

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호외 20개호

번호 : 삼창 제 A20165-06017 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 제지하1층 제비129-1호 외 20개호 | | |
| 감정평가액 | ₩11,009,000,000.- | 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



| | | | | | | |
|----------------------------|---|-----------|------------|------------|------------|-----------------|
| 감정평가액 | —금일백일십억구백만원整 (₩11,009,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대한토지신탁(주) | | 감정평가목적 | 구매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대한토지신탁(주) | | |
| 소유자 (대상업체명) | 수탁자:대한토지신탁(주) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가조건 | — | | |
| 목록표시 근거 | 등기사항전부증명서 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2016.07.04 | 2016.07.04 | 2016.07.06 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿) (의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡)또는수량 | 종류 | 면적(㎡)또는수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 21개호 | 구분건물 | 21개호 | - | 11,009,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩11,009,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 심사확인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 권재영</p> | | | | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 종로구 수송동 소재 '종로구청' 남측 인근에 위치하는 '르메이에 르종로타운1' 제지하1층 제비129-1호 외 20개호수로서, "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. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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 (7), (8), (11), (12)는 벽체를 허물어 인접호수와 일체로 이용중인바, 업무진행시 참고바람.(자세한 사항은 '건물이용상황 및 임대상황' 참조)

다. 일련번호 (7) 위반건축물[2008.12.04, 도시계획과-19434(2008.12.04)호에 의거 위법건축물표기(내역-건축허가 없이 지상1층 내부를 복층으로 설치하여 건축연면적증가)], 일련번호 (8) 위반건축물[2009.01.13, 도시계획과-596(2009.01.13)호에 의거 위법건축물표기(내역-건축허가 없이 지상1층 내부를 복층으로 설치하여 건축연면적증가)]로 집합건축물대장상 표기되어 있는바 업무진행시 참고바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2016년 07월 04일로 함.

나. 실지조사(2016년 07월 04일)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 제지하1층 제비129-1호외 20개호 | | | | | | | |
| 건물의 개 황 | 지목 | | 용도지역 | | 대지면적(㎡) | | 층수(지하/지상) | |
| | 대 | | 일반상업지역 | | 6,757.5 | | 지하7층 / 지상20층 (옥탑제외) | |
| | 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 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| | 일련번호 | 층/호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 |
|----------------|------|----------------|----------|--------|----------|-------------------|------|
| | | | 전유 | 공용 | 합계 | | |
| 감정평가대상 물건개요 | (1) | 지하1 / 비129-1 | 53.83 | 60.62 | 114.45 | 8.46 | 판매시설 |
| | (2) | 지하1 / 비115에이-1 | 36.69 | 41.33 | 78.02 | 5.77 | |
| | (3) | 지하1 / 비115에이-3 | 31.11 | 35.04 | 66.15 | 4.89 | |
| | (4) | 지하1 / 비117-3 | 46.35 | 52.36 | 98.71 | 7.3 | |
| | (5) | 지하1 / 비127 | 53.82 | 60.59 | 114.41 | 8.46 | |
| | (6) | 1 / 110-1 | 25.52 | 23.22 | 48.74 | 3.6 | |
| | (7) | 1 / 118-1 | 35.8 | 32.6 | 68.4 | 5.06 | |
| | (8) | 1 / 123-1 | 24.07 | 21.9 | 45.97 | 3.4 | |
| | (9) | 1 / 130-1 | 11.55 | 10.53 | 22.08 | 1.63 | |
| | (10) | 1 / 130-2 | 11.55 | 10.53 | 22.08 | 1.63 | |
| | (11) | 지하1 / 비110 | 41.72 | 46.97 | 88.69 | 6.56 | |
| | (12) | 3 / 306-2 | 37.47 | 33.44 | 70.91 | 5.24 | |
| | (13) | 4 / 425-1 | 27.87 | 25.02 | 52.89 | 3.91 | |
| | (14) | 10 / 1037 | 36.23 | 23.42 | 59.65 | 4.41 | 오피스텔 |
| | (15) | 11 / 1129 | 34.59 | 22.36 | 56.95 | 4.21 | |
| | (16) | 12 / 1217 | 81.01 | 52.36 | 133.37 | 9.86 | |
| | (17) | 16 / 1619 | 96.92 | 62.65 | 159.57 | 11.8 | |
| | (18) | 17 / 1701 | 152.95 | 98.87 | 251.82 | 18.62 | |
| | (19) | 17 / 1730 | 56.64 | 36.61 | 93.25 | 6.9 | |
| | (20) | 18 / 1817 | 81.01 | 52.36 | 133.37 | 9.86 | |
| | (21) | 20 / 2001 | 152.95 | 98.87 | 251.82 | 18.62 | |
| 합 계 | | | 1,129.65 | 901.65 | 2,031.30 | 150.19 | - |

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 / 비118-3 | 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 | 지하1 / 비103비 | 98.65 | 담보 | 2015.03.16 | 790,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 8,010,000) |
| ③ | 종로1가 24외 | 1 / 104 | 77.19 | 담보 | 2015.02.03 | 5,734,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 74,300,000) |
| ④ | 종로1가 24외 | 1 / 110-2 | 60.13 | 담보 | 2013.01.14 | 1,600,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 26,600,000) |
| ⑤ | 종로1가 24외 | 1 / 111-2 | 36.2 | 담보 | 2015.05.14 | 840,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 23,200,000) |
| ⑥ | 종로1가 24외 | 3 / 311-1 | 82.58 | 담보 | 2013.09.04 | 668,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 8,090,000) |
| ⑦ | 종로1가 24외 | 4 / 425-2 | 58.28 | 담보 | 2015.06.05 | 500,000,000 |
| | | | | | 2007.09.14 | (약 8,580,000) |
| 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 / 비116비-1 | 50.12 | 2016.03.11 | 368,500,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 7,350,000) | |
| ㉡ | 종로1가 24외 | 1 / 117 | 71.01 | 2016.03.22 | 3,040,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 42,800,000) | |
| ㉢ | 종로1가 24외 | 4 / 419-1 | 29.41 | 2016.01.26 | 295,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 10,000,000) | |
| ㉣ | 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 | 지하1층 : 전유면적당 720만원/㎡ ~ 840만원/㎡ 수준 | 인근 부동산 |
| | 지상1층 전면 : 전유면적당 3,7000만원/㎡ ~ 4,000만원/㎡ 수준 | |
| | 지상1층 안쪽 : 전유면적당 2,4000만원/㎡ ~ 3,000만원/㎡ 수준 | |
| | 지상3층 : 전유면적당 1,0500만원/㎡ ~ 1,150만원/㎡ 수준 | |
| | 지상4층 : 전유면적당 1,0000만원/㎡ 내외 | |
| 오피스텔 | 지상10층~지상20층 : 전유면적당 650만원/㎡ ~ 780만원/㎡ 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 | 전유 면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|-------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|
| | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 종로1가 24외 | 지하1 / 비116비-1 | 50.12 | 2016.03.11 | 368,500,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 7,350,000) | |

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|-------------|---------|-----------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 종로1가 24외 | 1 / 117 | 71.01 | 2016.03.22 | 3,040,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 42,800,000) | |

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|----|-------------|-----------|-----------------|------------------|----------------|---------------|
| | | | | 사용승인일 | (원/전유면적 ㎡) | |
| ㊸ | 종로1가 24외 | 4 / 419-1 | 29.41 | 2016.01.26 | 295,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | 2007.09.14 | (약 10,000,000) | |

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

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 |
|-----------|
| 0.21 |

나) 산정

■ 일련번호 (1)~(5), (11)-거래사례 ⊕기준

기간 : 2016.03.11(거래시점)~2016.07.04(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 21/91) \times (1+0.0021 \times 95/91) \approx 1.00268$$

