

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원
사법보좌관 박병선

건명 : 이경희 소유물건

번호 : 삼창 제 H20252-04083 호

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



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 의정부시 의정부동

526 석천빌딩 5층

TEL.031-826-9400 / FAX.031-826-9770



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 임종기

 (인) 

(주) 삼창 감정평가법인 경기북부지사장 박치정 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천칠백만원정 (₩157,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선	감정평가목적	경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경희 (2025타경71440)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 18	2025. 04. 18	2025. 04. 24		
감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는수량	종별	면적(㎡)또는수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	157,000,000
	합계					₩157,000,000
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	 (인) 			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 구리시 수택동 소재 '구리역' 남측 인근에 위치하는 '구리더케이타워' 제9층 제901호로서, 의정부지방법원 남양주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도로 기준하였음.
- 나. 대상물건은 수차례 방문하였으나 거주자의 부재 등으로 인해 내부 이용상황을 직접 확인치 못하였는바, 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 4월 18일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 4월 18일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.
- 다. 대상건물의 토지, 건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 2024년 발행한 '비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율 연구' 내용상의 오피스텔 배분비율을 참고로 하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	경기도 구리시 수택동 419-21 (경기도 구리시 안골로97번길 17-6 (수택동))							
건물명 및 층·호수	구리더케이타워 제9층 제901호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수(지하/지상)		
	대	일반상업		514.7	4,898.98	지하2/지상15		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔)		2020.09.16	동수 1	세대수/호수 -/91	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	0	-	0	-	0	0	0	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	9/901	22.35	17.68	40.03	4.15	오피스텔
합 계		22.35	17.68	40.03	4.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	수택동 000-00	8/000	22.35	업무시설 (오피스텔)	법원경매	2025.03.21	154,000,000
						2020.09.16	(약 6,890,000)
②	수택동 000-00	12/0000	22.35	업무시설 (오피스텔)	법원경매	2024.10.31	161,000,000
						2020.09.16	(약 7,200,000)
③	수택동 000-00	9/000	35.02	업무시설 (오피스텔)	법원경매	2024.08.28	245,000,000
						2020.09.16	(약 7,000,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	수택동 000-00	13/0000	84.6613	업무시설(오피스텔)	2024.07.24	623,074,000	등기사항 전부증명서
					2024.07.25	(약 7,360,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 오피스텔	6,600,000원/㎡~7,200,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			구리시			수택동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔 (주거)	76.56	76.02	697	79.48	80.28	15	76.42	76.42	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	수택동 000-00	13/0000	84.6613	업무시설(오피스텔)	2024.07.24	623,074,000	등기사항 전부증명서
					2024.07.25	(약 7,360,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ①

대상물건은 구분건물(업무시설(오피스텔))로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '경기(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.07.24~2025.04.18)

$$\frac{2025년\ 03월}{2024년\ 06월} = \frac{97.69}{98.81} \approx 0.98867$$

※ 기준시점 : 2025.04.18, 2025년 03월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.07.24, 2024년 06월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98867).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.95	차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.968	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	7,360,000	1.000	0.98867	0.968	7,043,760

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	9/901	22.35	4.15	7,043,760	157,428,036	157,000,000
합 계		22.35	4.15	-	-	157,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 구리시 수택동 소재 '수택1동 행정복지센터' 남측 인근에 위치함.
본건 주위는 전통시장, 상업시설, 오피스텔, 주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 북측 인근에 "지하철 8호선 구리역"이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상15층 건내 제9층 제901호로서,
외벽: 석재붙임, 페인팅 등,
내벽: 타일붙임, 벽지도배 등,
바닥: 강마루, 타일붙임 등,
창호: 하이샤시 창호 등임.

4. 이용상태

주거용 오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 사다리형 토지로서 '오피스텔' 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상토지 남측으로 폭 약 6미터, 서측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가요항표

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

8. 토지이용계획 및 제한상태

수택동 419-21 :도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>

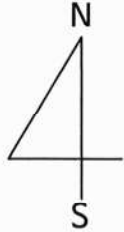
9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

