

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 강남영동새마을금고 이사장

건명 : 경기도 구리시 교문동 203-3
[경춘로 152-1]
소재 부동산

평가서번호 : 중 앙 012025-1016-011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)

본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600

e-mail : jungang1@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 마사현

마사현



(주)중앙감정평가법인 대표이사

신상윤

감정평가액	사십삼억육천사백오십만사천원정 (₩4,364,504,000.-)					
의뢰인	강남영동새마을금고 이사장		감정평가목적	공매		
제출처	강남영동새마을금고		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍정우 [수탁자: 대한토지신탁(주)]		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.17	2025.10.17	2025.10.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	227	토지	227	19,100,000	4,335,700,000
	건물	144.02	건물	144.02	200,000	28,804,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩4,364,504,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이평화 이평화 
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 '한양대학교 구리병원' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 강남영동새마을금고의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

7. 그 밖의 사항

본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	교문동 203-3	227	대	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평지	7,038,000	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	교문동 203-3	철근콘크리트조 스라브집	2층	점포	144.02	1979.01	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경기도 구리시 교문동 소재 '한양대학교 구리병원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 대학병원, 근린생활 시설, 업무용빌딩, 오피스텔 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 형상 및 이용상황

기호(1) : 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 세장형의 토지이고 상업용 건부지로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 북측으로 노폭 약 35미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 도시지역, 일반상업지역(일반/생활 숙박시설 및 위락시설 제한[도시계획조례][별표8] 참조), 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))<수도법>, 중점경관관리구역(시가지역세권 중점경관관리구역/경의중앙선-구리역, 경춘로 일대), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025. 8. 26.~2026. 8. 25.[허가대상자:외국인 등(부동산거래신고 등에 관한 법률 제2조제4호)])

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
가	철근콘크리트조 슬라브 2층건물로서 외벽 : 타일붙임 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
가	1층, 2층	근린생활시설 등으로 이용중임.

다. 부대설비

기본적인 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

라. 부합물 및 종물관계

없음.

마. 공부와의 차이

없음.

바. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	교문동 207-4	119 (일단지)	대	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평지	7,110,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 구리시 상업지역 (2025.01.01 ~ 2025.10.17)	0.582% (1.00582)	$(1 + 0.00632) \times$ $(1 - 0.00033 \times 47/31)$ ≈ 1.00582

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. ($100/100 = 1.00$)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	본건이 비교표준지 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	일반 거래	2024.07.31	교문동 250-7 외	903	대	상업용	일반 상업	광대세각 부정형	19,500,000	7,332,000
(2)	담보	2023.09.20	교문동 203-3	227	대	상업용	일반 상업	광대한면 사다리	18,400,000	6,727,000
(3)	자산재 평가	2024.06.27	교문동 199-1	1,444	대	상업용	일반 상업	광대소각 사다리	18,800,000	6,973,000
(4)	담보	2024.08.23	교문동 227-16	209.5	대	상업용	일반 상업	광대세각 부정형	17,800,000	7,474,000
(5)	담보	2024.01.25	수택동 370-3	1,040.3	주유 소용 지	상업용	일반 상업	광대한면 부정형	22,400,000	7,767,000
(6)	담보	2024.07.25	수택동 370-1	544.8	대	상업용	일반 상업	광대소각 세장형	24,200,000	9,095,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.03.28	수택동 373	1,041.8	대	상업용	일반 상업	중로각지 사다리	20,600,000	6,785,000
비 고	거래금액 : 22,000,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트조스라브 상업용, 2,052.55㎡(사용승인일:1987.12.08) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 13 ÷ 50 ≒ 260,000원/㎡ 토지단가 : (22,000,000,000원 - 260,000원/㎡ × 2,052.55㎡) ÷ 1,041.8㎡ ≒ 20,600,000원/㎡								

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
일반상업지역 내 유사토지	18,000,000 ~ 20,000,000원/㎡	도로조건, 면적, 형상 등에 따라 가격형성 되어있음.

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경기 구리시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	2,979,403,120	1,877,893,000	63.0	24	1	4.2
대지	2,038,369,134	2,172,770,000	106.6	4	4	100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	19,500,000	-	1.02093	1.000	0.979	19,490,064	2.725
비교표준지 공시지가	A	7,110,000	-	1.00582	-	-	7,151,380	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경기도 구리시 상업지역 (2024.07.31 ~ 2025.10.17)						1.02093
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.02	0.96	1.00	1.00	0.979
	비고	비교표준지가 평가사례대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성)에서 우세하나, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.72

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	7,110,000	1.00582	1.000	0.980	2.72	19,062,719	19,100,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	19,100,000	227	4,335,700,000	-
합 계	-	227	4,335,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2025.03.28	수택동 373	1,041.8	대	상업용	일반 상업	중로각지 사다리	20,600,000	6,785,000
비 고	거래금액 : 22,000,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트조스라브 상업용, 2,052.55㎡(사용승인일:1987.12.08) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 13 ÷ 50 ≒ 260,000원/㎡ 토지단가 : (22,000,000,000원 - 260,000원/㎡ × 2,052.55㎡) ÷ 1,041.8㎡ ≒ 20,600,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경기도 구리시 상업지역 (2025.03.28 ~ 2025.10.17)	0.223% (1.00223)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00097 \times 4/31) \times \\ & (1 + 0.00141) \times (1 + 0.00065) \times \\ & (1 + 0.00044) \times (1 + 0.00043) \times \\ & (1 - 0.00033) \times \\ & (1 - 0.00033 \times 47/31) \\ & \quad \quad \quad \approx 1.00223 \end{aligned} $