■ 일련번호 (6)~(10)-거래사례 ⊖기준

기간 : 2016.03.22(거래시점)~2016.07.04(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 10/91) \times (1+0.0021 \times 95/91) \approx 1.00242$$

■ 일련번호 (12), (13)-거래사례 ⊖기준

기간 : 2016.01.26(거래시점)~2016.07.04(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 66/91) \times (1+0.0021 \times 95/91) \approx 1.00372$$

■ 일련번호 (14)~(21)-거래사례 ⊕기준

기간 : 2016.02.19(거래시점)~2016.07.04(기준시점)

$$(1+0.0021 \times 42/91) \times (1+0.0021 \times 95/91) \approx 1.00316$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2016년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.

| 일련번호 | 시점수정치 | 비고 |
|--------------------|---------|----|
| 일련번호 (1)~(5), (11) | 1.00268 | - |
| 일련번호 (6)~(10) | 1.00242 | - |
| 일련번호 (12), (13) | 1.00372 | - |
| 일련번호 (14)~(21) | 1.00316 | - |

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 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 근린생활시설 격차율산정

| 일련 번호 | 단지 외부요인 | 단지 내부요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 격차율 | 비고 |
|----------------|------------|------------|-------|-------|-------|----|
| (1), (4) | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | - |
| (2), (3) | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.950 | - |
| (5), (11) | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.100 | - |
| (6), (9), (10) | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 1.00 | 0.600 | - |
| (7) | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.900 | - |
| (8) | 1.00 | 1.00 | 0.66 | 1.00 | 0.660 | - |
| (12) | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.100 | - |
| (13) | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | - |

일련번호 (1),(4) : 거래사례 ㄱ)과 비교시 제반 개별요인은 유사함.

일련번호 (2),(3) : 거래사례 ㄱ)과 비교시 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.

일련번호 (5),(11) : 거래사례 ㄱ)과 비교시 호별요인(위치별 효용)에서 우세함.

일련번호 (6)~(10) : 거래사례 ㄴ)과 비교시 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.

일련번호 (12) : 거래사례 ㄷ)과 비교시 호별요인(층별 효용)에서 우세함.

일련번호 (13) : 거래사례 ㄷ)과 비교시 제반 개별요인은 유사함.

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 |
|---------------------------|------------|------------|-------|-------|-------|----|
| (14), (16), (17), (20) | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 | - |
| (15), (19) | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.900 | - |
| (18), (21) | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.950 | - |

일련번호 (14),(16),(17),(20) : 거래사례 ≒)과 비교시 제반 개별요인은 유사함.

일련번호 (15),(19) : 거래사례 ≒)과 비교시 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.

일련번호 (18),(21) : 거래사례 ≒)과 비교시 호별요인(전유부분의 면적)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 적용단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례 단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) | 적용단가 (원/전유㎡) |
|-------------------------|-----------------------|-------|---------|--------------|-------------------|-----------------|
| (1),(4) | 7,350,000 | 1.000 | 1.00268 | 1.000 | 7,369,698 | 7,370,000 |
| (2),(3) | 7,350,000 | 1.000 | 1.00268 | 0.950 | 7,001,213 | 7,000,000 |
| (5),(11) | 7,350,000 | 1.000 | 1.00268 | 1.100 | 8,106,668 | 8,110,000 |
| (6),(9),(10) | 42,800,000 | 1.000 | 1.00242 | 0.600 | 25,742,146 | 25,700,000 |
| (7) | 42,800,000 | 1.000 | 1.00242 | 0.900 | 38,613,218 | 38,600,000 |
| (8) | 42,800,000 | 1.000 | 1.00242 | 0.660 | 28,316,360 | 28,300,000 |
| (12) | 10,000,000 | 1.000 | 1.00372 | 1.100 | 11,040,920 | 11,000,000 |
| (13) | 10,000,000 | 1.000 | 1.00372 | 1.000 | 10,037,200 | 10,000,000 |
| (14),(16), (17),(20) | 7,490,000 | 1.000 | 1.00316 | 1.000 | 7,513,668 | 7,510,000 |
| (15),(19) | 7,490,000 | 1.000 | 1.00316 | 0.900 | 6,762,302 | 6,760,000 |
| (18),(21) | 7,490,000 | 1.000 | 1.00316 | 0.95 | 7,137,985 | 7,140,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 소유권 대지권 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|--------------|-------------|-------------------|----------------------|---------------|----------------|
| (1) | 지하1/비129-1 | 53.83 | 8.46 | 7,370,000 | 396,727,100 | 397,000,000 |
| (2) | 지하1/비115에이-1 | 36.69 | 5.77 | 7,000,000 | 256,830,000 | 257,000,000 |
| (3) | 지하1/비115에이-3 | 31.11 | 4.89 | 7,000,000 | 217,770,000 | 218,000,000 |
| (4) | 지하1/비117-3 | 46.35 | 7.3 | 7,370,000 | 341,599,500 | 342,000,000 |
| (5) | 지하1/비127 | 53.82 | 8.46 | 8,110,000 | 436,480,200 | 436,000,000 |
| (6) | 1/110-1 | 25.52 | 3.6 | 25,700,000 | 655,864,000 | 656,000,000 |
| (7) | 1/118-1 | 35.8 | 5.06 | 38,600,000 | 1,381,880,000 | 1,382,000,000 |
| (8) | 1/123-1 | 24.07 | 3.4 | 28,300,000 | 681,181,000 | 681,000,000 |
| (9) | 1/130-1 | 11.55 | 1.63 | 25,700,000 | 296,835,000 | 297,000,000 |
| (10) | 1/130-2 | 11.55 | 1.63 | 25,700,000 | 296,835,000 | 297,000,000 |
| (11) | 지하1/비110 | 41.72 | 6.56 | 8,110,000 | 338,349,200 | 338,000,000 |
| (12) | 3/306-2 | 37.47 | 5.24 | 11,000,000 | 412,170,000 | 412,000,000 |
| (13) | 4/425-1 | 27.87 | 3.91 | 10,000,000 | 278,700,000 | 279,000,000 |
| (14) | 10/1037 | 36.23 | 4.41 | 7,510,000 | 272,087,300 | 272,000,000 |
| (15) | 11/1129 | 34.59 | 4.21 | 6,760,000 | 233,828,400 | 234,000,000 |
| (16) | 12/1217 | 81.01 | 9.86 | 7,510,000 | 608,385,100 | 608,000,000 |
| (17) | 16/1619 | 96.92 | 11.8 | 7,510,000 | 727,869,200 | 728,000,000 |
| (18) | 17/1701 | 152.95 | 18.62 | 7,140,000 | 1,092,063,000 | 1,092,000,000 |
| (19) | 17/1730 | 56.64 | 6.9 | 6,760,000 | 382,886,400 | 383,000,000 |
| (20) | 18/1817 | 81.01 | 9.86 | 7,510,000 | 608,385,100 | 608,000,000 |
| (21) | 20/2001 | 152.95 | 18.62 | 7,140,000 | 1,092,063,000 | 1,092,000,000 |
| 합 계 | | | | | | 11,009,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 르메이 에르 종로타운1 | | 지하7층 | 960 | | | |
| | | | | 지하6층 | 6,459.75 | | | |
| | | | | 지하5층, 지하4층 각 | 6,307.63 | | | |
| | [도로명 주소] | | | 지하3층 | 6,089.58 | | | |
| | 서울특별시 종로구 종로 19 | | | 지하2층 | 6,011.4 | | | |
| | | | | 지하1층 | 6,034.56 | | | |
| | | | | 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 종로구 종로1가 | 24 | 대 | 일반상업지역 | 1,148.4 | | | |
| | 서울특별시 종로구 청진동 | 146 | 대 | 일반상업지역 | 5,609.1 | | | |
| (1) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비129-1호 1,2소유권대지권 | 53.83 8.46 | 53.83 | 397,000,000 | 비준가액 |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|---|---|---------|-------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (2) | | | | 6,757.5×--- 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 8.46 | | 배분내역 150,900,000 246,100,000 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| (3) | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비115에이-1호 1,2소유권대지권 | 6,757.5×--- 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 36.69 | 36.69 | 257,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| (4) | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비115에이-3호 1,2소유권대지권 | 6,757.5×--- 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 31.11 | 31.11 | 218,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| (4) | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비117-3호 | 46.35 | 46.35 | 46.35 | 342,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | | | | |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|-------------|---------|-------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (5) | | | | 1,2소유권대지권 | 7.3 | 7.3 | 배분내역 130,000,000 212,000,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | 6,757.5 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 토 지 : | | | |
| | | | | | 건 물 : | | | |
| (6) | | | | (내) | | 53.82 | 436,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제지하1층 | | | | |
| | | | | 제비127호 | 53.82 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 8.46 | | | |
| | | | | 6,757.5×--- | 6,757.5 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 토 지 : | | | |
| | | | | | 건 물 : | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| (7) | | | | 제1층 제110-1호 | 25.52 | 25.52 | 656,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 3.6 | | | |
| | | | | 6,757.5×--- | 6,757.5 | | | |
| | | | | 토지·건물 | 토 지 : | | | |
| | | | | | 건 물 : | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제1층 제118-1호 | 35.80 | | 1,382,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|-------------------------|---------|-------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (8) | | | | 1,2소유권대지권 | 5.06 | 5.06 | 배분내역 525,200,000 856,800,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | | | |
| | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (9) | | | | (내) | | 24.07 | 681,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제1층 제123-1호 | 24.07 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 3.4 | | | |
| (9) | | | | 6,757.5×--- | | 3.4 | 배분내역 258,800,000 422,200,000 | |
| | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| (9) | | | | 철골철근콘크리트구조 | | 11.55 | 297,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 제1층 제130-1호 | 11.55 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 1.63 | | | |
| | | | | 6,757.5×--- | | 1.63 | 배분내역 112,900,000 184,100,000 | |
| (10) | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| (10) | | | | 철골철근콘크리트구조 | | 11.55 | 297,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 제1층 제130-2호 | 11.55 | | | |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|--------------------------------------|---------|-------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (11) | | | | 1,2소유권대지권 | 1.63 | 1.63 | 배분내역 112,900,000 184,100,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | | | |
| | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (12) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제지하1층 제비110호 | 41.72 | 41.72 | 338,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 6.56 | 6.56 | 배분내역 128,400,000 209,600,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | | | |
| | | | | 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (13) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제3층 제306-2호 | 37.47 | 37.47 | 412,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 5.24 | 5.24 | 배분내역 156,600,000 255,400,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | | | |
| | | | | 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (13) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제4층 제425-1호 | 27.87 | 27.87 | 279,000,000 | 비준가액 |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|-------------------------|---------|-------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (14) | | | | 1,2소유권대지권 | 3.91 | 3.91 | 배분내역 106,000,000 173,000,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | | | |
| | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (15) | | | | (내) | | 36.23 | 272,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제10층 제1037호 | 36.23 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 4.41 | | | |
| (16) | | | | 6,757.5×--- | | 4.41 | 배분내역 103,400,000 168,600,000 | |
| | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| (16) | | | | 철골철근콘크리트구조 | | 34.59 | 234,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 제11층 제1129호 | 34.59 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 4.21 | | | |
| | | | | 6,757.5×--- | | 4.21 | 배분내역 88,900,000 145,100,000 | |
| (16) | | | | 6,757.5 | | | | |
| | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| (16) | | | | 철골철근콘크리트구조 | | 81.01 | 608,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 제12층 제1217호 | 81.01 | | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 9.86 | | | |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|------------------------------------|---------|--------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (17) | | | | 6,757.5×--- | | 9.86 | 배분내역 231,000,000 377,000,000 | |
| | | | | 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| | | | | 제16층 제1619호 | 96.92 | 96.92 | 728,000,000 | 비준가액 |
| (18) | | | | 1,2소유권대지권 | 11.8 | | 배분내역 276,600,000 451,400,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | 11.8 | | |
| | | | | 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 | | | | |
| (19) | | | | 제17층 제1701호 | 152.95 | 152.95 | 1,092,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 18.62 | | 배분내역 415,000,000 677,000,000 | |
| | | | | 6,757.5×--- | | 18.62 | | |
| | | | | 6,757.5 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | | | |
| (19) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 | | | 383,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 제17층 제1730호 | 56.64 | 56.64 | | |
| | | | | 1,2소유권대지권 | 6.9 | | | |
| | | | | 6,757.5×--- | | 6.9 | | |

