

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42311-7-2901
건명	서울특별시 강북구 수유동 472-407 소재 부동산 감정평가
의뢰인	경기남부수산업협동조합장

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

 (주)태평양감정평가법인 경기지사  
Pacific Appraisal Co., Ltd

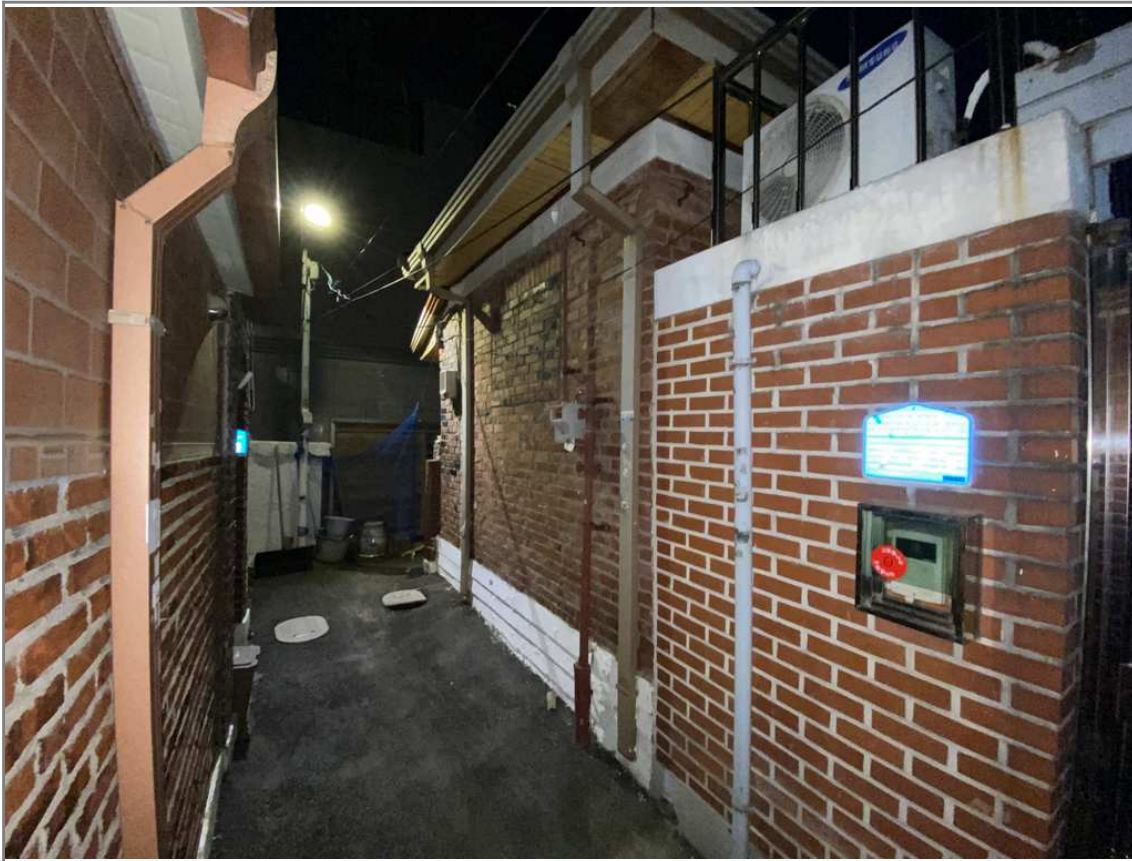
경기도 수원시 영통구 인계로 260 5층 501호(매탄동, 우영프라자)

대표전화 : 031-268-4855 FAX : 0505-182-4575




# 대 상 물 건 현 황



건 명	서울특별시 강북구 수유동 472-407 소재 부동산 감정평가
소재지	서울특별시 강북구 수유동 472-407





# ( 부 동 산 ) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 (박 총 희)  (주)태평양감정평가법인 경기지사 지 사 장

김 기 영  (서명 또는 인) 

감정평가액	삼익구천사백사십이만구천육백팔십원정 (₩394,429,680.-)					
의뢰인	경기남부수산업협동조합장		감정평가목적	공매		
제출처	-		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장,일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 11. 30	2023. 11. 30	2023. 12. 01	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	63	토지	63	6,210,000	391,230,000
	건물	40.49	건물	36.36	88,000	3,199,680
			이 하 여 백			
	합계					₩394,429,680
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김 기 영 			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 “혜화여자고등학교” 동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 30일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 11월 30일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 건물 일련번호(가)는 내용년수가 도과하였으나, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였습니다.
- 본건 건물중 일련번호(나)는 기준시점 현재 멸실되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	강북구 수유동	472-407	63	2종일주	단독주택	대	세로(불)	사다리 평지	1,941,000

#### ■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하), 고도지구(28m이하(입안)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

### 2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	강북구 수유동	472-407	36.36	-	단독주택	연와조 세멘와즙	1층	1967.11.01
			36.36	-				
나	강북구 수유동	472-407	4.13	-	물치	세멘부록조 평옥개	1층	1967.11.01 (멸실)
			4.13	-				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)					토지거래가액(원) <sup>1)</sup>		
ㄱ	강북구 수유동 478-3	99		2종일주	단독주택	2021.02.05	650,000,000		6,560,000
		-			대	-	650,000,000		
ㄴ	강북구 수유동 482-60	109		2종일주	단독주택	2023.03.27	800,000,000		7,330,000
		-			대	-	800,000,000		
ㄷ	강북구 수유동 482-71	86		2종일주	단독주택	2022.07.19	570,000,000		6,110,000
		145.08			대	1993.11.23	526,185,840		
ㄹ (본건)	강북구 수유동 472-407	63		2종일주	단독주택	2021.09.27	400,000,000		6,340,000
		-			대	-	400,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	강북구 수유동 482-79	96	2종일주	단독주택 대	2022.07.20	협의보상	5,677,000	-
b	강북구 미아동 239-26	92.4	2종일주	단독주택 대	2022.06.30	시가참고	6,200,000	-
c	강북구 미아동 791-44	16.6	2종일주	단독주택 대	2023.06.07	경매	6,030,000	-
d (본건)	강북구 수유동 472-407	63	2종일주	단독주택 대	2022.11.09	담보	5,440,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
기존 주택지대	2종일주	단독주택	세로변	6,200,000 내외 수준	본건 유사