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.07	본건이 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건이 거래사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.94	본건이 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.98	본건이 거래사례 대비 면적 등에서 우세하나, 형상 및 각지에서 열세하여 종합비교시 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.936	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	20,600,000	1.00	1.00223	1.000	0.936	19,324,597	19,300,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	19,300,000	227	4,381,100,000	-
합 계	-	227	4,381,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	4,335,700,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,381,100,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	19,100,000	227	4,335,700,000	-
합 계	-	227	4,335,700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,583,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층, 2층	144.02	근린생활시설	철근콘크리트조	1,000,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1층, 2층	1,000,000	-	1,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1층, 2층	1979.01	1,000,000	50	46	40	10/50	200,000	200,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
가	1층, 2층	200,000	144.02	28,804,000	-
합계		-	144.02	28,804,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		19,100,000	227	4,335,700,000	-
토지소계			-	227	4,335,700,000	-
건물	가	1층, 2층	200,000	144.02	28,804,000	-
건물소계			-	144.02	28,804,000	-
합 계			-	-	4,364,504,000	-

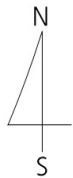
2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 상업용 부동산으로서 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 현재 이용상황은 최유효이용으로 판단되며 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

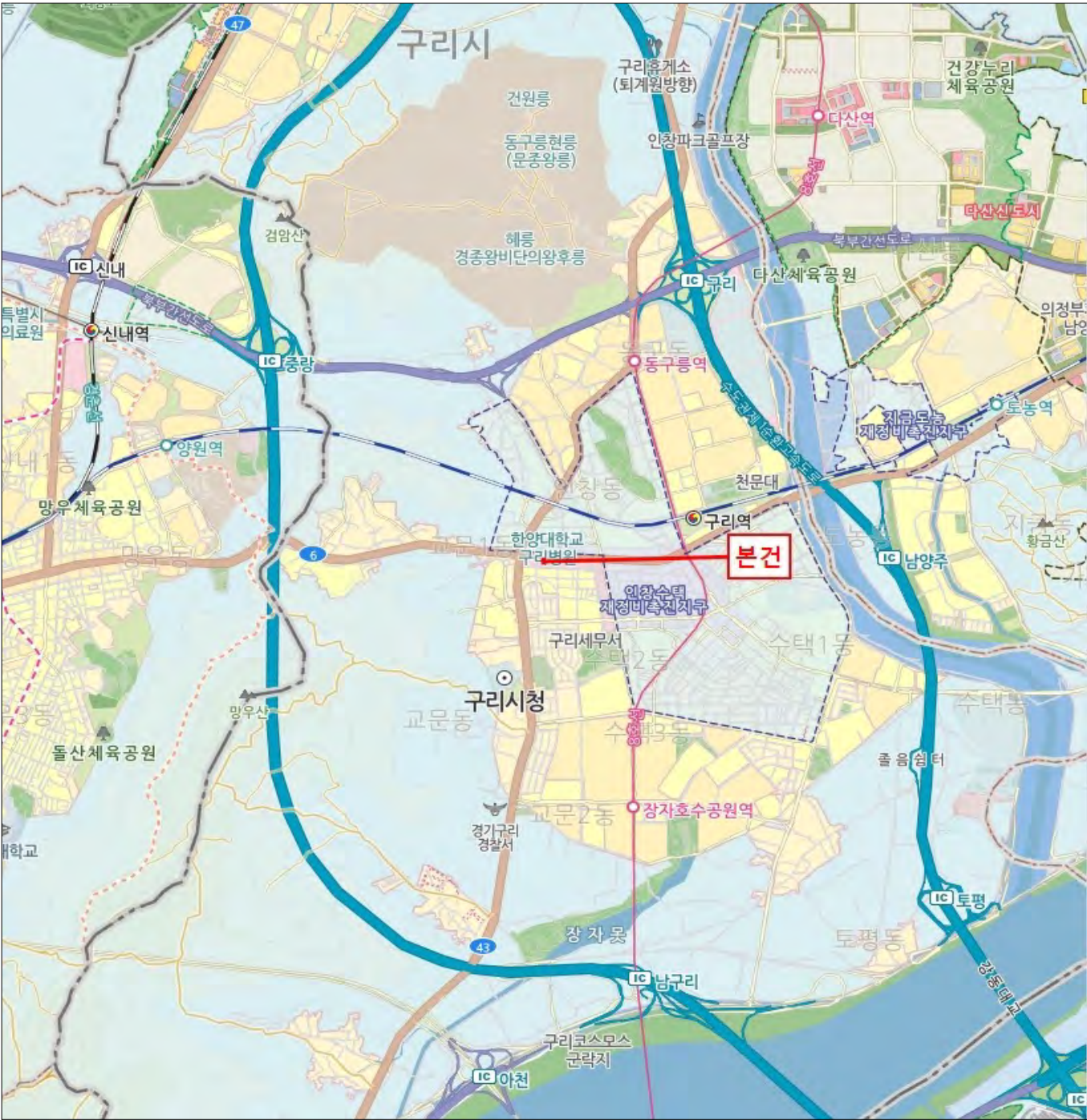
(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1 가	경기도 구리시 교문동	203-3	대	일반상업지역	227	227	19,100,000	4,335,700,000	
	" [도로명] 경기도 구리시 경춘로 152-1	203-3 위지상	점포	철근콘크리트조 스라브 2층					
				1층	72.01	144.02	200,000	28,804,000	관찰감가 1,000,000 x10/50
				2층	72.01				
	합 계							₩4,364,504,000 - 이 하 여 백 -	

