

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 강현숙 소유물건(2025타경12855)

의뢰인: 서울북부지방법원  
사법보좌관 김태현

감정서번호: m1-257071507



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사

어두선

魚斗善 (인)

|                  |                                 |                           |              |                                |              |                |
|------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 감정평가액            | <b>이억육천만원정 (₩260,000,000.-)</b> |                           |              |                                |              |                |
| 의뢰인              | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 김태현           |                           | 감정평가 목적      | 경매                             |              |                |
| 제출처              | 서울북부지방법원 경매9계                   |                           | 기준가치         | 시장가치                           |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 강현숙<br>(2025타경12855)            |                           | 감정평가조건       | -                              |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록                           |                           | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       | -                               |                           | 2025. 07. 23 | 2025. 07. 16 ~<br>2025. 07. 23 | 2025. 07. 28 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                      |                           | 사정           |                                | 감정평가액        |                |
|                  | 종별                              | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )      | 단가           | 금액             |
|                  | 구분건물                            | 1개호                       | 구분건물         | 1개호                            | -            | 260,000,000    |
|                  |                                 | 이                         | 하            | 여                              | 백            |                |
|                  |                                 |                           |              |                                |              |                |
|                  |                                 |                           |              |                                |              |                |
|                  | 합계                              |                           |              |                                |              | ₩260,000,000.- |

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

권혁민



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 소재 '서울면목초등학교' 북동측 인근에 위치하는 "헤렌하우스 제3층 제301호"에 대한 서울북부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 16~23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰 및 탐문조사에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 공부상 용도는 “사무소” 이나 현황 “다세대주택”인 것으로 탐문 조사되며, 이를 감안하여 평가하였으나 건축법상 용도변경 가능여부는 경매 응찰시 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|                                                                                    |                                       |                 |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| 소재지·건물명                                                                            | 서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스<br>제3층 제301호 |                 |                         |
| 도로명주소                                                                              | 서울특별시 중랑구 면목로84길 47 (면목동, 헤렌하우스)      |                 |                         |
|  | 주용도                                   | 공동주택<br>8호/16세대 |                         |
|                                                                                    | 주구조                                   | 철근콘크리트구조        |                         |
|                                                                                    | 사용승인                                  | 2019.01.09      |                         |
|                                                                                    | 건물규모                                  | 층수              | 지상 7층                   |
|                                                                                    |                                       | 연면적             | 1,084.24 m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | 비고                                    | -               |                         |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 동/<br>층/호수  | 용도<br>(이용상황)    | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |      |       | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|-------------|-----------------|-----------------------|------|-------|--------------------------|--------------------|
|          |             |                 | 전유                    | 공용   | 분양    |                          |                    |
| 가        | -/<br>3/301 | 사무소<br>(현황:다세대) | 47.97                 | 6.39 | 54.36 | 25.373                   | 88.25              |
| 합계 (1개호) |             |                 | 47.97                 | 6.39 | 54.36 | 25.373                   | -                  |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지         | 동/<br>층/호   | 용도        | 면적(m <sup>2</sup> ) |       | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인)             | 비고 |
|----------|-------------|-------------|-----------|---------------------|-------|----------------------------------|----------------------------|----|
|          |             |             |           | 전유                  | 분양    |                                  |                            |    |
| #1       | 면목동<br>0000 | -/<br>5/000 | 다세대<br>주택 | 37.83               | 42.88 | 330,000,000<br>(@8,720,000)      | 2025.04.26<br>(2019.01.09) | -  |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

| 의견                          | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구                        | 상승률<br>(시점수정치)      | 산출근거           |               |                                                 |       |
|----------------------------|---------------------|----------------|---------------|-------------------------------------------------|-------|
|                            |                     | 거래시점 /<br>기준시점 |               | 2025.04.26/<br>2025.07.16                       |       |
| 서울<br>강북지역<br>동북권<br>연립다세대 | 0.500%<br>(1.00500) | 매매가격<br>지수     | 사례거래 당시<br>지수 | 2025.03                                         | 100.0 |
|                            |                     |                | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.06                                         | 100.5 |
|                            |                     | 산식             |               | $1 + (100.5 - 100.0) / 100.0$ $\approx 1.00500$ |       |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

