

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
건명	김태연 소유물건 (2025타경1733(2))
감정서번호	CA251017-1-1

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

컬럼비아감정평가사사무소

서울특별시 영등포구 여의대로8(여의도동) 여의도파크센터 B동 2404호

TEL. 070-4176-2022 FAX. 070-4176-2062

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 정 우

감정평가액	일억이천이백일만육천원정 (₩122,016,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태연 (2025타경 1733(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.22	2025.10.21 ~ 2025.10.22	2025.10.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	992 23,615x----- 23,615	토지	992	123,000	122,016,000
		이	하	여	백	
	합계				₩122,016,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 '서울도솔학교(본교)' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, '서울북부지방법원'의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 10월 22일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 10월 21일부터 2025년 10월 22일이며, 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 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 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 '김태연' 외 다수의 공유지분 토지로서, 각 공유자의 지분위치 확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 '김태연'의 지분(992㎡)만을 평가대상으로 감정평가하였음.
- 본건은 임야도상 토지 형상과 토지이용계획확인서상 토지 형상이 다소 차이가 있는 바, 본 감정평가에서는 현황과 일치하는 임야도를 기준하여 도시하였는 바, 경매 진행시 참고바람. [도봉구청 담당부서에 확인한 결과 임야도상의 토지형상이 현황과 일치된다고 조사됨.]
- 본건 토지 지상에 자생하는 입목은 통상적인 거래관행에 따라 임지에 포함하여 감정평가하였음.
- 본건 토지는 2개의 용도지역[자연녹지지역(약 23,425㎡), 제1종일반주거지역(약 190㎡)]에 걸쳐 있는 토지로서, 본 감정평가에서는 제1종일반주거지역에 속하는 면적이 전체 면적 대비 미미하고 자연녹지지역의 면적이 대부분인 바, 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준하되, '제1종일반주거지역' 부분이 전체 토지에 미치는 영향 등을 감안하여 감정평가하였음. [해당 용도지역별 면적은 지적도상 개략적인 산출면적임.]
- 본건 토지의 일부(약 18,500㎡)는 비오톱(1등급)에 저촉되고, 남동측 일부(약 100㎡)는 현황 '도로'로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였음. [해당 면적은 지적도상 개략적인 산출면적임.]
- 본건 토지 북동측 일부는 기준시점 현재 등산로(비포장도로)로 이용중인 것으로 조사되었는 바, 경매 진행시 참고바람.
- 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 본건 토지 지상에 타인이 소유 및 점유하고 있는 제시외 물건 ㉠(구조: 철파이프조 비닐 및 부직포지붕, 용도: 주택, 면적: 약 72㎡), 제시외 물건 ㉡(구조: 판넬조 판넬지붕, 용도: 주택, 다용도실 및 창고, 면적: 약 63㎡)이 각각 소재하여 향후 해당 물건에 대하여 법정지상권이 성립될 수 있으니, 경매 진행시 참고바람. [해당 면적은 실측 면적으로서, 제시외 물건 ㉠, ㉡이 점유하는 토지 면적(약 135㎡)은 전체면적(23,615㎡) 대비 미미한 것으로 조사됨.]
- 제시외 물건 ㉠, ㉡은 타인이 소유 및 점유하고 있는 것으로 탐문 조사되었고, 본건 토지 지상에 주 건축물이 소재하지 않으며 토지에 정착되어 독립한 건물의 요건을 갖추고 있는 바, 해당 제시외 물건 ㉠, ㉡은 대상 토지의 부합물 및 종물에 해당되지 않음. [평가대상에서 제외함.]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건(토지) 개요

1. 대상 물건의 확정

가. 토지

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년개별지가 (원/㎡)	비고
1	도봉동 산6-7	23,615 ×992 /23,615	개발제한, 자연녹지, 1종일주	임야	자연림	세로 (가)	부정형 환경사	69,400	김태연지분(992㎡), 1종일주(약190㎡), 현황'도로'(약100㎡)

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 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 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가방법	감정평가방법의 내용
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이 고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산 정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법 으로 합리성을 검토하였음.

3. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상제한사항, 주위환경 및 지 목 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 인접한 기호(가) 표준지를 비교표준지로 선정함.

[서울특별시 도봉구, 공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	도봉동 산2-2	6,248	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	맹지	부정형 환경사	65,200	선정
나	도봉동 산15	1,388	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	맹지	부정형 환경사	24,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[서울특별시 도봉구, 녹지지역 : 2025.01.01. ~ 2025.10.22.]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	0.516	2025년 08월까지 누계분
2025.08.01. ~ 2025.08.31.	0.120	2025년 08월분
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.10.22.)	0.718% (1.00718)	$(1+0.00516) \times (1+0.00120 \times 52/31) \approx 1.00718$

※ 2025년 09월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 08월분을 연장하여 적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지(가)는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
	일조 등	일조, 통풍 등
자연조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/ 비교표준지(가)	1.20	1.00	1.01	1.00	1.212
본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 상태 등) 및 행정적조건(본건 일부 현황 '도로'에서 열세하나, 본건 일부 '1종일주' 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세함.					

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가 사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 가격조사 자료(감정평가사례 및 거래사례)

[서울특별시]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	도봉구 도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	140,000	2023.04.28	경매 평가사례
②	도봉구 도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	65,200	2024.04.20	경매 평가사례
③	노원구 상계동 000	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	82,000	2024.11.26	공매 평가사례
A	도봉구 도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	전	302,491	2022.07.24	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 170,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷562.0㎡ ≒ 302,491원/㎡						
B	도봉구 도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	전	917,031	2025.04.12	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 210,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷229.0㎡ ≒ 917,031원/㎡						
C	도봉구 도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	140,689	2020.06.07	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 599,900,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷4,264.0㎡ ≒ 140,689원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회).

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 공법상제한사항, 주위환경 및 지목 등에서 비교가능성이 높은 사례<①>을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	140,000	-	1.01413	1.000	0.713	101,230	1.542
(가)표준지	65,200	-	1.00718	-	-	65,668	
※ 시점수정 (서울특별시 도봉구 녹지지역 지가변동률, 2023.04.28~2025.10.22) : 1.01413							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	접근조건	비교표준지는 사례 대비 임도의 상태 등에서 열세함.					0.95
	자연조건	비교표준지와 사례는 대체로 유사함.					1.00
	행정적조건	비교표준지는 사례 대비 비오톱(1등급) 저촉비율 등에서 열세함.					0.75
	기타조건	비교표준지와 사례는 대체로 유사함.					1.00
	계						0.713

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치	
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	가	1.54

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	65,200	1.00718	1.000	1.212	1.54	122,568	123,000

※ 결정단가 : 산정단가에서 백원 단위를 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역, 주위환경 및 지목 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례<A>를 선정함.

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
A	도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	전	302,491	2022.07.24	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 170,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷562.0㎡ ≒ 302,491원/㎡						
B	도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	전	917,031	2025.04.12	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 210,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷229.0㎡ ≒ 917,031원/㎡						
C	도봉동 000	개발제한, 자연녹지	임야	자연림	140,689	2020.06.07	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 599,900,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ)÷4,264.0㎡ ≒ 140,689원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서.

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[서울특별시 도봉구, 녹지지역 : 2022.07.24 ~ 2025.10.22]

