

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 스카이드림건설
소유물건(2024타경4407)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: 202408-북-29

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.

삼호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최삼호

감정평가액	오십이억칠천만원정(₩5,270,000,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 스카이드림건설 (2024타경4407)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.09	2024.08.08 ~ 2024.08.09	2024.08.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	5,270,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩5,270,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 번동 소재 지하철 4호선 “수유역” 남서측 인근에 위치하는 부동산(스카이캐슬 제11층 제비01호 외 4개호)에 대한 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’ 과 ‘감정평가에 관한 규칙’ (이하 감칙)등 관계법령, 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하므로 본건과 유사한 부동산의 거래사례를 선정하고 거래사례와 본건과를 현황에 맞게 사정보정,시점수정,가치형성 요인비교등으로 가격보완 과정을 거쳐 평가하되, 건물의 구분소유권과 그 대지권을 일체로하여 일괄평가하였으며 귀 평가 명령에 의하여 집합 건물의 일반적인 토지,건물 배분비율 등을 참작하여 토지,건물의 가액을 배분하였음.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우에는 제7조 ②에 따라 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

4. 기준가치

본건은 “감칙” 제5조 1항에 규정된 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.08.09일임.

6. 기타 참고사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- (2) 본건의 위치확인은 건축물대장 현황도 등을 통해 위치확인 하였는 바, 경매진행 및 입찰참여 시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 구분건물의 내부구조도는 일부 폐문 부재로 건축물대장 현황도 및 외부관찰 등에 의하여 표준적인 상황을 기준으로 도시하였는 바, 경매입찰 참여시 확인 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상 부동산의 개요

1. 대상물건의 개요

(1) 건물개요

소재지	서울특별시 강북구 번동 446-59외 스카이캐슬 제지1층 제비01호 외 4개호
용도지역	일반상업지역
건물구조	철근콘크리트조 철근콘크리트조지붕 지하1층/지상15층
유형	근린생활시설
사용승인	2021.11.25
비고	-

(2) 대상물건 개요

기호	층/호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권지분(㎡)	비고
1	지1층/비01호	163.23	88.67	47.36	-
2	1층/101호	57.99	31.28	16.82	-
3	1층/102호	63.82	34.47	18.51	-
4	2층/202호	83.59	45.22	24.25	-
5	2층/203호	82.74	44.76	24.00	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	강북구 번동 ***-**	지1층/***호	28.35	5.03	4,409,171	125,000,000	2023.04.13
							1991.10.14
B	강북구 번동 ***-**	1층/***호	19.76	3.34	23,785,425	470,000,000	2022.09.20
							2005.04.01
C	강북구 수유동 **-*	2층/***호	39.76	9.46	11,072,586	440,246,000	2024.01.29
							2021.10.29

3. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

지 역	기 간	자본수익률 (집합상가)	비 고
서울 수유	2023.04.13 ~ 2024.08.09	1.496% (1.01496)	누계치
	2022.09.20 ~ 2024.08.09	1.721% (1.01721)	
	2024.01.29 ~ 2024.08.09	1.095% (1.01095)	

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로
일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

- 본건(1)과 사례(A) 비교

구분		격 차 율		비교
조건	세부항목	거래사례 (A)	본건 기호1	
외부요인	가로조건	1.00	0.90	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.30	본건은 사례대비 설계, 시공상태의 양부 및 노후도 등에서 우세함.
	단지내 세대수 및 최고층수			
	노 후 도			
	전 용 른			
공용시설의 규모, 구성, 상태등				
개별적 요 인	층별, 위치별 효용 등	1.00	1.15	본건은 사례대비 위치별효용 우세, 전유면적의 대소에서 열세인 바, 대체로 우세함.
	전유면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.346	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 본건(2)와 사례(B) 비교

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	거래사례 (B)	본건	
			기호2	
외부요인	가로조건	1.00	0.90	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.10	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 륜			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 효용 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 대등함.
	전유면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.990	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 본건(3)과 사례(B) 비교

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	거래사례 (B)	본건	
			기호3	
외부요인	가로조건	1.00	0.90	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.10	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 효용 등	1.00	0.85	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	전유면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.842	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 본건(4)과 사례(C) 비교

