

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 무한홀딩스 소유물건 (2025타경12235)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
감정서번호	HC2025-0428-001



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.

한국부동산감정평가사사무소



한국부동산감정평가사사무소
Korea Real Estate Appraiser's Office

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영환

김영환



감정평가액	일십이억구천만원정 (₩1,290,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 무한홀딩스 (2025타경12235)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.04.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	880,000,000
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	410,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,290,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동에 소재한 “서울송미초등학교” 북동측 인근에 소재한 「쌍문그린 스테이트빌딩」 제1층 제101호 및 제3층 제302호에 대한 서울북부지방법원의 부동산강제경매 (2025타경 12235 소유자 : 주식회사 무한홀딩스) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

여기에서 “시장가치”란 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한기간 동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상 물건의 내용에 대하여 정통한 당사자 사이에 자발적이고 신중한 거래가 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 물건의 가액을 의미합니다.

3. 감정평가조건 및 사정기준

감정평가조건은 없으며 본건의 사정기준은 등기사항전부증명서 등 건축물관리대장 등 관련자료 등을 기준으로 사정 평가하였습니다.

4. 감정평가 기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』과 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준 등 감정평가관계법규와 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 {개별물건기준 원칙 등}

- ① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 {감정평가방식}

- ① 원가방식 : 원가법 또는 적산법등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 {감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정}

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하“주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업법인등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속하는 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 {토지와 건물의 일괄감정평가}

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 재2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상 물건의 감정평가

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 {개

1) 본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일괄하여 거래되는 구분건물이므로 본건의 감정 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였습니다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방식을 적용하되 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액, 즉 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 다른 감정평가방법으로 감정평가하여 그 시산가액의 합리성을 검토하여야 하나 본건의 경우는 시장성이 높은 구분집합건물이므로 대상 물건을 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합하여 산출하는 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니하므로 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법으로의 합리성 검토는 생략 하였습니다.

7. 기준시점

“기준시점”이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제1항 및 제2항에 의해 감정평가 조사를 완료한 일자인 2025년 04월 30일로 하였습니다.

8. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사는 2025년 04월 28일입니다.

9. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 등기사항전부증명서와 건축물관리대장에 의하여 구분등기가 되어 있고 실제 구조도 독립된 부동산으로 [집합 건물 소유 및 관리에 관한 법률]에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분 건물입니다.
- 2) 본건은 법원의 부동산경매 목적으로 작성되었으므로 담보,소송등 감정평가 목적외의 용도로는 사용할 수 없습니다.
- 3) 본건의 위치는 현관에 명인된 호수 및 현장조사,내부도면 등으로 확인하였습니다.
- 4) 본건의 현장 조사시 내부 확인을 위하여 수차례 확인을 하였으나 소유자 및 이해 관계인들이 폐문 부재하여 부득이 내부 확인을 하지 못하여 표준적인 설비 및 이용상황,집합건축물 평면도,층별 배치도,외부 관찰,주변의 탐문조사 등을 근거로 작성하였으므로 실제 이용상태 및 내부 구조가 다소 상이할 수 있으므로 경매 입찰시에는 재확인하시기 바라오며 평가시에 인용된 사례등은 개인정보 보호 등으로 인하여 일부 지번 또는 호,수 등의 끝부분을 **처리하였습니다
- 5) 본건은 구분건물로 구분건물은 거래 관행상 건물과 토지의 가액을 분리하는 것이 곤란하나 감정평가의 목적상 부득이하게 건물과 토지의 대지권에 대한 가액의 배분이 필요한 경우가 있어 이를 감안하여 위치, 건물의 구조, 층수, 내용년수 경과년수 등을 감안하여 토지와 건물의 가액을 적정하게 명세표에 표기하였으니 참고하여 주시길 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 도봉구 쌍문동 311 외 [도로명주소](서울특별시 도봉구 시루봉로 2)						
건물	건물명	쌍문그린스테이트빌딩					
	층수, 호수	제1층 제101호 및 제3층 제302호					
	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상8층					
	세대수	총 18 세대					
	용도	제2종근린생활시설 및 공동주택					
	공동주택가격	제302호 공동주택 222,000,000 (2025.01.01.기준)					
	사용승인일	2010년 10월 18일					
실비구분	위생	급탕	난방	도시가스	승강기	소방	주차
	○	○	○	○	○	○	33대
기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계(㎡)	대지권면적(㎡)	용도		
	가	84.33	80.95	165.28	41.66	근린생활시설	
나	73.12	69.31	142.43	36.12	아파트		

※ 자료/집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 관련 서류



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.(거래사례비교법)

거래사례비교법에 의한 비준가액 = 거래사례의 가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교
 [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 자료

