감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	서울특별시 종로구 종로1가 24외 르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호 외 [구분건물]
의뢰인:	대한토지신탁㈜
감정평가서 번호	대한 제160920-10-0009호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078
Homepage : http://www.kosal.co.kr

대표이사 조 중 기

160920-10-0009

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 진 형 (인)

㈜대한감정평가법인
대 표 이 사 조 중 기 (서명 또는 인)

감정평가액	사십칠억이천오백만원정 (₩4,725,000,000.-)			
의 뢰 인	대한토지신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	르메이에르건설㈜ (수탁자: 대한토지신탁㈜)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2016.09.21	2016.09.21	2016.09.23

감정평가내용

공부(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	8개호	구분건물	8개호	-	4,725,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩4,725,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자
감 정 평 가 사 이 종 완 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 종로1가 소재 지하철1호선 “종각역” 북서측 인근에 위치하는 구분상가에 대한 “대한토지신탁㈜”의 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

본건 건물 전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소 재 지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
건물명 및 층·호수	르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호 외 7개호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2007.09.14
주변상황 등	노선 상가지대

구 분	해당 층·호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상의 용 도
가	제지하2층 제비207호	110.65	209.65	320.30	34.5	23.69	판매시설
나	제지하1층 제비106-2호	52.03	58.57	110.60	47.0	8.18	위락시설(유흥주점)
다	제지하2층 제비214호	96.79	126.91	223.70	43.3	16.54	판매시설
라	제지하2층 제비213호	92.23	120.93	213.16	43.3	15.77	판매시설
마	제17층 제1716호	81.01	52.36	133.37	60.7	9.86	오피스텔
바	제6층 제634호	36.23	23.42	59.65	60.7	4.41	오피스텔
사	제6층 제619호	96.92	62.65	159.57	60.7	11.80	오피스텔
아	제18층 제1805호	152.95	98.87	251.82	60.7	18.62	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 09월 21일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 9월 21일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

가. 본건은 집합건물 판매시설 및 오피스텔로서 그 위치확인은 건축물 현황 도면 및 현장조사시 점유부분에 의거 이를 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 본건 일부 아래와 같이 인접호수와 벽체 구분없이 사용하고 있는바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

본건	인접호수
기호(가)	제비206호
기호(나)	제비106-3호

다. 본건 기호(다)~(라)는 벽체구분없이 일괄 한 개호로 이용중인 바 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 기호(마)~(아)는 이해관계인의 비협조 및 부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으니 업무진행시 참고 하시기 바랍니다.

마. 본건 기호(다)는 등기사항전부증명서상 전유면적(96.75㎡)과 집합건축물대장상 전유면적(96.79㎡)이 상이하나 집합건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

(3)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

(4)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

(2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나 본건 수익자료 포착이 어려워 수익방식 적용이 불가하여 생략하였습니다.

2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보

건물명	호수	동수	사용승인	주차대수	층 수	연면적(㎡)
르메이에르 종로타운1	883호	1동	2007.09.14	446	지하7층 지상20층	91,716.69

▶ 주위환경

교통정보	노선버스정류장 및 지하철 1호선 “종각역” 등 소재
편의시설	상가지역내 구분상가로서 인근은 상업시설, 업무시설 등이 소재합니다.
입지조건 (배후지)	주위의 근린생활시설 등을 배후지로 하고 있어 입지조건은 무난한 편입니다.
성 숙 도	상업지역내 근린생활시설 및 오피스텔로서 기준시점 현재 일부 운영중인 바, 상가로서의 성숙도는 무난시 됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
A	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비103비호	일반 상업	98.65	2015.01.21 / 2007.09.14	830,000,000	8,414,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(나)가 호별요인 등에서 열세합니다.						
B	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비126호	일반 상업	56.13	2016.07.04 / 2007.09.14	450,000,000	8,017,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(나)가 호별요인 등에서 우세합니다.						
C	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지2층 제비212-2호	일반 상업	32.69	2016.04.07 / 2007.09.14	215,000,000	6,577,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(가),(다),(라)가 호별요인 등에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
D	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지2층 제비220호	일반 상업	70.81	2015.08.07 / 2007.09.14	440,000,000	6,214,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(가)가 호별요인 등에서 열세하며 기호(다),(라)와 유사합니다.						
E	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제15층 제1523호	일반 상업	45.41	2016.02.19 / 2007.09.14	340,000,000	7,487,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(마)~(아)가 호별요인 등에서 열세합니다.						
F	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제15층 제1501호	일반 상업	152.95	2015.02.10 / 2007.09.14	1,050,000,000	6,865,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(아)와 유사합니다.						
G	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제16층 제1617호	일반 상업	81.01	2015.04.03 / 2007.09.14	580,000,000	7,160,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(마)와 유사합니다.						
H	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제20층 제2020호	일반 상업	36.23	2015.05.13 / 2007.09.14	285,000,000	7,866,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례로서, 대상물건 기호(마)~(아)가 호별요인 등에서 열세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적(㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
I	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비110호	일반 상업	41.72	공매	2016.07.04 / 2007.09.14	341,000,000	8,170,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가사례로서 대상물건 기호(나)가 호별요인 등에서 열세합니다.							
J	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제18층 제1817호	일반 상업	81.01	공매	2016.07.04 / 2007.09.14	582,000,000	7,180,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가사례로서 대상물건 기호(마)와 유사합니다.							
K	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제10층 제1037호	일반 상업	36.23	공매	2016.07.04 / 2007.09.14	293,000,000	8,090,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가사례로서 대상물건 기호(바)가 호별요인 등에서 열세합니다.							
L	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제17층 제1701호	일반 상업	152.95	공매	2016.07.04 / 2007.09.14	1,065,000,000	6,960,000
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가사례로서 대상물건 기호(아)가 호별요인 등에서 열세합니다.							

