

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 강북구 미아동 8-125 소재
부동산

주식회사진현개발 소유물

N02024-0725-0002

2024-07-26

은평제일신용협동조합 뉴타운지점



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)778-8080

전송:031)778-8090

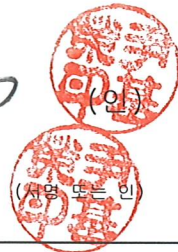


(토지·건물)감정평가표

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

감정평가사
윤기영

(주)나라감정평가법인 동부지역본부
본부장 윤기영

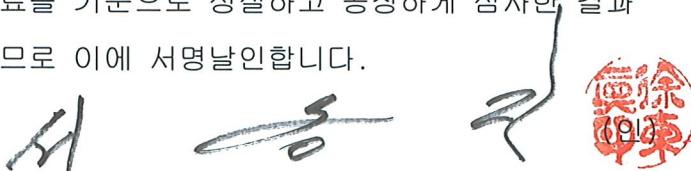


감정평가액	칠억오백삼십이만오천사백이십원정 (₩705,325,420.-)				
의뢰인	은평제일신용협동조합 뉴타운지점장	감정평가 목 적	공매(NPL)		
제출처	은평제일신용협동조합 뉴타운지점	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	주식회사진현개발 (수탁자 : 신영부동산신탁주식회사)	감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2024.07.25	2024.07.25	2024.07.26	

감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	132	토지	132	5,220,000	689,040,000
	건물	176.92	건물	176.92	-	16,285,420
		이	하	여	백	
	합 계					₩705,325,420.-

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

심 사 자 감 정 평 가 사



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 강북구 미아동 8-125		
물건종류	토지, 건물	건물구조	벽돌조 세멘기와
용도지역	제2종일반주거지역	이용상황	주택
개별공시지가	@2,728,000원/㎡	도로조건	소로한면

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	132	5,220,000	689,040,000	97.7%
건물	176.92	-	16,285,420	2.3%
합계			705,325,420	100.0%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
2종일주	기존주택지대	대	소로한면	5,200,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 참고 및 유의사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 “창문여자고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 본건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정 시 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 25일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 07월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 07월 25일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2024년 07월 26일)

【도로명 주소 : 서울특별시 강북구 월계로21길 30(미아동), 미아동 8-125】

전입세대주	전 입 일 자	등록구분	동거인 사항	거주 유.무	비 고
이영순	2014-09-23	말소	동거인	미상임	-
정백규	2021-05-04	거주자	동거인	미상임	-

2) 기 타

본건은 건물은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 불가능한 바, 건물개황도는 공부상의 용도를 기재하였으니 공매 진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

서울특별시 강북구 미아동 8-125

토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	8-125	대	132	단독 주택	2종일주	소로 한면	세장형 완경사	2,728,000
	합 계			132					
건물	기호	구 조		총면적 (㎡)	용 도		층 수		사용승인일자
	가	벽돌조 세멘기와		176.92	주택		지하1/지상2		1976.07.06
	합 계			176.92					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 “창문여자고등학교” 북동측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건과 접한 공도를 경유하여 동으로 남측으로 “월계로”, “장위로” 등과 연계 되어 있음.
전 철 역 과 의 거 리	인근에 전철역 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	도보로 약 5분 내외의 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 인근은 중급 규모의 아파트 단지 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서, 부근에 생활편의시설이 소재하는 등 제반주위환경은 보통 시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	세장형 완경사지를 자체 등고 평탄하게 부지 조성한 토지임.
이 용 상 황	단독주택의 건부지로 이용 중임.
인접도로 상태	본건 북서측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있으며, 포장 및 관리상태 양호함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 상대보호 구역, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인), 대공방어협조구역 (77-257m), 정비구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

지 적 개 황 도	사 진
후첨 "지적개황도" 참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	벽돌조 세멘기와 및 슬래브지붕 2층건으로서, 외벽 : 치장벽돌쌓기, 창호 : 알미늄샷시 창호임.						
이 용 상 황	본건 전체를 주택 등으로 이용 중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	-	○	-	-	-
부 합 물 및 종 물 관 계	-						
공부와의 차이 그 밖의 사항	-						

건 물 배 치 도	사 진
후첨 "건물이용 및 임대상황"참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【서울특별시 강북구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	미아동 8-128	대	136	단독주택	2종일주	소로한면	세장형 /완경사	2,871,000
#B	미아동 8-98	대	136	단독주택	2종일주	소로한면	정방형 /완경사	2,756,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【서울특별시 강북구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.06.30	0.828	2024년 6월까지 누계
2024.05.01. ~ 2024.06.30	0.157	2024년 6월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.25.)	0.960	$(1 + 0.00828) \times (1 + 0.00157 \times 25/30) \approx 1.00960$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 07월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 06월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	전기, 가스, 오수, 고압선 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 #A와 개별요인 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25. 선고 2002두5054 외))등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡) (개별공시지가) (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가 목적
		면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	기준시점		
#1	미아동 8-128	대	2종일주	소로한면	5,200,000	707,200,000	경매
		136	단독주택	세장형/완경사	(2,868,000)		2024.04.26
#2	미아동 8-153	대	2종일주	세로(가)	4,110,000	489,090,000	가사소송
		119	단독주택	정방형/완경사	(2,680,000)		2022.09.27
#3	미아동 8-124	대	2종일주	소로한면	5,210,000	687,720,000	담보
		132	단독주택	세장형/완경사	(2,728,000)		2024.03.19
#4	미아동 8-125	대	2종일주	소로한면	4,090,000	539,880,000	본건담보
		132	단독주택	세장형/완경사	(2,648,000)		2021.09.14

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(감정평가사례) : 협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 강북구 미아동 54-167				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	116	3,480,000	612,500,000
	건 물	단독주택		89.91	1970.08.13	2024.03.08
토지단가		$[612,500,000 - \{(900,000 \times 5/45 \times 89.91)\} / 116] \approx 5,200,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \text{건물가격}] / \text{토지면적} = \text{토지 거래단가}$				
토지특성		세로(가)/가장형 평지				
건물구조		연와조				
기타사항		건물 내용 연수 만료로 인하여 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 하였음.				

