



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	JW2510-2-002
평가금액	245,000,000 원
평가기관 / 평가자	제이원감정평가사사무소 / 원정재
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	제이원감정평가사사무소 / 원정재	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-03 19:26:00.0

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.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서울특별시 영등포구 당산동5가 8외
데시앙루브오피스텔 11층 1104호
소재물건(2025-13800-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울서부지역본부장

감정평가서번호: JW2510-2-002

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.

제이원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

원정재

감정평가액	이억사천오백만원정(₩245,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조문석	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.11.03	2025.10.30 ~ 2025.11.03	2025.11.03		
감 정 평 가 내 용	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	1개호	구분건물	1개호	-	245,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩245,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 당산동5가 소재 ‘서울당서초등학교’ 북동측 인근에 위치하는 데시앙루브오피스텔 제11층 제1104호에 대한 한국자산관리공사 서울서부지역본부의 구매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가를 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 11월 3일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 물적 상태 등 실지조사 및 가격조사는 2025년 10월 30일에서 11월 3일간 실시하였음.

6. 감정평가방법

- (1) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 ‘주된 방법’이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 ‘시산가액(試算價額)’이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.
- (3) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.
- (4) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 ‘거래사례 비교법’을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.
- (5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상 물건의 특성, 인근 부동산시장에서 대상 물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- (2) 대상물건의 공부상 용도는 업무시설(오피스텔)로서 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인을 상세히 하지 못하여, 공부자료 및 외부관찰 등을 거쳐 평가하였으며, 대상물건의 내부구조 등은 건축물현황도를 기준으로 외부관찰 등에 의하여 후첨 ‘내부구조도’에 개략적으로 도시하였으나 현황과 다소 상이할 수 있으니 공매진행 및 참여시 참고하시기 바람.
- (3) 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도(11층)에 개별 구분건물번호(호수)가 표시되어 있지 않는 바, 대상물건 및 그 인접 오피스텔들의 현관문에 부착된 호수판, 탐문조사 등으로 대상물건의 위치를 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	서울특별시 영등포구 당산동5가 8외 2필지 (도로명주소) 서울특별시 영등포구 당산로 203		
건물명, 층, 호수	데시앙루브오피스텔 제11층 제1104호		
용 도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2014.01.14

2. 대상물건의 내역

물건번호	세부물건번호	물건소재지		
		종별	지분	수량
002	001	서울특별시 영등포구 당산동5가 8외 2필지 데시앙루브오피스텔 제11층 제1104호		
		대	지분	7
002	002	서울특별시 영등포구 당산동5가 8외 2필지 데시앙루브오피스텔 제11층 제1104호		
		건물		28.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 일체평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례의 선정

가. 인근지역내 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
A	영등포구 당산동5가 *외	12/12**	7	28.24	245,000,000	2025.09.20
					8,675,000	2014.01.14
B	영등포구 당산동5가 *외	10/10**	7	28.24	245,000,000	2025.06.24
					8,675,000	2014.01.14

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 인정되는 상기의 사례에서 시간적 유사성이 보다 높다고 인정되는 다음사례를 비교사례로 선정하였음.

일련번호	사례
1	A

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란, 거래사실에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정 등을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래신고된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울 특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구분	가격지수	비고
대상물건의 기준시점 (2025.11.03)	99.95	2025년 09월 지수 적용함
거래사례의 거래시점 (2025.09.20)	99.89	2025년 08월 지수 적용함
시점수정치: 기준시점 지수/거래시점 지수	1.00060	$99.95/99.89 \approx 1.00060$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 A	
		비교치	내역
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련 번호	사례	사례가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	A	245,000,000	1.000	1.00060	1.000	28.24 /28.24	245,147,000	245,000,000 (8,675,000/㎡)

