

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	서울북부지방법원장
건명	최경환 소유(2025타경12913)
감정서번호	012507-1009호

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)감정평가법인 서울에셋  
SEOUL ASSET APPRAISAL Co., Ltd.

서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호(성수동2가)

TEL. (02)6215-9901

FAX. (02)6215-9911



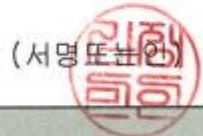
# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김정민

김정민

(주)감정평가법인 서울에셋 대표이사 김정민



감정평가액	삼억구천팔백일만오천칠백칠십원정 (₩398,015,770.-)			
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최경환 (2025타경12913)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.28	2025.07.23 ~ 2025.07.28	2025.07.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		510	토지	92.728	-	398,015,770
		이	하	여	백	
합계						₩398,015,770

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

심사자 : 감정평가사  
최현지

최현지 (인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 '미아사거리역(지하철 4호선)' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 감정평가로, 서울북부지방법원에서 경매 목적으로 의뢰되었습니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

#### 1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 감정평가의 조건

### 3. 감정평가방법의 적용

- 1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하였습니다.
- 2) 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 인근지역 내 유사한 이용가치를 지니는 표준지 공시지가를 기준으로 그 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 그 밖에 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황 등 가치형성 제요인과 인근 지역 내 전반적인 지가수준, 유사토지의 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산정한 시산가액에 대하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.
- 2) 본건 토지는 최경환 외 5인의 공유지분 토지로 이중 매각지분 갑구 2번 최경환 지분(11분의 2) 전부를 평가 대상으로 하나 평가 대상 부분의 위치가 별도로 확정되지 아니하여 전체 면적을 기준으로 가격을 산출한 후 귀 제시 지분비율에 의거한 면적을 사정하여 감정평가액을 결정하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지 기호(3)은 지목 대지이나, 현황 도로로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 확정

### 1) 토지

일련 번호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	미아동 45-3	준주거	도로	도로등	463	84.182	-	-	1,650,000	최경환 지분 (2/11) 전부
2	미아동 45-15	준주거	도로	도로등	30	5.455	세로 (불)	세장형 평지	1,470,000	최경환 지분 (2/11) 전부
3	미아동 45-16	준주거	대지	도로등	17	3.091	세로 (불)	가장형 평지	1,358,000	최경환 지분 (2/11) 전부, 현황 도로

※ 사정면적 = 소수점 넷째자리에서 반올림하였습니다.

## 6. 기준시점 등

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 28일입니다.

(본 감정평가와 관련하여 현장조사는 2025년 07월 23일에 실시하였습니다.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상토지의 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	미아동 45-5	179	대	준주거	주상용	세각(가)	가장형 평지	5,001,000	-

#### 2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월인 2025년 06월의 지가변동률을 연장적용하였습니다.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
강북구 주거지역	2025.01.01. ~ 2025.07.28.	0.992	1.00992	2025년 06월분 연장적용

#### 3) 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

### ■ 주택지대 [일련번호 1 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.323	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호 2 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.317	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호 3 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건은 비교표준지 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	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			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.271	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### (1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가사례 및 거래사례 등을 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### (2) 감정평가사례 및 거래사례

##### 가. 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도 지역	이용 상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
①	미아동 ****	도로	준주거	도로등	정비사업 (중전)	2024-10-25	4,115,000 (평균단가)	본건
②	미아동 *****	대	준주거	주상나지	법원경매	2025-04-25	13,900,000	-
③	미아동 *****	대	준주거	단독주택	담보	2024-09-04	9,990,000	-
④	미아동 ****	대	준주거	주상용	담보	2023-09-06	12,100,000	일단지

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	비고
㉠	미아동 ***-***	대	준주거	119.0	1,710,000,000	14,312,185	2024-11-27	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물구조 : 벽돌구조 기와지붕, 단독주택, 68.50㎡(사용승인일 : 1966-08-18), 관찰감가 병용</li> <li>■ 건물가격 : 900,000 x 5/45 ≈ 100,000원/㎡ ( x 68.50㎡ = 6,850,000원)</li> <li>■ 토지단가 : (1,710,000,000원 - 6,850,000원) ÷ 119.0㎡ ≈ 14,312,185원/㎡</li> </ul>							
㉡	미아동 ***-***	대	준주거	129.0	1,561,000,000	12,056,920	2022-02-28	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물구조 : 벽돌구조 기와지붕, 제2종근린생활시설, 72.53㎡(사용승인일 : 1966-08-18), 관찰감가 병용</li> <li>■ 건물가격 : 700,000 x 5/45 ≈ 78,000원/㎡ ( x 72.53㎡ = 5,657,340원)</li> <li>■ 토지단가 : (1,561,000,000원 - 5,657,340원) ÷ 129.0㎡ ≈ 12,056,920원/㎡</li> </ul>							
㉢	길음동 ****-****	대	준주거	50.0	640,000,000	12,766,940	2024-09-20	-
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물구조 : 일반목구조 기와지붕, 주택, 16.53㎡(사용승인일 : 1955-06-09), 관찰감가 병용</li> <li>■ 건물가격 : 900,000 x 5/45 ≈ 100,000원/㎡ ( x 16.53㎡ = 1,653,000원)</li> <li>■ 토지단가 : (640,000,000원 - 1,653,000원) ÷ 50.0㎡ ≈ 12,766,940원/㎡</li> </ul>							

<출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치

① 산정방법

사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정치 산정

사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

(a) 사례의 선정

평가사례 및 거래사례 중에서 평가목적이 유사하며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가사례 ②를 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 결정합니다.