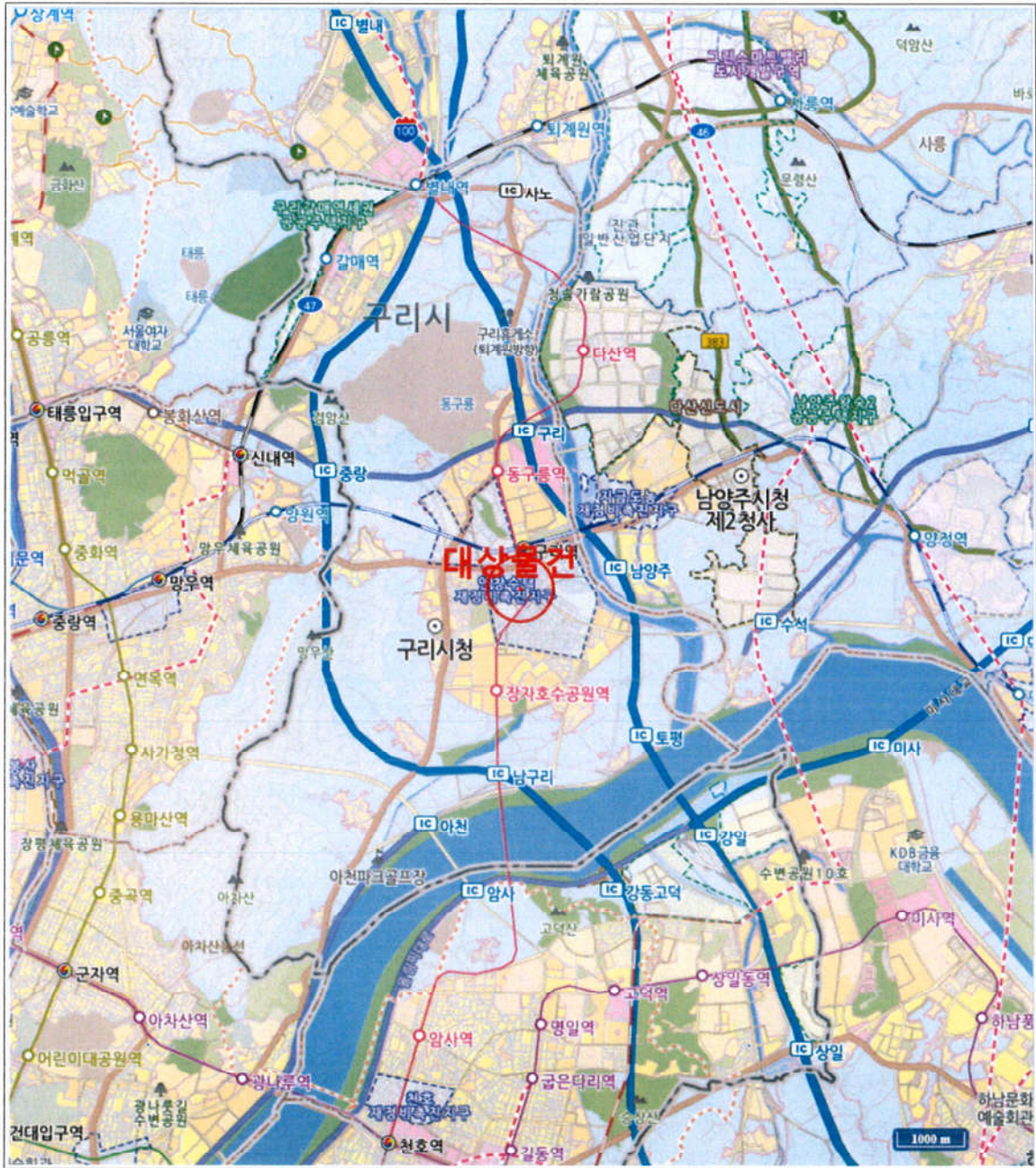
임대관계 : 미상임.
기타 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지

경기도 구리시 수택동 419-21외
구리더케이타워 제9층 제901호



상세위치도



소재지

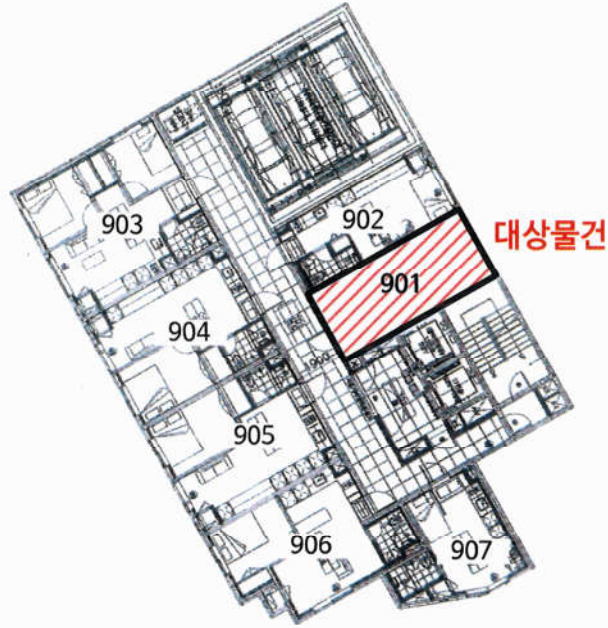
경기도 구리시 수택동 419-21외
구리더케이타워 제9층 제901호



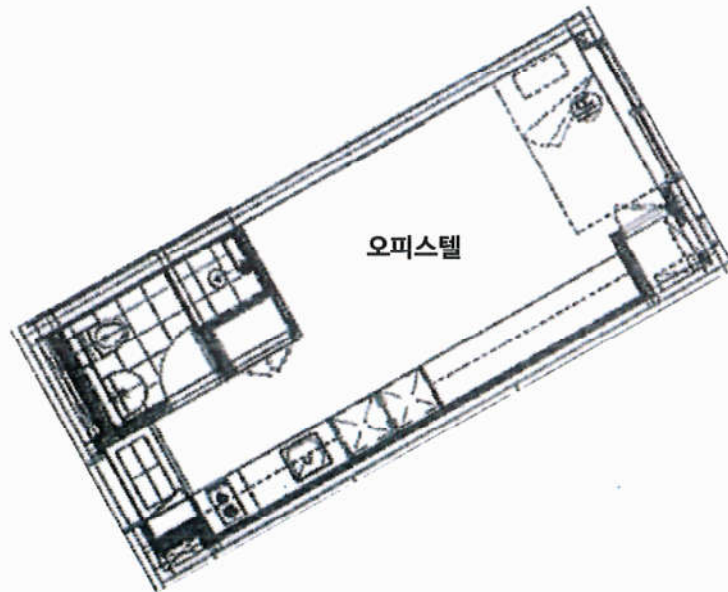
건물이용상황 및 임대상황



[9층 호별배치도]



