

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강월순 소유물건(2024타경108118)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 240517-001

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

중심감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 소 라

감정평가액	오억육백삼십팔만오천원정 (₩506,385,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강월순 (2024타경108118)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.30	2024.05.21 ~ 2024.05.30	2024.05.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 287x- 2	토지	143.5	3,450,000	495,075,000
	제시외건물	(130)	제시외건물	130	-	11,310,000
		이	하	여	백	
합계						₩506,385,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1·7호선 '도봉역' 서측 인근에 위치한 토지에 대한 감정평가로서, 서울북부지방법원 경매(2024타경108118)를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 05월 30일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 05월 21일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

건물은 실지조사결과「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대 설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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.

라. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

본 감정평가서는 경매 목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 강월순의 2분의1 지분 전부에 대한 감정평가이며, 전체면적에 매각 지분율을 곱한 사정면적을 기준하여 평가하였음.

나. 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장을 기준으로 평가하였음.

다. 본건은 토지만의 평가로서 본건 지상에는 별첨 "지적도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물(소유자 미상의 미등기 건물로 무허가건물 관리 대장에 등재되지 않음을 확인함)이 소재하는 바, 목적에 의하여 개략적인 규모, 구조, 이용상황 등을 파악하여 평가하였음. 법정지상권 성립여부 등은 경매진행시 별도 확인바람.

라. 제시외건물은 현장조사 시 공가 상태로 폐문 공실인바 내부 확인이 곤란하여 이용 상태 등은 외부 관찰 및 탐문조사에 의거하였는바, 경매진행시 참고바람.

마. 본 평가 시 인용한 거래 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기 시 세부지번은 일부 **처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	도봉동 산 7-15	임야	287	287 x 1/2 ≒ 143.5	주거 기타	1종 일주	맹지	사다리형 평지	1,601,000	강월순 지분 (1/2)

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	도봉동 346-1	195	대	단독주택	1종일주	세로(불)	부정형 평지	1,638,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	변동률 (시점수정치)	비 고
A (1종일주)	0.659% (1.00659)	서울특별시 도봉구 (24.01.01~24.05.30) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.521 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.137 $(1 + 0.00521) * (1 + 0.00137 * 30/30)$ = 1.00659

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	대상은 표준지대비 가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공·편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등,		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 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	1.03	대상은 표준지대비 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.979	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1481.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	기준시점	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	법원 경매	2022.01.25	도봉동 산7-**	임	주거기타	1종일주	3,255,000	-
②	시가 참고	2021.10.05	도봉동 342-*	임	단독주택	1종일주	3,670,000	-
③	담보	2021.05.12	도봉동 34*	임	단독주택	1종일주	3,040,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	거래시점	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2022.06.17	도봉동 352-**	103	대	단독주택	1종일주	3,301,213	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1971.09.25 건물가격 : 900,000/m ² x 5/45 x 49.75m ² ≒ 4,975,000 (관찰감가 적용) 토지가격 : (345,000,000 - 4,975,000) ÷ 103m ² ≒ 3,301,213원/m ²							
②	2022.06.14	도봉동 351-*	344	대	주거나지	1종일주	4,232,558	-
비고	토지만의 거래임. (거래 후 건물은 철거됨) 토지가격 : 1,456,000,000 ÷ 344m ² ≒ 4,232,558원/m ²							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 비교표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{지역요인}) \times (\text{개별요인})}{\text{기준시점 비교표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times (\text{시점수정})}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 가격	거래사례①	3,301,213	1.000	1.01197	1.00	1.060	3,541,172	2.148
기준시점 비교표준지 가격	A	1,638,000	-	1.00659	-	-	1,648,794	

*1)선정사유	비교표준지 및 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.000)						
*3)시점수정	서울특별시 도봉구 (22.06.17~24.05.30) (주거)						1.01197
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.060
비고	비교표준지는 비교사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	<u>2.14</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	1,638,000	1.00659	1.000	0.979	2.14	3,454,323	3,450,000	-

※ 적용단가 천원 단위 이하 절사

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,450,000	143.5	495,075,000	<u>강월순지분</u> <u>(1/2)</u>
합 계	-	143.5	495,075,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	거래시점	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2022.06.17	도봉동 352-**	103	대	단독주택	1종일주	3,301,213	-
비고	건물: 벽돌구조 / 사용승인일: 1971.09.25 건물가격 : 900,000/m ² x 5/45 x 49.75m ² ≒ 4,975,000 (관찰감가 적용) 토지가격 : (345,000,000 - 4,975,000) ÷ 103m ² ≒ 3,301,213원/m ²							
②	2022.06.14	도봉동 351-*	344	대	주거나지	1종일주	4,232,558	-
비고	토지만의 거래임. (거래 후 건물은 철거됨) 토지가격 : 1,456,000,000 ÷ 344m ² ≒ 4,232,558원/m ²							

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	변동률 (시점수정치)	비 고
② (주거지역)	1.223% (1.01223)	서울특별시 도봉구 (22.06.14~24.05.30) (주거) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.252 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.218 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.252 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.078 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.127 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.113 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.102 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.211 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.521 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.137 $(1 + 0.00252 * 17/30) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00252)$ $* (1 + 0.00078) * (1 - 0.00127) * (1 - 0.00113)$ $* (1 - 0.00102) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00521)$ $* (1 + 0.00137 * 30/30)$ ≈ 1.01223

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(2)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.86	대상은 사례대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공·편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원 및 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등,		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 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	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지 단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	4,232,558	1.00	1.01223	1.000	0.860	3,684,517	3,680,000	-

