감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	신한자산신탁 주식회사 소유물건 (2025타경104285)
의 뢰 인 :	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호 :	HJ251114-02-0002

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

한주감정평가사사무소

한주감정 평가사사 무소대표인

HJ251114-02-0002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 임 하 주 임 하 주 (인)

감정평가액	**이십육억육천만원정(₩2,660,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신한자산신탁 주식회사 (2025타경104285)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.18	2025.11.17 ~2025.11.18	2025.11.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	2,660,000,000
	합 계					₩2,660,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 삼성동 소재 '경기고등학교' 동측 인근에 위치하는 '삼성브르넨' 제16층 제1602호에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적 감정평가임.

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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 17일 ~ 2025년 11월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건 호별위치는 현황 점유부분 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음

② 본건 내부구조는 이해관계인의 폐문부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 표시하였으며, 내부마감 및 자재 등은 표준적이고 일반적인 상황을 기준으로 평가하였는 바 경매진행 및 참여시 유의바람.

③ 본건은 구분소유 건물로서「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있으나, 귀 요청에 의거하여 건물 및 토지의 배분가액을 표시(한국부동산연구원 토지·건물 배분비율표 등)하였으며 이는 본건의 제반 가치형성요인 변화 등에 따라 변동될 수 있는 바 참고 바람.

④ 본건이 속한 '삼성브르넨' 은 기준시점일 현재 아래와 같이 집합건축물대장(표제부, 을)상 위반건축물 등재되어 있는바 참고바람.

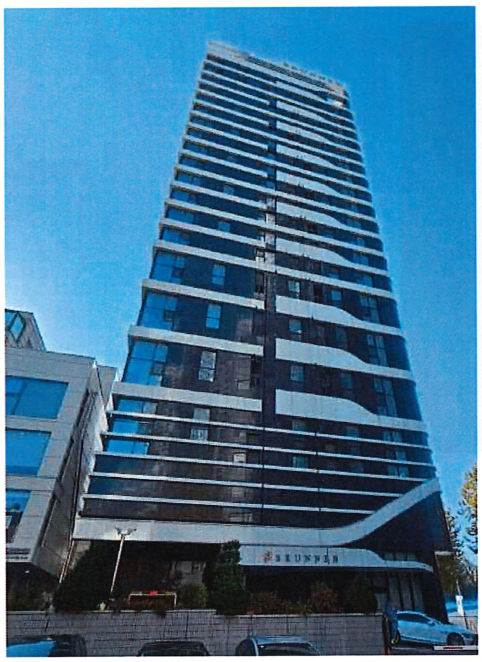
변동일	변동내용 및 원인
2022.6.20	[위반건축물 표기]건축과-27706:지상1층 대기주차장 1면 기능 미유지
2022.8.4.	[위반건축물-무단증축]공동주택과-23189: 옥상층/경량철골 24㎡/주거/옥상층/시멘트블록조/2㎡/주거/ 옥상층/ 조립식패널/ 4㎡/주거 /옥상층조립식패널/4㎡/주거
2022.12.28.	[위반건축물-무단증축]공동주택과-44646호에 의거 일부해제(공동주택과-23189): 옥상층/경량철골 24㎡/주거/미시정/옥상층 /시멘트블록조/2㎡/주거/미시정/ 옥상층/ 조립식패널/4㎡/주 거/시정 /옥상층조립식패널/4㎡/주거/시정
2024.1.8.	[위반건축물]건축과-1230호 : 조경면적 미확보(약 51㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성 브르넨
도로명주소	서울특별시 강남구 영동대로122길 2



주용도	아파트, 오피스텔, 근린생활시설 9호, 22세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2021.10.19	
건물규모	층수	지하 4층/지상 20층
	대지면적	418.2 ㎡
	건축면적	216.67 ㎡
	연면적	2,992.29 ㎡
비고	승강기, 주차시설 등	

2. 대상물건

일련번호	층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유[1]	공용	합계		
가	16/1602	아파트	49.86	28.57	78.43	10.9611	복층(16층 · 17층)