| 조 건                    | 세부항목(주거용)                                                                                          | 격차율   | 비고                                 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------|
| 단지 외부요인                | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.                   |
| 단지 내부요인                | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.                   |
| 호별요인                   | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등             | 0.62  | 본건은 사례대비 층별 효용 및 공부상 이용상황 등에서 열세함. |
| 기타요인                   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                  | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.                   |
| <b>가치형성요인 비교치 (누계)</b> |                                                                                                    | 0.620 | -                                  |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |            |                                   | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                             |          |          |                |                               | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원)        |
|----------|------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------------------------|-------------|--------------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수  | 전유<br>(사정<br>면적(m <sup>2</sup> )) | 거래사례                    |                             | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 적용단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |             |                    |
|          |            |                                   | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |          |          |                |                               |             |                    |
| 가        | -3<br>/301 | 47.97                             | #1                      | 8,720,000                   | 1.000    | 1.00500  | 0.620          | 5,430,000                     | 260,477,100 | 260,000,000        |
| 합계       |            | 47.97                             | -                       | -                           | -        | -        | -              | -                             | -           | <b>260,000,000</b> |

※ 시산가액: 백만원단위 미만 반올림.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경    | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡)  | 기타   |
|-----|---------|------|--------------|------|
| 3층  | 기존 주택지대 | 소로각지 | 5,500,000 내외 | 3종일주 |

### 2. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>동/층/호      | 용도<br>(이용상황)    | 면적(㎡) |       | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡) | 기준시점<br>(사용승인)             | 평가<br>목적 |
|----------|-------------------|-----------------|-------|-------|---------------------|----------------------------|----------|
|          |                   |                 | 전유    | 분양    |                     |                            |          |
| (1)      | 면목동 0000<br>3/000 | 사무소<br>(현황:다세대) | 47.97 | 54.36 | 259,000,000         | 2025.06.27<br>(2019.01.09) | 법원경매     |
|          |                   |                 |       |       | (@5,400,000)        |                            |          |
| (2)      | 면목동 0000<br>2/000 | 사무소<br>(현황:다세대) | 47.97 | 54.36 | 265,000,000         | 2024.11.11<br>(2019.01.09) | 법원경매     |
|          |                   |                 |       |       | (@5,520,000)        |                            |          |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

| 용도별 | 서울 중랑구 2024년 07월 ~ 2025년 06월 |                |      |     |      |      |
|-----|------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가                          |                |      | 낙찰건 |      |      |
|     | 총감정가                         | 총낙찰가           | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 다세대 | 35,857,985,525               | 29,336,388,802 | 81.8 | 547 | 119  | 21.8 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 |                                                                                                                 | 면적                    |                      | 감정평가액(원)    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------|
|      |                                                                                                                 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) |             |
| 가    | 제3층 제301호                                                                                                       | 47.97                 | 25.373               | 260,000,000 |
| 합계   |                                                                                                                 | 47.97                 | 25.373               | 260,000,000 |
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

서울특별시 중랑구 면목동 소재 "면목초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 기존 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 면목역(7호선), 상봉역(7호선) 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 내 제3층 제301호로서,  
 외벽 : 치장석 및 벽돌 붙임 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 등.  
 창호 : 샷시창호임.

### (4) 이용상태

공부상 용도는 "사무소" 이나 현황 "다세대주택"으로 이용중인것으로 탐문조사됨.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재 탐지 및 경보설비, 승강기 설비, 난방 설비 등이 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 도로와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 다세대주택, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

남측으로 폭 약 10m 내외의 북측, 서측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

면목동 1295 :도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합),  
 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)<군사기  
 지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

**(9) 공부와의 차이**

본건의 공부상 용도는 "사무소" 이나 현황 "다세대주택"인 것으로 탐문 조사되며, 이를 감안하여  
 평가하였으나 건축법상 용도변경 가능여부는 경매 응찰시 재확인 바람.