기 간	지가변동률(%) (시점수정)	비 고
2022.07.01. ~ 2022.07.31.	0.165	2022년 07월분
2022.08.01. ~ 2022.08.31.	0.252	2022년 08월분
2022.09.01. ~ 2022.09.30.	0.048	2022년 09월분
2022.10.01. ~ 2022.10.31.	-0.035	2022년 10월분
2022.11.01. ~ 2022.11.30.	-0.087	2022년 11월분
2022.12.01. ~ 2022.12.31.	-0.084	2022년 12월분
2023.01.01. ~ 2023.12.31.	-0.267	2023년 누계분
2024.01.01. ~ 2024.12.31.	0.713	2024년 누계분
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	0.516	2025년 08월까지 누계분
2025.08.01. ~ 2025.08.31.	0.120	2025년 08월분
누 계 (2022.07.24. ~ 2025.10.22.)	1.303% (1.01303)	$(1+0.00165 \times 8/31) \times (1+0.00252) \times (1+0.00048) \times$ $(1-0.00035) \times (1-0.00087) \times (1-0.00084) \times$ $(1-0.00267) \times (1+0.00713) \times (1+0.00516) \times$ $(1+0.00120 \times 52/31) \approx 1.01303$

※ 2025년 09월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시 되어 2025년 08월분을 연장하여 적용함.

4) 지역요인 비교

본건 토지와 사례<A>는 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
	일조 등	일조, 통풍 등
자연조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/ 사례<A>	1.20	0.85	0.40	1.00	0.408
본건은 사례 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세, 자연조건(경사, 이용상황 및 벌목의 정도 등) 및 행정적조건(본건 일부 1종일주에서 우세하나, 본건 일부 비오톱(1등급) 저촉 및 현황 '도로' 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세함.					

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	302,491	1.000	1.01303	1.000	0.408	125,024	125,000

※ 결정단가 : 산정단가에서 백원 단위를 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	123,000	125,000	123,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

가. 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	지목	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
개발제한, 자연녹지	시가지주변 산림지대	임야	세로변	약 90,000 ~ 125,000 내외.	실거래가격 및 현장조사 등

나. 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 도봉구	임야	16.67	19.30	최근 1년기준
	대지	40.00	77.71	
	단독주택	14.29	53.01	
	근린주택	16.67	67.22	
	다가구주택	21.05	79.62	

※ 자료출처 : 지지옥션.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	992	123,000	122,016,000	김태연 지분
합 계		-	-	122,016,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

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 도봉구 도봉동	산6-7	임야	개발제한구역, 자연녹지지역, 제1종 일반주거지역	992 23,615x---- 23,615	992	123,000	122,016,000	김태연 지분
합 계								₩122,016,000.-	
				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 도봉구 도봉동 소재 '서울도솔학교(본교)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 전, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역[도봉산역(1, 7호선)]이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 남동측 하향 완경사인 '부정형'의 토지로서, 현황 '자연림'상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(새동네·안골, 도봉구 홈페이지 내용 참조), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(안골마을 관리형 주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31./아파트 용도 한정), 비오톱1등급(저축)임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개항도' 참조.

(7) 공부와의 차이

-.