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 상가의 경우 전유면적당(지2층) : 5,500,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 수준 인근 유사 규모 상가의 경우 전유면적당(지1층) : 7,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 수준 인근 유사 규모 상가의 경우 전유면적당(오피스텔) : 6,000,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 수준 *위치별 면적별 가격수준이 상이합니다.

라. 경매 낙찰가율

서울 종로구 2015년 09월 ~ 2016년 08월

구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	22,713,792,300	20,527,093,887	90.4 %	64	28	43.8 %
집합건물	17,507,625,000	14,909,996,678	85.2 %	110	51	46.4 %
다세대	3,089,625,000	2,920,531,000	94.5 %	43	22	51.2 %
아파트	2,844,000,000	2,671,409,899	93.9 %	12	6	50 %
연립	5,860,000,000	5,009,197,999	85.5 %	19	6	31.6 %
오피스텔	575,000,000	362,500,000	63 %	6	2	33.3 %
오피스텔(주거)	3,405,000,000	2,467,157,780	72.5 %	22	12	54.5 %
주상복합(주거)	1,734,000,000	1,479,200,000	85.3 %	8	3	37.5 %
상가	45,887,745,273	31,686,519,823	69.1 %	152	47	30.9 %
근린상가	7,843,446,520	7,140,707,654	91 %	67	20	29.9 %
오피스텔(상가)	4,293,000,000	3,682,000,000	85.8 %	18	6	33.3 %
점포	28,680,798,753	18,536,091,169	64.6 %	30	11	36.7 %
주상복합(상가)	5,070,500,000	2,327,721,000	45.9 %	37	10	27 %
공장	2,972,686,190	2,975,500,000	100.1 %	2	1	50 %
특수부동산	35,945,073,140	21,576,080,000	60 %	37	11	29.7 %
토지	22,408,356,300	15,473,385,000	69.1 %	73	20	27.4 %
기타토지	226,394,000	195,150,010	86.2 %	19	3	15.8 %
차량외 기타	37,000,000	28,180,000	76.2 %	8	1	12.5 %
합 계	147,698,672,203	107,371,905,398	72.7 %	465	162	34.8 %

<최근 1년간 서울특별시 종로구 용도별 평균 낙찰률(출처:인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

1) 비교사례의 선정

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
A	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비103비호	일반 상업	98.65	2015.01.21 / 2007.09.14	830,000,000	8,414,000
C	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하2층 제비212-2호	일반 상업	32.69	2016.04.07 / 2007.09.14	215,000,000	6,577,000
E	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제15층 제1523호	일반 상업	45.41	2016.02.19 / 2007.09.14	340,000,000	7,487,000

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 한국감정원이 조사 · 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 자본수익률 미발표시 직전 분기의 자본수익률을 연장. 적용하였습니다.

② 시점수정치 산정

ㄱ. 분기별 자본수익률 (매장용빌딩, 서울특별시)

구 분	2015년 1분기	2015년 2분기	2015년 3분기	2015년 4분기	2016년 1분기	2016년 2분기
자본수익률	0.68	0.27	0.28	0.52	0.66	0.51

ㄴ. 시점수정치 산정

*거래사례(A)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 (2015.01.21 ~ 2016.09.21)	1.03279	(1+0.0068*70/90)*(1+0.0027)*(1+0.0028) *(1+0.0052)*(1+0.0066)*(1+0.0051)* (1+0.0051*83/91) ≒ 1.03279

*거래사례(C)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 (2016.04.07 ~ 2016.09.21)	1.00944	(1+0.0051*85/91)*(1+0.0051*83/91) ≒ 1.00944

*거래사례(E)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 (2016.02.19 ~ 2016.09.21)	1.01285	(1+0.0066*42/91)*(1+0.0051)*(1+0.0051* 83/91) ≒ 1.01285

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

-기호(가) / 거래사례(C)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.83	위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.830	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(나) / 거래사례(A)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.92	위치별 효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.920	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(다),(라) / 거래사례(C)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.92	전유부분의 면적 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.920	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(마) / 거래사례(E)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.94	전유면적의 크기 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.940	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(바) / 거래사례(E)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.98	전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별 효용등에서 열세하여 대체로 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.980	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(사) / 거래사례(E)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.89	전유부분의 면적 및 층별효용 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.890	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

