

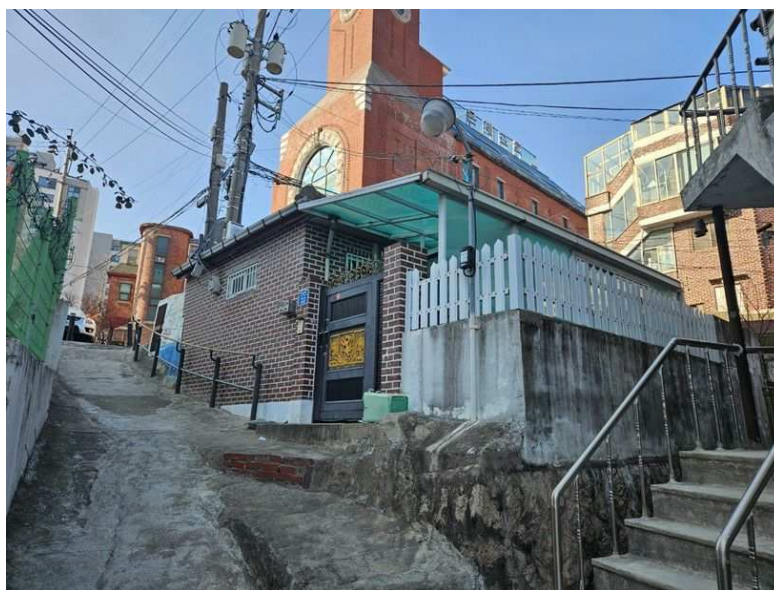
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강형석 소유물건(2024타경65286)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: JIN202501-001



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.

정의진감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
정 의 진						
감정평가액	오억오천육십칠만오천이백원정(₩550,675,200.-)					
의 회 인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	강형석 (2024타경65286)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.17	2025.01.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	86	토지	86	6,200,000	533,200,000
	건물	41.32	건물	41.32	360,000	14,875,200
	(제시외 건물)	(약 13)	제시외건물	13	200,000	2,600,000
합 계					₩550,675,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1 감정평가 의뢰인 및 감정평가 목적

본건은 서울서부지방법원에서 의뢰한 사건번호 2024타경65286 부동산임의경매(소유자 강형석, 서울 특별시 서대문구 홍은동 소재 토지건물, 기호 1,2)를 위한 경매목적 감정평가입니다.

2 감정평가 기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률», 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3 기준시점 및 실지조사 기간

- (1) 본 감정평가에 있어 기준시점은 특별한 제시가 없었으므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사를 완료한 날인 2025년 01월 17일로 하였습니다.
- (2) 본 감정평가에 있어 실지조사 기간은 2025년 01월 15일~2025년 01월 17일입니다.

4 기준가치

본건 감정평가에 적용한 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5 감정평가 조건

본건 감정평가에 적용한 감정평가 조건은 없습니다.

6 기타사항

- (1) 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 실지조사 사항 등에 의거하여 개략적으로 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계확인에는 측량이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 이해관계인의 폐문부재로 내부조사 불가하여 외부관찰에 의거 건물개황도를 작성하였으며, 본건에 소재하는 제시외건물은 평가목적에 고려하여 외부관찰에 의한 개략적인 실측면적을 기준으로 포함평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건 일대는 가로주택정비사업이 추진 중인 것으로 조사되는 바, 이 점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가방법 및 적용

1 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (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

