

경기 의왕시 삼동 641외 2필지

부동산 투자 제안서



(주)REM부동산중개

착한부동산연구소



DISCLAIMER



보고서에 대한 전반적인 유의사항

본 소개설명서는 “경기 의왕시 삼동 641외 2필지”의 매입을 고려하시는 잠재적인 매수자를 위하여 작성되었으며, 본 문서의 일부 혹은 전체는 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 인용 되거나 사용될 수 없습니다.

본 소개설명서는 매도자가 제공한 자료를 근거로 (주)REM부동산중개에서 정보 제공을 목적으로 작성하였으며, 매도자가 제공하는 다른 정보들과 함께 해석하여야 합니다.

본 소개설명서는 독립적인 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 매수자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지는 아니하므로 투자자는 본 물건에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야만 합니다.

또한, 본 소개설명서에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니다.

본 소개설명서는 (주)REM부동산중개의 동의 없이 외부에 복사되거나, 인용되거나 유통될 수 없습니다. 본 소개설명서와 관련하여 보다 상세한 정보가 필요하시거나 문의 사항이 있으시면, 본 소개설명서에 명시된 연락처로 연락 주시기 바랍니다.



(주) REM부동산중개

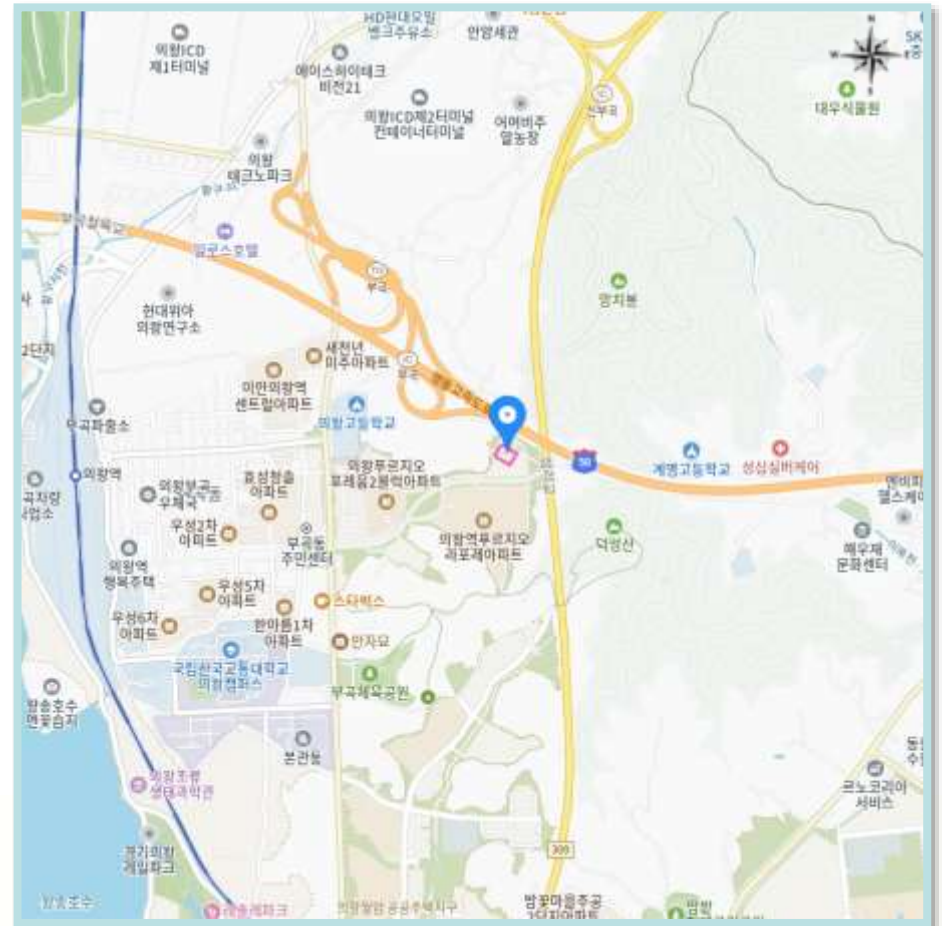
대표이사 김홍길

02 대상 부동산현황 검토

🔌 대상지 개요

- 대상지는 의왕시 장안도시개발구역 내에 위치하고 있으며, 영동고속도로 부곡IC에서 500m 이내 이격
- 1호선 의왕역과 직선 약 1.4km에 위치. 서울 및 경기남부 등 광역교통망 확충으로 접근성 우수

구 분	내 용
위치 면적	• 경기 의왕시 삼동 641외 2필지 • 대지 : 9,546.2㎡(2,887.72평) / 나대지
도로 현황	• 덕영대로를 경유하여 장안로 및 장안로1길 3면 코너에 접하고 있음 • 직선 약 500m 거리에 영동고속도로 부곡IC 위치 • 직선 약 1.4km 거리에 봉담과천로 신부곡IC 위치
교통 현황	• 직선 약 1.4km 거리에 1호선 의왕역 위치. • 대상지 인접거리에 산들길입구 버스정류장이 위치.
주변 상황	• 대상지가 포함된 지역은 장안도시개발구역이며, 북쪽으로 부곡IC, 의왕ICD제2터미널 등 입지, 남쪽으로 푸르지오아파트, 한국교통대, 왕송호수 등이 입지, 서쪽으로 의왕역, 의왕역 앞 근린시설 등이 입지하고 있음 • 반경 3km 내에 의왕시청, 의왕IC, 부곡IC, 북수원IC, 동군포IC, 한국교통대, 성균관대자연과학캠퍼스, 월암택지지구, 의왕군포안산공공주택지구, 장안도시개발지구, 왕송호수, 안양CC 등이 있음.