-기호(아) / 거래사례(E)

구 분	항목	격 차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	유사합니다
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	유사합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	0.90	전유부분의 면적 등에서 열세합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사합니다.
누 계		0.900	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	6,577,000	1.00	1.00944	1.00	0.830	5,510,000	110.65	609,681,500	610,000,000
나	8,414,000	1.00	1.03279	1.00	0.920	7,990,000	52.03	415,719,700	416,000,000
다	6,577,000	1.00	1.00944	1.00	0.920	6,110,000	96.79	591,386,900	591,000,000
라	6,577,000	1.00	1.00944	1.00	0.920	6,110,000	92.23	563,525,300	564,000,000
마	7,487,000	1.00	1.01285	1.00	0.940	7,130,000	81.01	577,601,300	578,000,000
바	7,487,000	1.00	1.01285	1.00	0.980	7,430,000	36.23	269,188,900	269,000,000
사	7,487,000	1.00	1.01285	1.00	0.890	6,750,000	96.92	654,210,000	654,000,000
아	7,487,000	1.00	1.01285	1.00	0.900	6,820,000	152.95	1,043,119,000	1,043,000,000

※ 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 가격을 결정하였습니다.

4. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 감정평가하되 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 환가성 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 종로구 종로1가 24외 르메이에르 종로타운1	제지하2층 제비207호	110.650	23.69	610,000,000 (약 5,510,000원/㎡)
나		제지하1층 제비106-2호	52.030	8.18	416,000,000 (약 8,000,000원/㎡)
다		제지하2층 제비214호	96.790	16.54	591,000,000 (약 6,110,000원/㎡)
라		제지하2층 제비213호	92.230	15.77	564,000,000 (약 6,120,000원/㎡)
마		제17층 제1716호	81.010	9.86	578,000,000 (약 7,130,000원/㎡)
바		제6층 제634호	36.230	4.41	269,000,000 (약 7,420,000원/㎡)
사		제6층 제619호	96.920	11.80	654,000,000 (약 6,750,000원/㎡)
아		제18층 제1805호	152.950	18.62	1,043,000,000 (약 6,820,000원/㎡)
합 계					₩4,725,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 종로구 종로1가 서울특별시 종로구 청진동 [도로명 주소] 서울특별시 종로구 종로 19	24 146 르메이에르 종로타운1	업무시설 (오피스텔, 스텔), 판매시설, 운동시설)	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층 지하7층 지하6층 지하5층~지하4층 각 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층~3층 각 4층 5층 6층 7층~10층 각 11층~20층 각	 960 6,459.75 6,307.63 6,089.58 6,011.40 6,034.56 2,688.55 3,601.96 3,252.00 3,268.89 2,709.90 2,714.42 2,356.52			
1	서울특별시 종로구 종로1가	24	대	일반상업지역	1,148.4			
2 가	서울특별시 종로구 청진동	146	대	일반상업지역 (내) 철골철근콘크리트구조 제지하2층 제비207호 1,2. 소유권 대지권	5,609.10 110.65 23.69 ------ 6,757.50	 110.65 23.69	ㄱ | | ㄴ 610,000,000	비준가액 (공용면적 :209.650㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	195,200,000	
						건 물	378,200,000	
				(내)				
나				철골철근콘크리트구조				
				제지하1층 제비106-2호	52.03	52.03	┐ 416,000,000	비준가액
							|	(공용면적
				1,2. 소유권	8.18		|	:58.570㎡)
					------	8.18	┘	
				대지권	6,757.50			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	133,120,000	
						건 물	257,920,000	
				(내)				
다				철골철근콘크리트구조				
				제지하2층 제비214호	96.79	96.79	┐ 591,000,000	비준가액
							|	(공용면적
				1,2. 소유권	16.54		|	:126.910㎡)
					------	16.54	┘	
				대지권	6,757.50			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	189,120,000	
						건 물	366,420,000	
				(내)				
라				철골철근콘크리트구조				
				제지하2층 제비213호	92.23	92.23	┐ 564,000,000	비준가액
							|	(공용면적
				1,2. 소유권	15.77		|	:120.930㎡)
					------	15.77	┘	
				대지권	6,757.50			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	180,480,000	
						건 물	349,680,000	
마				(내) 철골철근콘크리트구조 제17층 제1716호	81.01	81.01	┐ 578,000,000	비준가액 (공용면적
				1,2. 소유권	9.86		|	:52.360㎡)
					------	9.86	┘	
				대지권	6,757.50			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	184,960,000	
						건 물	358,360,000	
바				(내) 철골철근콘크리트구조 제6층 제634호	36.23	36.23	┐ 269,000,000	비준가액 (공용면적
				1,2. 소유권	4.41		|	:23.420㎡)
					------	4.41	┘	
				대지권	6,757.50			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	86,080,000	
						건 물	166,780,000	
사				(내) 철골철근콘크리트구조 제6층 제619호	96.92	96.92	┐ 654,000,000	비준가액 (공용면적
				1,2. 소유권	11.80		|	:62.650㎡)
					------	11.80	┘	
				대지권	6,757.50			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	209,280,000	
						건 물	405,480,000	
				(내)				
아				철골철근콘크리트구조				
				제18층 제1805호	152.95	152.95	┐ 1,043,000,000	비준가액
							|	(공용면적
				1,2. 소유권	18.62		|	:98.870㎡)
					------	18.62	┘	
				대지권	6,757.50			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지	333,760,000	
						건 물	646,660,000	
	합	**계**					**₩4,725,000,000.-**	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상태
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상태
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 종로구 종로1가 소재 지하철1호선 “종각역” 북서측 인근에 위치하는 일반상업지역 내 구분상가로서 인근은 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통여건은 양호한 편입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 제지하2층 제비207호 외 7개호로서,