(b) 시점수정

대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
강북구 주거지역	2025.04.25.~2025.07.28.	0.450	1.00450	2025년 06월분 연장적용

(c) 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례 ②는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(d) 개별요인 비교

■ 주택지대 [비교표준지 A / 평가사례 ②]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.94	비교표준지는 사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.02	비교표준지는 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
격차율 계			0.959	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (e) 비교사례 기준 비교표준지 가격

감정평가사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지 가격(원/㎡)
13,900,000	1.00450	1.000	0.959	13,390,085

### (f) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지가격}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{13,390,085}{5,001,000 \times 1.00992} \approx 2.651$$

### ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지가격을 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점 가격과 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

보 정 내 용	보정치
감정평가사례, 거래사례 및 대상물건의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.	2.65

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	5,001,000	1.00992	1.000	0.323	2.65	4,323,070	4,320,000	-
2	5,001,000	1.00992	1.000	0.317	2.65	4,242,765	4,240,000	-
3	5,001,000	1.00992	1.000	0.271	2.65	3,627,096	3,630,000	현황 도로

※ 결정단가 = 산정단가 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 거래사례 선정

#### (1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한사항, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접한 거래사례 ㉮을 선정합니다.

#### (2) 거래사례 내역

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
	길음동 ****-****	대	준주거	50.0	640,000,000	12,766,940	2024-09-20
㉮	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물구조 : 일반목구조 기와지붕, 주택, 16.53㎡(사용승인일 : 1955-06-09), 관찰감가 병용</li> <li>■ 건물가격 : 900,000 x 5/45 ≈ 100,000원/㎡ ( x 16.53㎡ = 1,653,000원)</li> <li>■ 토지단가 : (640,000,000원 - 1,653,000원) ÷ 50.0㎡ ≈ 12,766,940원/㎡</li> </ul>						

<출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서>

### 2) 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니합니다.(1.000)

### 3) 시점수정

대상지역	기간	지가변동률(%)	보정치(배)	비고
성북구 주거지역	2024.09.20. ~ 2025.07.28.	1.923	1.01923	2025년 06월분 연장적용

### 4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례 ㉮은 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1 / 거래사례 ㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	유사합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 사례 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.363	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호 2 / 거래사례 ㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	유사합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 사례 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.356	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호 3 / 거래사례 ©]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	유사합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.96	본건은 사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세합니다.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	유사합니다.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사합니다.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 사례 대비 도로 등에서 열세합니다.
		기타		
격차율 계			0.307	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	12,766,940	1.000	1.01923	1.000	0.363	4,723,519	4,720,000	-
2	12,766,940	1.000	1.01923	1.000	0.356	4,632,432	4,630,000	-
3	12,766,940	1.000	1.01923	1.000	0.307	3,994,822	3,990,000	현황 도로

※ 결정단가 = 산정단가 반올림 후 유효숫자 3자리 표시하였습니다.

### 3. 시산가액 검토 및 토지단가의 결정

다음과 같이 산출된 시산가액은 상호간에 유사하여 각 가격의 타당성이 인정된다고 판단되므로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 토지가격을 대상 토지의 단가로 결정합니다.

일련 번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	4,320,000	4,720,000	4,320,000	-
2	4,240,000	4,630,000	4,240,000	-
3	3,630,000	3,990,000	3,630,000	현황 도로

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분	지목	이용 상황	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	1	도로	도로등	4,320,000	463	84.182	363,666,240	최경환 지분 (2/11) 전부
	2	도로	도로등	4,240,000	30	5.455	23,129,200	최경환 지분 (2/11) 전부
	3	대지	도로등	3,630,000	17	3.091	11,220,330	최경환 지분 (2/11) 전부, 현황 도로
합 계				510	92.728	398,015,770	-	

※ 사정면적 = 소수점 넷째자리에서 반올림하였습니다.

## 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강북구 미아동	45-3	도로	준주거지역	463	84.182	4,320,000	363,666,240	최경환 지분 (2/11) 전부
2	동소	45-15	도로	준주거지역	30	5.455	4,240,000	23,129,200	최경환 지분 (2/11) 전부
3	동소	45-16	대	준주거지역	17	3.091	3,630,000	11,220,330	최경환 지분 (2/11) 전부, 현황 도로
합 계								₩398,015,770.-	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 '미아사거리역(지하철 4호선)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 4호선 '미아사거리역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 도로로 이용중입니다.  
기호(2)는 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 도로로 이용중입니다.  
기호(3)은 인접필지 및 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 도로로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건이 도로로 이용중입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### 기호(1)

도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인=관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(건축허가제한구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)(미아중심재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

기호(2,3) 공히

도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(건축허가제한구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)(미아중심재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(3)은 지목 대지이나, 현황 도로로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