2 감정평가방법의 적용

- (1) 본건은 토지와 건물이 결합되어 구성된 복합부동산이므로 「감정평가실무기준」 610-3.2에 따라 토지와 건물을 개별로 감정평가하여 이를 합산한 시산가액(물건별 감정평가액)을 산정하였습니다.
- (2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하였습니다. 한편 감정평가 목적의 특성상 원가법은 조성토지에 적합한 방법으로 대상토지에는 적용하기가 부적합하며, 수익환원법은 장래의 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 방법으로 수익자료 확보나 환원이율 적용 등이 현실적으로 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다. 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거하여 본건 인근에서 거래된 거래사례를 통한 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다. 한편 감정평가 목적 및 대상물건의 특성상 인근 시장지역 내에서 건물만 거래된 사례 등 적절한 거래사례를 포착하기 어렵고, 수익자료의 확보도 곤란하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바, 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.
- (4) 본건 공부상 미등재된 제시외 건물은 구조·사용자재·시공정도 등을 종합적으로 참작하여 대상 물건에 가장 부합하다고 판단되는 원가법으로 평가하되, 건물과 마찬가지로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 원가법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 감정평가액 산출근거

1 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1.1 평가개요

대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지 공시지가에 시점수정, 지역요인·개별요인의 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하였습니다.

1.2 대상토지(기호1) 개요

기호	소재지	지목	이용상황	면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	개별지가(원/㎡)
1	서울특별시 서대문구 홍은동 11-478	대	단독	86.0	2종일주	세로(가)	사다리 완경사	2,882,000

1.3 비교표준지 선정

1.3.1 적용공시지가 선택

본건 토지의 적용공시지가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가 실무기준」에 따라, 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2024년 01월 01일자 공시지가를 적용하였습니다.

1.3.2 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2024.01.01.)

본건 토지 인근지역에 위치한 공시지가 표준지 중 본건과 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한 및 주위환경 등이 같거나 유사하고 지리적으로 근접한 아래의 표준지를 본건의 감정평가에 적용할 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	도로교통	공시지가(원/㎡)
11410-961	홍은동 11-358	160.00	대	다세대	2종일주	부정형 완경사	세로(가)	2,694,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.4 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률인 '서울특별시 서대문구 주거지역'의 지가변동률을 기준으로 적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~2024.11.30	2.251	2024.11월분 변동률 0.168
2024.01.01~2025.01.17	2.526	$(1+0.02251) \times (1+0.00168 \times 48/30) \approx 1.02526$

※ 2024년 12월 이후 지가변동률이 미고시 상태인 바, 가장 최근 고시된 변동률인 2024년 11월분 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

1.5 지역요인 비교

결정의견	본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.6 개별요인 비교 (주거지대)

1.6.1 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

1.6.2 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

본건은 비교표준지 대비 제반 요인에서 대체로 대등하나 인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.7 그 밖의 요인 보정

1.7.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 「2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 2727(2002.06.28선고), 2002도5054(2003.07.25선고)」, 국토교통부 유권해석 「건설부토정 30241-36538(1991.12.28)」 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 및 동일수급권 내의 유사토지의 평가선례, 정상적인 가격수준 등과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

1.7.2 인근 지가수준 등 참고 가격자료

1.7.2.1 인근 매매사례 (출처 : KAIS)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	거래가액(원)	거래시점	비고
									사용승인일	
A	홍은동 11-3**	대	88	-	2종 일주	주거 나지	세로 (가)	553,960,000	2024.12.18	토지만 거래
									-	
									- 토지단가 : 553,960,000÷88 ≒ 6,295,000원/㎡	
B	홍은동 11-10**	대	40	-	2종 일주	주거 나지	세로 (가)	200,000,000	2022.12.03	토지만 거래
									-	
									- 토지단가 : 200,000,000÷40 ≒ 5,000,000원/㎡	
C	홍은동 11-10**	대	54	23.14	2종 일주	단독 주택	세로 (불)	300,000,000	2022.09.06	토건 일괄
									1990.01.01	
									- 건물개요 : 벽돌조, 단층(무허가건물) - 건물가액 : 1,000,000×5/45×23.14 = 2,568,540원 (관찰감가) - 토지단가 : (300,000,000-2,568,540)÷54 ≒ 5,507,990원/㎡	
D	홍은동 11-11**	대	279	-	2종 일주	주거 나지	세로 (가)	1,658,655,000	2024.12.18	토지만 거래
									-	
									- 토지단가 : 1,658,655,000÷279 ≒ 5,945,000원/㎡	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.7.2.2 인근 평가선례 (출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	토지평가단가 (원/㎡)	평가시점	평가목적
가	홍은동 9-3**	대	33	2종일주	주거나지	세로(가)	5,980,000	2024.11.21	매각
나	홍은동 11-3**	대	88	2종일주	주거나지	세로(가)	6,170,000	2024.11.21	매각
다	홍은동 11-3**	대	93	2종일주	단독	세로(가)	5,560,000	2024.06.12	담보