[구분건물] 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 용 도 | 용도지역 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|----|------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (20) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제18층 제1817호 | 6,757.5 토지 · 건물 토 지 : 건 물 : | 81.01 9.86 | 배분내역 145,500,000 237,500,000 | 비준가액 |
| | | | | | 81.01 | | | |
| | | | | | 9.86 | | | |
| | | | | | 6,757.5 × --- | | | |
| (21) | | | | (내) 철골철근콘크리트구조 제20층 제2001호 | 6,757.5 토지 · 건물 토 지 : 건 물 : | 9.86 18.62 | 배분내역 231,000,000 377,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | 152.95 | | | |
| | | | | | 18.62 | | | |
| | | | | | 6,757.5 × --- | | | |
| | | | | | 6,757.5 토지 · 건물 토 지 : 건 물 : | | 배분내역 415,000,000 677,000,000 | |
| | 합 계 | | | 이 하 | 여 백 | | ₩11,009,000,000 | |

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

제지하1층 제비129-1호외 20개호로서,

외벽 : 복합알루미늄판넬붙임, 돌붙임마감.

내벽 : 몰탈위 페인팅마감.

창호 : 샷시 창호마감임.

2) 이용상태

일련번호 (1)~(5) : 근린생활시설(공실)임.

일련번호 (6) : 근린생활시설(오피스텔)임.

일련번호 (7) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(참잘구운 치킨HOF)로 이용중임.

일련번호 (8) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(청진옥)로 이용중임.

일련번호 (9) : 근린생활시설(신화부동산)

일련번호 (10) : 근린생활시설(시계가)

일련번호 (11) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(중국관)로 이용중임.

일련번호 (12) : 인접호수와 일체로 근린생활시설(연세고운미소치과)로 이용중임.

일련번호 (13) : 근린생활시설(퍼스트필라테스)임.

일련번호 (14), (16), (18), (20) : 오피스텔임.

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 |

일련번호 15) : 오피스텔(제이알스터디)임.

일련번호 (17) : 오피스텔(ENDORF MUSIC)임.

일련번호 (19) : 오피스텔(IMPACTKOREA)임.

일련번호 (21) : 오피스텔(LNCBIO)임.

(자세한 사항은 '건물이용상황 및 임대상황' 참조)

4. 위생·냉난방시설 등

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

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(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)임.

일련번호 2) : 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>임.

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 |

8. 공부와의 차이

-

9. 임대상황 및 기타

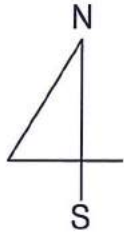
1) 임대상황

미상임.

