

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호외 7개호

번호 : 삼창 제 A20165-09018 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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]삼창감정평가법인

Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울 서초구 반포대로14길27(서초동1591-3)

탐스벤처타워 2층

TEL.(02)540-7100 FAX.(02)549-7263



물 건 개 요

소 재 지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 르메이에르종로타운1 제지하2층 제비207호외 7개호		
감정평가액	₩4,663,000,000.-	채 무 자	-

대상물건전경



[구분건물] 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 권 재 영

권 재 영



(주)삼창감정평가법인 대표이사 이 은 태 (서명 또는 인)



감정평가액	사십육억육천삼백만원정 (₩4,663,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	수탁자:대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	—		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.09.21	2016.09.21	2016.09.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡)또는수량	종 류	면적(㎡)또는수량	단 가	금 액
	구분건물	8개호	구분건물	8개호	-	4,663,000,000
	합 계					₩4,663,000,000
	이	하	여	백		
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사</p>					

심 사 자

감 정 평 가 사

심 사 자



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 종로구 수송동 소재 '종로구청' 남측 인근에 위치하는 '르메이에 르종로타운1' 제지하2층 제비207호 외 7개호수로서, "대한토지신탁(주)"의 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 감정평가 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도로 확인하였음.

나. 기준시점 현재 일련번호 가)~라)는 벽체를 허물어 인접호수와 일체로 이용중인바, 업무진행시 참고바람.(자세한 사항은 '건물이용상황 및 임대상황' 참조)

다. 일련번호 다) 전유면적이 집합건축물대장상 면적(96.79㎡)과 등기사항전부증명서상 면적(96.75㎡)이 서로 상이한 상태이나 집합건축물대장상 면적을 기준으로 감정평가 하였으니 업무진행시 참고바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2016년 09월 21일로 함.

나. 실지조사(2016년 09월 21일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 (서울특별시 종로구 종로 19)							
건물명 및 층·호수	'르메이에르종로타운1' 제지하2층 제비207호외 7개호							
건물의 개 황	지목	용도지역 (집합건축물대장상)		대지면적(㎡) (집합건축물대장상)		층수(지하/지상)		
	대	일반상업지역		6,757.5		지하7층/지상20층		
	주구조	연면적(㎡)		주용도		사용승인일		
	철골철근 콘크리트구조	91,716.69		업무시설(오피스텔), 판매시설, 운동시설		2007.09.14		
설비현황	설비	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비
	형식	-	○	○	○	○	○	○
감정평가대상 물건개요	일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	
			전유	공용	합계			
	가)	지하2층 /비207호	110.65	209.65	320.3	23.69	판매시설	
	나)	지하1층 /비106-2호	52.03	58.57	110.6	8.18	위락시설 (유흥주점)	
	다)	지하2층 /비214호	96.79	126.91	223.7	16.54	판매시설	
	라)	지하2층 /비213호	92.23	120.93	213.16	15.77	판매시설	
	마)	17층/1716호	81.01	52.36	133.37	9.86	오피스텔	
	바)	6층/634호	36.23	23.42	59.65	4.41		
	사)	6층/619호	96.92	62.65	159.57	11.8		
	아)	18층/1805호	152.95	98.87	251.82	18.62		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화검색시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정 평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	종로1가 24외	지하1 /비118-3호	47.13	법원경매	2014.01.10	471,000,000
		2007.09.14			(약 9,990,000)	
	비 고	2014.02.21 기각결정				
②	종로1가 24외	지하2 /비220호	70.81	담보	2015.08.24	400,000,000
		2007.09.14			(약 5,650,000)	
③	종로1가 24외	지하2 /비204-2호	32.89	법원경매	2014.09.25	233,000,000
		2007.09.14			(약 7,080,000)	
	비 고	낙찰(낙찰일:2016.04.06, 낙찰가:166,000,000(71%))				
④	종로1가 24외	지하1층 /비115에이-1	36.69	공매	2016.07.04	266,000,000
		2007.09.14			(약 7,250,000)	
⑤	종로1가 24외	지하1층 /비117-3	46.35	공매	2016.07.04	354,000,000
		2007.09.14			(약 7,640,000)	
⑥	종로1가 24외	10층/1037호	36.23	공매	2016.07.04	293,000,000
		2007.09.14			(약 8,090,000)	
⑦	종로1가 24외	12층/1217호	81.01	공매	2016.07.04	582,000,000
		2007.09.14			(약 7,180,000)	
⑧	종로1가 24외	15/1519	96.92	담보	2015.04.08	640,000,000
		2007.09.14			(약 6,600,000)	
⑨	종로1가 24외	15/1502	81.01	담보	2015.01.13	590,000,000
		2007.09.14			(약 7,280,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	종로1가 24외	지하1 / 비117-2	31.11	2016.01.26	235,000,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 7,550,000)	
㉡	종로1가 24외	15 / 1523	45.41	2016.02.19	340,000,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 7,490,000)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

▣ 거래가격수준		
용도	거래가격수준	조사처
판매시설	지하2층 : 전유면적당 500만원/㎡ ~ 600만원/㎡ 수준	인근 부동산
	지하1층 : 전유면적당 760만원/㎡ ~ 780만원/㎡ 수준	
오피스텔	지상6층~지상20층 중 전유면적 40㎡~50㎡ : 전유면적당 760만원/㎡ ~ 780만원/㎡ 수준	
	지상6층~지상20층 중 전유면적 100㎡~150㎡ : 전유면적당 660만원/㎡ ~ 690만원/㎡ 수준	