- 외 벽 : 강화유리 마감 등
- 내 벽 : 몰탈위페인팅 등
- 창 호 : 샷시 창호 등으로 시공되었습니다.

나. 본건은 “르메이에르종로타운" 제지하2층 제비207호 외 7개호로서 현황 근린생활시설 및 오피스텔로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 소방설비, 승강기, 주차장 등이 되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 임대관계 및 기타
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태	

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 현재 업무시설(오피스텔), 판매시설, 운동시설 건물 부지로 이용되고 있습니다.

6. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 35미터, 서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구(건축선지정구역-세부문의: 건축과), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비사업)<도시 및 주거환경정비법>, 4대문안<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중(방화지구폐지)

기호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비사업)<도시 및 주거환경정비법>, 4대문안<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>등입니다.

8. 임대관계 및 기타

가. 임대관계 : 미상입니다.

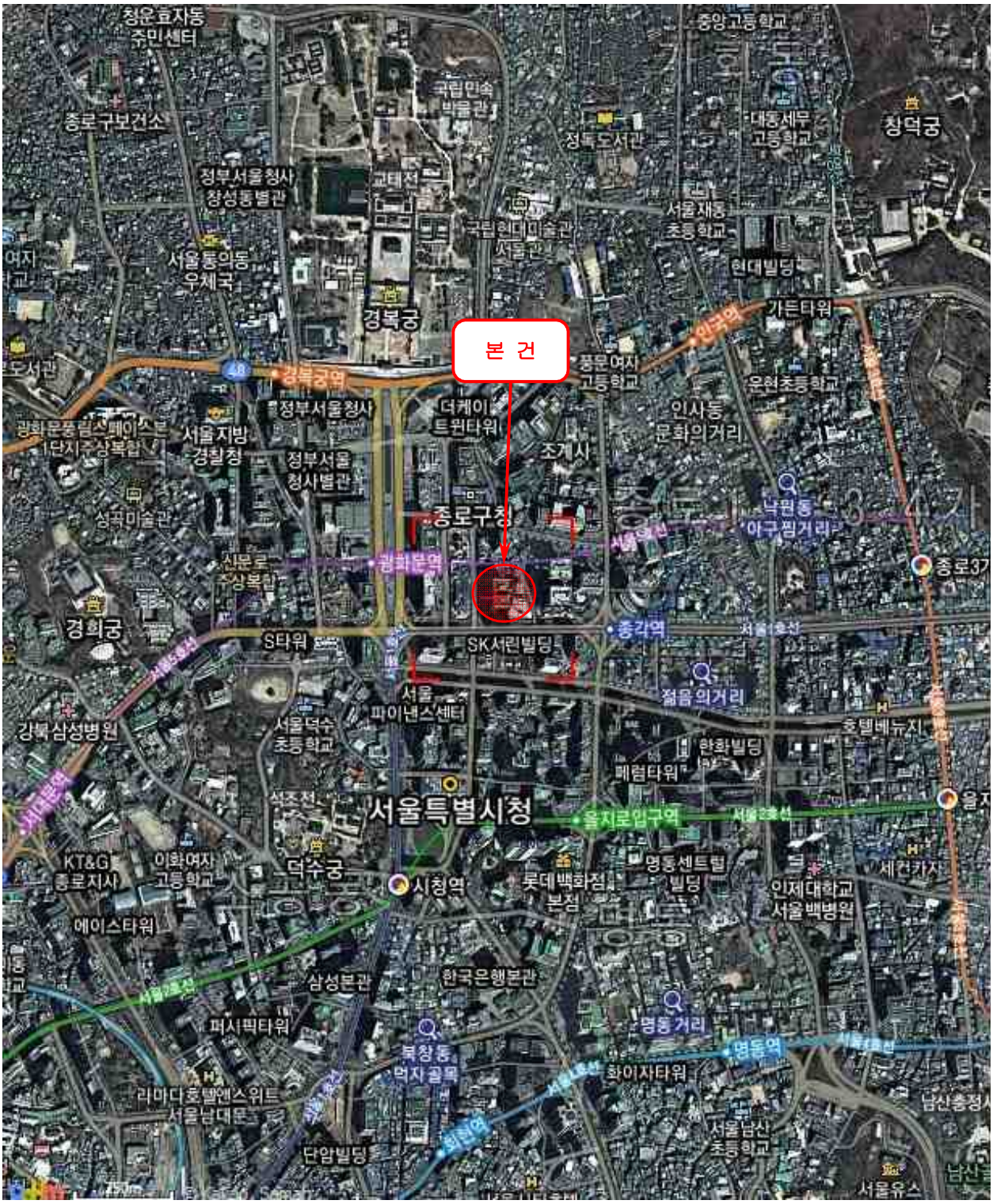
나. 기　　타 : 해당사항 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호 외 7개호

항 공 위 치 도

소 재 지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호 외 7개호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호 외 7개호

<평가사례I, 공매>
제지하1층 제비110호
341,000,000원
(약 8,170,000원/㎡)
(2016.07.04.)