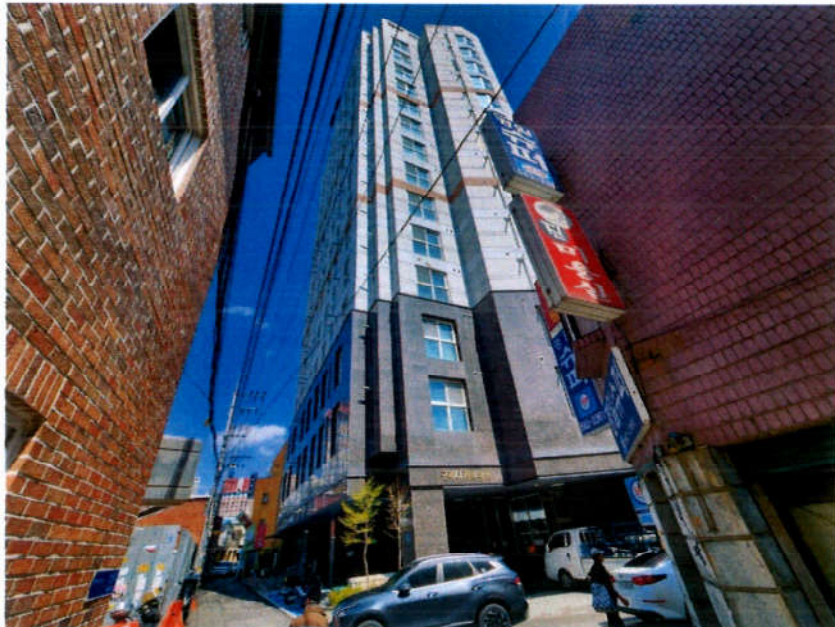
내부구조도 (9층 901호)



사 진 용 지



[대상물건]



[대상물건]

(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 의정부지방법원 남양주지원
(경 유) 사법보좌관 박병선
참 조 : 경매1계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.
2. 2025.04.10자로 귀법원께서 제 2025타경71440호로 의뢰하신『2025타경71440』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수 수 료 청 구 서 1부 끝.


(주)삼창감정평가법인
경기북부지사장

시행 삼창H20252-04083호 (2025. 04. 24)

우)11624 경기도 의정부시 의정부동 526 석천빌딩 5층 전화 031-826-9400 FAX 031-826-9770

"(세금계산서) 전화(031)826-9400 FAX 031)826-9770 E-mail : samchangn@kapaland.co.kr" <http://www.isamchang.com>

 (주)삼창감정평가법인

수수료 청구서

의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 귀하

삼창 제 H20252-04083 호

—금사십육만이천원정

₩462,000

의뢰문서번호 : 2025타경71440

의뢰일자 : 2025.04.10

건명 : 2025타경71440

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	294,160	$(250,000 + (107,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8 = 294,160$
나. 여비	102,600	
물건조사비	10,000	【물건조사비】1동 x 10,000
공부발급비	12,200	【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 인지대 10,000 / 집합등기부 1,000
기타실비	2,000	
특별용역비		
소계	126,800	
공급가액	420,000	* 1,000원미만절사
부가가치세	42,000	
합계	462,000	
기납부착수금		
정산청구액	462,000	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 127-85-34743

※ 송금시 입금계좌 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

신한은행-의정부중앙기업금융 : 140-006-963910

(주)삼창감정평가법인 경기북부지사

(주)삼창감정평가법인

경기북부지사장

수수료산정내역서

의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선 귀하

삼창 제 H20252-04083 호

기초가격 감정평가액	1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
	₩157,000,000			₩157,000,000
일반감정평가액	-			₩157,000,000
기 초 수 수 료	감정평가액	산 식	적용가액	산정금액
	5천만원까지	기본수수료 (250,000)	50,000,000	250,000
	5천만원초과 5억원까지	11/10,000	107,000,000	117,700
	5억원초과 10억원까지	9/10,000	-	-
	10억원초과 50억원까지	8/10,000	-	-
	50억원초과 100억원까지	7/10,000	-	-
	100억원초과 500억원까지	6/10,000	-	-
	500억원초과 1,000억원까지	5/10,000	-	-
	1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000	-	-
	3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000	-	-
	6,000억원초과 1조원까지	2/10,000	-	-
	1조원 초과	1/10,000	-	-
	계		157,000,000	367,700
감정평가 수수료	1.0배	(250,000+(107,000,000 x 11/10,000))x 0.8		294,160
	1.5배			
	영업보상			
	소 계			294,160
실 비	여 비			102,600
	물건조사비	1동 x 10,000		10,000
	공부발급비	토지이용계획 1,000 / 도면 200 / 인지대 10,000 / 집합등기부 1,000		12,200
	기타 실비			2,000
	특별용역비			
	소 계			126,800
공급가액	감정평가평가수수료 + 실비(천원미만 절사)			420,000
부가가치세				42,000
합 계	공급가액 + 부가가치세			462,000
기납부 착수금				
정산청구액	합계 - 착수금			₩462,000

