

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤기례 소유물건(2025타경71608)

의뢰인: 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정평가서번호: SIY25-0224-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)씨브감정평가법인 의정부경기지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최용석

*최용석*



(주)써브감정평가법인 의정부경기지사 지사장 최용석 (서명인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)			
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	윤기례 (2025타경71608)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.09 ~ 2025.03.10	2025.03.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	120,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩120,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

*양범식*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(우미쁘띠린 2차 제12층 제1204호)에 대한 의정부지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적이 법원경매인 점을 고려하여 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 실지조사기간·내용 및 기준시점

- 기 준 시 점 : 2025년 03월 10일 / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.
- 실지조사기간 : 2025년 03월 09일 ~ 2025년 03월 10일(2일간) / 내용 : 대상물건 확인 및 물적상태 파악 등.

### 4. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가 방법의 적용

### 가. 감정평가 방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.
- 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이고, 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법을 말함.
- 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

### 나. 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하였으며, 대상 구분건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 감정평가사례, 가격수준 등과 비교하여 합리성을 검토하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 실지조사 결과 공부와 현황의 물적동일성이 인정됨.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 도시하였으니, 업무 진행 시 참고 바람
- 본건은 귀 원 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 업무 진행 시 참고 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 의정부시 의정부동 199-10 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로1298번길 38							
건물명 및 동·호수	우미쁘띠린 2차 제12층 1204호							
건물의 개 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브			사용승인 일 자	2014.02.26		
	연 면 적(㎡)	12,908.7			용도지역	일반상업지역		
	규 모	지하3층/지상15층			대지면적(㎡)	1,285.6		
	주 용 도	아파트(도시형생활주택), 업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설			지 목	대		
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	-	-
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)		
일련 번호	호수							
가	제1204호	19.81	16.469	36.279	3.498	아파트(도시형생활주택-원룸형)		
토지이용계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일련번호 1): 일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(의정부중앙초)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역&lt;한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률&gt;.</li> </ul>						

※ 기타사항 후첨 '구분건물 감정평가요항표' 참조 요망.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

#### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	
#ㄱ	의정부동 199-3	우미쁘띠린1차	12/120*	16.95	3.05	106,000,000	2024.05.28	-
		아파트(도시형생활주택 -원룸형)				6,250,000	2014.02.26	
#ㄴ	의정부동 199-3	우미쁘띠린1차	7/71*	19.77	3.557	97,000,000	2024.10.23	-
		아파트(도시형생활주택 -원룸형)				4,910,000	2014.02.26	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일	
#ㄷ	의정부동 199-3	우미쁘띠린1차	6/60*	19.81	3.564	88,500,000	2024.05.07	-
		아파트(도시형생활주택 -원룸형)				4,470,000	2014.02.26	

## 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일	
#1	의정부동 199-3	우미쁘띠린1차	10/102*	17.49	88,300,000	기타	2021.02.09	-
		아파트(도시형생활주택 -원룸형)			5,050,000		2014.02.26	
#2	의정부동 199-3	우미쁘띠린1차	12/121*	19.81	110,000,000	시가 참고	2021.12.27	-
		아파트(도시형생활주택 -원룸형)			5,550,000		2014.02.26	

## 라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 층, 향, 위치, 전유면적 및 대지권면적 등에 따라 가치가 형성되며, 유사한 호수는 전유면적당 @5,500,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음.</li> </ul>
--------------	---



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 대법원법원경매정보)

경기도 의정부시 2024년 03월 ~ 2025년 02월						
용도	경매건수	매각건수	감정가 (단위:원)	매각가 (단위:원)	매각율 (단위:%)	매각가율 (단위:%)
아파트	542	213	71,656,400,000	59,610,759,567	39.3	83.2

## 바. 최근 3년간의 본건 평가전례 및 거래사례

구 분	내 용	비 고
평가가격	111,000,000원 (2022.04.19. 기타담보)	본건
거래가격	111,000,000원 (2022.06.03.)	본건

## 사. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례를 비교사례로 선정함.

본건 일련번호	비교사례 선정
가)	#1



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정 의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.000

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 ‘[경기 강원권 의정부시] 아파트 매매가격지수’를 활용하여 산정함.