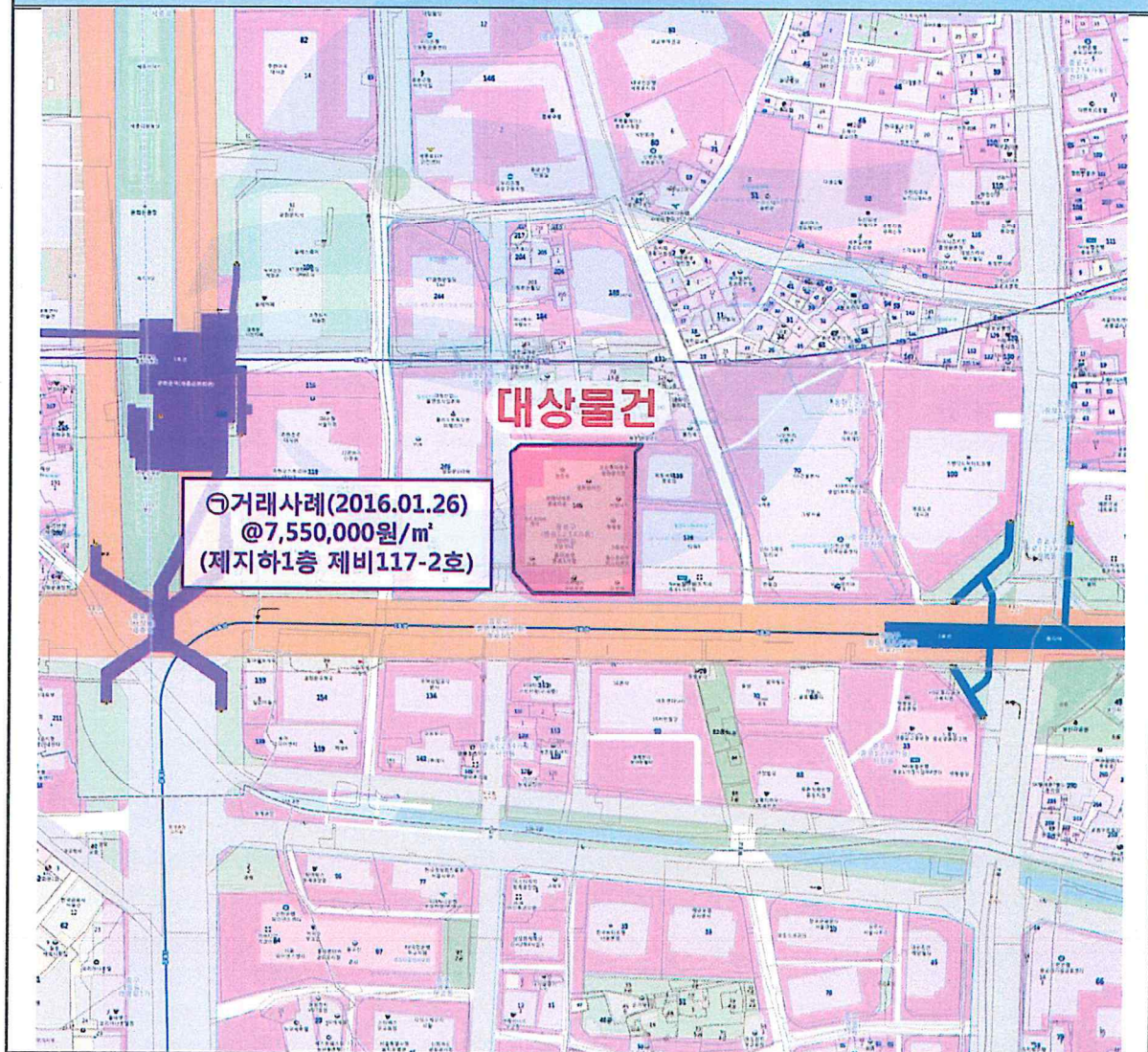
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠~㉡을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	종로1가 24외	지하1 / 비117-2	31.11	2016.01.26	235,000,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 7,550,000)	

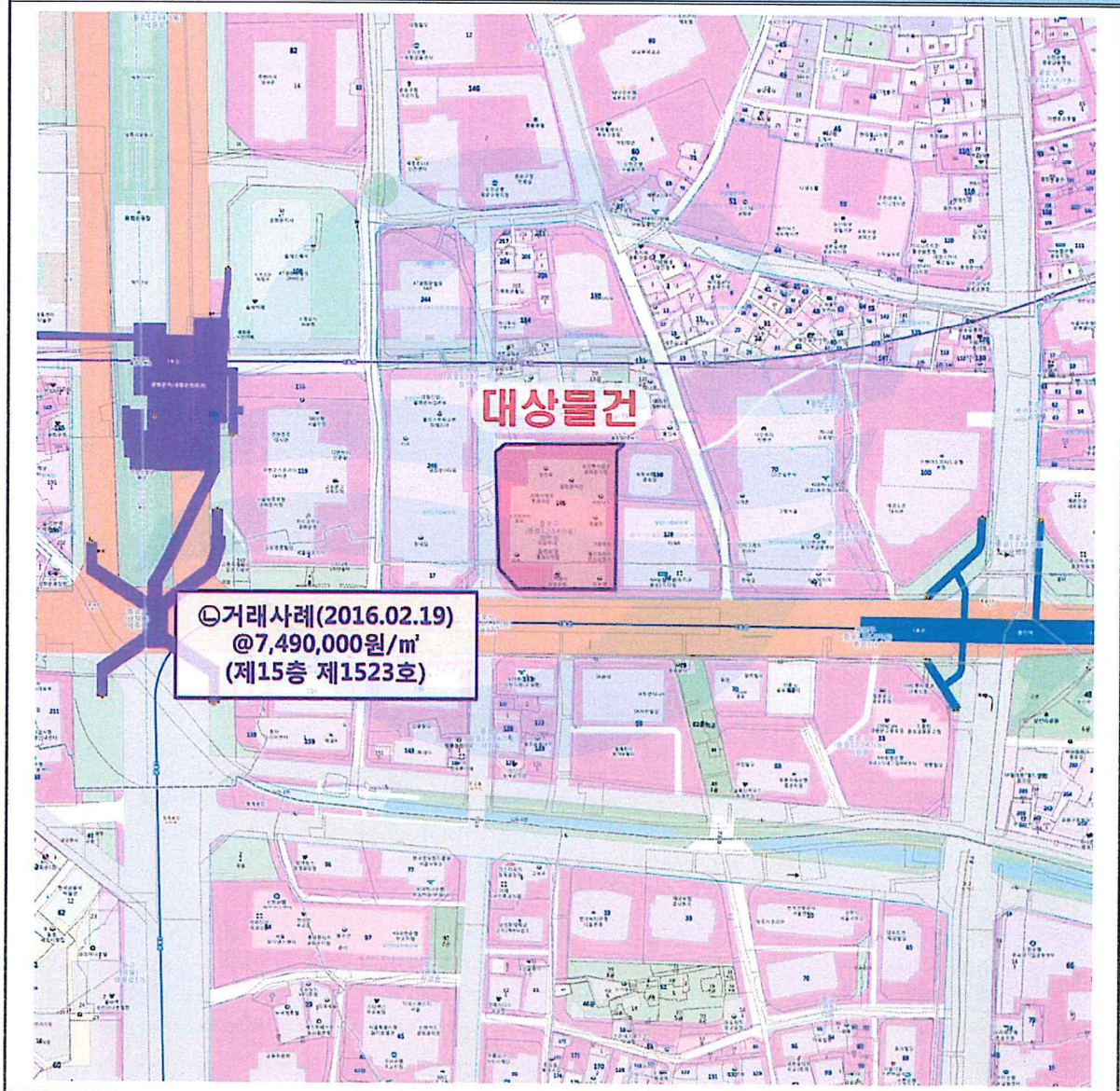
위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	종로1가 24외	15 / 1523	45.41	2016.02.19	340,000,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 7,490,000)	