1.7.2.3 인근 지가수준

본건 인근에 위치한 토지의 가격수준은 위치, 도로조건 등에 따라 차이가 있으며, 본건과 유사한 세로변의 경우 @6,000,000원/㎡ 내외에 거래가격 형성되어 있습니다.

1.7.3 그 밖의 요인 보정률 결정

1.7.3.1 산식

기준시점 사례기준 표준지 단가

=

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기준시점 표준지공시지가

표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

1.7.3.2 비교사례 선정

상기의 평가선례 및 매매사례 중 비교표준지 인근에 위치하고 비교가 가능한 평가선례(가)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	토지평가단가 (원/㎡)	평가시점	평가목적
가	홍은동 9-3**	대	33	2종일주	주거나지	세로(가)	5,980,000	2024.11.21	매각

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1.7.3.3 격차율 산정

구분	사례기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례기준 비교표준지가격	가	5,980,000	1.000	1.00325	1.000	1.020	6,119,424	2.216
구분	표준지	단가	시점수정				산출단가	
기준시점 비교표준지가격	11410 -961	2,694,000	1.02526				2,762,050	
사례기준 비교표준지 가격 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	2024.11.21~2025.01.17 서울특별시 서대문구 주거지역 지가변동률 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	

1.7.3.4 그 밖의 요인 보정치 결정

상기에서 산정된 표준지 공시지가 가격격차율을 참작하고, 본건 인근지역 내 소재하는 유사부동산의 지가수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 비교표준지를 기준으로 한 가격수준보다 약 120% 정도의 증액요인이 있는 것으로 판단됩니다. (2.200)

1.8 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지 공시지가	지가 변동률	지역요인 비교치	개별요인 비교치	기타요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,694,000	1.02526	1.000	1.020	2.200	6,198,041	6,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.1 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하다고 인정되는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(지역요인, 개별요인 비교) 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2.2 비교거래사례의 선정

상기의 인근 매매사례 중 본건과 비교가능성이 높은 거래사례 기호(D)를 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	거래가액(원)	거래시점	비고
									사용승인일	
D	홍은동 11-11**	대	279	-	2종 일주	주거 나지	세로 (가)	1,658,655,000	2024.12.18	토지만 거래
									-	
									- 토지단가 : 1,658,655,000÷279 ≒ 5,945,000원/㎡	

2.3 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 토지단가는 인근 유사토지의 가격수준과 대체로 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 적용하지 않았습니다.(1.000)

2.4 시점수정

기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
1	2024.12.18~2025.01.17	0.174% (1.00174)	서울특별시 서대문구 주거지역 지가변동률 적용

2.5 지역요인 비교

본건 토지와 매매사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6 개별요인 비교

비교사례와 평가대상토지의 개별요인 비교를 위한 격차율은 [개별요인 비교항목]에 따라 세분하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

구 분		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
본건	사례							
1	D	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

본건 토지는 매매사례 대비 인근 교통시설 및 상가와와의 접근성 등 접근조건에서 우세함.

2.7 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,945,000	1.000	1.00174	1.000	1.050	6,253,112	6,250,000

3 토지가격 결정

3.1 각 평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	6,200,000	6,250,000	-

3.2 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

본건 토지의 공시지가기준법에 의한 가액과 거래사례비교법에 의한 가액이 유사하게 산정되었으며, 인근 평가선례와 인근 가격수준, 매매사례 등을 살펴볼 때 공시지가기준법에 의한 감정평가액의 합리성이 인정된다고 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 상기의 시산가액 중 공시지가 기준법에 의한 가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정합니다.