2)기 타

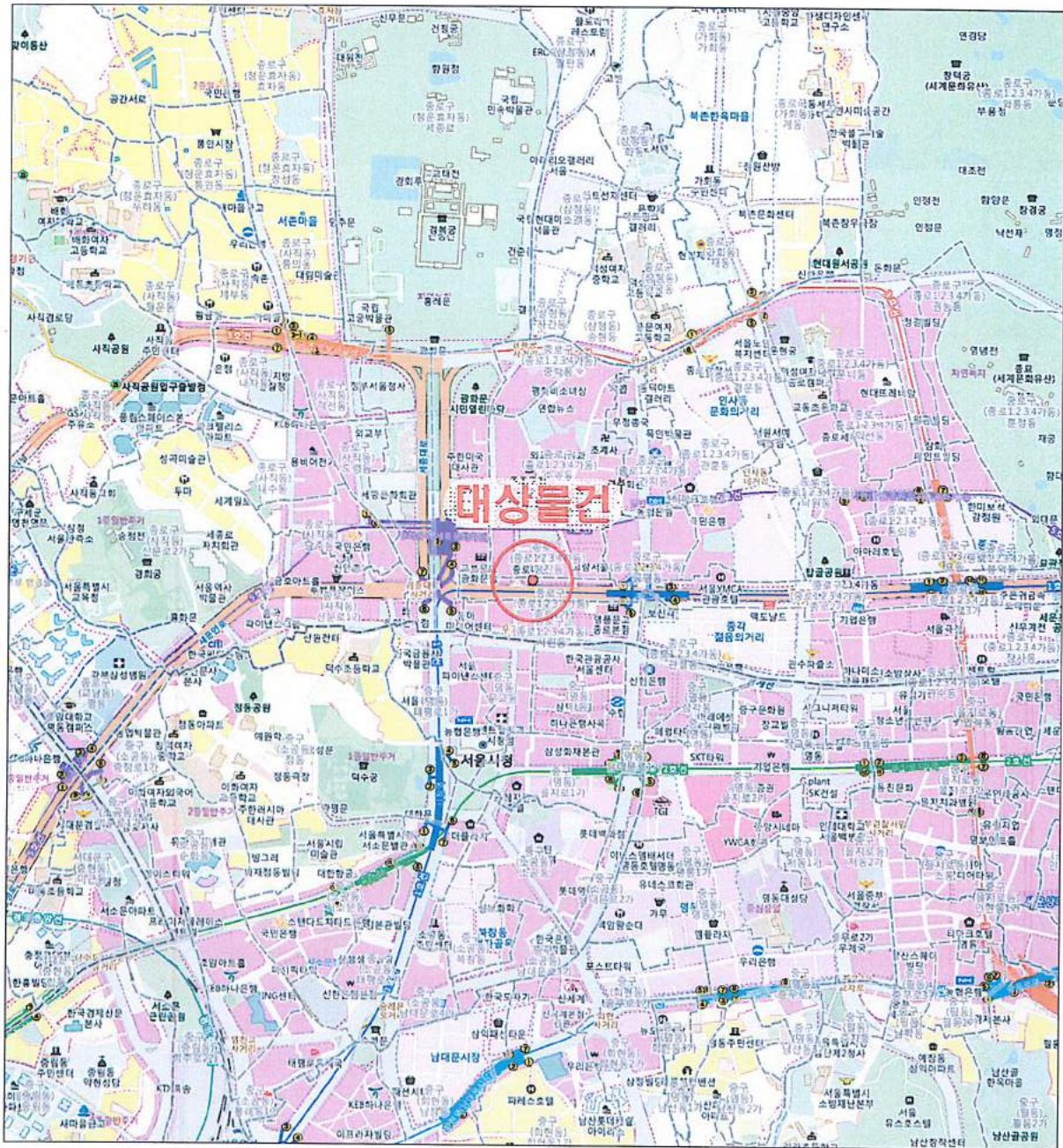
기준시점 현재 일련번호 (7), (8), (11), (12)는 벽체를 허물어 인접호수와 일체로 이용중임.