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 강북구	최근 1년	단독주택	68.23	70.66	2

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 원가방식의 적용

#### 1.1. 토지 감정평가액 산출근거

##### 1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	A	강북구 수유동	472-393	106	2종일주	단독주택	대	세로(불)	정방형 평지	2,022,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 강북구	주거지역	2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.029 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.217

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.11.30	$(1 - 0.00029) \times (1 + 0.00217 \times 30/31)$	1.00181

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 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
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 비교표준지 대비 제반 개별요인이 대체로 유사합니다.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	b	강북구 미아동 239-26	92.4	2종일주	단독주택 대	2022.06.30	시가참고	6,200,000

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비 교 사 례 비교표준지	비 교 사 례		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
		비교사례 단가(원/㎡)	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	b	6,200,000	2,022,000	1.00395	1.000	1.000	6,224,490	3.072
기 준 시 점 비교표준지가액	A	2,022,000		1.00181	-	-	2,025,660	
산 출 내 역	시점수정	강북구 주거지역 지가변동률 (2022.06.30 ~ 2023.11.30)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례 대비 제반 개별요인이 대체로 유사합니다.							



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.07

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	2,022,000	1.00181	1.000	1.000	3.07	6,210,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	6,210,000	63	391,230,000
합계	-	63	391,230,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
1	ㄱ	강북구 수유동 478-3	99	2종일주	단독주택	2021.02.05	650,000,000	6,560,000	
		-	대		-	650,000,000			

건물은 거래와 동시에 멸실되었으므로 토지만의 거래사례로 간주합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

## ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	서울특별시 강북구	주거지역	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.365
			2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.374
			2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.368
			2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.402
			2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.412
			2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.363
			2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.419
			2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.375
			2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.277
			2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.207
			2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.206
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.716
			2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.029
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.217

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2021.02.05 ~ 2023.11.30	$( 1 + 0.00365 \times 24/28 ) \times ( 1 + 0.00374 )$ $\times ( 1 + 0.00368 ) \times ( 1 + 0.00402 )$ $\times ( 1 + 0.00412 ) \times ( 1 + 0.00363 )$ $\times ( 1 + 0.00419 ) \times ( 1 + 0.00375 )$ $\times ( 1 + 0.00277 ) \times ( 1 + 0.00207 )$ $\times ( 1 + 0.00206 ) \times ( 1 + 0.01716 )$ $\times ( 1 - 0.00029 ) \times ( 1 + 0.00217 \times 30/31 )$	1.05751

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 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	인근 상가와의 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 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
대상물건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	6,560,000	1.000	1.05751	1.000	0.900	6,240,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	6,240,000	63	393,120,000
합계	-	63	393,120,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

### 1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

### 가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-3-6	일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 시멘트기와와잇기	4	1,263,000	45 (40~50)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2022]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가	○	○	-	-	-	-	-

## 다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
가	1층	연와조	주택	800,000

### 1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1층	주택	800,000	45	56	40	40 / 45	711,111

## 1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

### 가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1층	주택	800,000	711,111	88,000

### 나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1층	88,000	36.36	36.36	3,199,680
나	1층	-	4.13	-	멸실됨
합	계	-	40.49	36.36	3,199,680

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3. 원가방식에 의한 시산가액

### 1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	391,230,000	393,120,000	391,230,000
합 계	-	-	391,230,000

### 1.3.2. 건물 시산가액

제조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	3,199,680	3,199,680
합 계	-	3,199,680

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	391,230,000
건 물	3,199,680
합 계	394,429,680

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	391,230,000
건 물	3,199,680
합 계	394,429,680

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	394,429,680
합 계	394,429,680

# ( 부동산 ) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)	
1	서울특별시 강북구 수유동	472-407	대	2종일주	63	63	6,210,000	391,230,000	
가	동 소 [도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로 83번길 7-23	472-407 위지상	단독주택	연와조 세멘와즙 1층					사용승인일 1967.11.01
			주택	1층	36.36	36.36	88,000	3,199,680	관찰감가 800,000 x5/45
나	동 소	472-407 위지상 부속	물치	세멘부록조 평옥개 1층					사용승인일 1967.11.01
				1층	4.13	-	-	-	멸실
합 계								₩394,429,680.-	
					이	하	여	백	

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "해화여자고등학교" 동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 기존 주택지대로서, 제반 입지여건은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 불가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(우이신설선 화개역)이 소재하여 대중교통사정은 양호합니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 본건 북동측으로 폭 2m의 도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 사다리 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 단독주택부지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하), 고도지구(28m이하(입안)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

