감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건 명	신한자산신탁 주식회사 소유물건(2025타경104355)
감정서번호	DH2511-06

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.

두환감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 수 연

감정평가액	이십이억오천만원정(₩2,250,000,000.-)				
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	신한자산신탁 주식회사 (2025타경104355)	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간		작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.21	2025.11.19 ~ 2025.11.21		2025.11.21

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	2,250,000,000 백
	합 계					₩2,250,000,000

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 “경기고등학교” 동측 인근에 위치하는 아파트로서 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

1) 본건의 명세표상 토지, 건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 제시하는 『공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구』(2012. 12. 31)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.

2) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용승인년도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	서울특별시 강남구 삼성동 90	삼성 브르넨 제10층 제1003호	아파트	2021	10층:21.38 11층:18.69	23.86	8.9352	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	사용승인년도	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
1	서울특별시 강남구 삼성동 90	삼성 브르넨 제12층	2021	40.07 (복층)	2024.08.06	1,900,000,000	
2	서울특별시 강남구 삼성동 90	삼성 브르넨 제10층	2021	49.86 (복층)	2024.10.03	2,230,000,000	

2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적(㎡)	가격시점	평가금액(원)	평가목적
가	서울특별시 강남구 삼성동 90	삼성 브르넨 제16층	49.86 (복층)	2025.11	2,660,000,000	경매
나	서울특별시 강남구 삼성동 90	삼성 브르넨 제6층	40.07 (복층)	2025.09	2,120,000,000	경애

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 비교사례의 선정

본건 단지 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국부동산원, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 동남권 강남구 월간 매매가격지수(아파트)"를 활용하여 산정함.

매매사례의 매매시점당시 가격지수	본건의 기준시점당시 가격지수	시점수정치
92	108.8	1.18261

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사례	대상
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.00
내부 요인	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	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	1,900,000,000	1.00	1.18261	1.00	1.00	2,246,959,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 2,250,000,000원

2. 결 정 의견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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
	서울특별시 강남구 삼성동	삼성 브르넨	아파트, 오피스텔, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				도로명주소 서울특별시 강남구 영동대로 122길 2
				지하1층	200.03			
				지하2층	196.3			
				지하3층	199.24			
				지하4층	209.84			
				1층	106.2			
				2층-4층(각)	148.57			
				6층	144.64			
				7층	64.39			
				8층	144.64			
				9층	64.39			
				10층	144.64			
				11층	64.39			
				12층	144.64			
				13층	64.39			
				14층	144.64			
				15층	64.39			
				16층	144.64			
				17층	64.39			
				18층	138.83			
				19층	134.74			
				20층	2.49			
				옥탑	28.32			
1	서울특별시 강남구 삼성동	90	대		418.2			
				(내) 철근콘크리트구조				
				10층	21.38	40.07	2,250,000,000	
				11층	18.69			
					8.9352			
				1 소유권 대지권	------	8.9352		
					418.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	1,575,000,000	

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
						건 물 :	675,000,000	
	합 계						₩2,250,000,000.-	
			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" 인근에 위치하는 아파트로서, 주위는 각종 근린생활시설, 아파트, 공동주택, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 9호선 봉은사역, 지하철7호선 청담역등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 20층 중 10층 1003호로서,
외벽 : 돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시 마감 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

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 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 광대로, 북측 세로의 포장도로와 각각 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: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 구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