위 치 도

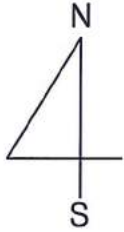


소재지

서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1
제지하1층 제비129-1호외 20개호

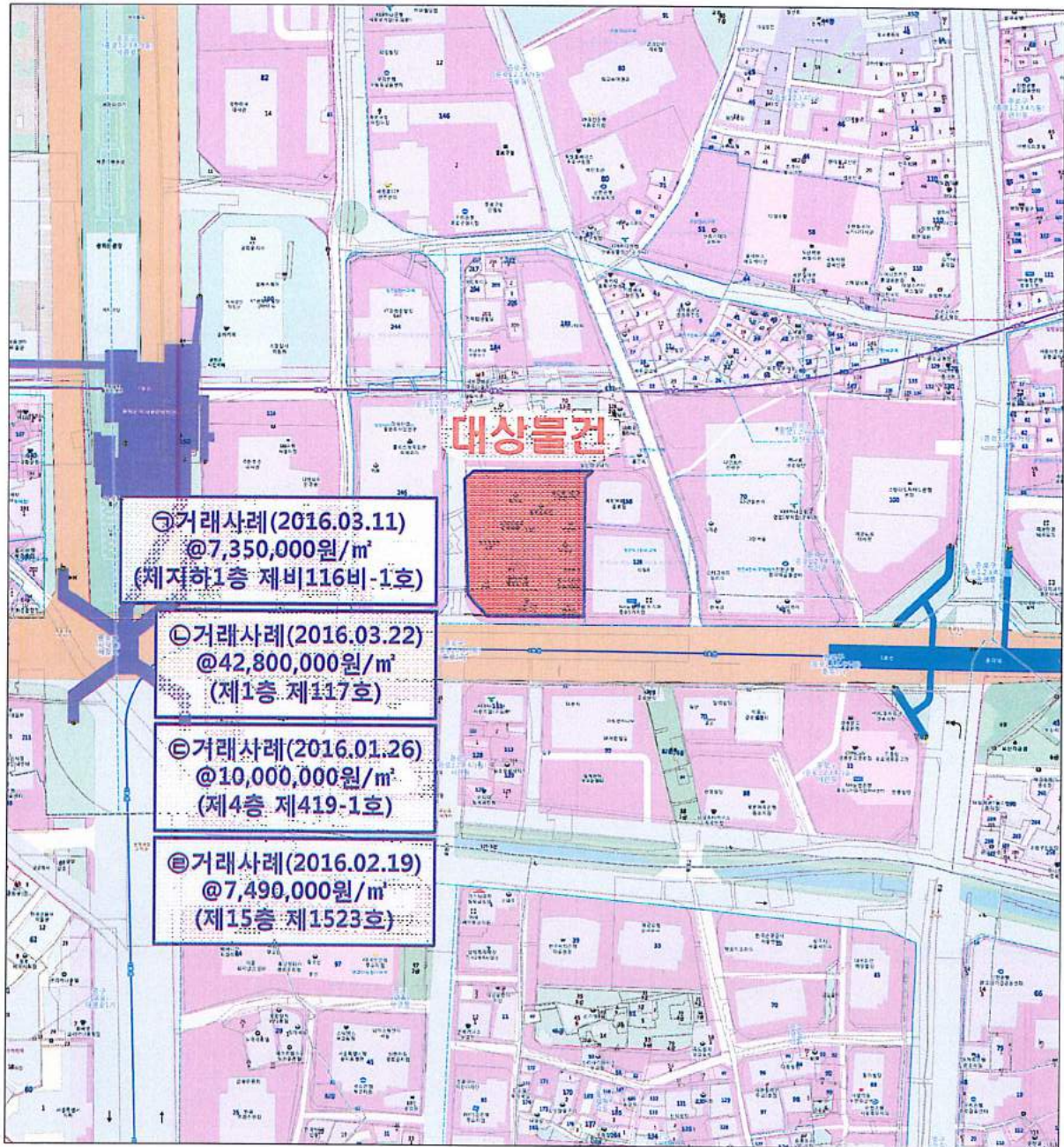


위 치 도



소 재 지

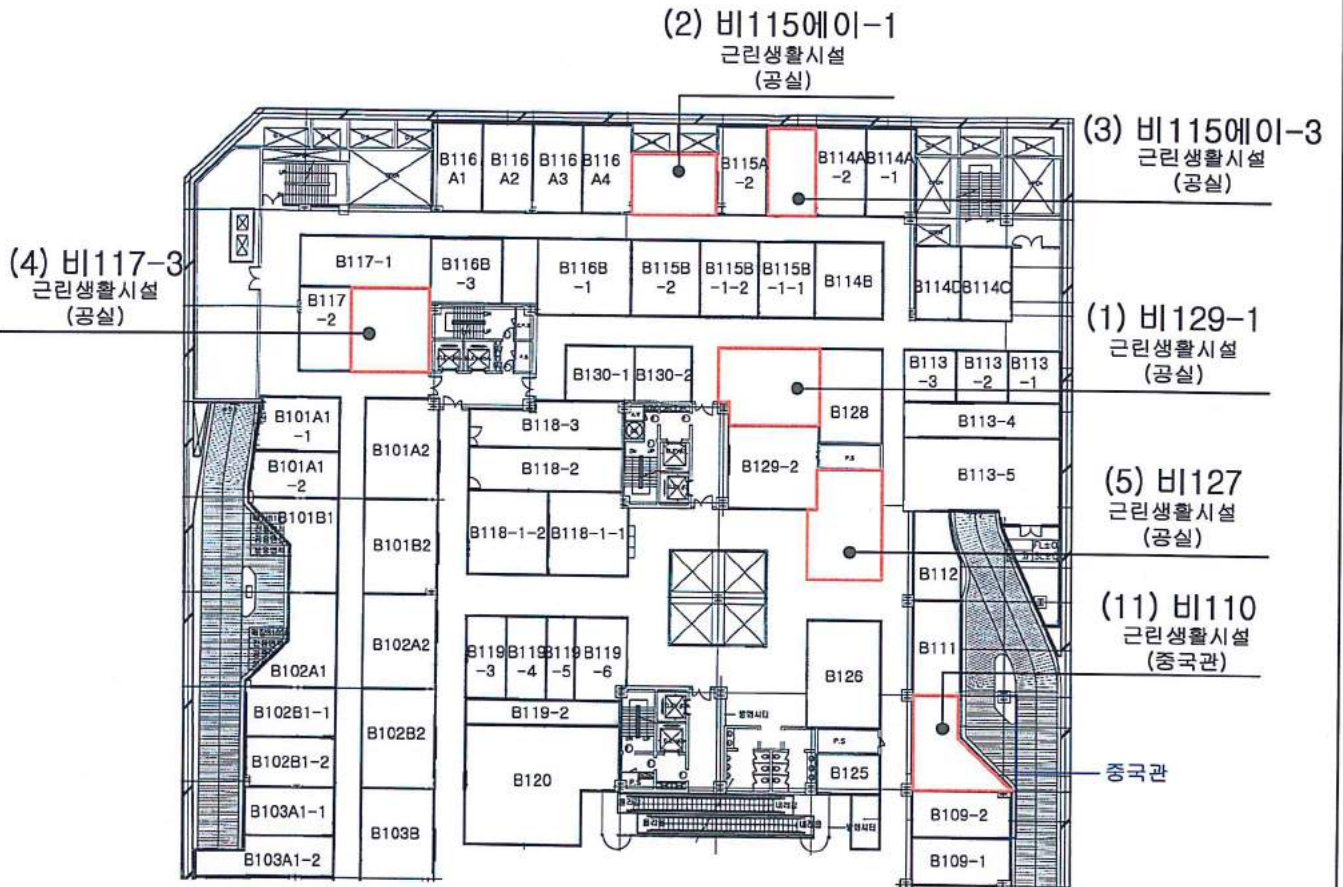
서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지
르메이에르종로타운1
제지하1층 제비129-1호와 20개호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 지하 1 층 평 면 도 >

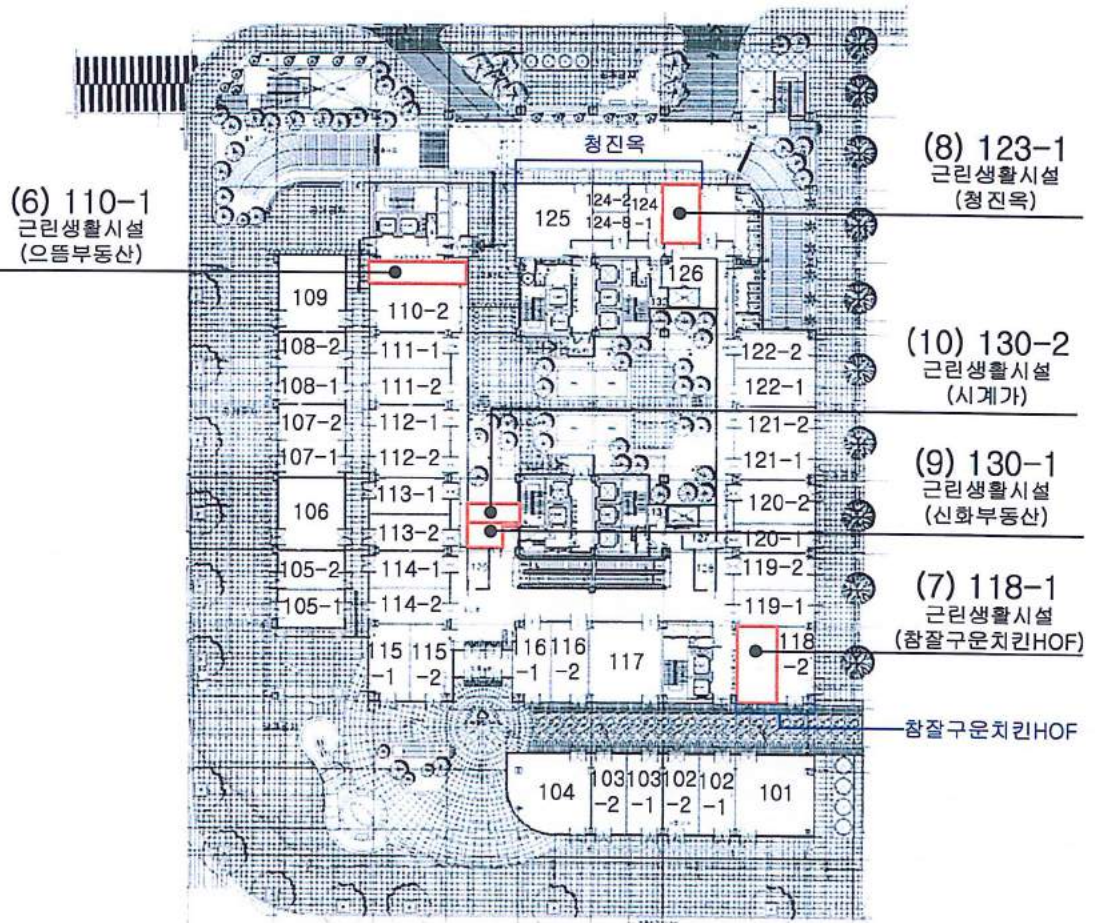


일련번호 (1) 제지하1층 제비129-1호 외 5개호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 1 층 평 면 도 >

