

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 서울특별시 종로구 종로1가 24 외
르메이에르종로타운1 제지하1층
제비129-1호외 [구분건물]

의뢰인: 대한토지신탁(주)

감정평가서 번호 대한 제160215-10-0004호

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이진형 (인)

(주)대한감정평가법인 대표이사 조중기 (인)

감정평가액	一금삼십억사천삼백만원整 (₩3,043,000,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	르메이에르건설(주) (수탁자 : 대한토지신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2016. 02. 17	2016. 02. 16 ~ 2016. 02. 17	2016. 02. 18

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	8개호	구분건물	8개호	-	3,043,000,000
		이	하	여	백	
	합계				\3,043,000,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사 홍기영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 종로1가 소재 지하철1호선 “종각역” 북서측 인근에 위치하는 르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호 외 7개호(구분상가)에 대한 “대한토지신탁(주)”의 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 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 제지하1층 제비129- 1호 외 7개호				
용도지역		일반상업지역				
사용승인일		2007.09.14				
주변상황 등		노선 상가지대				
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상의 용 도
해당 층·호수						
가	비129- 1호	53.83	60.62	114.45	8.46	판매시설
나	비102에이2호	49.32	55.54	104.86	7.76	
다	비115에이- 1호	36.69	41.33	78.02	5.77	
라	비115에이- 3호	31.11	35.04	66.15	4.89	
마	비116에이2호	31.11	35.04	66.15	4.89	
바	비116비- 1호	50.12	56.39	106.51	7.88	
사	비117- 3호	46.35	52.36	98.71	7.30	
아	비127호	53.82	60.59	114.41	8.46	

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 02월 17일입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 2월 16일 ~ 17일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 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

본건은 집합건물 상가로서 그 위치확인은 현장조사시 귀 제시 도면에 의거 이를 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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 구분 소유권의 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 결정의견

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 검토하였습니다.

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 속 도	상업지역내 근린생활시설로서 기준시점 현재 일부 운영중인 바, 상가로서의 성숙도는 무난시 됩니다.					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

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	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
A	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비106- 4호	일반 상업	60.38중 30.19	2014.09.02	312,500,000	10,351,110
					2007.09.14		
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례입니다.						
B	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비119- 5호	일반 상업	16.79	2015.12.11	190,000,000	11,316,260
					2007.09.14		
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례입니다.						
C	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비103비호	일반 상업	98.65	2015.01.21	830,000,000	8,413,583
					2007.09.14		
	☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례입니다.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
					사용승인일		
D	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비117-2호	일반 상업	31.11	2016.01.26	235,000,000	7,553,841
					2007.09.14		
					☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례입니다.		
E	종로1가 24외 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비126호	일반 상업	56.13중 28.07	2015.10.05	225,000,000	8,015,675
					2007.09.14		
					☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 거래사례입니다.		

나. 인근지역 평가선례

1) 대상물건 평가선례

해당사항 없습니다.

2) 인근 평가선례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
F	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비103비호	일반 상업	98.65	담보	2015.03.16	790,000,000	8,008,109
						2007.09.14		
						☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가선례입니다.		
G	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비116비-3호	일반 상업	33.39	경매	2014.02.04	333,000,000	9,973,046
						2007.09.14		
						☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가선례입니다.		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가
						사용승인일		
H	종로1가 24	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비101비1호	일반 상업	40.33	경매	2014.01.10	403,000,000	10,000,000
						2007.09.14		
						☞ 대상물건과 동일건물 내에 소재하는 평가선례입니다.		