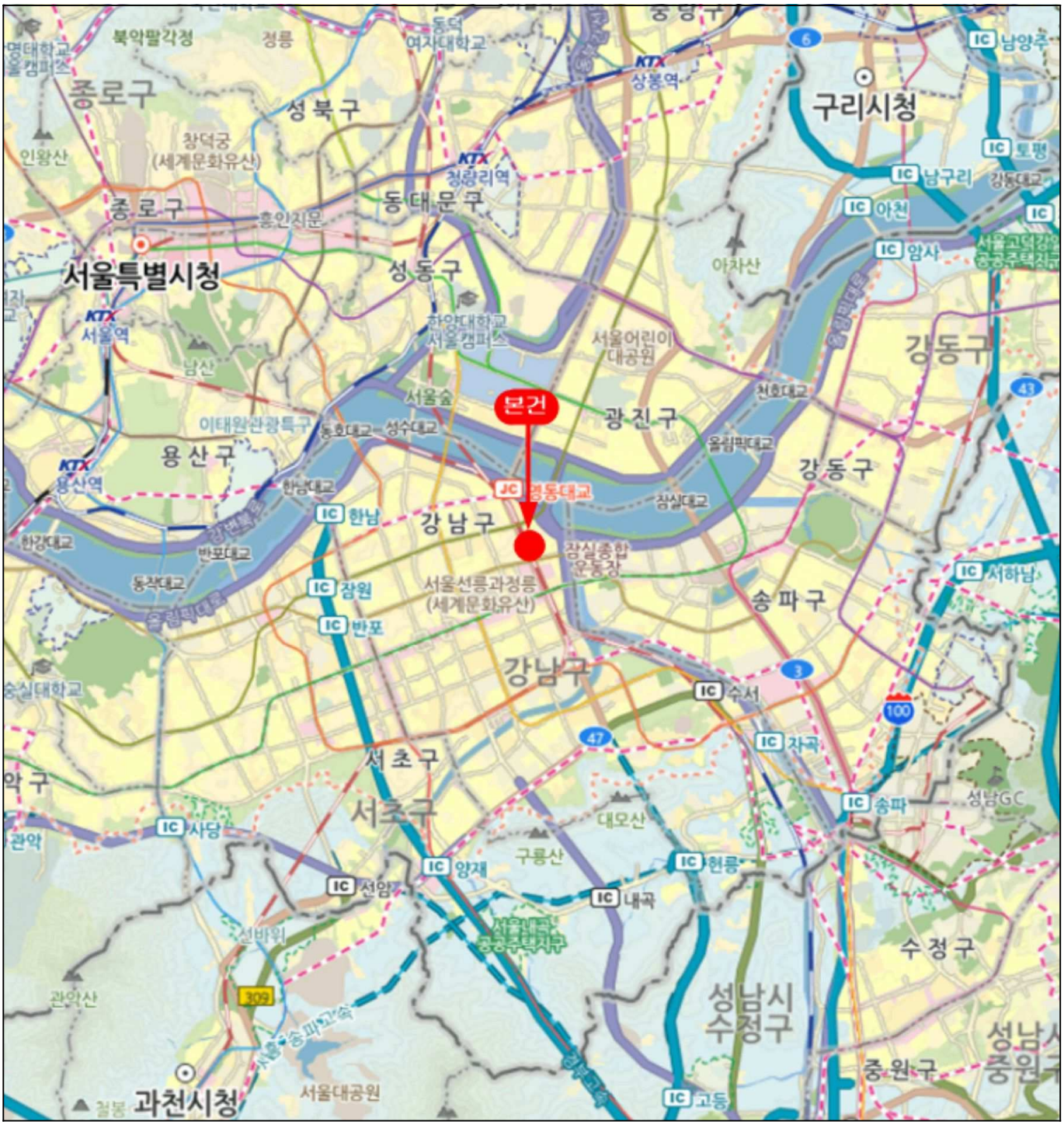
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