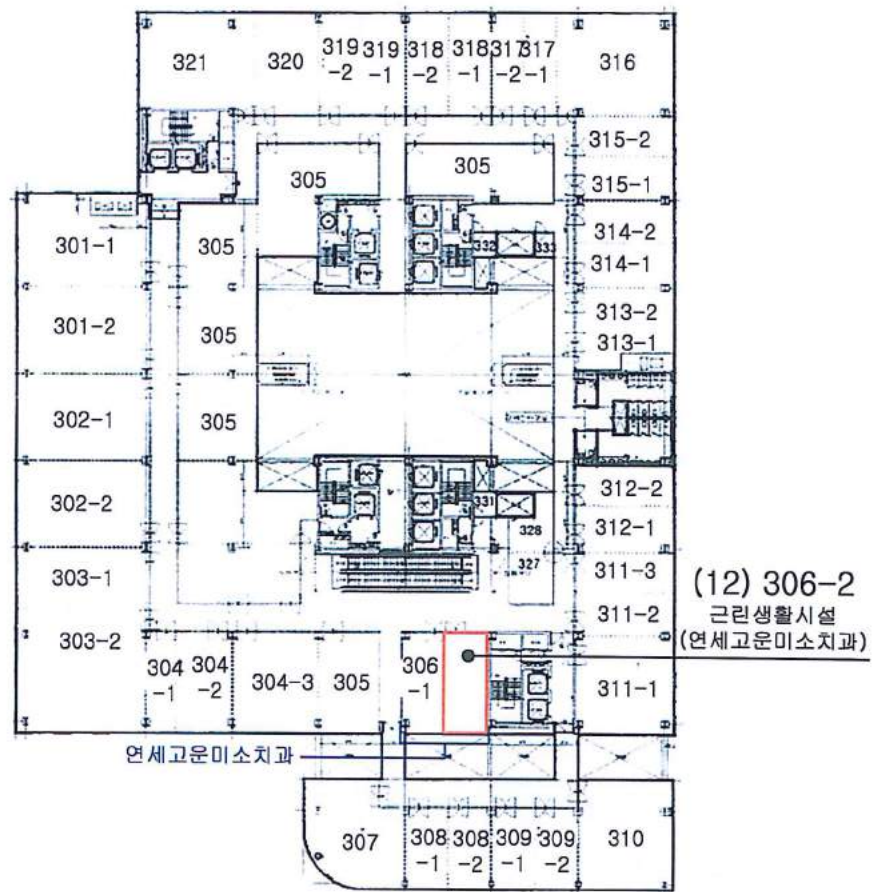


일련번호 (6) 제1층 제110-1호 외 4개호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 3 층 평 면 도 >

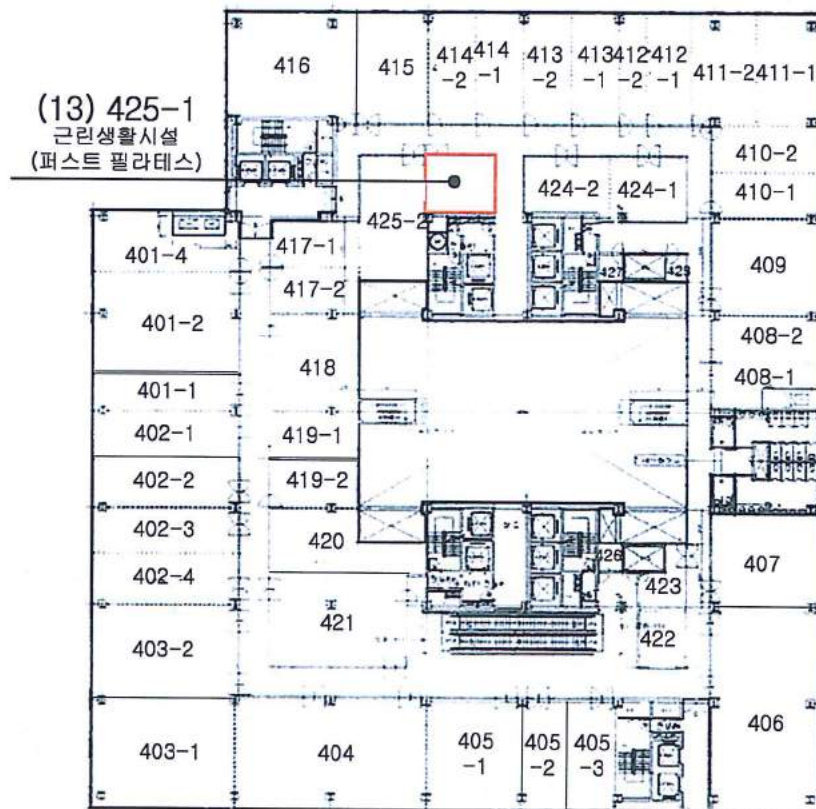


일련번호 (12) 제3층 제306-2호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 4 층 평 면 도 >

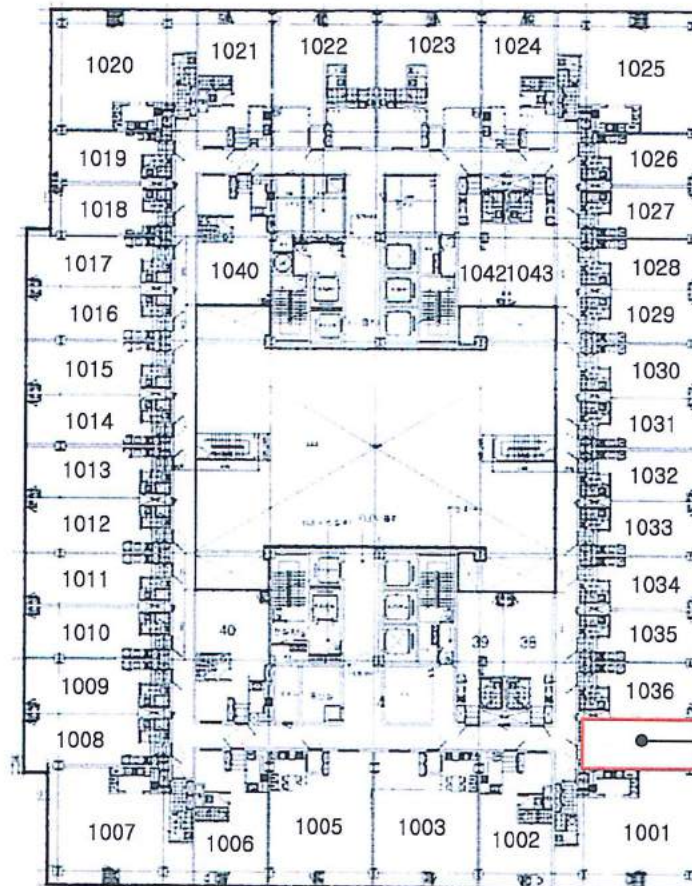


일련번호 (13) 제4층 제425-1호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 10 층 평 면 도 >



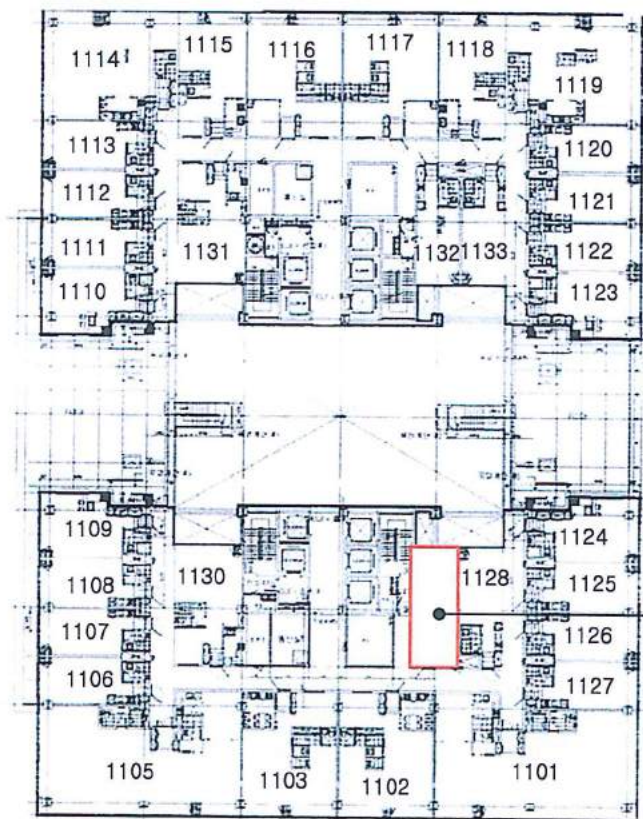
(14) 1037
오피스텔

일련번호 (14) 제10층 제1037호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 11 층 평 면 도 >