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	거래사례 (C)	본건	
			기호4	
외부요인	가로조건	1.00	0.93	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 사례대비 대등함.
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 륜			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 효용 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 대등함.
	전유면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.930	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 본건(5)와 사례(C) 비교

구분		격 차 율		비고
조건	세부항목	거래사례 (C)	본건 기호5	
외부요인	가로조건	1.00	0.93	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반조건에서 대등함.
	단지내 세대수 및 최고층수 노 후 도			
	전 용 륜			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 효용 등	1.00	0.85	본건은 사례대비 위치별효용 등에서 열세함.
	전유면적의 대소 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	0.791	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인

(1) 평가전례(담보/경매 등)

No	소재지	평가목적	기준시점	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
1	번동 ***-**	담보	2022.08.09	163.23	948,000,000	5,810,000	제지1층 제***호
2	번동 ***-**	법원 경매	2023.06.12	65.31	1,555,000,000	23,810,000	제1층 제***호
3	번동 ***-**	담보	2024.03.07	90.66	825,000,000	9,100,000	제2층 제***호

(2) 인근지역의 가격수준

지리적 위치	층별	이용상황	가격수준	비고
본건 인근	지1층	근린생활 시설	@5,500,000 ~ 6,500,000원/㎡ 수준	본건 유사
	1층		@20,000,000 ~ 25,000,000원/㎡ 수준	
	2층		@8,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 수준	

(3) 그 밖의 요인 보정을 결정

보정률결정의견	탐문조사 결과 비교 평가사례는 적정시세와 비교시 대체로 적정하게 평가된 것으로 탐문조사되어, 별도의 그 밖의 요인 보정이 필요없을 것으로 사료됨.(1.000)
그 밖의 요인	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 부동산(구분건물)비준가격

기호	전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그밖의 요인	결정단가 (원/㎡)
1	4,409,170	1.000	1.01496	1.346	1.000	6,023,527
2	23,785,425	1.000	1.01721	0.990	1.000	23,952,824
3	23,785,425	1.000	1.01721	0.842	1.000	20,371,998
4	11,072,586	1.000	1.01095	0.930	1.000	10,410,263
5	11,072,586	1.000	1.01095	0.791	1.000	8,854,320

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가가격 산출

1. 감정평가액 (토지, 건물 일괄평가)

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출금액	결정금액
1	163.23	6,023,527	983,220,312	980,000,000
2	57.99	23,952,824	1,389,024,264	1,390,000,000
3	63.82	20,371,998	1,300,140,912	1,300,000,000
4	83.59	10,410,263	870,193,884	870,000,000
5	82.74	8,854,320	732,606,437	730,000,000
합계		-		5,270,000,000

2. 결정의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 인근의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적 및 시산가격의 합리성을 감안하여 감정평가액을 ₩5,270,000,000원으로 결정함.

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 강북구 번동 소재 지하철 4호선 "수유역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 상업용, 업무용, 주상용 빌딩 등이 혼재하는 상업지대로서, 제반 주위환경은 대체로 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입은 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통이용 편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트조지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제1층 제비1호 외 4개호로서
 외벽 : 석재붙임 마감 등.
 내벽 : 세멘몰탈 및 인테리어 마감 등.
 창호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

기호(1~5) : 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수시설 무난하며, 기본 위생설비, 냉난방설비, 승강기설비, 소화설비, 주차시설 등이 되어있음.

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

3필 일단의 부정형 평지로서, 공동주택(근린생활시설 및 도시형생활주택원룸형 및 오피스텔) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

3필 일단지로서, 남동측으로 노폭 약 8미터, 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3) : 도시지역, 일반상업지역(수유·번동 지구단위계획구역), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(2) : 도시지역, 일반상업지역(수유·번동 지구단위계획구역), 지구단위계획구역, 소로 2류(폭 8m~10m)(서울특별시고시 제2022-342호)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