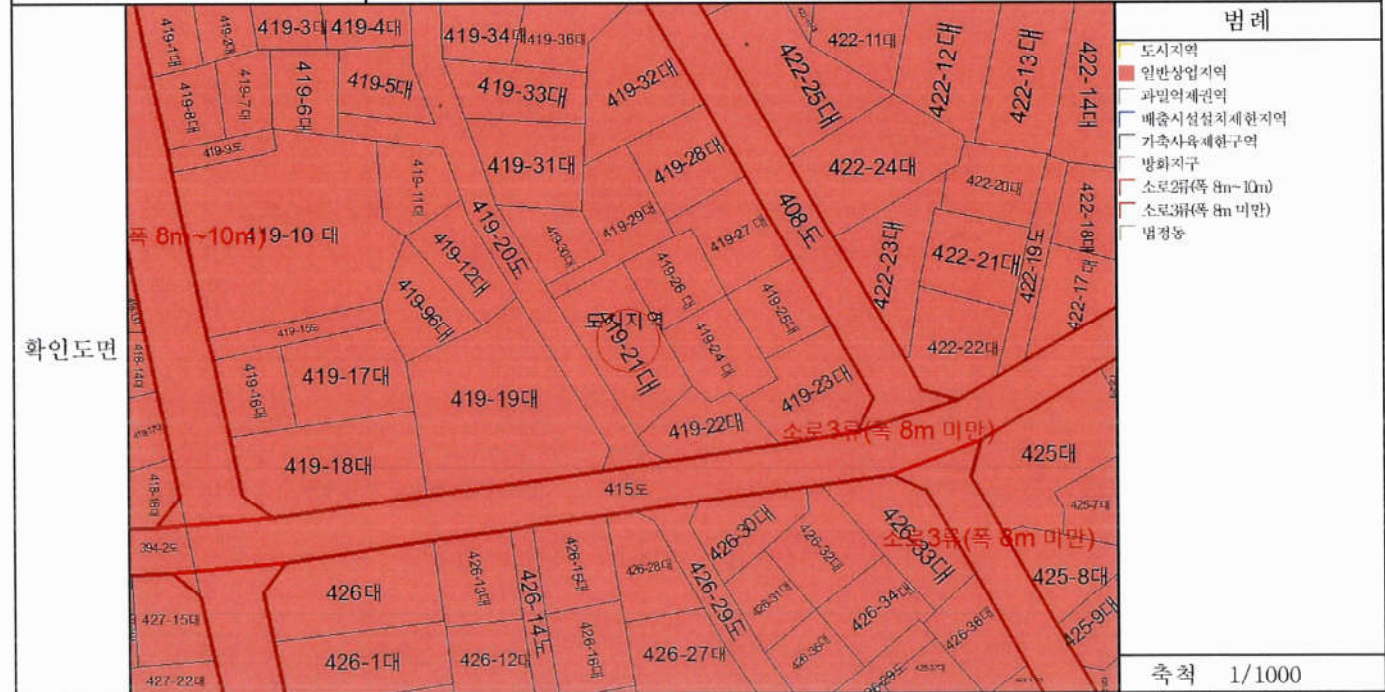


발급번호 : 202541310001929839

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 구리시 수택동		419-21	대	192.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



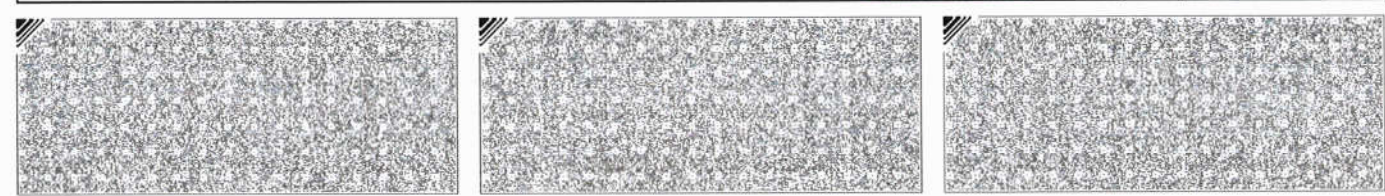
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 04/ 10

경기도 구리시장

구리 시장인
 민원사무전용

수 수 료
 전 자 결 제
 민 원



◆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.