[1] 집합건축물대장(전유부, 갑)상 본건 '1602호'의 경우 지상16층 : 34.04㎡, 지상17층 : 15.82㎡으로 구분 등재

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 유사부동산의 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	전유면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	삼성동 **	**/****	아파트	40.07	1,900,000,000 (@47,400,000)	2024.08.06 (2021.10.19)	복층
#2	삼성동 **	**/****	아파트	49.86	2,230,000,000 (@44,700,000)	2024.10.03 (2021.10.19)	복층

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">서울
강남지역
동남권
강남구
아파트</td><td rowspan="4">13.833%
(1.13833)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.10.03/
2025.11.18</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.09</td><td>94.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>107.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (107.8 - 94.7) / 94.7
≒ 1.13833</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	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	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	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	16/1602	49.86	#2	44,700,000	1.000	1.13833	1.050	53,400,000	2,662,524,000	2,660,000,000

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	삼성동 ** **/****	아파트	63.87	3,274,000,000 (@51,300,000)	2025.09.04 (2021.10.19)	법원경매	복층
(2)	삼성동 ** **/****	아파트	63.87	3,270,000,000 (@51,200,000)	2025.09.12 (2021.10.19)	법원경매	복층
(3)	삼성동 ** **/****	아파트	96.26	6,940,000,000 (@72,100,000)	2025.06.25 (2021.10.19)	법원경매	복층
(4)	삼성동 ** **/****	아파트	40.07	2,120,000,000 (@52,900,000)	2025.09.17 (2021.10.19)	법원경매	복층

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	서울 강남구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	263,486,866,667	253,285,723,670	96.1	465	168	36.1
다세대	14,708,300,000	14,035,396,007	95.4	127	30	23.6
아파트	199,648,666,667	199,349,869,168	99.9	142	76	53.5
연립	11,379,000,000	9,205,416,999	80.9	11	6	54.5

(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 참작하고 본건 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제16층 제1602호	49.86	10.9611	2,660,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 강남구 삼성동 [도로명주소] 서울특별시 강남구 영동대로122길2	90 삼성 브르넨	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 64.39 144.64 64.39 138.83 134.74 2.49 28.32			
1	"	90	대		418.2			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
가			아파트	(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1602호				
				16층	34.04	49.86	2,660,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				17층	15.82			
				1 소유권대지권	10.9611 418.2x--- 418.2	10.9611		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,862,000,000	
						건 물 :	798,000,000	
	합 계						₩2,660,000,000.-	
			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 "경기고등학교" 동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대·연립주택, 상업·업무용 건물 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 지하철9호선 '봉은사역' 및 노선버스정류장 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상20층 건물 내 제16층 제1602호(복층형)로서,
(사용승인일 : 2021.10.19.)
외벽은 석재붙임 마감 등
내벽은 벽지 및 일부타일붙임 마감 등
창호는 샤시창호 등임.

(4) 이용상태

제16층 1602호 : 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수, 난방설비, 주차시설, 승강기 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 복합용도 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 광대로인 '영동대로' 및 북동측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 접함.

(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(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(지정기간

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)

:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),토지거래계약에관한허가구역(토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)),건축선
〈추가기재〉건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