02 대상 부동산현황 검토

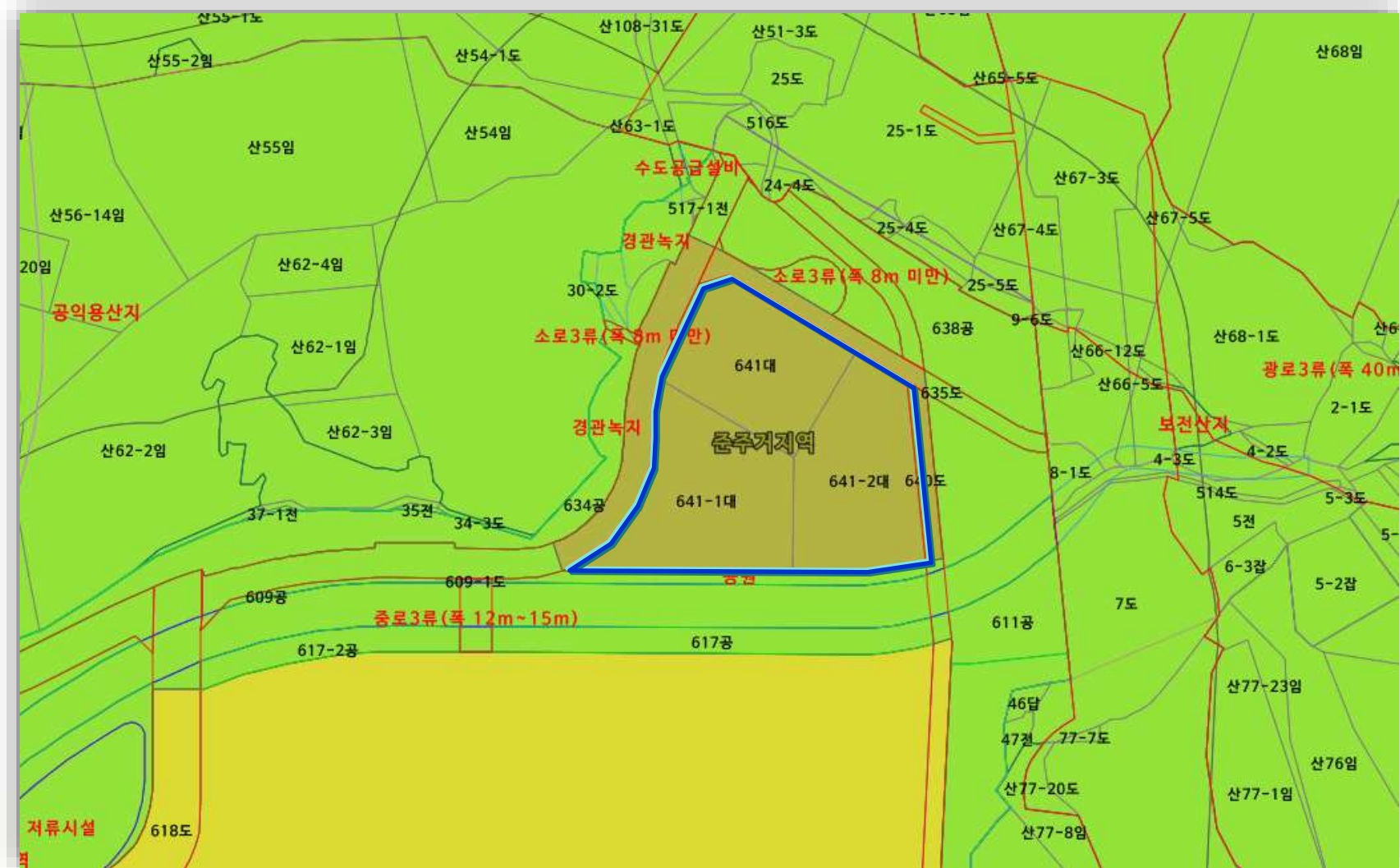
토지이용계획확인서

소재지	경기도 의왕시 삼동 641번지		
지목	대 ?	면적	2,858 m ²
개별공시지가(㎡당)	2,688,000원 (2024/01) 연도별보기 RE3 한국부동산원 부동산 공시가격 알리미		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 교통기타용도지역지구 미분류<도로법>, 도시개발구역<도시개발법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제지역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 배수구역(부곡배수구역)<하수도법>, 하수처리구역(부곡처리구역)<하수도법>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			
		범례 ☐ 보전산지 ☐ 공익용산지 ☐ 준보전산지 ☐ 대기관리권역 ☐ 도시지역 ☐ 과밀억제지역 ☐ 제1종지구단위계획구역 ☒ 준주거지역 ☒ 자연녹지지역 ☐ 과밀억제권역 ☐ 도시개발구역 ☐ 도로구역	

02 대상 부동산현황 검토

토지조서

토 지								
구분	지번	면적		용도지역	공부지목	공시지가(2024년도)		
		m ²	坪			m ²	坪	총액(원)
1	641	2,858.00m ²	864.55坪	준주거지역	대	2,688,000	8,885,950	7,682,304,000
2	641-1	3,510.00m ²	1,061.78坪	준주거지역	대	2,598,000	8,588,430	9,118,980,000
3	641-2	3,178.20m ²	961.41坪	준주거지역	대	2,479,000	8,195,041	7,878,757,800
4								
합계		9,546.20m ²	2,887.73坪	공시지가 평균 坪단가 8,546,533원/坪		토지 공시지가 총액		24,680,041,800



02 대상 부동산현황 검토

장안지구 지구단위계획 지침(변경)



1) 장안지구

- 건축물의 용도에 관한 계획
- 도시지원시설용지

도면표시	구분	계획내용	
		기정	변경
도시	허용용도 (주용도)	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설오피스텔 제외 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제28조에 의한 도시형공장(첨단업종 포함) 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항 및 제4항의 벤처기업 집적시설 「소프트웨어산업 진흥법」 제2조 제7호의 소프트웨어진흥시설	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설오피스텔 제외 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제28조에 의한 도시형공장(첨단업종 포함) 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 지식산업센터 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항 및 제4항의 벤처기업 집적시설 「소프트웨어진흥법」 제11조의 소프트웨어진흥시설
	허용용도 (부용도)	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설안마원 제외 - 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마사술소, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마사술소, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설
	불허용도	- 허용용도 이외의 용도 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	- 허용용도 이외의 용도 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	기타	부용도는 건축물 연면적의 20% 미만에 한함	- 부용도는 건축물 연면적의 20% 미만에 한함 ※ 지식산업센터내 입지가능한 부대지원시설의 범위는 지구단위계획 허용용도 및 비율에 적합하여야 할 단, 부대지원시설 중 주용도에 해당하는 용도는 비율에서 제외

※ 상기 내용 이외에 변경사항 없음

02 대상 부동산현황 검토



장안지구 지구단위계획 지침(기정)

라) 도시지원시설용지 (변경없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용	
		용도	허용 (주용도)	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 시행령 제28조에 의한 도시형공장(첨단업종 포함) 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항 및 제4항의 벤처기업 집적시설 「소프트웨어산업 진흥법」 제2조 제7호의 소프트웨어진흥시설
			허용 (부용도)	「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설
			불허	- 허용용도 이외의 용도 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
			기타	부용도는 건축물 연면적의 20% 미만에 한함
		건폐율	70% 이하	
		용적률	350% 이하	
		높이	5층 이하	
		건축물 배치 및 건축선	- 건축물의 배치 및 건축선 - 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지구단위계획 지침도를 따른다. - 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」 별표3(대지 안의 공지 기준)을 따른다.	

02 대상 부동산현황 검토



🔌 관련 법규 분석

「건축법시행령」 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 교육원, 연구소 - 제14호 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다) 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다) 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다) 마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다) 바. 도서관 14. 업무시설 가. 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다. 1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제28조에 의한 도시형공장(첨단업종 포함)	시행령 제34조(도시형공장의 구분 및 범위) 1. 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 공장 외의 공장 가. 대기오염물질배출시설을 설치하는 공장 나. 기오염물질배출시설을 설치하는 공장으로서 같은 법 시행령 별표 10의 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 공장 다. 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설을 설치하는 공장 라. 폐수배출시설을 설치하는 공장 2. 별표 4에 해당하는 업종을 경영하는 공장으로서 제1호에 따른 공장에 해당하지 아니하는 공장
「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 지식산업센터	시행령 제4조의6(지식산업센터) 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물 1. 지상 3층 이상의 집합건축물일 것 2. 공장, 제6조제2항에 따른 지식산업의 사업장 또는 같은 조 제3항에 따른 정보통신산업의 사업장이 6개 이상 입주할 수 있을 것 3. 「건축법 시행령」 제119조제1항 제3호에 따른 바닥면적(지상층만 해당한다)의 합계가 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 300퍼센트 이상일 것