### ■ 비교사례 #ㄱ)

한국부동산원 부동산통계시스템		시점		매매가격 적용지수	
				시점	지수
비교 사례	#ㄱ	거래시점	2024.05.28	2024년 04월	85.1
본건 기호	가	기준시점	2025.03.10	2025년 01월	84.9
시점 수정치		84.9 / 85.1 ≈ 0.99765			

※ 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 가치형성요인 비교치

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
일련번호 가) /비교사례 #ㄱ)	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970

### 결정의견

- 일련번호 가) : 비교사례 #ㄱ 대비 향별 효용 등 호별요인에서 열세함.

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

일련 번호	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)
가)	6,250,000	1.000	0.99765	0.970	6,048,253

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
가)	19.81	6,048,253	120,000,000	-
합 계			<u>120,000,000</u>	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등과 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

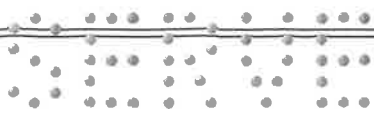
### 2. 감정평가액의 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
가)	제12층 제1204호	19.81	120,000,000	-
감정평가액 합계			<u>120,000,000</u>	



## 구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 의정부시 의정부동 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로 1298번길 38	199-10 우미 뽕따린2차	아파트 (도시형 생활주택), 업무시설 (오피스텔) , 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 15층				
				1층	421.72			
				1층	190.60			
				1층	60.62			
				2층	798.14			
				3층	798.14			
				4층	667.87			
				5층	667.87			
				6층	667.87			
				7층	655.11			
				7층	12.76			
				8층	667.87			
				9층	667.87			
				10층	667.87			
				11층	667.87			
				12층	655.11			
				12층	12.76			
				13층	667.87			
				14층	667.87			
				15층	667.87			
				지1층	943.55			
				지1층	136.77			
				지1층	65.08			
지2층	61.64							
지2층	246.56							
지2층	87.68							
지3층	749.52							
지3층	154.77							
지3층	179.47							
1	경기도 의정부시 의정부동	199-10	대	일반상업지역	1,285.6			



## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	19.81	19.81	120,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	3.498	3.498		
	합 계			이 하	----- 1,285.6	여 백	₩120,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 의정부시 의정부동 소재 '중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 학교, 경전철(의정부중앙역) 등이 소재하는 상업지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 간선도로, 경전철(의정부중앙역) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 지하3층/지상15층 내 제12층 제1204호로서,  
외벽 : 돌붙임 등 마감,  
창호 : 하이샷시 등 마감.

## (4) 이용상태

공부상 아파트(도시형생활주택-원룸형)(거실 겸 주방, 화장실, 현관 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 바닥난방설비, 시스템냉난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등 설치되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 및 도로 대비 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

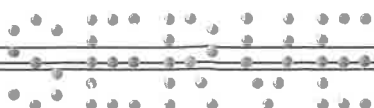
일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