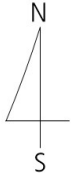
광역위치도



소재지	경기도 구리시 교문동 203-3 [경춘로 152-1]
-----	----------------------------------

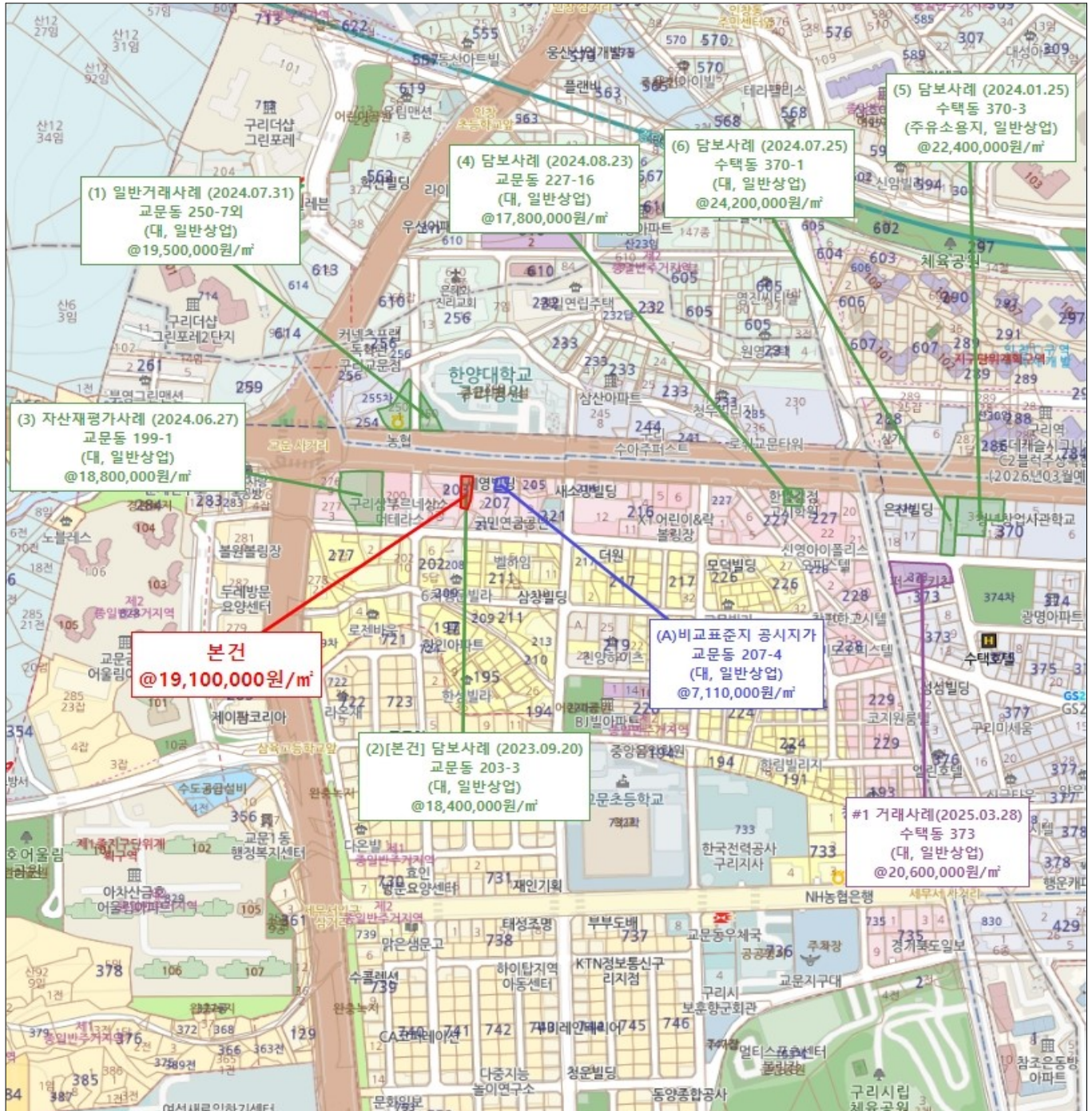


상 세 위 치 도

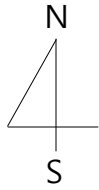


소재지

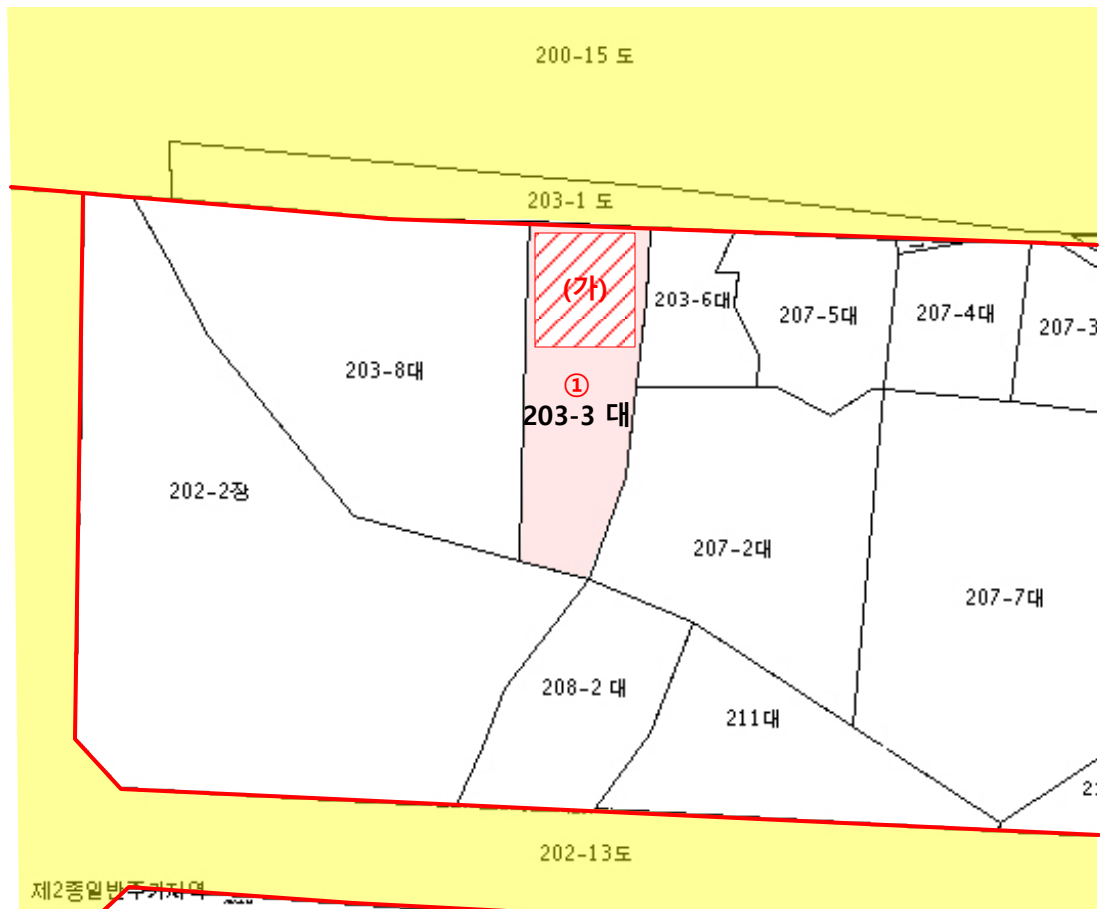
경기도 구리시 교문동 203-3
[경춘로 152-1]



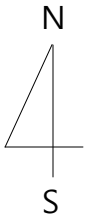
지 적 개 황 도



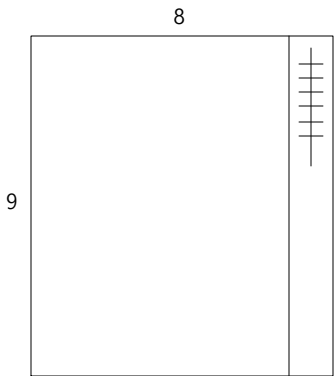
S = 1/600



건 물 개 황 도



S = 1/200



(가) 1,2층(동일)
[공부면적 : 72.01㎡]

<면적산출근거>
(가) 1,2층(동일) 각 : 8x9≒72㎡

사진용지



본건이 속한 전경

사진용지



주위 전경

사진용지



주위 전경

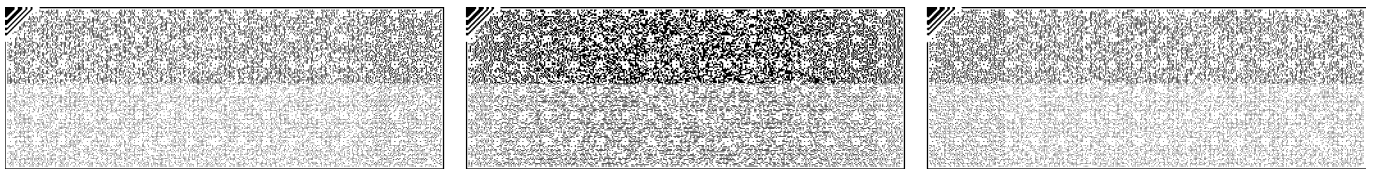


발급번호 : 202541310002023317

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 10/ 16

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	백미진	주소		
			전화번호	010-3724-0199	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경기도 구리시 교문동		203-3	대	227.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역(일반/생활 숙박시설 및 위락시설 제한{「도시계획조례」[별표8] 참조}), 방화지구, 시가지경관지구(중심) [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		중점경관관리구역(시가지역세권 중점경관관리구역/경의중앙선-구리역, 경춘로 일대), 토지거래계약에 관한허가구역(지정기간:2025. 8. 26.~2026. 8. 25.[허가대상자:외국인 등(부동산거래신고 등에 관한 법률 제2조제4호)]) [이하공란]			