# ( 건물 ) 감정평가요항표

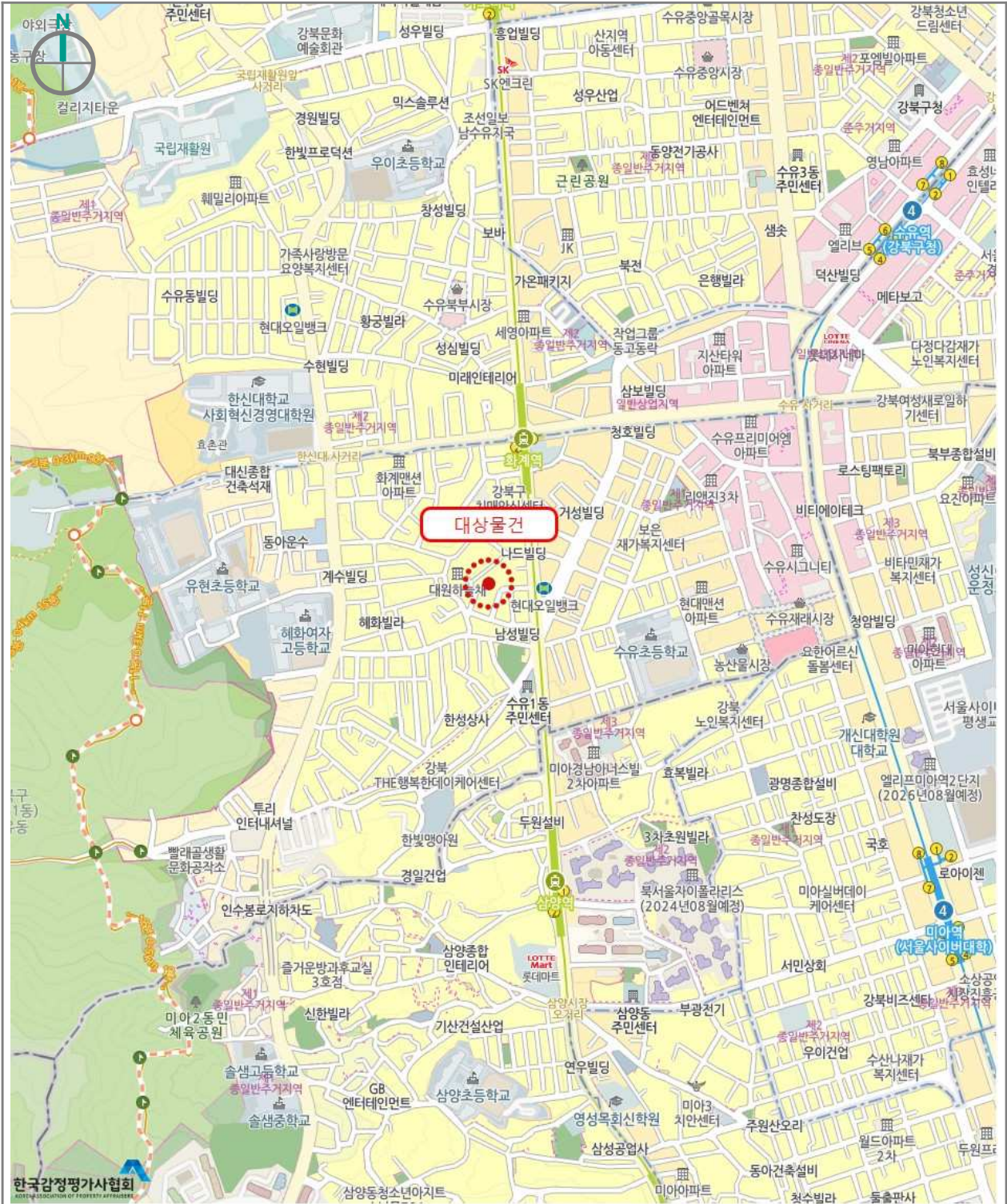
<p>건물 구조 및 마감재</p>	<p>일련번호(가) : 연와조 세멘와즘 지상 1층 건물로서, 외벽 : 치장벽돌, 내벽 : 벽지도배, 타일마감, 창호 : 알루미늄샷시 및 P.V.C창호 등으로 마감하였습니다.</p> <p>일련번호(나) : 멸실되었습니다.</p>
<p>이 용 상 태</p>	<p>일련번호(가) : 단독주택(방3, 거실겸주방)으로 이용 중입니다.</p>
<p>부대설비 및 관리상태</p>	<p>일련번호(가) : 위생 · 급배수 · 급탕설비 및 전기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.</p>
<p>부합물 및 종물</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>
<p>임 대 관 계</p>	<p>기준시점 현재 '공실'상태로 임대는 미상입니다.</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>해당사항 없습니다.</p>
<p>그 밖의 사항</p>	<p>- 전입세대열람결과(열람일자:2023.11.30) 해당 주소에 문운주씨 세대가 2022-12-06일자로 전입된 것으로 확인됩니다.</p> <p>- 기 타 해당사항 없습니다.</p>