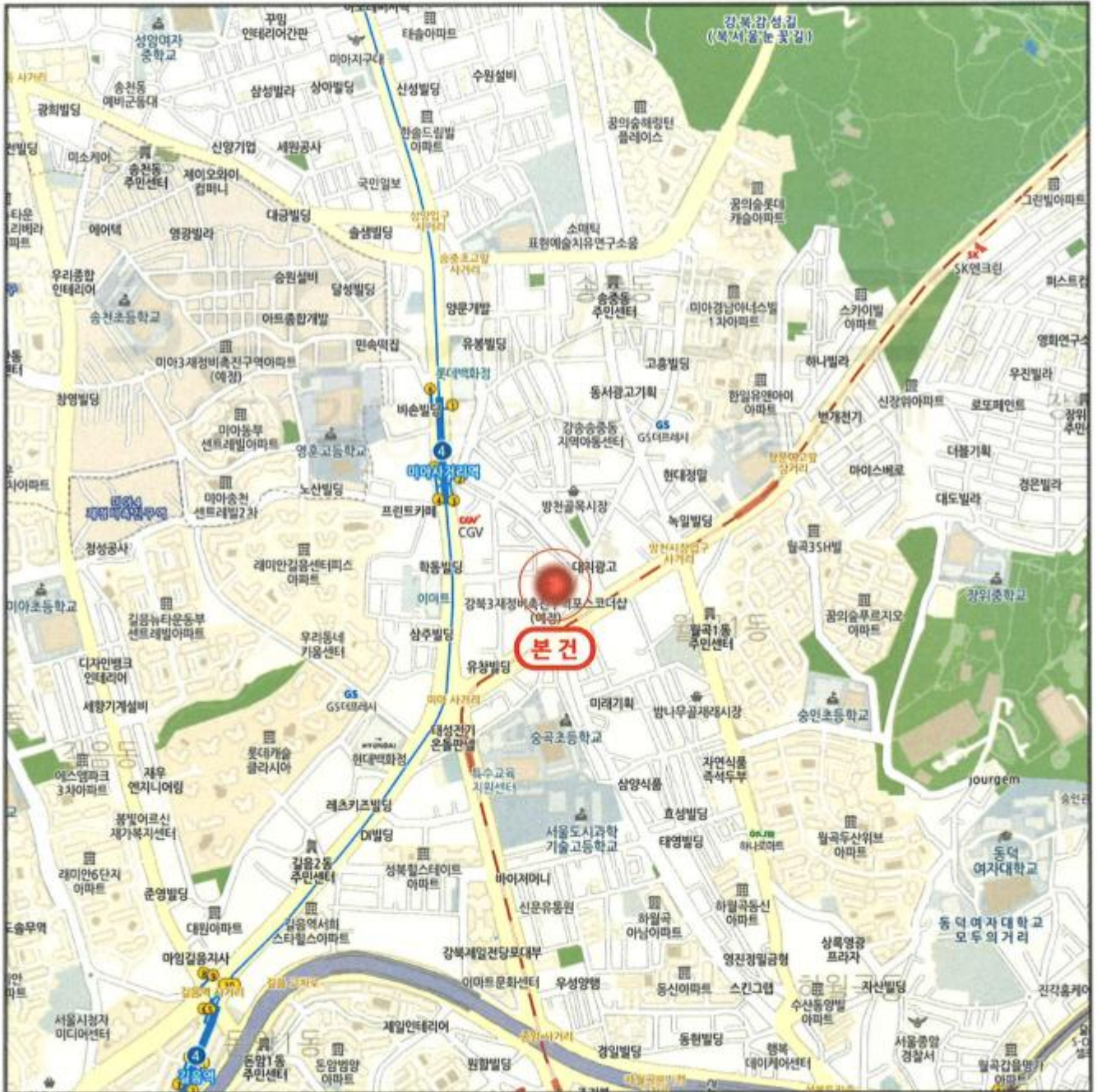
임대관계는 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 강북구 미아동 45-3 외 2필지