확인도면					법례
					축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 10/ 16					수수료 전자결제 민원
경기도 구리시장					



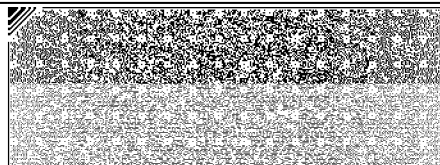
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202541310002023317

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 10/ 16

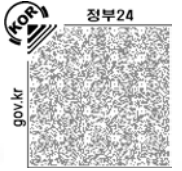
유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 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. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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 : 1760-6015-3337-4698



지적도 등본

발급번호	202541310002023316	처리시각	16시 58분 51초	발급자	정부24
토지소재	경기도 구리시 교문동	지번	203-3번지	축척	도록:1/1200 출력:1/1200

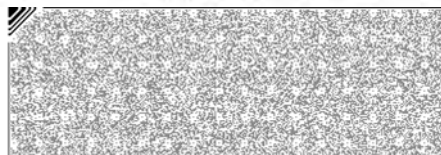
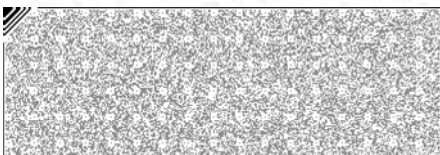


지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 10월 16일
경기도 구리시



◆ 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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1165-1996-009786