※ 적용단가 천원 단위 이하 절사

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	3,680,000	143.5	528,080,000	강월순지분 (1/2)
합 계	-	143.5	528,080,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	495,075,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	528,080,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	3,450,000	143.5	495,075,000	<u>강월순지분</u> <u>(1/2)</u>
합 계	-	143.5	495,075,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	3,450,000	143.5	495,075,000	<u>강월순지분</u> <u>(1/2)</u>
토지소계		-	143.5	495,075,000	-
제시외건물	㊟	-	(130)	11,310,000	-
제시외건물 소계		-	(130)	11,310,000	-
합 계		-	-	<u>506,385,000</u>	-

2. 결정의견

본건은 제1종일반주거지역 내에 소재하는 토지로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 원가법에 의한 건물가액을 합산한 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

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	산7-15	임야	제1종 일반주거지역	1 287x- 2	143.5	3,450,000	495,075,000	강월순지분 (1/2)전부
소 계								₩495,075,000	
㉠	[재시외건물] 상 동	산7-15	주거기타	벽돌조기와지붕 및 판별조	(130)	130	-	11,310,000	관찰감가적용 (소유자미상)
소 계								₩11,310,000	
합 계								₩506,385,000.-	
				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

서울특별시 도봉구 도봉동 소재 지하철 1호선,7호선 '도봉역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 지하철1호선,7호선 '도봉역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주거기타 부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(새동네·안골, 도봉구 홈페이지 내용 참조) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(안골마을 관리형 주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 사고지임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 등 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

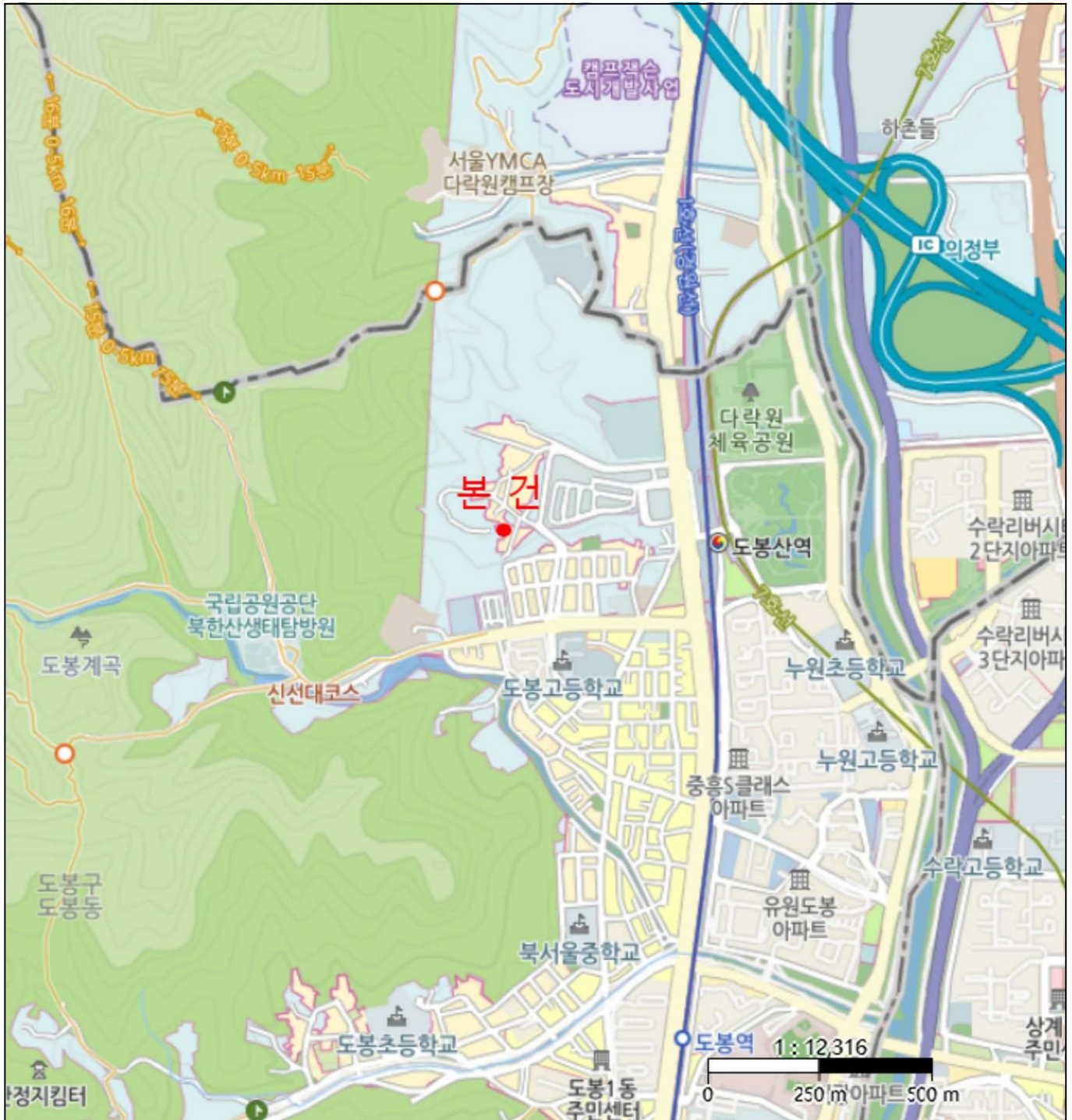
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 산7-15
-----	---------------------



위치도



소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 산7-15
------------	---------------------