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
2종일주	기존주택지대	대	소로한면	5,200,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/m ²)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	5,200,000	-	1.00458	1.00	1.000	5,223,816	1.802
#A	2,871,000	-	1.00960	-	-	2,898,562	
사정보정	-						
시점수정	【서울특별시 강북구 주거지역】 2024.04.26. ~ 2024.07.25						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지#A와 사례는 동일 물건으로 개별요인 동일함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.80
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 80% 상향보정 하였음.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,871,000	1.00960	1.00	1.000	1.80	5,217,411	5,220,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	132	5,220,000	689,040,000	-
합계	132		689,040,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 강북구 미아동 54-167				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	116	3,480,000	612,500,000
	건 물	단독주택		89.91	1970.08.13	2024.03.08
토지단가		$[612,500,000 - \{(900,000 \times 5/45 \times 89.91)\} / 116] \approx 5,200,000\text{원/m}^2$ [거래가격 - 건물가격] / 토지면적 = 토지 거래단가				
토지특성		세로(가)/가장형 평지				
건물구조		연와조				
기타사항		건물 내용 연수 만료로 인하여 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 하였음.				
거래사례 선정의견		위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.				

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
서울특별시 강북구 주거지역	2024.03.08. ~ 2024.07.25	0.676	1.00676

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.10	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.001
결정 의견	본건은 거래사례 #1 대비 가로조건(가로의 폭)에서 우세하나, 접근조건(인근 교통시설 및 상가와와의 접근성)에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,200,000	1.00	1.00676	1.00	1.001	5,240,387	5,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	132	5,240,000	691,680,000	-
합계	132		691,680,000	

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	689,040,000	691,680,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	132	5,220,000	689,040,000	-
합계	132		689,040,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 건축물 재조달원가 자료집【2023년 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-3-1	일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀/ 시멘트기와	5	1,134,000	45 (40~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	벽돌조 세멘기와	900,000	지1층
		600,000	1층 ~ 3층 주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	900,000	-	900,000	1, 2층
	600,000	-	600,000	지층

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 지속적인 유지·보수 및 대수선 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가를 병용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인 일자	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존연수	비 고
가	1976.07.06	45	48	40	5	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	주택	900,000	5	45	100,000	1, 2층
	창고, 보일러실	600,000	5	45	66,000	지층

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	135.55	100,000	13,555,000	1, 2층
	41.37	66,000	2,730,420	지층
합 계	176.92		16,285,420	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²) 및 수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	132	5,220,000	689,040,000	-
건 물	176.92	-	16,285,420	-
합 계			705,325,420	

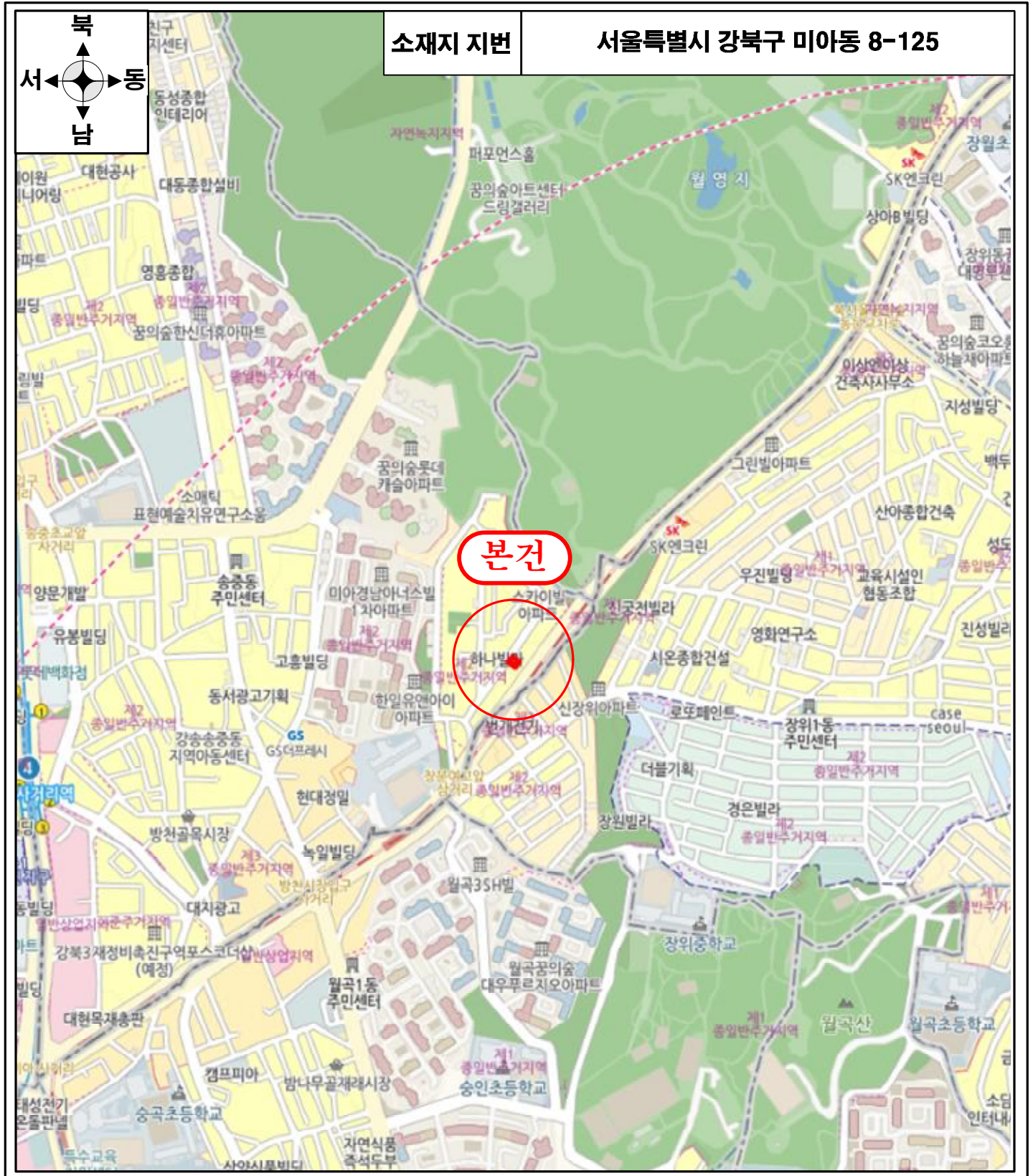
2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 또는 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
1 <								

