

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 사이월드 주식회사
소유물건(2025타경323)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호

감정평가서번호: H250225-020

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.

(주)감정평가법인 씨비알이 현

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김재열

(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (서명또는인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 윤찬호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	사이월드 주식회사 (2025타경323)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.03.04	2025.03.05		
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
	구분건물	1	구분건물	1	-	160,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩160,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 "역촌초등학교" 동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)으로서, 서울서부지방법원 경매6계의 법원경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 전체건물 개요

소재지	서울특별시 은평구 역촌동 83-50		사용승인 일 자	1994-12-12
구 조	철근콘크리트구조, 연와조 평스라브, 기타지붕(샌드위치패널)		층 수	지하 1층 / 지상 4층
			연면적(㎡)	489.55
이 용 상 황	공부	다세대주택	용적률(%)	218.98
	현황	다세대주택	건폐율(%)	58.31

<대상건물 전경>



<대상물건 현관>



- ※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성
- ※ 연면적은 옥탑1층 면적(9.92㎡)을 제외한 면적임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상물건 개요(호별)

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-	1	101	41.4	5.1	46.5	19.66	89.03

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 [2025년 3월 4일]임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2025년 3월 4일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- 대상 물건의 호별 위치는 점유현황, 건축물대장상 건축물 현황도 및 탐문조사 등을 근거로 표시하였음.
- 대상물건은 현장을 방문하였으나 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였고, 도면상 내부 구조는 현황도면, 인근 탐문조사 등을 참고하여 작성하였으니 업무진행 시 참고하기 바람.
- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「공동주택의 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

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

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가액}$$

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	역촌동 300-0	0000	0	1	0	46.54	177,000,000	3,803,180	2024-10-05
#2	역촌동 200-0	0000	0	3	0	36.18	150,000,000	4,145,936	2024-02-27
#3	역촌동 800-0	0000	0	2	0	47.52	185,000,000	3,893,097	2022-08-29

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 [거래사례 #1]을 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
#1	역촌동 300-0	0000	0	1	0	46.54	177,000,000	3,803,180	2024-10-05

※ 자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (사정보정 = 1.00)

4. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2024.10.05. ~ 2025.03.04.	1.00764	서울특별시 은평구 주거지역
연립다세대 매매가격지수 (한국부동산원)		1.00607	서울특별시 강북지역 서북권

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함. (시점수정 = 1.00607)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

| 일련번호 1 / 거래사례 #1

구분		대상 기준	비고
요인	비교항목	소계	
	지역적 요인	1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.99	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치 등 측면에서 우세하나 차량이용의 편리성 등 측면에서 열세한바, 대체로 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
단지 내부요인	자연환경(조망·풍차·경관 등)	1.00	대상물건과 사례는 대체로 유사함.
	시공업체의 브랜드		
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
호별요인	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)	1.02	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 대지권 크기 등 측면에서 우세함.
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	층별 효용		
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
기타요인	전유부분의 면적 및 대지권 크기	1.00	—
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	—
누계	—	1.010	—

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
1	3,803,180	1.000	1.00607	1.010	3,864,528

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	등	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
a	역촌동 800-0	0000	0	1	0	37.83	170,000,000	4,493,788	법원경매	2024-12-30	-
b	역촌동 200-0	0000	0	3	0	56.97	270,000,000	4,739,336	담보	2024-07-03	-
c	역촌동 800-0	0000	0	3	0	46.95	189,000,000	4,025,559	담보	2022-07-28	-
d	역촌동 900-0	0000	0	1	0	63.82	207,000,000	3,243,497	담보	2022-04-20	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(한국부동산원)

2. 인근 낙찰가율

지역통계		서울특별시			은평구			역촌동		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	다세대	78.63%	78.98%	2,541	73.98%	75.32%	140	77.36%	76.81%	25
6개월 평균	다세대	78.70%	78.43%	1,145	72.75%	71.69%	55	66.83%	68.02%	12

※ 출처 : 부동산 태인(2024.03.04. ~ 2025.03.04.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 방매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가액(c, a×b=c) (원)	결정가액 (원)
1	3,864,528	41.4	159,991,459	160,000,000
합 계				160,000,000

