

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신한자산신탁 주식회사
소유물건(2025타경103132)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: s20250618-29

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.

신성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사					(인)	
신 성 아						
감정평가액		육십구억구천만원정 (₩6,990,000,000.-)				
의뢰인		서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가목적	법원경매	
채무자		-		제출처	서울중앙지방법원 경매21계	
소유자 (대상업체명)		신한자산신탁 주식회사 (2025타경103132)		기준가치	시장가치	
				감정평가 조건	-	
목록 표시근거		귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일
				2025.06.25	2025.06.24 ~ 2025.06.25	2025. 06. 26
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	6,990,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩6,990,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 “봉은사역(지하철9호선)” 북측 인근 영동대로변에 위치하는 삼성브르넨 제19층 제1901호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 평가대상물건

(1) 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 (도로명주소)	서울특별시 강남구 삼성동 90 서울특별시 강남구 영동대로122길2 (삼성동)		
건물명 및 층·호수	삼성브르넨 제19층 제1901호		
주용도	아파트(22세대), 오피스텔(6실) , 근린생활시설(3개호)	사용승인일	2021.10.19
주구조	철근콘크리트구조	층수	지하4층, 지상20층

(2) 본건 개요

구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
기호 1	19층 : 94.59 20층 : 1.67	52.06	148.32	20.731

※ 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 상 내역입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가의 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 6월 25일을 기준시점으로 함.

5. 감정평가 방법

「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 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가평세표상에 기재하였으므로 업무에 참고 하시기 바람.
- (2) 본건 내부구조는 이해관계인의 비협조 등으로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관측, 평가자료 등을 통해 도시하였는 바 실제와 다소 상이할 수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

있으므로 경매진행시 유의하시기 바람.

- (3) 본건은 집합건축물대장(전유부)상 위반건축물로 등재되어 있는바 위반건축물에 대한 이행강제금 부과 여부, 원상회복의무 발생 여부 등 이와 관련한 행정적 사항은 경매참여시 해당 기관에 반드시 재확인하시기 바람.

(2022. 12. 28 변동내용 및 원인 기재내역: (위반건축물-무단증축)공동주택과-44646호에 의거 일부해제(공동주택과-23189):옥상층/경량철골 24㎡/주거/미시정/옥상층/시멘트블록조/2㎡/주거/미시정/옥상층/조립식패널/4㎡/주거/시정/옥상층조립식패널/4㎡/주거/시정)

- (4) 본건 내부에 소재하는 계단실을 통해 20층(옥상층)의 일부를 독립적으로 이용하는 것으로 조사됨.

(별첨 “내부구조도” 참조)

- (5) 본건은 후첨 “내부구조도” 와 같이 제시외건물 기호 ㄴ(경량철골조 약 85.81㎡, 계단실 및 테라스)이 소재하여 포함 평가하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

기 호	소재지	건물명/ 층 / 호수	이용 상황	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	거래가격(원) (원/전유면적㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	삼성동 90	삼성브르넨 제12층 제12**호	아파트	40.07	8.9352	1,900,000,000 (@47,417,020)	2024.08.06
							2021.10.19
#2	삼성동 90	삼성브르넨 제10층 제10**호	아파트	49.86	10.9611	2,230,000,000 (@44,725,230)	2024.10.03
							2021.10.19
#3	삼성동 7*	아크*** 제10*동 제15층 제15**호	아파트	104	52.69	7,000,000,000 (@67,307,692)	2025.02.26
							임주권전매
#4	삼성동 8*	아이파크*** 제웨스트동 제34층 제34**호	아파트	145.046	61.266	7,100,000,000 (@48,949,988)	2025.03.22
							2004.03.18
#5	삼성동 18*	래미안**** 제10*동 제12층 제12**호	아파트	101.98	44.38	4,750,000,000 (@46,577,760)	2025.02.25
							2021.09.17
#6	삼성동 9*	효성***** 제10*동 제1층 제1**호	아파트	133.2866	79.2633	6,200,000,000 (@46,516,529)	2024.12.03
							신축

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 물적 유사성이 있는 거래사례(기호 #2)를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업으로서 본건 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

가. 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 동남권 강남구 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정함(2025.03=100.0)

나. 시점 수정치 산정

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2024년 10월 03일) 매매가격지수 (적용:2024년 9월)	94.7
대상물건의 기준시점(2025년 06월 25일) 매매가격지수 (적용:2025년 5월)	101.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$101.8/94.7 \approx 1.07497$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건 소재 건물내 거래사례로 단지외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치,			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건 소재 건물내 거래사례로 단지내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고 층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.51	본건은 최상층 펜트하우스로 사례대비 조망권, 층별, 향별효용 등에서 우세하며,옥상층 테라스 독립 이용이 가능함. 제시외 건물 평가액을 포함함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면 방식(베이), 내부상태			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 유사함.
누 계		1.51		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격 산출