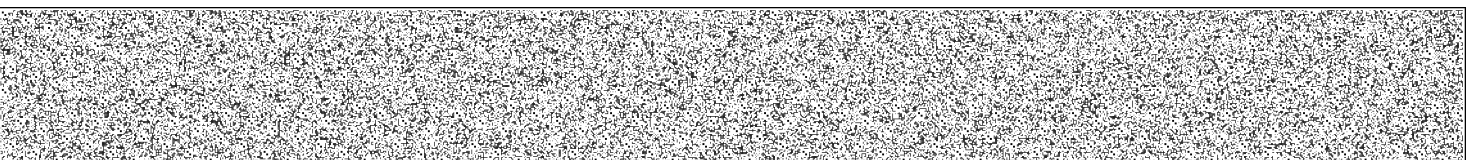


[토지] 경기도 구리시 교문동 203-3

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 4)	1980년6월18일	경기도 남양주군 구리읍 교문리 203-3	대	227㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 16일 전산이기
2		경기도 구리시 교문동 203-3	대	227㎡	1986년1월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 1999년10월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1989년7월18일 제28581호	1989년7월1일 매매	소유자 서혜미 400918-***** 서울 종로구 부암동 302-2
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년11월11일 제27700호	2011년10월31일 도로명주소	서혜미의 주소 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동)
2	압류	1999년10월9일 제26937호	1999년10월5일 압류(장세46120-370)	권리자 국 처분청 종로세무서
3	2번압류등기말소	2000년7월29일 제16050호	2000년7월17일 해제	
4	소유권이전	2017년9월29일	2017년3월18일	소유자 홍정우 680116-*****

[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 116202LOV0519510E010960161000009765800018618001112

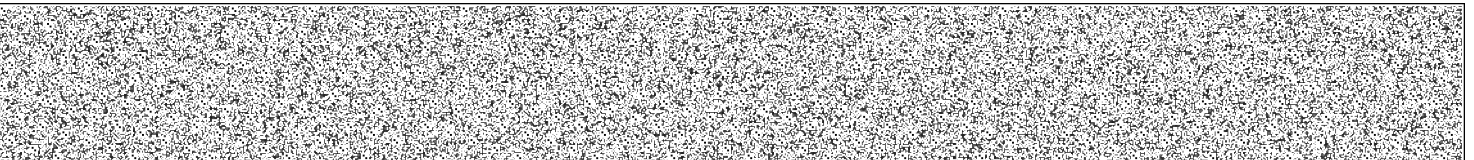
발급확인번호 AAON-KJKQ-7868

발행일 2025/10/16

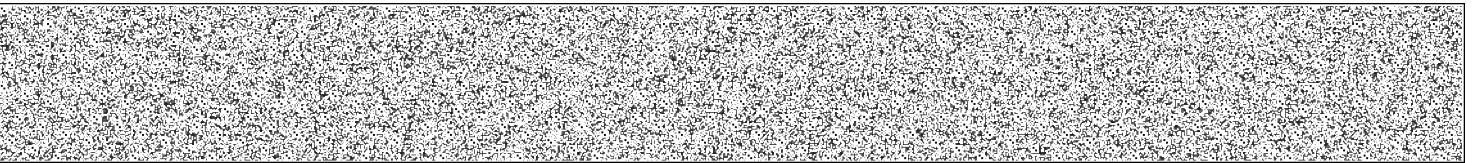
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제18620호	협의분할에 의한 상속	서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동)
5	소유권이전	2023년9월21일 제108416호	2023년9월18일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2023-7372호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

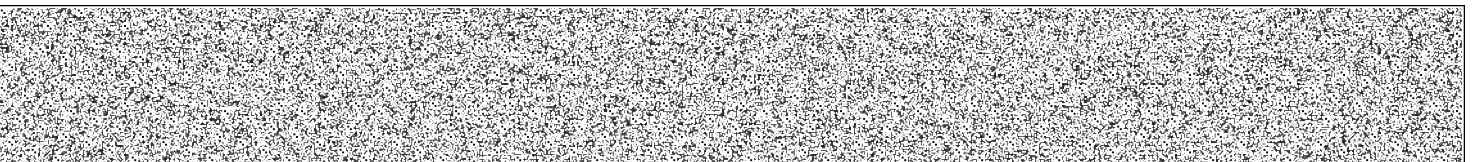
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년7월26일 제18872호	2004년7월26일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 서해마 서울 종로구 부암동 302-2 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0303183 서울 중구 태평로2가 120 (당산동지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3 외 1필자
2	근저당권설정	2009년6월19일 제13970호	2009년6월19일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 주식회사현우비전스 서울특별시 영등포구 여의도동 14-21 엘지클라트 729호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (새검정지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3 외 1필자 건물 서울특별시 종로구 부암동 302-2 토지 서울특별시 종로구 부암동 302-2
3	2번근저당권설정등기말소	2013년6월19일 제13275호	2013년6월19일 일부포기	
4	근저당권설정	2013년7월29일 제16761호	2013년7월29일 설정계약	채권최고액 금228,000,000원 채무자 서해마 서울특별시 종로구 부암동 302-2



순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (세검정지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3 외 1필지
4-1	4변근저당권공동담 보변경			공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3 건물표시변경으로 인하여 2013년10월7일 부기
4-2	4변등기명의인표시 변경	2017년10월27일 제20490호	2017년10월24일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 대출실행센터
4-3	4변근저당권변경	2017년10월27일 제20522호	2017년10월24일 확정채무의 면책적인수	채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동)
5	1변근저당권설정등 기말소	2013년7월29일 제16787호	2013년7월29일 해지	
6	근저당권설정	2013년10월7일 제21350호	2013년10월7일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 영등포구 문래로 82, 111동 404호 (문래동3가,문래힐스테이트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (세검정지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
7	근저당권설정	2014년1월28일 제1673호	2014년1월28일 설정계약	채권최고액 금216,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 영등포구 문래로 82, 111동 404호 (문래동3가,문래힐스테이트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84 (을지로2가) (세검정지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
8	근저당권설정	2016년11월11일 제27726호	2016년11월11일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 강동구 천호대로168길 34-3 (성내동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292