위 치 도



나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

대상 물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국감정원이 매분기별 발표하는 ‘서울특별시 도심권 종로 상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합 매장용)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정

가) 자본수익률

2016년 1분기	2016년 2분기
0.21	0.37

나) 산정

■ 일련번호 가) ~ 라)-거래사례 ㉠기준

기간 : 2016.01.26(거래시점)~2016.09.21(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 66/91) \times 1.0037 \times (1+0.0037 \times 83/91) \approx 1.00862$$

■ 일련번호 마) ~ 아)-거래사례 ㉡기준

기간 : 2016.02.19(거래시점)~2016.09.21(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 42/91) \times 1.0037 \times (1+0.0037 \times 83/91) \approx 1.00806$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2016년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.

일련번호	시점수정치	비고
일련번호 가) ~ 라)	1.00862	-
일련번호 마) ~ 아)	1.00806	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

1) 근린생활시설 비교항목

구분	
조건	세항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 근린생활시설 격차율산정

일련 번호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	격차율	비고
가)	1.00	1.00	0.696	1.00	0.696	-
거래사례 ㄱ)과 비교시 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.						
나)	1.00	1.00	1.019	1.00	1.019	-
거래사례 ㄱ)과 비교시 전유부분의 면적에서는 열세하나 위치별 효용에서는 우세하여 전체적인 개별요인은 우세함.						
다), 라)	1.00	1.00	0.765	1.00	0.765	-
거래사례 ㄱ)과 비교시 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 업무시설 비교항목

구분	
조건	세항목
단지외부요인	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 등
호별 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

4) 업무시설 격차율산정

일련 번호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	격차율	비고
마)	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930	-
거래사례 ㄴ)과 비교시 전유부분의 면적 등에서 열세함.						
바)	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	-
거래사례 ㄴ)과 비교시 전유부분의 면적 등에서 우세함.						
사)	1.00	1.00	0.938	1.00	0.938	
거래사례 ㄴ)과 비교시 위치별 효용(동별 및 라인별)에서는 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.						
아)	1.00	1.00	0.898	1.00	0.898	-
거래사례 ㄴ)과 비교시 위치별 효용(동별 및 라인별)에서는 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 전체적인 개별요인은 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 적용단가의 결정

일련 번호	비교사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	7,550,000	1.000	1.00862	0.696	5,300,096	5,300,000
나)	7,550,000	1.000	1.00862	1.019	7,759,768	7,760,000
다),라)	7,550,000	1.000	1.00862	0.765	5,825,537	5,830,000
마)	7,490,000	1.000	1.00806	0.930	7,021,844	7,020,000
바)	7,490,000	1.000	1.00806	1.020	7,701,377	7,700,000
사)	7,490,000	1.000	1.00806	0.938	7,082,246	7,080,000
아)	7,490,000	1.000	1.00806	0.898	6,780,232	6,780,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	지하2층 /비207호	110.65	23.69	5,300,000	586,445,000	586,000,000
나)	지하1층 /비106-2호	52.03	8.18	7,760,000	403,752,800	404,000,000
다)	지하2층 /비214호	96.79	16.54	5,830,000	564,285,700	564,000,000
라)	지하2층 /비213호	92.23	15.77	5,830,000	537,700,900	538,000,000
마)	17층/1716호	81.01	9.86	7,020,000	568,690,200	569,000,000
바)	6층/634호	36.23	4.41	7,700,000	278,971,000	279,000,000
사)	6층/619호	96.92	11.8	7,080,000	686,193,600	686,000,000
아)	18층/1805호	152.95	18.62	6,780,000	1,037,001,000	1,037,000,000
합 계						4,663,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 적정성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

[구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 종로구 종로1가	24	업무시설 (오피스텔) 판매시설 운동시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
	서울특별시 종로구 청진동	146		지하7층	960			
		르메이		지하6층	6,459.75			
		에르		지하5층, 지하4층 각	6,307.63			
	[도로명 주소]	종로타운1		지하3층	6,089.58			
	서울특별시			지하2층	6,011.4			
	종로구			지하1층	6,034.56			
	종로 19			1층	2,688.55			
				2층,3층 각	3,601.96			
				4층	3,252			
				5층	3,268.89			
				6층	2,709.9			
				7층~10층 각	2,714.42			
				11층~20층 각	2,356.52			
	서울특별시	24	대	일반상업지역	1,148.4			
	종로구							
	종로1가							
2	서울특별시	146	대	일반상업지역	5,609.1			
가	종로구							
	청진동							
				(내)				
				철골철근콘크리트구조				
				제지하2층				
				제비207호	110.65	110.65	586,000,000	비준가액
				1,2소유권대지권	23.69			

[구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				6,757.5×---		23.69	배분내역 223,000,000 363,000,000	
				6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 :				
				(내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비106-2호	52.03	52.03		
				1,2소유권대지권	8.18			
다				6,757.5×---		8.18	배분내역 154,000,000 250,000,000	
				6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 :				
				(내) 철골철근콘크리트구조 제지하2층 제비214호	96.79	96.79		
				1,2소유권대지권	16.54			
라				6,757.5×---		16.54	배분내역 214,000,000 350,000,000	'집합건축물 대장' 기준 비준가액
				6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 :				
				(내) 철골철근콘크리트구조 제지하2층 제비213호	92.23	92.23		