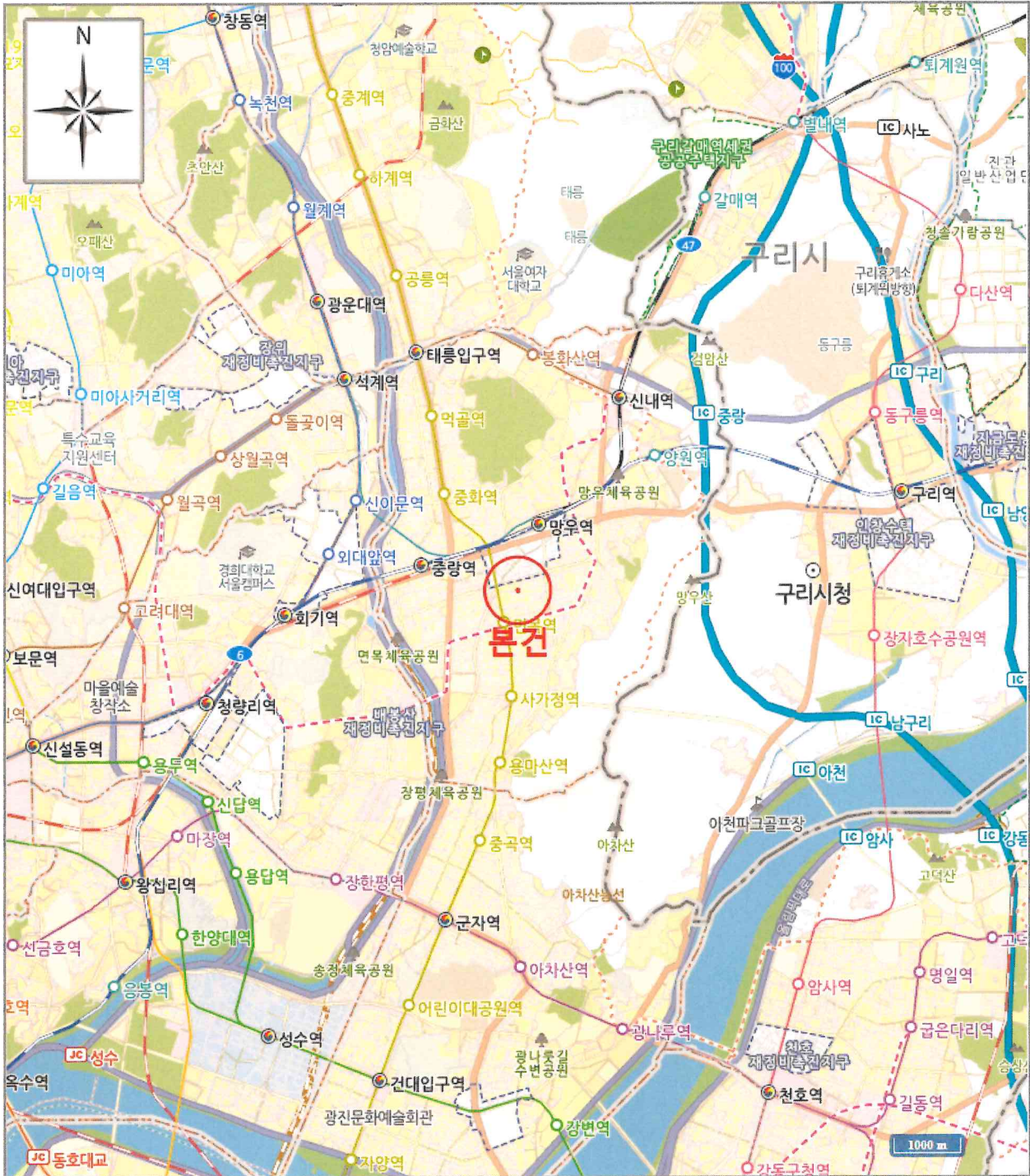
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

미상임.