1) 인근의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

기 호	소재지	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격	전유면적당가 (원/㎡)	거래일자
						사용승인일
ㄱ	도봉구 쌍문동 5* 삼익세라믹아파트 상가 제1층 제10*호	13.4	19.15	80,000,000	5,970,149	2024.05.16
						1988.12.19
ㄴ	도봉구 쌍문동 31*외 쌍문그린스테이트빌딩 제5층 제50*호	73.12	36.12	400,000,000	5,470,459	2024.06.12
						2010.10.28
ㄷ	도봉구 쌍문동 285-* 외 동익파크아파트 제2동 제4층 제40*호	65.42	34.81	375,000,000	5,732,191	2024.07.18
						1987.05.22
ㄹ	도봉구 쌍문동 215-* 외 제1층 제10*호	14.63	5.64	49,000,000	3,350,427	2025.01.31
						1992.01.08

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 유사부동산의 평가사례

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전유면적단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
a	도봉구 쌍문동 31* 외 쌍문그린스테이트빌딩 제1층 제10*호	45.94	11,972,137	550,000,000	2023.03.11	자산 재평가
b	도봉구 쌍문동 315-40* 제1층 제10*호	43.68	9,546,703	417,000,000	2024.02.27	담보
c	도봉구 쌍문동 285-* 동익파크아파트 제2동 제4층 제40*호	84.53	5,737,608	485,000,000	2022.04.18	조세

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

3) 인근의 가격 수준

주위 환경	용도	전유면적 기준 가격 수준 (원/㎡)
주변 아파트	주거용	5,000,000~6,000,000
주변 근린생활시설	상업용	10,000,000~11,000,000

4) 최근 경매 통계

용도별	서울시-도봉구 (최근 1년간)					
	구분	경매건수	낙찰건수	경낙율(%)	총감정가액(원)	총낙찰가액(원)
아파트	198	77	38.9	43,940,786,000	37,076,289,018	84.4
근린생활시설	40	11	27.5	3,943,065,800	2,743,480,001	69.6

▶ 자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상 물건의 표시 및 거래사례의 선정

1) 감정평가 대상 물건의 표시

일련 번호	소재지	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	사용승인일
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제1층 제101호	84.33	41.66	2010.10.18
나	서울특별시 도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제3층 제302호	73.12	36.12	2010.10.18

2) 거래사례의 선정 기준

거래사례의 선정 기준은

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례입니다.

3) 거래사례의 선정

인근 유사지역의 거래사례 중 본건 대상 물건과 동일한 단지내에 소재하고 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능하고 거래시점이 기준시점과 가까운 시점으로 시점수정이 가능하며 거래사정이 정상으로 인정되는 등 거래사례의 선정기준에 적정한 것으로 판단되는 거래사례 “ㄱ” 과 “ㄴ”을 비교사례로 선정 하였습니다.

기 호	소재지	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격	전유면적단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인일
ㄱ	도봉구 쌍문동 5* 삼익세라믹아파트 상가 제1층 제10*호	13.4	19.15	80,000,000	5,970,149	2024.05.16
						1988.12.19
ㄴ	도봉구 쌍문동 31* 외 쌍문그린스테이트빌딩 제5층 제50*호	73.12	36.12	400,000,000	5,470,459	2024.06.12
						2010.10.28

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

1) “사정보정”이란 거래사례에 특별한 사정이나 개별적인 어떤 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 인근 및 유사 부동산 시장에 정통하지 않아 적정한 거래사례가 되지 못한 경우에 이를 적정한 가격으로 정상화하는 것을 말합니다.

2) 위 비교사례 물건은 인근지역의 가격수준을 참작할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단 됩니다. (1.000)

결정의견	사정보정치
거래사례의 사례가격은 인근지역의 가격수준을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

5. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 대상물건의 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것입니다.

상업용 집합건물의 시점수정은 매년 분기별로 발표하는 자본수익률을 감안하여 시점수정하였고 주거용 집합건물의 시점수정은 한국부동산원에서 조사, 발표하는 주택가격지수를 활용하여 산정하였습니다.

시점수정의 산정지수인 매매가격지수는 전국주택가격동향 조사의 통계작성변경 승인(통계청고시 제2021-202호(2021.06.28.))에 따라 월간 매매가격지수의 조사기준시점 (2021.06=100기준) 등이 변경된 것을 반영하였습니다

1) 일련번호 “가 ”의 시점수정. (2024.5.16.~2025.04.30.)