[구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				1,2소유권대지권	15.77	15.77	배분내역 204,000,000 334,000,000	
				6,757.5 × —	6,757.5			
				토지 · 건물	토 지 :			
					건 물 :			
바				(내) 철골철근콘크리트구조	81.01	81.01	569,000,000	비준가액
				제17층 제1716호	9.86			
				1,2소유권대지권	9.86			
				6,757.5 × —	6,757.5			
사				토지 · 건물	토 지 :	9.86	배분내역 216,000,000 353,000,000	
					건 물 :			
				(내) 철골철근콘크리트구조	36.23	36.23	279,000,000	비준가액
				제6층 제634호	4.41			
				1,2소유권대지권	4.41	4.41	배분내역 106,000,000 173,000,000	
				6,757.5 × —	6,757.5			
				토지 · 건물	토 지 :			
					건 물 :			
				(내) 철골철근콘크리트구조	96.92	96.92	686,000,000	비준가액
				제6층 제619호				

[구분건물] 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
아				1,2소유권대지권	11.8	11.8	배분내역 261,000,000 425,000,000	비준가액	
				6,757.5×---	6,757.5				
				토지·건물	토 지 :				
				건 물 :	건 물 :				
				(내)					
				철골철근콘크리트구조					
				제18층 제1805호	152.95	152.95	1,037,000,000		
				1,2소유권대지권	18.62	18.62	배분내역 394,000,000 643,000,000		
				6,757.5×---	6,757.5				
				토지·건물	토 지 :				
				건 물 :	건 물 :				
				합 계			₩4,663,000,000		
			이	하	여	백			

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생·냉난방시설 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 | 9. 임대상황 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

서울특별시 종로구 수송동에 소재하는 '종로구청' 남측 인근에 위치하며 주위는 상업용 및 업무용 빌딩, 중·소규모의 점포, 근린상가 등이 혼재하는 변화한 상가지대로서 제반 주위환경은 보통정도임.

2. 교통상황

대상토지까지 차량의 접근은 가능하고 대중교통 수단인 시내버스정류장 및 지하철(종각역)이 인근에 소재하고 있어 일반적인 대중교통 이용편의는 양호한 편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건물중

제지하2층 제비207호외 7개호로서,

외벽 : 복합알루미늄판넬붙임, 돌붙임마감.

내벽 : 몰탈위 페인팅마감.

창호 : 샷시 창호마감임.

2) 이용상태

일련번호 가) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(장호왕급창)로 이용중임.

일련번호 나) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(로만티카)로 이용중임.

일련번호 다),라) : 일체로 근린생활시설(L.kitchen)로 이용중임.

일련번호 마) : 오피스텔(소프트웨어공학(주))로 이용중임.

일련번호 바),사) : 오피스텔로 이용중임.

일련번호 아) : 오피스텔(DHU한의학연구소)로 이용중임.

(자세한 사항은 '건물이용상황 및 임대상황' 참조)

4. 위생·냉난방시설 등

통상의 위생 및 급·배수설비 되어있으며 소화전시설, 화재탐지시설, 스프링클러시설, 지하주차장시설, 승강기, 에스컬레이터 등이 설치되어있음.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생·냉난방시설 등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 | 9. 임대상황 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 건부지(업무시설(오피스텔), 판매시설, 운동시설)로 이용중임.

6. 도로상태

남측으로 광대로, 서측으로 중로, 북측으로 소로에 각각 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일련번호 1) : 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구(건축선지정구역-세부문의:건축과), 도로(접함), 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)임.

일련번호 2) : 일반상업지역, 도로(접함), 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>임.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대상황 및 기타

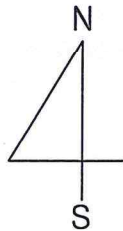
1) 임대상황

미상임.

2) 기타

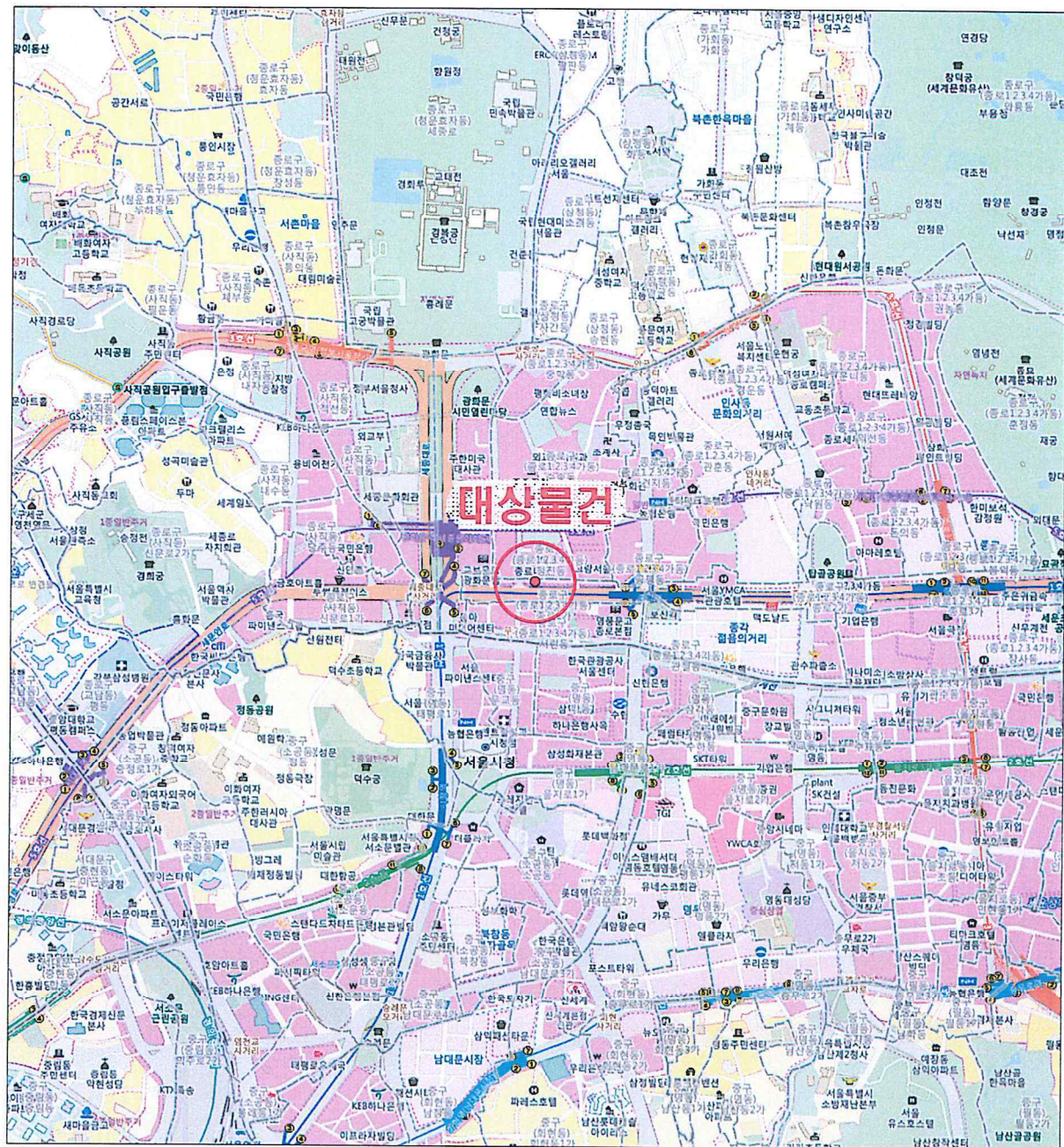
기준시점 현재 일련번호 가), 나), 다), 라)는 벽체를 허물어 인접호수와 일체로 이용중임.