# 광역위치도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

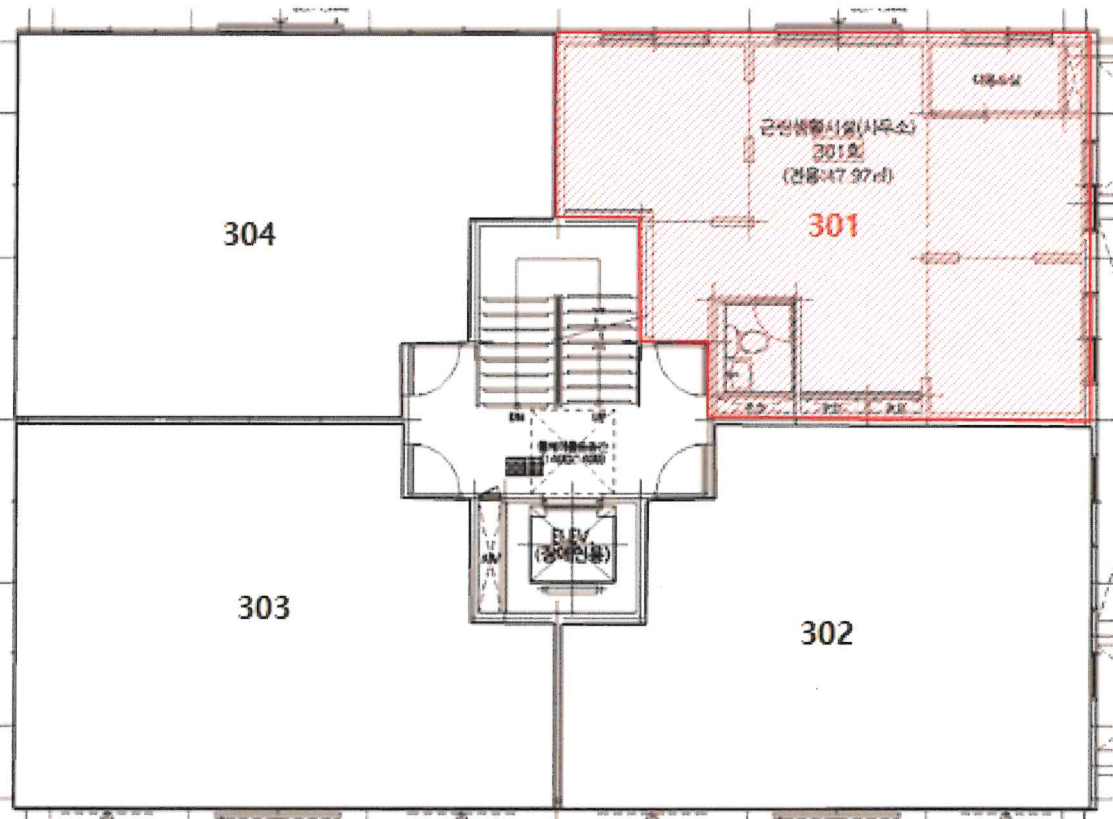
# 호 별 배 치 도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호