일련번호	지역	자본수익률(%)	산정
가	서울시 (집합상가)	2024.2Q 자본수익률 : 0.56%	$(1+0.0056*46/91)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0064*309/90) \approx 1.02571$
		2024.3Q 자본수익률 : 0.72%	
		2024.4Q 자본수익률 : 0.69%	
		2025.1Q 자본수익률 : 0.64%	

■ 【시점 수정치 산출】

※ 시점수정치는 소수점 이하 넷째자리에서 반올림함

일련번호	거래사례	기간	시점수정치
가	ㄱ	2024.5.16.~2025.4.30	1.02571

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 일련번호 “나”의 시점수정. (2024.6.12.~2025.04.30)

거래시점: 2024.06.12. (2024.05월 지수를 적용함): 85.0

기준시점: 2025.04.30. (2025.03월 지수를 적용함): 86.0

구분	매매가격지수(2021.06=100기준)		산정식	시점수정치
	거래시점(2024.06.12.)	기준시점(2025.04.30.)		
아파트 매매가격지수 (서울 도봉구)	85.0 (적용:2024년5월지수)	86.0 (적용:2025년03월지수)	86.0/85.0	1.01176
결정의견	대상은 위치,평가목적, 부동산시장 동향등을 고려할 때 「아파트 매매가격 지수」가 대상 부동산의 시점수정을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨			

※ 자료 : 한국부동산원 주택통계자료

6. 가치형성요인의 비교

가치형성요인은 평가 대상 물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반적인 요인과 지역요인, 개별 요인을 말하는 것으로 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상물건과의 개별적인 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있을 때에 이를 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 것을 말합니다.

1) 지역요인의 비교

거래사례와 대상물건은 동일 아파트 단지내에 위치하여 지역요인이 동일시 됩니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인의 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용) (대상물건 가/거래사례 ㄱ)

개별요인의 비교 (상업용)		
구분	요인	항 목
세부 항목	단지외부 요인	고객유동성과의 적합성,도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장),배후지의 크기 상가의 성숙도,차량 이용의 편의성(가로와 폭,구조 등)
	단지내부 요인	단지내 주차의 편리성,건물 전체의 공실률,관리상태,각종설비의 유무 건물 전체의 임대료 수준,임대비율,건물의 구조 및 마감 상태 건물의 규모 및 최고 층수,내용년수에 따른 노후화 등
	호별 요인	층별 효용,향별 효용,위치별 효용(동별 및 라인별),주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리내부 평면방식(베이) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환기성,안정성 등)

■ 개별요인 비교항목(주거용) (대상물건 나/거래사례 ㄴ)

개별요인의 비교 (주거용)		
구분	요인	항목
세부 항목	외부 요인	대중교통의 편의성,교육시설의 배치,도심지 및 상업,업무시설과의 접근 성,차량이용의 편리성,공공시설 및 편익시설과의 배치,접근 및 편리성,자 연환경(조망,풍치,경관 등)
	내부 요인	시공업체의 브랜드,단지내 총세대수 및 최고 층수,건물의 구조 및 마감 상태,경과년수에 따른 노후도,단지내 면적구성(대형,중형,소형),단지내 통 로구조,(복도식,계단식등)
	호별 요인	층별효용,향별효용,위치별효용(동별,라인별),전유부분의 면적 및 대지사용 권의 크기,내부 평면방식(베이),간선도로 및 철도등에 의한 소음 등
	기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별 요인	기타 요인	누계치
가	ㄱ	1.32	1.10	1.18	1.00	1.71
		거래사례 대비하여 단지외부요인(고객유동성과의 적합성,상업,업무시설의 접근 성,대중교통의 편의성,상가의 성숙도등)과 단지내부요인(건물의 규모,내용년수에 따른 노후화등)과 호별요인(위치별효용,주출입구와의 거리등)이 우세함				
나	ㄴ	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02
		거래사례 대비하여 호별요인(위치별효용,층별효용 등)이 우세함				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

※ 비준시산 단가 = 거래사례 가액 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

※ 시산 가액 = 비준시산가격 단가 × 대상물건의 면적

1) 전유 면적의 시산가액(단가) 산출

일련 번호	대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산단가(원)
가	도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제1층 제101호	5,970,149	1.00	1.02571	1.71	10,471,427
나	도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제3층 제302호	5,470,459	1.00	1.01176	1.02	5,645,487

- 시산 단가 = 거래사례 가액 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

2) 대상물건의 시산가액 산출

(비준가액: 천만 미만 절사)

일련 번호	대상 물건	전유면적 (㎡)	적용단가 (단가:원/㎡)	시산가액(원)
가	도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제1층 제101호	84.33	10,471,427	880,000,000
나	도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제3층 제302호	73.12	5,645,487	410,000,000