# 광역위치도

소재지

서울특별시 강북구 수유동 472-407

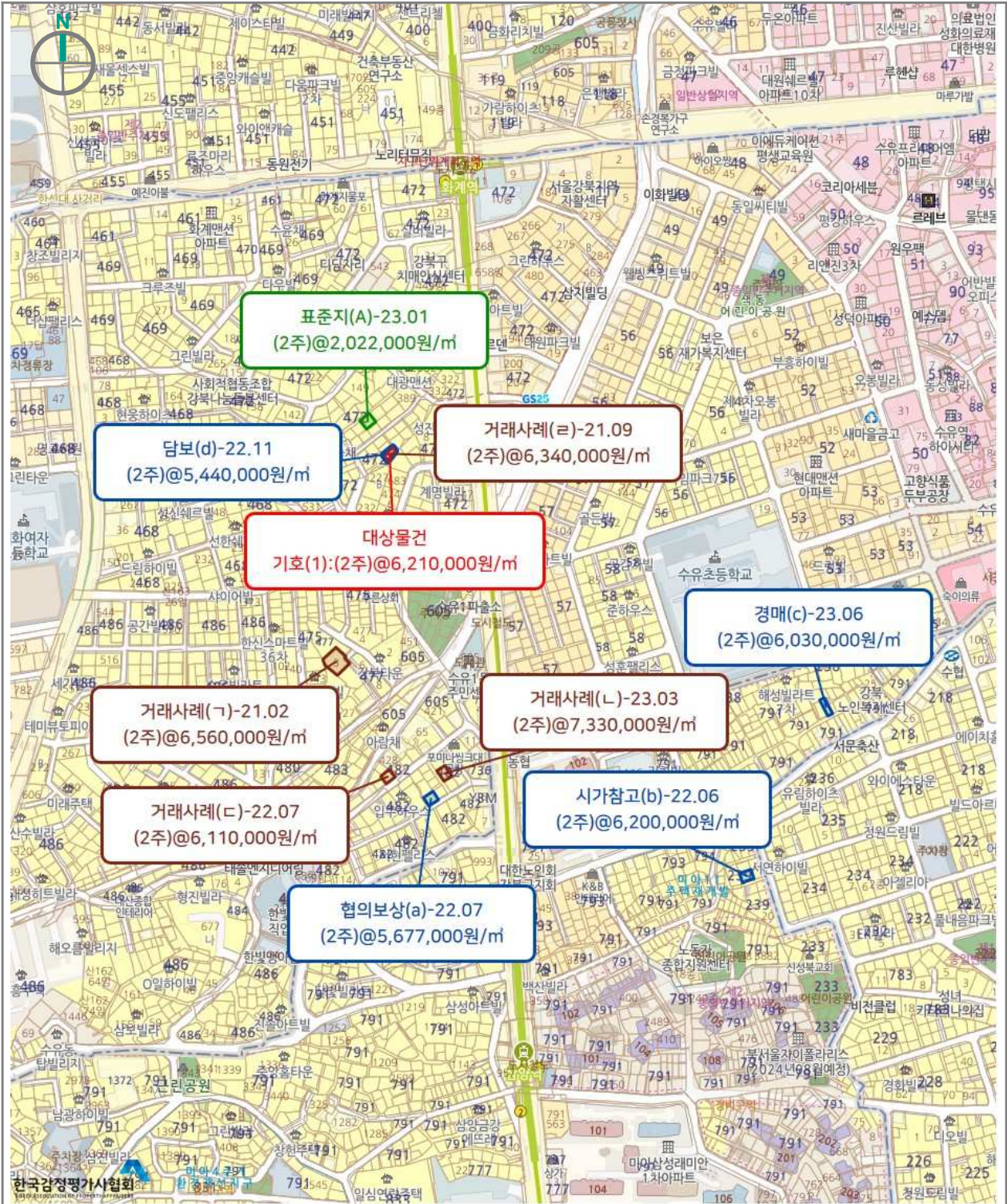




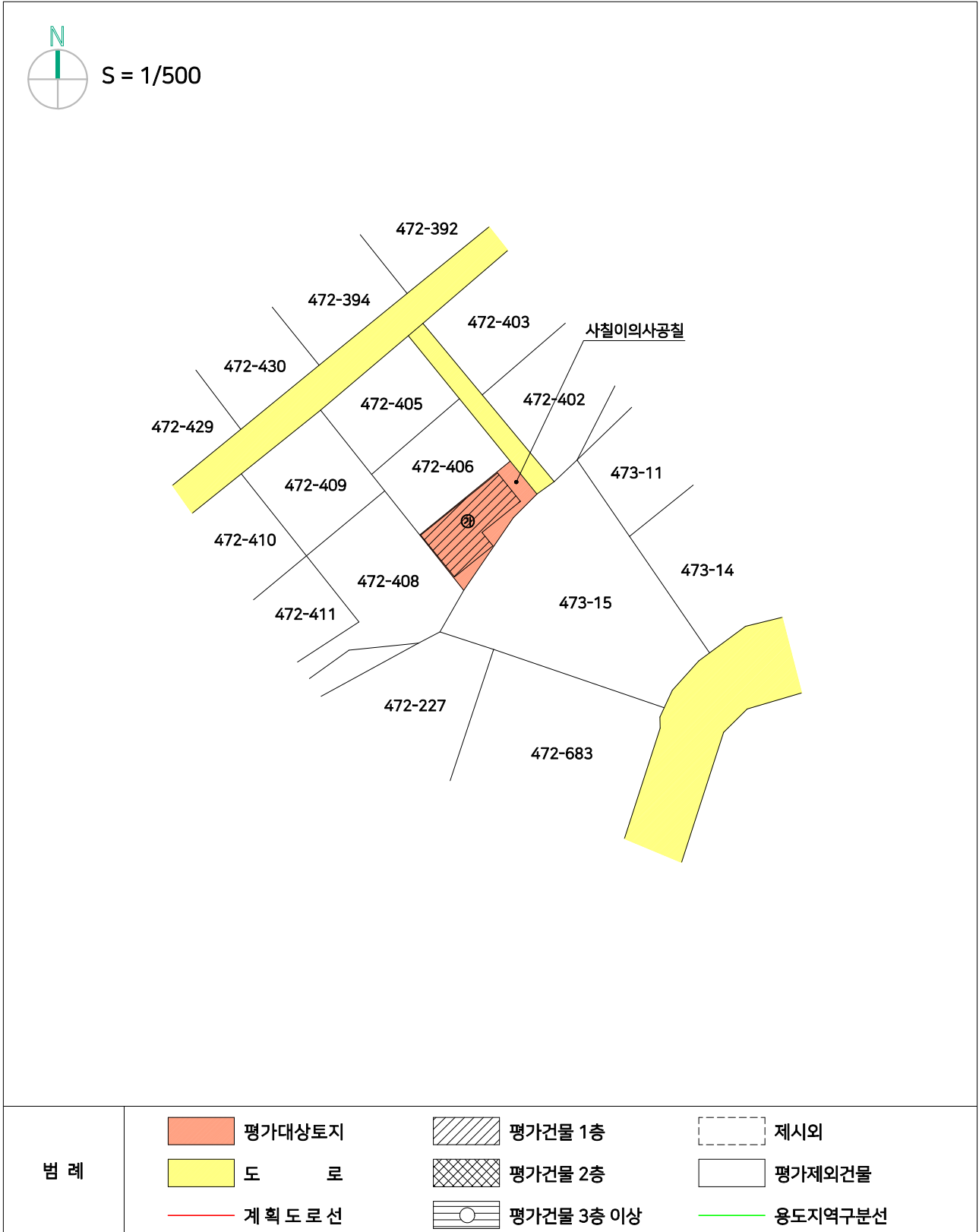
# 상 세 위 치 도

소재지

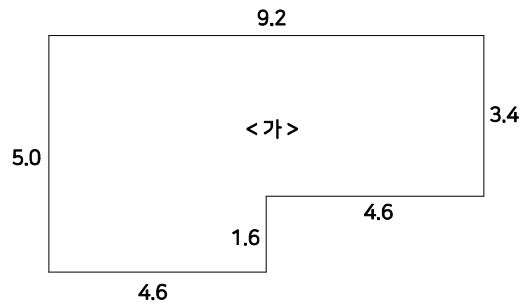
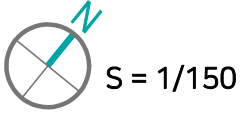
서울특별시 강북구 수유동 472-407



# 지적 및 건물 개황도



# 건물 개황도

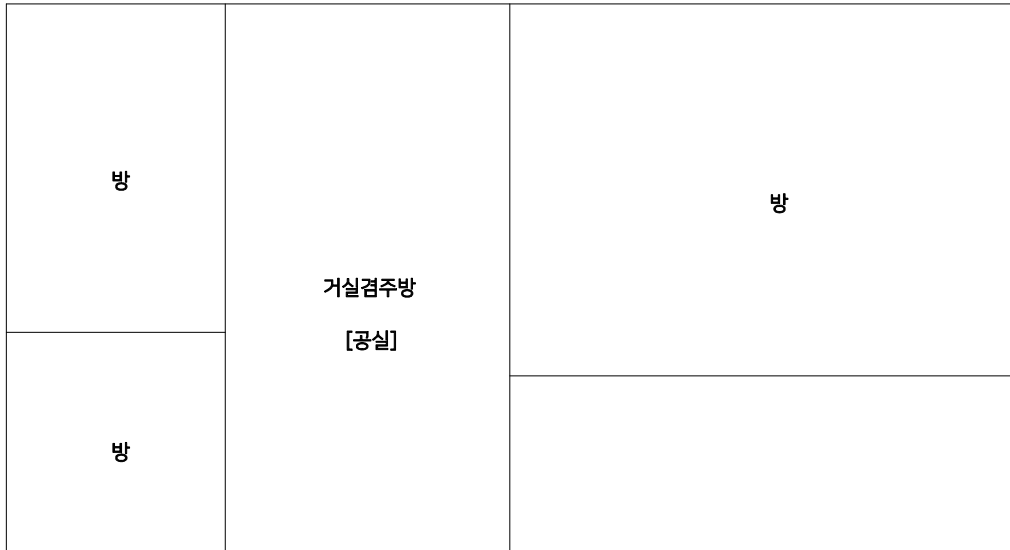


<공부상 면적 >

가 : 36.36㎡

나 : 4.13㎡ [현황'면적']

# 건물 이용상태 및 임대내역



<가>

임대부분	상호명	임차인	임대내역		방개수	비고
			임대보증금	월임대료		
전체			임대미상			



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4911-5401-7559-4100	발급일자	2023년 11월 30일 15:31:51
------	---------------------	------	------------------------

열람 또는  
교부 대상  
건물 또는  
시설 소재지  
서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23(수유동)

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	문 윤주 (文允珠)	2022-12-06	거주자	동거인				
	최초 전입자		2022-12-06						

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

2023년 11월 30일

경기도 수원시 영통구 매탄4동



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

## 유의사항

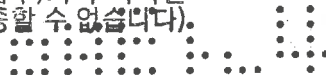
1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수  
없습니다.

외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주  
및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:  
2023년11월30일

수원시 영통구 매탄4동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
공명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4911-5401-7559-4100	발급일자	2023년 11월 30일 15:31:55
------	---------------------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 강북구 수유동 472-407
-----------------------------------	-----------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 11월 30일

경기도 수원시 영통구 매탄4동



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

## 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



주위환경



북동측에서 촬영



# 사 진 용 지



건물전경



건물 내부전경



# 사 진 용 지



건물 내부전경



건물 내부전경

# 사 진 용 지



건물 내부전경

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)16544 경기도 수원시 영통구 인계로 260 5층 501호(매탄동,우영프라자) ☎031-268-4855 FAX.0505-182-4575

문서번호 : 태평양 D42311-7-2901호

시행일자 : 2023. 12. 01

수 신 : 경기남부수산업협동조합장

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경기지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2023.11.29자로 의뢰하신 『서울특별시 강북구 수유동 472-407 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- |          |        |
|----------|--------|
| 1. 감정평가서 | 1 부    |
| 2. 청구서   | 1 부    |
| 3. 세금계산서 | 1 부 끝. |