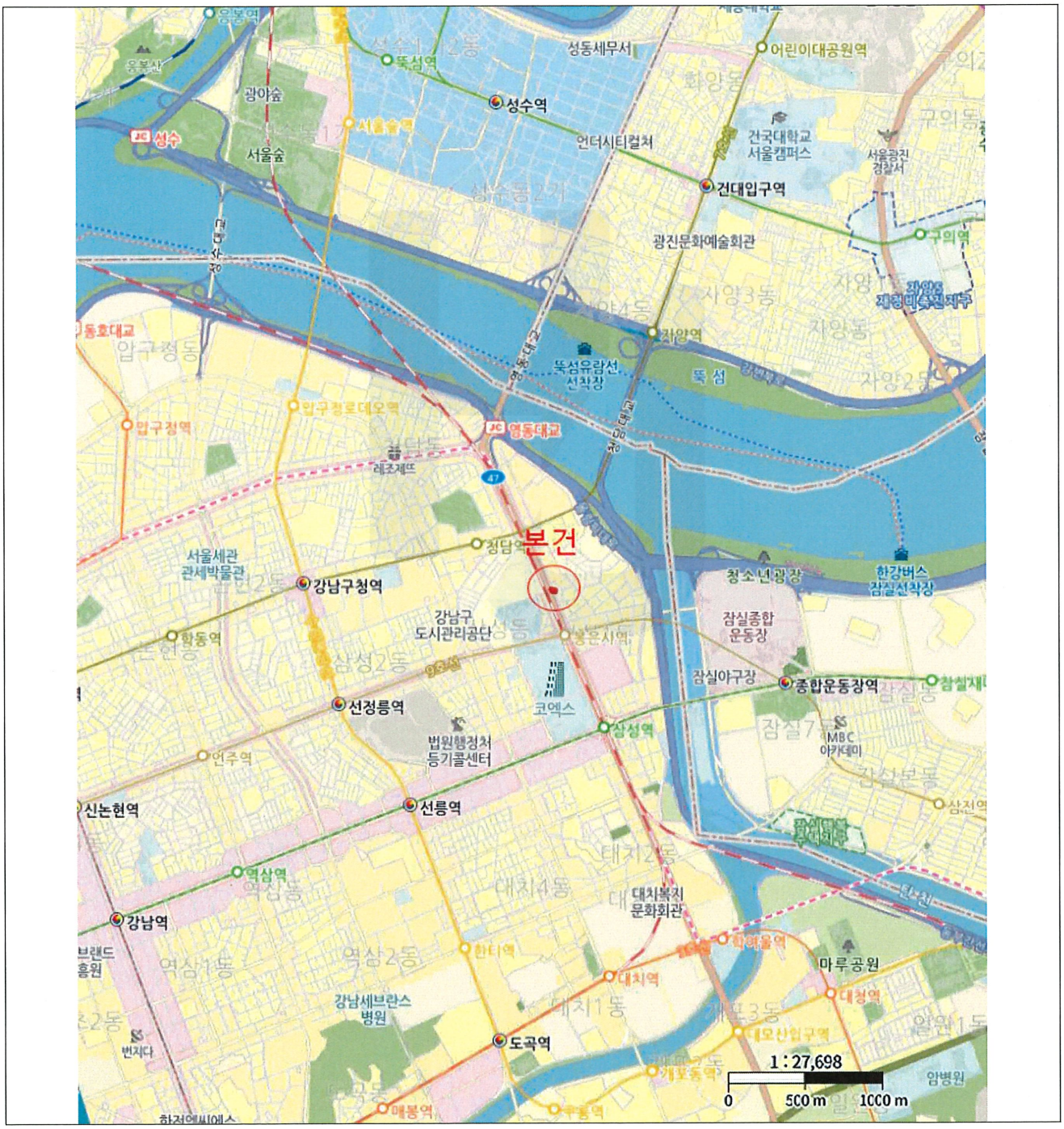
미상임.

2)기 타

-

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 16층 1602호



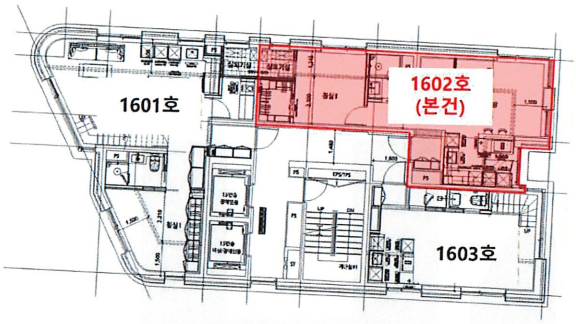
위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 16층 1602호