02 대상 부동산현황 검토



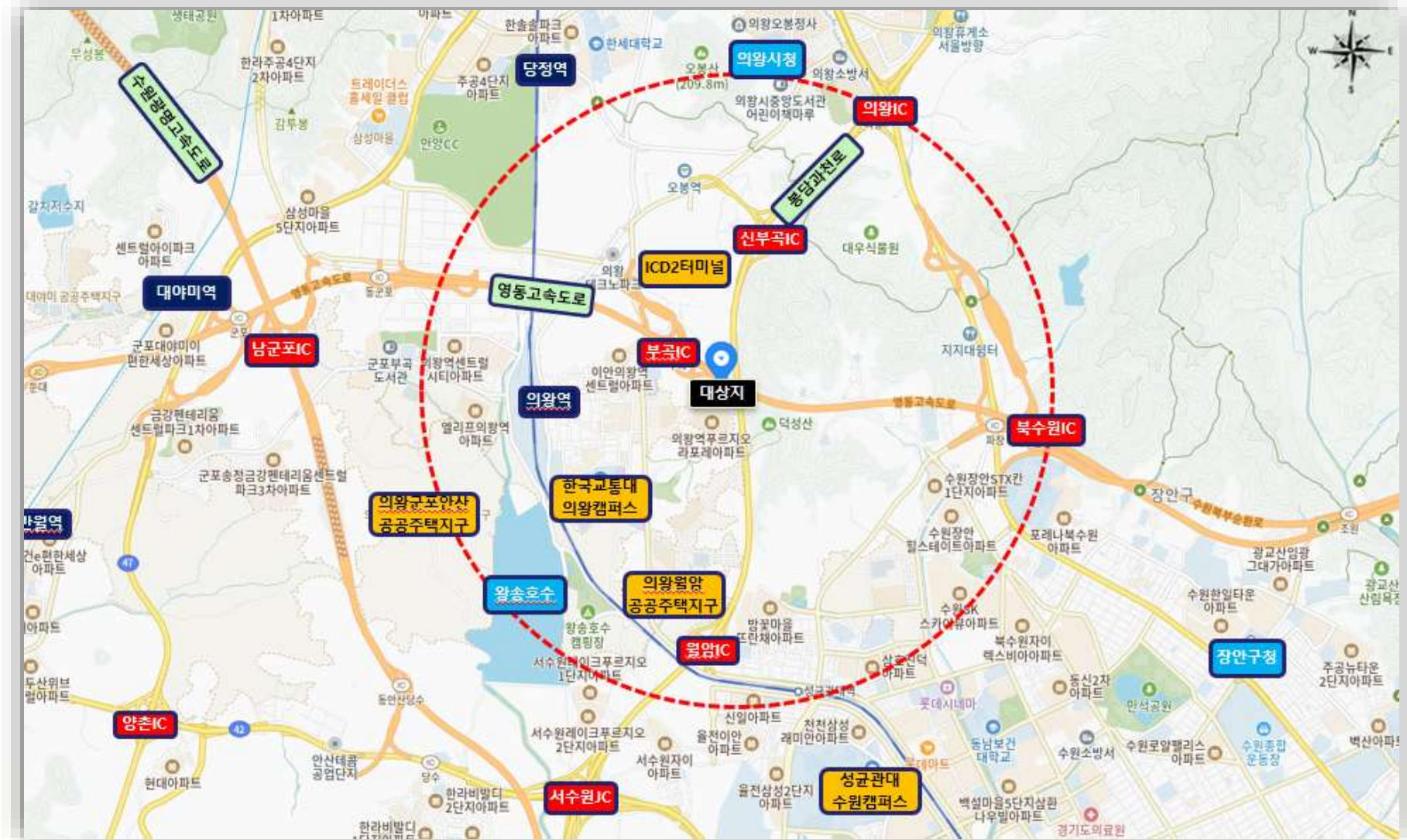
🔌 관련 법규 분석

「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」제2조 제1항 및 제4항의 벤처기업 집적시설	① “벤처기업”이란 제2조의2의 요건을 갖춘 기업을 말한다 ④ “벤처기업집적시설”이란 벤처기업 및 대통령령으로 정하는 지원시설을 집중적으로 입주하게 함으로써 벤처기업의 영업활동을 활성화하기 위하여 제18조에 따라 지정된 건축물을 말한다.
「소프트웨어진흥법」제11조의 소프트웨어진흥시설	1. “소프트웨어”란 컴퓨터, 통신, 자동화 등의 장비와 그 주변장치에 대하여 명령·제어·입력·처리·저장·출력·상호작용이 가능하게 하는 지시·명령(음성이나 영상정보 등을 포함한다)의 집합과 이를 작성하기 위하여 사용된 기술서(記述書)나 그 밖의 관련 자료를 말한다 2. “소프트웨어산업”이란 소프트웨어의 개발, 제작, 생산, 유통, 운영 및 유지·관리 등과 그 밖에 소프트웨어와 관련된 서비스를 제공하는 산업을 말한다. 제11조(소프트웨어진흥시설 지정 등) ① 과학기술정보통신부장관은 소프트웨어사업자와 그 지원시설 등을 집단적으로 유치함으로써 소프트웨어사업자의 영업활동을 지원하기 위하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 시설물을 소프트웨어진흥시설(이하 “진흥시설”이라 한다)로 지정할 수 있다.