(단위:원)

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산정가액	비준가액
1	2,230,000,000	1.000	1.07497	1.51	96.26/ 49.86	6,988,303,174	6,990,000,000

III. 참고가력 자료

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
							사용승인일
삼성동 87	삼성동 아이파크	제이스트동 제32층 제32**호	175.05	73.94	경매	8,700,000,000	2025.06.05
							2004.03.18
삼성동 189	래미안 라클래시	제10*동 제18층 제18**호	84.98	37.87	기타 담보	4,100,000,000	2025.05.08
							2021.09.17
삼성동 110-2	라테**	제13층 제13**호	124.83	89.47	담보	7,040,000,000	2025.05.26
							2013.06.05
청담동 134-3*	청담*****	제10*동 제22층 제22**호	89.11	45.05	경매	4,230,000,000	2024.12.05
							2011.10.21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법의 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지, 건물명	동 /층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넬	19층 제1901호	19층 : 94.59 20층 : 1.67	6,990,000,000	-
합계				6,990,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동 건물의표시 서울특별시 강남구 삼성동	90 삼성 브르넵	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 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 64.39 138.83 134.74 2.49 28.32			
대지 1.	권의 목적인 토 서울특별시 강남구 삼성동	지의 표시 90	대		418.2			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				(내)			6,990,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조				
				제19층 1901호	94.59	96.26		
				19층	1.67			
				20층				
				1.소유권/ 대지권	20.731/ 418.2	20.731		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 4,893,000,000 2,097,000,000	
합 계							₩6,990,000,000.-	
				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 강남구 삼성동 소재 "봉은사역(지하철9호선)" 북측 인근에 위치하며 주위는 영동대로변을 따라 상업용건물, 업무용건물이 소재하며 후면으로는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(청담역(7호선), 봉은사역(9호선))이 위치하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

2021.10.19일 사용승인된 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 제19층 제1901호로서,
외벽 : 외장석재 붙임 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
바닥 : 대리석 및 일부 타일 마감
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(별첨 "건물개황도" 참조)

(5) 설비내역

난방설비, 승강기, 급배수 및 위생설비, 옥내소화전, 지하주차장 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

사다리형 토지로 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 약60m, 북측으로 약6m 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(국제교류복합지구) , 도로(접함), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 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), 건축선 <추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴), 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-정확한 임대관계는 미상임.

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)

-본건 건물은 집합건축물대장(전유부)상 위반건축물로 등재되어 있으므로 위반건축물에 대한 이행강제금 부과 여부, 원상회복의무 발생 여부 등 이와 관련한 행정적 사항은 경매참여시 해당 기관에 반드시 재확인하시기 바람.

-본건 내부에 소재하는 계단실을 통해 20층(옥상층)의 일부를 독립적으로 이용하는 것으로 조사됨.