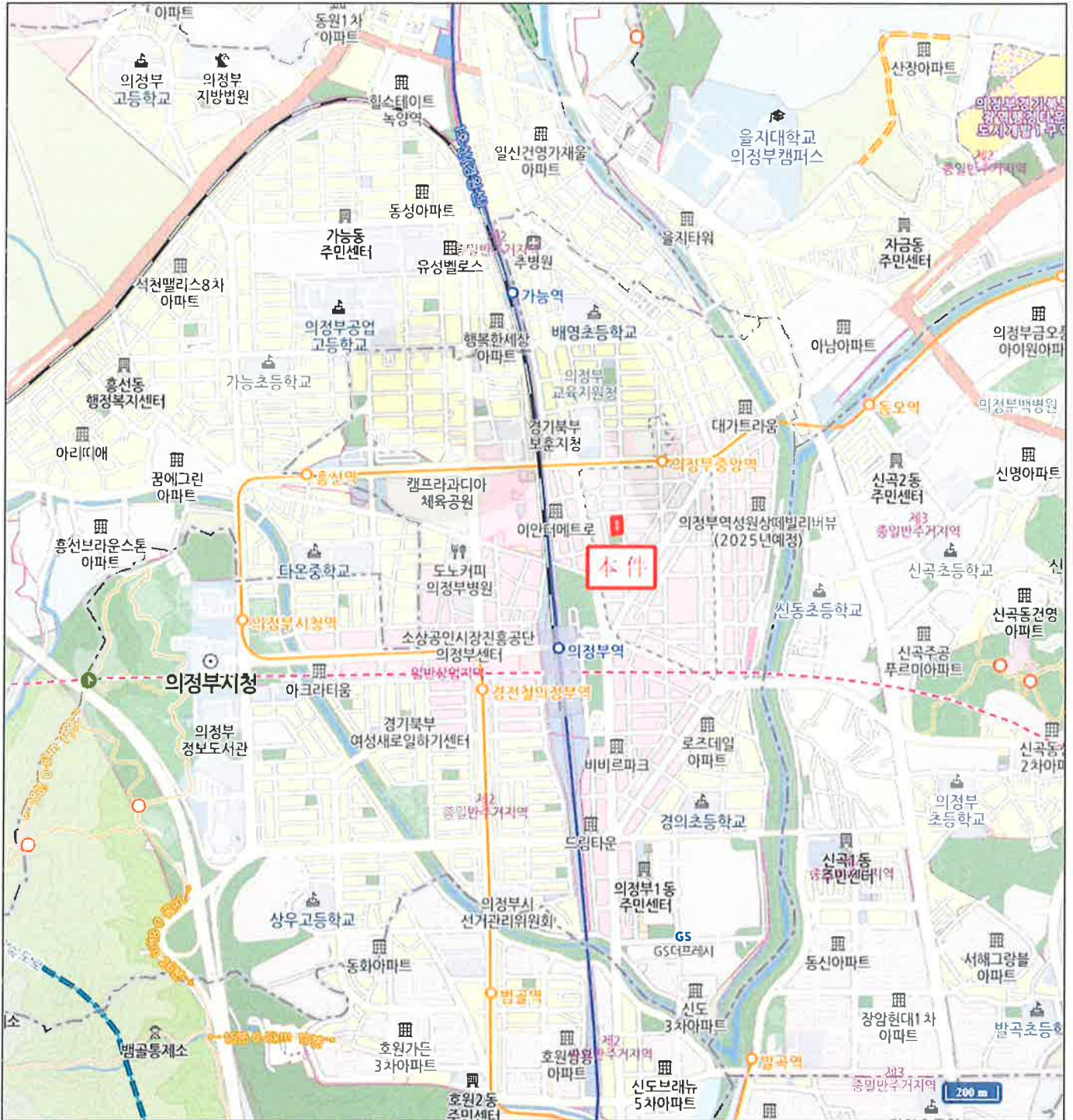
임대 미상임.



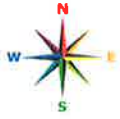
# 광역위치도