02 대상 부동산현황 검토

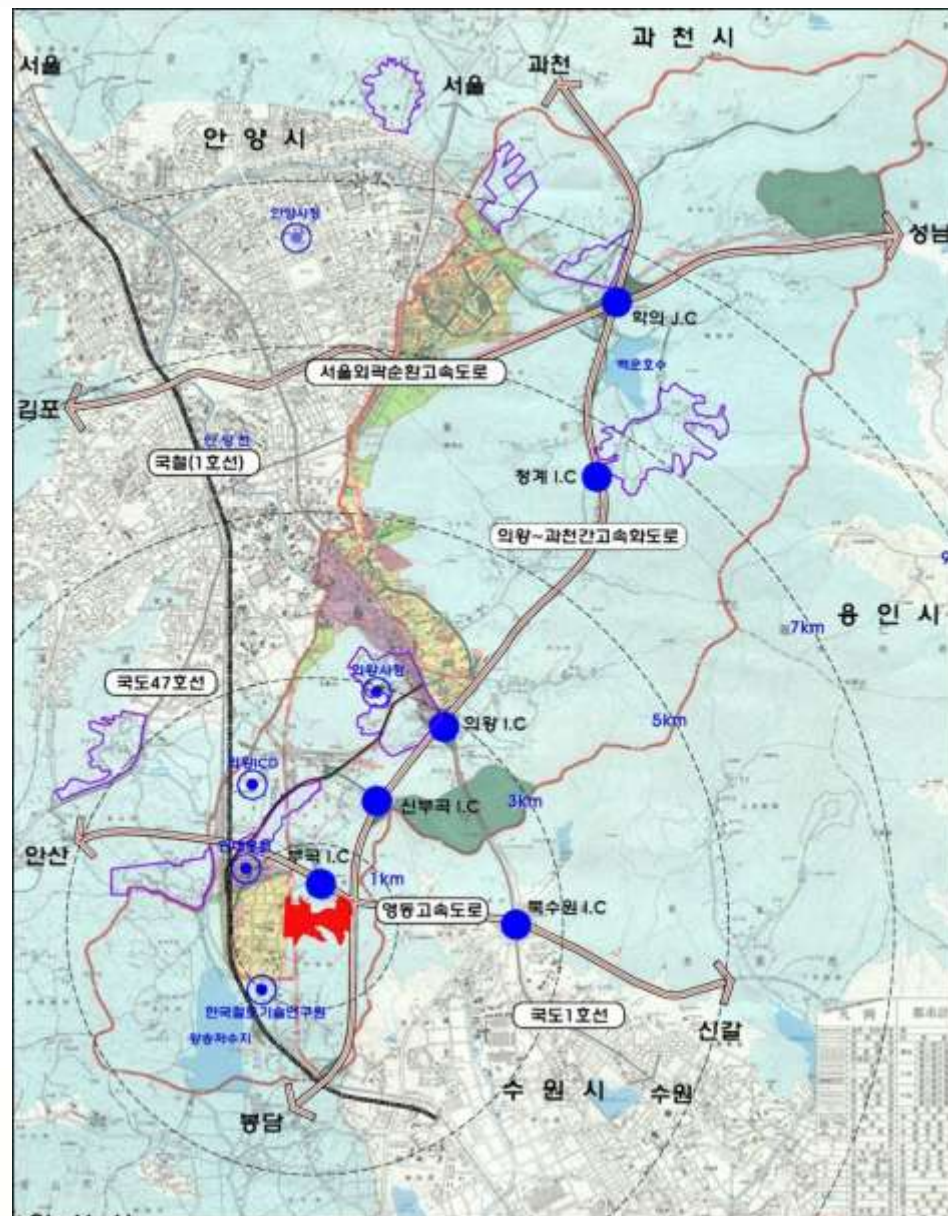
현황사진





03 입지 환경 분석

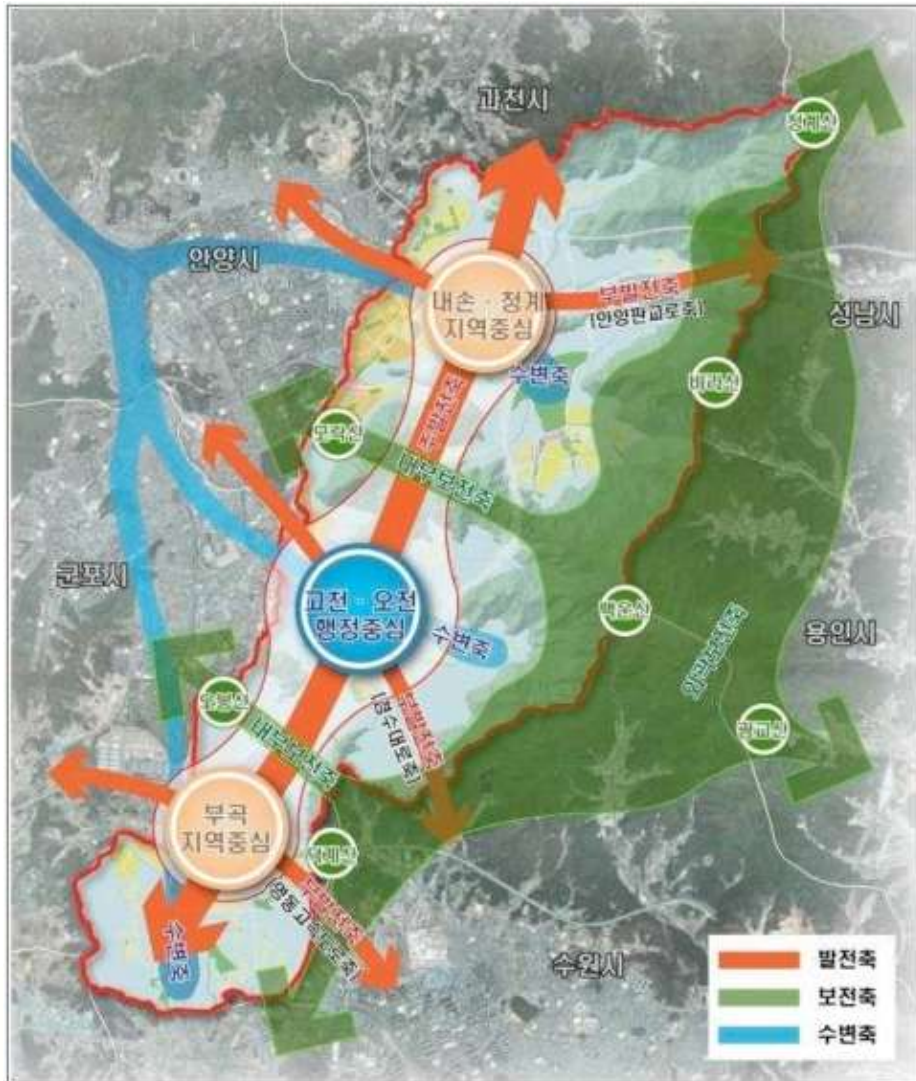
장안지구 입지환경 분석



- 장안지구는 의왕역과 영동고속도로(부곡IC) 등 편리한 교통 여건을 기반으로 의왕 ICD 산업단지, 철도관련 특구시설, 현대 자동차 연구소 배후 주거단지 역할
- 장안천 주변 수변공원과 의왕시 그린웨이(Green-Way) 핵심사업인 산들길(왕송호수 ~ 백운호수) 조성 등 장안지구를 자연친화적 도시로 조성

04 주변 개발현황 및 개발계획

2035 의왕시 도시기본계획 - 공간구조



❖ 중심지 체계

- 도시위상 정립과 생활권별 성격 재조명을 통한 도시경쟁력 확보 및 중심기능 부여
- 지역 간 균형발전을 유도하고 지역 특성이 반영된 개발사업 및 시가화예정용지 등의 계획을 통한 도시 위상 정비
 - ✓ 행정중심(고천·오전지역) : 함께하는 행정업무 기능
 - ✓ 지역중심
 - 내손·청계지역 : 자족형 첨단복합 기능
 - 부곡지역 : 첨단산업·물류·관광 기능

❖ 발전축

- 주요 교통축 및 토지이용(기개발지, 개발가용지)을 중심으로 설정
- 주발전축 : 내손·청계 ~ 고천·오전 ~ 부곡

04 주변 개발현황 및 개발계획

2035 의왕시 도시기본계획 - 부곡생활권계획



❖ 첨단산업·물류·관광중심의 자족도시 기능

➢ 일자리 창출을 위한 첨단산업·물류기능 중심의 자족도시 조성

- ✓ 산·학·연 클러스터 단지 조성 : 철도특화단지 조성, 자율주행차 친환경자동차 등 미래형자동차 클러스터 조성

➢ 의왕ICD(내륙컨테이너기지) 부지 활용방안

- ✓ 와왕ICD 제1터미널과 제2터미널의 경우 2023년 사용연한 완료시기 도래로 활용방안에 대한 재검토 필요

➢ 지역자원의 적극적 활용을 통한 관광·레저 산업 육성

- ✓ 왕송호수변 관광자원을 연계한 특화단지 조성

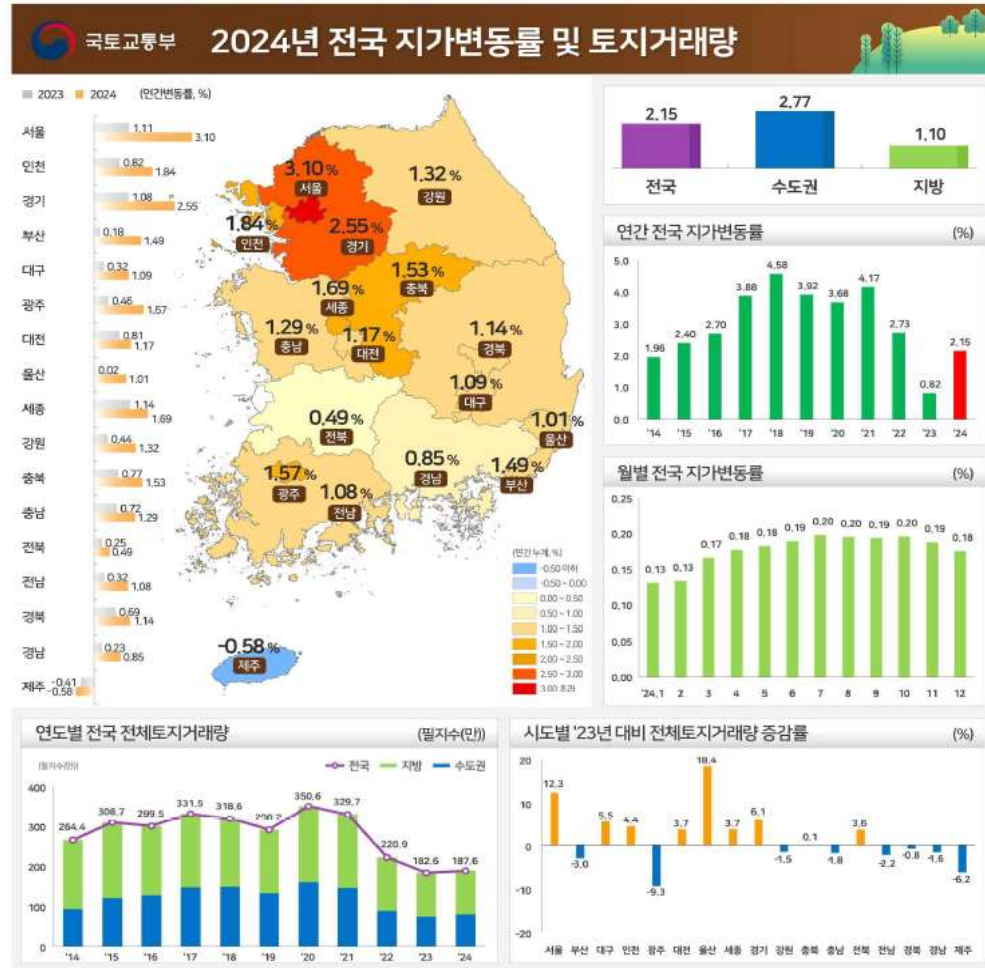
➢ 모두가 살고 싶은 쾌적한 정주환경 조성

- ✓ 산업기능 지원 및 신규 일자리 창출을 위한 자족형 주거단지 조성
- ✓ 공원, 주차장, 문화·체육시설, 복지시설, 편의시설 등 지역밀착형 SOC 확충을 통해 살고 싶은 주거지 형성