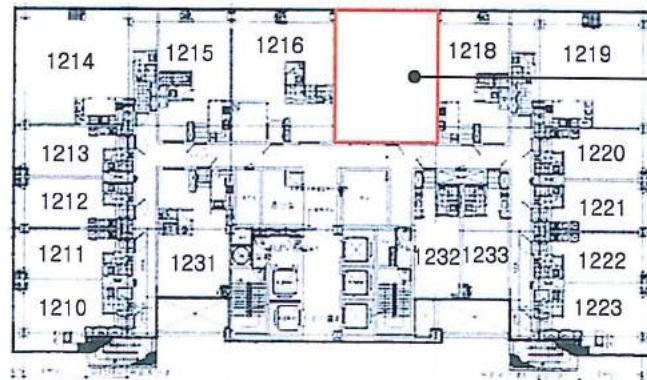
(15) 1129
오피스텔
(제이알스터디)

일련번호 (15) 제11층 제1129호

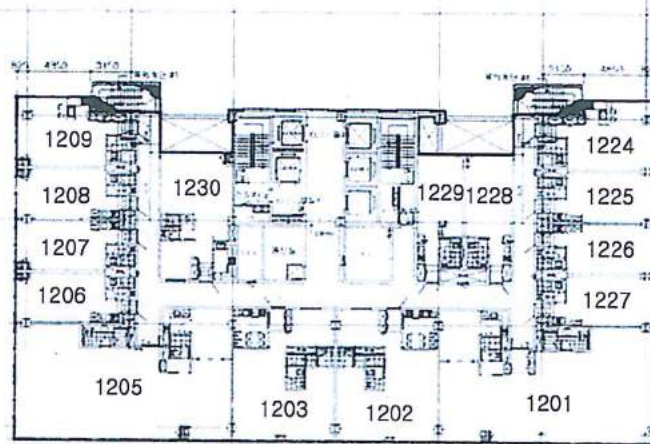
건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 12 층 평 면 도 >



(16) 1217
오피스텔

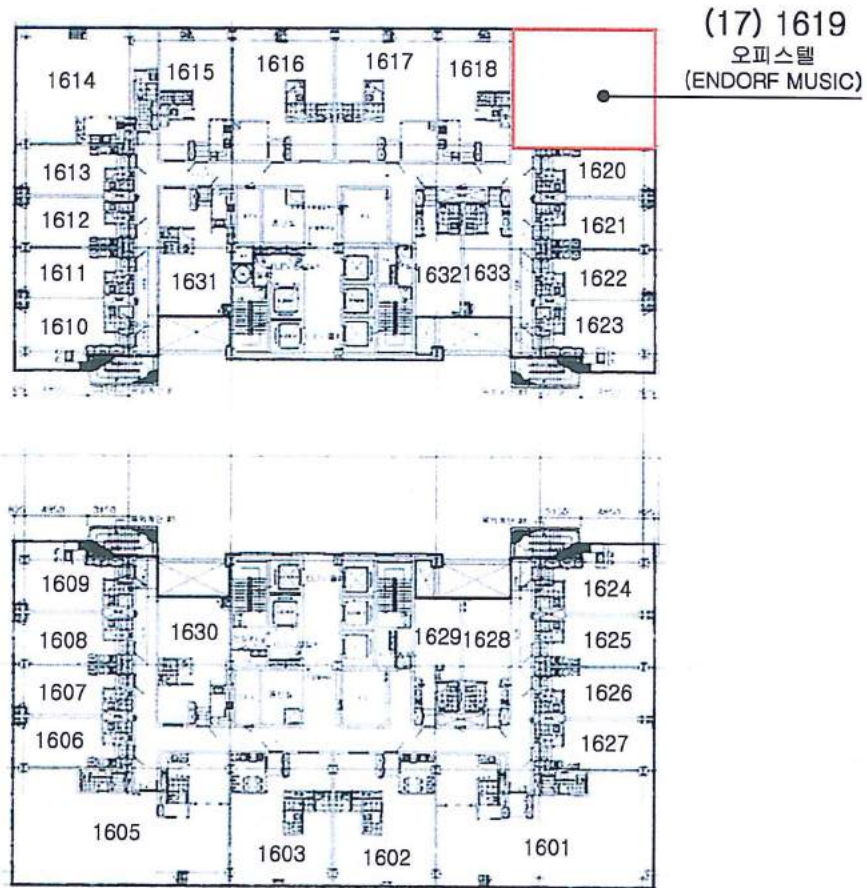


일련번호 (16) 제12층 제1217호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 16 층 평 면 도 >

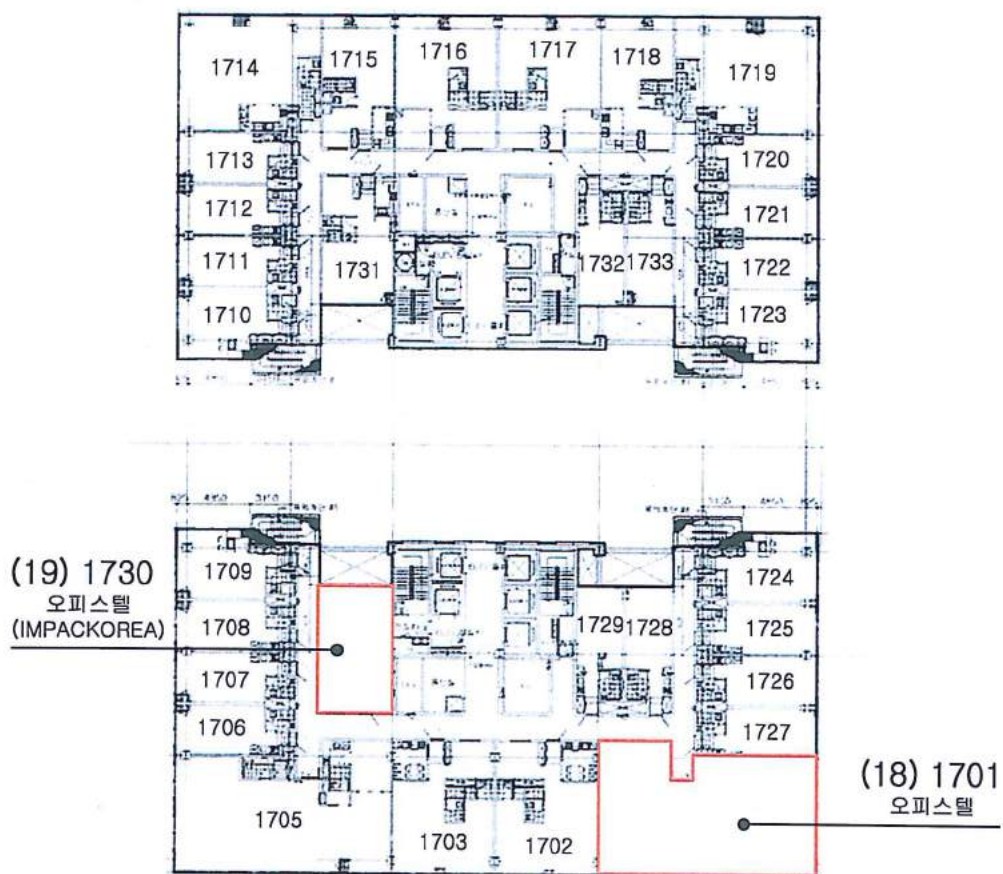


일련번호 (17) 제16층 제1619호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 17 층 평 면 도 >