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

대 상 물 건 가 치 수 준
인근 유사 규모 상가의 경우 전유면적당 : 8,000,000원 ~ 10,000,000원 수준

라. 경매 낙찰가율

서울 종로구 2015년 02월 ~ 2016년 01월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	18,915,836,220	16,107,599,990	85.2 %	46	19	41.3 %
집합건물	25,248,703,000	20,905,101,700	82.8 %	147	66	44.9 %
다세대	4,445,000,000	4,023,620,700	90.5 %	63	27	42.9 %
아파트	6,007,000,000	5,452,279,000	90.8 %	22	12	54.5 %
연립	10,168,703,000	8,215,838,000	80.8 %	33	16	48.5 %
오피스텔	315,000,000	267,500,000	84.9 %	6	2	33.3 %
오피스텔(주거)	3,468,000,000	2,163,664,000	62.4 %	14	6	42.9 %
주상복합(주거)	845,000,000	782,200,000	92.6 %	9	3	33.3 %
상가	148,211,830,800	99,764,054,563	67.3 %	141	45	31.9 %
공장	2,972,686,190	2,975,500,000	100.1 %	3	1	33.3 %
특수부동산	81,340,981,920	56,743,520,000	69.8 %	27	6	22.2 %
토지	16,360,232,300	6,739,073,800	41.2 %	62	19	30.6 %
기타토지	10,282,848,000	7,716,900,010	75 %	24	3	12.5 %
합 계	303,333,118,430	210,951,750,063	69.5 %	451	159	35.3 %

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가
				사용승인일		
종로1가 24와 1필지	르메이에르 종로타운1 제지하1층 제비106- 4호	일반 상업	30.19	2014.09.02	312,500,000	10,351,110
				2007.09.14		

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.

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 시점수정치 산정

ㄱ. 분기별 자본수익률 (집합 매장용빌딩, 서울특별시 종로)

구 분	2014년 3분기	2014년 4분기	2015년 1분기	2015년 2분기	2015년 3분기	2015년 4분기
자본수익률	0.34	0.49	0.62	0.32	0.85	0.33

ㄴ. 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울특별시 (2014.09.02 ~ 2016.02.17)	1.0292	$(1+0.0034 \times 29/92) \times (1+0.0049) \times$ $(1+0.0062) \times (1+0.0032) \times (1+0.0085) \times$ $(1+0.0033 \times 140/92) \approx 1.0292$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

- 기호(가,바,사)

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	0.81	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		0.810	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 기호(나,아)

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	0.86	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		0.860	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 기호(다,라,마)

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	0.76	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		0.760	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.810	8,629,224	53.83	464,511,128	465,000,000
나	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.860	9,161,892	49.32	451,864,513	452,000,000
다	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.760	8,096,555	36.69	297,062,603	297,000,000
라	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.760	8,096,555	31.11	251,883,826	252,000,000
마	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.760	8,096,555	31.11	251,883,826	252,000,000
바	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.810	8,629,224	50.12	432,496,707	432,000,000
사	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.810	8,629,224	46.35	399,964,532	400,000,000
아	10,351,110	1.00	1.0292	1.00	0.860	9,161,892	53.82	493,093,027	493,000,000

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토

1) 수익환원법의 개요

수익환원법은 대상부동산으로부터 얻을 수 있는 총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금과 운영 경비를 차감하여 순수익을 추정한 후 환원이율, 할인율 등을 적용하여 직접환원법과 할인현금흐름분석법(DCF)에 의하여 수익가격을 산정하는 방식을 의미하며, 대상부동산은 근린생활시설으로 임대수익형 부동산인 바, 본건의 임대수익을 기초로 한 수익가격을 산정함으로서 거래사례비교법에 의해 산정한 가격의 적정성을 검토하였습니다.

2) 가능총수익의 추정

대상 부동산은 공실인 바, 시장에서 조사된 인근 유사 부동산의 적정 임대수준을 기준으로 산정하였습니다.

구분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	보증금운용이율
기호 (가)~(아)	165,000,000	13,500,000	-	2%
	※ 가능총수익 = (보증금 × 보증금운용이율) + {(월임대료 + 월관리비) × 12}			
가능총수익	(165,000,000 × 0.02) + (13,500,000) × 12 = 165,300,000원			

3) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익에 공실률 및 대손율을 곱하여 산정하며, 최근 부동산 경기 침체 등으로 인하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율은 5%를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제한 후 기타수익을 합산하여 산정하였습니다.

5) 운영경비의 추정

운영경비에는 인건비, 용역비, 수선유지비, 수도광열비, 대체충당금, 세금과 공과금 및 보험료 등으로 구성 되는 바, 인근 유사 부동산의 운영경비를 비교 검토하여 일반적 운영경비비율 **5%**를 적용하였습니다.

6) 순수익의 산정

순수익은 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정하였습니다.

7) 환원이율 결정

- 환원이율을 산정하는 방법은 여러 가지가 있을 수 있으나, 가장 보편타당하고 시장의 상황을 잘 반영하고 있다고 할 수 있는 시장추출법과 요소구성법(무위험률 + 위험할증률 ± 부동산가치변화율) 등이 있습니다.