문서확인번호: 1744-2677-7476-6361

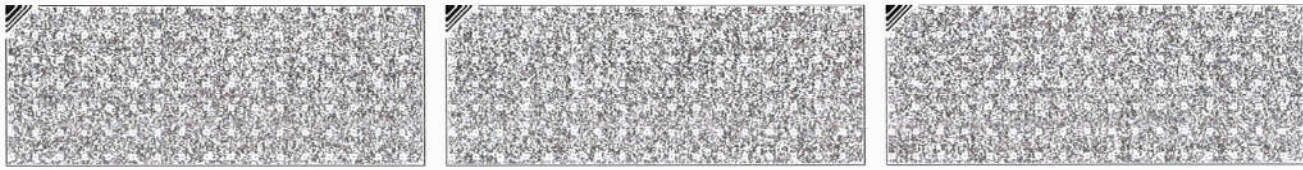


발급번호 : 202541310001929884

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지 경기도 구리시 수택동			지 번	지 목	면적(㎡)
				419-22	대	104.4
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 일반상업지역 과밀억제권역 배출시설설치제한지역 가축사육제한구역 방화지구 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 법정동
						축척 1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 불이능곳
2025/ 04/ 10						수수료 전자결제 민원
경기도 구리시장						



◆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.



문서확인번호: 1744-2680-2147-0296

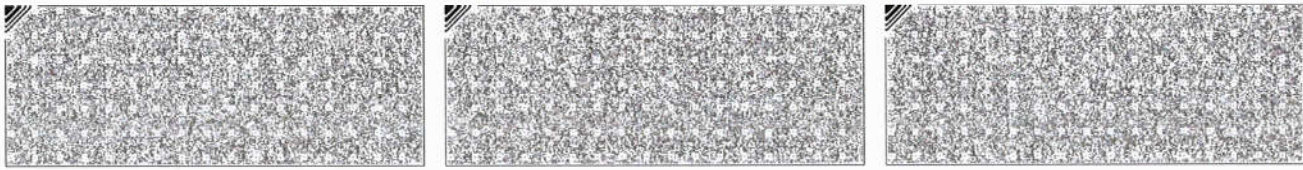


발급번호 : 202541310001929890

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	최혜란	주소	경기도 의정부시 평화로243번길 47-1, 202호		
			전화번호	010-4083-4052		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 구리시 수택동		419-24	대	117.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						번례
						축척 1/900
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 04/ 10</p> <p>경기도 구리시장</p>					<p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>	



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.



문서확인번호: 1744-2682-7118-3512

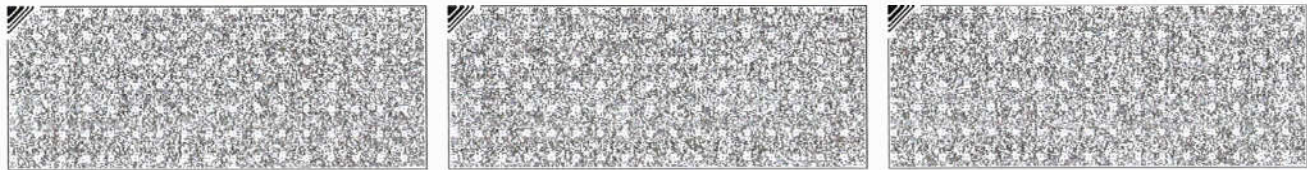


발급번호 : 202541310001929894

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서					처리기간		
					1 일		
신청인	성명	조아라	주소				
			전화번호	010-2484-3661			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)	
	경기도 구리시 수택동			419-26	대	100.9	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						번례	
						<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 일반상업지역 과밀억제권역 배출시설설치제한지역 가축사육제한구역 방화지구 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 법정등 	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 구리 시장인 민원사무전용 </div>		
2025/ 04/ 10							
경기도 구리시장					수 수 료 전 자 결 제 민 원		



◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2842-2020-001806



[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2020년10월6일	경기도 구리시 수택동 419-21, 419-22, 419-24, 419-26 구리더케이타워 [도로명주소] 경기도 구리시 안골로97번길 17-6	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하2층 지상15층 업무시설(오피스텔) 지2층 47.72㎡ 지1층 351.45㎡ 1층 155.35㎡ 2층 323.01㎡ 3층 323.01㎡ 4층 323.01㎡ 5층 323.01㎡ 6층 323.01㎡ 7층 323.01㎡ 8층 323.01㎡ 9층 323.01㎡ 10층 323.01㎡ 11층 323.01㎡ 12층 323.01㎡ 13층 323.01㎡ 14층 323.01㎡ 15층 145.33㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 구리시 수택동 419-21		대	192.3㎡	2020년10월6일 등기
	2. 경기도 구리시 수택동 419-22		대	104.4㎡	
	3. 경기도 구리시 수택동 419-24		대	117.1㎡	
	4. 경기도 구리시 수택동 419-26		대	100.9㎡	

[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 284202SC902205047010200101000001841400010609001112