위 치 도

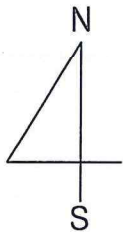


소재지

서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1
제지하2층 제비207호외 7개호

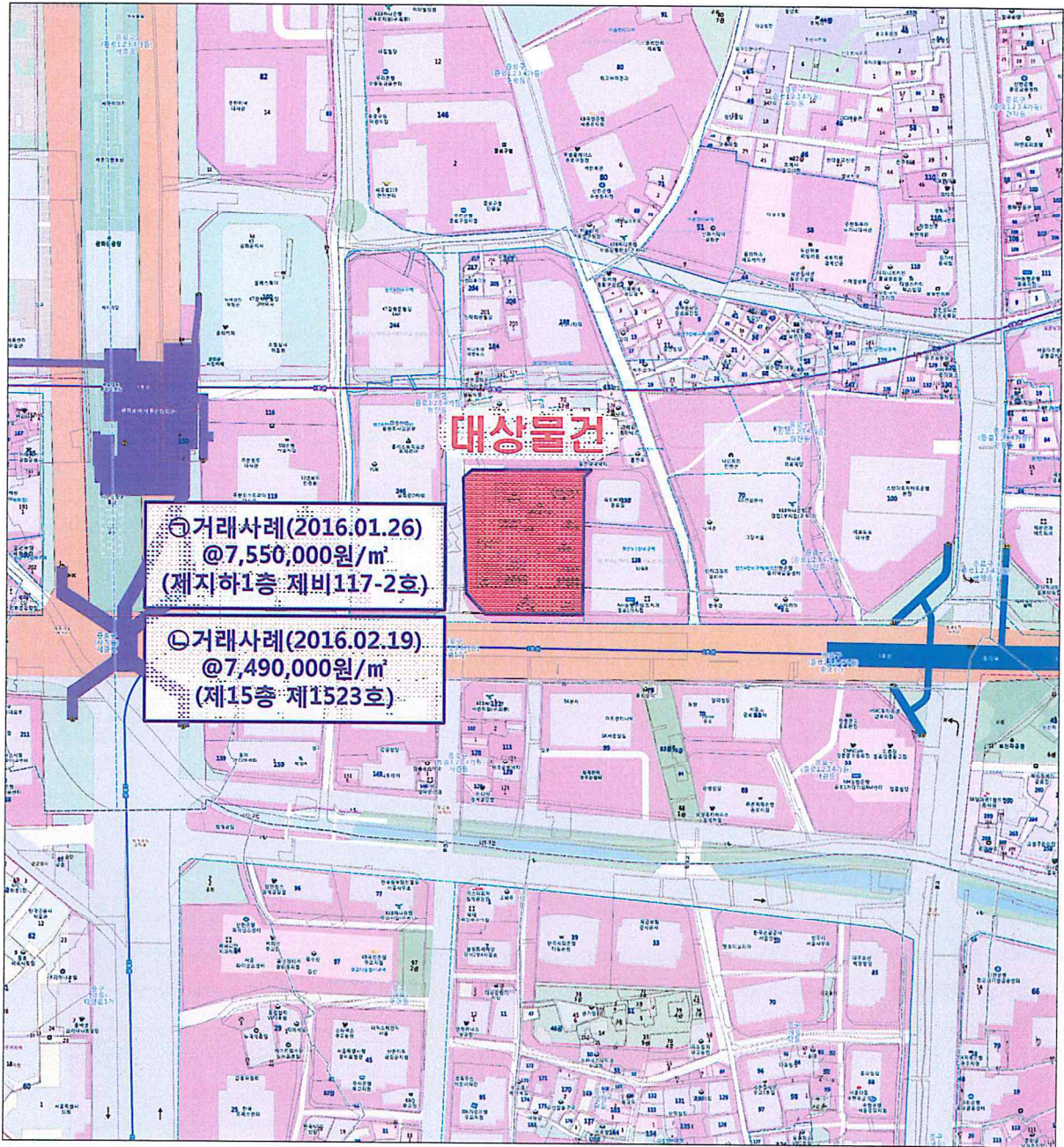


위 치 도



