



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	012026-0212-01
평가금액	280,000,000 원
평가기관 / 평가자	그린감정평가법인 본사 / 서일원
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	그린감정평가법인 본사 / 서일원	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 11:49:00.0
대표	그린감정평가법인 본사 / 서일원	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 11:57:00.0
심사자	그린감정평가법인 본사 / 이상배	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-25 12:06:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감 정 평 가 서

의 회 인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2025-15360-A01)
건 명	서울특별시 종로구 송인동 1419-2 에비뉴청계1 제12층 제1204호 소재 부동산
감정서번호	012026-0212-01

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.

(주)그린감정평가법인



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
서 일 원

서일원



(주)그린감정평가법인 대표이사 서일원

(서명또는인)



감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장 (2025-15360-A01)		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부		
소유자 (대상업체명)	정연우		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.02.25	2026.02.25	2026.02.25	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (아파트)	1세대	구분건물 (아파트)	1세대	-	280,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩280,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이 상 배					

이 상 배



I

감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동대문구 신설동 소재 “신설동역(1,2호선)” 남서측 인근에 위치하는 ‘에비뉴청계1’ 제12층 제1204호로서, 한국자산관리공사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

소재지			서울특별시 종로구 송인동 1419-2 [도로명주소:서울특별시 종로구 종로66길 35]			
건물명, 층, 호수			에비뉴 청계1 제12층 제1204호			
용도			공동주택(아파트)		사용승인일	2023-10-30
기호	동	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권(㎡)
가	-	1204	18.41	11.2021	29.6121	3.2842

※ 공용면적 : 집합건축물대장(전유부, 갑)에서 공용부분의 주 및 부의 합산 면적임.

3. 기준시점 및 실지조사

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙(이하 '감칙)」 제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 가격조사완료일인 2026.02.25.로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.02.25.에 실지조사 등을 하여 대상 물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1. 개요

「감칙」제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법 근거 및 적용방법

6.1. 근거

본건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 규정 및 감정평가에 관한 제이론에 의거하여 감정평가하였음.

6.2. 적용방법

1) 일괄감정평가원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

2) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 주거용으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 내부구조 확인은 현장조사에도 불구하고, 이해관계인의 부재 및 보안장치 등으로 인근주민 탐문, 외부관찰, 건축물현황도면, 평가전례자료 및 인근 동유형의 표준적 이용상황 등을 참고하여 평가하였으니 참고바람.
- (2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가 협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시하였으니 업무진행시 참조하시기 바람.

II

부동산 요항

1. 위치 및 주위 환경

본건은 서울특별시 동대문구 신설동 소재 “신설동역(1,2호선)” 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하며 인근에 학교, 공원, 상가 등 각종 생활 편의시설이 소재하여 제반 주위환경 보통임.

2. 교통상황

본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 신설동역(1,2호선) 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상16층 건물 내 12층 1204호로서,
(사용승인:2023-10-30)

외벽 : 인조석 붙임 마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등

창호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상황

기준시점 현재 공동주택(아파트)으로 이용함.

5. 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택(아파트) 등 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 남측 및 서측으로 각각 폭 약 6미터, 5미터의 도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태 등

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(송인 지구단위계획), 도로(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)임.

9. 공부와의 차이

-,

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임
- 전입대세확인서(동거인포함) : 정재민(세대주), 전입일자 2024-02-02

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

소재지 : 서울특별시 종로구 (이하 동일)

출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	명칭	동/호수	전유면적 (㎡)	면적단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	송인동 1419-2	에비뉴 청계1	-/120*	24.52	13,572,590	332,799,900	2024-05-27 (2023-10-30)	-
#2	송인동 1392-1	종로 아인스빌	-/110*	12.15	10,781,893	131,000,000	2025-08-22 (2013-07-04)	-
#3	송인동 1420	에비뉴 청계2	-/120*	17.04	16,314,554	278,000,000	2025-11-13 (2025-04-29)	준공후 분양권

2.2. 비교사례선정

본건과 동일 건물내 소재하여 인근지역에 속하고 물적상황, 이용상황, 가치형성측면에서 비교 가능성이 높다고 인정되는 거래사례 #1을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

2.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정을 고려하지 않음. (1,000)

2.4. 시점수정

시점수정은 지가변동률, 생산자물가지수 등을 고려할 수 있으나 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건의 시점수정은 다음과 같이 본건 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 한국부동산원 발표자료를 적용함.

시점수정 내역	시점수정
아파트 지역 :서울특별시 종로구(24.05.27~26.02.25) 거래시점 : 2024.05.27, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.02.25, 2026년01월 지수를 적용 함 2024.05.27 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 95.8 2026.02.25 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 105.2 시점수정치 : $105.2/95.8 \approx 1.09812$	1.09812

※ 미고시 상태의 경우 최근 발표된 해당 변동률 및 지수를 연장 적용함.