(주)태평양감정평가법인 경기지사  
지 사 장 김 기 영



# 수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42311-7-2901호

경기남부수산업협동조합장 귀하

## —금육십칠만팔천칠백원정 (₩678,700.—)

1. 2023-11-29 일자로 의뢰하신 『서울특별시 강북구 수유동 472-407 소재 부동산 감정평가』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	503,098	하한율 적용(0.8) $200,000 + (344,429,680 \times 11/10,000 \times 0.8) \approx 503,098$ 원	
실비	여비	94,600 서울특별시 강북구	
	물건조사비	10,000 10,000 x 1동	
	공부발급비	2,900 토지이용계획:1,000 토지등기부:700 건물등기부:700 전입세대열람:500	
	기타실비	7,000 사진촬영비 1,000원 x 7장 = 7,000원	
	특별용역비	-	
	소계	114,500	
합계(공급가액)	617,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	61,700		
총계	678,700		
기납부착수금	-		
정산청구액	678,700		

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42311-7-2901)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인경기지사

◆ 수협은행-경기남부수협-수원지점 : 272-61-002368

2023. 12. 01  
(주)태평양감정평가법인 경기지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 124-85-25361 ]

지사장 김기영

( TEL. : 031-268-4855 FAX. : 0505-182-4575 )

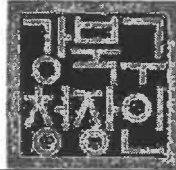


발급번호 : 202311305002064432

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 11/ 29

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간 1 일
신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	경기도 수원시 팔달구 월드컵로 319-1,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	서울특별시 강북구 수유동		472-407	대	63.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하), 고도지구(28m이하(입안)) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 도시기타용도지역지구기타 <input type="checkbox"/> 고도지구 <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/800 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수 수 료 전 자 결 제 민 원
2023/ 11/ 29					
서울특별시 강북구청					

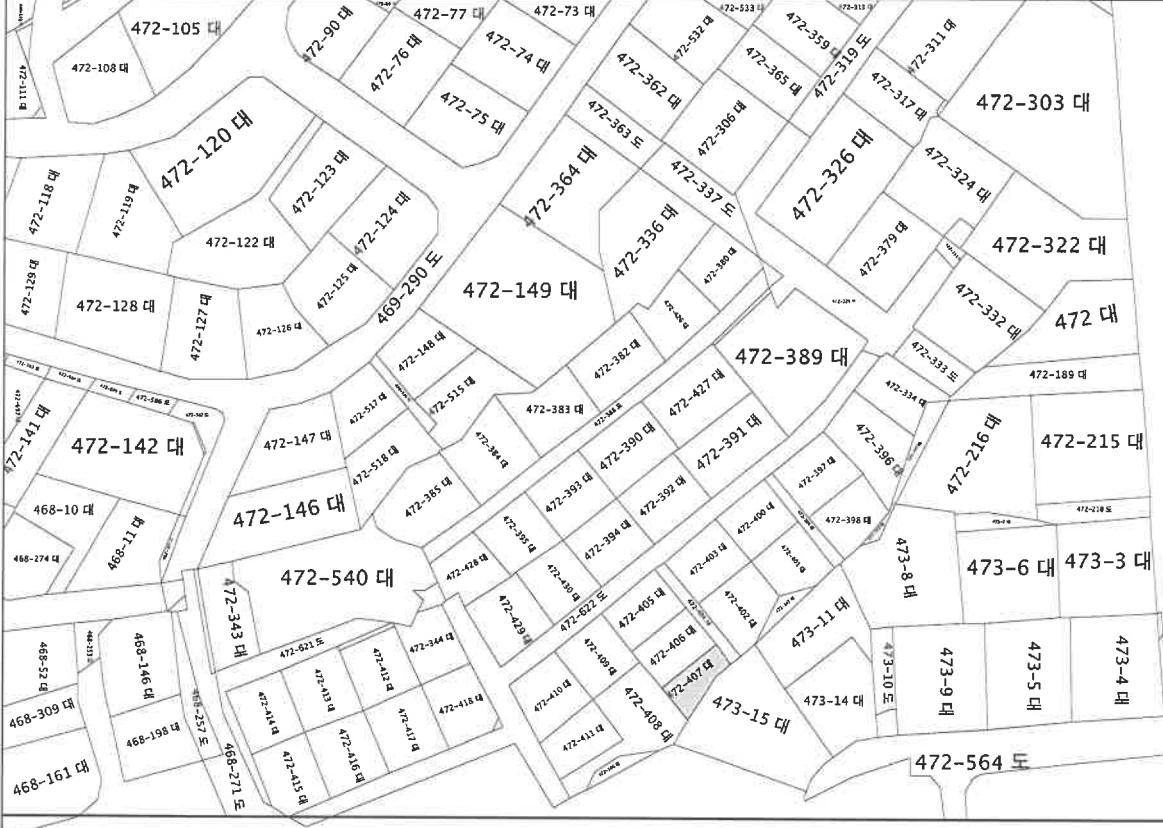




문서확인번호 : 1701-2398-3401-5123

### 지적도 등본

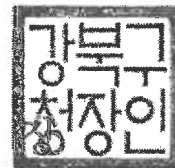
발급번호	202311305002064427	처리시간	15시 37분 20초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강북구 수유동	지번	472-407번지	축척	1/1200



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

2023년 11월 29일

서울특별시 강북구청



◆ 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.



