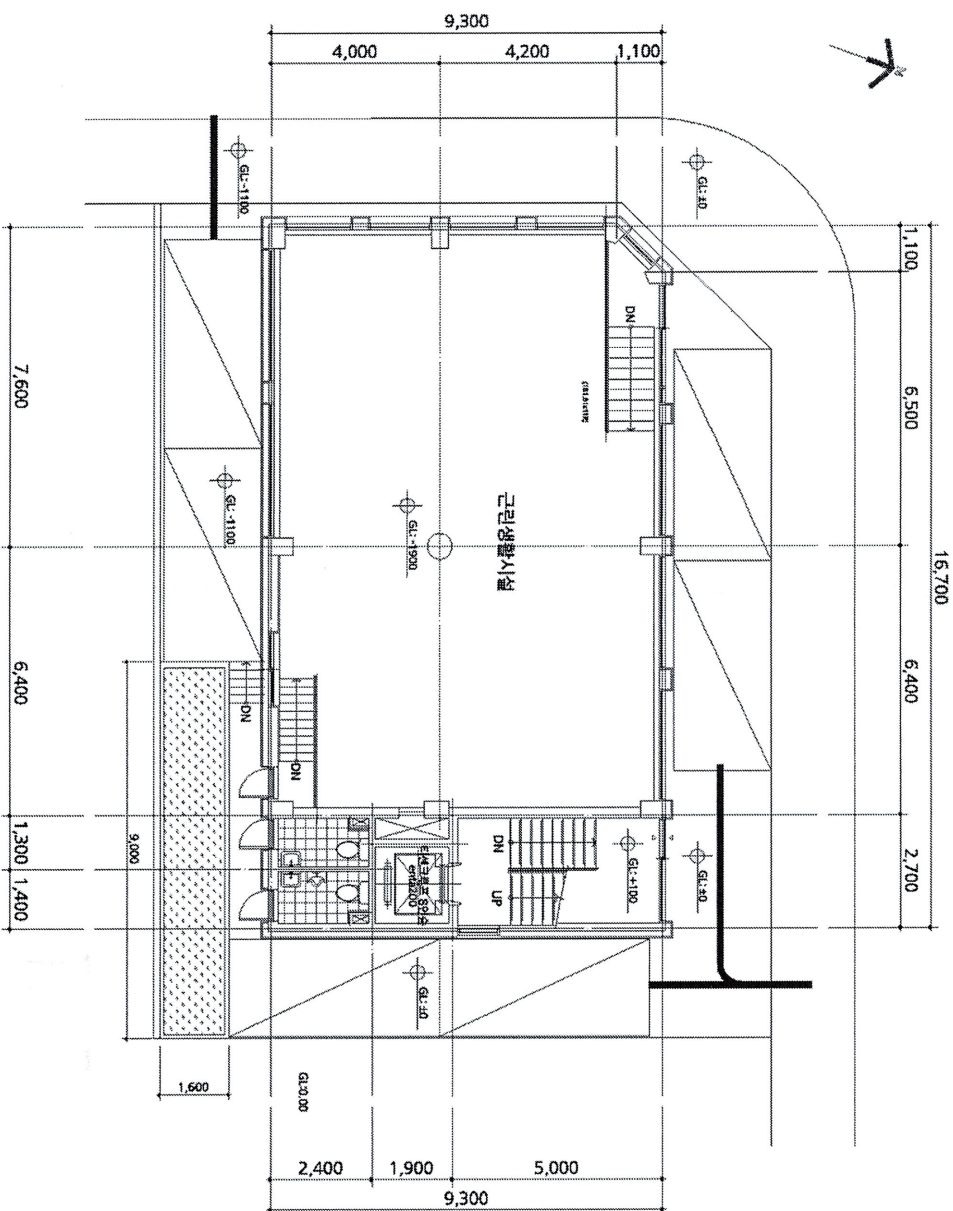
이차과역치 남동구청장
(수밀증거가 인정되지 아니한 증빙은 그 효력을 인정할 수 없습니다.)

