감 정 평 가 서

건 명	나용엽 소유물건(2026타경50835)
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경
감정서번호	260812-01-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

성산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 성 일 (인)

감정평가액	구억오천이백만원정(₩952,000,000.-)			
의 뢰 인	서울서부지방법원 사법보좌관 정호경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울서부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	나용엽 (2026타경50835)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.20	2026.08.20 ~ 2026.08.20	2026.08.21

감정평가내용

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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	952,000,000
합 계					₩952,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서대문구 연희동 소재 "서대문자연사박물관" 남동측 인근에 위치한 아파트 1개호에 대한 서울서부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

- 본건은 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- 본건 감정평가액은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년08월20일임.

3. 감정평가의 방법

- 본건은 집합건물로서 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용(거래사례비교법) 및 대상부동산의 개요

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

※ 대상부동산의 개요

<table>
<tr><td>물건소재지</td><td colspan="4">서울특별시 서대문구 연희동 740
[도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로32길 48</td></tr>
<tr><td>건물명, 동호수</td><td colspan="4">연희동성원아파트, 104동 10층 1004호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">본건 세부정보</td><td>용도</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공용면적(㎡)</td><td>대지권(㎡)</td></tr>
<tr><td>아파트</td><td>84.95</td><td>62.16
(건축물대장)</td><td>37.346</td></tr>
<tr><td rowspan="2">단지정보</td><td>단지규모</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">건물의 구조(104동)</td></tr>
<tr><td>8개동(581세대)</td><td>2001-05-31</td><td colspan="2">철근콘크리트 벽식구조
박공지붕
19층</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타</td><td colspan="2">설비</td><td colspan="2">용도지역 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">위생 및 급배수설비, 난방설비(도시가스),
승강기, 옥내소화전, 지하주차장 등</td><td colspan="2">제1종일반주거지역,
제3종일반주거지역 등</td></tr>
</table>

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례의 선정

인근지역의 거래사례로 대상물건과의 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 아래와 같이 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	연희동 740	10*동 14/140*	84.95	37.346	925,000	2026.05.**	-

3. 사정보정

특별히 보정할 요인 없음.(비교치 1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "서울 서대문구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

-월별 서울 서대문구 아파트 매매가격지수

(기준시점; 2026.06=100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년								91.8	92.2	93.0	93.5	94.0
2026년	95.1	95.9	96.7	97.6	98.9	100.0	101.5					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

– 시점 수정치 산정

▶ 사례1의 가격지수 : 97.6

▶ 본건의 가격지수 : 101.5

▶ 시점 수정치 : 101.5/97.6 ≒ 1.03996

5. 가치형성요인비교

본건 구분건물의 가치형성요인은 ①단지외부요인 ②단지내부요인 ③호별요인을 거래사례와 비교하여 개별요인치를 산정함.

요인 구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성		
		획지 · 단지의 여건		
	교육환경	교육시설과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경, 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설의 유무 및 거리		
단지 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조, 외부구조, 내진설계,		

.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

		필로티 유무		
		난방방식, 각종 설비의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		0.99	층별 효용에서 본건이 다소 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식, 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무		
		반지하의 상태		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.99	

한국감정평가사협회

6. 비준가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	산출가액 (천원)	비준가액 (천원)
1	925,000	1.00	1.03996	0.99	1.00	952,343	952,000

* 면적 비교치는 본건과 거래사례의 전유면적을 비교한 수치(84.95/84.95≒1.00)임.

Ⅲ. 가격 참고자료

1. 본건 공동주택 가격

- 2025.01.01. 기준 : 530,000,000원

- 2026.01.01. 기준 : 540,000,000원

2. 인근 평가선례

[출처:협회감정평가정보]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	비고
#1	연희동 740	10*동 11/110*	84.95	37.346	906,000,000	2025.05.**	경매

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 실거래사례

[출처: KAIS실거래자료]

사례	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
#1	연희동 740	10*동 12/120*	84.95	37.346	930,000,000	2026.07.**	-
#2	연희동 740	10*동 7/70*	84.95	37.346	950,000,000	2026.07.**	-
#3	연희동 740	10*동 17/170*	84.95	37.346	885,000,000	2026.06.**	-
#4	연희동 740	10*동 17/170*	84.95	37.346	930,000,000	2026.05.**	-