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1) 1	서울특별시 은평구 역촌동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 은평로3길 26-1	83-50	다세대주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브 지붕 4층					
					1층	95.38			
					2층	105.12			
					3층	104.97			
					4층	88.7			
					지1층	95.38			
				옥탑1(연면적 제외)	9.92				
		동소	83-50	대	제3종일반주거지역	186.8			
				(내)	철근콘크리트조 제1층 제101호	41.40	41.40	160,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1) 소유권대지권	19.66				
					186.8x----- 186.8		19.66		
	합 계						₩160,000,000.-		
			이	하	여	백			

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

대상물건은 서울특별시 은평구 역촌동 소재 "역촌초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위에 아파트, 학교, 근린생활시설, 단독 및 다세대주택 등이 혼재된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 시내버스 정류장 및 지하철역(지하철 6호선 응암역), 연서로에 근접 위치하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대주택 내 제1층 제101호로서,
외벽 : 치장벽돌마감,
내벽 : 벽지마감 등(계단실 : 페인트마감)
바닥 : 플라스틱마감제 및 바닥타일 등(계단실 : 석재)
창호 : 알미늄 및 하이샷시 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 다세대주택으로 이용중임. (후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접토지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 역촌초등학교 동측 도로와 연서로를 잇는 노폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

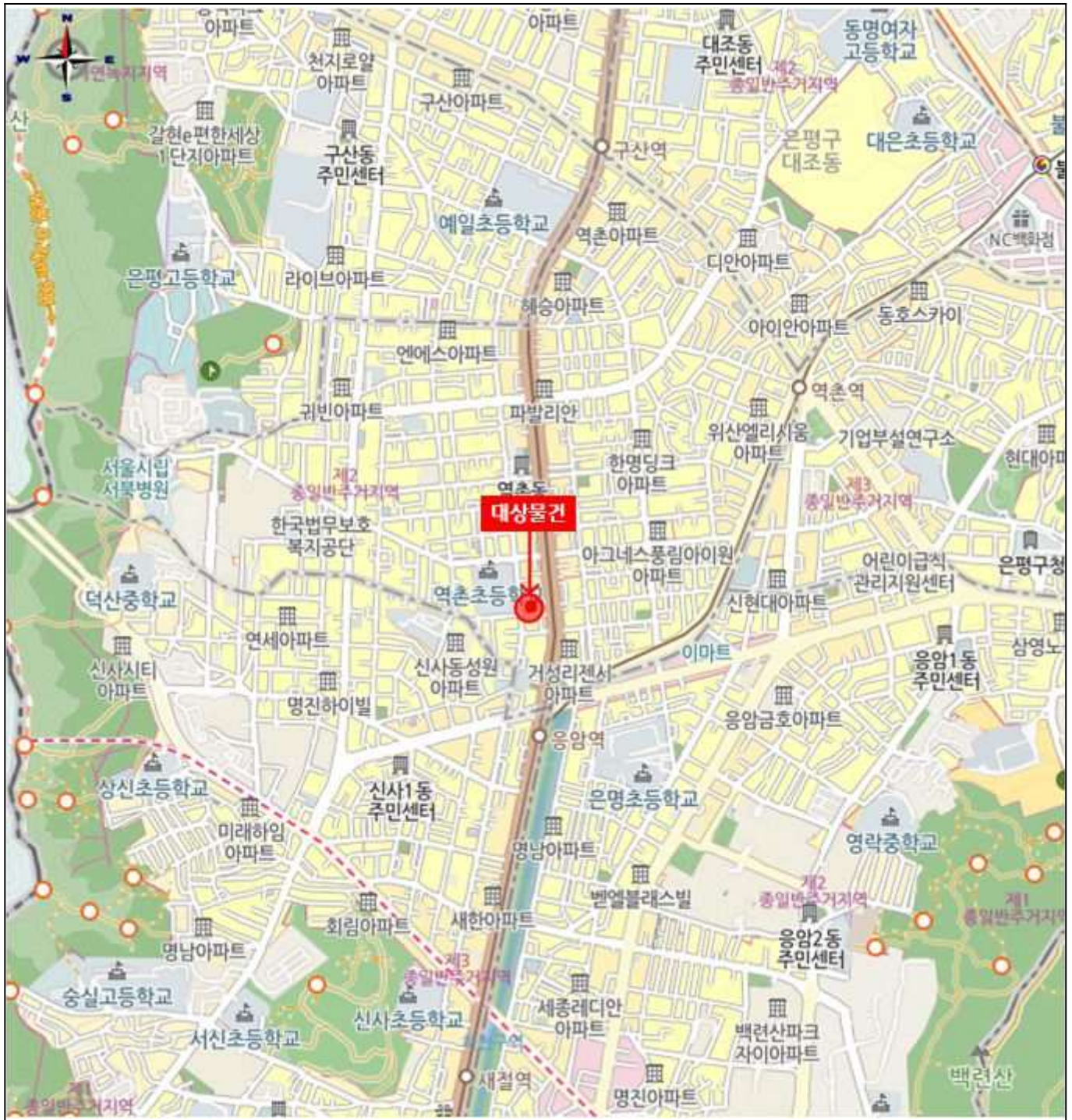
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기준시점 현재 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 은평구 역촌동 83-50 1층 101호
-----	-----------------------------