축척	도면 작성자	미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)
1 : 150		

거주지역의 변화

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	41150107/00-1-07/050000		명칭	호수/기구속/세대수
대지위치	경기도의정부시 낙양동		지번	705	도로명주소	경기도의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)
1호/6기구/0세대						



인쇄 : 없음 / 민원여권과 (2025-10-17 12:24:37)

2025.10.17
도면이 종단 (K) NDG005 (A)
증지발행시각: 12:24:44.930

이 척도(척도)는 남도구척자(남도구척자)인 것이 아니라 한 증병은 그 효과를 보지 못할 수 있습니다(수업종이가 인영이 되지 아니한 증병은 그 효과를 보지 못할 수 있습니다)

—

1:200

도면 작성자

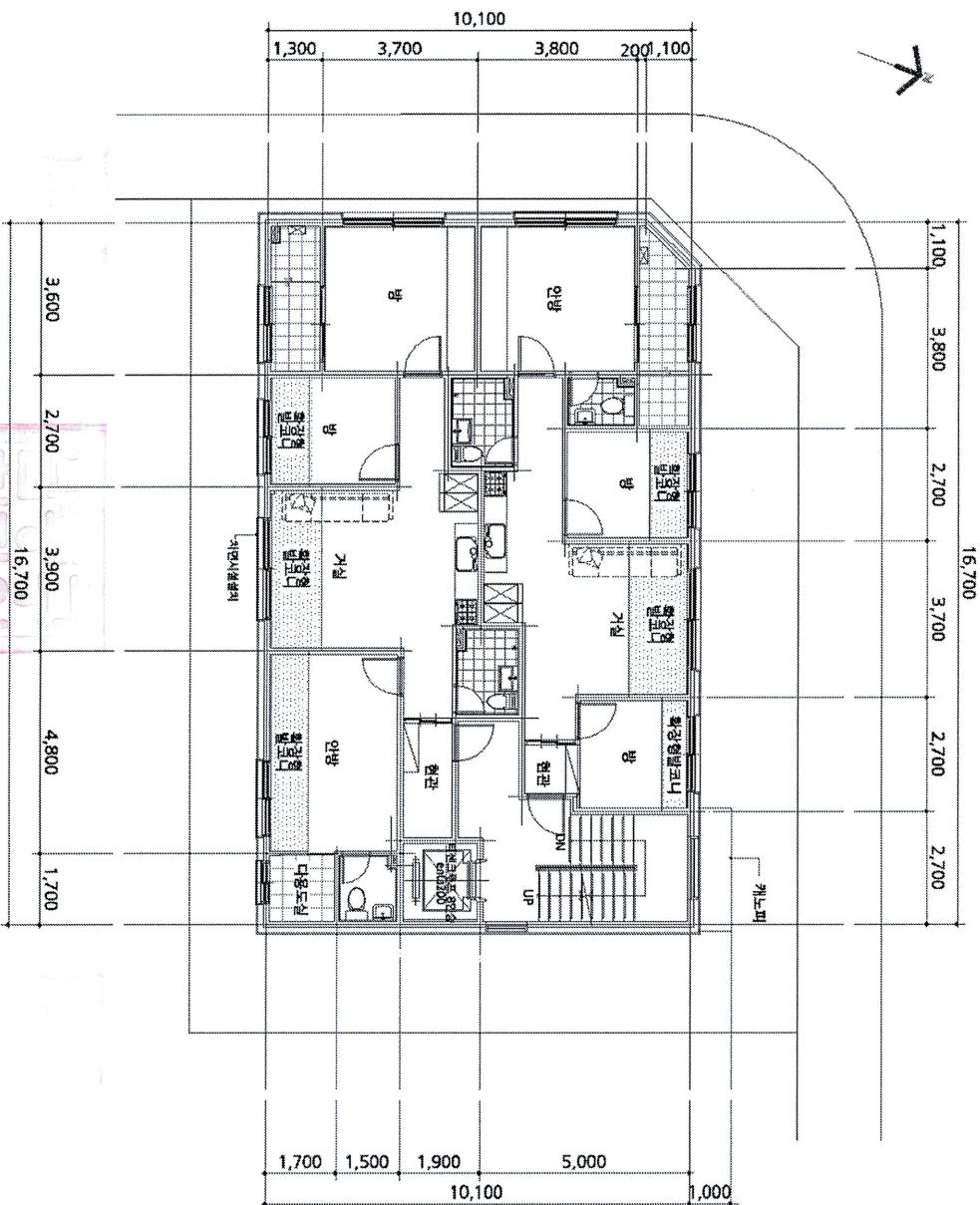
미주건축사무소 권준형 (서명 또는 인)