3.3 토지가격 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	86	6,200,000	533,200,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 건물 감정평가액 산출근거

1 평가개요

- (1) 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하였습니다.
- (2) 이때 감가수정은 정액법·정률법·상환기금법 가운데 건물의 특성에 가장 부합하다고 판단되는 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.
- (3) 제시외 물건 역시 위에 따라 감정평가하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

2 대상건물 개요(기호2) (출처 : 일반건축물대장)

소재지	서울특별시 서대문구 홍은동 11-478 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로5길 22	층 수	지상1층
구조	시멘트블록조 세멘와즙	연 면 적	41.32㎡
용 도	주택	사용승인일	1965.08.23

3 재조달원가 산정

3.1 표준단가 선정

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택	조적조(시멘트벽돌)/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,552,000	45 (40~50)
일반주택	조적조(시멘트벽돌)/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,321,000	45 (40~50)

※ 건물신축단가표(한국부동산원 2023년)에 의거 가장 유사한 구조 및 용도를 참고하였습니다.

3.2 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 하되 사용자재의 품질, 시공정도, 관리상태, 장래의 효용성, 평가목적 및 부대설비(급수 및 위생설비, 전기설비, 난방설비 등 건물의 효용을 다하기 위한 기본적인 설비 포함) 등을 감안하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	주택	시멘트블록조 세멘와즙	50	1,200,000

4 감가수정 및 적용단가의 결정

본건 건물의 현상 및 관리상태 등이 감안된 관찰감가법을 병용한 정액법을 적용하여 감가수정하고 적용단가를 결정하였습니다.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1층	1,200,000	50	35	15/50	360,000	

5 건물 및 제시외 건물의 가격 결정

기호	구분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
		공부	사정			
1	1층	41.32	41.32	360,000	14,875,200	
제시외건물 ㉠		(약 13)	13	200,000	2,600,000	관찰감가

V 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
토지	1	86.00	86.00	6,200,000	533,200,000	
건물	2	41.32	41.32	360,000	14,875,200	
제시외건물	㉠	(약 13)	13	200,000	2,600,000	
합 계					550,675,200	

토지건물 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 서대문구 홍은동	11-478	대	제2종일반 주거지역	86	86	6,200,000	533,200,000	매각지분 강형석 소유
2	동 소 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 홍은중앙로5길 22	위지상	주택	1호 시멘트 블록조 시멘트 기와지붕 단층	41.32	41.32	360,000	14,875,200	1,200,000 x 15/50 매각지분 강형석 소유
소 계								₩548,075,200	
㉠	[제시외건물] 동소	위지상	전실 및 다용도실 1층소재	샤시조 및 벽체이용 렉산지붕	(약 13)	13	200,000	2,600,000	관찰감가
합 계								₩550,675,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서대문구 홍은동 소재 "홍은1동주민센터" 서측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 등으로 형성된 주거지대로 주위는 아파트 재개발사업이 진행 중에 있고 인근에 재래시장과 상가, 학교 등 생활편익시설이 소재하고 있어 주거지로서 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 마을버스 및 노선버스 정류장이 소재하고 주요 간선 도로인 내부순환로에의 접근이 용이한 편으로 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인근지대비 완경사 사다리형 토지이며, 주거용(단독주택) 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 6m의 포장도로와 접하고 있으며, 인접토지 11-476번지의 일부를 보행자 진입로로 이용하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제2종일반주거지역(12층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-11-01)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종 확인 관할 교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변 중점경관관리구역)

토지감정평가요항표

- (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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 일대는 가로주택정비사업이 추진 중인 것으로 조사되는 바, 경매진행시 이 점 참고하시
기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 시멘트블럭조 시멘트기와지붕 단층 건물로서
(일반건축물대장상 사용승인일자 : 1965.08.23)
외 벽 : 적벽돌치장쌓기 등
내 부 : 미 상
창 호 : 플라스틱(PL) 이중창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택(내부구조 미상)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