<평가사례J, 공매>
제18층 제1817호
582,000,000원
(약 7,180,000원/㎡)
(2016.07.04.)

<평가사례K, 공매>
제10층 제1037호
293,000,000원
(약 8,090,000원/㎡)
(2016.07.04.)

<평가사례L, 공매>
제17층 제1701호
1,065,000,000원
(약 6,960,000원/㎡)
(2016.07.04.)

<거래사례A>
제지하1층
제비103비호
830,000,000원
(약 8,414,000원/㎡)
(2015.01.21.)

<거래사례B>
제지하1층 제비126호
450,000,000원
(약 8,017,000원/㎡)
(2016.07.04.)

<거래사례C>
제지하2층
제비212-2호
215,000,000원
(약 6,577,000원/㎡)
(2016.04.07.)

<거래사례D>
제지하2층
제비220호
440,000,000원
(약 6,214,000원/㎡)
(2015.08.07.)

<거래사례E>
제15층 제1523호
340,000,000원
(약 7,487,000원/㎡)
(2016.02.19.)

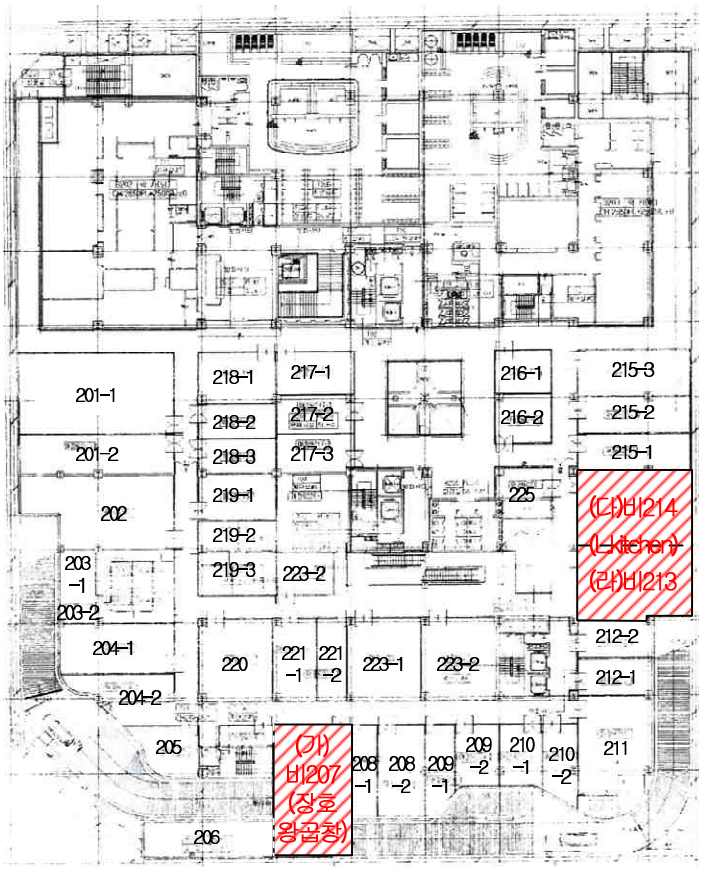
<거래사례F>
제15층 제1501호
1,050,000,000원
(약 6,865,000원/㎡)
(2015.02.10.)

<거래사례G>
제16층 제1617호
580,000,000원
(약 7,160,000원/㎡)
(2015.04.03.)

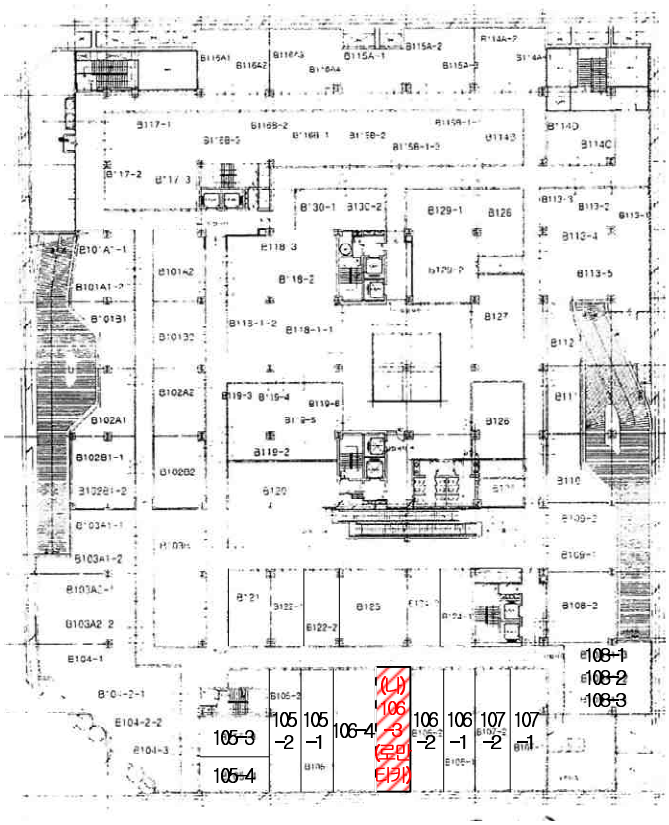
<거래사례H>
제20층 제2020호
285,000,000원
(약 7,866,000원/㎡)
(2015.05.13.)