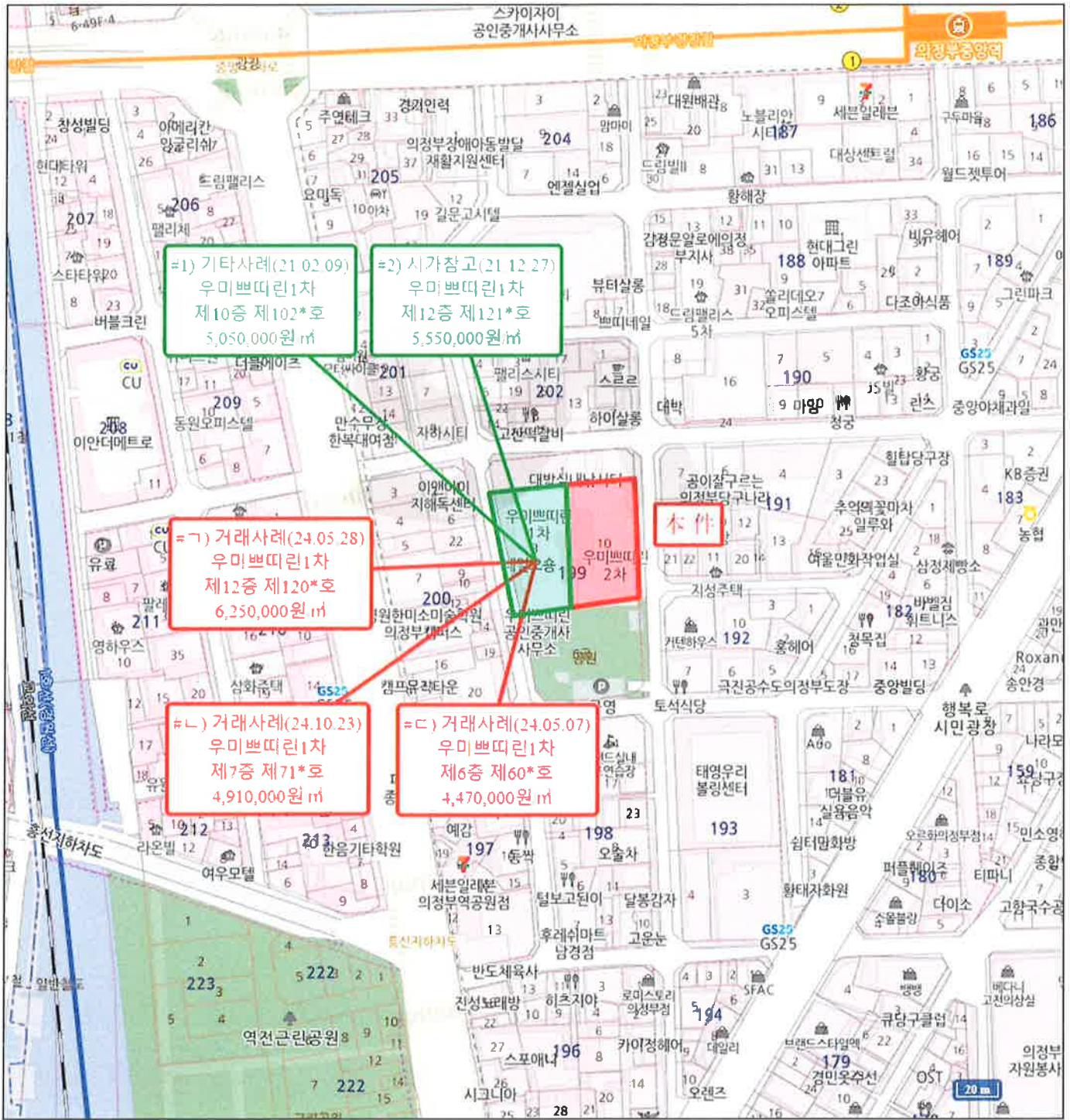
소재지	경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 제12층 제1204호
-----	--