NO SCALE

## 3층 호별배치도

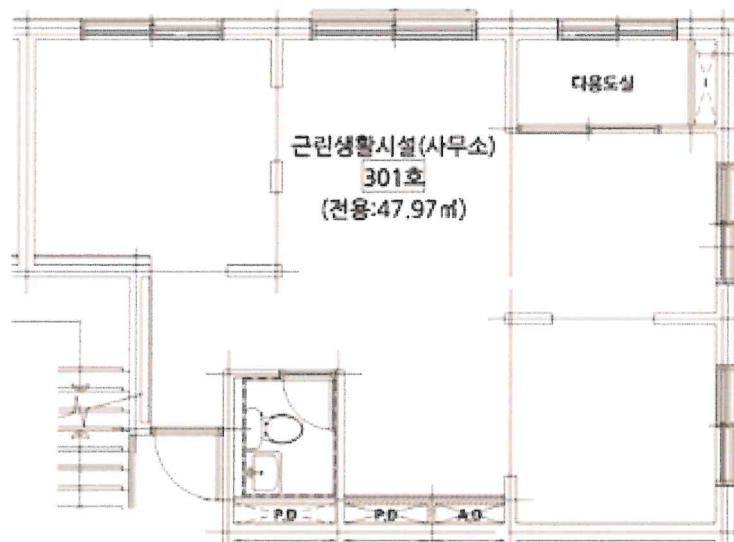


# 내부 구조도

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호

NO SCALE



일련번호 가)  
제3층 제301호

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호



본건 전경(전면)

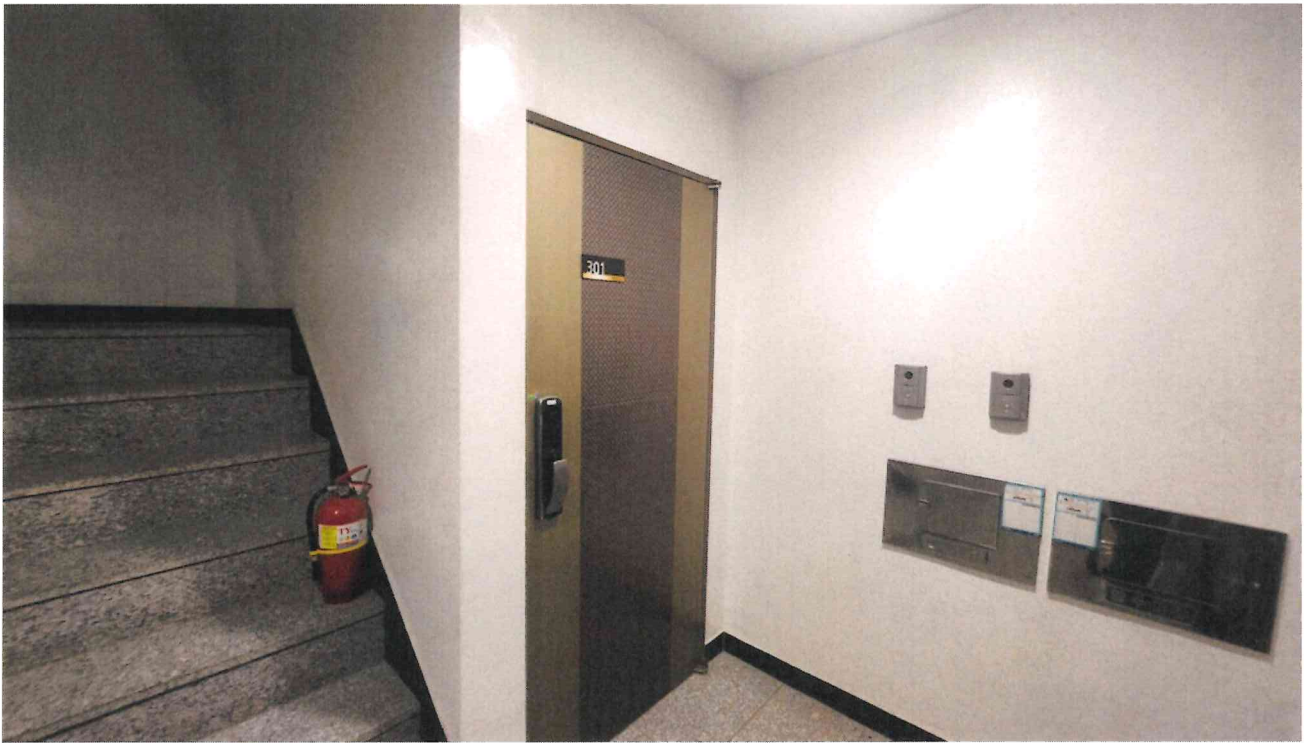


본건 전경(후면)

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 중랑구 면목동 1295 헤렌하우스 제3층 제301호



본건