내부구조도 및 임대상황

N
W E None Scale
S



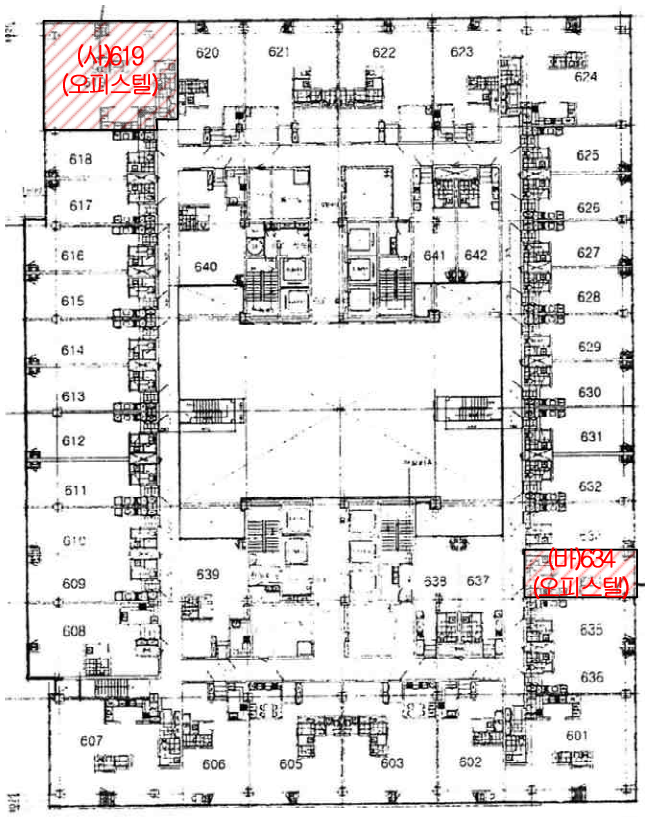
[르메이에르종로타운 제지2층 호별배치도
및 제비207호,제비213호,제비214호]



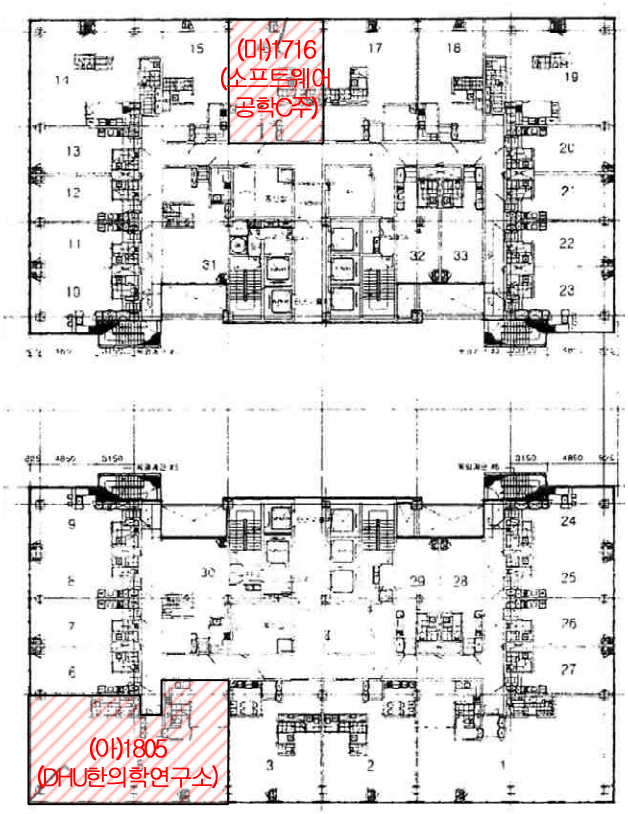
[르메이에르종로타운 제지1층 호별배치도
및 제106-3호]

내부구조도 및 임대상황

N
W E None Scale
S



[르메이에르종로타운 제6층 호별배치도
및 제619호,제634호]



[르메이에르종로타운 제17층,제18층 호별배치도
및 제1716호,제1805호]