5-1 2024년 전국지가동향

<자료- 국토교통부>

2024년 전국 지가변동률 및 토지거래량



❖ 지가변동률

- '24년 전국 지가는 2.15% 상승. 상승폭은 '23년(0.82%) 대비 1.33%p 확대, '22년(2.73%) 대비 0.58%p 축소된 것으로 나타났음
- '24년 4분기 지가변동률은 0.56%로, 3분기(0.59%) 대비 0.03%p 낮은 수준, '23년 4분기(0.46%) 대비 0.10%p 높은 수준으로 나타났음
- (지역별) '24년 지가변동률은 수도권(1.08% → 2.77%) 및 지방권(0.40% → 1.10%) 모두 '23년 연간 변동률 대비 높은 수준을 보였음
- (시·군·구) 용인처인구 5.87%, 서울 강남구 5.23%, 성남 수정구 4.92% 등 252개 시군구 중 54개 시군구가 전국 평균을 상회하였음
- (최근 동향) 전국 지가는 '23년 3월(0.008%) 상승전환 이후 22개월 연속 상승하였으나, 최근 '24년 10월부터 2개월 연속 상승폭이 축소되었음
- (용도지역/이용상황별) 상업지역 2.46%, 공업용 2.50% 등이 상승하였음

5-1 2024년 전국지가동향

<자료- 국토교통부>

2024년 전국 지가변동률 및 토지거래량

< '24년 전체토지 및 순수토지 거래량 추이 >

(단위 : 필지 수, 신고·검인물량 기준, 신고일 기준)

구 분	연도별			최근 5년 ('19~'23년) 평균 거래량	증감률(%)		
	'24년	'23년	'22년		'23년 대비	'22년 대비	최근 5년 평균 대비
전체토지	1,875,749	1,825,728	2,209,175	2,747,890	2.7	△15.1	△31.7
순수토지	660,544	710,092	973,807	1,017,258	△7.0	△32.2	△35.1

< 연도별 전체토지 거래량 >



< 연도별 순수토지 거래량 >



<'23년 대비 24년 전체·순수토지 거래량 증감률(%)>



❖ 토지거래량

- '24년 전체토지(건축물 부속토지 포함) 거래량은 약 187.6만 필지(1,236.3km²)로 나타났다. '23년 대비 2.7% 증가(5.0만 필지), '22년 대비 15.1% 감소(△33.3만 필지)하였음.
- 건축물 부속토지를 제외한 순수토지 거래량은 약 66.1만 필지(1,125.9km²)로, '23년 대비 7.0% 감소(△5.0만 필지), '22년 대비 32.2% 감소(△31.3만 필지)하였음.
- (지역별) '24년 전체토지 거래량은 '23년 대비 울산 18.4%, 서울 12.3% 등 9개 시·도에서 증가하고, 8개 시·도에서 감소하였음.
- 순수토지 거래량은 서울 22.1%, 대전 11.0% 등 4개 시·도에서 증가하고, 13개 시·도에서 감소하였음.
- (용도지역/지목/건물용도별) '24년토지거래량은 '23년 대비 **공업(용도지역) 13.8%, 대(지목) 8.2%, 주거용(건물용도) 17.7%** 등이 **증가하였음**

5-2 2025년 전국지가동향

2025년 1월 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

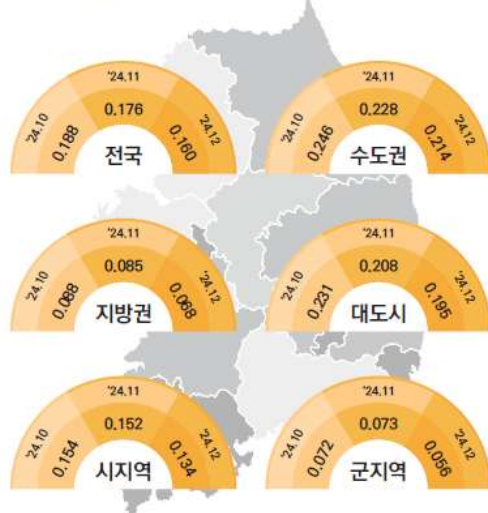
전국지가동향

■ 1월 전국 지가변동률은 ▲0.160%상승, 전월(▲0.176%) 대비 0.016%p 상승폭 축소

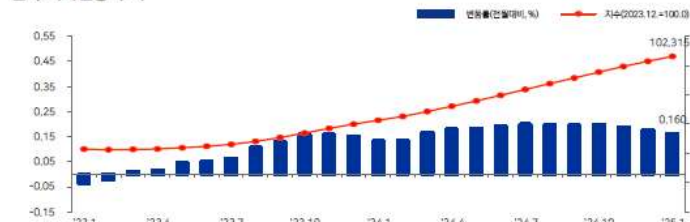
1월 지가변동률



최근 3개월 동향 (2024. 11~2025. 1)



전국 지가변동 추이



전국지가동향

지가동향 (연간, 분기별, 최근 3개월)

구분	연도별 동향								최근 3개월 동향		
	2023			2024					2024		
	연간	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	11	12	1
전 국	0.823	0.297	0.464	2.181	0.432	0.551	0.589	0.561	0.188	0.176	0.160
수도권	1.076	0.391	0.599	2.818	2.818	0.700	0.754	0.732	0.246	0.228	0.214
지방권	0.395	0.136	0.235	1.097	1.097	0.298	0.307	0.268	0.088	0.085	0.068
대도시	0.865	0.338	0.527	2.532	2.532	0.619	0.699	0.680	0.231	0.208	0.195
시지역	0.845	0.280	0.429	1.957	1.957	0.518	0.510	0.471	0.154	0.152	0.134
군지역	0.336	0.081	0.197	0.892	0.892	0.237	0.245	0.219	0.072	0.073	0.056

자료 : K-DBE 부동산정책정보시스템(www.rdb.or.kr/~one)

연간 지가변동률 추이



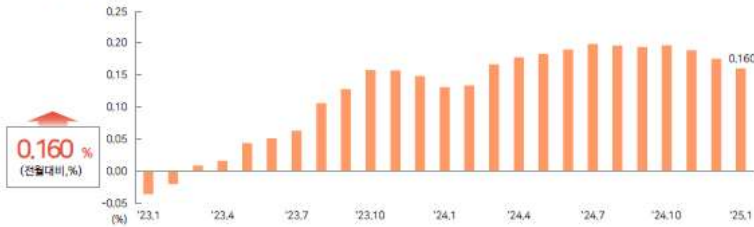
5-2 2025년 전국지가동향

2025년 1월 전국 지가변동률 및 토지거래량

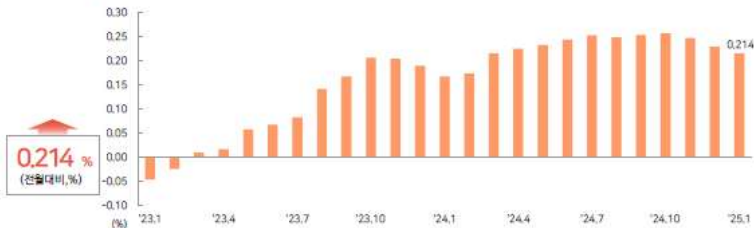
권역별 지가동향

- 1월 전국 지가변동률은 전국 0.160% 상승하였으며, 수도권 0.214%, 지방권 0.068%, 대도시 0.195%, 시지역 0.134%, 군지역 0.056% 상승
- 전월(0.176%) 대비 0.016%p 상승폭 축소, 23년 3월이후 23개월 연속 상승세