위 치 도



소재지

서울특별시 은평구 역촌동 83-50 1층 101호



내부구조도



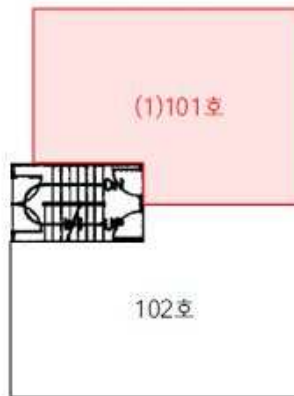
소재지

서울특별시 은평구 역촌동 83-50 1층 101호

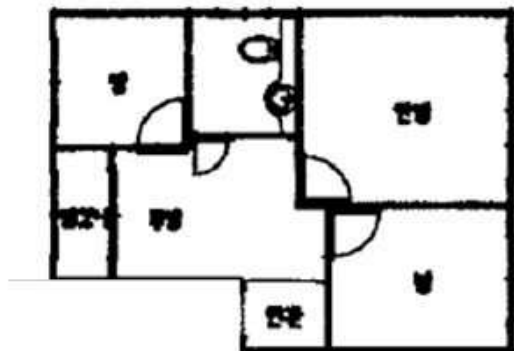


No scale

호별배치도



내부구조도



<<(1) 세1층 세101호>>

사 진 용 지



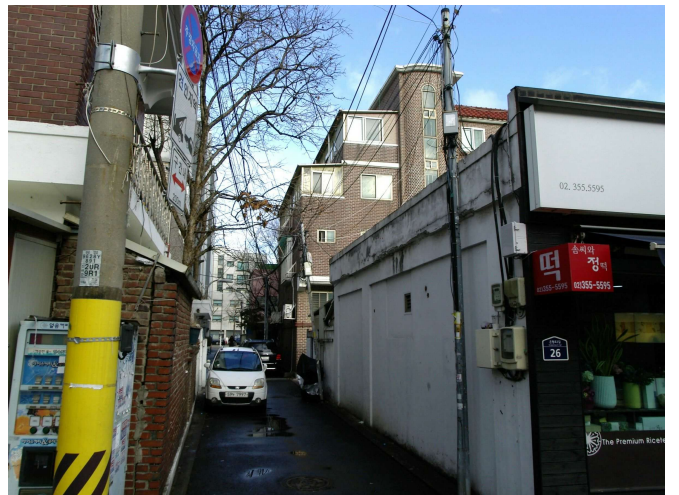
대상건물 전경(서측)



대상건물 전경(동측)



대상건물 전경(북측, 옥탑)



주위 환경

사 진 용 지



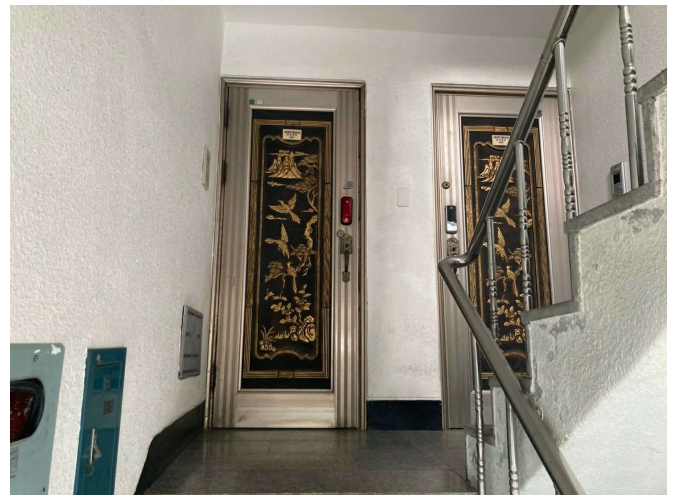
주위 환경



주위 환경



주출입구 전경



대상물건 현관