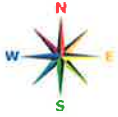
# 위 치 도



소재지 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 제12층 제1204호

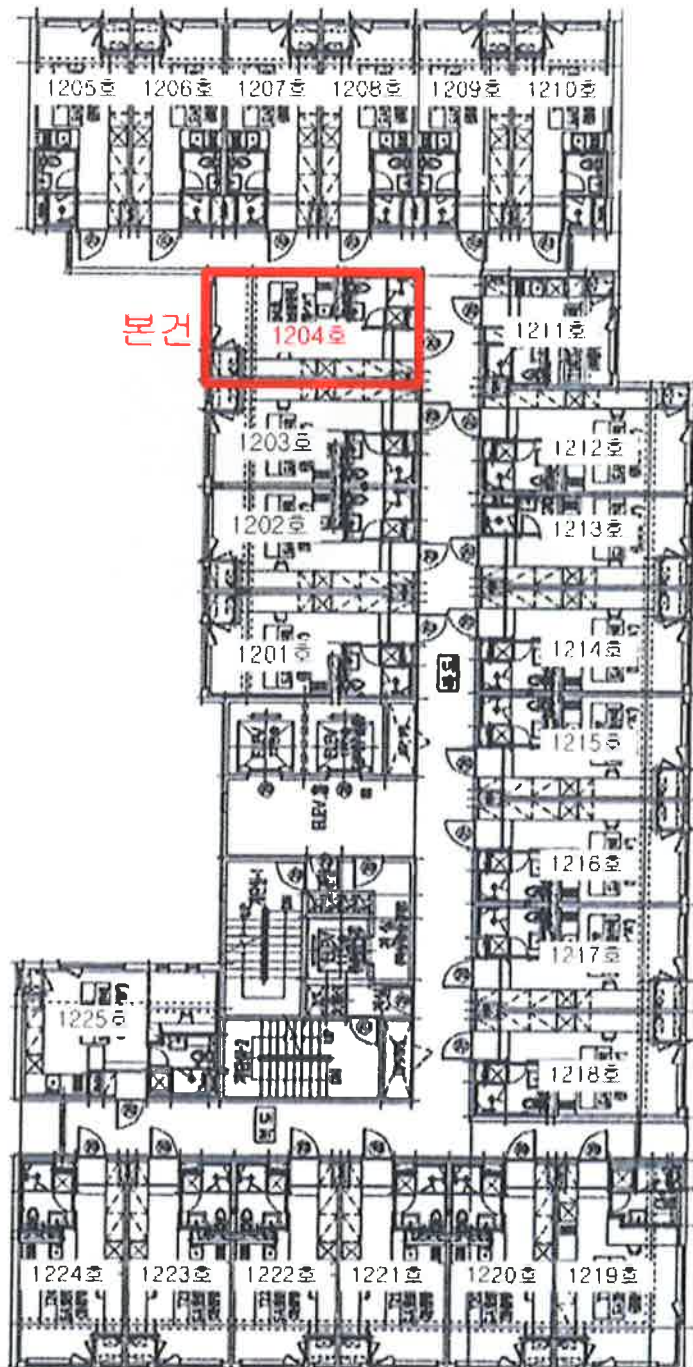


# 내부구조도



소재지	경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 제12층 제1204호
-----	--

< 제12층 제1204호 호별배치도 및 내부구조도 >



# 사 진 용 지



본건 전경



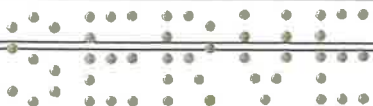
본건 대문 전경



본건 복도 전경



본건 복도 전경



# 회 보 서

우)11623 경기도 의정부시 의정로 86 102호, 103호 (가능동, 명규빌딩)

TEL. 031-928-6506  
FAX. 070-4009-4595

문서번호 : SIY25-0224-001

시행일자 : 2025-03-10

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			공		
리			람		
과					
담					
당					
자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.24자 귀 제 『2025타경71608』호로 저희 법인에 의뢰하신 『윤기례 소유물건(2025타경71608)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)써브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최 용 석



# 수수료 청구서

( 전화: 031-928-6506, FAX: 070-4009-4595 )

문서번호 : SIY25-0224-001

수 신 : 의정부지방법원 사법보좌관 안경호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.24 자 귀 제 『 2025타경71608 호로 의뢰하신 『 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 제12층 제1204호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	92,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
소 계	108,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	398,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	39,800	
합 계	437,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	437,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 140-014-252752 주식회사 씨브감정평가법인 의정부경기지사

(주)씨브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최 용 석

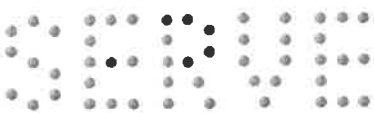


발급번호 : 202541150003301825

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 24

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간 1 일	
신청인	성명	씨브감정평가법인	주소	0,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 의정부시 의정부동			199-10	대	1,285.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역(일반상업지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(의정부중앙초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> 일반상업지역</li> <li><span style="color: red;">□</span> 과밀억제권역</li> <li><span style="color: red;">□</span> 한강폐기물매립시설설치제한지역</li> <li><span style="color: red;">□</span> 상대보호구역</li> <li><span style="color: red;">□</span> 도로3류(폭 25m~30m)</li> <li><span style="color: red;">□</span> 소로2류(폭 8m~10m)</li> <li><span style="color: red;">□</span> 소로3류(폭 8m 미만)</li> <li><span style="color: green;">□</span> 노외주차장</li> <li><span style="color: green;">□</span> 공원</li> <li><span style="color: red;">□</span> 법정동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 02/ 24</p> <p style="text-align: center;"><b>경 기 도 의 정 부 시 장</b></p>						축척 1/1300
<p style="text-align: center;">수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p> </div>						





문서확인번호 : 1740-3583-1434-1311

고유번호	4115010100-10199-0010		
토지소재	경기도 의정부시 의정부동		
지번	199-10	축척	1:600

# 토지 대장

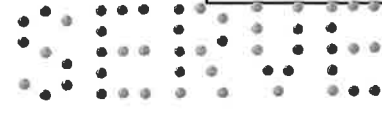
도면번호	19	발급번호	202541150-00330-1815
장번호	1-1	처리시각	09시 51분 48초
비고	인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			연월일	연월일	연월일	연월일	성명 또는 명칭	등적번호			
(08) 대	*1285.6*	(21) 2011년 08월 26일 199-3번에서 분할	---- 이하 여백 ----			2007년 07월 31일	서울특별시 강남구 신사동 568-11 한국산업양행빌딩 6층	110111-1*****			
						(03) 소유권이전	주식회사한산디엠세				
						2011년 10월 06일	서울특별시 강남구 대치동 946-1 글리스타워빌딩 19층				
						(03) 소유권이전	주식회사무궁화신탁	110111-2*****			
						2014년 03월 04일					
						(21) 대지권설정					
							---- 이하 여백 ----				
등기수정 년월일											
토지등기 (기준수확양등급)											
개별공시지가(기준일)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등			
개별공시지가(원/㎡)	2829000	3030000	3193000	3514000	3814000	3535000	3541000				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 2월 24일



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.