297mm×210mm[$\frac{EH}{T}$ 80g/m²]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도 의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	1호/67가구/0세대
					경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)



0016

남동구

100원

2025.10.17

도면일

중기NDG005

중기발행일자: 12.24.4.932

이척과역치 남동구청장

(수밀종지가인영여되지 아니한 증빙은 그 효력을 인정할 수 없습니다)

1 : 200

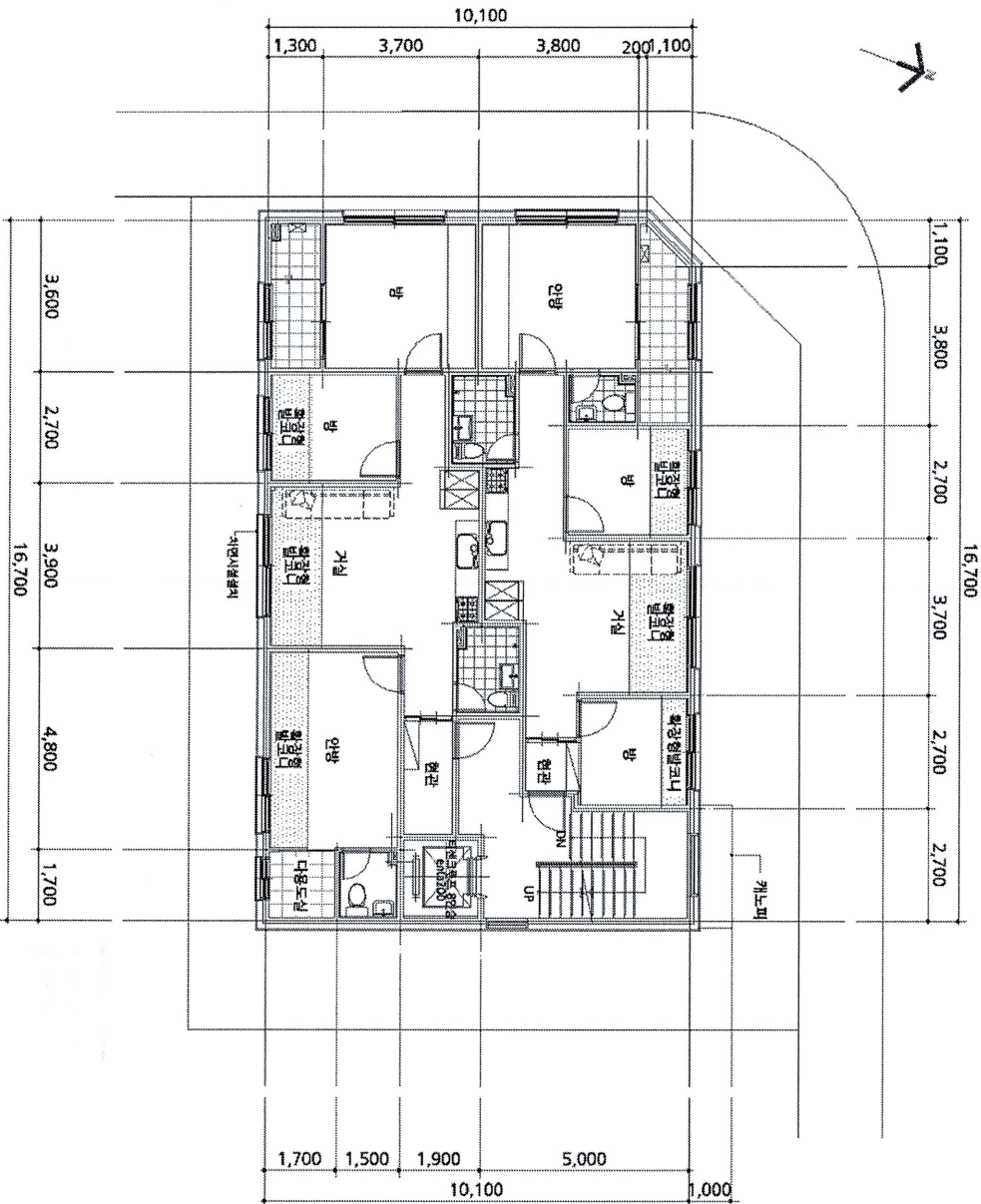
도면 작성자

미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	1호/67가구/0세대
					경기도의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)



