

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이희영 외 1명 소유물건(2025타경12996)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정서번호 : m1-257081204



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

(부동산) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

어두선



감정평가액	이십삼억구천팔백삼십육만육천구백오십원정 (₩2,398,366,950.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이희영 외 1명 (2025타경12996)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 21	2025. 08. 21	2025. 08. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	토지	149	토지	149	16,000,000	2,384,000,000
	건물	92.69	건물	92.69	155,000	14,366,950
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,398,366,950.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

김태현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 미아동 소재 지하철4호선 '미아사거리역' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울북부지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 일련번호 1), 2)는 용도상 불가분의 관계로 일단으로 평가하였음.
- ② 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부 이용상황 및 현상 등을 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 재확인 바람.
- ③ 일련번호 가)는 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강북구 미아동 39-4 외 1필지	
토 지	용도지역	준주거지역
	이용상황	상업용
	지 목	대
	면 적	149 m ²
건 물	구 조	목조
	주 용 도	근린생활시설
	사용승인	1966.07.10
	연 면 적	92.69 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물감정평가액 (원가법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	강북구 미아동 39-4	56	대	상업용	준주거	소로각지	세장형 평지	6,882,000
2	강북구 미아동 42-75	93	대	상업용	준주거	소로각지	세장형 평지	6,882,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

일련번호 1), 2)는 용도상 불가분의 관계로 일단으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	강북구 미아동 42-74	152	대	상업용	준주거	소로각지	세장형 평지	6,882,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함. (이하 동일)

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.111	서울특별시 강북구 (25.01.01~25.08.21) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.854 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.147 $(1 + 0.00854) * (1 + 0.00147 * 52/30) \approx 1.01111$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
상업용	후면 상가지대	소로 각지	15,000,000 내외	준주거

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	강북구 미아동 00-0	390	준주거	대 상업용	2024.09.12	담보	18,300,000	-
(2)	강북구 미아동 00-0	260	준주거	대 상업용	2024.09.12	담보	19,200,000	-
(3)	강북구 미아동 000-00	106	준주거	대 주상나지	2025.04.25	법원경매	13,900,000	-
(4)	강북구 미아동 00-00	7	일반상업	대 상업나지	2023.03.24	매입	17,400,000	평균 단가

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강북구 미아동 00-000	준주거 대/단독주택	1,328,500,000원 (@ 10,800,000원/m ²)	2024.08.29 -	122m ² -	-
	의견	1) 건물은 매수직후 철거된 것으로 조사됨. 2) 토지가격 : 1,328,500,000원 / 122m ² ≈ 10,800,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	서울 강북구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린생활시설	28,748,287,440	23,174,018,800	80.6	46	8	17.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	13,900,000	1.00568	1.000	1.146	16,019,879	2.302	2.30
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)		
	6,882,000	1.01111	-	-	6,958,459		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.04.25 ~ 2025.08.21, 강북구 주거지역) : 0.568% (1.00568)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황), 획지 조건(접면도로 상태) 등에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.07	1.00	1.05	1.02	1.00	1.00	1.146

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1, 2	A	6,882,000	1.01111	1.000	1.000	2.30	16,004,456	16,000,000	상업지대

※ 시산가액 : 십만원단위 미만 반올림.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강북구 미아동 00-000	준주거 대/단독주택	1,328,500,000원 (@ 10,800,000원/m ²)	2024.08.29 -	122m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,328,500,000원 / 122m ² ≈ 10,800,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	1.754	서울특별시 강북구 (24.08.29~25.08.21) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.148 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.154 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.157 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.147 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.156 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.011 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.155 $(1 + 0.00148 * 3/31) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00157) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.01011) * (1 + 0.00155 * 21/31) \approx 1.01754$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1, 2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.10	본건이 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.20	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건이 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.481	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	10,800,000	1.000	1.01754	1.000	1.481	16,275,349	16,300,000

※ 시산가액 : 십만원단위 미만 반올림.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 2	16,000,000	16,300,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

일련 번호	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	적용단가(원)/(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	56	149	16,000,000	2,384,000,000	-
2	93				
합 계	149	149	-	2,384,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	비고
가	1층	목조 와즙지붕	근린생활시설	92.69	1966.07.10	-

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	비고
가	목조 와즙지붕	700,000	표준단가 에 포함	700,000	45	1층 (제2종근린생활 시설(부동산중 개업소))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 등을 고려하여 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가를 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
03-01-01-01	점포 및 상가	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,273,000	40 (35~45)
03-01-04-09	점포 및 상가	블록조/평지붕	5	889,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	근린생활시설	700,000	45	59	35	10	10/45	155,000	-

* 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용함.