# 상 세 위 치 도



소재지

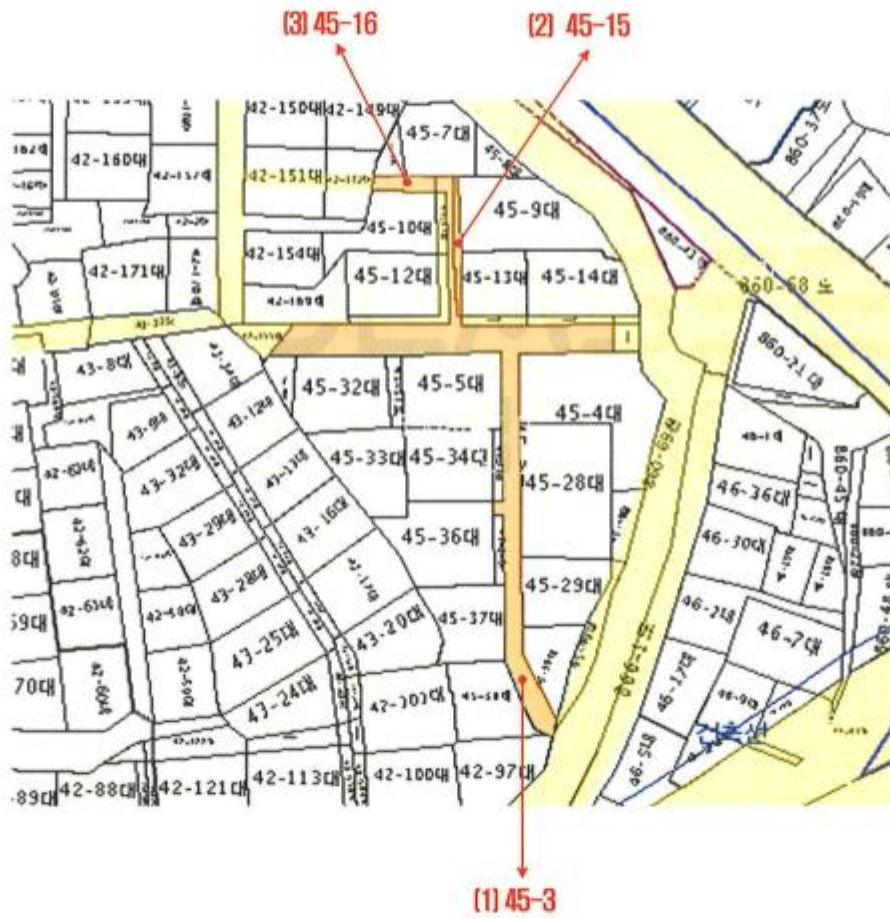
서울특별시 강북구 미아동 45-3 외 2필지



# 지 적 개 황 도

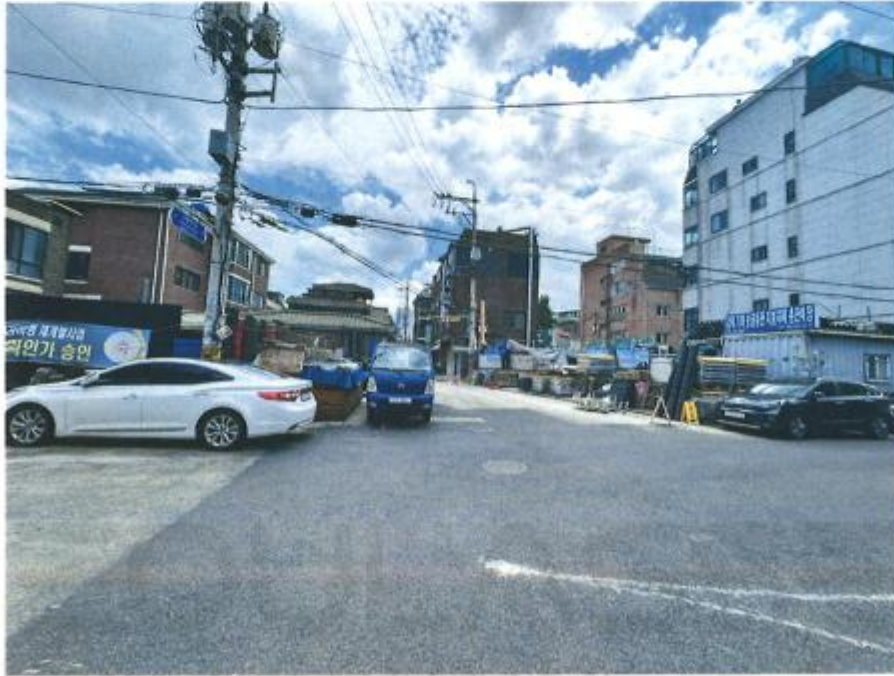


S : 1/1,200



<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

# 사 진 용 지



기호(1) 전경

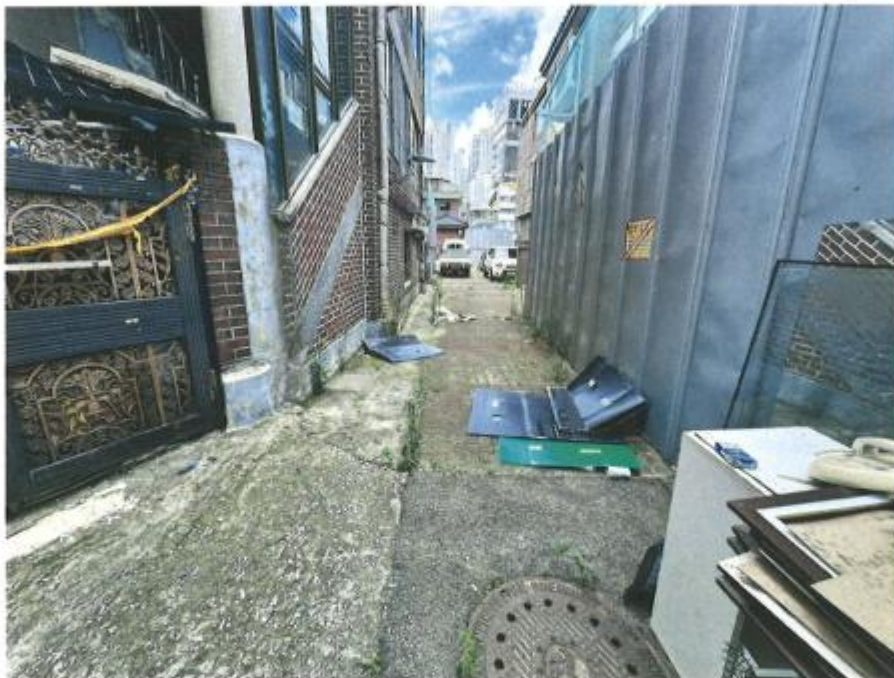


기호(1) 전경

# 사 진 용 지



기호(1,2) 전경



기호(3) 전경

# 회 보 서

우)04793 서울특별시 성동구 성수일로8길 5 에이동 19층 1903호  
E-Mail : mateplus2016@KAPALAND.CO.KR

TEL. 02-6215-9901  
FAX. 02-6215-9911

문서번호 : 012507-1009

시행일자 : 2025-07-28

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.07.21자 귀 제 「2025타경12913」호로 저희 법인에 의뢰하신 「최경환 소유물건(2025타경12913)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 서울에셋



# 수수료 청구서

( 전화: 02-6215-9901, FAX: 02-6215-9911 )