㉠ 샤프조 및 벽체이용 렉산지붕 1층소재 전실 및 다용도실 약 13㎡

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

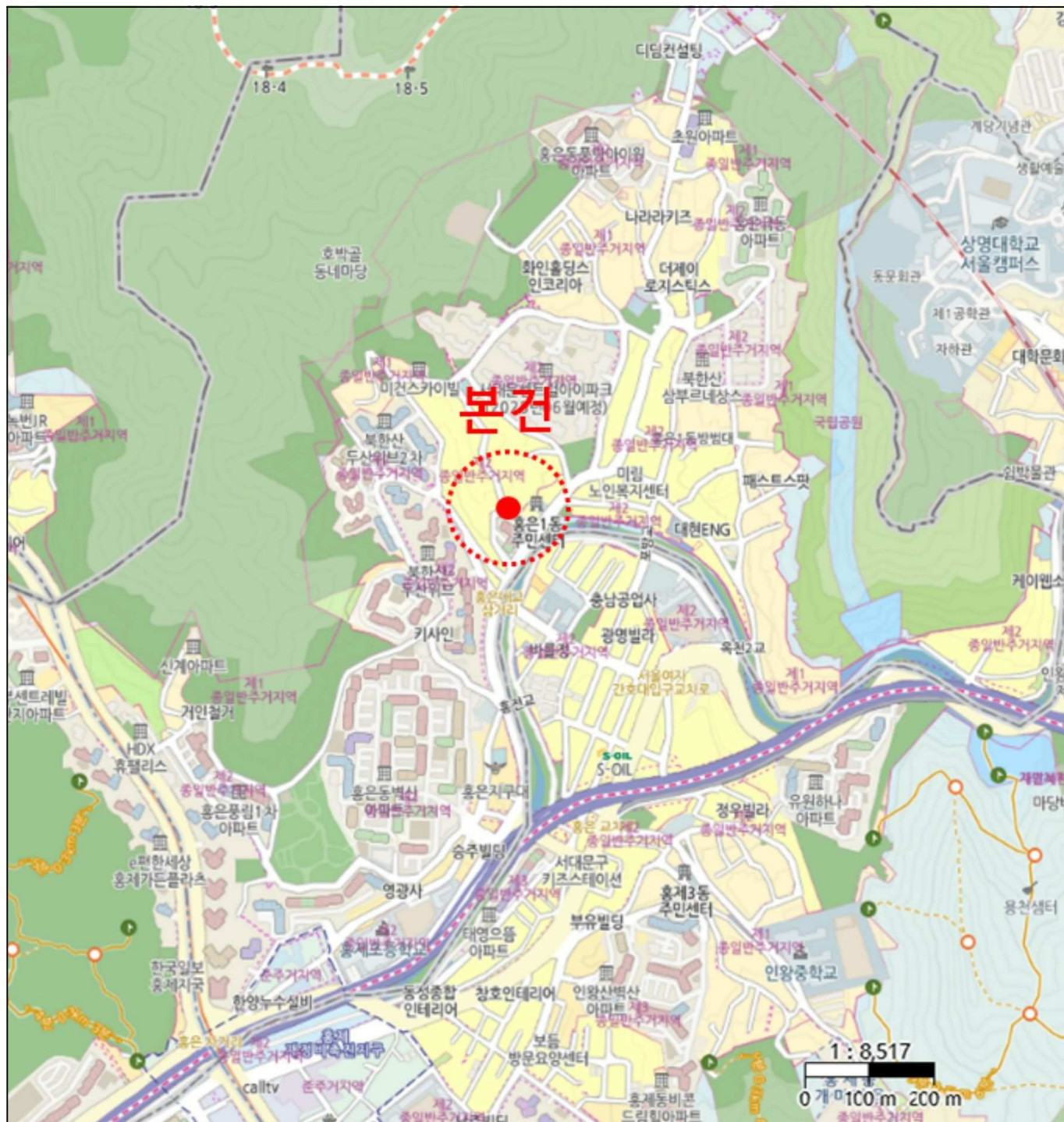
본건의 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 서대문구 홍은동 11-478



