

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박성현 소유물건(2025타경12649)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 송성환

감정평가서번호: 북부-19-2025

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.

성훈감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
홍성훈

|                |                            |            |                         |            |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액          | 이억오천구백만원정 (₩259,000,000.-) |            |                         |            |
| 의뢰인            | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 송성환      | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |
| 제출처            | 서울북부지방법원 경매7계              | 기준가치       | 시장가치                    |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 박성현<br>(2025타경12649)       | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                     | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                          | 2025.06.27 | 2025.06.25 ~ 2025.06.27 | 2025.06.30 |

| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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           | -            | 259,000,000 |
|                            | 이          | 하           | 여    | 백           |              |             |
| <b>합 계</b>                 |            |             |      |             | ₩259,000,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요 및 기준

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동에 있는 “면목초등학교” 북동측에 위치한 헤렌하우스 3층 303호에 대한 임의경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 실지조사 기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 6월 26일로 대상물건의 이용상황 등을 확인하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 27일입니다.

#### 3) 평가조건

본 평가에 제시된 별도의 평가조건은 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근유사부동산의 거래가격수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 참고하시길 바랍니다.

2) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 확인 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 구분건물의 시산가액 산출개요

#### 1) 본건 개요

|              |            |                    |          |         |          |       |        |
|--------------|------------|--------------------|----------|---------|----------|-------|--------|
| 표제부          | 명칭         | 헤렌하우스              |          |         |          |       |        |
|              | 대지위치       | 서울특별시 중랑구 면목동 1295 |          |         |          |       |        |
|              | 대지면적       | 471.17㎡*           | 건축선 후퇴면적 |         | -        |       |        |
|              | 건폐율        | 46.41%             | 용적률      |         | 230.12%  |       |        |
|              | 총 호/가구/세대수 | 8/0/16세대           | 주구조      |         | 철근콘크리트구조 |       |        |
|              | 주용도        | 공동주택               |          |         |          |       |        |
|              | 승강기/주차대수   | 1 / 15             | 층수       |         | 지상 7층    |       |        |
|              | 사용승인일      | 2019.01.09         |          |         |          |       |        |
| 전유부&<br>등기사항 | 층/호        | 3층 303호            |          | 용도      |          | 사무소   |        |
|              | 구조         | 철근콘크리트구조           |          | 전유면적(㎡) |          | 47.97 |        |
|              | 공용면적(㎡)    | 주                  | 6.39     | 부       | -        | 합계(㎡) | 6.39   |
|              | 소유권대지권     | 506 x 25.373 / 506 |          |         |          | 면적(㎡) | 25.373 |

\* 대지권 면적과 대지면적의 차이는 도로확보 면적으로 판단되어 등기부상의 대기권 면적으로 사정하였음.

#### 2) 거래사례의 선정

인근유사 구분건물 거래사례로 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높고, 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

| 기호 | 소재지            | 동/층/호        | 용도  | 전유/대지권<br>면적(㎡)  | 거래가격<br>/단가(원)             | 거래시점       | 사용승인<br>년도     |
|----|----------------|--------------|-----|------------------|----------------------------|------------|----------------|
| 1  | 면목동<br>117-*외  | -2층/<br>2**호 | 사무소 | 35.16<br>/ 18.36 | 150,000,000<br>/ 4,266,211 | 2025.03.19 | 2012년          |
| 2  | 면목동<br>449-**외 | -2층/<br>2**호 | 사무소 | 51.36<br>/ 29.86 | 250,000,000<br>/ 4,867,601 | 2025.06.20 | 2017년<br>(미등재) |
| 3  | 면목동<br>98-**외  | -1층/<br>1**호 | 사무소 | 27.37<br>/ 16.8  | 135,000,000<br>/ 4,932,407 | 2024.01.05 | 2023년          |

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 4) 시점수정치의 산정

가. 대상물건의 용도가 사무소이나 전체건물의 주용도가 공동주택으로 대상물건의 가격변동은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 동북권 연립·다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정

거래시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.27, 2025년05월 지수를 적용 함

2025.03.19 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.9

2025.06.27 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2

시점수정치 :  $100.2/99.9 \approx 1.00300$

### 5) 가치형성요인비교치산정

| 조 건       | 항 목  | 비교치  | 비고   |
|-----------|--|------|--|
| 외부<br>요인  | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건,<br>행정적조건, 기타조건 등                   | 1.05 | 전철역과의 접근성 다소<br>열세하나, 가로조건 및 획지조건<br>우세하여 다소 우세함 |
| 건물<br>요인  | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률,<br>공용시설의 규모, 구성, 상태 등        | 1.20 | 노후도 우세함  |
| 개별적<br>요인 | 층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의<br>면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등 | 1.00 | 개별적 요인 대등함                                       |
| 기타<br>요인  | 기타 가격에 영향을 미치는 요인  | 1.00 | 대등함  |
| 비교치계      |  | 1.26 |  |