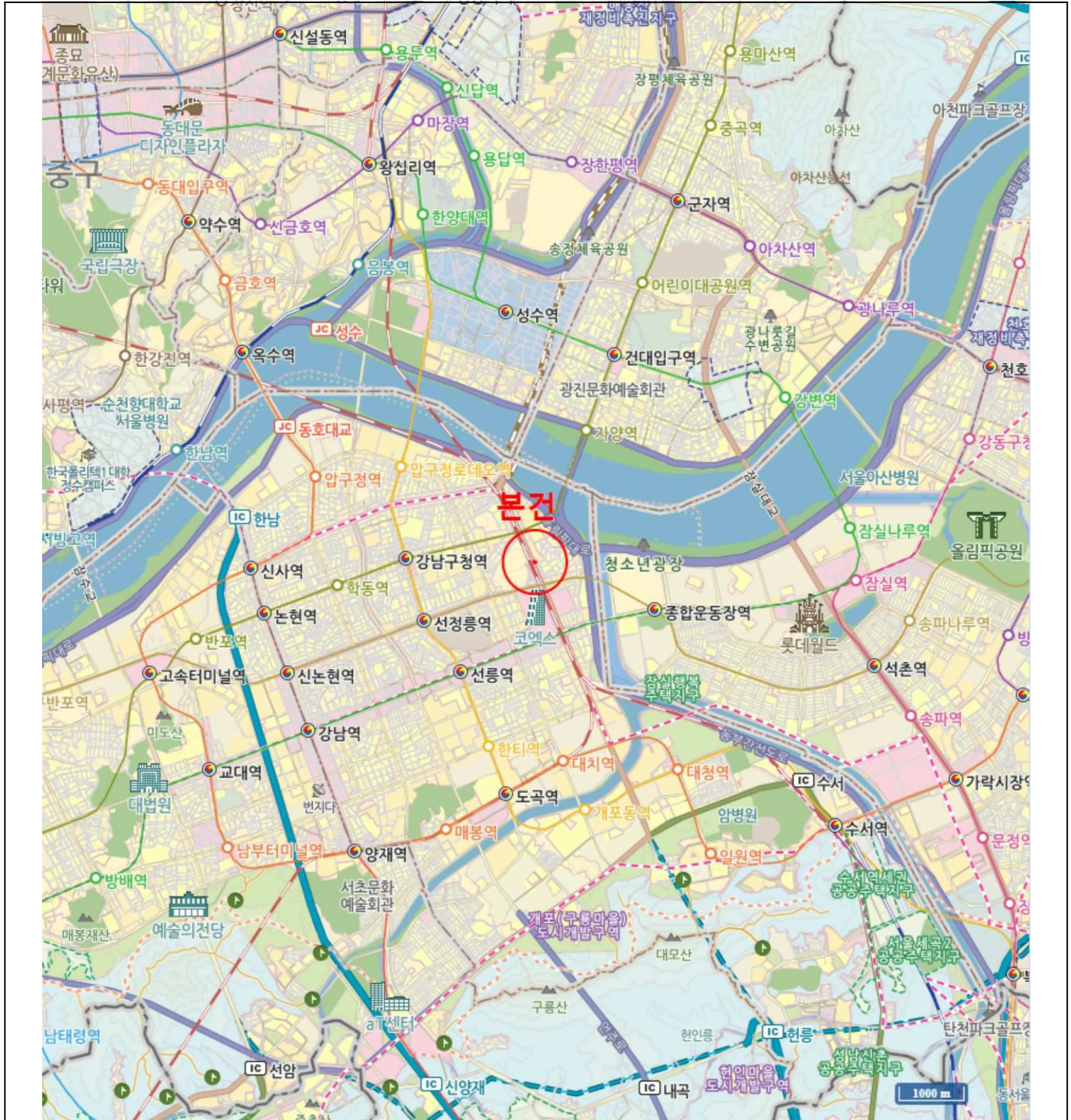
(별첨 "내부구조도" 참조)

광역위치도



소재지

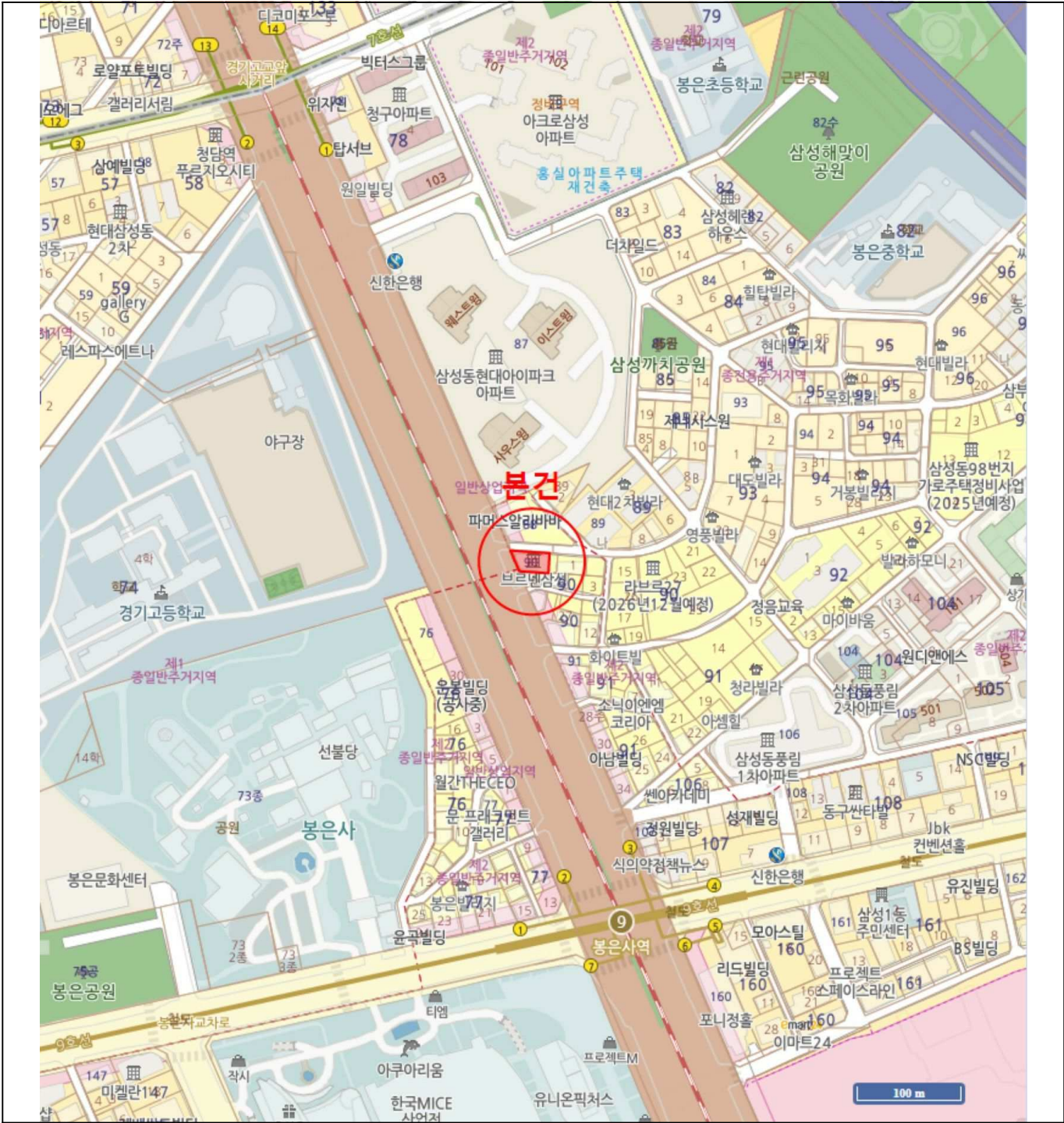
서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 19층 1901호