※ 전유면적비교 : 대상/사례
 ※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

7. 인근지역내 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	영등포구 당산동5가 *외	6/6**	28.24	7	231,000,000	2025.08.15	경매
					8,179,000	2014.01.14	
#b	영등포구 당산동5가 9-*	5/5**	23.59	6.62	220,000,000	2025.03.12	경매
					9,325,000	2015.10.22	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	11/1104	28.24	7	245,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

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 영등포구 당산동5가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 당산로 203	8, 9-6, 10 데시앙 루브 오피스텔	업무시설 및 근린 생활시설	철골철근콘크리트 구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 15층(각층)				
					1,722.35			
					2,328.45			
					2,320.38			
					2,312.48			
					2,030.23			
					606.84			
					946.6			
	1. 서울특별시 영등포구 당산동5가	8	공장용지	준주거지역	1,692.2			
	2. 동 소	9-6	대	준주거지역	483.8			
	3. 동 소	10	공장용지	준주거지역	651.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	28.24	28.24	245,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)
					7			
				1,2,3.소유권대지권	2,827.9x-----	7		
					2,827.9			
합 계							₩245,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 당산동5가 소재 '서울당서초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트단지, 지식산업센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 등 주위환경은 보통시됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2,9호선인 "당산역"이 소재하는등 대중교통 사정은 보통임.

3. 건물의구조 및 이용상태

대상건물은 철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제11층 제1104호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감 등

내벽 : -

창호 : 샷시 창호임.

오피스텔로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형 평지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남동측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로와 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

- 당산동5가 8: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,

지구단위계획구역(특별계획구역(세부사항은 도시계획과 문의)), 도로(접함),

가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한

법률>, 교육환경보호구역(세부사항: 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한

법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:165m(지반+건축+옥탑 등),육군

수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항:

서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과

문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도:단독,다가구,아파트,연립,다세대,

지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.)),

토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31,허가대상

용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

- 당산동5가 9-6,10: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,

지구단위계획구역(특별계획구역(세부사항은 도시계획과 문의)), 가축사육제한구역((예외:애완 및

방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

교육환경보호구역(세부사항: 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도: 165m(지반+건축+옥탑 등), 육군

수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항:

서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과

문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대,

지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.)),

토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025. 10. 20 ~ 2026. 12. 31, 허가대상

용도: 아파트(건축법 시행령 별표1))