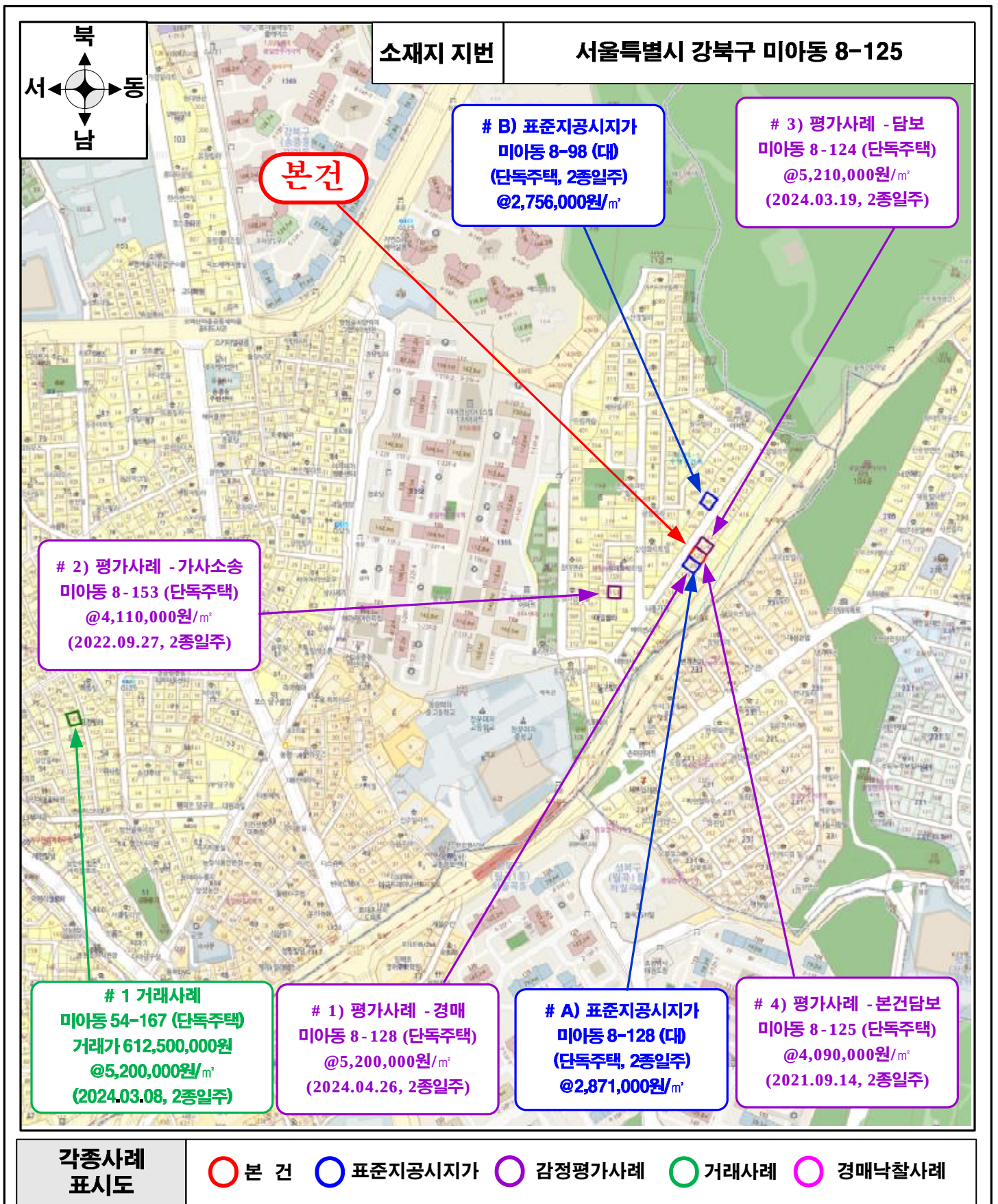
광역위치도



각종사례
표시도

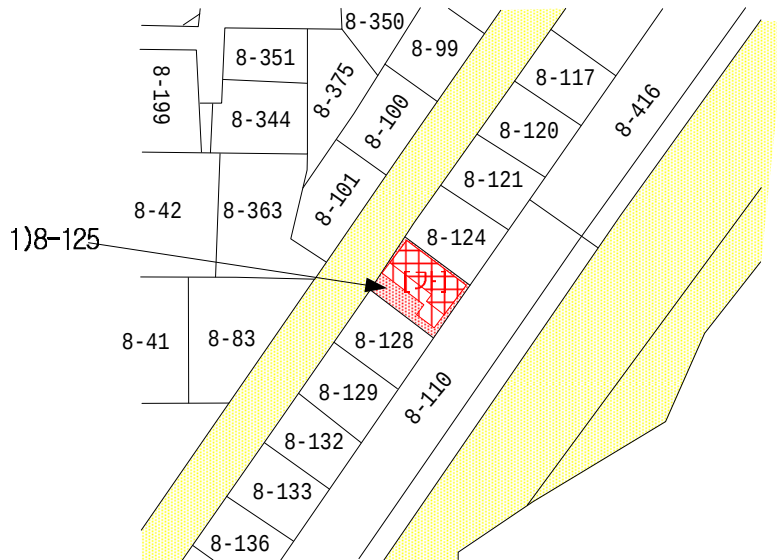
○ 본 건
 ○ 표준지공시지가
 ○ 감정평가사례
 ○ 거래사례
 ○ 경매낙찰사례

상세위치도



지 적 개 황 도

지적 개황도 :S=1/1,200

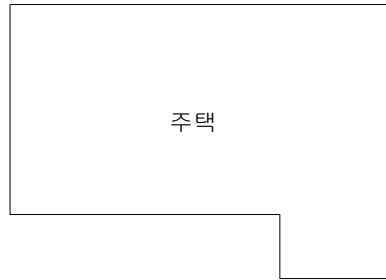


범 례

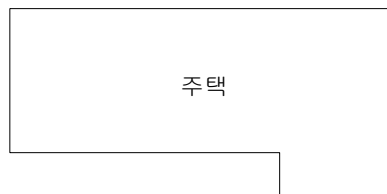
- | | | | | |
|-----------|--------|-----------|---------|--------------|
| 감정평가 대상토지 | 1층 건물 | 2층 건물 | 3층이상 건물 | 제시외, 부합물, 종물 |
| 도로 | 구거, 하천 | 감정평가 외 건물 | | |

건물 개황도 및 이용상태

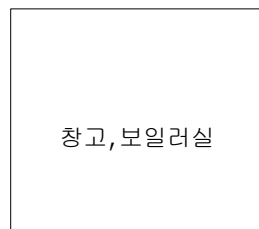
건물 개황도 : S=None Scale



[기호 (가)1층 공부면적:80.87㎡]



[기호 (가)2층 공부면적:54.68㎡]



[기호 (가)지층 공부면적:41.37㎡]

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4811-3703-5702-0650	발급일자	2024년 7월 26일 10:21:07
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 강북구 월계로21길 30(미아동)
	지번 주소	서울특별시 강북구 미아동 8-125

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 영순 (李英順)	2014-09-23	말소	동거인				