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
(가)~(아)		미	상.		
합 계		-	-		

현 장 사 진

본 건 전 경	
주 위 전 경	

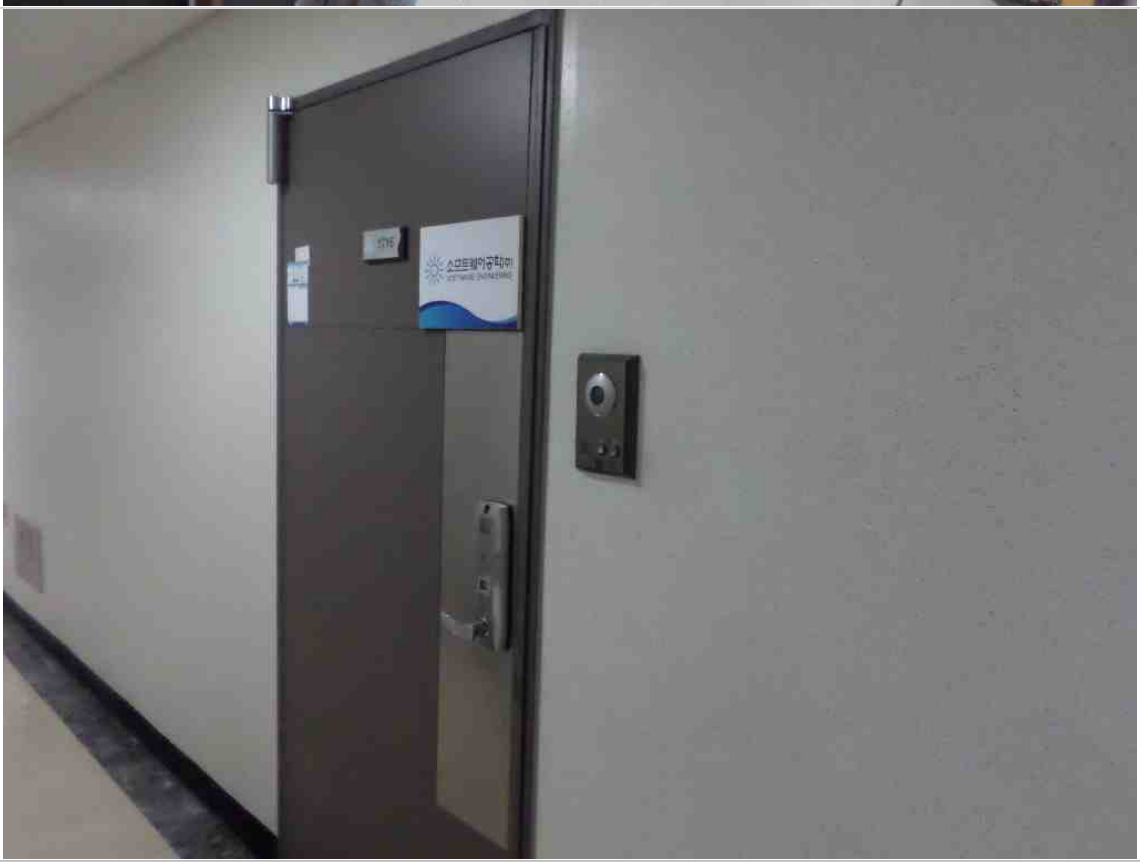
현 장 사 진

주 위 전 경	
기 호 (가)	