문서 확인번호 : 1701-2396-5950-7984

고유번호	1130510300-10472-0407		
토지소재	서울특별시 강북구 수유동		
지번	472-407	축적	1:1200

## 토지 대장

도면번호	15	발급번호	202311305-00206-4415
장번호	2-1	처리시각	15시 34분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

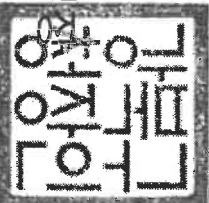
등록번호

지목	면적(m <sup>2</sup> )	사유	변동일자		주소	등록번호			
			변동원인	성명 또는 명칭					
(08) 대	*63*	(21) 1967년 10월 04일 472-334번에서 분할	1977년 10월 11일	472-407	성명 또는 명칭	350225-2*****			
(08) 대	*63*	(51) 1995년 03월 01일 도봉구에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전 1983년 09월 16일	정정식 미아동 791-1268	410528-1*****				
		--- 이하 여백 ---	1984년 01월 06일	472-407	410528-1*****				
			(04) 주소변경 2013년 01월 17일	서금길	410528-1*****				
			(04) 주소변경 1989. 01. 01.	서금길					
등기수정 년월일	1983. 05. 20.	수정	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	74		193	195	198	205	209	214	217
개별공시지가(기준일)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	1421000	1532000	1653000	1707000	1862000	2044000	1941000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 29일

서울특별시 강북구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	1130510300-10472-0407		
토지소재	서울특별시 강북구 수유동		
지번	472-407	축척	1:1200

## 토지 대장

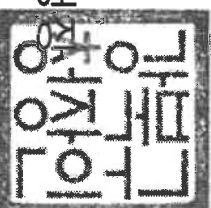
도면번호	15	발급번호	202311305-00206-4415
장번호	2-2	처리시각	15시 34분 06초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		변동일자		소유자		주소		등록번호
			연월일	수정	연월일	수정	변동원인	성명 또는 명칭	주 소		
					2021년 10월 01일		(03) 소유권이전	수협은행	244235-0*****	서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)	
					2022년 11월 17일		(03) 소유권이전	서울특별시 강북구 삼양로74다길 53, 1층호(수유동)	410528-1*****		
					2022년 11월 17일		(03) 소유권이전	경기도 화성시 동탄반석로 172, 102동 1404호(반송동, 동탄파라곤)	830112-2*****		
					2022년 11월 17일		(03) 소유권이전	문운주	110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)	
					2022년 11월 17일		(03) 소유권이전	신영부동산신탁주식회사			
등급수정	1994. 01. 01.	수정	1995. 01. 01.	수정							
토지등급 (기준수량등급)	221		222								
개별공시지가(원/㎡)											용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 29일

서울특별시 강북구청



◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크도드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1160-1996-133884



[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

## 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1983년9월16일	서울특별시 도봉구 수유동 472-407	대	63㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 18일 전산이기
2		서울특별시 강북구 수유동 472-407	대	63㎡	1995년3월1일 행정구역변경으로 인하여 2001년5월21일 등기

## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1983년9월16일 제83988호	1983년9월15일 매매	소유자 서금길 서울 도봉구 수유동 472-407
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 18일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2013년1월17일 제3026호	1995년3월1일 행정구역변경	<del>서금길의 주소</del> 서울특별시 강북구 수유동 472-407
1-2	1번등기명의인표시 변경	2013년1월17일 제3027호	2011년10월31일 도로명주소	서금길의 주소 서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23 (수유동)
2	소유권이전	2021년10월1일 제198519호	2021년10월1일 신탁	수탁자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	신탁			<del>신탁원부 제2021-9519호</del>
3	소유권이전	2022년11월17일	2022년11월17일	소유자 서금길 410528-*****

[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제166415호	신탁재산의귀속	서울특별시 강북구 삼양로74다길 53, 1층호(수유동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2022년11월17일 제166416호	2021년9월27일 매매	소유자 문윤주 830112-***** 경기도 화성시 동탄반석로 172, 102동 1404호(반송동, 동탄파라곤) 매매목록 제2022-2363호
5	소유권이전	2022년11월17일 제166417호	2022년11월17일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)
	신탁			신탁원부 제2022-10433호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년5월6일 제36381호	2004년5월6일 설정계약	채권최고액 금19,200,000원 채무자 서금갈 서울 도봉구 수유동 472-407 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울 중구 을지로1가 101-1 (삼양동지점) 공동담보 건물 서울특별시 강북구 수유동 472-407
2	1번근저당권설정등기말소	2008년8월27일 제83809호	2008년8월27일 해지	
3	근저당권설정	2009년9월17일 제66496호	2009년9월16일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 서영일 서울특별시 강북구 수유동 518-142, 201호 근저당권자 주식회사한국스탠더드치타드캐일은 행 110111-0013419 서울특별시 종로구 공평동 100 (소매여신운영부) 공동담보 건물 서울특별시 강북구 수유동

[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>472-407</del>
4	근저당권설정	2013년1월17일 제3028호	2013년1월17일 설정계약	채권최고액 <del>금84,000,000원</del> 채무자 <del>서영일</del> <del>경기도 의정부시 회룡로 221, 504동 1101호</del> ( <del>신곡동, 주공아파트5단지</del> ) 근저당권자 <del>주식회사신환은행 110111-0012809</del> <del>서울특별시 중구 태평로2가 120</del> ( <del>장암지점</del> ) 공동담보 권물 <del>서울특별시 강북구 수유동</del> <del>472-407</del>
5	3번근저당권설정등기말소	2013년1월17일 제3079호	2013년1월17일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2021년10월5일 제199665호	2021년10월5일 해지	

**【 매 매 목 록 】**

목록번호	2022-2363			
거래가액	금400,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407	4	2021년9월27일 매매	
2	[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407	4	2021년9월27일 매매	

-- 이 하 여 백 --

# 열 략 용

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

\* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

# 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 1160-1996-133884

[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407 대 63㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

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

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 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 1701-2397-5441-1350

### 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호	1130510300-1-04720407	정부24점수번호	20231129-65605324	명칭	호수/기구수/세대수
					0호/1기구/0세대