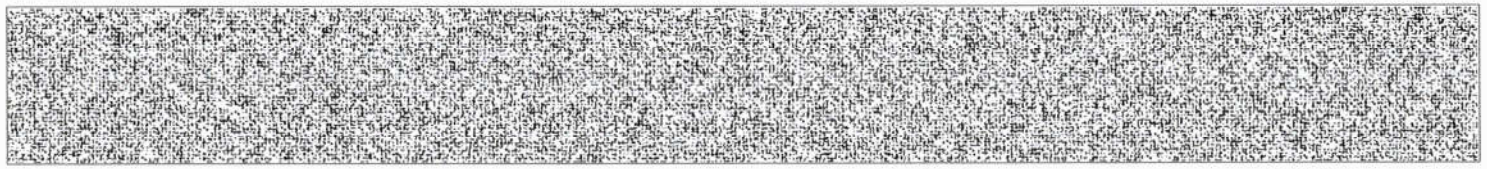
발급확인번호 AANZ-AGKL-8065

발행일 2025/04/10

[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21의 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

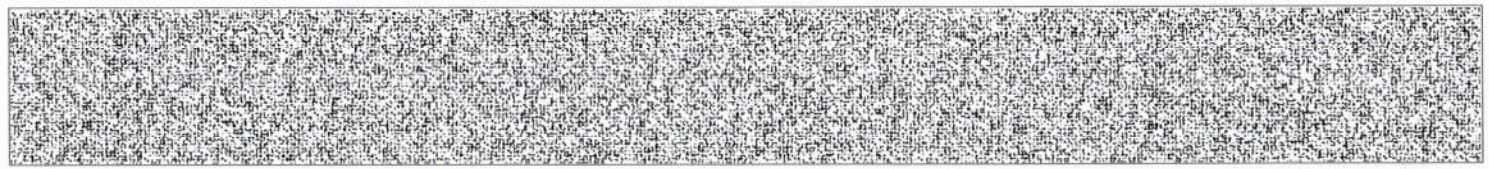
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년10월6일	제9층 제901호	철근콘크리트구조 22.35㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2, 3, 4 소유권대지권	514.7분의 4.15	2020년9월16일 대지권 2020년10월6일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구8번 신탁등기), 2토지(갑구6번 신탁등기), 3토지(갑구9번 신탁등기), 4토지(갑구5번 신탁등기) 2020년10월6일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2020년10월6일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년10월6일 제32572호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-1968호
2	소유권이전	2020년10월29일 제34508호	2020년10월29일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3분의 1 이화디앤씨주식회사 110111-2460816 서울특별시 광진구 자양로43길 18(구의동) 지분 3분의 1 강내용 710918-***** 서울특별시 강동구 구천면로 192, 1119호(천호동, 천호역 한강푸르지오시티)



[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 3분의 1 이영희 561015-***** 서울특별시 중랑구 용마산로 295(면목동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	공유자전원지분전부 이전	2020년10월29일 제34509호	2020년10월29일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동)
	신탁			신탁원부 제2020-2051호
4	소유권이전	2021년3월5일 제5538호	2021년3월5일 신탁재산의귀속	공유자 지분 3분의 1 이화디앤씨주식회사 110111-2460816 서울특별시 광진구 자양로43길 18(구의동) 지분 3분의 1 강내용 710918-***** 서울특별시 강동구 구천면로 192,1119호(천호동,천호역 한강푸르지오시티) 지분 3분의 1 이영희 561015-***** 서울특별시 중랑구 용마산로 295(면목동)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	공유자전원지분전부 이전	2021년3월5일 제5539호	2021년2월4일 매매	소유자 이경희 530115-***** 경기도 남양주시 화도읍 먹갓로서길 29-21,6동301호(세륜빌리지) 거래가액 금161,600,000원
5-1	민간임대주택등기	2021년3월5일 제5540호	2021년2월17일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대업무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
6	5-1번민간임대주택 등기말소	2024년2월27일 제20907호	2024년2월27일 민간임대주택 등록말소	
7	강제경매개시결정	2025년3월31일	2025년3월31일	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123



[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제1352344호	의정부지방법원 남양주지원의 강제경매개시결 정(2025타경714 40)	부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (서울북부관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년3월14일 제26870호	2023년3월9일 의정부지방법원 남양주지원의 임차권등기명령 (2023카임31)	임차보증금 금161,600,000원 범 위 부동산(건물) 전부 임대차계약일자 2021년2월4일 주민등록일자 2021년3월5일 점유개시일자 2021년3월5일 확정일자 2021년2월8일 임차권자 김성은 940604-***** 경기도 구리시 안골로97번길 17-6, 901호(수택동, 구리더케이타워오피스텔)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년3월14일 부기
2	주택임차권	2023년6월29일 제73682호	2023년6월26일 의정부지방법원 남양주지원의 임차권등기명령 (2023카임19)	임차보증금 금161,600,000원 범 위 부동산(건물)전부 임대차계약일자 2021년2월4일 주민등록일자 2021년3월5일 점유개시일자 2021년3월5일 확정일자 2021년2월8일 임차권자 김성은 940604-***** 경기도 구리시 안골로97번길 17-6, 901호(수택동, 구리더케이타워오피스텔)
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년6월29일 부기
3	1번주택임차권등기 말소	2023년11월20일 제128153호	2023년11월17일 해제	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21외 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 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 284202SC902205047010200101000001841400050609001112