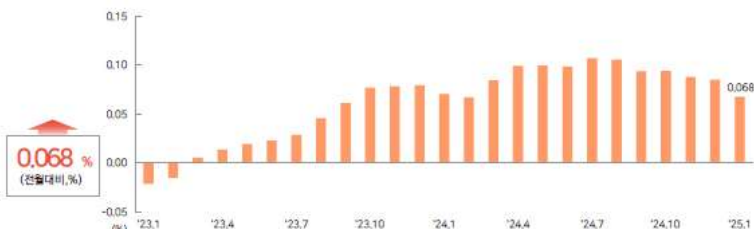
전국 지가변동률



수도권 지가변동률

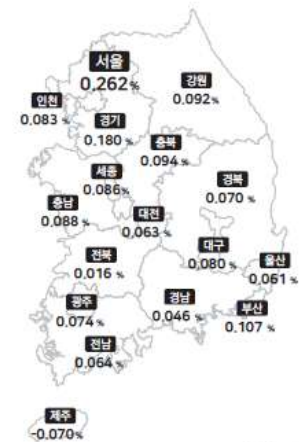
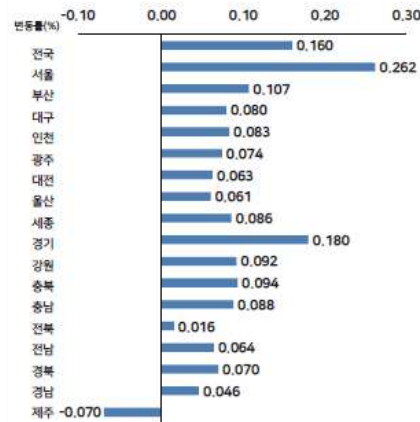


지방권 지가변동률



시·도별 지가동향

- 시·도별 지가변동률 강남구 ▲0.458%, 서초구 ▲0.408% 등의 영향으로 서울시 전월대비 상승폭 확대
- 전국 252개 시군구 중 241개 지역이 상승하였고, 48개 지역이 전국 평균(0.160%)을 상회



행정구역명	변동률	주요 상승지역		주요 하락지역	
전국	0.160	경기 용인 처안구	0.493	경남 거제시	-0.077
서울특별시	0.262	강남구	0.458	제주 서귀포시	-0.075
부산광역시	0.107	강서구	0.212		
대구광역시	0.080	군위군	0.229		
인천광역시	0.083	미추홀구	0.116		
광주광역시	0.074	북구	0.111		
대전광역시	0.063	서구	0.087		
울산광역시	0.061	중구	0.092		
세종특별자치시	0.086	세종시	0.086		
경기도	0.180	용인 처안구	0.493		
강원특별자치도	0.092	고성군	0.177	함평군	-0.025
충청북도	0.094	청주 청원구	0.164		
충청남도	0.088	아산시	0.157		
전북특별자치도	0.016	전주 덕진구	0.072	장수군	-0.050
전라남도	0.064	순천시	0.084	부안군	-0.032
경상북도	0.070	울릉군	0.219		
경상남도	0.046	김해시	0.108		
제주특별자치도	-0.070			거제시	-0.077
				서귀포시	-0.075
				제주시	-0.067

5-2 2025년 전국지가동향

2025년 1월 전국 지가변동률 및 토지거래량

<자료- 국토교통부>

지역별 지가동향

- 수도권 지가변동률 서울(0.262%), 경기(0.180%), 인천(0.083%) 상승
- 충청·강원권 지가변동률 충북(0.094%), 강원(0.092%), 충남(0.088%), 세종(0.086%), 대전(0.063%) 상승

수도권 동향



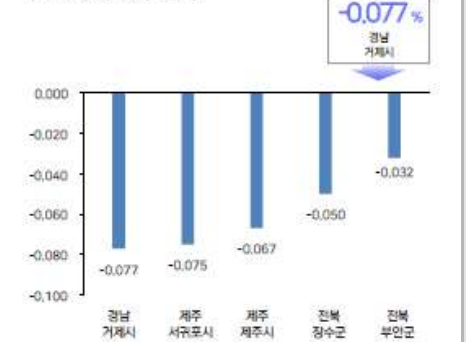
구분	'24.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'25.1월
서울	0.157	0.158	0.226	0.238	0.246	0.269	0.282	0.282	0.304	0.312	0.306	0.274	0.262
인천	0.145	0.140	0.156	0.168	0.158	0.183	0.201	0.192	0.141	0.134	0.115	0.092	0.083
경기	0.181	0.196	0.211	0.217	0.228	0.222	0.224	0.218	0.211	0.211	0.200	0.198	0.180
평균	0.167	0.173	0.214	0.224	0.232	0.243	0.252	0.248	0.252	0.256	0.246	0.228	0.214

주요 상위 및 하위 변동지역

주요 상위 5개 지역



주요 하위 5개 지역



주요 상위 5개 지역

순위	행정구역명	변동률	변동사유	주요 읍면동
1	경기 용인	0.493	반도체클러스터 및 시스템반도체 국가인단 세종-포천고속도로 개통 등 교통인프라 구축	남사읍(0.857), 이동읍(0.819), 원삼면(0.644)
2	서울 강남	0.458	테헤란로변 상업·업무용 빌딩 투자수요 지속 유동인구 증가로 상권확장에 따른 상업용 전환수요	역삼동(0.748), 압구정동(0.687), 신사동(0.625)
3	서울 서초	0.408	강남대로변 우수입지 빌딩 투자수요 지속 GB해제를 통한 주택공급(서리풀) 기대감 지속	내곡동, 염곡동, 신원동(0.507), 방배동(0.495), 서초동(0.414)
4	서울 용산	0.296	국제업무지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정 한남뉴타운 재정비구역 사업추진 가속화	한강로1가-2가-3가(0.435), 원효로3가(0.430), 미천동(0.367)
5	서울 성동	0.270	성수전략정비구역(1~4구역) 정비계획 결정 연무장길 상권 활성화로 투자수요 유입 지속	성수동2가(0.454), 성수동1가(0.424), 마장동(0.205)