※ 시산가액 = 적용단가(원/㎡) × 전유 면적(㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 시정보정,시점수정,가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 결정하는 가액을 산정하는 평가방법으로 본건의 경우에도 거래사례,감정물건의 사례,인근지역의 가격수준,기타 가격참고자료등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 [감정평가에 관한 규칙] 제12조 및 제16조의 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감안하여 대상 물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	층, 호수	감정평가액 (원)
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제1층 제101호	880,000,000
나	서울특별시 도봉구 쌍문동 311 외 쌍문그린스테이트빌딩 제3층 제302호	410,000,000
	합계	1,290,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 시루봉로2	311	쌍문그린 스테이트 빌딩	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층 제2종근린생활시 설및공동주택				
				지2층	783.25			
				지1층	725.94			
				1층	458.6			
				1층	50.48			
				2층	292.26			
				2층	204.36			
				2층	18.61			
				3층	274.20			
				4층~8층 각	263.61			
1	상동	311	대	제3종일반주거지역	143			
2	"	312-1	대	제3종일반주거지역	235			
3	"	312-7	대	제3종일반주거지역	500			
4	"	315-400	대	제3종일반주거지역	166			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	서울특별시 도봉구 쌍문동 [도로명주소] 도봉구 시류봉로 2	311외	제1층 제101호 (근린생활 시설)	(내) 철근콘크리트구조 소유권 1~4 ----- 대지권	84.33 41.66 1,044 × ----- 1,044	84.33 41.66	880,000,000 배분내역 토 지 : 352,000,000 건 물 : 528,000,000	비준가액 [공용면적 포함:
나	상동	"	제3층 제302호 (아파트)	철근콘크리트구조 소유권 1~4 ----- 대지권	73.12 36.12 1,044 × ----- 1,044	73.12 36.12	410,000,000 배분내역 토 지 : 164,000,000 건 물 : 246,000,000	비준가액 [공용면적 포함: 142.43㎡]
합 계				이 하	여	백	₩1,290,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 쌍문동에 소재한 "서울송미초등학교" 북동측 인근에 소재한 「쌍문그린스테이트빌딩」 제1층 제101호 및 제3층 제302호으로 주변은 소규모 아파트단지 주변의 근린생활시설과 어린이학습교육시설, 초등학교 등으로 제반 입지여건은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건은 종로변에 위치하여 제반 차량의 출입이 편리하며 인근에 버스정류장이 위치하고 남동측으로 지하철 4호선의 "쌍문역"이 소재하며 제반 대중 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층의 제2종근린생활시설 및 공동주택(아파트)으로 사용승인일은 2010년 10월 18일입니다
외벽: 세멘몰타르위 미장판넬 마감 등
내벽: 몰탈위 인테리어 장식, 벽지도배 및 일부타일 붙임 등
창호 : 샷시 창호 등으로 마감함.

(4) 이용상태

제101호 근린생활시설(어린이 놀이교육시설)
제302호 공동주택(아파트)으로 이용되고 있습니다.

(5) 설비내역

위생, 급탕, 개별난방, 승강기, 도시가스, 소방 및 주차설비 등.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접 도로와 등고 평탄한 4필지가 일단을 이루는 부정형의 토지로 근린생활시설 및 공동주택의 건부지로 이용되고 있습니다

(7) 인접 도로상태등

본건의 서측 및 남측으로 각각 가로폭 약 17~20m의 도로 및 20~25m의 도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1 (쌍문동 311), 일련번호 4 (쌍문동 315-400)
 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발77-257m<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 건축선(해당도로의 경계선에서3m후퇴선<건축법>
- 일련번호 2 (쌍문동 312-1), 일련번호 3 (쌍문동 312-7)
 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)
 가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경보호에관한법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발77-257m<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음