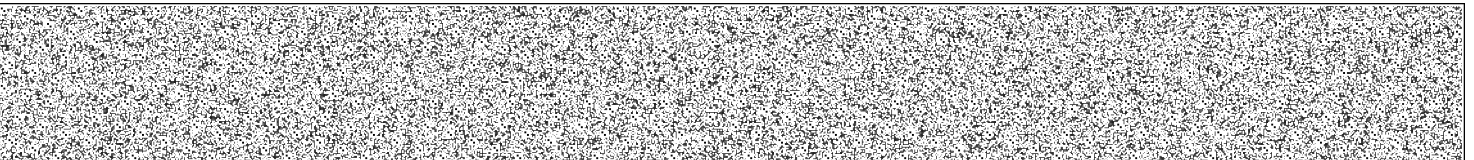


순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강동구 구천면로 331 (암사동) (둔촌지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
9	근저당권설정	2017년12월13일 제26054호	2017년12월13일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 최일영 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292 서울특별시 강동구 구천면로 331(암사동) (고덕동지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
10	근저당권설정	2018년5월10일 제12893호	2018년5월10일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 최일영 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292 서울특별시 강동구 구천면로 331(암사동) (고덕동지점) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
11	근저당권설정	2022년5월30일 제62534호	2022년5월30일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 주식회사굿모닝자산관리대부 180111-1084019 부산광역시 동래구 충렬대로 225, 3층(수안동,엘빌당) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
12	근저당권설정	2022년7월7일 제80174호	2022년7월7일 설정계약	채권최고액 금2,400,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글비석로24길 7(상계동) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
13	4번근저당권설정, 6번근저당권설정,	2022년7월8일 제80843호	2022년7월8일 해지	



순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	7번근저당권설정등기말소			
14	8번근저당권설정, 9번근저당권설정, 10번근저당권설정등기말소	2022년7월11일 제81354호	2022년7월8일 해지	
15	11번근저당권설정등기말소	2022년7월11일 제81355호	2022년7월8일 해지	
16	근저당권설정	2022년10월13일 제116601호	2022년10월13일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글비석로24길 7(상계동) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
17	근저당권설정	2023년2월20일 제15625호	2023년2월20일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글비석로24길 7(상계동) 공동담보 건물 경기도 구리시 교문동 203-3
18	12번근저당권설정, 16번근저당권설정, 17번근저당권설정등기말소	2023년9월21일 제108415호	2023년9월21일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경기도 구리시 교문동 203-3

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

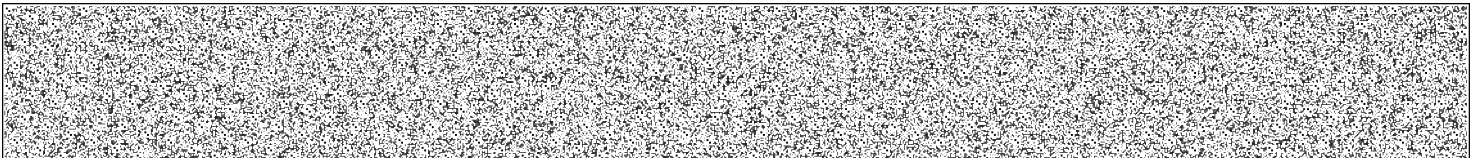
전산운영책임관



* 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 116202LOV0519510E010960161000009765800068618001112

발급확인번호 AAON-KJKQ-7868

발행일 2025/10/16

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 1165-1996-009786

[토지] 경기도 구리시 교문동 203-3 대 227㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주 식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

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(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1165-1996-062261

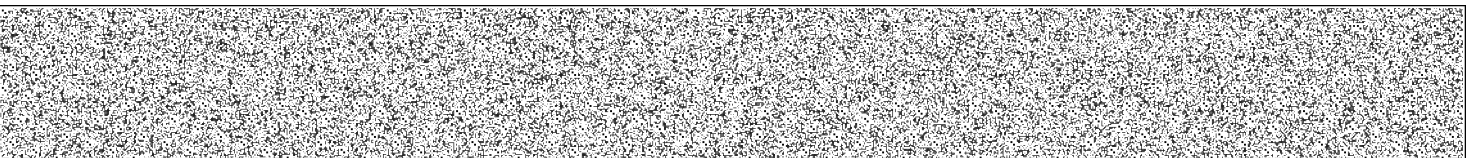


[건물] 경기도 구리시 교문동 203-3

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1989년7월18일	경기도 구리시 교문동 203-3, 203-7	철근콘크리트조 스투브 2층 점포 1층 72.01㎡ 2층 72.01㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 16일 전산이기
2	2013년10월7일	경기도 구리시 교문동 203-3 [도로명주소] 경기도 구리시 경춘로 152-1	철근콘크리트조 스투브 2층 점포 1층 72.01㎡ 2층 72.01㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1989년7월18일 제28581호	1989년7월1일 매매	소유자 서혜미 400918-***** 서울 종로구 부암동 302-2 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년11월11일 제27700호	2011년10월31일 도로명주소	서혜미의 주소 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동)
2	소유권이전	2017년9월29일 제18620호	2017년3월18일 협의분할에 의한 상속	소유자 홍정우 680116-***** 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동)
3	소유권이전	2023년9월21일 제108416호	2023년9월18일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,

[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.