문서번호 : 012507-1009

수 신 : 서울북부지방법원 사법보좌관 박영민 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.21 자 귀 제 『 2025타경 12913 호로

의뢰하신 『 서울특별시 강북구 미아동 45-3 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	506,254	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	(250,000+348,015,770 x 11/10,000)x
	공부발급비	9,300
	기타 실비	6,000
비 소 계	227,300	0.8배 ≈ 506,254
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	733,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	73,300	
합 계	806,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	806,300	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

우리은행 종로YMCA : 1005-503-064974(예금주:(주)감정평가법인 서울에셋)

(주)감정평가법인 서울에셋

대표이사 김정민





발급번호 : 202511305002688162

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 21

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
서울특별시 강북구 미아동			45-3	도로	463.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(건축허가제한구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)(미아중심재정비촉진지구)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>법례</b> <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 재정비안주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 안전상일지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 정비구역 <input type="checkbox"/> 정비구역기타 <input type="checkbox"/> 재정비촉진지구 <input type="checkbox"/> 건축선 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 종로2(폭 5m-20m) <input type="checkbox"/> 종로3(폭 5m-15m) <input type="checkbox"/> 소로(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 도시철도 <input type="checkbox"/> 공공공기 <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 방수선비 <input type="checkbox"/> 명칭등
					축척 1/1700 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                         수 수 료 전 자 결 제 인 원                     </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 07/ 21 서울특별시 강북구청					



◆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 할 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>



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



문서확인번호: 1753-0827-3472-3460



발급번호 : 202511305002688163

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 21

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	감정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	서울특별시 강북구 미아동		45-15	도로	30.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(건축허가제한구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)(미아중심재정비촉진지구)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제3종일반주거지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 정비구역</li> <li><input type="checkbox"/> 정비구역기타</li> <li><input type="checkbox"/> 재정비촉진지구</li> <li><input type="checkbox"/> 종로2차(폭 15m-20m)</li> <li><input type="checkbox"/> 주차장</li> <li><input type="checkbox"/> 공공공지</li> <li><input type="checkbox"/> 하천</li> <li><input type="checkbox"/> 방수선비</li> <li><input type="checkbox"/> 별정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						축척 1/1000
2025/ 07/ 21						수입증지 붙이는곳
서울특별시 강북구청						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.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>





문서확인번호: 1753-0827-5035-0857



발급번호 : 202511305002688164

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 21

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김정평가법인서울에셋	주소	서울특별시 성동구 성수일로8길 5, 에이동 1903호	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	서울특별시 강북구 미아동		45-16	대	17.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사육제한구역<가족분노>의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 정비구역기타(건축허가제한구역)<도시 및 주거환경정비법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)<미아중심재정비촉진지구><도시재정비 촉진법>, 광역계획권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 준주거지역</li> <li><input type="checkbox"/> 지구단위계획구역</li> <li><input type="checkbox"/> 정비구역</li> <li><input type="checkbox"/> 정비구역기타</li> <li><input type="checkbox"/> 재정비촉진지구</li> <li><input type="checkbox"/> 광로2차(폭 5m-30m)</li> <li><input type="checkbox"/> 주차장</li> <li><input type="checkbox"/> 하천</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
					축척 1/800
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 07/ 21					<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>가부 청장의 인</b> </div>
<b>서울특별시 강북구청</b>					



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

발급번호 : 202511305002688164

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 07/ 21

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1160-1996-317188



[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1988년10월10일	서울특별시 도봉구 미아동 45-3	도로	463㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기
2		서울특별시 강북구 미아동 45-3	도로	463㎡	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 1)	분할에인한전사소유권이전	1962년12월29일 제13509호	1962년12월19일 매매	소유자 최삼식 서울 종로구 연지동 111	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기	
2	소유권이전	2024년9월3일 제145585호	2000년12월5일 상속	공유자 지분 11분의 3 김영숙 350407-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 미국인 윤순희 530317-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 최경성 550103-***** 서울특별시 노원구 덕릉로71길 5, 101동	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				1201호(중계동, 성원아파트) 지분 11분의 2 최경수 570219-***** 서울특별시 도봉구 도봉로136길 111, 206동 1003호(창동, 현대2차아파트) 지분 11분의 2 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트)
3	2번김영숙지분전부 이전	2024년9월5일 제147004호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 3 최연호 810309-***** 전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정어3길 38(진북동) 매매목록 제2024-1776호
4	2번최경성지분전부 이전	2024년9월5일 제147005호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사무민 120114-0021977 경기도 김포시 고촌읍 고송로 22, 402호(월드모닝빌2차) 매매목록 제2024-1777호
5	2번윤순희지분전부 이전	2024년9월5일 제147006호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사삼호 210114-0159505 전북특별자치도 전주시 덕진구 건산로 50-1, 지하1층(진북동) 매매목록 제2024-1778호
6	2번최경수지분전부 이전	2024년9월5일 제147007호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 전진건설유한회사 285014-0001866 전북특별자치도 전주시 덕진구 태진로 101, 115동 1105호(진북동, 진북우성아파트) 매매목록 제2024-1779호
7	6번전진건설유한회 사지분전부이전	2024년12월20일 제206592호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 1 심태석 760912-***** 경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을) 지분 11분의 1 김해량 790715-***** 경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2024-2842호
8	5번유한회사삼호지분전부이전	2024년12월20일 제206594호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 2 김봉철 790530-***** 서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동) 매매목록 제2024-2843호
9	4번유한회사무빈지분전부이전	2025년2월5일 제126331호	2024년10월11일 매매	공유자 지분 11분의 2 김성현 880906-***** 경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트) 매매목록 제2025-2484호
10	3번최연호지분,7번심태석지분,김해량지분,8번김봉철지분,9번김성현지분가처분	2025년5월20일 제2450311호	2025년5월20일 서울북부지방법원의 가처분결정(2025카단21768)	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호 (창동, 동아청솔아파트) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위 금지
11	2번최경환지분강제경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	2025년7월17일 서울북부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경12913)	채권자 상현집현대자동차주식회사 134511-0123733 경기도 용인시 기흥구 이현로 71-1 (보정동)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2024-1776			
거래가액	금210,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	3	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	3	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	3	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	3	2024년9월5일 매매	
목록번호	2024-1777			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	4	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	4	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	4	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	4	2024년9월5일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