0017

남양구

100원

2025.10.17

도면번호

NDG005

중지발행시간: 12.24.44.934

이척과영치 남양구청장

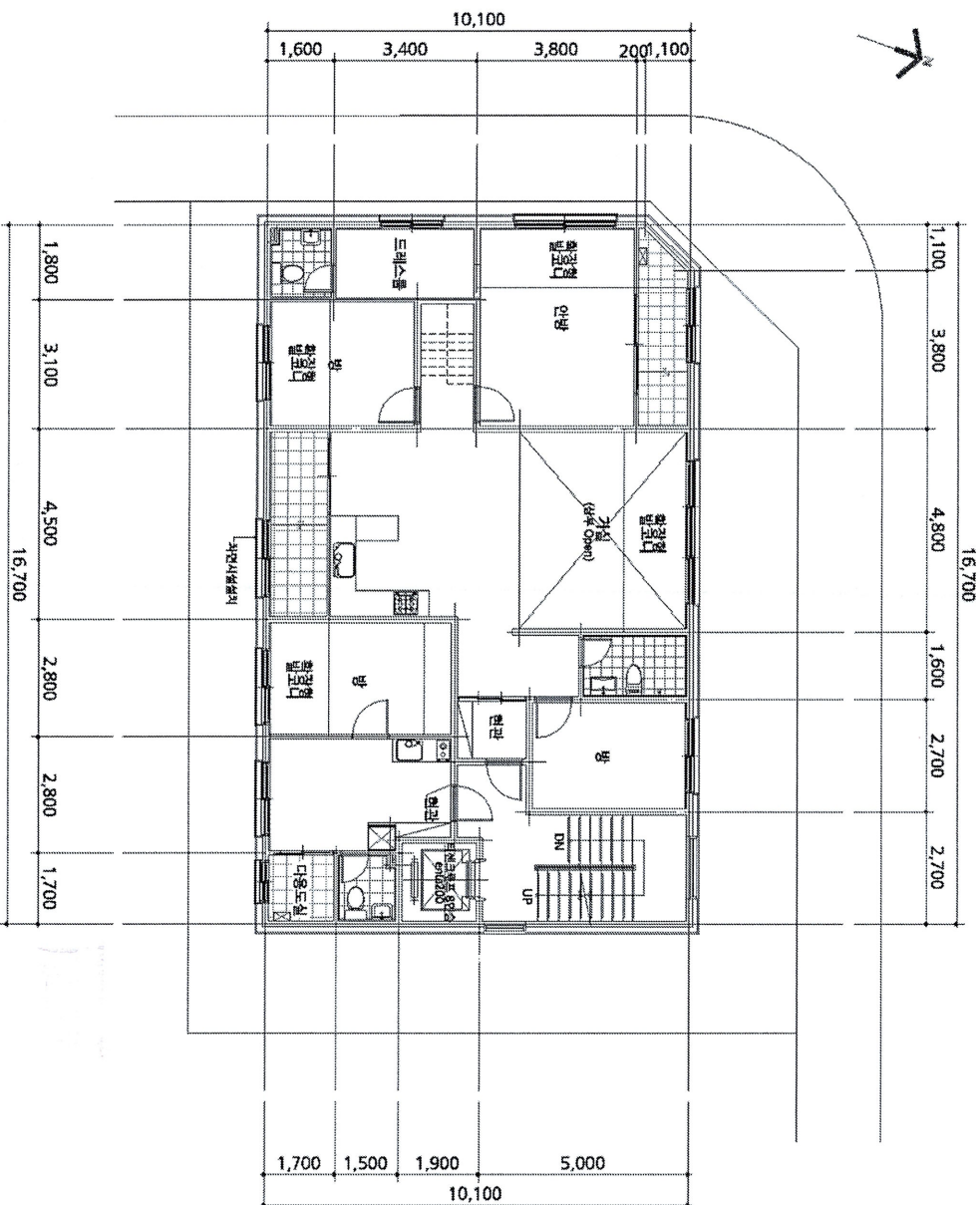
(수첩종지)가인영(외지)아니한 증명은 그 효력을 증명할 수 없습니다

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

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수가구숙/세대수