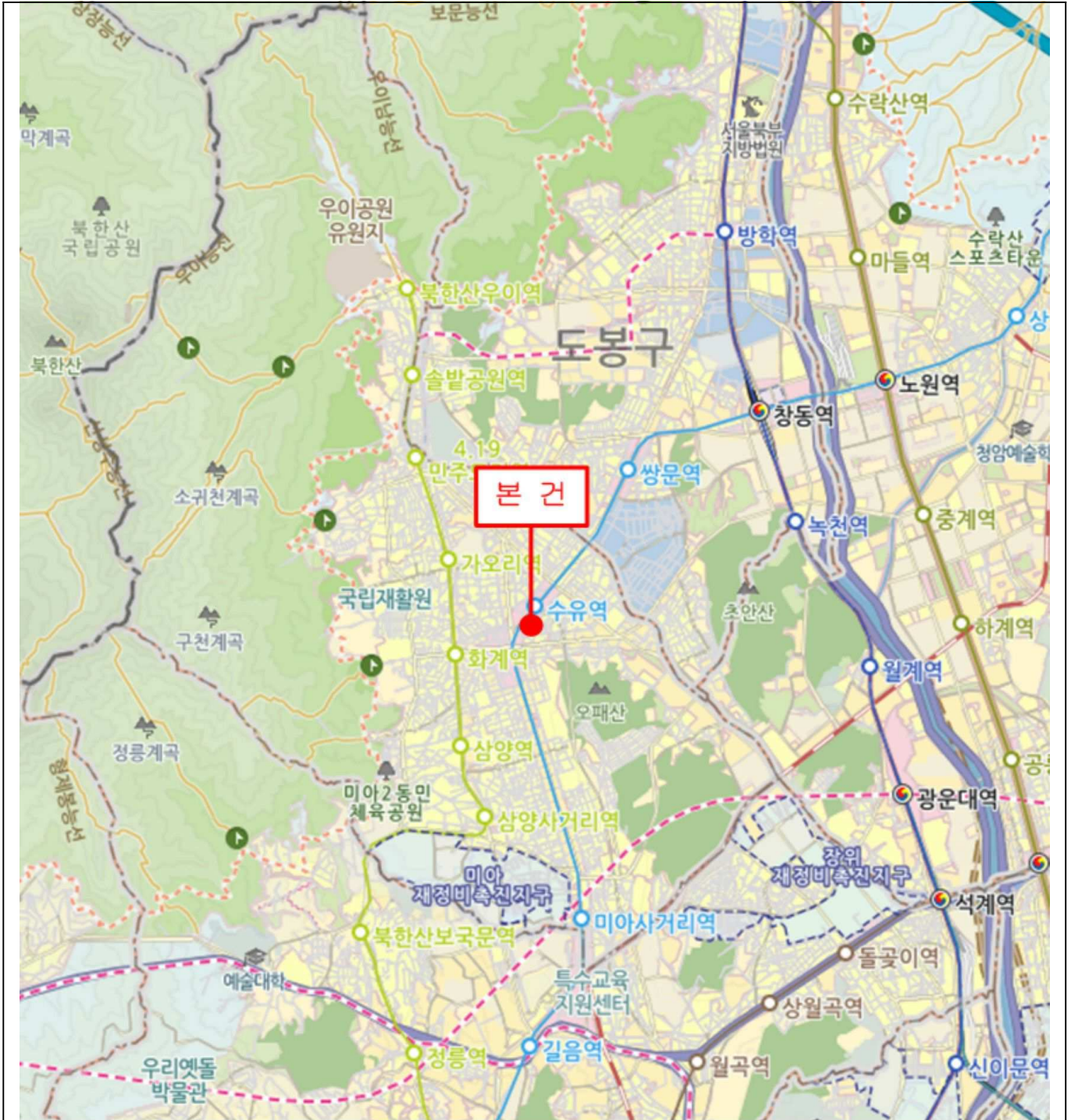
임대미상.

광역위치도



소재지

서울특별시 강북구 번동 446-59 외 스카이크슬 지1층 비이호 외



위치도



소재지	서울특별시 강북구 번동 446-59 외 스카이크슬 지1층 비이호 외
-----	---------------------------------------



내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 번동 446-59 외 스카이크래슬 지1층 비이호 외



[기호(2) 제101호]



[기호(3) 제102호]

내부구조도



소재지

서울특별시 강북구 번동 446-59 외 스카이캐슬 지1층 비이호 외



[기호(4) 제202호]



[기호(5) 제203호]





(1)



(2)



(3)



(4)



(4)



(5)



(5)