### 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례단가<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 요인<br>비교치 | 산정단가<br>(원) | 전유면적<br>(㎡) | 산출가격        | 시산가격        |
|----|-------------|------|---------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 4,266,211   | 1.00 | 1.00300 | 1.260     | 5,391,552   | 47.97       | 258,632,749 | 259,000,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 가격수준

본건 인근 유사물건의 가격수준은 전유면적 단가 기준 4,000,000원~6,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

### 2. 평가전례

| 소재지         | 동/층/호         | 용도  | 전유/대지권<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액/<br>단가(원)            | 기준시점       | 평가목적<br>사용승인  |
|-------------|---------------|-----|-------------------------------|----------------------------|------------|---------------|
| 면목동<br>129* | -/2층/<br>2**호 | 사무소 | 47.97<br>/ 25.27              | 265,000,000<br>/ 5,524.286 | 2024.11.11 | 법원경매<br>2019년 |
| 면목동<br>129* | -/2층/<br>2**호 | 사무소 | 47.97<br>/ 25.27              | 285,000,000<br>/ 5,941.213 | 2024.05.31 | 법원경매<br>2019년 |
| 면목동<br>129* | -/5층/<br>5**호 | 다세대 | 37.83<br>/ 20.01              | 372,000,000<br>/ 9,833.466 | 2025.02.21 | 법원경매<br>2019년 |

## Ⅳ. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 : 259,000,000원

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지 번               | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조             | 면 적 (㎡)         |         | 감정평가액                   | 비 고                                |  |
|----------|--|-------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|---------|-------------------------|------------------------------------|--|
|          |  |                   |                 |                              | 공 부             | 사 정     |                         |                                    |  |
| 1        | 서울특별시<br>중랑구<br>면목동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>중랑구<br>면목로84길<br>47 | 1295<br>헤렌<br>하우스 | 공동주택            | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>7층 |                 |         |                         |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 1층      | 205.8                   |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | (연면적제외) |                         |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 1층      | 12.88                   |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 2층      | 211                     |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 3층      | 211                     |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 4층      | 170.44                  |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 5층      | 170.44                  |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 6층      | 170.44                  |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 | 7층      | 138.04                  |                                    |  |
|          |  |                   | 옥탑1층<br>(연면적제외) | 12.88                        |                 |         |                         |                                    |  |
|          |  |                   | 대               | 제3종일반주거지역                    | 506             |         |                         |                                    |  |
|          |  |                   |                 | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제3층 제303호 | 47.97           | 47.97   | 259,000,000             | 공용면적포함                             |  |
|          |  |                   |                 | 1. 소유권<br>/ 대지권              | 25.373<br>/ 506 | 25.373  |                         |                                    |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 |         | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>134,680,000<br>124,320,000 |  |
|          |  |                   |                 |                              |                 |         | ₩259,000,000.-          |                                    |  |
|          |  |                   |                 | 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

본건은 서울특별시 중랑구 면목동에 있는 "면목초등학교" 북동측 인근에 위치하는 헤렌 하우스 3층 302호로 부근은 다세대주택, 단독주택 등 주거용부동산과 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

남서측 직선거리 약 330m 거리에 면목역(7호선), 북서측 직선거리 약430m 거리에 상봉역(7호선)이 위치하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층내 3층 302호로

- 외벽 : 석재 및 벽돌형 타일 등
- 내벽 : 벽지 및 타일마감
- 창호 : 하이새시 장호 등

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 사무소임.(폐문 부재로 내부를 확인하지 못하여 주거용으로 사용 여부는 확인하지 못하였으나, 건축법상 주거용으로 용도변경은 신고가 필요한 사항이며, 주차장 설치 등 기준에 충족하여야 함).

## (5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 개별난방설비 등 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

인접 도로와 등고 평탄한 사다리형에 유사한 부정형의 토지로 공동주택(다세대주택) 및 사무소 건물의 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 9m의 포장도로, 서측 및 북측으로 포장 세로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함)

가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도심 공공주택 복합지구(예정지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 관계인 부재로 임대내역은 조사하지 못하였으며, 등기사항전부증명서상 하기의 내용으로 전세권설정 등재되어있음.

전세금 금242,000,000원, 존속기간 2022년3월5일까지.

# 광역위치도



|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 3층 303호 |
|-----|----------------------------------|