소 재 지

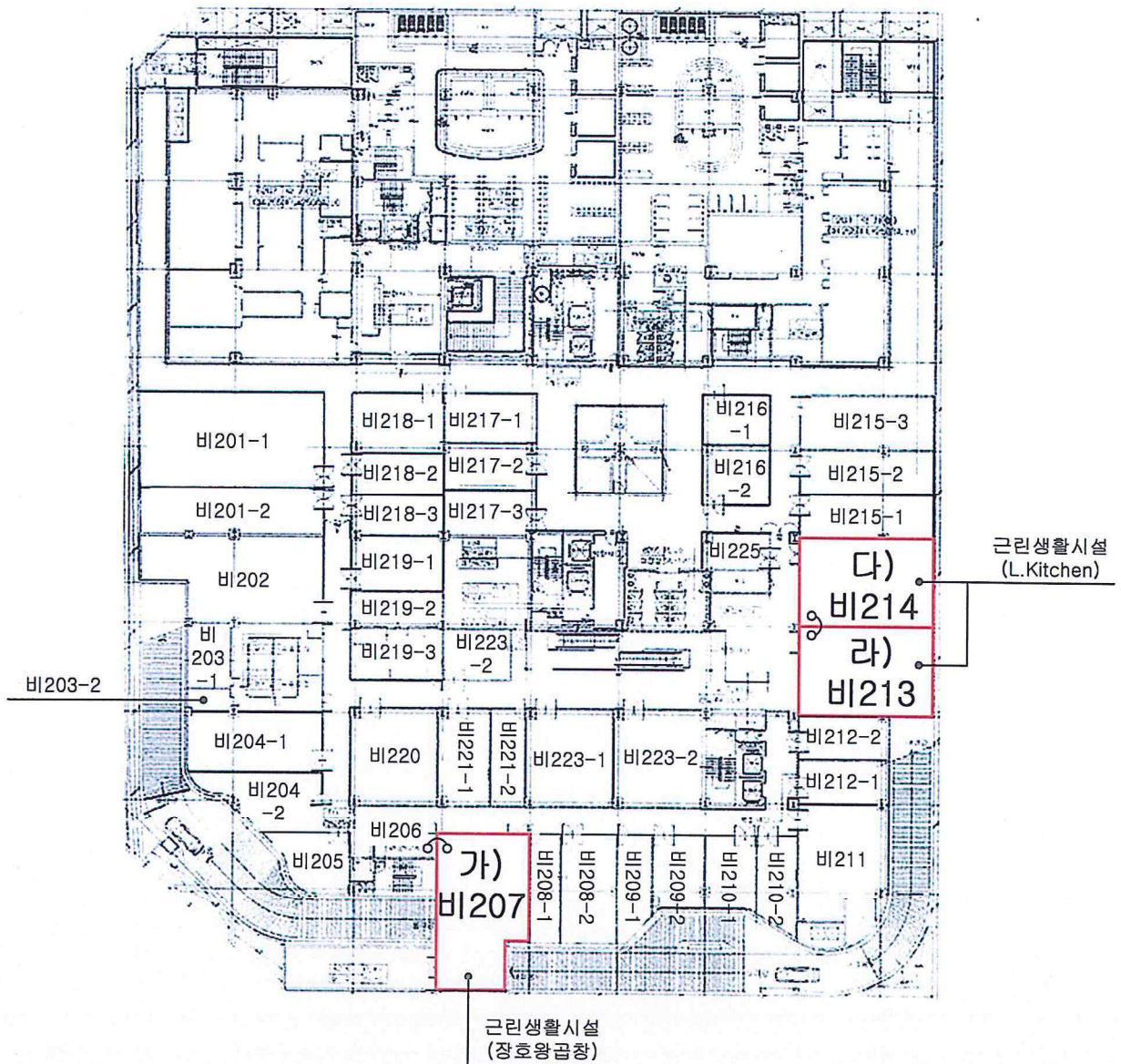
서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1
제지하2층 제비207호외 7개호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 2 층 평 면 도 >