대지위치	경기도 의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	1호/67가구/0세대
				경기도 의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)	



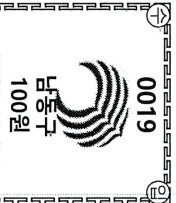
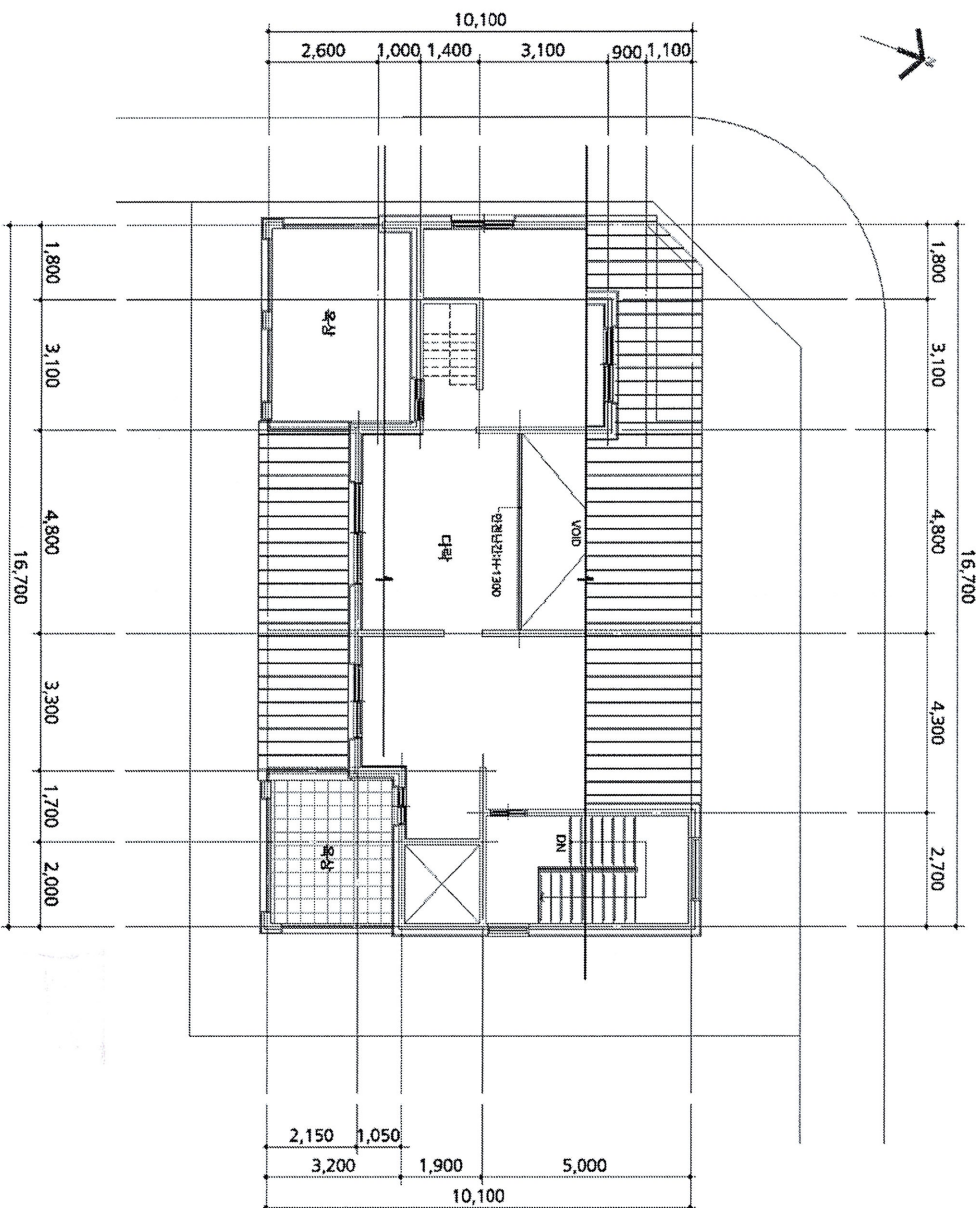
이척과영치 남동구청장