위 치 도

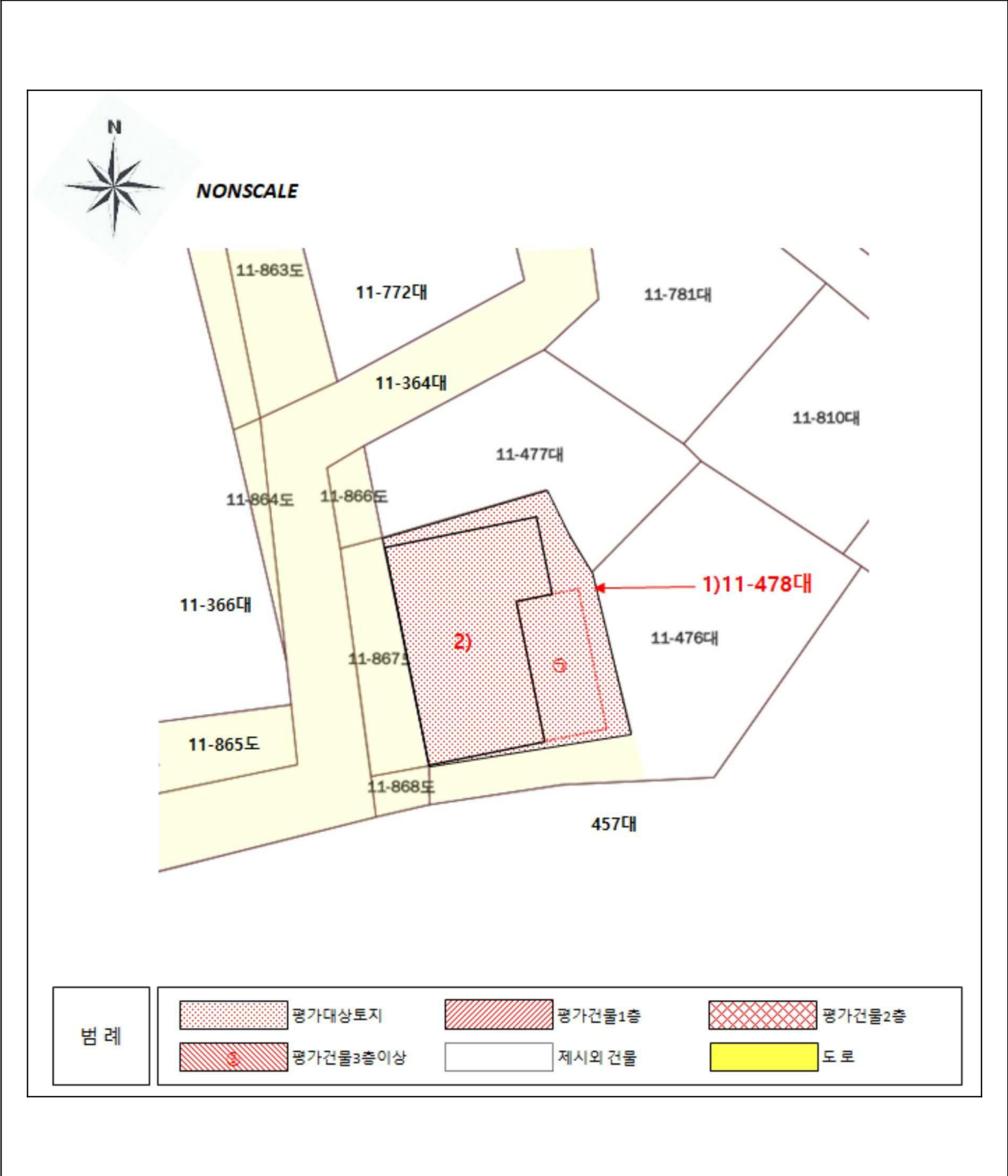


소 재 지

서울특별시 서대문구 홍은동 11-478

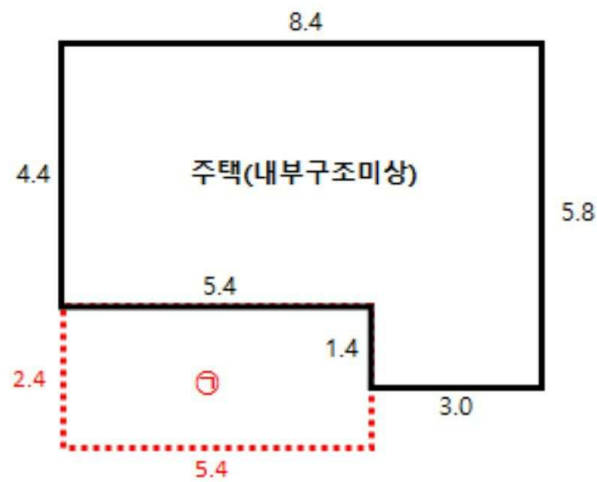


지 적 도



건 물 개 황 도

NONSCALE



<1층> 공부면적 41.32㎡