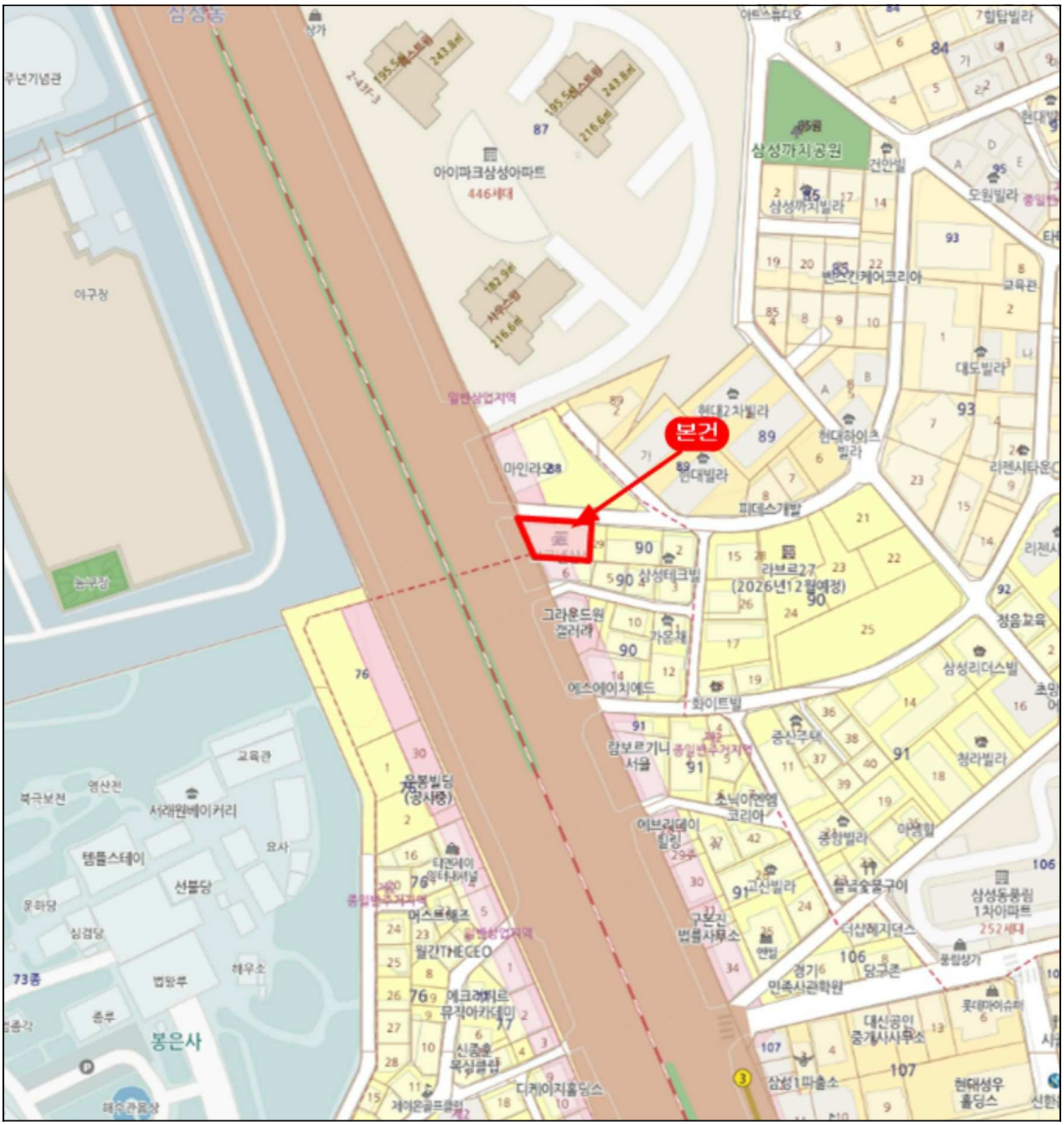
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 10층 1003호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 10층 1003호