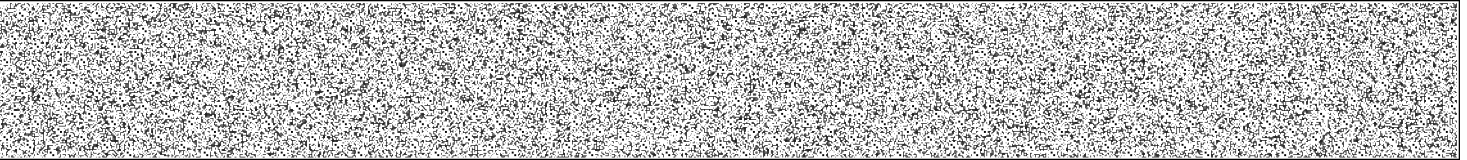
발행번호 116202LOV0519510E010960161000062265900016122001112

발급확인번호 AAON-KJOR-2613

발행일 2025/10/16

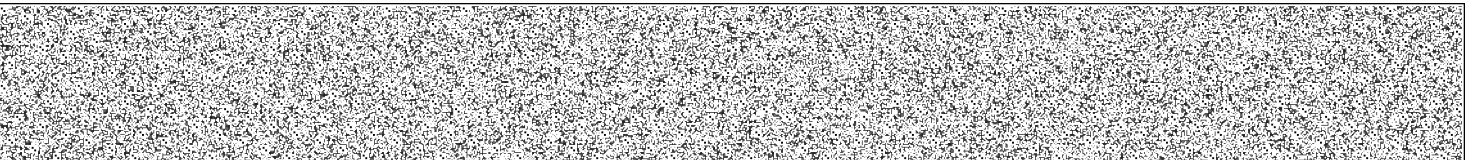
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				33층 (삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2023-7371호
3-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년4월25일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년7월26일 제18872호	2004년7월26일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 사해미 서울 종로구 부암동 302-2 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0303183 서울 중구 태평로2가 120 (당산동지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
2	근저당권설정	2009년6월19일 제13970호	2009년6월19일 설정계약	채권최고액 금429,000,000원 채무자 주식회사현우비전스 서울특별시 영등포구 여의도동 14-21 엘지클라트 729호 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (새검정지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3 건물 서울특별시 종로구 부암동 302-2 토지 서울특별시 종로구 부암동 302-2
3	2번근저당권설정등기말소	2013년6월19일 제13275호	2013년6월19일 일부포기	
4	근저당권설정	2013년7월29일 제16761호	2013년7월29일 설정계약	채권최고액 금228,000,000원 채무자 사해미 서울특별시 종로구 부암동 302-2

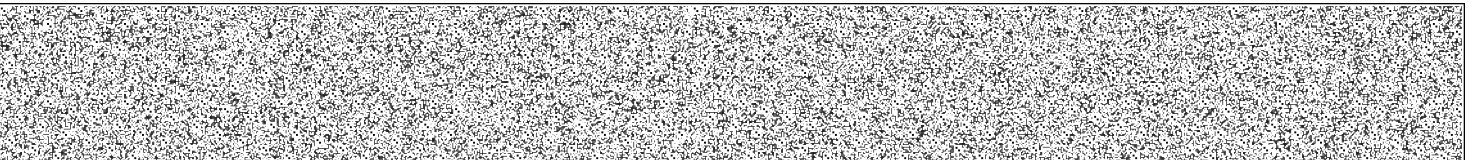


[건물] 경기도 구리시 교문동 203-3

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (세검정지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
4-1	4번등기명의인표시 변경	2017년10월27일 제20490호	2017년10월24일 취급지점변경	주식회사국민은행의 취급지점 대출실행센터
4-2	4번근저당권변경	2017년10월27일 제20522호	2017년10월24일 확정채무의 면책적인수	채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동)
5	1번근저당권설정등기말소	2013년7월29일 제16787호	2013년7월29일 해지	
6	근저당권설정	2013년10월7일 제21350호	2013년10월7일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 영등포구 문래로 82, 111동 404호 (문래동3가,문래힐스테이트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (세검정지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
7	근저당권설정	2014년1월28일 제1673호	2014년1월28일 설정계약	채권최고액 금216,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 영등포구 문래로 82, 111동 404호 (문래동3가,문래힐스테이트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84 (을지로2가) (세검정지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
8	근저당권설정	2016년11월11일 제27726호	2016년11월11일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 강동구 천호대로168길 34-3 (성내동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292 서울특별시 강동구 구천면로 331 (암사동) (둔촌지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
9	근저당권설정	2017년12월13일	2017년12월13일	채권최고액 금240,000,000원



순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제26054호	설정계약	채무자 최일영 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292 서울특별시 강동구 구천면로 331(암사동) (고덕동지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
10	근저당권설정	2018년5월10일 제12893호	2018년5월10일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 최일영 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8(부암동) 근저당권자 강동농업협동조합 114836-0000292 서울특별시 강동구 구천면로 331(암사동) (고덕동지점) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
11	근저당권설정	2022년5월30일 제62534호	2022년5월30일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 주식회사굿모닝자산관리대부 180111-1084019 부산광역시 동래구 충렬대로 225, 3층(수안동, 엘빌딩) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
12	근저당권설정	2022년7월7일 제80174호	2022년7월7일 설정계약	채권최고액 금2,400,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글바석로24길 7(상계동) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
13	4번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정등 기말소	2022년7월8일 제80843호	2022년7월8일 해지	
14	8번근저당권설정, 9번근저당권설정,	2022년7월11일 제81354호	2022년7월8일 해지	