	최초 전입자	2014-09-23							
2	세대주	정 백규 (鄭百奎)	2021-05-04	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-05-04							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 7월 26일

성남시 분당구청장

담당자 의견



서류발행일:
2024.07.26

성남시 분당구청장
(수인증지가 인영(첨부)되지 아니한
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

사 진 용 지

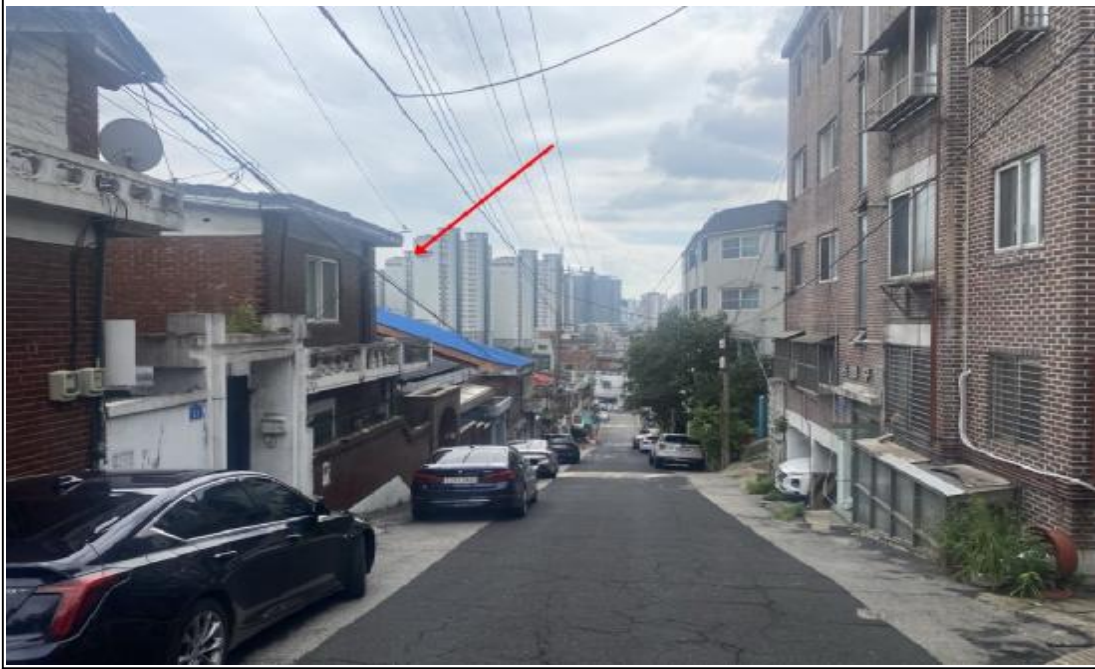


본건전경1



본건전경2

사 진 용 지



주위환경 (북측에서촬영)



주위환경 (남서측에서촬영)

(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)13595 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02024-0725-0002

시행일자 : 2024-07-26

수 신 : 은평제일신용협동조합 뉴타운지점장

참 조 : 주식회사 진현개발 소유물

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접 수	일 시 간		결 재 · 공 람		
	수 번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-07-25자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 강북구 미아동 8-125 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 조사자 : 윤지완 차장(010-4029-2742)