문서확인번호 : 1740-3584-2660-1351

### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제9호서식] 개정 2023. 8. 1. >  
건물 ID 212014192000030 고유번호 4115010100-3-01990010 명칭 우미밸리 2차

주소 경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동) 호수/기둥수/세대수 40호/0기둥/298세대

대지위치 경기도 의정부시 의정부동 지번 199-10 도로명주소 경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동)

※ 대지면적	1,285.6㎡	연면적	12,908.7㎡	※ 지역	※ 지구	※ 구역	※ 구역
건축면적	898.43㎡	용적률 산정용 연면적	10,283.66㎡	주구조	주용도	층수	지하: 3층, 지상: 15층
※ 건폐율	69.88%	※ 용적률	799.91%	높이	지용	부속건축물	동
※ 조정면적	㎡	※ 공개 공지/공간 면적	㎡	※ 건축선 후퇴면적	(철근) 콘크리트평사라브		㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	종별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	지하주차장(기계식)	749.52	주1	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	943.55
주1	지3층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 전실	179.47	주1	지1층	철근콘크리트구조	관리사무실, 방재실, 창고, 화장실	136.77
주1	지3층	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, MDF실, 관리사무실	154.77	주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 전실(공동주택, 업무실)	65.08
주1	지2층	철근콘크리트구조	휴게실(복합), 공동세탁실, 화장실, 체육단련실(공동주택)	246.56	주1	1층	철근콘크리트구조	제1, 2중근린생활시설	421.72
주1	지2층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 전실(공동주택)	87.68	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 복도, 화장실, 커뮤니티공간, 로비	190.6
주1	지2층	철근콘크리트구조	지하주차장	61.64	주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 전실(공동주택, 업무실)	60.62

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 24일

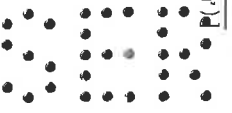
### 의정부시장



담당자: 건축과  
전 화:

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
◆ 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.





### 집합건축물대장 (표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

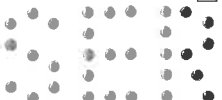
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제4호서식) 개정일 2023. 8. 1. >

건물ID	2120141920000030	고유번호	4115010100-3-01990010	명칭	우미빔피린 2차	호수/가구수/세대수	40호/0가구/298세대
대지위치	경기도 의정부시 의정부동			지번	199-10	도로명주소	경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동)

건축물현황								건축물현황							
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	798.14	주1	14층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87						
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	798.14	주1	15층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87						
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87	주1	옥탑2층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터기계실(연면적제외)	87.68						
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터홀(연면적제외)	87.68						
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87			- 이하여백 -								
주1	7층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	655.11											
주1	7층	철근콘크리트구조	주민공동시설	12.76											
주1	8층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87											
주1	9층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87											
주1	10층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87											
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87											
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	655.11											
주1	12층	철근콘크리트구조	주민공동시설	12.76											
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	667.87											

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 : 1740-3583-7841-5591

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>  
건물 ID 2220141920000473 고유번호 4115010100-3-01990010 명칭 우미반미린 2차 호명칭 1204

대지위치 경기도 의정부시 의정부동 지번 199-10 도로명주소 경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용특별번호)	운기레			
주	12층	철근콘크리트구조	아파트(도시형생활주택-원룸형)	19.81	601025-2*****	운기레	경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서문동)	1/1	2022.6.3. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지3층	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, MDF실, 관리사무실	0.422					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 복도, 전실	8.925					
주	각층	철근콘크리트구조	지하주차장(지3-지1)	4.784					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀, 복도, 전실, 관리사무실, 방 고, 화장실, 커뮤니티공간, 로비(지3, 지1-층)	1.382					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 24일

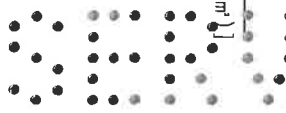
담당자 : 건축과  
전 화 :

의정부시장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조면에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
◆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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물 ID	2220141920000473	고유번호	4115010100-3-01990010	명칭	우미반미린 2차	호명칭	1204
대지위치	경기도 의정부시 의정부동			지번	199-10	도로명주소	경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동)

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	휴게실(복합체), 공동세탁실, 화장실, 체력 단련실, 주민공동시설(지2,7층,12층)	0.956	2024.1.1.	45,200,000	45,200,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	45,200,000	45,200,000
					2022.1.1.	55,300,000	55,300,000
					2021.1.1.	60,500,000	60,500,000
					2020.1.1.	65,400,000	65,400,000
					2019.1.1.	72,000,000	72,000,000
					2018.1.1.	72,000,000	72,000,000
					2017.1.1.	74,000,000	74,000,000
					2016.1.1.	74,000,000	74,000,000
					2015.1.1.	74,000,000	74,000,000