4. 기타 참고자료

- 동일면적 한국부동산원 시세(2026.08.17. 기준) : 8억6천 ~ 9억6천

- 동일면적 KB부동산 시세(2026.08.10. 기준) : 8억6천5백 ~ 9억5천5백

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 가격 참고자료를 종합참작하여 본건의 가격을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	결정가액
1	연희동 740	104동 10/1004	84.95	37.346	952,000,000	952,000,000

한국감정평가사협회

260812-01-0001

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의 서울특별시 서대문구 연희동 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로32길 48	건물의 740 연희동 성원 아파트 104동	표시 아파트	철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 19층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층	 621.96 620.16 620.16 605.46 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 597.90 612.60 612.60 612.60			
	전유부분의 10층 1004호	건물의	표시	철근콘크리트 벽식구조	84.95	84.95	952,000,000	비준가액
	대지권의 토지의	목적인 표시	토지의	표시				
	1. 서울특별시 서대문구 연희동	740	대	1종일반주거지역 3종일반주거지역	22,868.2			
	대지권의	종류						
	1. 소유권							
	대지권의	비율			37.346			
	1.				------	37.346		
					22,868.2			
						토지 · 건물	**배분내역**	

260812-01-0001

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토 지 : 건 물 :	666,400,000 285,600,000	
	합 계						₩952,000,000.-	
				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 서대문구 연희동 소재 "서대문자연사박물관" 남동측 인근에 위치하며,
주변으로 아파트, 박물관, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 박공지붕 19층 건 내 제10층 제1004호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등
창호 : 샤시창호 등

(4) 이용상태

아파트로서, 후첨 "내부구조도" 참조바람.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비(도시가스), 승강기, 옥내소화전, 지하주차장 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 경사지를 조성하여, 아파트(8개동) 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지 북서측으로 노폭 약 12m, 남측 일부로 노폭 약 8~9m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2012-08-09), 제1종일반주거지역(2025-07-24), 제3종일반주거지역, 자연경관지구, 도로(접합), 가축사육제한구역, 도시기타용도지역지구기타(자연경관지구건축규제완화구역(서울특별시도시계획조례)), 상대보호구역, 상대보호구역(최종확인관할교육청), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자: 외국인 등, 용도: 단독,다가구,아파트,연립,다세대, 지정기간: 2025.08.26.~2026.08.25.), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

(9) 공부와의 차이

없음.

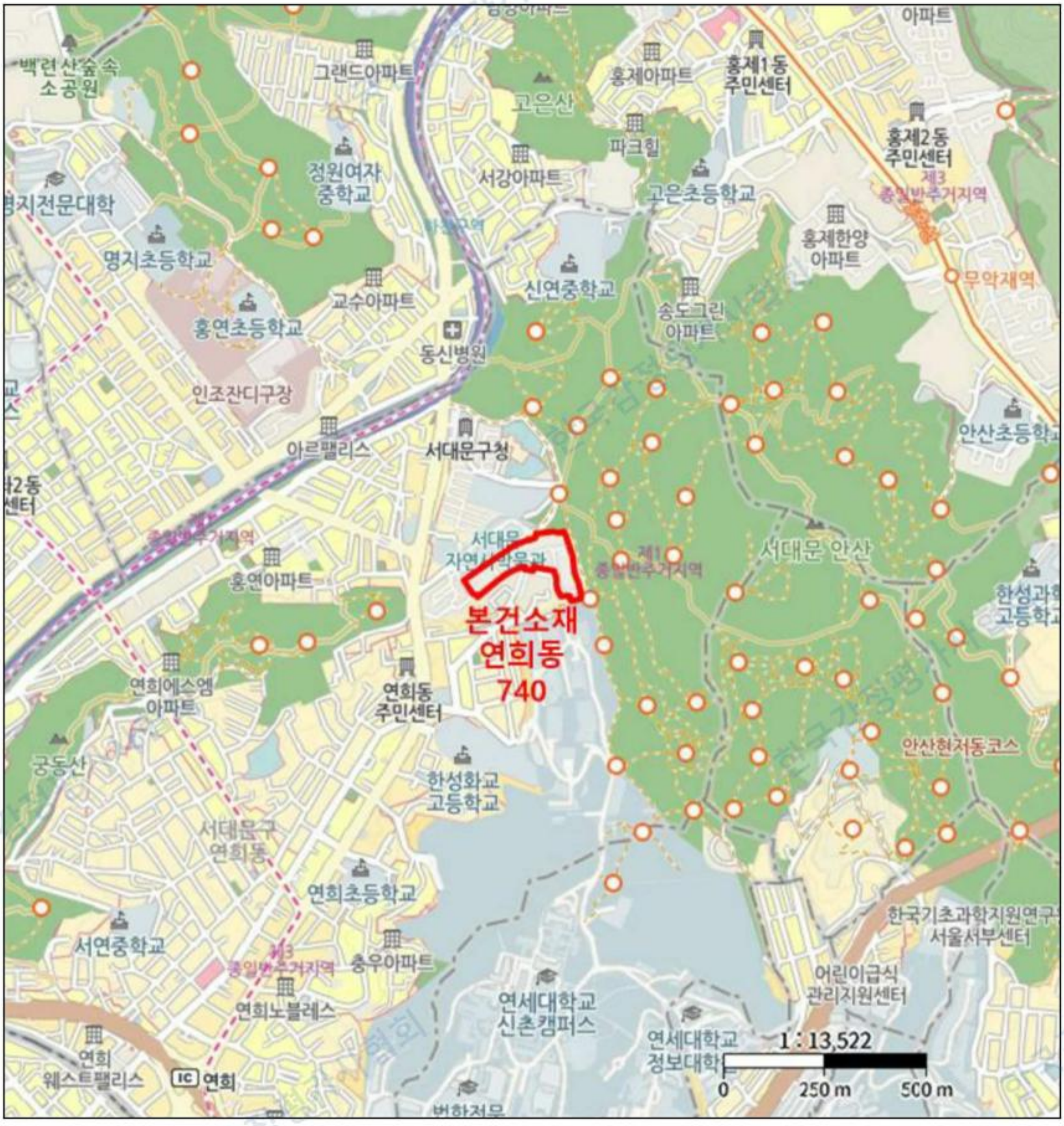
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