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주)나라감정평가법인

동부지역본부 본부장 윤 기 영

감정평가 보수료 청구서

은평제일신용협동조합 뉴타운지점장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : N02024-0725-0002

一金구십오만삼천칠백원整 (\953,700.-)

의뢰문서번호 : -

의뢰일자 : 2024-07-25

건명 : 서울특별시 강북구 미아동 8-125 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		743,834	$((705,325,420 \times 9/10,000) \times 0.8) + 236,000 = 743,834$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	10,000	
	여비교통비	93,000	
	공부발급비	3,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	18,000	
	실비 소계	124,000	
소계		867,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		86,700	소계 금액의 10%
합계		953,700	
기납부착수금		0	
정산청구액		953,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0725-0002" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

신협 01291-12-003993

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 윤기영



문서확인번호: 1721-8727-8393-0579

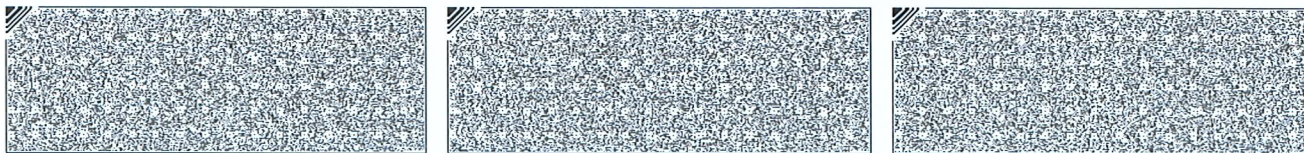


발급번호 : 202411305002335528

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 25

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	나라감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(㎡)
	서울특별시 강북구 미아동			8-125	대	132.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인온관할교육청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역 [이하공란]				
확인도면				법례		
				☐ 도시지역 ☒ 제2종일반주거지역 ☐ 토지거래계약에관한허가구역 ☐ 정비구역 ☐ 건축선 ☐ 대로3류(폭 25m~30m) ☐ 도시철도 ☐ 법정동		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 07/ 25 서울특별시 강북구청				축척 1/900		
				수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원		



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



문서확인번호 : 1721-8726-9122-8900



지적도 등본

발급번호	202411305002335523	처리시각	10시 58분 20초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강북구 미아동	지번	8-125번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200
					

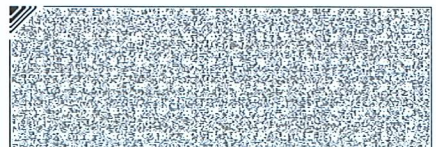
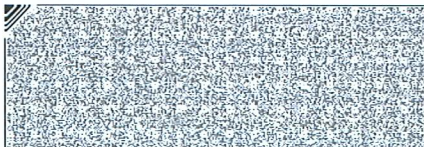
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 07월 25일

서울특별시 강북구청장인



◆ 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 1160-1996-316593



[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

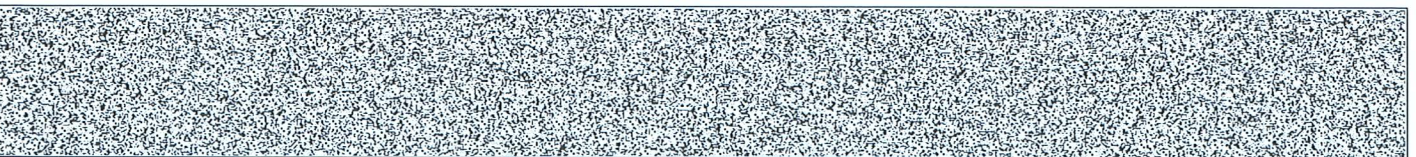
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
± (전 2)	1990년6월29일	서울특별시 도봉구 미아동 8-125	태	132㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 30일 전산이기
2		서울특별시 강북구 미아동 8-125	대	132㎡	1995년3월1일 행정구역변경으로 인하여 2001년5월31일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 11)	소유권이전	1999년6월2일 제47419호	1999년5월10일 매매	소유자 이영순 440625-***** 서울 강북구 미아동 8-125 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 30일 전산이기
2	소유권이전	2018년1월30일 제4342호	2017년12월17일 협의분할에 의한 상속	소유자 노영원 390928-***** 서울특별시 강북구 월계로21길 30(미아동)
3	소유권이전	2018년5월17일 제23892호	2018년3월14일 매매	소유자 주식회사성우에스아이 210111-0062928 서울특별시 도봉구 도봉로 517,3층(쌍문동) 매매목록 제2018-712호
4	소유권이전	2020년3월9일 제59253호	2020년3월5일 매매	소유자 주식회사진현개발 110111-0907860 서울특별시 송파구 충민로 66,엘 9098호(문정동,가든파이어브라이프) 매매목록 제2020-1425호