발급확인번호 AANZ-AGKL-8065

발행일 2025/04/10

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 2842-2020-001806

[집합건물] 경기도 구리시 수택동 419-21의 3필지 구리더케이타워 제9층 제901호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경희 (소유자)	530115-*****	단독소유	경기도 남양주시 화도읍 먹갓로서길 29-21,6동301호(세류빌리지)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1352344호	채권자 주택도시보증공사	이경희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임차권설정	2023년6월29일 제73682호	임차보증금 금161,600,000원 임차권자 김성은	이경희

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1>

전람건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202100000090	고유번호	4131010500-3-04190021	명칭	구리더케이타워	호수/기구수/세대수	91호/07기구/0세대
대지위치	경기도 구리시 수택동		지번	419-21 외 3필지	도로명주소	경기도 구리시 안골로97번길 17-6 (수택동)	
*대지면적	514.7 m ²	연면적	4,898.98 m ²	*지역	일반상업지역	*구역	
건축면적	388.5 m ²	용적률 산정용 연면적	4,499.81 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔)
*건폐율	75.48 %	*용적률	874.26 %	높이	51.6 m	지붕	평슬라브
*조경면적	82.45 m ²	*공개공지/공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지2층	철근콘크리트구조	펌프실/저수조	47.72	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01
주1	지1층	철근콘크리트구조	전기실/발전기실/냉매실/주차장	351.45	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01
주1	1층	철근콘크리트구조	계단,홀,복도/주차장	155.35	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔) 및 관리실/물신실	323.01	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 4월 10일

구리시장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[텍상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치 **경기도 구리시 수택동**

명칭

구리더케이타워

호수기구수세대수

91호/07구/0세대

지번 419-22, 419-24, 419-26

도로명주소

경기도 구리시 인골로97번길 17-6 (수택동)

419-21 외 3필지

도로명주소관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기					
건축주	주식회사무궁화신탁	110111-2*****	구분	유내	유외	인근	면적	승용	1 대	비상용	1 대	허가일	2018.9.14.
설계자	김진근 건축사사무소다인플러스	경기도-건축사사무소-1874	자주식	88 대	4 대	66 대	대	*하수처리시설	* 급수설비(저수조)			허가일	2019.3.29.
공사감리자	이인재 (주)케이스퀘어건축사사무소	성동구-건축사사무소-326	기계식	319.25 대	319.25 대	319.25 대	대	형식	지상	지하	개	착공일	
공사시공자 (현장관리인)	허범석 (주)신도종합건설	남구-건축공사업-07-0297	전기차	대	대	대	대	응량	250인용	지하	개	사용승인일	2020.9.16.
*건축물 인증 현황													
인증명	유호기간	성능	내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부			건축물 관리 현황	
			특수구조 건축물			적용			VII-0.197g				
			기초형식 [] 지내력기초			지하수위			GL			건축물 관리점검 현황	
			[] 파일기초			미해당			구조설계해석법: [<input checked="" type="checkbox"/>] 등가정적해석법			종류	
									[] 동적해석법			점검유호기간	
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항							
2020.9.16.	건축과-37854(2020.9.16.)호에 따라 신축												
2020.9.23.	건축과-38845(2020.9.23.)호에 따라 건축물 명칭 기재(미기재 → 구리더케이타워) -이하야백-												

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

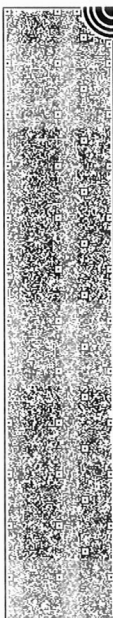
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	212020210000090	고유번호	4131010500-3-04190021	명칭	구리더케이타워	호수/가구수/세대수	9호/07가구/0세대
대지위치	경기도 구리시 수택동		지번	419-21 외 3필지	도로명주소	경기도 구리시 안골로97번길 17-6 (수택동)	

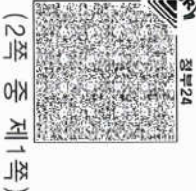
건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	323.01					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	145.33					
주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실(면적제외)	21.42					
		- 이하(여백) -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220202100001191	고유번호	4131010500-3-04190021	명칭	구리더케이타워	호명칭	901
대지위치	경기도 구리시 수택동		지번	419-21 외 3필지	도로명주소	경기도 구리시 안골로97번길 17-6 (수택동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이경희			
주	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	22.35	530115-2*****	경기도 남양주시 화도읍 먹갯문서길 29-21, 6동301호(세 륜빌리지)	1/1	2021.3.5.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하야백 -				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유/계단실/홀/복도	13.62					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	2.57					
주	각층	철근콘크리트구조	기타공유	1.49					
					- 이하야백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 10일

구리시장

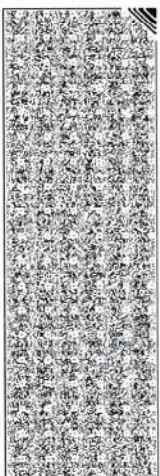
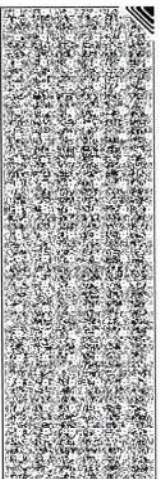