(수인종지)가인영(외지)아니한 증명은 그 효력을 증명할 수 없습니다

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201920000323	고유번호	4115010700-1-07050000	명칭	호수가구속/세대수
대지위치	경기도의정부시 낙양동	지번	705	도로명주소	1호/67가구/0세대
					경기도의정부시 용민로237번길 24-4 (낙양동)



도면명	2025.10.17	축척	1:200	도면 작성자	미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)
도면번호	NDG005	출력		도면 작성자	미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)
중지발행시간	12:25:18.824	출력		도면 작성자	미주건축사사무소 권준형 (서명 또는 인)

이차과역지 남동구청장
(주입종지)가인영(외지) 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 <input checked="" type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

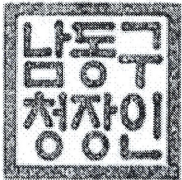
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경기도 의정부시 용민로237번길 24-4(낙양동)
	지번 주소	경기도 의정부시 낙양동 705

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	정 인 (鄭 仁)	2022-03-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-03-17							
2	세대주	김 은 (金 恩)	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



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

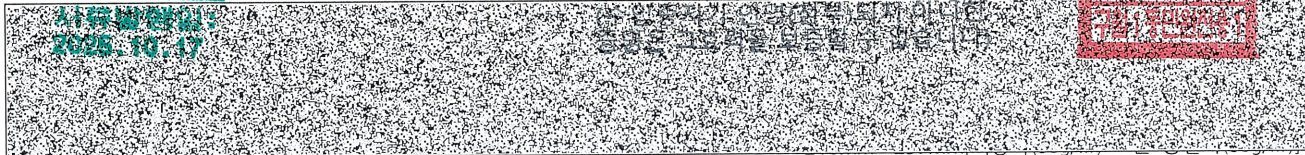
관인

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



접 수 증

접 수 번 호	131-2025-1-101057945815
접 수 일 시	2025.10.21. 10:51:06
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	신영부동산신탁 주식회사(최성재)
처리 예정 기한	2025.10.21.
처 리 주 무 부 서	(남 동) (전화번호 : 032-460-5230) 납세자보호담당관 (남선우)
안 내 사 항	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 : 남 선 우

(전화번호 : 032-460-5230)

남 동 세 무 서



국세청
National Tax Service