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



발행번호 116202260001940710109632510GA01650590N019307321112

발급확인번호 AANF-KZPW-5938

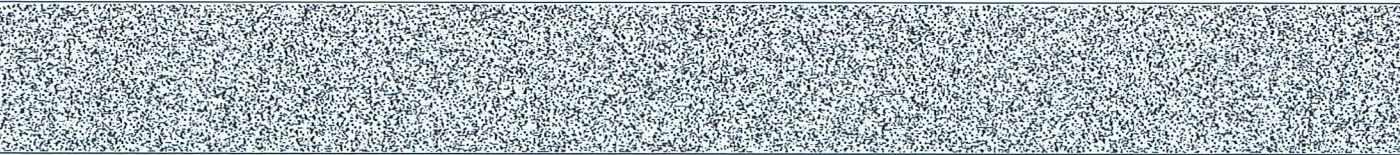
발행일 2024/07/25

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년10월12일 제203539호	2020년4월20일 본점이전	주식회사진현개발의 주소 서울특별시 송파구 마천로28길 3-24, 103호(오금동,스타팰리스)
5	소유권이전	2023년2월28일 제24817호	2023년2월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-2082호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년11월30일 제72272호	2010년11월30일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 이영순 서울 강북구 미아동 8-125 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 회현동1가 203 (월곡동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강북구 미아동 8-125
2	1번근저당권설정등기말소	2011년5월2일 제28764호	2011년5월2일 해지	
3	근저당권설정	2018년9월6일 제43787호	2018년9월4일 설정계약	채권최고액 금208,800,000원 채무자 주식회사성우에스아아 서울특별시 도봉구 도봉로 517,3층(쌍문동) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (창동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강북구 미아동 8-125
4	3번근저당권설정등기말소	2020년9월4일 제197735호	2020년9월4일 해지	
5	근저당권설정	2021년10월12일 제203540호	2021년10월12일 설정계약	채권최고액 금3,600,000,000원 채무자 주식회사이엘산업 경기도 양주시 백석읍 중앙로223번길 36,



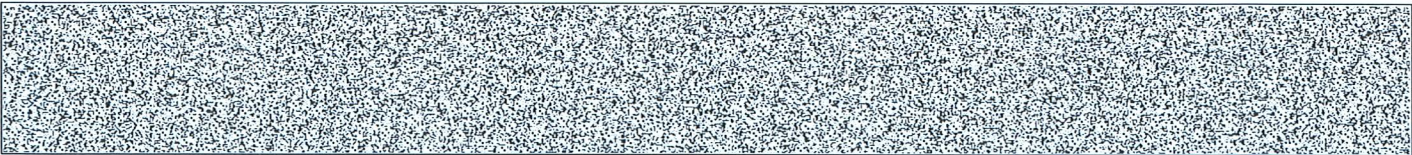
[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2층 근저당권자 오케이캐피탈주식회사 110111-0175087 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층(남대문로4가, 서울상공회의소) 공동담보목록 제2021-750호
6	5번근저당권설정등기말소	2022년8월25일 제124171호	2022년8월12일 일부포기	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2018-712			
거래가액	금480,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	3	2018년3월14일 매매	
2	[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	3	2018년3월14일 매매	
목록번호	2020-1425			
거래가액	금530,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	4	2020년3월5일 매매	
2	[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	4	2020년3월5일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

관할등기소 서울북부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

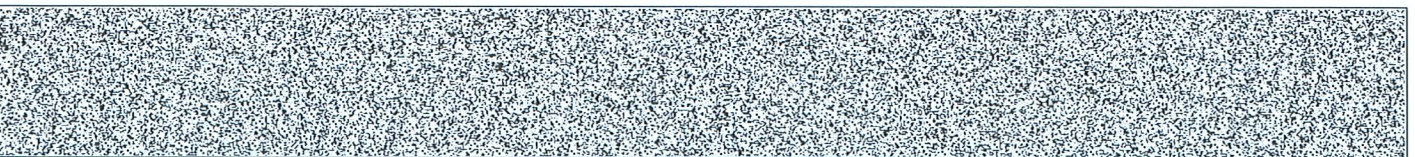
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 116202260001940710109632510GA01650590N049307321112

발급확인번호 AANF-KZPW-5938

발행일 2024/07/25

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 1160-1996-316593

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125 대 132㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	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 1160-1996-341993



[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

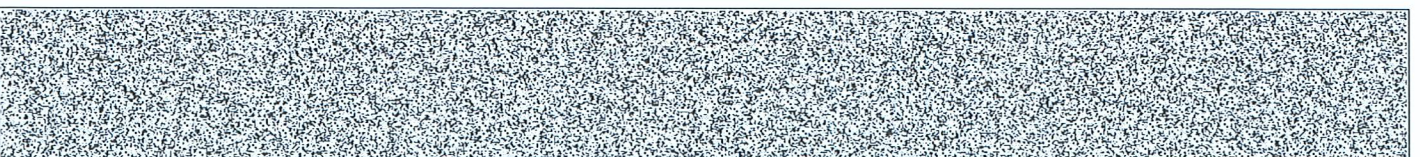
【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
± (전 3)	1990년6월29일	서울특별시 강북구 미아동 8-125	벽돌조 세멘기와맞슬래브지붕 2층 주택 1층 80.87㎡ 2층 54.68㎡ 지층 41.37㎡ (내역:지층 창고 보일러실 2층중 1.89 세멘기와)	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 30일 전산이기
2		서울특별시 강북구 미아동 8-125 [도로명주소] 서울특별시 강북구 월계로21길 30	벽돌조 세멘기와맞슬래브지붕 2층 주택 1층 80.87㎡ 2층 54.68㎡ 지층 41.37㎡ (내역:지층 창고 보일러실 2층중 1.89 세멘기와)	도로명주소 2012년8월24일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 10)	소유권이전	1999년6월2일 제47419호	1999년5월10일 매매	소유자 이영순 440625-***** 서울 강북구 미아동 8-125 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 30일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시		2011년10월31일	이영순의 주소 서울특별시 강북구 월계로21길