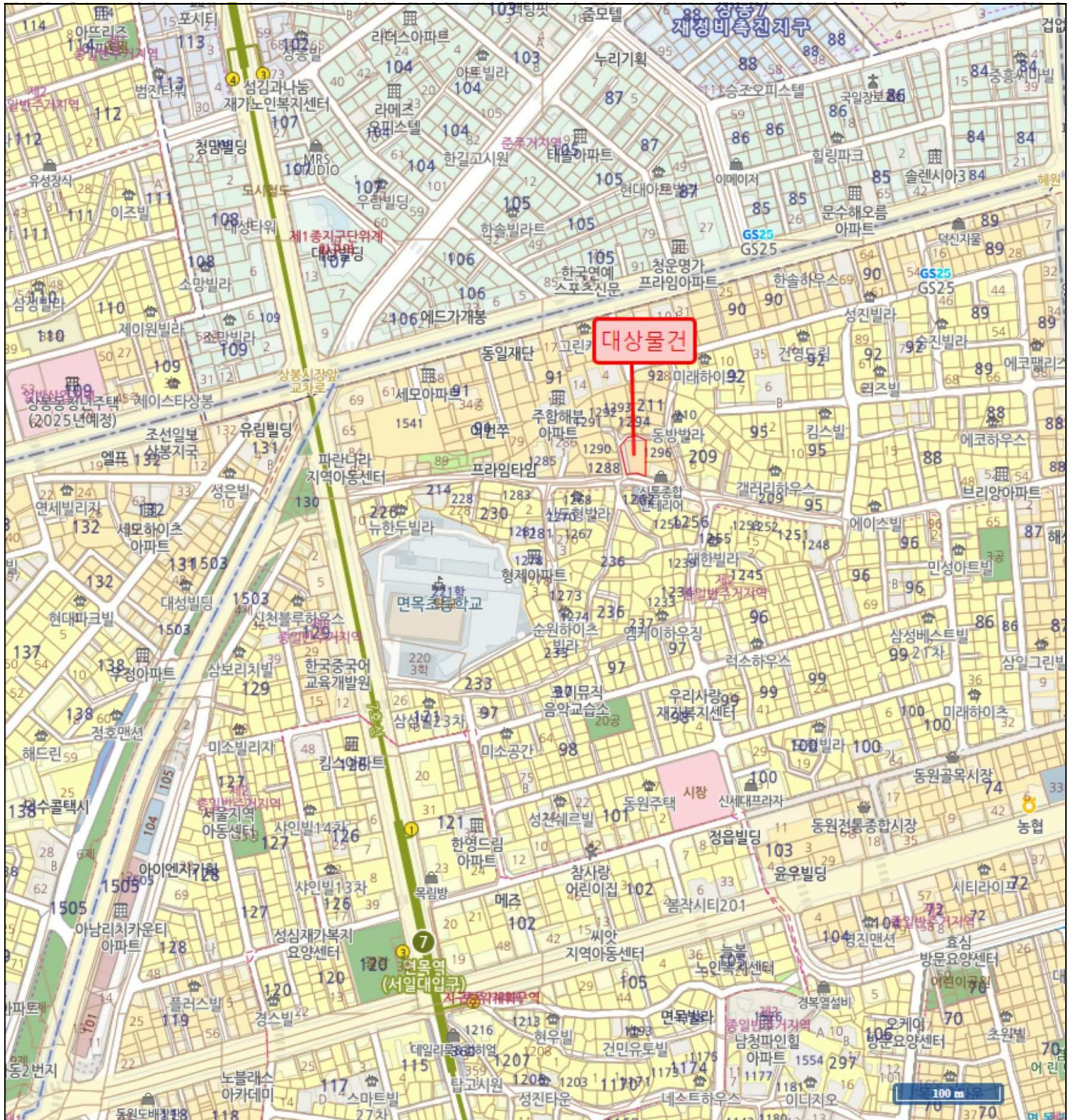


# 위 치 도



소재지

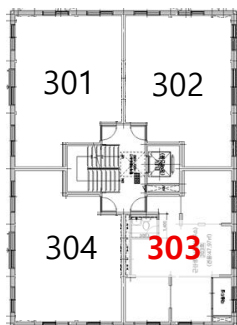
서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 3층 303호



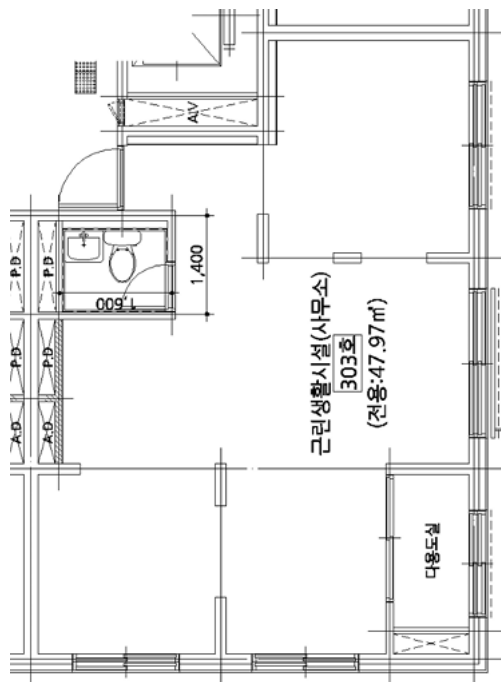
# 내 부 구조 도

|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 3층 303호 |
|-----|----------------------------------|

No Scale



< 3층 호배치도 >



< 303호 평면도 >

# 사 진 용 지



부근 상황



서측 도로 상황



북측 후면 도로상황



1층 상황(주차장 등)

# 사 진 용 지



대상물건 전경



공동현관



엘리베이터



303호 현관