- 환원이율의 결정

인근의 시장환경을 반영하고 있다고 판단되는 시장추출법에 의한 환원이율에 중점을 두고 대상건물의 주용도가 판매시설인 점과 인근 유사물건에 대한 평가시 적용한 환원이율 사례 등을 고려하여 **5%**로 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8) 수익가격 산정

가능총수익	165,300,000원					
공실손실상당액 및 대손충당금	8,265,000원					
기타수익	-					
유효총수익	157,035,000원					
운영경비	7,851,750원					
순수익	149,183,250원					
수익가격	\ 2,983,665,000원					
적용률	공실률 및 대손률	5%	운영경비 비율	5%	환원 이율	5%
참고사항	유효총수익 = 가능총수익 × (1 - 공실률 및 대손률) + 기타수익 순수익 = 유효총수익 × (1 - 운영경비비율) 수익가격 = 순수익/환원이율					

사. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

본건 감정평가대상 물건의 비교방식인 거래사례비교법 및 수익방식인 수익환원법에 의한 시산가액은 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액은 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 감정평가대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액	수익환원법에 의한 시산가액	감정평가액의 결정
가~아	\ 3,043,000,000	\ 2,983,665,000	\ 3,043,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 기타 검토 및 참고사항

해당사항 없습니다.

IV. 감정평가액 결정 의견

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하여 감정평가 하되 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치 동향, 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 1필지 르메이에르 종로타운1	제지하1층 비129- 1호	53.83	8.46	465,000,000 (약 8,638,306)
나		제지하1층 비102에이2호	49.32	7.76	452,000,000 (약 9,164,639)
다		제지하1층 비115에이- 1호	36.69	5.77	297,000,000 (약 8,094,849)
라		제지하1층 비115에이- 3호	31.11	4.89	252,000,000 (약 8,100,289)
마		제지하1층 비116에이2호	31.11	4.89	252,000,000 (약 8,100,289)
바		제지하1층 비116비- 1호	50.12	7.88	432,000,000 (약 8,619,314)
사		제지하1층 비117- 3호	46.35	7.30	400,000,000 (약 8,629,989)
아		제지하1층 비127호	53.82	8.46	493,000,000 (약 9,160,164)
합 계					₩ 3,043,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 종로구 종로1가	24,	업무시설 (오피스텔), 판매시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
	서울특별시 종로구 청진동	146 르메이에르 종로타운1	운동시설	지하7층	960			
				지하6층	6,459.75			
				지하5층~지하4층 각	6,307.63			
	[도로명 주소]			지하3층	6,089.58			
				지하2층	6,011.4			
	서울특별시 종로구			지하1층	6,034.56			
	종로			1층	2,688.55			
	19			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 종로구 종로1가	24	대	일반상업지역	1,148.4			
	서울특별시 종로구 청진동	146	대	일반상업지역	5,609.1			
가				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비129-1호	53.83	53.83	465,000,000	비준가액 (공용면적: 60.62㎡)
				1,2소유권	8.46			
					-----	8.46		
				대지권	6,757.5			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비102에이2호	49.32	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 176,700,000 288,300,000	비준가액 (공용면적: 55.54㎡)
						49.32	452,000,000	
						7.76 ----- 6,757.5	7.76	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 171,760,000 280,240,000	
다				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비115에이-1호	36.69	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 297,000,000	비준가액 (공용면적: 41.33㎡)
						36.69	297,000,000	
						5.77 ----- 6,757.5	5.77	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 112,860,000 184,140,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비115에이-3호	31.11	31.11	252,000,000	비준가액 (공용면적: 35.04㎡)
				1,2소유권	4.89			
				대지권	6,757.5	4.89		
마				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비116에이2호	31.11	31.11	252,000,000	비준가액 (공용면적: 35.04㎡)
				1,2소유권	4.89			
				대지권	6,757.5	4.89		
바				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비116비-1호	50.12	50.12	432,000,000	비준가액 (공용면적: 56.39㎡)
				1,2소유권	7.88			
				대지권	6,757.5	7.88		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비117-3호	46.35	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,160,000 267,840,000	비준가액 (공용면적: 52.36㎡)
아				(내) 철골철근 콘크리트구조 제비127호	53.82	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 152,000,000 248,000,000	비준가액 (공용면적: 60.59㎡)
	합 계			이 하	여	백	3,043,000,000.-	

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 제지하1층 제비129-1호외 7개호로서,

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

나) 본건은 르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호 외 7개호로서 현황 공실상태입니다.