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



발행번호 11620226000194071010963251NAR0419059ADB19307151112

발급확인번호 AANF-KZPX-9930

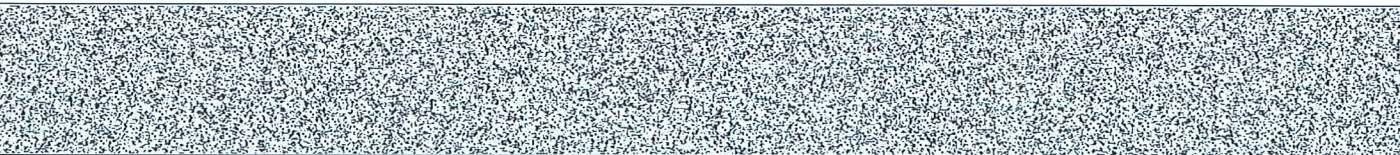
발행일 2024/07/25

[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	변경		도로명주소	30(미아동) 2013년11월12일 부기
2	소유권이전	2018년1월30일 제4342호	2017년12월17일 협의분할에 의한 상속	소유자 노영원 390928-***** 서울특별시 강북구 월계로21길 30(미아동)
3	소유권이전	2018년5월17일 제23892호	2018년3월14일 매매	소유자 주식회사성우에스아이 210111-0062928 서울특별시 도봉구 도봉로 517,3층(쌍문동) 매매목록 제2018-712호
4	소유권이전	2020년3월9일 제59253호	2020년3월5일 매매	소유자 주식회사진현개발 110111-0907860 서울특별시 송파구 충민로 66,엘 9098호(문정동,가든파아브라아프) 매매목록 제2020-1425호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2021년10월12일 제203539호	2020년4월20일 본점이전	주식회사진현개발의 주소 서울특별시 송파구 마천로28길 3-24, 103호(오금동,스타팰리스)
5	소유권이전	2023년2월28일 제24817호	2023년2월27일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동,신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-2083호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2010년11월30일 제72272호	2010년11월30일 설정계약	채권최고액 금96,000,000원 채무자 이영순 서울 강북구 미아동 8-125 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 화현동1가 203 (월곡동지점) 공동담보 토지 서울특별시 강북구 미아동 8-125
2	1번근저당권설정등 기말소	2011년5월2일 제28764호	2011년5월2일 해지	

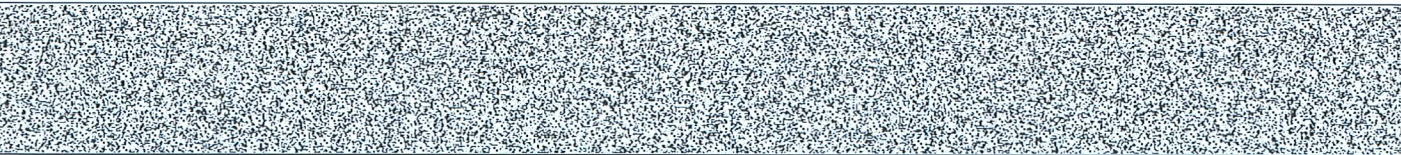


[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2018년9월6일 제43787호	2018년9월4일 설정계약	채권최고액 금208,800,000원 채무자 주식회사성우에스아이 서울특별시 도봉구 도봉로 517,3층(쌍문동) 근저당권자 주식회사우리은행 110111 0023393 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가) (강동지점) 공동담보 토지 서울특별시 강북구 미아동 8-125
4	3번근저당권설정등 기말소	2020년9월4일 제197735호	2020년9월4일 해지	
5	근저당권설정	2021년10월12일 제203540호	2021년10월12일 설정계약	채권최고액 금3,600,000,000원 채무자 주식회사아엘산업 경기도 양주시 백석읍 중앙로223번길 36, 2층 근저당권자 오케이캐피탈주식회사 110111 0175087 서울특별시 중구 새중대로 39, 10층(남태문로4가,서울상공회의소) 공동담보목록 제2021 750호
6	5번근저당권설정등 기말소	2022년8월25일 제124171호	2022년8월12일 일부포기	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2018-712			
거래가액	금480,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	3	2018년3월14일 매매	
2	[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	3	2018년3월14일 매매	



[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

목록번호	2020-1425			
거래가액	금530,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	4	2020년3월5일 매매	
2	[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125	4	2020년3월5일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울북부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

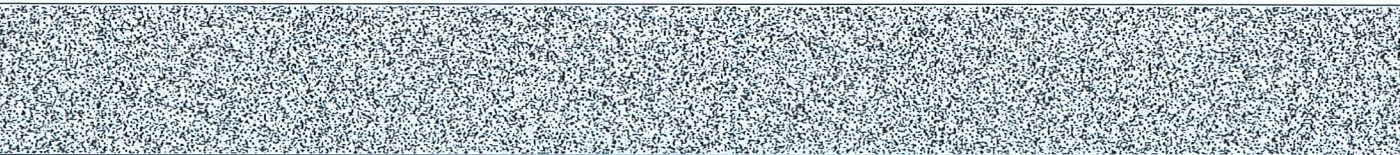
전산운영 책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11620226000194071010963251NAR0419059ADB49307151112 발급확인번호 AANF-KZPX-9930 발행일 2024/07/25

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 1160-1996-341993

[건물] 서울특별시 강북구 미아동 8-125

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

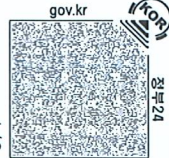
- 기록사항 없음

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.



