

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태
건명	수탁자 신한자산신탁 주식회사 소유물건(2025타경2812)
감정서번호	D012509-2-015



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

동인감정평가법인(주)



대표이사 박홍희



(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
강 어 룡

姜 魚 龍

동인감정평가법인(주) 대표이사 박흥희

(서명또는인)



감정평가액	삼십이억칠천사백만원정 (₩3,274,000,000.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매12계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	수탁자 신한자산신탁 주식회사 (2025타경2812)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2025.09.04	2025.09.02 ~ 2025.09.04	2025.09.08	
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
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	금 액
	이	하	여	백	
	합 계				₩3,274,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '경기고등학교' 동측 인근에 위치한 '삼성 브르넨' 제16층 제 1601호로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 09월 04일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 09월 02일 ~ 2025년 09월 04일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 강남구 삼성동 90 '삼성 브르넨' 제16층 제1601호						
도로명 주소	서울특별시 강남구 영동대로 122길 2						
이용상황	아파트, 오피스텔, 근린생활시설						
사용승인	2021.10.19.						
건물구조	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕						
건물규모	지하 4층 / 지상 20층						
대상물건 면적	기호	층	호수	전유 (㎡)	※공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
	가	제16층	제1601호	63.87	35.44	13.8783	아파트

※공용면적은 집합건축물대장상 주공용부분(주차장, 기계실, 계단실 등)의 면적임.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적, 구조, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합 건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 등을 참고하여 배분하였음.
- ③ 본건 내부구조 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하기 바람.
- ④ 본건 건물은 집합건축물대장(표제부)상 위반건축물[건축과-27706: 지상1층 대기주차장 1면 기능 미유지, 2022.6.20. / 건축과-1230호: 조경면적 미확보(약 51㎡), 2024.01.08. 등]로 등재 되어있는 바, 경매 진행 시 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층/호	면적(㎡)		거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	삼성동 70외	'아크로 삼성' ○동 ○층 ○○○호	52.47	26.3274	3,000,000,000 (@57,176,000)	2025.02.26.	입주권 전매
b	삼성동 90	'삼성 브르넨' ○층 ○○○호	49.86	10.9611	2,230,000,000 (@44,725,000)	2024.10.03.	-
c	삼성동 90	'삼성 브르넨' ○층 ○○○호	40.07	8.9352	1,900,000,000 (@47,417,000)	2024.08.06.	-
d	삼성동 58-○	'경기빌라' ○동 ○층 ○○○호	67.5	83.725	3,000,000,000 (@44,444,000)	2023.10.11.	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 층, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 단지 내에 소재하는 최근 거래사례로서, 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 "거래사례 (b)"를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '아파트 매매 가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	아파트 매매 가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.10.03.)	기준시점 적용지수 (2025.09.04.)	
서울특별시 강남구	94.7	106.4	1.12355(12.355%)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

※ 거래시점은 2024년 09월 지수를 적용함.

※ 기준시점은 2025년 08월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2025년 07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 비교사례는 동일단지에 소재하여 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 비교사례는 동일단지에 소재하여 단지내부요인 동일함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.02	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별효용 및 위치별효용 등에서 우세하여, 전반적으로 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	44,725,000	1.00	1.12355	1.020	51,255,789	63.87	3,273,707,243	3,274,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유 면적당 45,000,000원/㎡ ~ 55,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 층/호	면적(㎡)		평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점	평가 목적	비고
			전유	대지권				
A	삼성동 90	'삼성브르넨' 제0층 제000호	63.87	13.8763	3,130,000,000 (@49,006,000)	2025.07.03.	법원 경매	-
B	삼성동 90	'삼성브르넨' 제0층 제000호	40.07	8.9352	2,140,000,000 (@53,407,000)	2025.05.26.	담보	-
C	삼성동 70	'삼성브르넨' 제0층 제000호	96.26	20.731	6,990,000,000 (@72,616,000)	2025.06.25.	법원 경매	펜트 하우스

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 층, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정.

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강남구 삼성동 90 '삼성 브르넨' 제16층 제1601호	63.87	13.8783	3,274,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례, 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	서울특별시 강남구 삼성동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 영동대로 122길 2	90 삼성 브르넬	아파트, 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 1층 2층~4층 (각) 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 옥탑	 200.03 196.3 199.24 209.84 106.2 148.57 104.73 144.64 64.39 144.64 64.39 144.64 64.39 144.64 64.39 144.64 64.39 138.83 134.74 2.49 28.32			
	동소	90	대	일반상업지역, 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 아파트 16층 17층 1 소유권대지권	418.2 41.5 22.37 13.8783 418.2 x ----- 418.2		63.87 13.8783	3,274,000,000 <

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	토지·건물 토 지 : 건 물 : 백	배분내역 2,291,800,000 982,200,000 ₩3,274,000,000.-	

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 강남구 삼성동 소재 '경기고등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 업무시설 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 주상지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 '봉은사역(지하철 9호선)' 및 '청담역(지하철 7호선)'과 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제16층 제1601호로서,
(사용승인일 : 2021.10.19.)