목록번호	2024-1778			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	5	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	5	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	5	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	5	2024년9월5일 매매	
목록번호	2024-1779			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	6	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	6	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	6	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	6	2024년9월5일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

목록번호	2024-2842			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	7	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	7	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	7	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	7	2024년10월13일 매매	
목록번호	2024-2843			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	8	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	8	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	8	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	8	2024년10월13일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3

목록번호	2025-2484			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	에 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	9	2024년10월11일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	9	2024년10월11일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	9	2024년10월11일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	9	2024년10월11일 매매	

열람용  
관할등기소 서울북부지방법원 등기국

- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- \* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

# 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 1160-1996-317188

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3 도로 463㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김봉철 (공유자)	790530-*****	11분의 2	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	8
김성현 (공유자)	880906-*****	11분의 2	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	9
김혜량 (공유자)	790715-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
심태석 (공유자)	760912-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
최경환 (공유자)	580325-*****	11분의 2	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트)	2
최연호 (공유자)	810309-*****	11분의 3	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정이3길 38(전북동)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	가처분	2025년5월20일 제2450311호	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환	김봉철 등
11	강제경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	채권자 상현점현대자동차주식회사	최경환

### 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.

출력일시 : 2025년 7월 21일 오후 4시17분41초



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1160-1996-317199



[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
4 (전 2)	1988년10월10일	서울특별시 도봉구 미아동 45-15	도로	30㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기
2		서울특별시 강북구 미아동 45-15	도로	30㎡	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 1)	분할에인한전사소유권이전	1962년12월29일 제13509호	1962년12월19일 매매	소유자 최삼식 서울 종로구 연지동 111
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기
2	소유권이전	2024년9월3일 제145585호	2000년12월5일 상속	공유자 지분 11분의 3 김영숙 350407-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 미국인 윤순희 530317-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 최경성 550103-***** 서울특별시 노원구 덕릉로71길 5, 101동

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				1201호(중계동, 성원아파트) 지분 11분의 2 최경수 570219-***** 서울특별시 도봉구 도봉로136길 111, 206동 1003호(창동, 현대2차아파트) 지분 11분의 2 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아정슬아파트)
3	2번김영숙지분전부 이전	2024년9월5일 제147004호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 3 최연호 810309-***** 전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정이3길 38(진북동) 매매목록 제2024-1776호
4	2번최경성지분전부 이전	2024년9월5일 제147005호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사무민 120114-0021977 경기도 김포시 고촌읍 고송로 22, 402호(월드모닝빌2차) 매매목록 제2024-1777호
5	2번윤순희지분전부 이전	2024년9월5일 제147006호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사삼호 210114-0159505 전북특별자치도 전주시 덕진구 건산로 50-1, 지하1층(진북동) 매매목록 제2024-1778호
6	2번최경수지분전부 이전	2024년9월5일 제147007호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 전진건설유한회사 285014-0001866 전북특별자치도 전주시 덕진구 태진로 101, 115동 1105호(진북동, 진북우성아파트) 매매목록 제2024-1779호
7	6번전진건설유한회 사지분전부이전	2024년12월20일 제206592호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 1 심태석 760912-***** 경기도 성남시 분당구 관교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을) 지분 11분의 1 김해랑 790715-***** 경기도 성남시 분당구 관교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				매매목록 제2024-2842호
8	5번유한회사삼호지분전부이전	2024년12월20일 제206594호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 2 김봉철 790530-***** 서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동) 매매목록 제2024-2843호
9	4번유한회사무빈지분전부이전	2025년2월5일 제126331호	2024년10월11일 매매	공유자 지분 11분의 2 김성현 880906-***** 경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(강현동, 청구아파트) 매매목록 제2025-2484호
10	3번최연호지분,7번심태석지분,김해량지분,8번김봉철지분,9번김성현지분가처분	2025년5월20일 제2450311호	2025년5월20일 서울북부지방법원의 가처분결정(2025카단21768)	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호 (창동,동아청솔아파트) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 입차권의 설정 기타 일체의 처분행위 금지
11	2번최경환지분강제경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	2025년7월17일 서울북부지방법원의 강제경매개시결정(2025타경12913)	채권자 상현점현대자동차주식회사 134511-0123733 경기도 용인시 기흥구 이현로 71-1 (보정동)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2024-1776			
거래가액	금210,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	3	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	3	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	3	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	3	2024년9월5일 매매	
목록번호	2024-1777			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	4	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	4	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	4	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	4	2024년9월5일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

목록번호	2024-1778			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	5	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	5	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	5	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	5	2024년9월5일 매매	

목록번호	2024-1779			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	6	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	6	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	6	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	6	2024년9월5일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