한국감정평가사협회

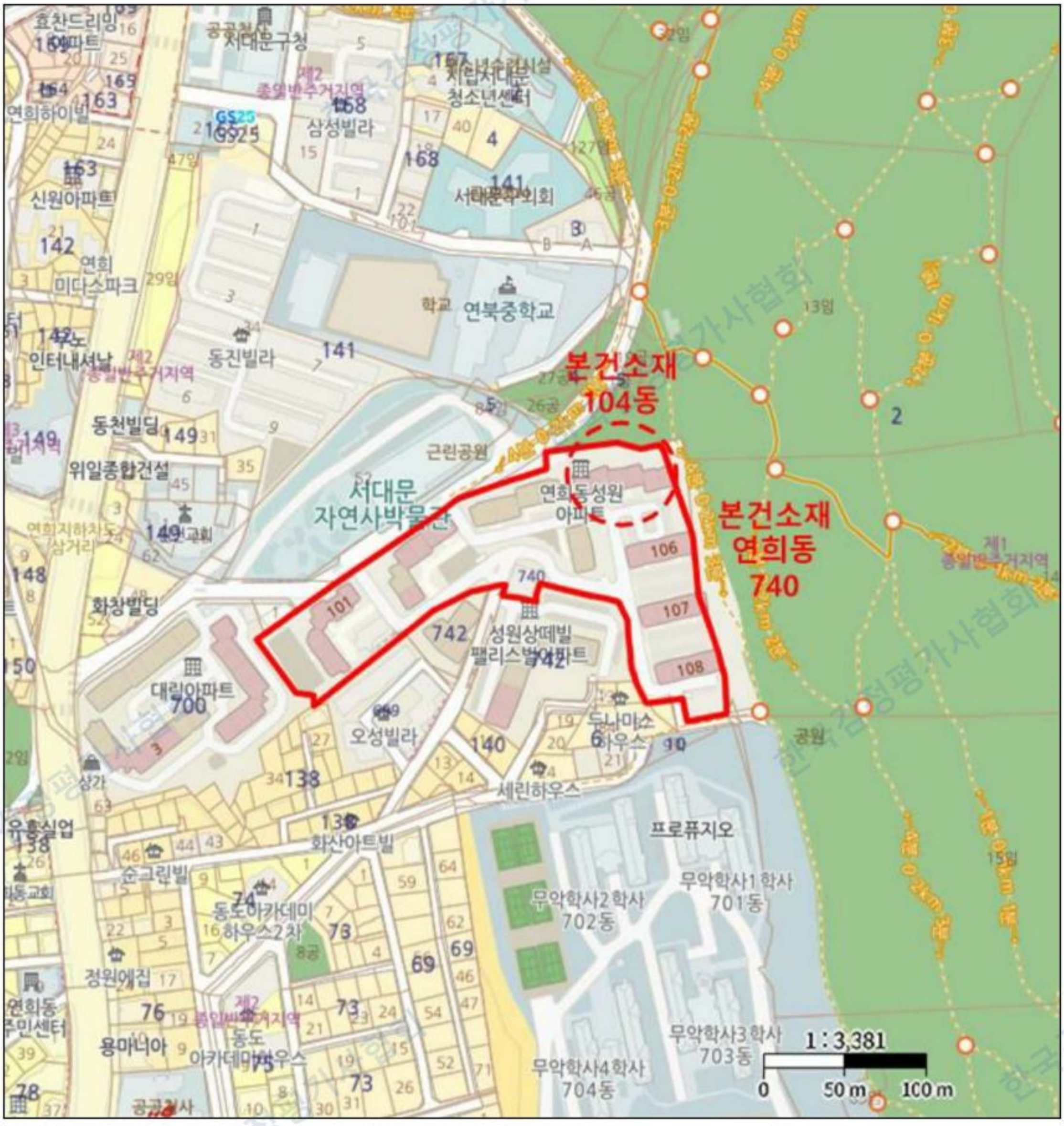
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 연희동 740 연희동성원아파트 104동 10층 1004호