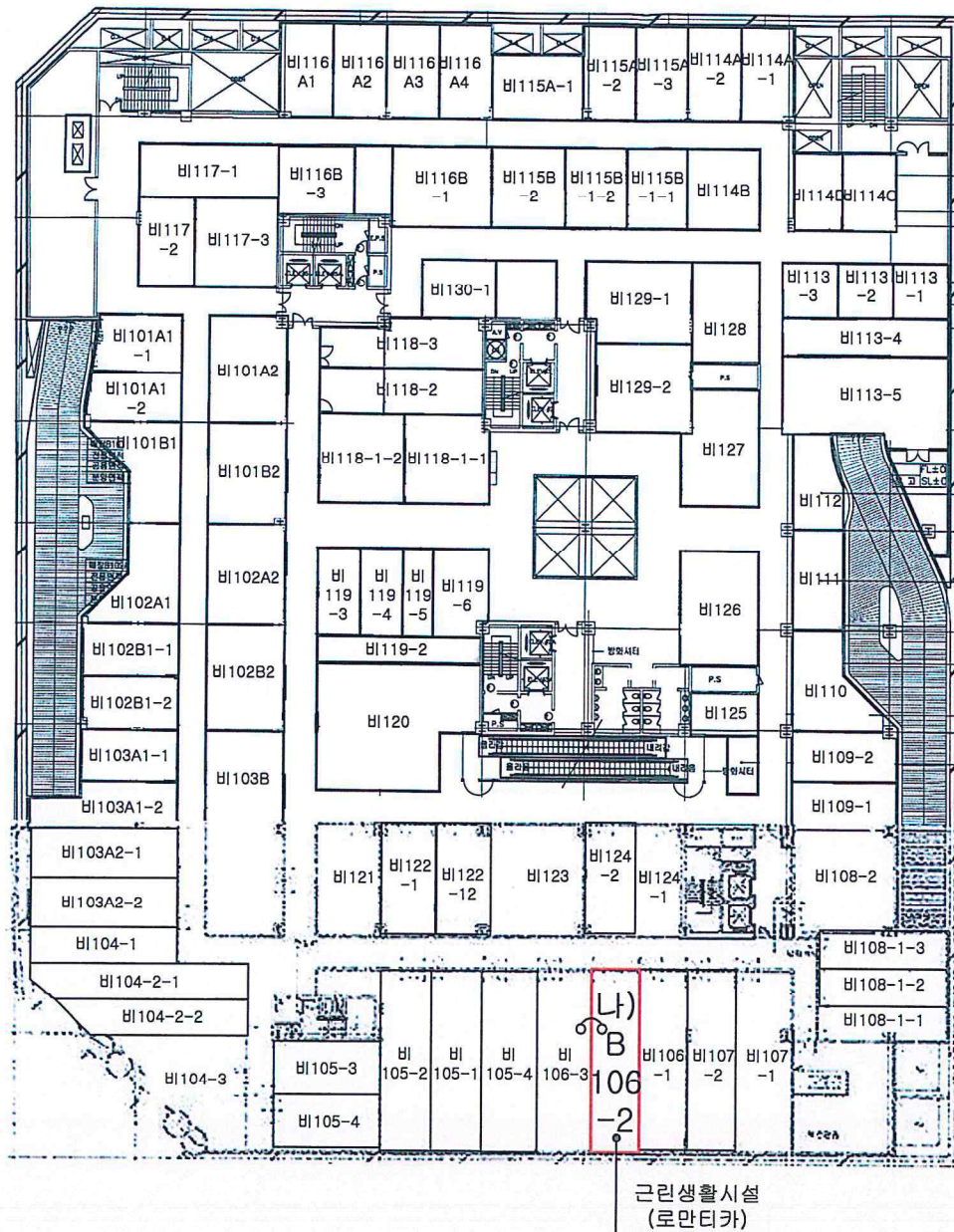


- *일련번호 가) 제지하2층 제비207호
- *일련번호 다) 제지하2층 제비214호
- *일련번호 라) 제지하2층 제비213호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 1층 평면도 >

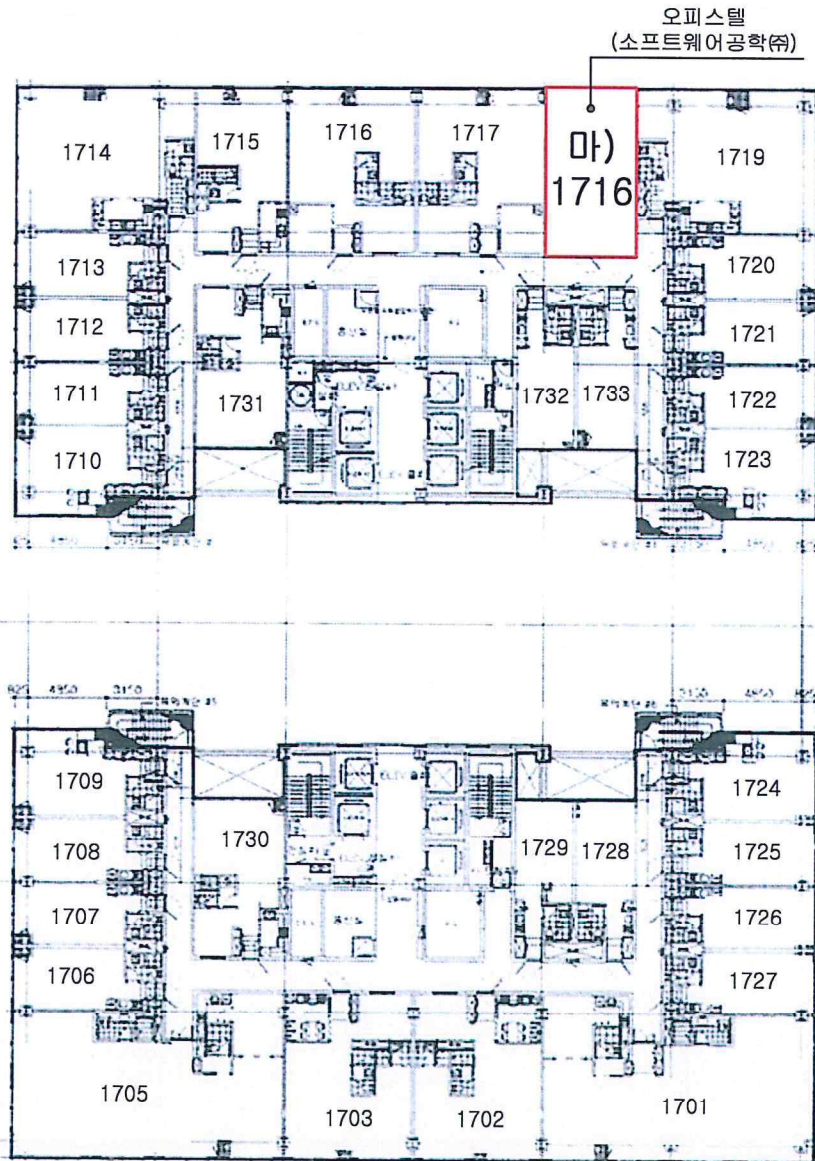


*일련번호 나) 제지하1층 비106-2호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 17 층 평 면 도 >