순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	10번근저당권설정등기말소			
15	11번근저당권설정등기말소	2022년7월11일 제81355호	2022년7월8일 해지	
16	근저당권설정	2022년10월13일 제116601호	2022년10월13일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글비석로24길 7(상계동) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
17	근저당권설정	2023년2월20일 제15625호	2023년2월20일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 홍정우 서울특별시 종로구 창의문로11가길 8 (부암동) 근저당권자 노원새마을금고 111344-0003424 서울특별시 노원구 한글비석로24길 7(상계동) 공동담보 토지 경기도 구리시 교문동 203-3
18	12번근저당권설정, 16번근저당권설정, 17번근저당권설정등기말소	2023년9월21일 제108415호	2023년9월21일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

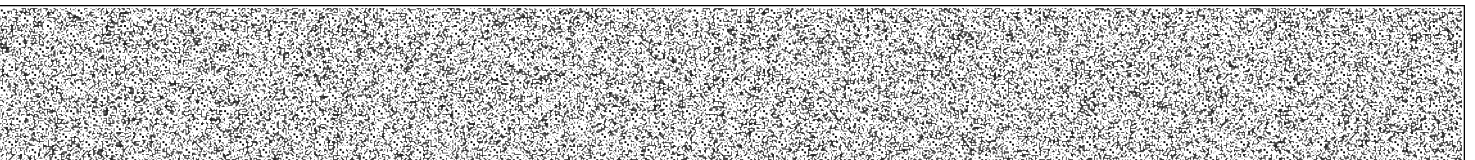
전산운영책임관



* 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 116202LOV0519510E010960161000062265900056122001112

발급확인번호 AAON-KJOR-2613

발행일 2025/10/16

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 1165-1996-062261

[건물] 경기도 구리시 교문동 203-3

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년4월25일 부기	대한토지신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

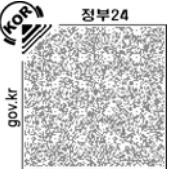
- 기록사항 없음

[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.



문서확인번호 : 1760-6014-9867-0629



1/1

토지 대장

고유번호	4131010400-10203-0003		
토지소재	경기도 구리시 교문동		
지 번	203-3	축 척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202541310-00202-3313
장 번 호	1-1	처리시각	16시 57분 54초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소				
			변 동 원 인		성명 또는 명칭			등 록 번 호	
(08) 대	*227*	(51) 1986년 01월 01일 행정관할구역변경	2023년 09월 21일		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)				
			(03)소유권이전		대한토지신탁주식회사			110111-1*****	
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일		1986년 08월 01일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토 지 등 급 (기준수확량등급)		185	196	209	216	224	230	237	243
개별공시지가기준일		2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)		5,445,000	5,692,000	6,321,000	7,212,000	6,727,000	6,756,000	7,038,000	

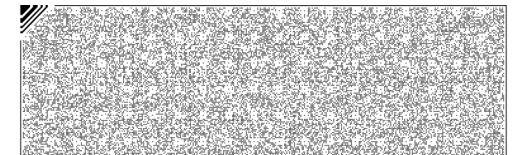
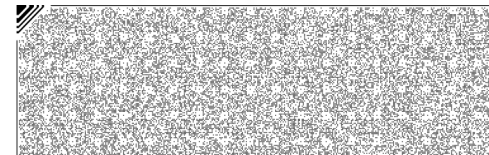
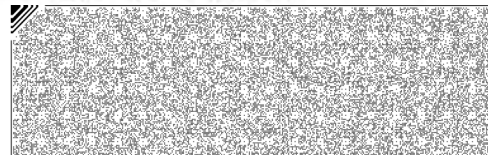
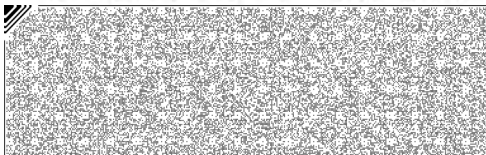
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 10월 16일

경기도 구리시장



◆ 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 2120042100003083		고유번호 4131010400-1-02030003		명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대
대지위치 경기도 구리시 교문동		지번 203-3		도로명주소 경기도 구리시 경춘로 152-1 (교문동)	
*대지면적 0 m ²	연면적 144.02 m ²	*지역		*지구	*구역
건축면적 72.01 m ²	용적률 산정용 연면적 144.02 m ²	주구조 철근콘크리트조스라브집		주용도 점포	층수 지하: 층, 지상: 2층
*건폐율 0 %	*용적률 0 %	높이 m		지붕	부속건축물 동 m ²
*조경면적 m ²	*공개 공지·공간 면적 m ²	*건축선 후퇴면적 m ²		*건축선후퇴 거리 m	

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	철근콘크리트조스라브집	점포	72.01	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동,아셈타워)	1/1	2023.9.21.
주1	2층	철근콘크리트조스라브집	점포	72.01	110111-1*****			소유권이전
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		
					※이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

구리시장



발급일: 2025년 10월 16일
담당자:
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 구리시 교문동	명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	0호/0가구/0세대
203-3		경기도 구리시 경춘로 152-1 (교문동)	
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일
설계자			자주식	대	대	대	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	착공일
공사감리자			기계식	대	대	대		형식	지상	개
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대		용량	지하	개
				대	대	대				1979.1.0.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L		
			기초형식 [] 지내력기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2010.4.21.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (용적율 산정용 연면적: '0' → '144.02', 건축면적: '0' → '72.01') 직권변경 - 이하여백 -				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