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

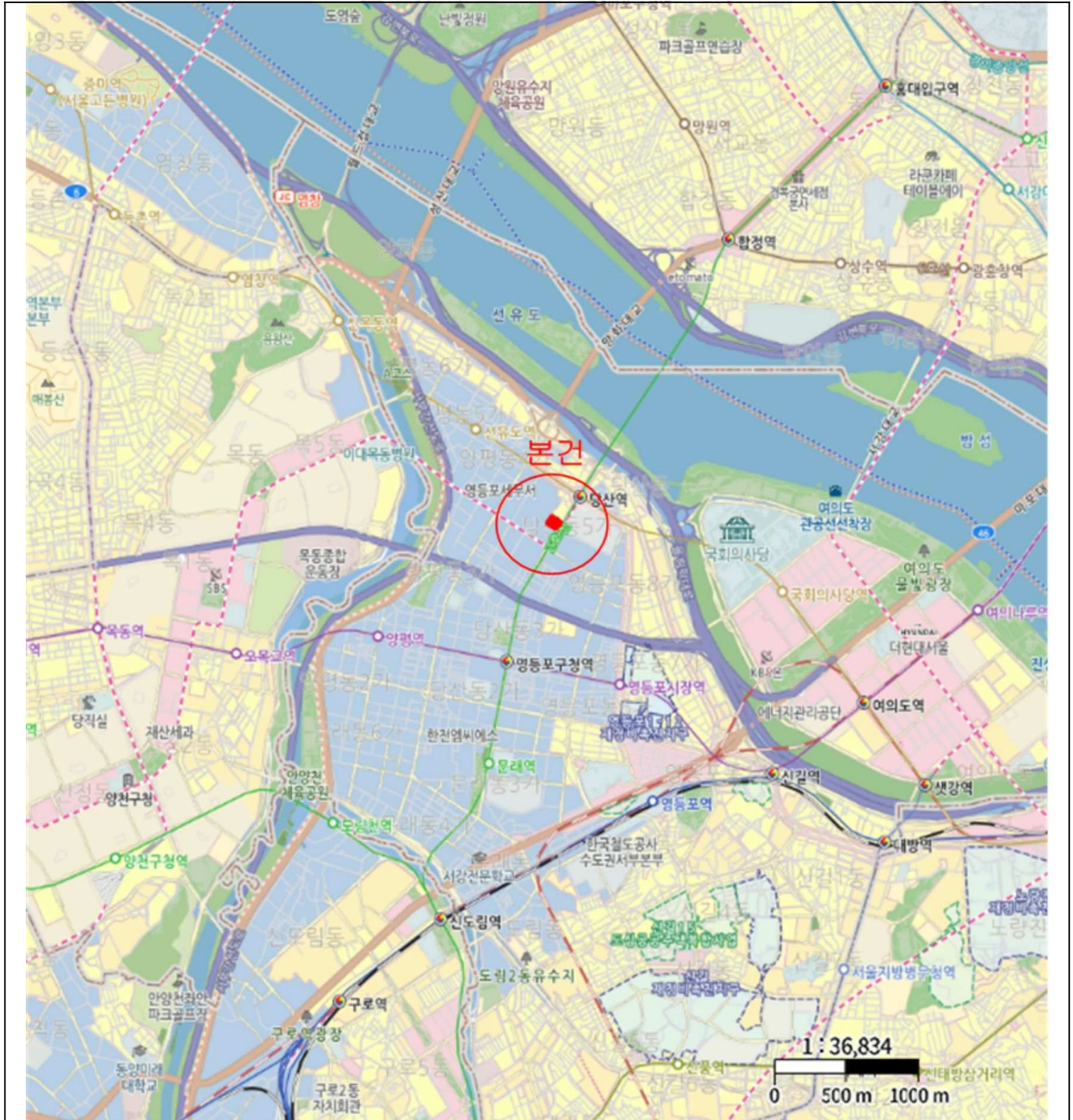
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 영등포구 당산동5가 8외 데시앙루브오피스텔 11층 1104호