목록번호	2024-2842			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	7	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	7	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	7	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	7	2024년10월13일 매매	

목록번호	2024-2843			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	8	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	8	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	8	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	8	2024년10월13일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15

목록번호	2025-2484			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	9	2024년10월11일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	9	2024년10월11일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	9	2024년10월11일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	9	2024년10월11일 매매	

열람용

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년07월21일 16시17분54초

# 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 1160-1996-317199

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15 도로 30㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김봉철 (공유자)	790530-*****	11분의 2	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	8
김성현 (공유자)	880906-*****	11분의 2	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	9
김해량 (공유자)	790715-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
심태석 (공유자)	760912-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
최경환 (공유자)	580325-*****	11분의 2	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트)	2
최연호 (공유자)	810309-*****	11분의 3	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정어3길 38(진북동)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	가처분	2025년5월20일 제2450311호	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환	김봉철 등
11	강제경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	채권자 상현집현대자동차주식회사	최경환

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [참고사항]

- 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.

출력일시 : 2025년 7월 21일 오후 4시17분54초



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1160-1996-317200



[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1997년2월19일	서울특별시 강북구 미아동 45-16	대	17㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 1)	분할에인한전사소유권이전	1962년12월29일 제13501호	1962년12월19일 매매	소유자 최삼식 서울 종로구 연지동 111  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 05월 02일 전산이기	
2	소유권이전	2024년9월3일 제145585호	2000년12월5일 상속	공유자 지분 11분의 3 김영숙 350407-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 미국인 윤순희 530317-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트) 지분 11분의 2 최경성 550103-***** 서울특별시 노원구 덕릉로71길 5, 101동 1201호(중계동, 성원아파트) 지분 11분의 2 최경수 570219-***** 서울특별시 도봉구 도봉로136길 111, 206동	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				1003호(창동, 현대2차아파트) 지분 11분의 2 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아청솔아파트)
3	2번김영숙지분전부 이전	2024년9월5일 제147004호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 3 최연호 810309-***** 전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정어3길 38(진북동) 매매목록 제2024-1776호
4	2번최경성지분전부 이전	2024년9월5일 제147005호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사무빈 120114-0021977 경기도 김포시 고촌읍 고송로 22, 402호(월드모닝빌2차) 매매목록 제2024-1777호
5	2번윤순희지분전부 이전	2024년9월5일 제147006호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 유한회사삼호 210114-0159505 전북특별자치도 전주시 덕진구 건산로 50-1, 지하1층(진북동) 매매목록 제2024-1778호
6	2번최경수지분전부 이전	2024년9월5일 제147007호	2024년9월5일 매매	공유자 지분 11분의 2 진진건설유한회사 285014-0001866 전북특별자치도 전주시 덕진구 태진로 101, 115동 1105호(진북동, 진북우성아파트) 매매목록 제2024-1779호
7	6번진진건설유한회 사지분전부이전	2024년12월20일 제206592호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 1 심태식 760912-***** 경기도 성남시 분당구 관교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을) 지분 11분의 1 김해량 790715-***** 경기도 성남시 분당구 관교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을) 매매목록 제2024-2842호
8	5번유한회사삼호지 분전부이전	2024년12월20일 제206594호	2024년10월13일 매매	공유자 지분 11분의 2 김봉철 790530-*****

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동) 매매목록 제2024-2843호
9	4번유한회사무인지 분전부이전	2025년2월5일 제126331호	2024년10월11일 매매	공유자 지분 11분의 2 김성현 880906-***** 경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 창구아파트) 매매목록 제2025-2484호
10	3번최연호지분, 7번 심태석지분, 김해량 지분, 8번김봉철지분 , 9번김성현지분가처 분	2025년5월20일 제2450311호	2025년5월20일 서울북부지방법 원의 가처분결정(202 5카단21768)	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환 580325-***** 서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호 (창동, 동아청솔아파트) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위 금지
11	2번최경환지분강제 경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	2025년7월17일 서울북부지방법 원의 강제경매개시결 정(2025타경129 13)	채권자 상현점현대자동차주식회사 134511-0123733 경기도 용인시 기흥구 이현로 71-1 (보정동)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2024-1776			
거래가액	금210,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	3	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	3	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	3	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	3	2024년9월5일 매매	
목록번호	2024-1777			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	4	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	4	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	4	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	4	2024년9월5일 매매	

열람일시 : 2025년07월21일 16시18분11초

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

목록번호	2024-1778			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	5	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	5	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	5	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	5	2024년9월5일 매매	
목록번호	2024-1779			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	6	2024년9월5일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	6	2024년9월5일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	6	2024년9월5일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	6	2024년9월5일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

목록번호	2024-2842			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	7	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	7	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	7	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	7	2024년10월13일 매매	
목록번호	2024-2843			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	8	2024년10월13일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	8	2024년10월13일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	8	2024년10월13일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	8	2024년10월13일 매매	

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16

목록번호	2025-2484			
거래가액	금370,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-3	9	2024년10월11일 매매	
2	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-15	9	2024년10월11일 매매	
3	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16	9	2024년10월11일 매매	
4	[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-31	9	2024년10월11일 매매	

열람용

관할등기소 서울북부지방법원 등기국

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 값구, 음구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년07월21일 16시18분11초

# 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 1160-1996-317200

[토지] 서울특별시 강북구 미아동 45-16 대 17㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김봉철 (공유자)	790530-*****	11분의 2	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	8
김성현 (공유자)	880906-*****	11분의 2	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	9
김해량 (공유자)	790715-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
심태석 (공유자)	760912-*****	11분의 1	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	7
최경환 (공유자)	580325-*****	11분의 2	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(장동, 동아청솔아파트)	2
최연호 (공유자)	810309-*****	11분의 3	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정이3길 38(진북동)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	가처분	2025년5월20일 제2450311호	피보전권리 채무자들에 대한 소유권이전등기말소청구 채권자 최경환	김봉철 등
11	강제경매개시결정	2025년7월17일 제3730923호	채권자 상현점현대자동차주식회사	최경환

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

#### [ 참고 사항 ]

- 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.