담당자 : 토지정보과
전화 : 031-550-2542

*경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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

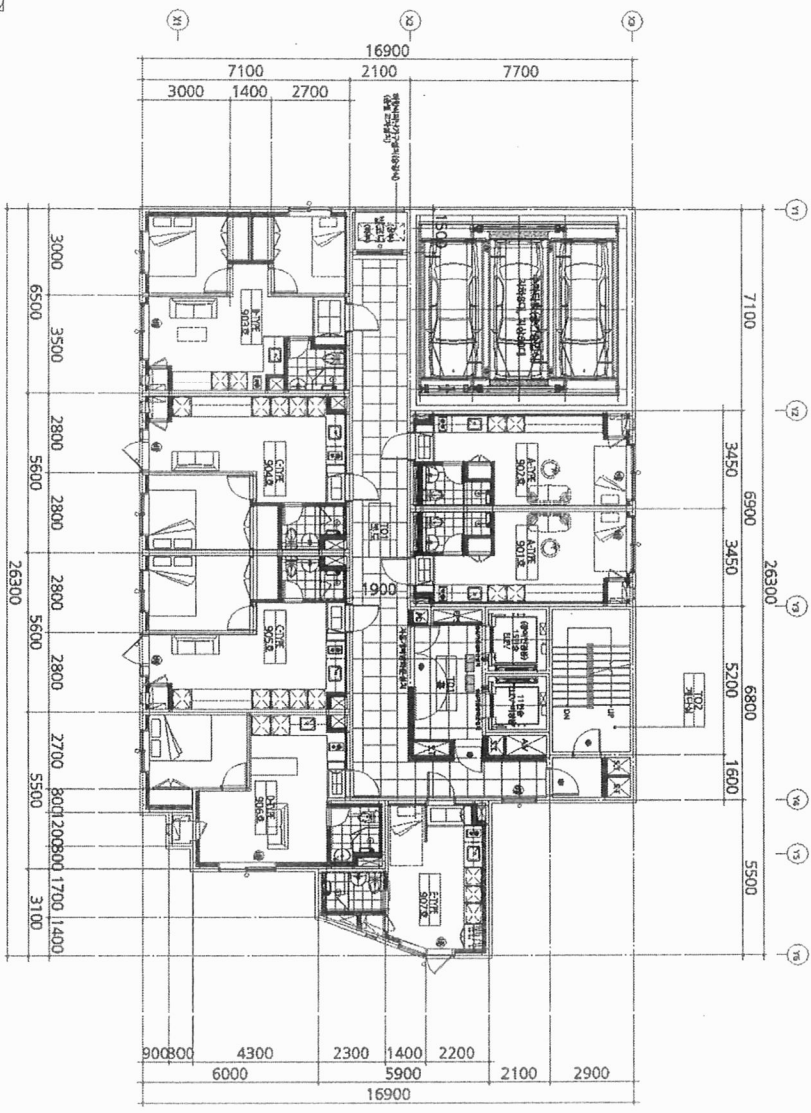
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	2120202100000090	교유번호	4131010500-3-04190021	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 구리시 수택동	지번	419-21 외3필지	도로명주소	호수/가구/세대
					구리더케이타워
					경기도 구리시 인골로97번길 17-6 (수택동)



0082
의정부서
100원
2025.4.15

도면번호: UB006
증지발행시각: 14:30:13.302

9층 평면도



도면 작성자: 건축사사무소 다인플러스 김진균 (서명 또는 인)

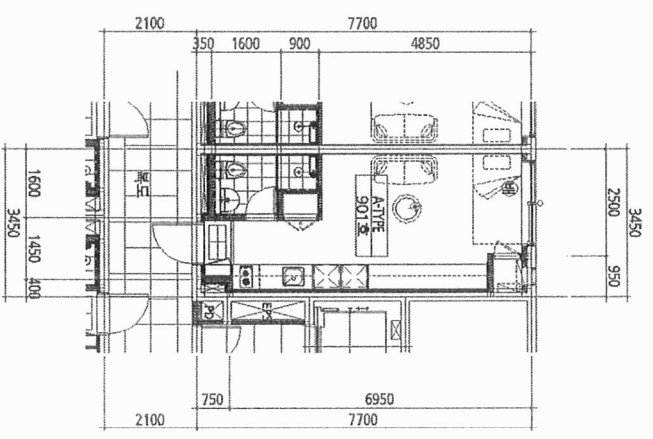
평면도 의정부서장

1 : 250

(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

건축물 현황도

건물ID	2220202100001191	고유번호	4131010500-3-04190021	명칭	구리더케이타워	호명칭	
대지위치	경기도 구리시 수택동	지번	419-21 외 3필지	도로명주소	경기도 구리시 안골로97번길 17-6(수택동)		901



0083
 인천광역시
 아정동
 100원
 UJB006
 도면이 종료 25,415

평면도	축척	도면 작성자
	1:120	건축사사무소다인플러스김진근 (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단층세대별 평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우 별다른 표기 없이 작성합니다.
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)