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 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>입니다.

8. 임대관계 및 기타

가) 임대관계 : 현황 공실상태입니다.

나) 기 타 : 해당사항 없습니다.

광역위치도

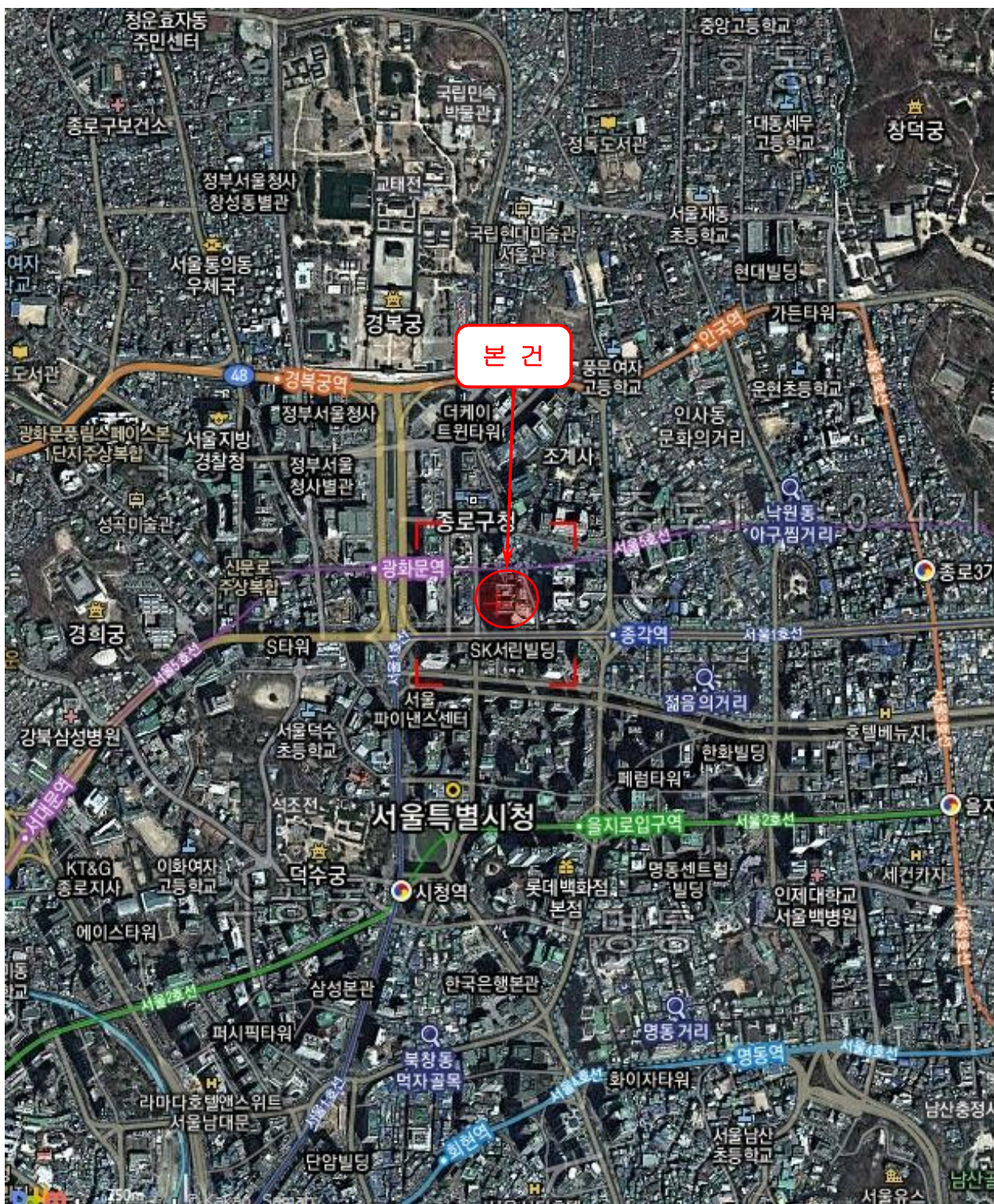
소재지

서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호



서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129- 1호

서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129- 1호