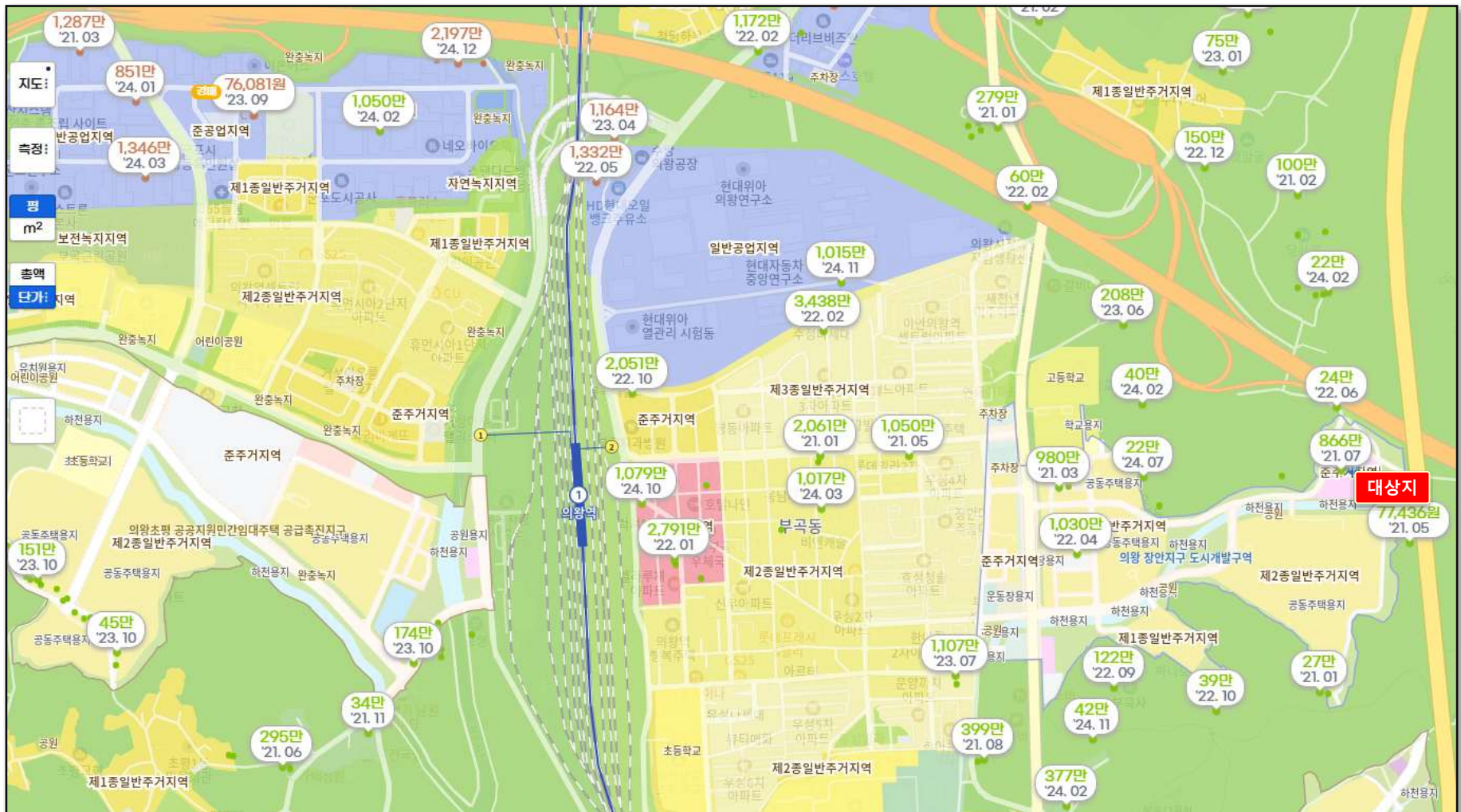
- '25년 1월 토지시장은 불안정한 시장 상황 속에서도 전국적으로 지가가 상승세를 보이고 있는데 특히 서울과 경기의 지가가 크게 오른 것으로 나타남
- 도시지원시설용지는 각종 생활편의시설과 지식산업센터, 교육원·연구소 등 교육연구시설·업무시설로 건축될 토지로서 지식산업센터를 건축하기에 적합하여 지가 상승에 주요 상품으로 자리 매김 했으나, 지식산업센터 분양률이 저조하면서 시장에서 외면을 받기 시작.
- 도시지원시설용지는 수도권에서 연구소 겸용 사옥을 찾는 수요자에게 맞춤형으로 건축할 수 있음

6-1 인근 지역 실거래가 및 시세 분석



삼동 인근 토지 실거래가 분석

<자료-부동산디스코>



➢ 삼동 일대 준주거지역 및 공업지역 공장용지 등 실거래가는 최근 3년 이내 대지면적 기준 평당 850만원 ~ 1,350만원으로 형성되고 있음

6-1 인근 지역 실거래가 및 시세 분석



삼동 일대 공장용지 등 실거래가 분석

<출처:국토부 2022.04~2024.03>

시군구	번지	지목	용도지역	도로조건	계약년월	계약일	계약면적	거래금액(만원)	m²당 단가
경기도 의왕시 고천동	3**	공장용지	일반공업지역	12m미만	202501	22	8.00	1,700	212.50
경기도 의왕시 삼동	1**	공장용지	일반공업지역	8m미만	202411	29	17.00	5,219	307.00
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	-	202501	03	87.00	51,983	597.51
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	-	202501	03	24.00	14,340	597.50
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	-	202501	03	51.00	30,473	597.51
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	8m미만	202501	03	19.00	11,353	597.53
경기도 의왕시 고천동	3**	공장용지	일반공업지역	12m미만	202403	15	128.00	55,539	433.90
경기도 의왕시 삼동	7**	대	준공업지역	25m미만	202401	15	823.20	412,000	500.49
경기도 의왕시 고천동	2**	대	준주거지역	8m미만	202312	04	1,639.00	499,895	305.00
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	8m미만	202312	04	104.00	30,264	291.00
경기도 의왕시 고천동	3**	대	준주거지역	25m이상	202312	04	245.00	116,988	477.50
경기도 의왕시 오전동	3**	대	준주거지역	8m미만	202312	01	9.00	3,051	339.00
경기도 의왕시 오전동	3**	대	준주거지역	8m미만	202312	01	17.00	5,814	342.00
경기도 의왕시 오전동	3**	대	준주거지역	12m미만	202312	01	20.00	7,860	393.00

- 삼동 인근 준주거지역 및 공업지역 공장용지 및 토지의 최근 2년간 실거래가는 **토지면적 기준 m²당 평균 444.53만원(평당 1,469만원)** 임
- 대상지와 **비슷한 입지조건을 갖춘** 삼동 일대 준주거지역 및 공업지역 공장용지 및 토지의 최근 2년간 실거래가는 **토지면적 기준 m²당 평균 403.74만원(평당 1,335만원)** 임

6-2 인근 지역 실거래가 및 시세 분석



주변 공장용지 등 시세분석

<자료-네이버부동산>

대 매매 45억 (1,807만원/3.3㎡) 지목: 대 용도: 준공업지역 대지/연 면적: 249.01평	
매물정보	
소재지	경기도 의왕시 삼동
매물특징	삼거리코너 의왕테크노파크 지원시설부지

공장용지 매매 130억 (1,318만원/3.3㎡) 지목: 공장용지 대지/연 면적: 986.18평	
매물정보 사진	
소재지	경기도 군포시 부곡동
매물특징	의왕역세권 군포산단 공장 부지 매매



대 매매 11억 5,000 (1,186만원/3.3㎡) 대지 지목: 대 용도: 제2종일반주거지역 대지/연 면적: 96.98평	
매물정보	
소재지	경기도 의왕시 삼동
매물특징	장안마을택지지구 6가구지을수 있는대지

공장용지 매매 110억 (1,578만원/3.3㎡) 지목: 공장용지 지목: 공장용지 대지/연 면적: 696.92평	
매물정보 사진	
소재지	경기도 의왕시 삼동
매물특징	대지 697p 연면적 604p 층고 10m 호이스트6기 공장매매

- ❖ 삼동 일대 공장용지 및 지원시설용지 등 시세는 토지면적 기준 평당 1,300만원 ~ 1,800만원으로 형성되고 있음
- ❖ 대상지와 비슷한 입지조건을 갖춘 도시지원시설 나대지 매물은 토지면적 기준 평당 1,870만원에 나와 있음

07 기획설계 도면

대지현황

위치	경기도 의왕시 삼동 641
용도지역	도시지역, 준주거지역
용도구역	제1종지구단위계획구역
토지이용계획 (기타)	과밀억제권역, 도시개발구역, 과밀억제지역, 도시교통정비지역, 교통기타용도지역지구미분류, 대기환경규제지역, 생활소음진동관리지역, 배수구역, 하수처리구역, 대기관리권역, 가족사육제한구역
지목	대
토지면적	2,858m ² (864.54평)
최대건폐율	70%
최대용적률	500%
주용도	상업나지
도로측면	소로각지
지형형상	사다리
지형높이	평지
공시지가	7,682,304,000원 (269만원/m ² , 889만원/평)