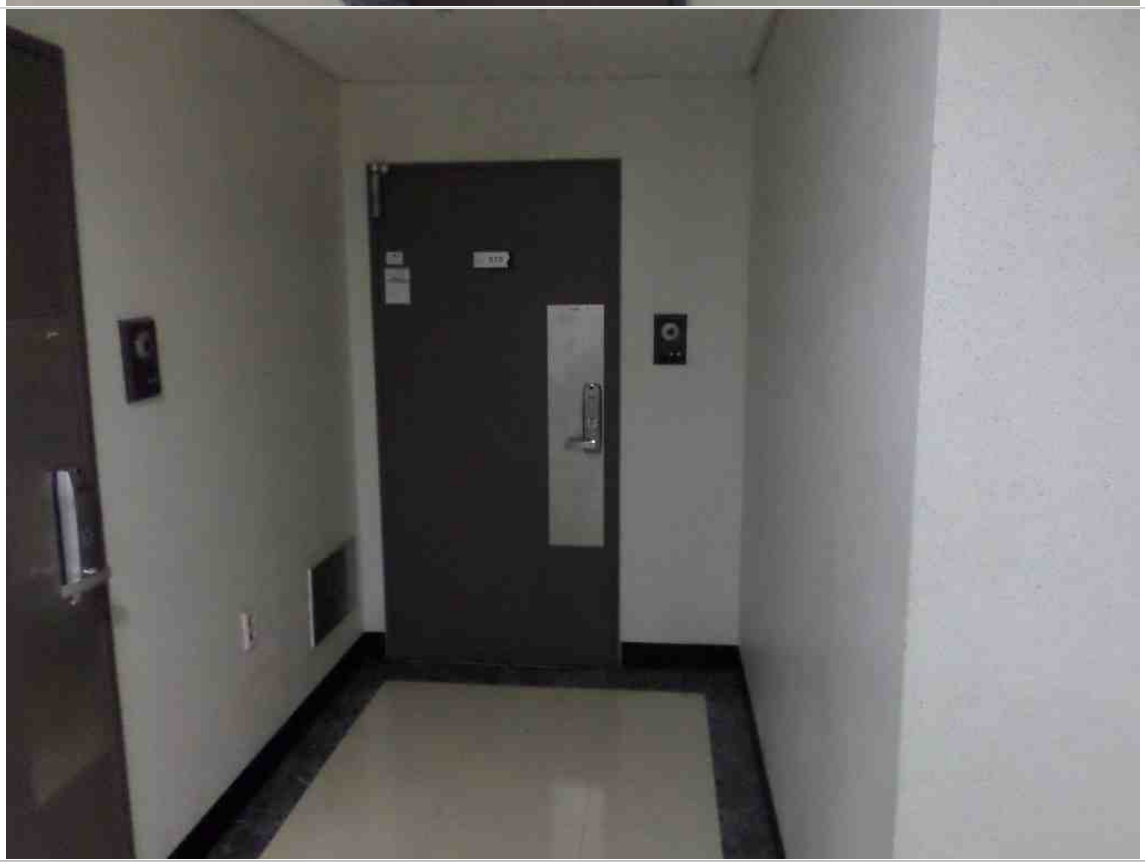
현 장 사 진

기 호 (나)	
기 호 (다)	

현 장 사 진

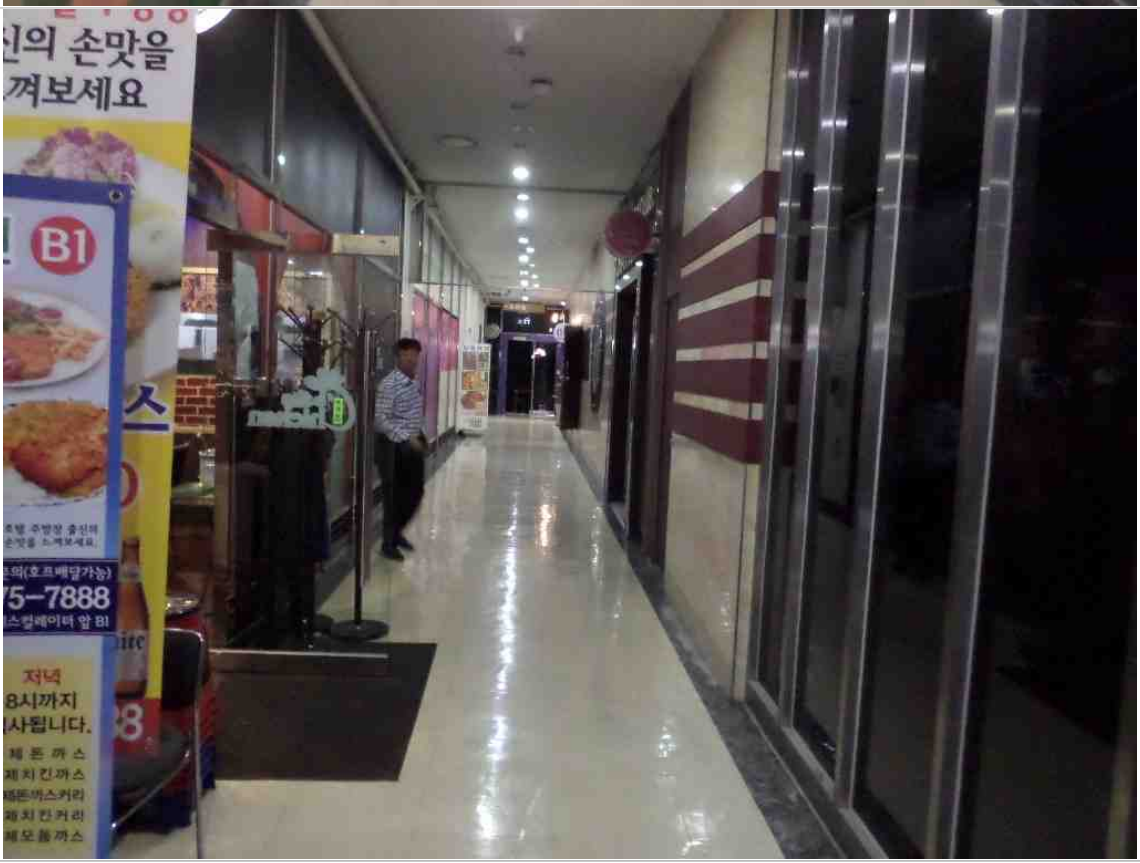
기 호 (라)	L.kitchen 전라북도 육쟁이 영양 한일관옆에서 르메이에르 지하2층으로 E/L 11호,12호
기 호 (마)	

현 장 사 진

기 호 (바)	
기 호 (사)	

현 장 사 진

기 호 (아)	
지하 2층 내부	

현 장 사 진

지하 2층 내 부	
지하 1층 내 부