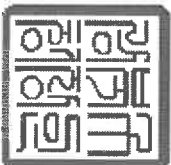
대지위치		서울특별시 강북구 수유동		지번	472-407	도로명주소	서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23 (수유동)	
※대지면적	0㎡	연면적	40.49㎡	※지역	※지구	※구역	※구역	
건축면적	40.49㎡	용적률 산정용 연면적	40.49㎡	주구조	연와조, 세멘부록조	주용도	단독주택	층수
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	지붕	세멘와즙, 평옥개(물치)		지하: 층, 지상: 1층
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리		1동 4.13㎡

건축물 현황				소유자 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	연와조	주택	36.36	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영부동산신탁주식회사 110111-7*****	서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동)	1/1	2022.11.17. 소유권이전
부1	1층	세멘부록조	물치	4.13		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -				※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 11월 29일

강북구청장



담당자: 부동산정보과  
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

고유번호	1130510300-1-04720407	정부24접수번호	20231129-65605324	명칭	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
대지위치	서울특별시 강북구 수유동		지번	472-407	도로명주소	서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23 (수유동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		허가일
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용
건축주									착공일
설계자									※허수처리시설
공사감리자									실수형부패탱크
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대	대	대	대	대	용량
				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	15인용

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	점	점	점	점	도로명
등급	등급	점	등급	등급	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	
에너지지침률	0% (또는 에너지절감률)	0kWh/m <sup>2</sup> (%)	※에너지소비총량	인증점수	0kWh/m <sup>2</sup>	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	설계지내력(지내력기준인 경우)	
				구조설계 해석법	구조설계 해석법
지하수위	G.L	m	기초형식		t/m <sup>2</sup>

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인	
2007.1.11	환경과-442 (2008.01.08) 호에 의거 정화조 등재	변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적: '0' -> '40.49', 용적용 산정용 연면적: '0' -> '40.49')) 지적 변경	변동일		변동내용 및 원인		- 이하여백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ※ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)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.



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 건물 -

고유번호 1160-1996-169605



[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

### 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1983년9월16일	서울특별시 강북구 수유동 472-407	연와조세멘외죽단층주택 36.36㎡ 부속 세멘부록조평옥계단층물차 4.13㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 13일 전산이기
				도로명주소 2012년8월24일 등기
2		서울특별시 강북구 수유동 472-407 [도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23	연와조세멘외죽단층주택 36.36㎡ 부속 세멘부록조평옥계단층물차 4.13㎡	도로명주소 2012년8월24일 등기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1983년9월16일 제83988호	1983년9월15일 매매	소유자 서금길 <del>서울 도봉구 수유동 472-407</del>
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 04월 13일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2013년1월17일 제3026호	1995년3월1일 행정구역변경	<del>서금길의 주소 서울특별시 강북구 수유동 472-407</del>
1-2	1번등기명의인표시 변경	2013년1월17일 제3027호	2011년10월31일 도로명주소	서금길의 주소 서울특별시 강북구 삼양로83길 7-23 (수유동)
2	소유권이전	2021년10월1일	2021년10월1일	수탁자 수협은행 244235-0009895



[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제198519호	신탁	서울특별시 송파구 오금로 62(신천동)
	신탁			신탁원부 <del>제2021-9518호</del>
3	소유권이전	2022년11월17일 제166415호	2022년11월17일 신탁재산의귀속	소유자 서금길 410528-***** 서울특별시 강북구 삼양로74다길 53, 1층호(수유동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2022년11월17일 제166416호	2021년9월27일 매매	소유자 문운주 830112-***** 경기도 화성시 동탄반석로 172, 102동 1404호(반송동, 동탄과라곤) 매매목록 제2022-2363호
5	소유권이전	2022년11월17일 제166417호	2022년11월17일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동)
	신탁			신탁원부 제2022-10432호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2004년5월6일 제36381호	2004년5월6일 설정계약	채권최고액 <del>금19,200,000원</del> 채무자 서금길 서울도봉구 수유동 472-407 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울중구 을지로1가 101-1 (삼양동지점) 공동담보 토지 서울특별시 강북구 수유동 472-407
2	1번근저당권설정등기말소	2008년8월27일 제83809호	2008년8월27일 해지	
3	근저당권설정	2009년9월17일 제66496호	2009년9월16일 설정계약	채권최고액 <del>금84,000,000원</del> 채무자 서영일 서울특별시 강북구 수유동 518-142, 201호 근저당권자

[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>주식회사한국스탠다드차타드제일은행 110111-0013419                      서울특별시 중로구 공평동 100                      (소매여신운영부)                      공동담보 토지 서울특별시 강북구 수유동 472-407</del>
4	근저당권설정	2013년1월17일 제3028호	2013년1월17일 설정계약	<del>채권최고액 금84,000,000원                      채무자 서영일                      경기도 의정부시 회룡로 221, 504동 1101호                      (신곡동,주공아파트5단지)                      근저당권자 주식회사신환은행 110111-0012809                      서울특별시 중구 태평로2가 120                      (잠암지점)                      공동담보 토지 서울특별시 강북구 수유동 472-407</del>
5	3번근저당권설정등기말소	2013년1월17일 제3079호	2013년1월17일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2021년10월5일 제199665호	2021년10월5일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2022-2363		
거래가액	금400,000,000원		
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란
			등기원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 수유동 472-407	4	2021년9월27일 매매
2	[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407	4	2021년9월27일 매매

-- 이 하 여 백 --

# 열람용

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

\* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년11월29일 15시33분58초

4/4

# 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.

[건물] 서울특별시 강북구 수유동 472-407

고유번호 1160-1996-169605

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

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

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 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.