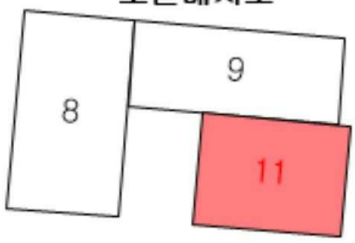


내 부 구 조 도

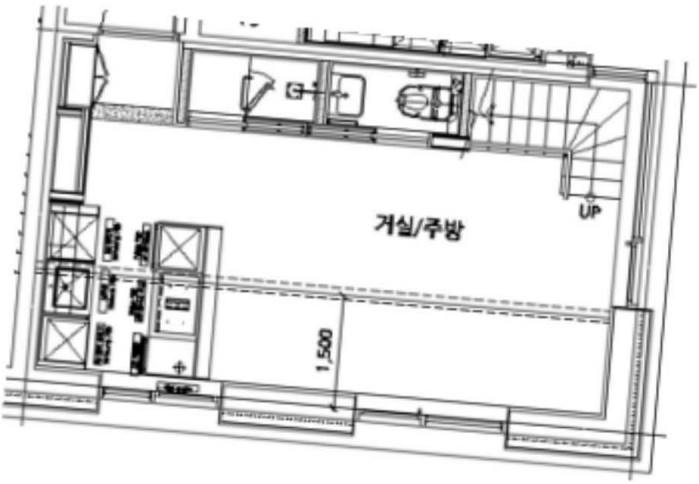
소 재 지	서울특별시 강남구 삼성동 90 삼성브르넨 10층 1003호

no scale

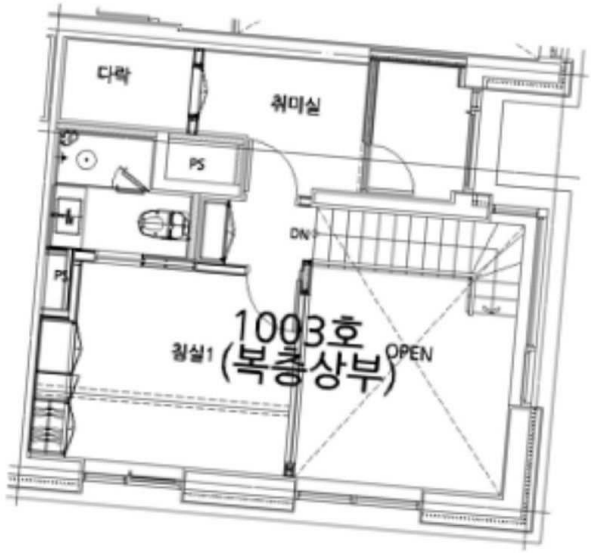
호별배치도



내부구조도



<10층>

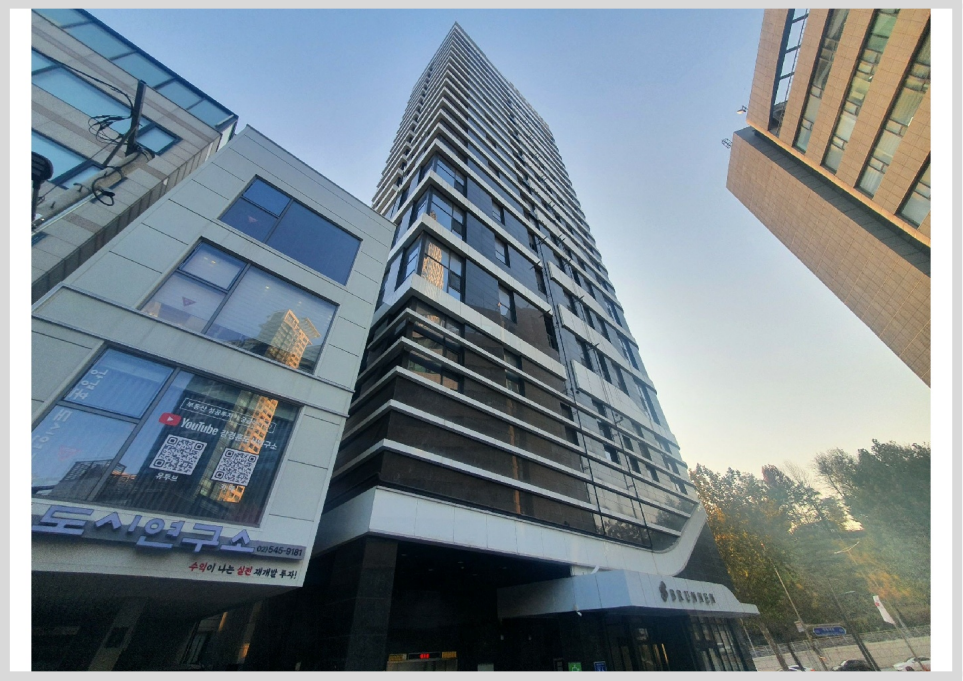


<11층>

본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물 도면, 외부관찰, 평가선례 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.


영동대로118길
Yeongdong-daero 118-gil


영동대로172길
30


YouTube
도시연구소