위 치 도

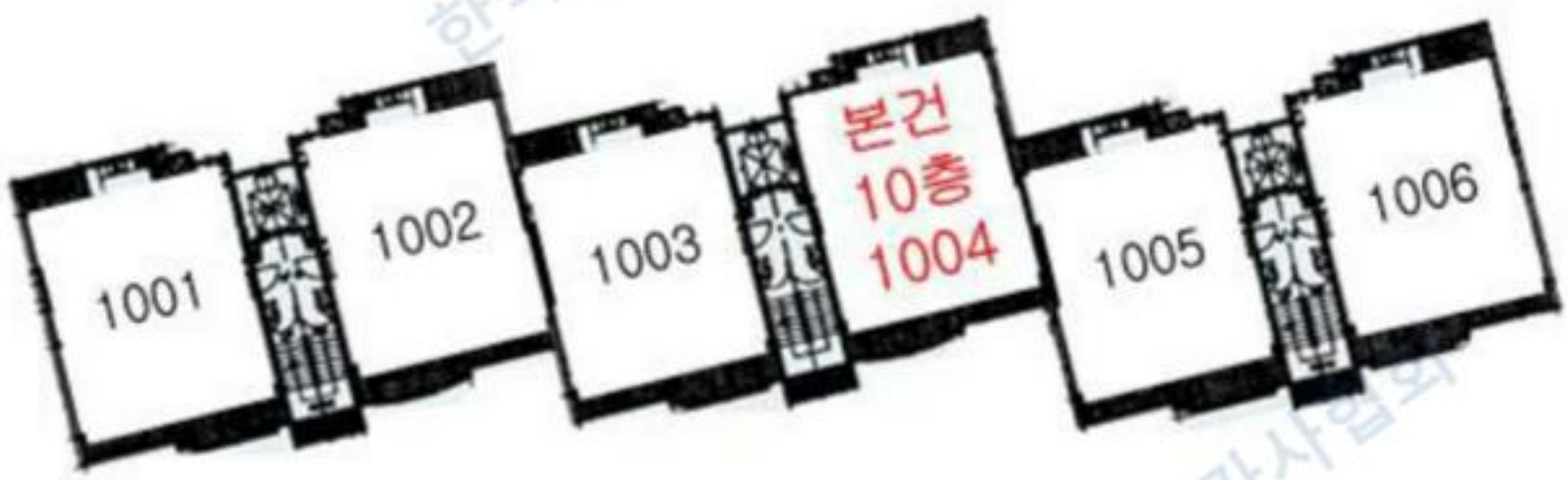
소 재 지	서울특별시 서대문구 연희동 740 연희동성원아파트 104동 10층 1004호