출력일시 : 2025년 7월 21일 오후 4시18분11초



고유번호	1130510100-10045-0003	
토지소재	서울특별시 강북구 미아동	
지번	45-3	축척 1:1200

도면번호	8	발급번호	202511305-00268-8166
장번호	1-1	처리시간	16시 24분 50초
비고	발급자 인터넷민원		

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호	등록번호
(14) 도로	*463*	(74) 2025년 04월 08일 토지개발사업 시행신고	2024년 09월 05일 (03)소유권이전	전북특별자치도 전주시 덕진구 숭정이3길 38(진북동)	810309-1*****	
		---- 이하 여백 ----				
등급수정 년월일	1992년 12월 22일 설정					
토지등급 (기준수확량등급)	100					
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	1,303,000	1,379,000	1,534,000	1,679,000	1,577,000	1,578,000
						1,650,000

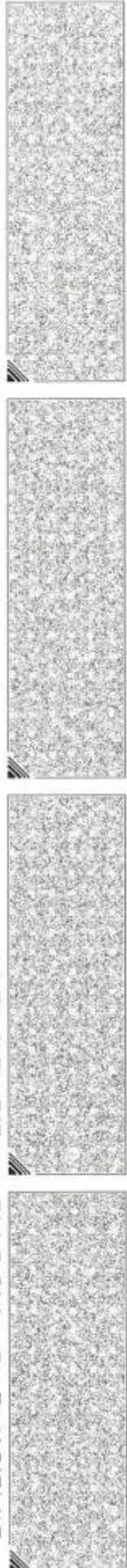
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 21일



## 서울특별시 강북구청장

◆ 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.



# 공유지 연명부

고유번호		1130510100-10045-0003		장 번호		1	
토지소재		서울특별시 강북구 미아동		비고			
		지번		45-3		소유자	
순번	변동일자		소유권지분	주소	등록번호		
	변동원인				성명 또는 명칭		
000005	2024년 09월 03일 (03)소유권이전	2/11	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아정슬아파트)	580325-1***** 최경환			
000006	2024년 09월 05일 (03)소유권이전	3/11	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정리3길 38(진북동)	810309-1***** 최연호			
000010	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	760912-1***** 심태석			
000011	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	790715-2***** 김해량			
000012	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	2/11	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	790530-1***** 김봉철			
000013	2025년 02월 05일 (03)소유권이전	2/11	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	880906-1***** 김상현			
			--- 이하 여백 ---				

◆ 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.





# 공유지 연명부

고유번호	1130510100-10045-0015		지번	45-15	장 번호 1	
	토지소재	서울특별시 강북구 미아동			비고	
순번	변동일자		소유권지분	소유자		
	변동원인			주소	등록번호	성명 또는 명칭
000005	2024년 09월 03일 (03)소유권이전	2/11	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아정글아파트)	580325-1***** 최경환		
000006	2024년 09월 05일 (03)소유권이전	3/11	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲장이3길 38(진북동)	810309-1***** 최연호		
000010	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	760912-1***** 심태석		
000011	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	790715-2***** 김해람		
000012	2024년 12월 20일 (03)소유권이전	2/11	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	790530-1***** 김봉철		
000013	2025년 02월 05일 (03)소유권이전	2/11	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	880906-1***** 김상현		
			--- 이하 여백 ---			

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kt)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.





# 공유지 연명부

고유번호	1130510100-10045-0016		지번	45-16	장 번호 1	
	토지소재	서울특별시 강북구 미아동			비고	
순번	변동일자		소유권지분	주소	소유자	등록번호
	변동원인					
000005	2024년 09월 03일 (03) 소유권이전	2/11	서울특별시 도봉구 노해로69길 103, 105동 1704호(창동, 동아정슬아파트)	최경환	580325-1*****	성명 또는 명칭
000006	2024년 09월 05일 (03) 소유권이전	3/11	전북특별자치도 전주시 덕진구 숲정이3길 38(진북동)	최번호	810309-1*****	
000010	2024년 12월 20일 (03) 소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	심태석	760912-1*****	
000011	2024년 12월 20일 (03) 소유권이전	1/11	경기도 성남시 분당구 판교역로 102, 511동 304호(백현동, 백현마을)	김해람	790715-2*****	
000012	2024년 12월 20일 (03) 소유권이전	2/11	서울특별시 서대문구 북아현로6길 31-3(북아현동)	김봉철	790530-1*****	
000013	2025년 02월 05일 (03) 소유권이전	2/11	경기도 시흥시 시청로 71, 505동 802호(장현동, 청구아파트)	김상현	880906-1*****	
			--- 이하 여백 ---			

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





문서확인번호 : 1753-0827-5883-2211



### 지적도 등본

발급번호	202511305002688169	처리시각	16시 24분 57초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 강북구 미아동	지번	45-3번지	축척	1/1200



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

2025년 07월 21일

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.