토지 수	총 3개	
전체 면적	9,546.2m ² (2,887.73평)	
토지 목록	경기 의왕시 삼동 641	2,858m ² (864.54평)
	경기 의왕시 삼동 641-1	3,510m ² (1,061.77평)
	경기 의왕시 삼동 641-2	3,178.2m ² (961.41평)

합필 계획

07 기획설계 도면

⚡ 건축개요

프로젝트명		삼동 근린생활시설 개발사업
대지위치		경기도 의왕시 삼동 641
지역지구		도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 과밀억제권역, 도시개발구역, 과밀억제지역, 도시교통정비지역, 교통기타용도지역지구미분류, 대기환경경규제지역, 생활소음진동관리지역, 배수구역, 하수처리구역, 대기관리권역, 가축사육제한구역
대지면적		9,546.2m ² (2,887.73평)
용도		근린생활시설
규모	층수	지하 2층, 지상 4층
	높이	16m
건축면적		6,682.34m ² (2,021.41평)
연면적	지하층	12,558.11m ² (3,798.83평)
	지상층	26,729.36m ² (8,085.63평)
	합계	39,287.47m ² (11,884.46평)
	용적률산정	26,729.36m ² (8,085.63평)
건폐율		70% (70% 이하)
용적률		280% (500% 이하, 사용자 설정 350% 이하)
조경면적		1,431.9m ² (433.15평), 15% (법정 15% 이상)
주차계획 (자주식 지하)	근린생활시설	293대
	합계	293대(법정 277대 이상)



계획기준

용도	층수	층별 높이	최대 용적률(%)	최대 건폐율(%)
■ 근린생활시설	최대	4m	350	70
			최대 층수(층)	
			5	

❖ 플렉시티 기획설계 프로그램 상 근린시설로 건축물 적용.
실제 도면에서는 연구소, 지식산업센터 등으로 설계

07 기획설계 도면



면적개요

용도별 면적표

용도	전용	공용	기전실	소계	주차장	합계		대지지분	용도비율	비고
						m ²	평			서비스 +계약면적
근린생활시설	26,623.37	6,655.84	1,497.56	34,776.78	4,510.69	39,287.47	11,884.46	9,546.20	100.00%	39,287.47
합계	26,623.37	6,655.84	1,497.56	34,776.78	4,510.69	39,287.47	11,884.46	9,546.20	100.00%	39,287.47

분양 면적표

■ 근린생활시설 (계약면적 기준 전용률: 67.77%)

구분(층)	전용	공용	기전실	주차장	계약면적		대지지분	비율
					m ²	평		
4	5,345.87	1,336.47	300.71	905.73	7,888.78	2,386.35	1,916.84	20.08%
3	5,345.87	1,336.47	300.71	905.73	7,888.78	2,386.35	1,916.84	20.08%
2	5,345.87	1,336.47	300.71	905.73	7,888.78	2,386.35	1,916.84	20.08%
1	5,345.87	1,336.47	300.71	905.73	7,888.78	2,386.35	1,916.84	20.08%
B1	5,239.88	1,309.97	294.74	887.77	7,732.37	2,339.04	1,878.84	19.68%
합계	26,623.37	6,655.84	1,497.56	4,510.69	39,287.47	11,884.46	9,546.20	100.00%

07 기획설계 도면



면적개요

층별 면적표

층	근린생활시설		기전실	주차장	바닥면적		층고
	전용	공용			m ²	평	
4	5,345.87	1,336.47	-	-	6,682.34	2,021.41	4.00m
3	5,345.87	1,336.47	-	-	6,682.34	2,021.41	4.00m
2	5,345.87	1,336.47	-	-	6,682.34	2,021.41	4.00m
1	5,345.87	1,336.47	-	-	6,682.34	2,021.41	4.00m
지상층소계	21,383.49	5,345.87	-	-	26,729.36	8,085.63	16.00m
B1	5,239.88	1,309.97	-	-	6,549.85	1,981.33	4.00m
B2	-	-	1,497.56	4,510.69	6,008.26	1,817.50	3.60m
지하층소계	5,239.88	1,309.97	1,497.56	4,510.69	12,558.11	3,798.83	7.60m
합계	26,623.37	6,655.84	1,497.56	4,510.69	39,287.47	11,884.46	23.60m

08 종합의견



개 요	- 경기 의왕시 삼동 641외 2필지 - 대지 : 9,546.2㎡(2,887.72평) / 나대지
공법상 분석	대상지는 준주거지역, 지구단위계획구역, 도시교통정비지역 등으로 지정되어 있음.
입지 분석	- 덕영대로를 경유하여 장안로 및 장안로1길 3면 코너에 접하고 있음. - 직선 약 500m 거리에 영동고속도로 부곡IC 위치. 직선 약 1.4km 거리에 봉담과천로 신부곡IC 위치. - 직선 약 1.4km 거리에 1호선 의왕역 위치. 대상지 인접거리에 산들길입구 버스정류장이 위치. - 대상지가 포함된 지역은 장안도시개발구역이며, 북쪽으로 부곡IC, 의왕IC제2터미널 등 입지, 남쪽으로 푸르지오아파트, 한국교통대, 왕송호수 등이 입지, 서쪽으로 의왕역, 의왕역 앞 근린시설 등이 입지하고 있음
경제성 분석	- 삼동 인근 준주거지역 및 공업지역 공장용지 및 토지의 최근 2년간 실거래가는 토지면적 기준 ㎡당 평균 444.53만원(평당 1,469만원)으로 형성됨 - 대상지와 비슷한 입지조건을 갖춘 삼동 일대 준주거지역 및 공업지역 공장용지 및 토지의 최근 2년간 실거래가는 토지면적 기준 ㎡당 평균 403.74만원(평당 1,335만원)임 - 삼동 일대 공장용지 및 지원시설용지 등 시세는 토지면적 기준 평당 1,300만원 ~ 1,800만원 사이로 형성되어 있음 - 대상지와 비슷한 입지조건을 갖춘 도시지원시설 나대지 매물은 토지면적 기준 평당 1,870만원에 나와 있음 - 상기 현황 및 입지조건, 지구단위계획 지침 등을 종합한 결과 대상지의 적정가치는 토지면적 기준 평당 1.250만원 ~ 1,400만원 사이로 분석됨
개발법규 분석	- 대상지는 장안도시개발구역으로 지정되어 있으며, 지구단위계획 지침에 따름 - 밀도는 건폐율 70%, 용적률 350% 이하이며, 높이는 5층 이하임 - 허용용도상 주용도는 교육원, 연구소, 일반업무시설, 도시형공장, 지식산업센터, 벤처기업 직접시설 등이며, 부용도는 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등이 가능함
종합의견	❖ 토지면적 2,888평 * 1.250만원 ~ 1,400만원 = 361억원 ~ 404.32억원 ❖ 2025년 국내외 경제 상황이 어려울 것으로 보이나, 대상지의 입지상 상기 가격이 적정가치로 분석됨



REM 03-003

REAL-ESTATE VALUATION

2025.03.11

1. VALUATION OPINION(가치평가 의견)

*실거래 : 삼동 460-110	거래금액 429,000,000	단가 3,864,864	공시지가 2,087,000	계약일자 2021.10.28	토지 거래
*실거래 : 고천동 301-17	거래금액 545,000,000	단가 5,736,842	공시지가 3,690,000	계약일자 2022.04.18	토지 거래

2. ESTIMATED VALUE(추정 가치)

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비고	공시지가 및 사용승인일자
					공부	사정	단 가	금 액		
1	경기도	641	대	준주거지역	2,858.00	2,858.00	3,970,000	11,346,260,000		: @2,688,000
	의왕시									
	삼동									
2	"	641-1	대	준주거지역	3,510.00	3,510.00	3,970,000	13,934,700,000		: @2,598,000
3	"	641-2	대	준주거지역	3,178.20	3,178.20	3,900,000	12,394,980,000		: @2,479,000
	합 계							₩ 37,675,900,000		



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

감사합니다