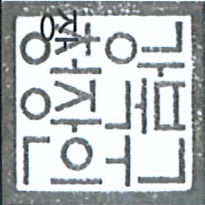
토지 대장

고유번호		1130510100-10008-0125			토지 대장				도면번호		2		발급번호		202411305-00233-5527		
토지소재		서울특별시 강북구 미아동							장 번호		3-1		처리시각		10시 59분 34초		
지 번		8-125		축척		1:1200		소유자				비고		발급자		인터넷민원	
토지 표시																	
지 목		면적(㎡)		사유		변동일자		주소									
						변동원인		성명 또는 명칭		등록번호							
[08]		*132*		(21) 1975년 04월 07일		1977년 11월 04일		8-125									
대				8-25번에서 분할		(03) 소유권이전		송중문				381009-1*****					
(08)		*132*		(51) 1995년 03월 01일		1990년 06월 29일		8-125									
대				도봉구에서 행정관할구역변경		(03) 소유권이전		정화인				270603-2*****					
				---- 이하 여백 ----		1999년 06월 02일		8-389 미아문7동305호									
						(03) 소유권이전		이영순				440625-2*****					
						2000년 03월 08일		8-125									
						(04) 주소변경		이영순				440625-2*****					
등급수정 년월일		1983. 05. 20.		1984. 07. 01.		1989. 01. 01.		1990. 01. 01.		1991. 01. 01.		1992. 01. 01.		1993. 01. 01.		1994. 01. 01.	
		수정		수정		수정		수정		수정		수정		수정		수정	
토지등급 (기준수확량등급)		75		196		198		205		210		216		220		224	
개별공시지가기준일		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/㎡)		2107000		2263000		2410000		2648000		2900000		2725000		2728000			

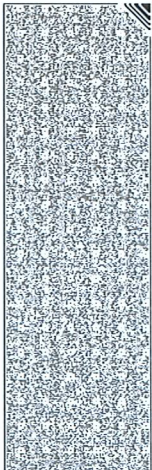
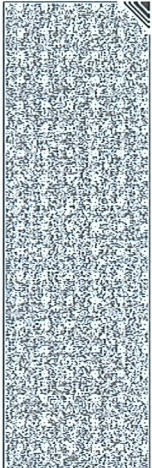
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 25일

서울특별시 강북구청장



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.



고유번호	1130510100-10008-0125			도면번호	2	발급번호	202411305-00233-5527
토지소재	서울특별시 강북구 미아동			장 번호	3-2	처리시각	10시 59분 34초
지 번	8-125	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

토 지 표 시			소 유 자			
지 목	면 적 (㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭		
			2018년 01월 30일	서울특별시 강북구 월계로21길 30(미아동)		
			(03) 소유권이전	노영원		390928-1*****
			2018년 05월 17일	서울특별시 도봉구 도봉로 517, 3층(쌍문동)		
			(03) 소유권이전	주식회사성우에스아이		210111-0*****
			2020년 03월 09일	서울특별시 송파구 충민로 66, 엘-9098호(문정동, 가든파이브라이프)		
			(03) 소유권이전	주식회사전원개발		110111-0*****
			2021년 10월 12일	서울특별시 송파구 마천로28길 3-24, 103호(오금동, 스타팰리스)		
			(04) 주소변경	주식회사전원개발		110111-0*****
등 급 수 정 년 월 일	1995. 01. 01. 수정					
토 지 등 급 (기준수량등급)	227					
개별공시지가기준일						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						

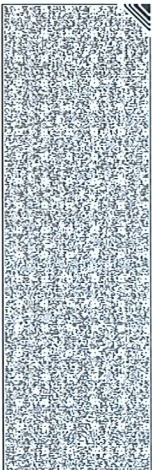
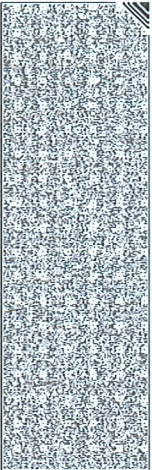
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 7월 25일

서울특별시 강북구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(90V, K)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.



고유번호	1130510100-10008-0125			도면번호	2	발급번호	202411305-00233-5527
토지소재	서울특별시 강북구 미아동			장 번호	3-3	처리시각	10시 59분 34초
지 번	8-125	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

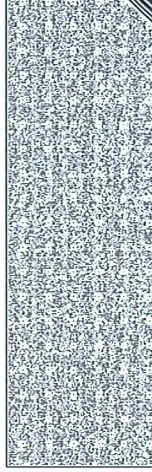
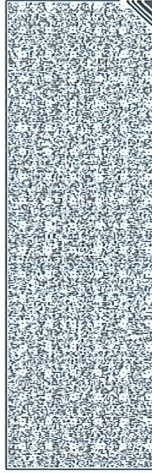
토지 표시		사유		소유자			
				변동일자 변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호
지목	면적(㎡)			2023년 02월 28일	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)		
				(03) 소유권이전	신영부동산신탁주식회사	110111-7*****	
				--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 7월 25일

서울특별시 강북구청
강북구청장



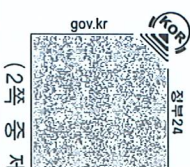
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정복24(90V, K)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)



건물ID	2120041100000677	고유번호	1130510100-1-00080125	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	서울특별시 강북구 미아동	지번	8-125	도로명주소	서울특별시 강북구 월계로21길 30 (미아동)
------	---------------	----	-------	-------	---------------------------

※대지면적	0㎡	연면적	176.92㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적	80.87㎡	용적률 산정용 연면적	135.55㎡	주구조	주용도	단독주택
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	지붕	세멘트와짐, 스리부
※조경면적	㎡	※공개공지·공간면적	㎡	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	㎡

건 축 물 현 황				소유자 현황						
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동원인	
주1	지층	연와조	창고, 보일러실	41.37	신영 부동산신탁주식회사		서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16,8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2023. 2. 28.	
주1	1층	연와조	주택	80.87	110111-7*****				소유권이전	
주1	2층	연와조, 세멘와짐	주택	54.68						
				- 이하여백 -						

발급일 : 2024년 07월 25일

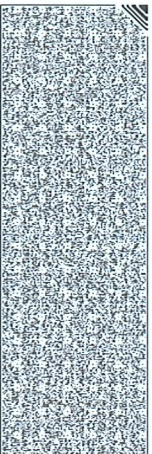
강북구청장



담당자: 부동산정보과
전 화: 02-901-6566

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

◆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/㎡)]