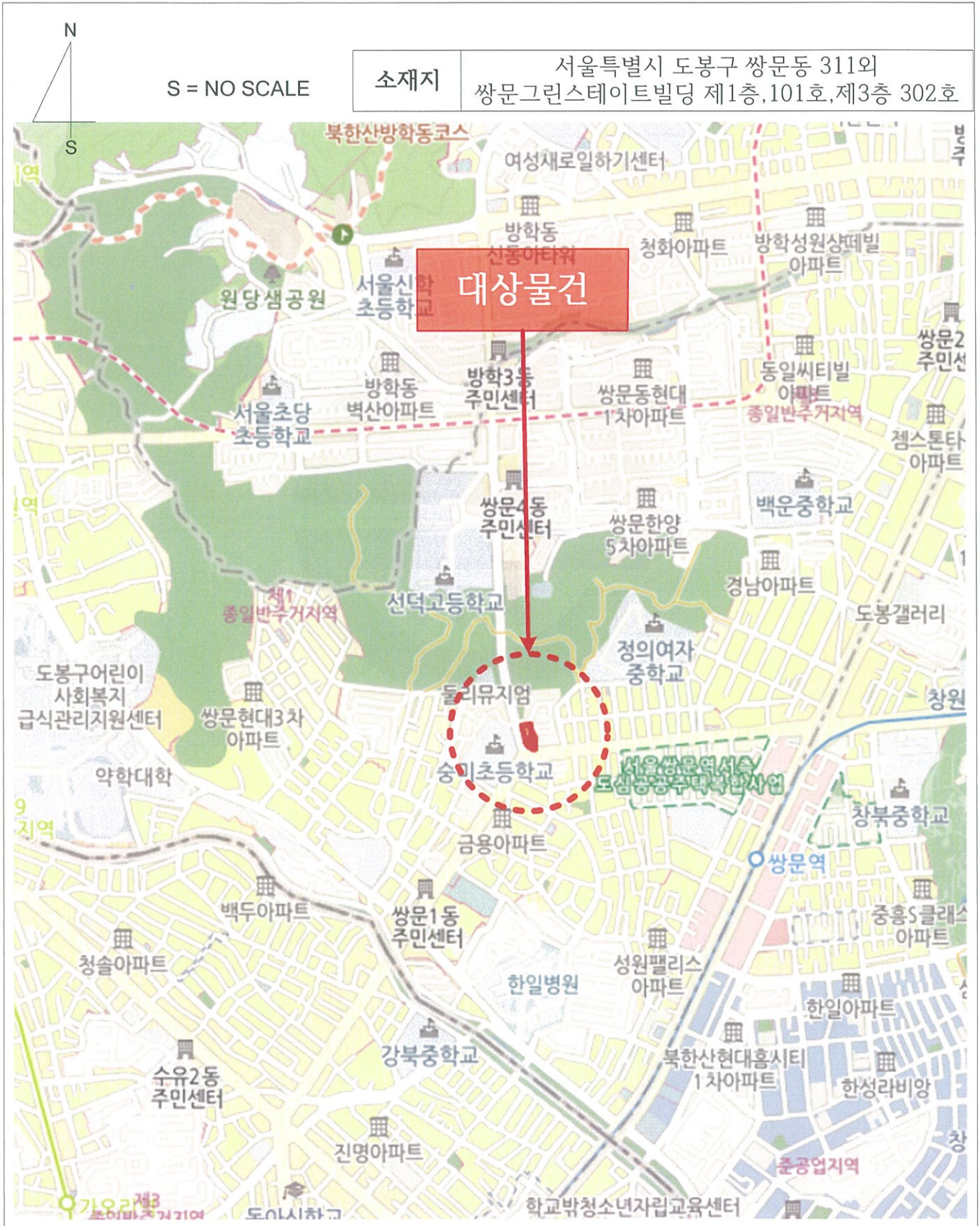
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

