감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 신한자산신탁 주식회사
소유물건(2025타경103166)

의　뢰　인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: HR-20250625-01

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.

해랑감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 지 연

감정평가액	삼십일억삼천만원정(₩3,130,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신한자산신탁 주식회사 (2025타경103166)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.03	2025.06.27 ~ 2025.07.03	2025.07.03

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	3,130,000,000 백
	합 계					₩3,130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 지하철9호선 "봉은사역" 북측 인근에 위치하는 구분건물(아파트) 삼성브르넨 제14층 제1401호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 03일임.

4. 실지조사 실시기간

본 건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 06월 27일에서 2025년 07월 03일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고바람.

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강남구 삼성동 90			건물명	삼성브르넨		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하 4층 / 지상 20층		
주용도	아파트			사용승인일	2021.10.19		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	-	14	1401	41.5	35.44	99.31	13.8783
		15		22.37			

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	삼성동 90	-/10/100O (복층)	49.86	10.9611	2,230,000 (@44,700)	등기사항 전부증명서	2024.10.03 / 2021.10.19
#2	삼성동 90	-/12/120O (복층)	40.07	8.9352	1,900,000 (@47,400)	등기사항 전부증명서	2024.08.06 / 2021.10.19
#3	삼성동 189	103/23/230O	71.95	33.58	3,600,000 (@50,000)	KAIS	2025.05.21 / 2021.09.17
#4	삼성동 188	303/20/200O	59.96	28.5369	2,900,000 (@48,400)	KAIS	2025.06.02 / 2018.03.30

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상과 같은 건물 내 소재하며 가격형성요인에서 물적 유사성이 높은 거래사례 **[사례 #1]를** 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울특별시 강남구 아파트매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[아파트 매매가격지수: 서울특별시 강남지역 동남권 강남구]

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2025.07.03)	101.8	최종 발표된 2025년 05월 지수 적용함.
거래시점(2024.10.03)	94.7	2024년 09월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.07497	101.8/94.7≒1.07497

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본 건은 사례와 단지 외부요인에서 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본 건은 사례와 단지 내부요인에서 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용 및 위치별 차이 등	1.00	1.02	본 건은 사례대비 개별적 요인 (면적에서는 열세하나, 층별 효용 및 위치별 차이 등에서 우세함)에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**1.020**		-

6. 비준가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	44,700,000	1.00	1.07497	1.020	49,012,182	63.87	3,130,408,064	3,130,000,000

※ 단가 : 전유면적기준

※ 결정금액은 유효숫자 세 자리로 표기하였음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

(금액단위: 천원)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	삼성동 90	-/19/190O	96.26	20.731	법원경매	6,990,000 (@72,600)	2025.06.25 2021.10.19
#2	삼성동 90	-/18/180O	120.72	25.6836	담보	6,000,000 (@49,700)	2022.05.19 2021.10.19

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본 건 인근	-	아파트	45,000,000원/㎡ ~ 50,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격 수준에 관한 의견				

건물의 층별·위치별 효용, 면적의 대소에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비 고
1	제14층 제1401호	63.87	3,130,000,000	49,000,000	-
감정평가액 합계			**3,130,000,000**	-	-

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강남구 삼성동 [도로명주소] 2	90 삼성 브르넨	아파트, 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 옥탑	 200.03 196.3 199.24 209.84 106.2 148.57 148.57 148.57 104.73 144.64 64.39 144.64 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			
1)	서울특별시 강남구 삼성동	90	대	-	418.2			

구분건물 감정평가명세표

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				(내) 철근콘크리트구조 아파트 제14층 제1401호				
				14층	41.5	63.87	3,130,000,000	비준가액 (건축물 대장상 주 공용면적 포함평가)
				15층	22.37			
				1)소유권	13.8783			
				----------	418.2x----	13.8783		
				대지권	418.2			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**2,191,000,000**	
						건 물 :	**939,000,000**	
	합 계						**₩3,130,000,000.-**	
			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 지하철 9호선 "봉은사역" 북측 인근에 위치하며 주위는 상업용건물, 업무용건물, 아파트, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 7호선 청담역과 지하철9호선 봉은사역이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제14층 제1401호로서 (사용승인일 2021.10.19)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시 창호 임.