-면적산출근거: $(8.4 \times 4.4) + (3.0 \times 1.4) \approx 41.16\text{㎡}$

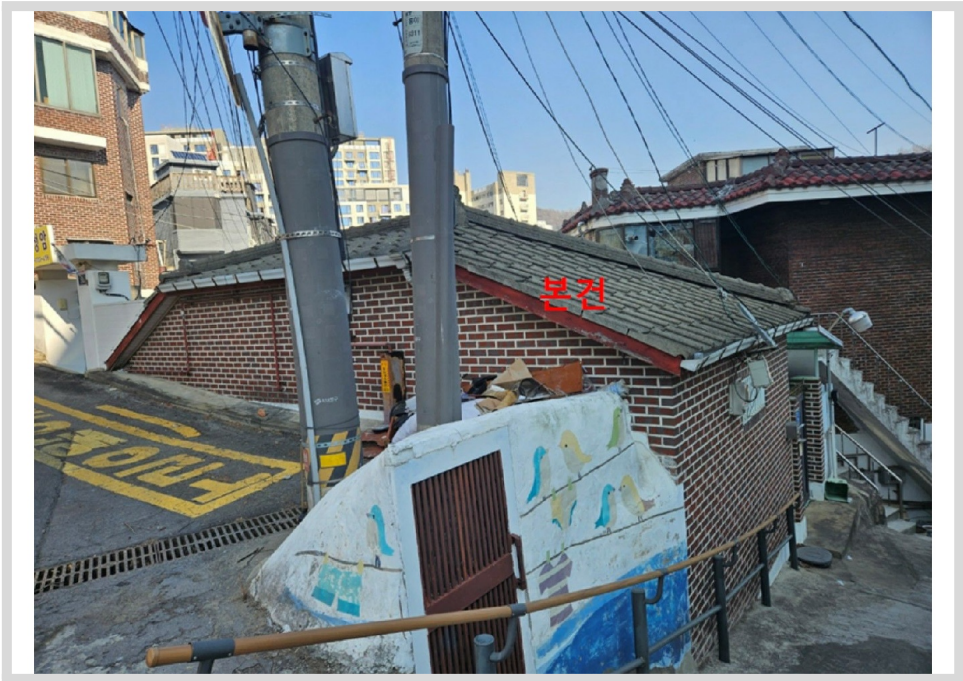
* 건물의 동일성 인정된다고 판단되어 공부면적으로 사정함.

<제시외건물>

㉠샤시조 및 벽체이용 렉산지붕 1층 소재(전실 및 다용도실) 약 13㎡



[]



[]



[]



[]



[]



[]