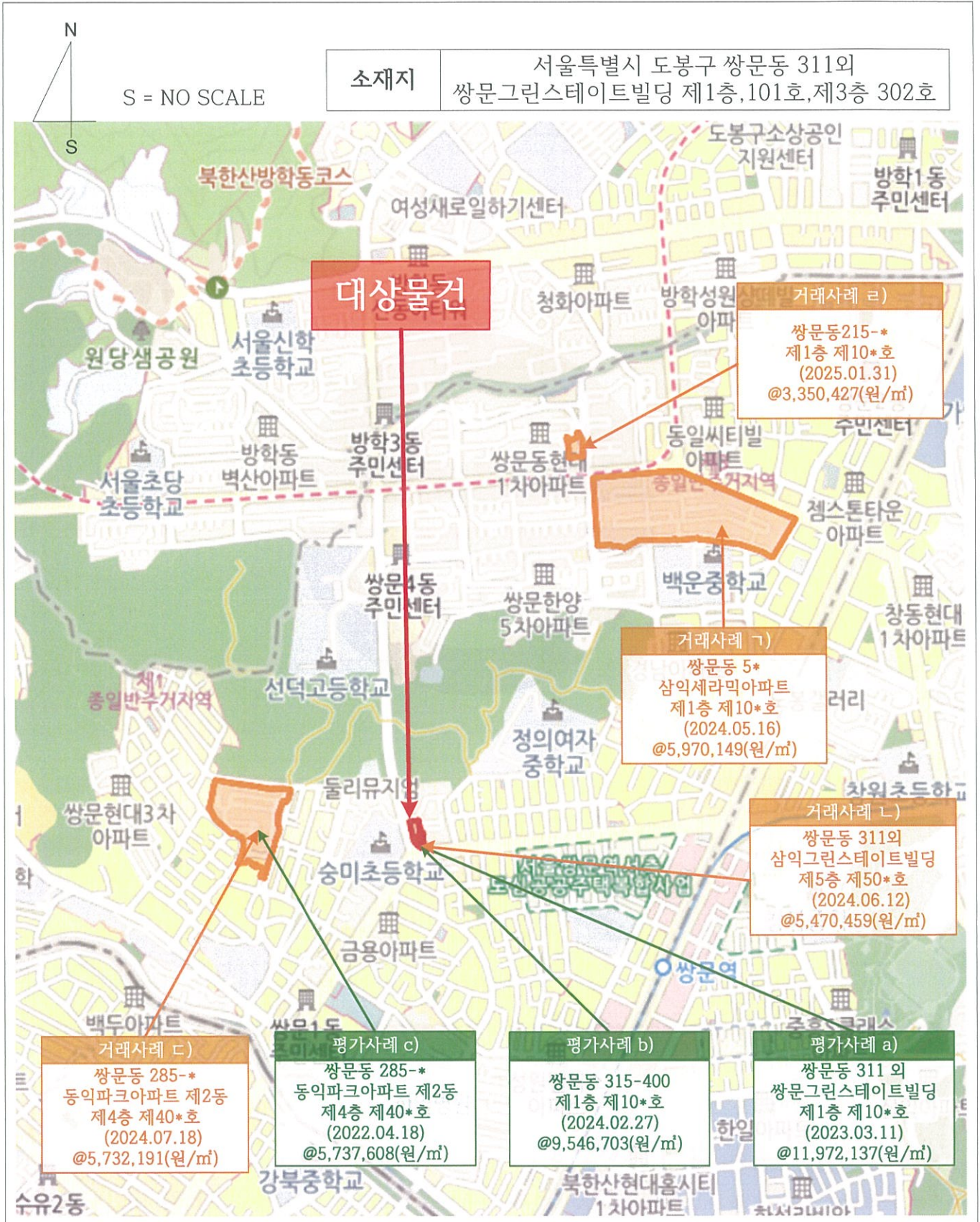
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관련 : 미상