(4) 이용상태

기호 1은 현황 아파트로 이용중인 것으로 추정됨.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장 등이 구비되어 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

기호1)은 인접지 대비 남측하향 완경사지를 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서, 현황 아파트, 오피스텔, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 70미터 내외의 영동대로, 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 영동대로122길과 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역(국제교류복합지구) , 도로(접합) 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

-.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 제14층 제1401호



위 치 도

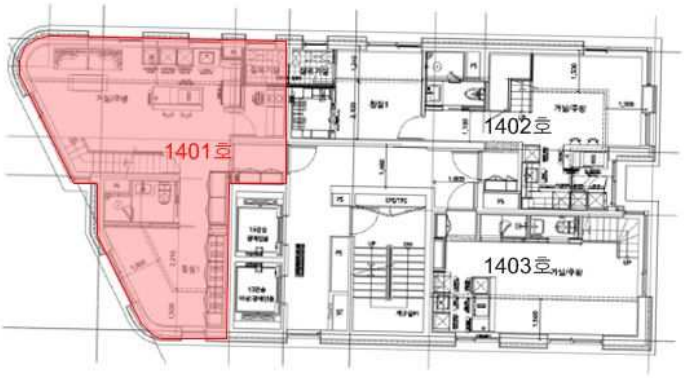
소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 제14층 제1401호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 제14층 제1401호

호별배치도



[도로명주소]
서울특별시 강남구 영동대로122길 2 삼성브르넨 제1401호

내부구조도



<14층>



<15층>

본건은 현장실사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



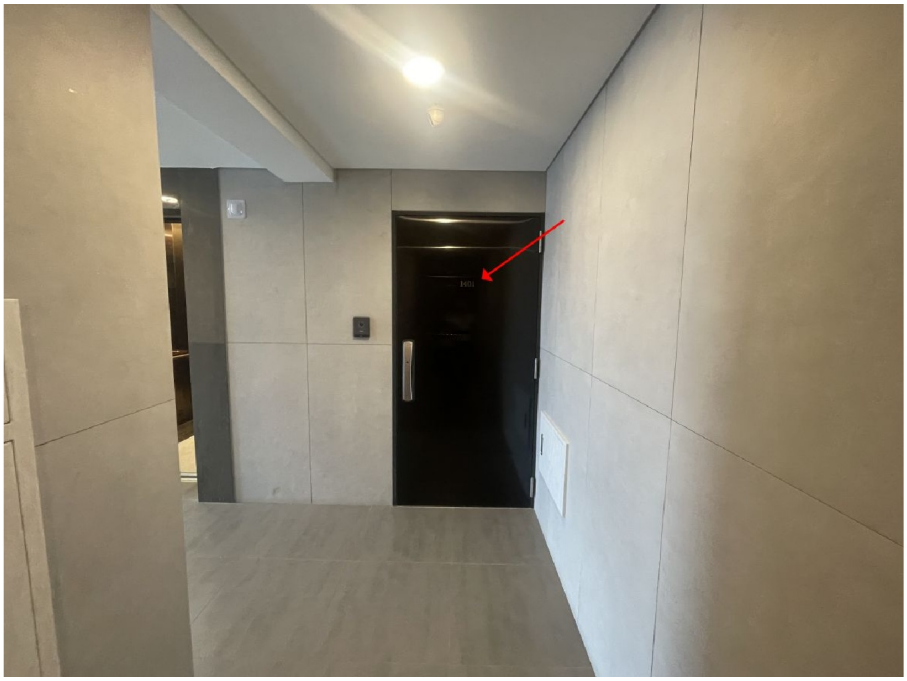
< >



< >



<14 >



< >