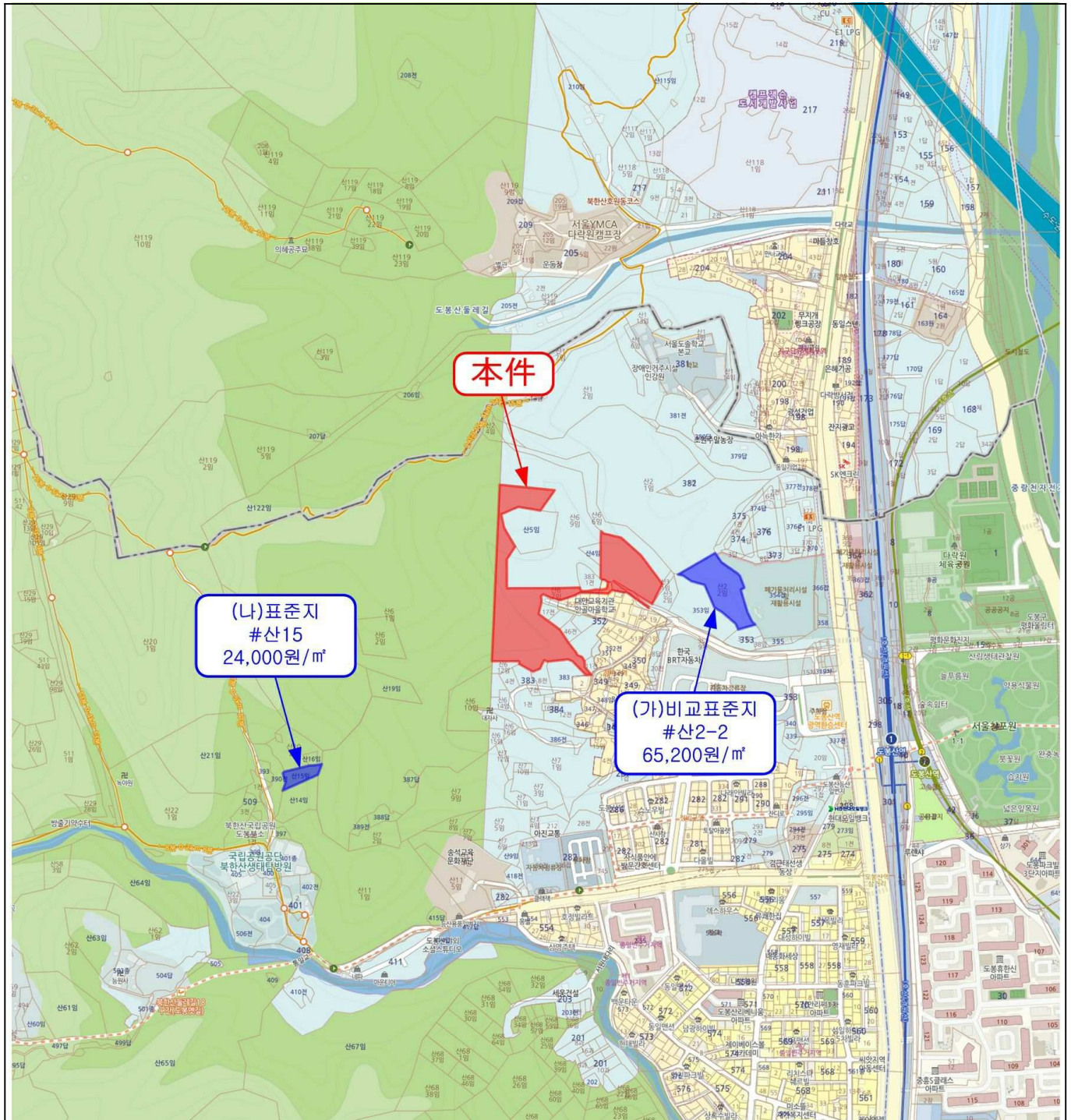
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