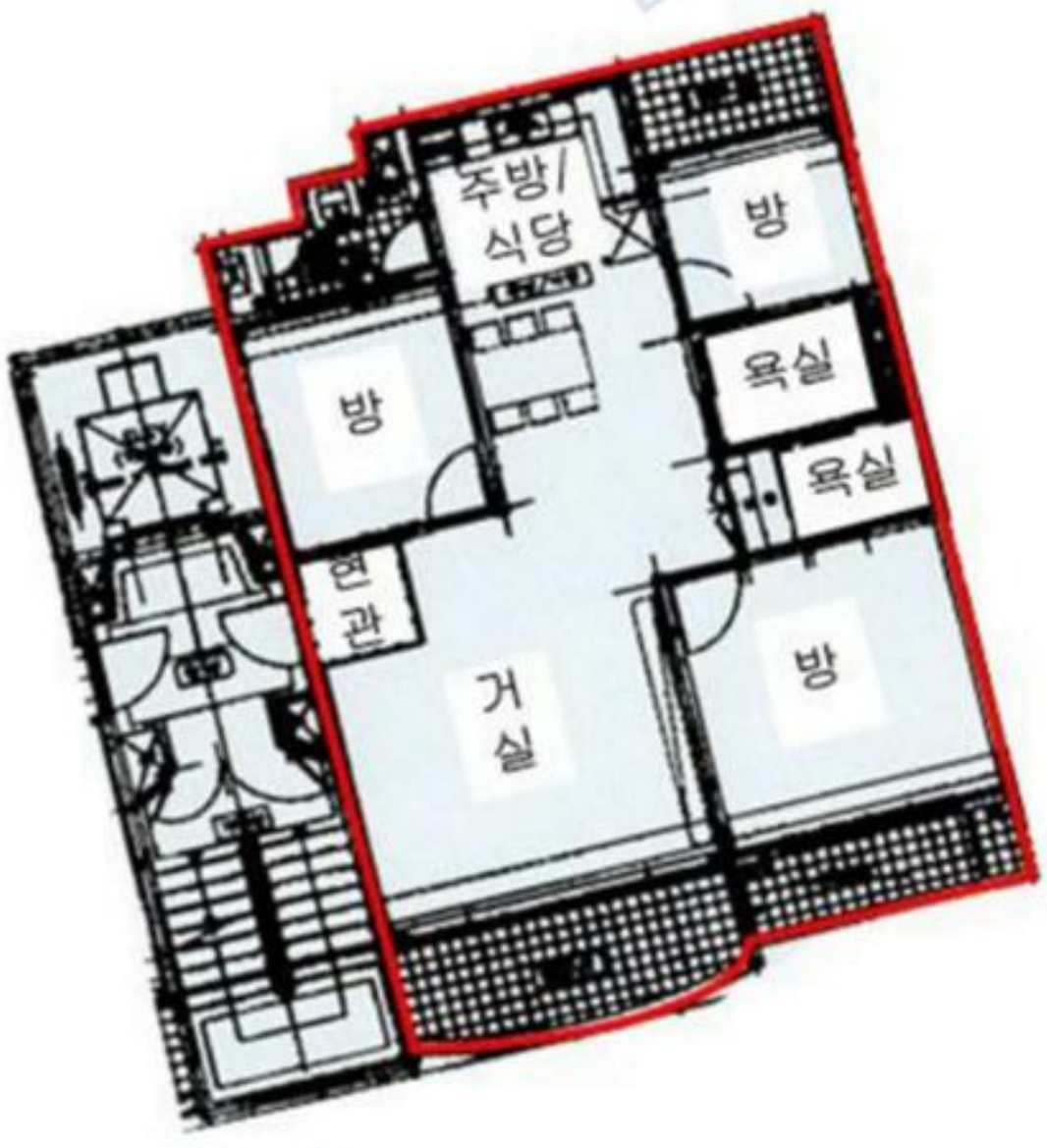
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 서대문구 연희동 740 연희동성원아파트 104동 10층 1004호

<호별배치도>



<내부구조도>



★ 이해관계인 부재로 본건의 내부구조는 건축물현황도, 외부목측 등에 의거하여 도시하였으니, 경매진행시 재확인바람.



본건소재 연희동성원아파트 104동



공동출입문(3,4호 라인)



본건 현관문



본건소재 홀

한국감정평가사협회



주변전경(서측에서 촬영)



주변전경(남측에서 촬영)