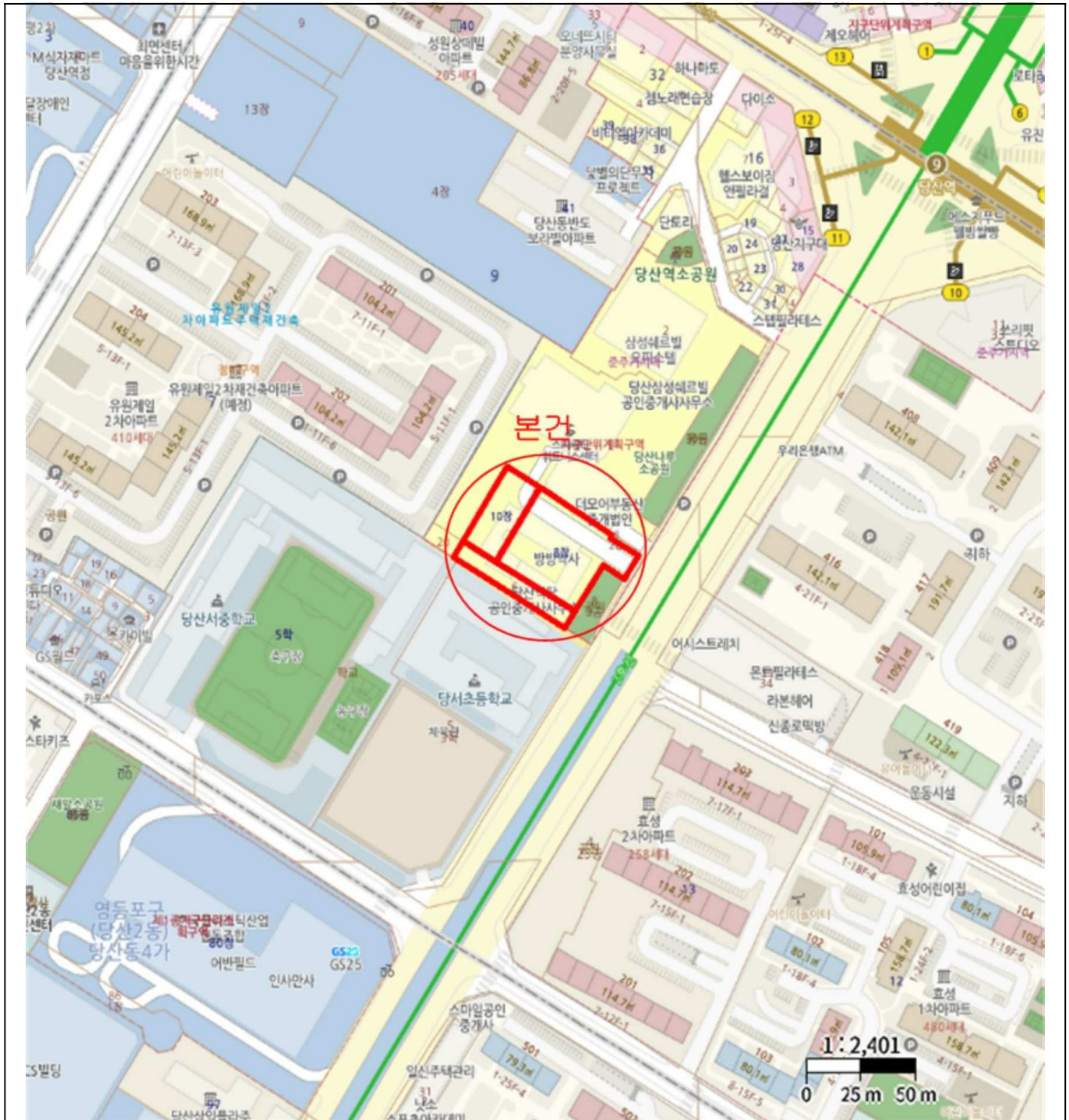


위 치 도



소 재 지

서울특별시 영등포구 당산동5가 8외 데시앙루브오피스텔 11층 1104호

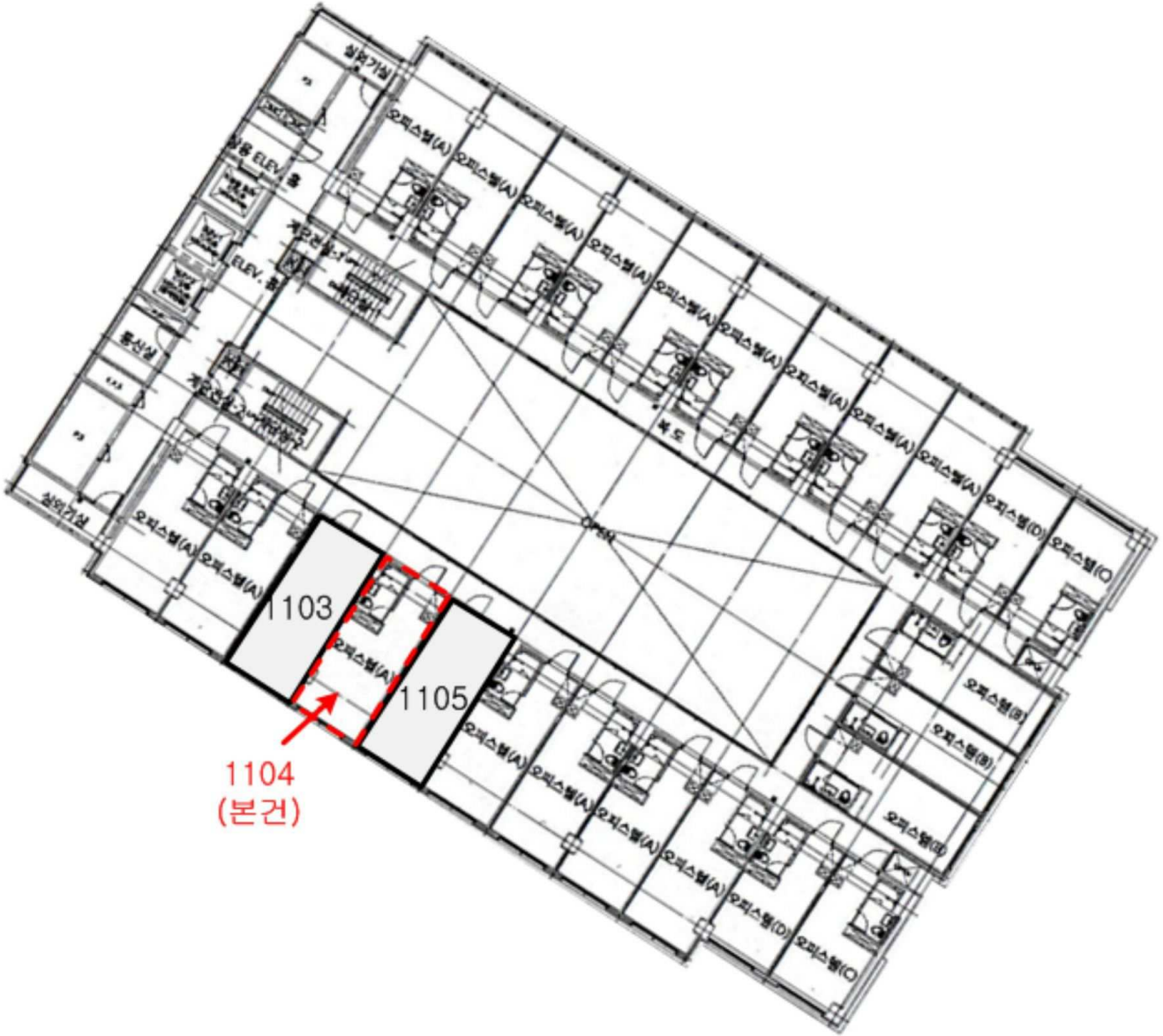


내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 영등포구 당산동5가 8위 데시앙루브오피스텔 11층 1104호
-------	---

No Scale



<제11층 호별 배치도 및 본건 제1104호 >







회보서

우)06233 서울특별시 강남구 테헤란로6길 16 101동 204호

TEL. 010-6274-2083
FAX. 0504-467-2083

문서번호 : JW2510-2-002

시행일자 : 2025-11-03

수신 : 한국자산관리공사 서울서부지역본부

참조 :

제목 : 감정 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 제이원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.10.30자 귀제 『2025-13800-A01』호로 의뢰하신 『서울특별시 영등포구
당산동5가 8외 데시앙루브오피스텔 11층 1104호 소재물건(2025-13800-A01)』건에 대하여
첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

제이원감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-6274-2083, FAX: 0504-467-2083)

문서번호 : JW2510-2-002

수 신 : 한국자산관리공사 서울서부지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.30 자 귀 제 『 2025-13800-A01 』 호로
의뢰하신 『 서울특별시 영등포구 당산동5가 8 외 데시앙루브오피스텔 11층 1104호 소재 』 에
물건 (2025-13800-A01)
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		414,500	200,000+195,000,000 x 11/10,000=414,500
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	15,000	
	기타 실비	12,000	
비	소 계	77,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		491,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		49,100	
합 계		540,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		540,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 명동지점 : 110-454-621264(예금주:원정재(제이원감정평가))

제이원감정평가사사무소