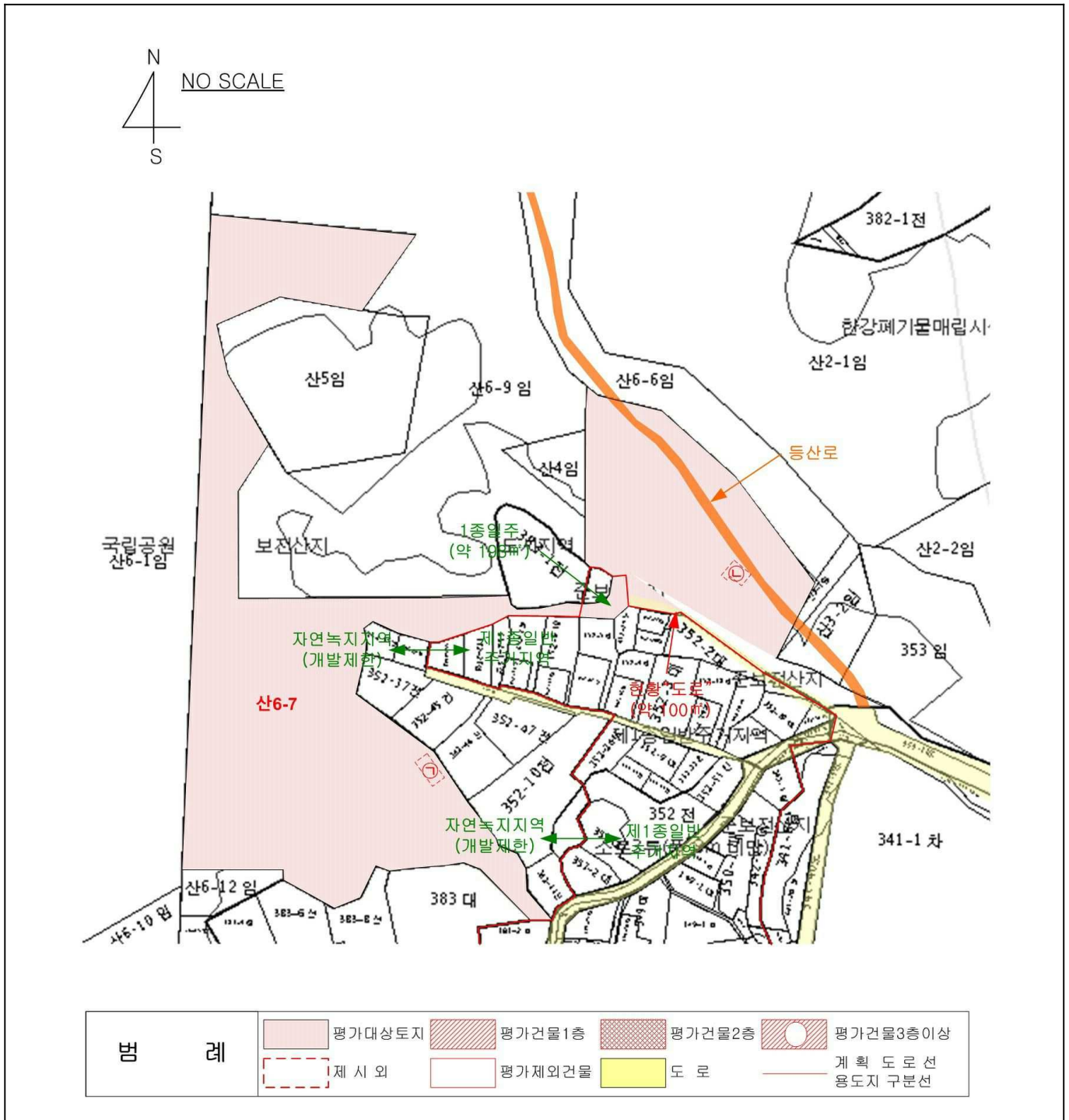
위치도



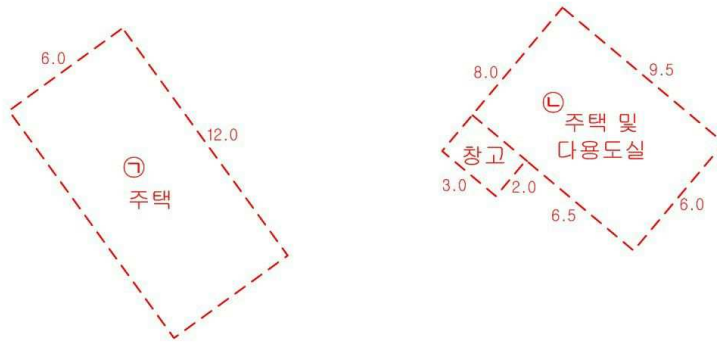
소재지 서울특별시 도봉구 도봉동 산6-7



지 적 도



건물개황도



[제시외물건]

- ㉑ 철파이프조 비닐 및 부직포지붕 단층(주택): 약 72㎡
- ㉒ 판넬조 판넬지붕 단층(주택, 다용도실 및 창고): 약 63㎡



(1)



(2)



(3)



(4)



(1)



(2)



(3)