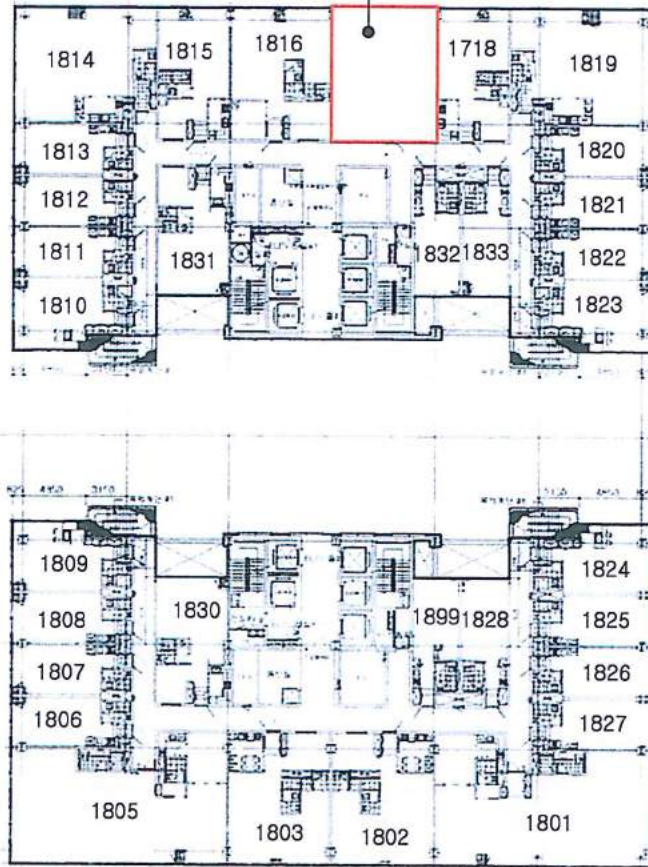
일련번호 (18) 제17층 제1701호, 일련번호 (19) 제17층 제1730호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 18 층 평 면 도 >

(20) 1817
오피스텔

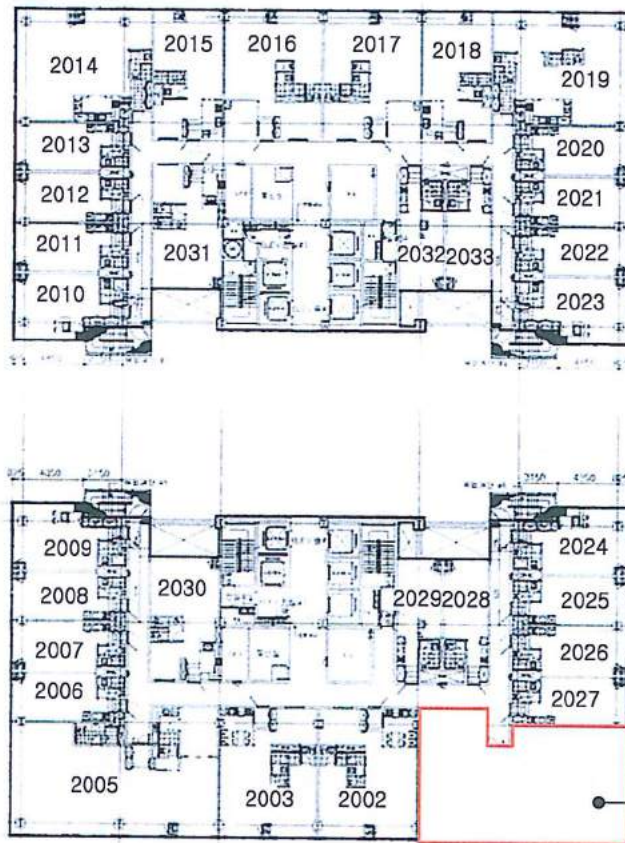


일련번호 (20) 제18층 제1817호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 20 층 평 면 도 >



(21) 2001
오피스텔
(LNC BIO)

일련번호 (21) 제20층 제2001호

※ 임 대 미 상 임.

사 진 용 지



[대상물건 전경 (남서측에서 촬영)]

사 진 용 지



[대상물건 전경 (남측에서 촬영)]

사 진 용 지



[대상물건 전경 (북서측에서 촬영)]

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



[일련번호 (1) 전경]



[일련번호 (2) 전경]



[일련번호 (3) 전경]



[일련번호 (4) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 (5) 전경]



[일련번호 (6) 전경]



[일련번호 (7) 전경]



[일련번호 (8) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 (9),(10) 전경]



[일련번호 (9),(10) 전경]



[일련번호 (11) 전경]



[일련번호 (12) 전경]

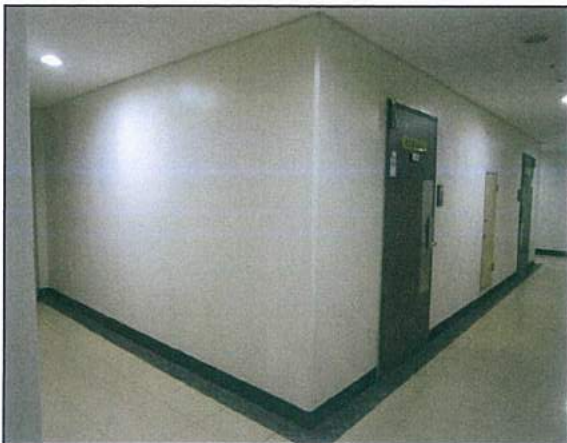
사 진 용 지



[일련번호 (13) 전경]



[일련번호 (14) 전경]



[일련번호 (15) 전경]



[일련번호 (16) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 (17) 전경]



[일련번호 (18) 전경]



[일련번호 (19) 전경]



[일련번호 (20) 전경]

사 진 용 지



[일련번호 (21) 전경]



[대상물건 전경 (북서측에서 촬영)]



[주]삼창감정평가법인

수 신 : 대한토지신탁(주)

(경 유)

참 조 : 의뢰번호:사-13-1108

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2016.06.30자로 귀하께서 의뢰하신 『서울특별시 종로구 종로1가 24외 1필지 르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호외 20개호』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2010년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급 하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail (감정평가서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 3 부.
2. 수수료 청구서 1 부. 끝.

[주] 삼 창 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 이 은 태



시 행 삼창 제 A20165-06017 호 (2016.07.06)

(우06652) 서울 서초구 반포대로14길27(서초동1591-3) 탑스벤처타워 2층

TEL.(02)540-7100 FAX.(02)549-7263 / (회계)02-540-1771 / E-mail:samchang1@bill36524.com / http://www.isamchang.com



[주]삼창감정평가법인

수 수 료 청 구 서

대한토지신탁(주) 귀하

삼창 제 A20165-06017 호

一 金 錢 百 萬 圓 整

₩7,685,700.-

의뢰문서번호 : 사-13-1108

의 료 일 자 : 2016.06.30

건 명 : 서울특별시 종로구 종로1가 24의 1필지 르메이에르종로타운1 제지하1층 제비129-1호외 20개호

청 구 내 역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|-----------|---|
| 가. 평가수수료 | 6,800,320 | (11,009,000,000x(6/10,000x0.8)+1,516,000) ≈6,800,320 |
| 나. 여 비 | 30,000 | |
| 물건조사비 | 63,000 | |
| 공부발급비 | 28,400 | |
| 기타 실비 | 66,000 | |
| 특별용역비 | | |
| 소 계 | 187,400 | |
| 공 급 가 액 | 6,987,000 | |
| 부 가 가 치 세 | 698,700 | |
| 합 계 | 7,685,700 | |
| 기납부 착수금 | | |
| 정 산 청 구 액 | 7,685,700 | |

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20165-06017호" 기재 바람.

| | | | |
|-------|--------|------------------|---------------------|
| 국민은행 | 신사동2지점 | 059401-04-031425 | (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 |
| 농협중앙회 | 신사동지점 | 071-01-178121 | (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 |
| 신한은행 | 역삼2동지점 | 100-025-471010 | (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 |
| 우리은행 | 방배역지점 | 1005-282-710000 | (주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 |

[주]삼창감정평가법인

대 표 이 사 이 은 태