2.5. 개별요인비교

가치형성요인의 비교항목은 다음과 같이 산정함.

조건	비 교 조 건
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	향별·층별·위치별·이용상황별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020

상기 기호(가)는 비교사례와 비교하여, 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 다소 우세함.

2.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	13,572,590	1.000	1.09812	1.020	15,202,419	15,200,000

2) 시산가액

기호	동/호수	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	-/1204	18.41	15,200,000	279,832,000	280,000,000

IV

참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
구분건물	14,000,000~15,300,000원/m ² 수준 (층별, 호별, 위치별 효용 및 확장여부, 관리상태 등에 따라 가격격차 발생함)	-

2. 인근 평가전례

출처 : KAPA HUB DB

소재지 : 서울특별시 종로구 (이하 동일)

구분	소재지	명칭	동/호수	전유면적 (m ²)	면적단가 (원/m ²)	평가금액 (원)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
①	송인동 1419-2	에비뉴청계1	-/150*	16.23	15,341,959	249,000,000	2025-09-03 (2023-10-30)	담보
②	송인동 1420	에비뉴청계2	-/120*	17.04	15,669,014	267,000,000	2025-09-03 (2025-04-29)	담보

V

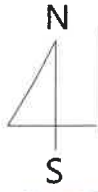
감정평가액의 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

구분	소재지	명칭	동/호수	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
가	송인동 1419-2	에비뉴 청계1	-/1204	18.41	15,200,000	280,000,000	-
합 계						280,000,000	-

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 종로구 송인동 [도로명주소] 서울특별시 종로구 종로66길 35	1419-2 위지상 에비뉴 청계1	주상복합	철골철근콘크리트구 평스라브지붕 16층				
				지3층	486.86			
				지2층	514.2			
				지1층	514			
				1층	234.24			
				2층	370.56			
				3층~6층 각	375.17			
				7층	315.89			
				8층~16층 각	310.52			
				옥탑1층	36.55			
옥탑2층	34.53							
가	동소	1419-2	대	일반상업지역	754.5			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제12층 제1204호	18.41	18.41	280,000,000	비준가액 공용면적포함
					3.2842			
				1 소유권대지권	754.5x 754.5	3.2842		
토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 196,000,000 84,000,000						
합 계						₩280,000,000.-		
		이 하		여 백				