위 치 도



소재지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 19층 1901호
-----	----------------------------------



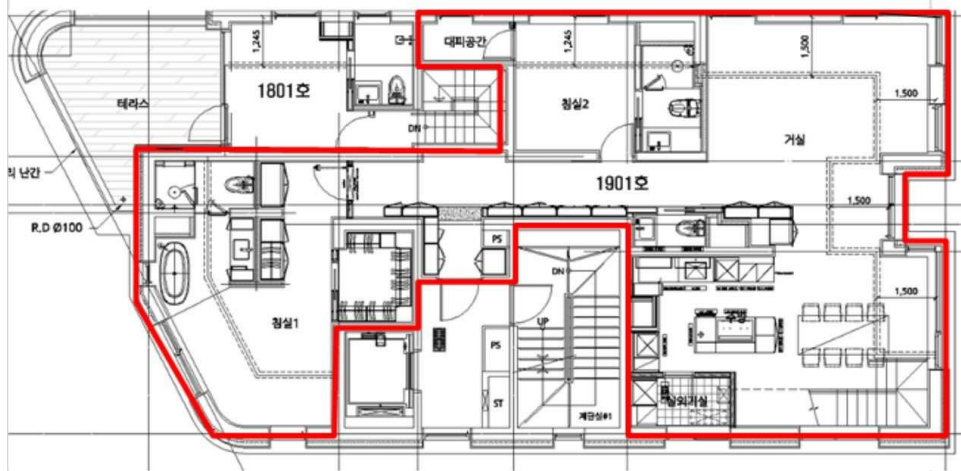
내 부 구 조 도



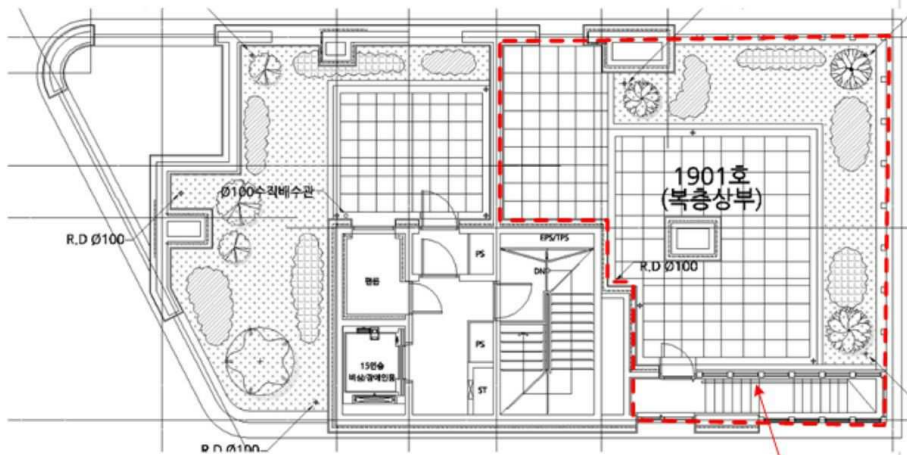
소 재 지

서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 19층 1901호

[호 별 위 치 도 및 내 부 구 조 도]



<19층>



<20층>

복층 상부 소재 제시외건물 ㄱ(계단실 및 테라스)
-경량철골조 약 85.81 m²

< 서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨
제19층 제1901호 >