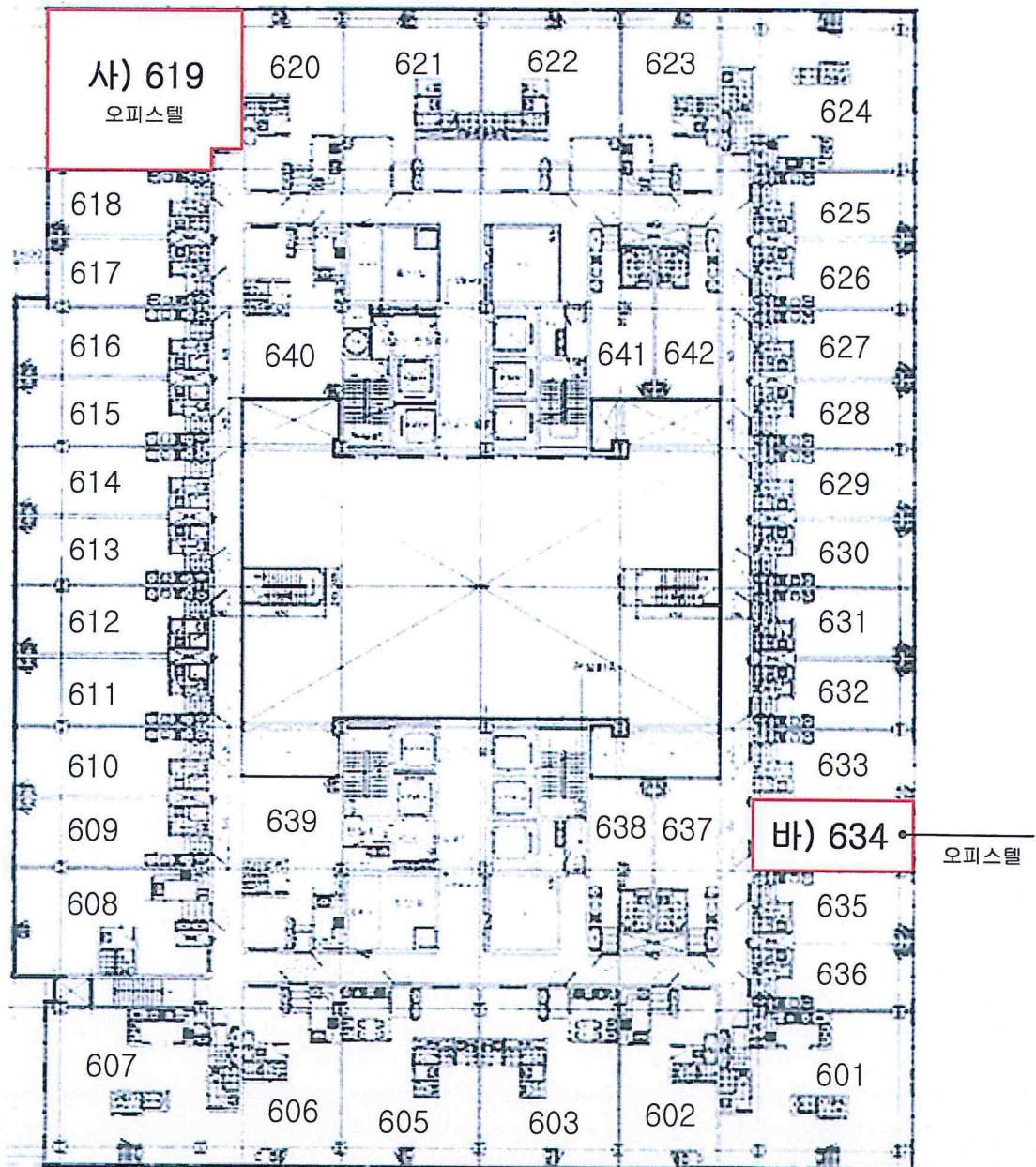


*일련번호 마) 제17층 제1716호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 6 층 평 면 도 >



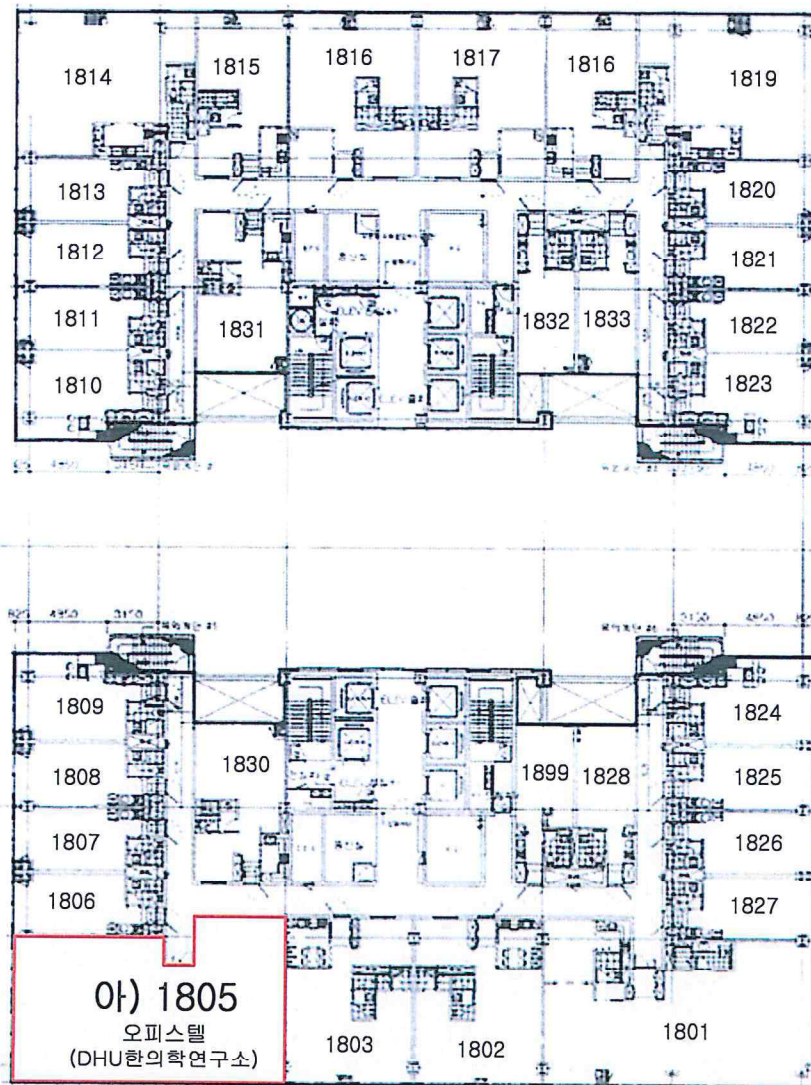
*일련번호 바) 제6층 제634호

*일련번호 사) 제6층 제619호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 18 층 평 면 도 >



*일련번호 아) 제18층 제1805호

사 진 용 지



[대상물건 전경 (남서측에서 촬영)]



[대상물건 전경 (남동측에서 촬영)]

사 진 용 지



[대상물건 주변전경 (남서측에서 촬영)]



[대상물건 주변전경 (남동측에서 촬영)]

사 진 용 지



[대상물건 전경 (북서측에서 촬영)]



[대상물건 주변전경 (북서측에서 촬영)]

사 진 용 지



[일련번호 가)]



[일련번호 가) 내부]



[일련번호 나)]



[일련번호 나)]

사 진 용 지



[일련번호 다), 라)]



[일련번호 다), 라)]



[일련번호 마)]



[일련번호 마)]

사 진 용 지



[일련번호 바)]



[일련번호 사)]



[일련번호 아)]



[일련번호 아)]