(4) 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부면적(m ²)	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
가	1층	92.69	92.69	155,000	14,366,950	-
합 계		92.69	92.69	-	14,366,950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,384,000,000
	건 물	14,366,950
	합 계	2,398,366,950

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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	39-4	대	준주거지역	56	149	16,000,000	2,384,000,000	일단지
2	"	42-75	대	준주거지역	93				
가	" [도로명주소] 서울특별시 강북구 월계로3길 24	39-4, 42-75	근린생활 시설	목조 기와지붕 단층	92.69	92.69	155,000	14,366,950	관찰감가 700,000 x 10/45
합 계								₩2,398,366,950.-	
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 강부구 미아동 소재 지하철4호선"미아사거리역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 숙박시설 등이 소재하는 후면 상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

일련번호 1), 2)

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 미아사거리역(지하철 4호선) 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1), 2)

2필지 일단의 세장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1), 2)

본건 서측으로 폭 약 8m, 동측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1), 2) : 도시지역, 준주거지역(가로구역별 최고높이 제한구역), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2015-06-11)(미아중심재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 중물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

목조 기와지붕 단층 건물로서,
외벽 : 적벽돌 쌓기 등
내벽 : 벽지 바름, 일부 타일 붙임 등
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

근린생활시설로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 중물

없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

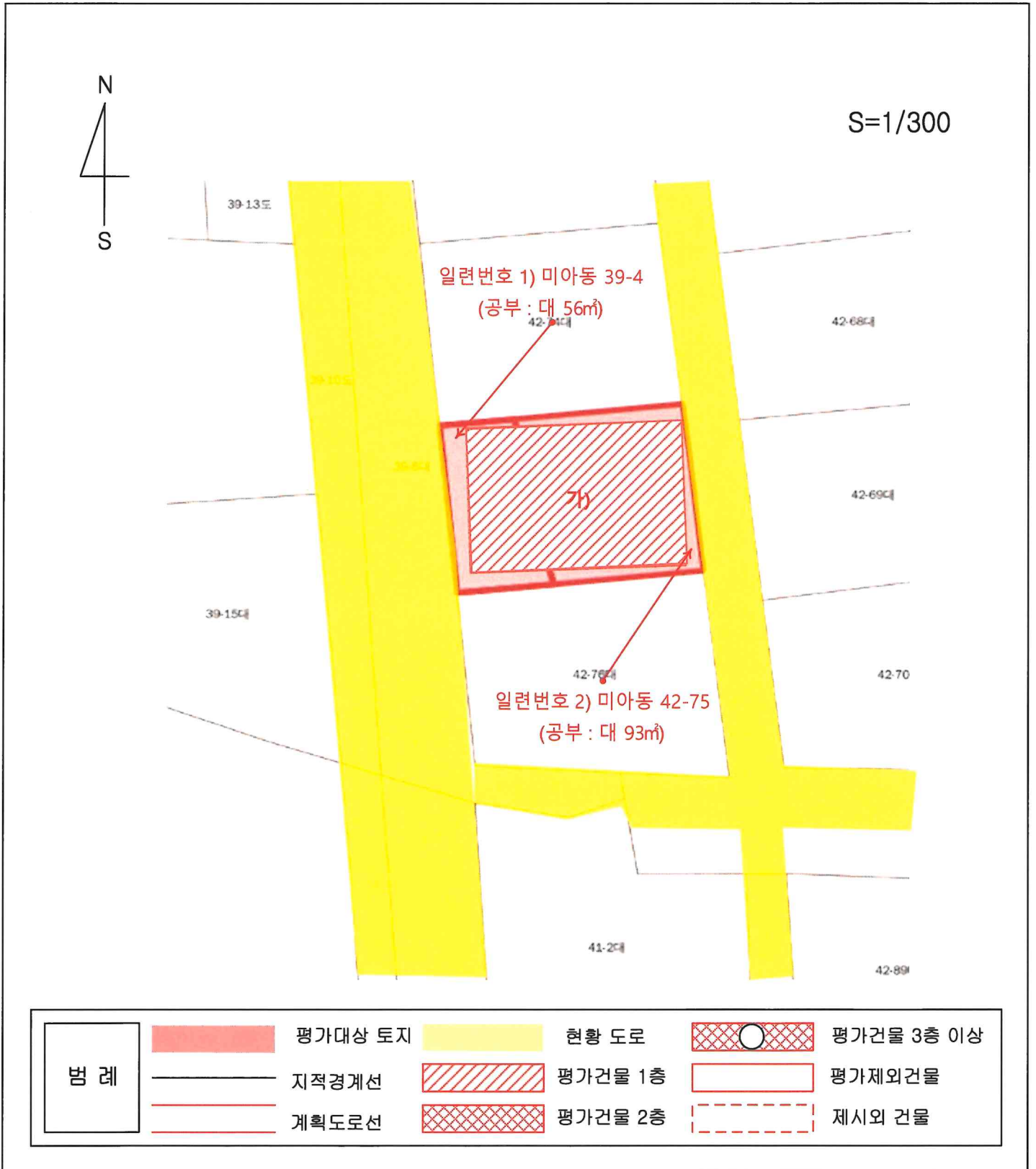
상세 위치도

소재지 서울특별시 강북구 미아동 39-4 외



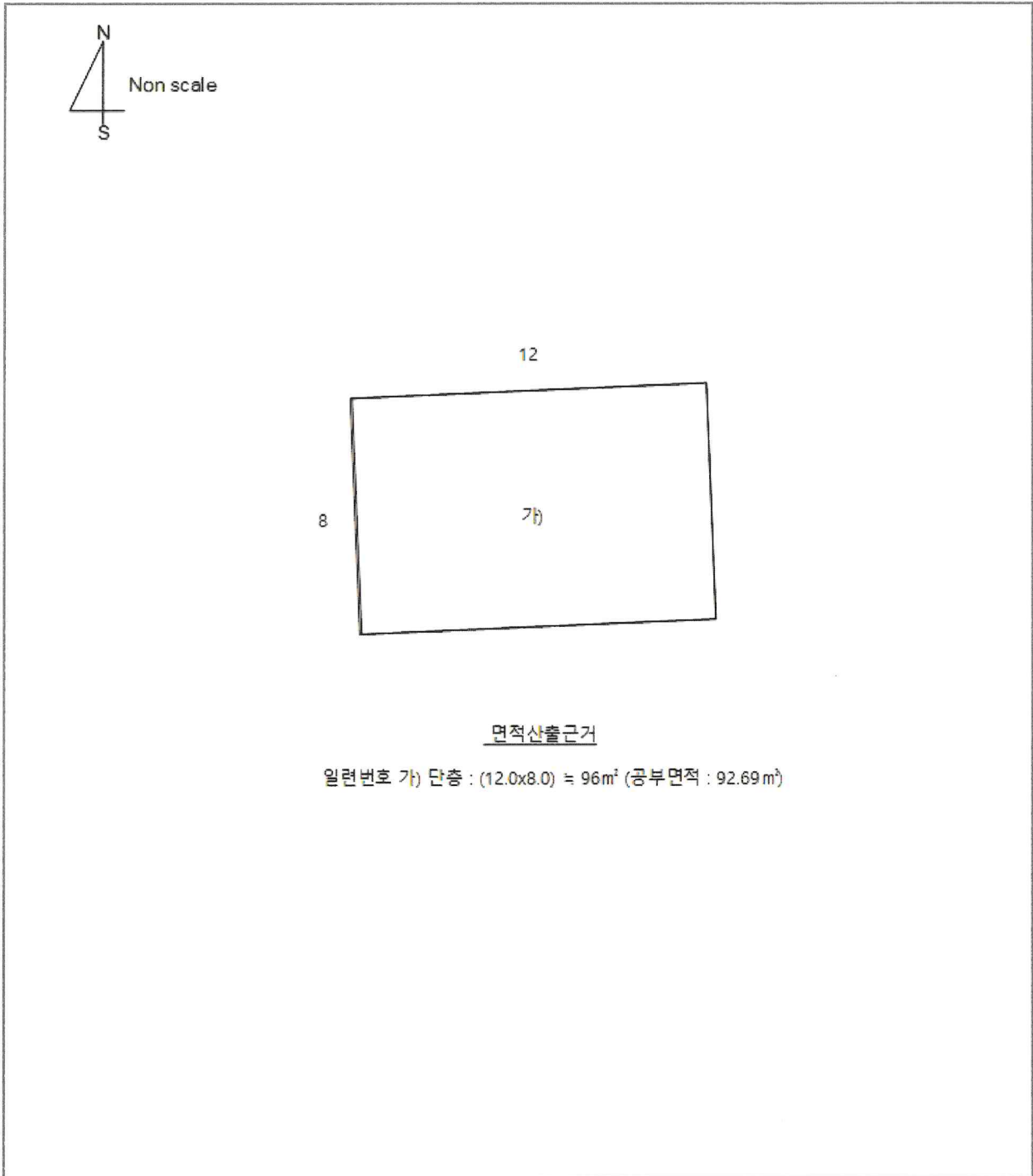
[범례] ■ 본건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도

소재지	서울특별시 강북구 미아동 39-4 외
-----	----------------------



사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 미아동 39-4 외



본건 전경(전면)



본건 전경(전면)

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 미아동 39-4 외



본건 전경(후면)



주변환경(전면)

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강북구 미아동 39-4 외



주변환경(후면)