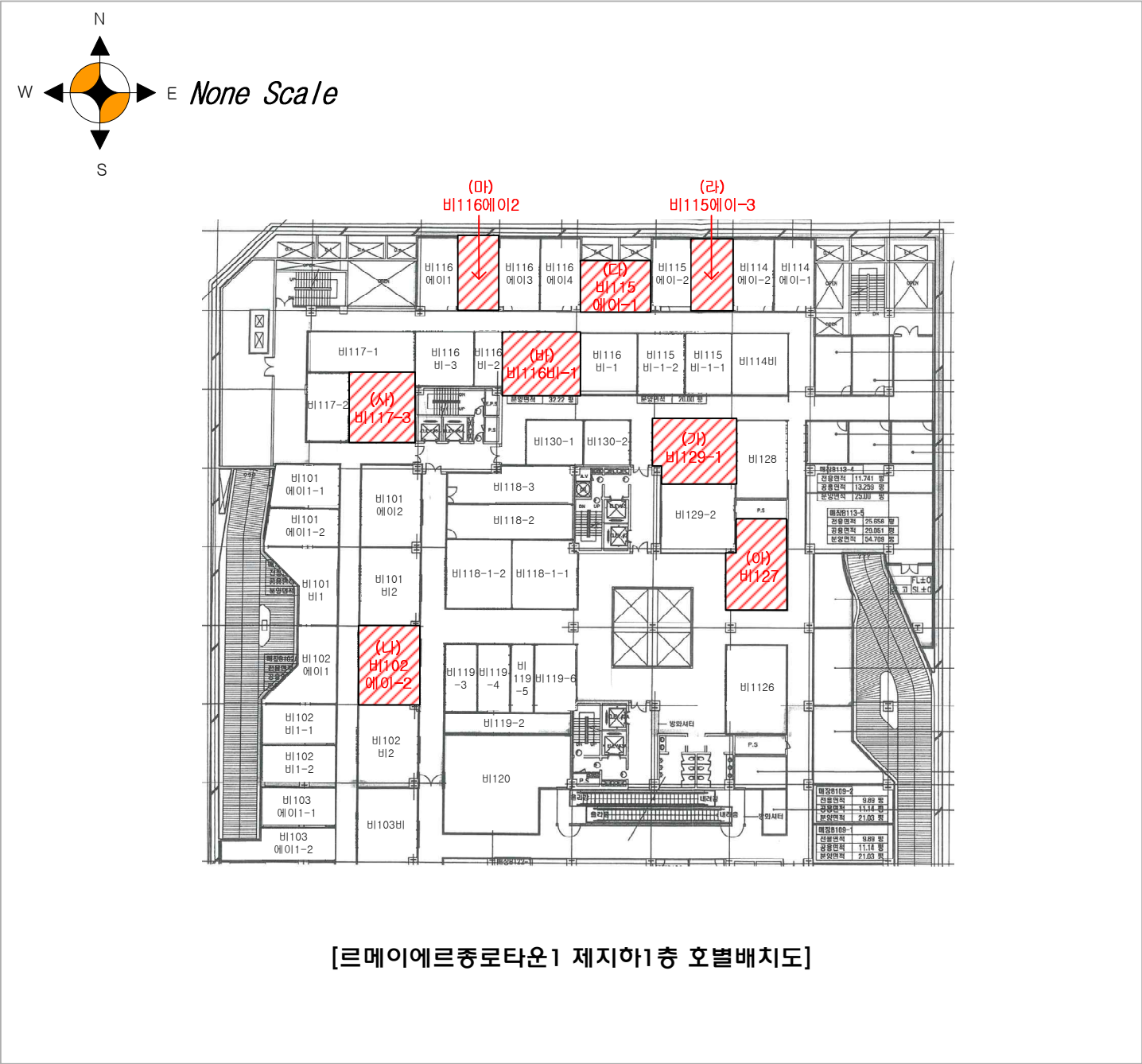
상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129- 1 호



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범 레	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 세		
(가)~(아)		공	실.	임대차내용 확인서참조	
합 계		-	-		

현 장 사 진

본
건
전
경



주
위
전
경



현 장 사 진

주
위
전
경



내
부
환
경



현 장 사 진

내
부
환
경



본
건
기호
(가)
내
부