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

**변동사항**

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2014.2.26	주택과-8925호(2014.02.26.)에 따른 신축 - 이하여백 -			- 이하여백 -

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

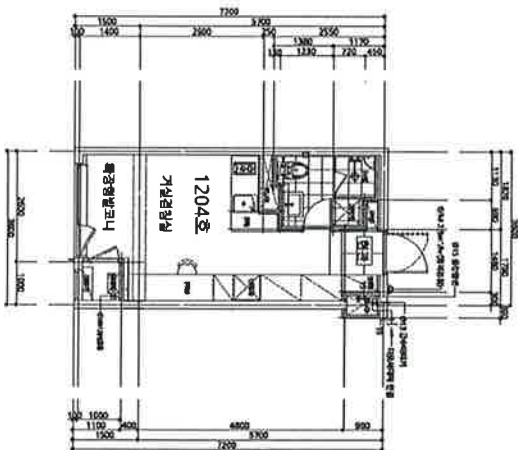






# 건축물 현황도

건물ID	2220141920000473	고유번호	4115010100-3-01990010	명칭	우미씨피린 2차	호명칭	1204
대지위치	경기도 의정부시 의정부동	지번	199-10	도로명주소	경기도 의정부시 호국로1298번길 38 (의정부동)		



도면의 종은 100원  
UH8004  
증 2025.3.7

평면도 축척 1 : 100 도면 작성자

구성종합건축사사무소 건축사 신형기 (서명 또는 인)



\* 건축물현황도는 건축물대장(건축물대장번호)에 따라 작성되며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별첨하여 작성하여야 합니다. (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

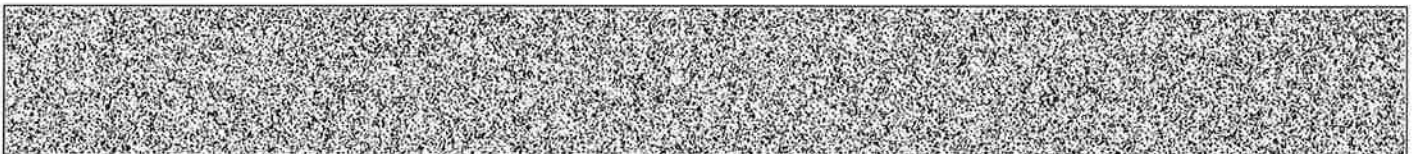
고유번호 2802-2014-001612



[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘더린2차 제12층 제1204호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년3월4일	경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘더린2차 [도로명주소] 경기도 의정부시 호국로1298번길 38	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지 붕 15층 아파트(도시형생활주택). 업무시설(오피스텔). 제1.2층근린생활시설 1층 421.72㎡ 1층 190.60㎡ 1층 60.62㎡ 2층 798.14㎡ 3층 798.14㎡ 4층 667.87㎡ 5층 667.87㎡ 6층 667.87㎡ 7층 655.11㎡ 7층 12.76㎡ 8층 667.87㎡ 9층 667.87㎡ 10층 667.87㎡ 11층 667.87㎡ 12층 655.11㎡ 12층 12.76㎡ 13층 667.87㎡ 14층 667.87㎡ 15층 667.87㎡ 지1층 943.55㎡ 지1층 136.77㎡ 지1층 65.08㎡ 지2층 61.64㎡ 지2층 246.56㎡ 지2층 87.68㎡ 지3층 749.52㎡ 지3층 154.77㎡ 지3층 179.47㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 280202KBH0220502A010140240000001695200011201001112

발급확인번호 AANU-SPXK-6126

발행일 2025/02/24



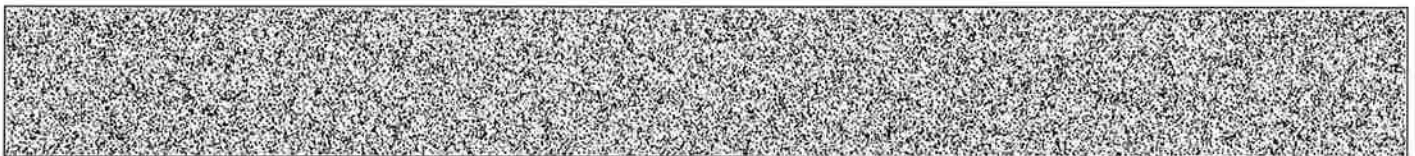
[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠런2차 제12층 제1204호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 의정부시 의정부동 199-10	대	1285.6㎡	2014년3월4일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2014년3월4일	제12층 제1204호	철근콘크리트구조 19.81㎡	

( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1285.6분의 3.498	2014년2월26일 대지권 2014년3월4일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 5번 신탁등기, 5-1번 금지사항등기) 2014년3월4일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2014년5월28일 등기	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년3월4일 제17805호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 534, 19층(대치동, 글라스타워빌딩)
	신탁			신탁원부 제2014-402호
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을



발행번호 280202KBH0220502A010140240000001695200021201001112

발급확인번호 AANU-SPXK-6126

발행일 2025/02/24

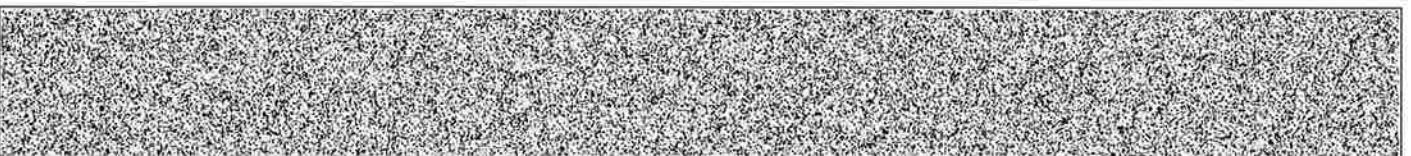


[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠린2차 제12층 제1204호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음. 2014년3월4일 부가
2	소유권이전	2014년3월25일 제24991호	2012년1월19일 매매	소유자 김태욱 600328-***** 경기도 포천시 가산면 마전길 8
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	1-1번금지사항등기 말소			갑구2번소유권이전등기로 인하여 2014년3월25일 등기
4	소유권이전	2022년6월3일 제45666호	2022년6월3일 매매	소유자 윤기례 601025-***** 경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서둔동) 거래가액 금111,000,000원
5	강제경매개시결정	2025년2월18일 제394934호	2025년2월17일 의정부지방법원 의 강제경매개시결 정(2025타경716 08)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (인천관리센터)

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년5월9일 제40878호	2024년5월3일 의정부지방법원 의 임차권등기명령 (2024카임95)	임차보증금 금110,000,000원 범 위 제1204호 전부 임대차계약일자 2022년4월24일 주민등록일자 2022년5월31일 점유개시일자 2022년5월31일 확정일자 2022년4월25일 임차권자 박현희 980825-***** 경기도 의정부시 호국로1298번길 38, 1204호(의정부동, 우미쁘띠린2차)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월9일 부기



발행번호 280202KBH0220502A010140240000001695200031201001112

발급확인번호 AANU-SPXK-6126

발행일 2025/02/24



[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠런2차 제12층 제1204호  
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 의정부지방법원 의정부등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 2월 24일



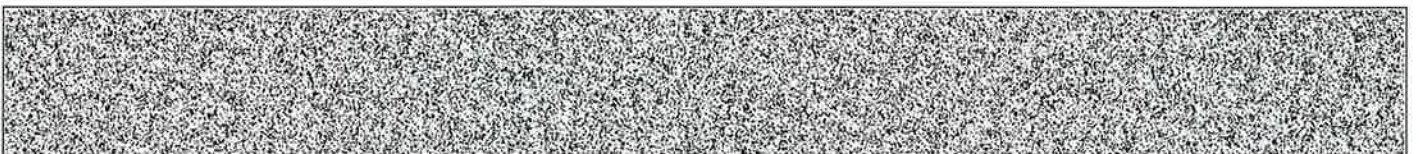
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

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

\* 기록사항 없는 감구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 280202KBH0220502A010140240000001695200041201001112

발급확인번호 AANU-SPXK-6126

발행일 2025/02/24



# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주의 사항 ]

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 2802-2014-001612

[집합건물] 경기도 의정부시 의정부동 199-10 우미쁘띠런2차 제12층 제1204호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
윤기례 (소유자)	601025-*****	단독소유	경기도 수원시 권선구 세화로151번길 88-15 (서둔동)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	강제경매개시결정	2025년2월18일 제394934호	채권자 주택도시보증공사	윤기례

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년5월9일 제40878호	임차보증금 금110,000,000원 임차권자 박현희	윤기례

## [ 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.