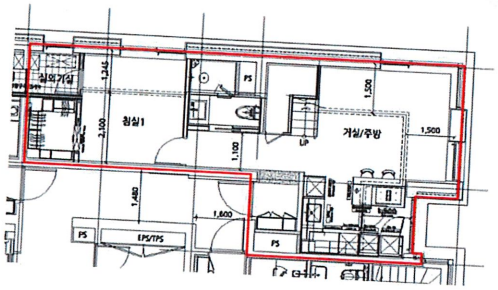


호별배치및내부구조도

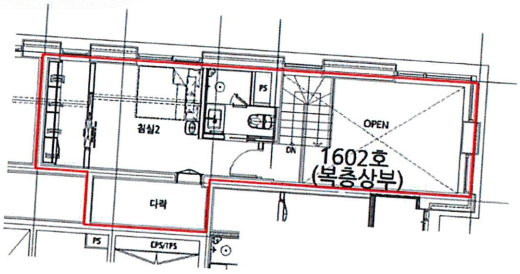
소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 16층 1602호



<삼성브르넨 제16층 호별배치도>



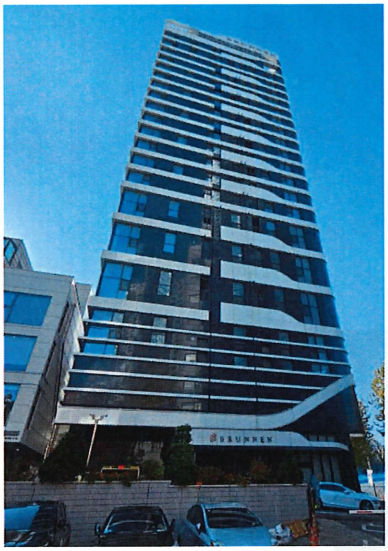
<1602호 – 16층 복층하부>



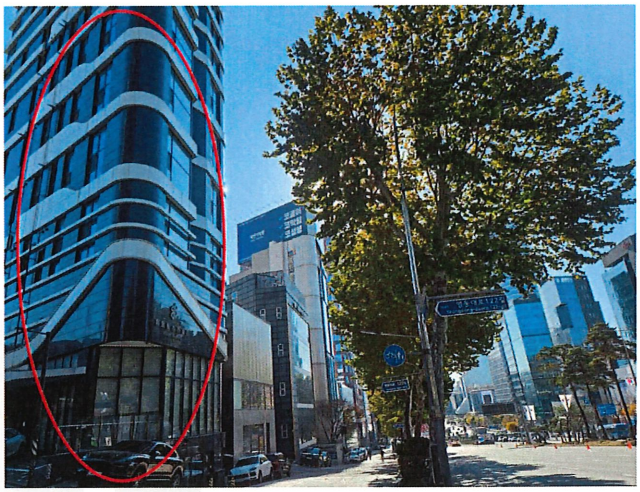
<1602호 - 17층 복층상부>

※이해관계인의 폐문부재 등으로 집합건축물대장상 현황도면 등에
의거하여 표시하였는 바 경매참여 및 진행시 유의바람

사 진 용 지



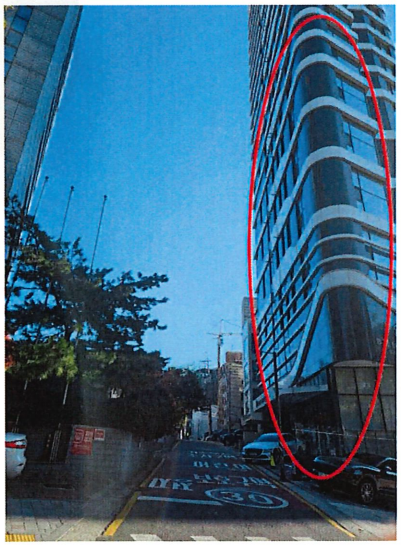
본건건물전경



주위환경



주위환경



주위환경

사 진 용 지



본건출입



승강기



주차시설



본건