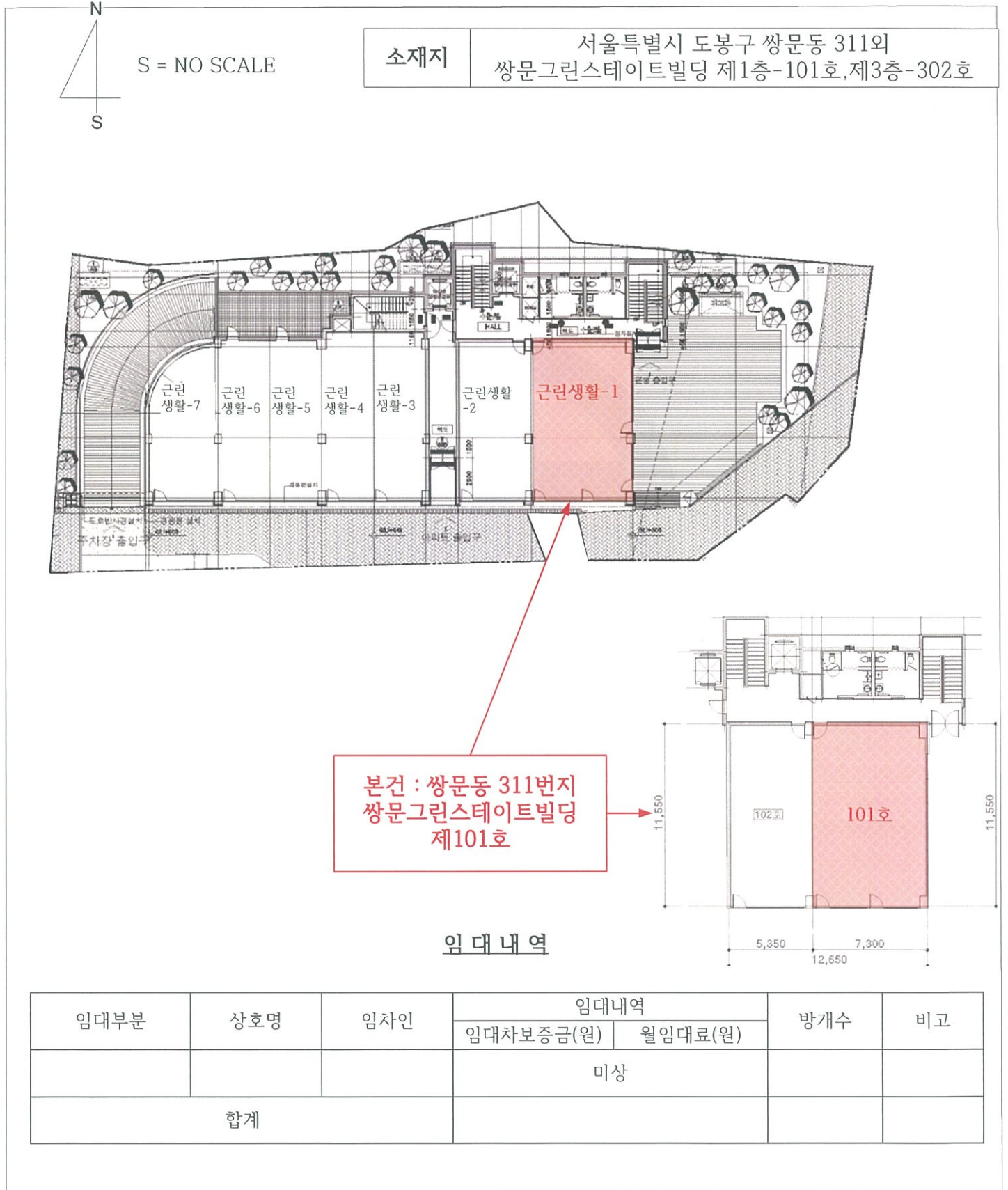
광역 위치도



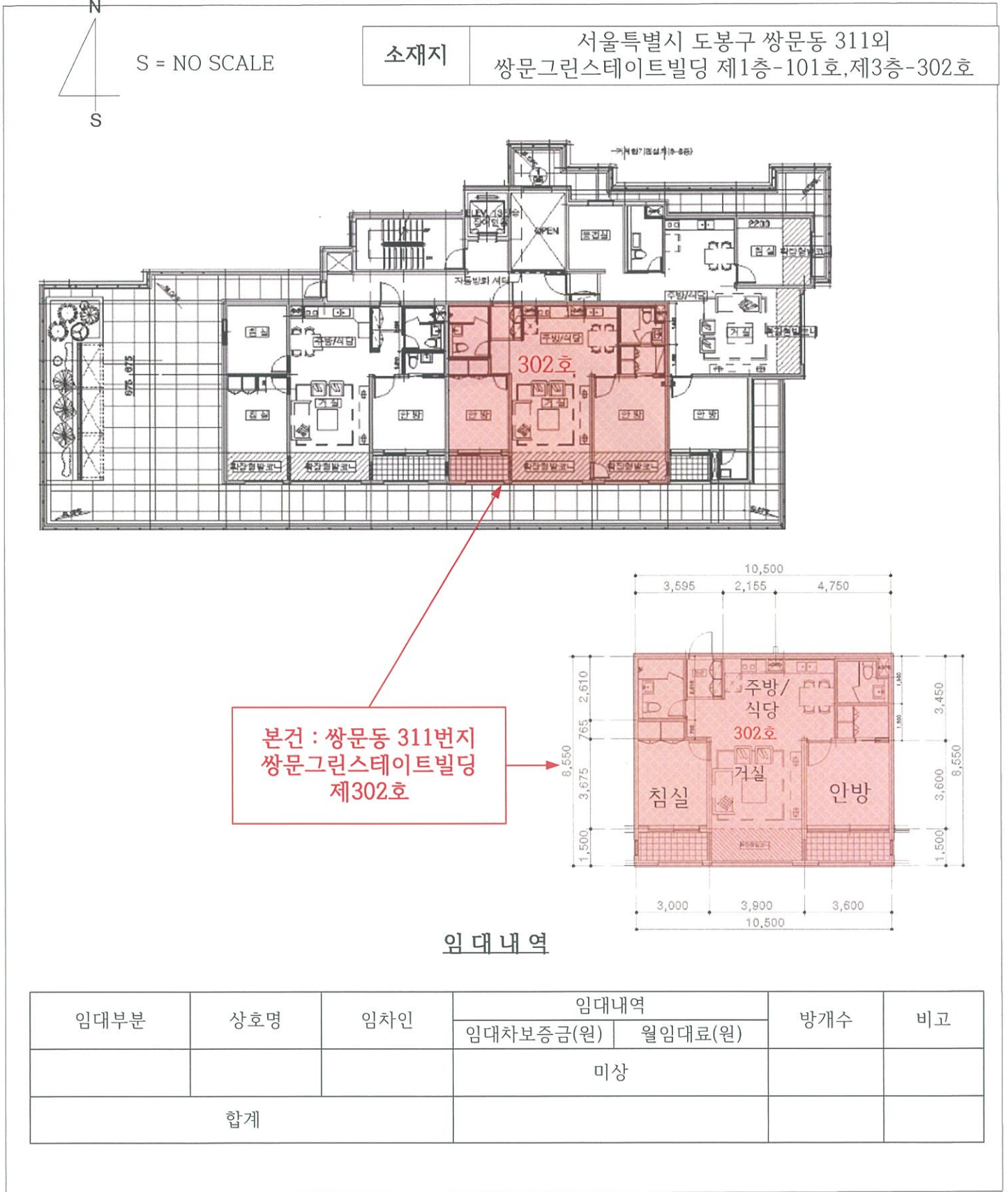
상 세 위 치 도



내부구조도 및 층별 배치도



내부구조도 및 층별 배치도



사 진 용 지

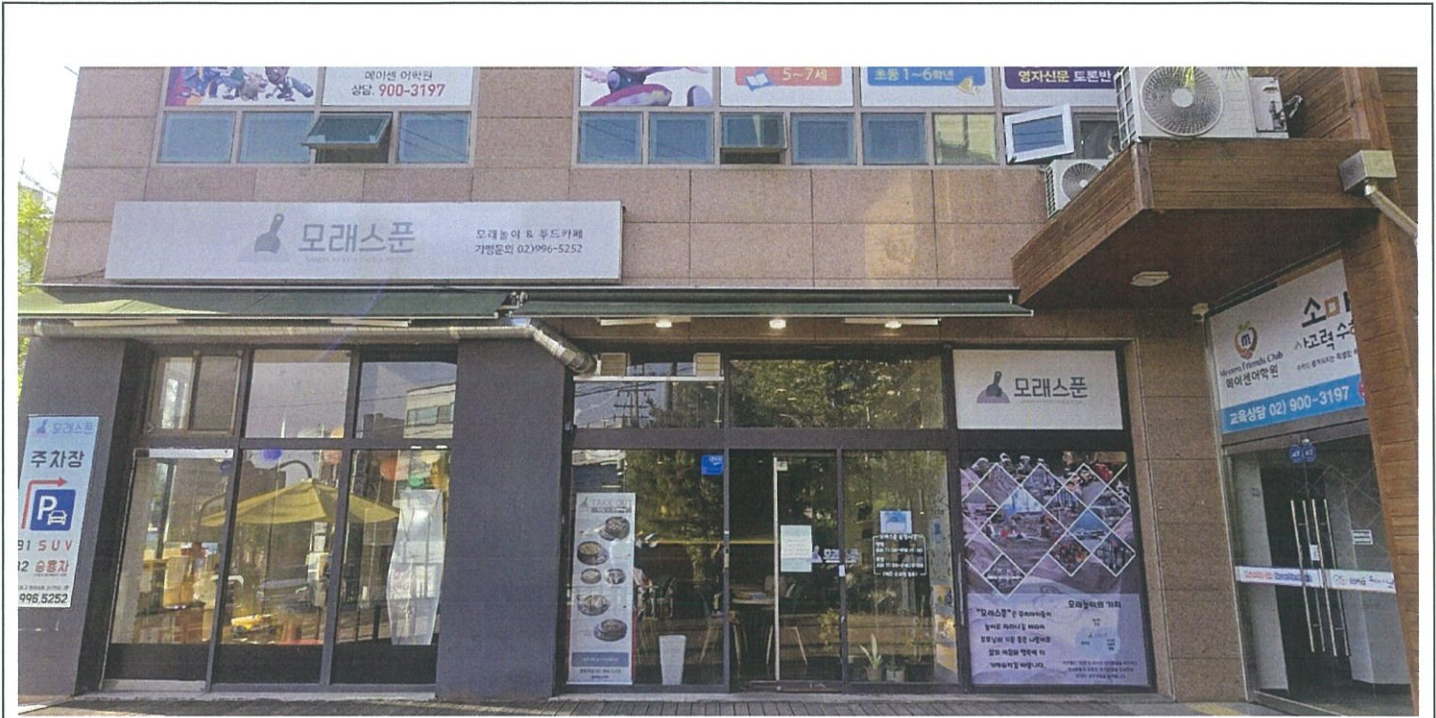


본건 건물 전경



본건 주변 전경

사 진 용 지



본건 제1층 제101호 전경



본건 주변 전경

사 진 용 지



본건 제3층 제302호 입구 전경



본건 출입구 전경



본건 제101호 어린이놀이시설 입구 전경



본건 제1층 제101호 주변 전경

사 진 용 지



본건 건물 주변 전경



본건 제1층 제101호 주변 전경