광역위치도

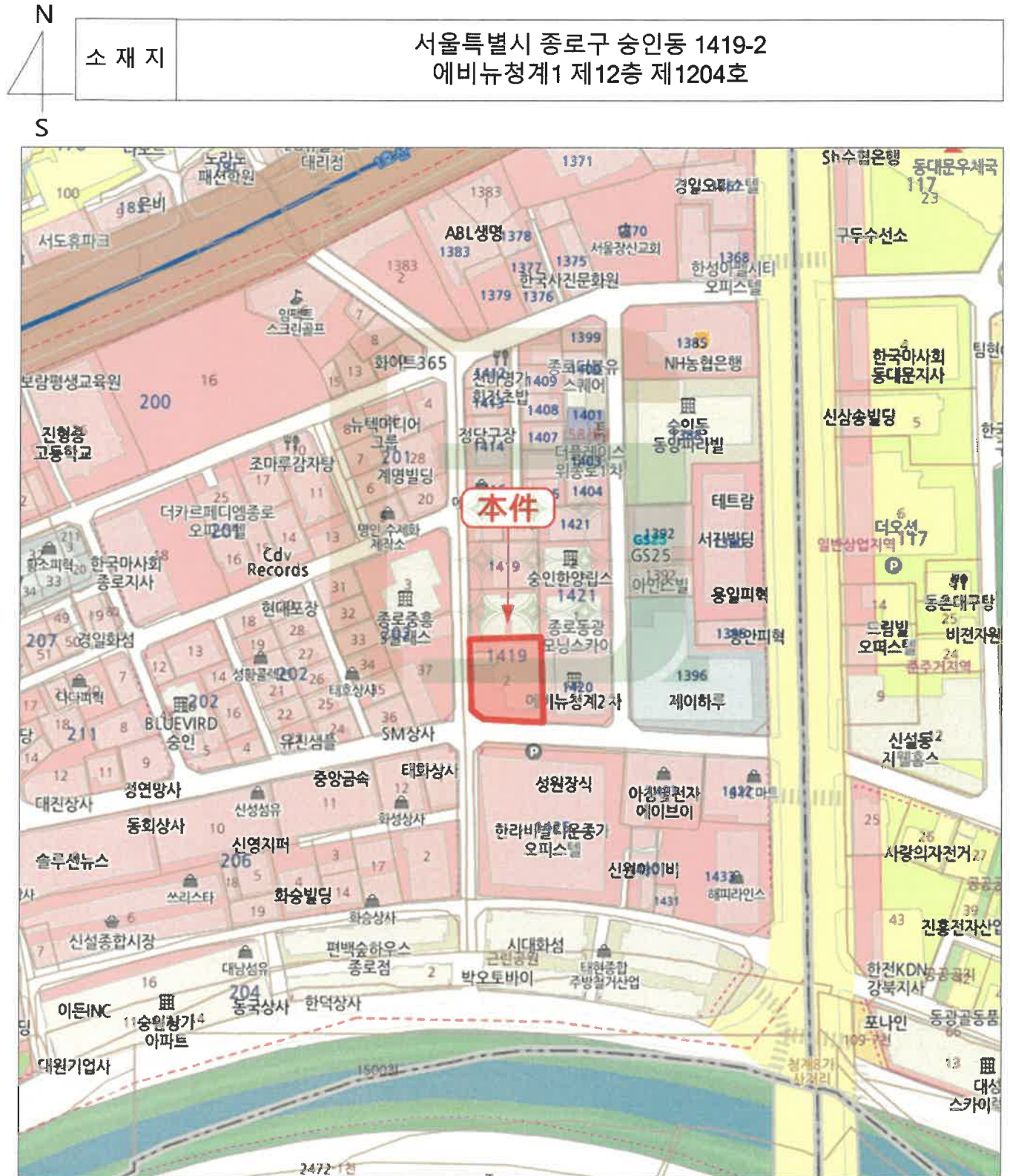


소재지

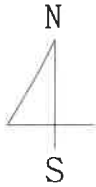
서울특별시 종로구 승인동 1419-2
에비뉴청계1 제12층 제1204호



상 세 위 치 도



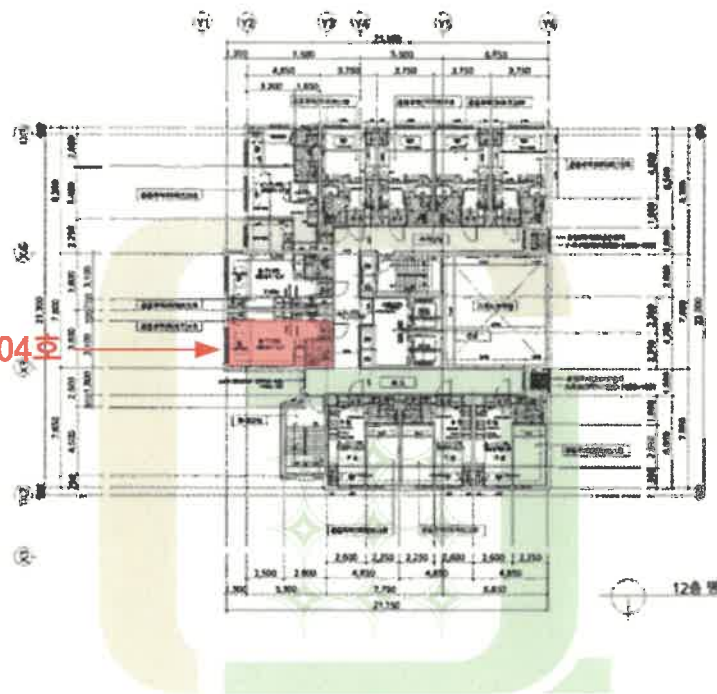
호별구조도 및 내부구조도



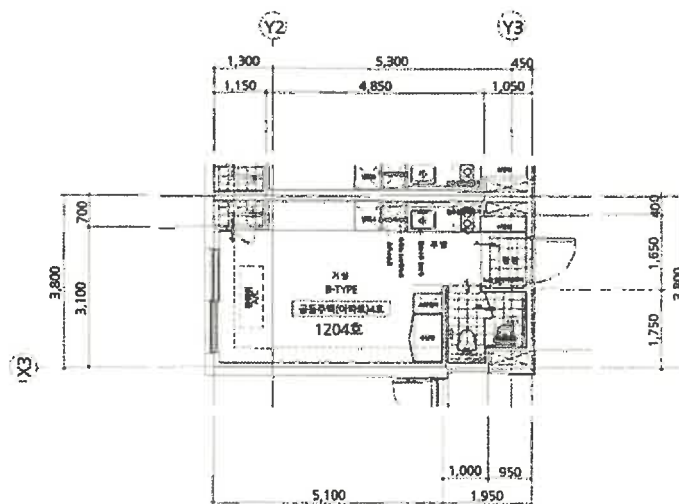
호별배치도

NO SCALE

본건 제12층 제1204호



내부구조도



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



본건 전경3



공동 현관문

사 진 용 지



복도 전경



현관문

사 진 용 지



주변 전경1



주변 전경2