- 외 벽 : 대리석 붙임 마감 등,
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 구비되어있음.

구분건물 감정평가요항표

Page : 2

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

본건은 남측 하향의 완경사지를 자체지반 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 주상용 건 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 70m 내외 및 북측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(국제교류복합지구), 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일 뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 토지거래계약에관한허가구역(2025-03-24)(건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지), 토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 건축선 <추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴), 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도

Page : 1



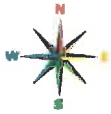
소재지

서울특별시 강남구 삼성동 90 '삼성브르넌' 제16층 제1601호



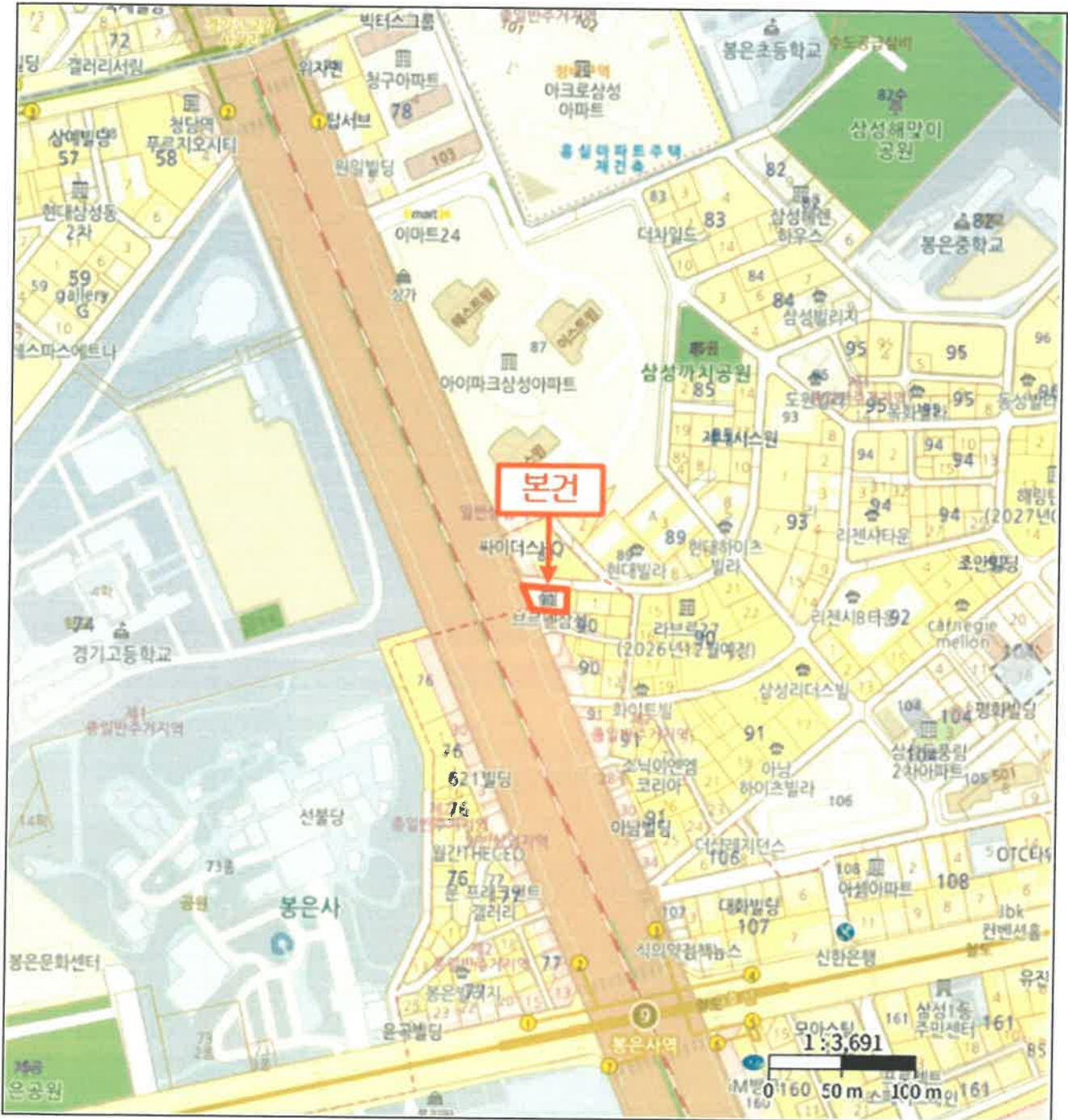
상 세 위 치 도

Page : 1



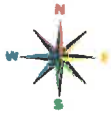
소 재 지

서울특별시 강남구 삼성동 90 '삼성브르넌' 제16층 제1601호



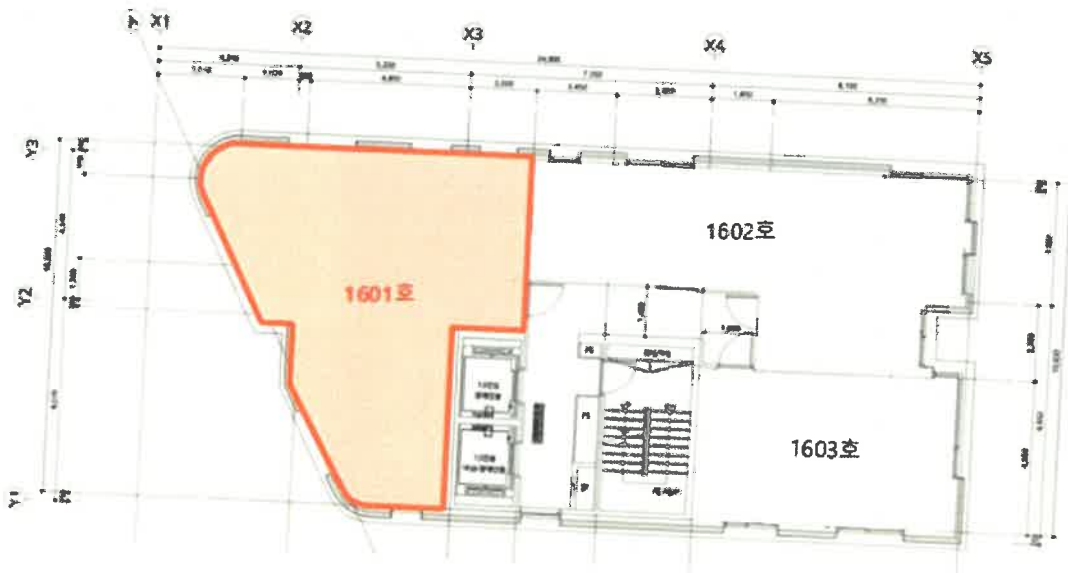
내 부 구 조 도

Page : 1

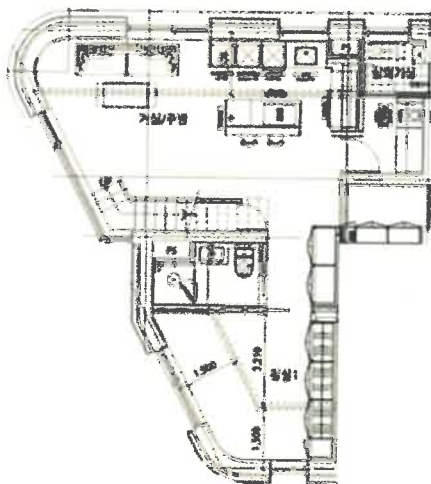


소 재 지 서울특별시 강남구 삼성동 90 '삼성브르넌' 제16층 제1601호

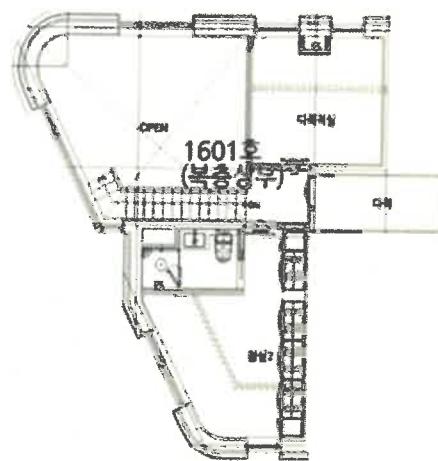
축척 없음



[호 별 배 치 도]



[내 부 구 조 도 (16층)]



[내 부 구 조 도 (17층)]

사 진 용 지

Page : 1



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지

Page : 2



[건물 입구]



[주 위 환 경]