감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 대한토지신탁(주)

건 명 : 서울특별시 종로구 신문로1가 163 제1층 제101호 외

번 호 : 삼창 제 A20165-03029 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 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)
탑스벤처타워 2층
TEL.(02)540-7100 FAX.(02)549-7263

심사번호 : A20165-03029-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20165-03029	발 급 일 자	2016-04-08
감정평가의뢰처	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	담당평가사	정명훈
물건소재지	서울특별시 종로구 신문로1가 163 제1층 제101호 외		
감정평가액	一金六百五拾壹億參阡萬원整 (₩65,130,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20165-03029호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장

A20165-03029

[구분건물] 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 정 명 훈 (인)

(주)삼창감정평가법인 대표이사 이 은 태 (인)

감정평가액	一金육백오십일억삼천만원整 (₩65,130,000,000.-)			
의 뢰 인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	군인공제회	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2016.04.04	2016.04.04	2016.04.04

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡)또는수량	종 류	면적(㎡)또는수량	단 가	금 액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	65,130,000,000
	합 계	이	하	여	백	₩65,130,000,000

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 (인)

(주)삼창감정평가법인

물 건 개 요

소 재 지	서울특별시 종로구 신문로1가 163 1층 101호 외		
감정평가액	₩65,130,000,000.-	채 무 자	-

대상물건전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 종로구 세종로 소재 '광화문역' 남서측 인근에 위치하는 '광화문 오피시아' 제1층 제101호외 8개호로서, 대한토지신탁에서 의뢰된 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. 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.

다. 위와 같이 산출된 감정평가액의 적정성 여부는「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통해 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 건축물준공도면 및 현실점유 부분으로 확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건 203호는 202호에서 분할되어 집합건축물대장에는 등재되어 있으나 등기사항전부증명서 상에는 기준시점 현재 203호는 등재되어 있지 아니하며, 202호의 등기사항전부증명서 상에도 분할이 표기되어 있지 아니한바 이를 고려하여 202호 및 203호는 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고하기 바람.

다. 대상물건 202호 및 203는 대지권등록부상 대지권비율이 등재되어 있지 아니하여 대지권은 전유면적에 따라 적의안분될 것을 전제로 평가하였으니 공매진행시 참고하기 바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2016년 4월 4일로 함.

나. 실지조사(2016년 4월 4일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 종로구 신문로1가 163번지 (서울특별시 종로구 새문안로 92)							
건물명 및 층·호수	광화문오피시아 1층 101호외 8개호							
건물의 개 황	지목		용도지역		대지면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대		일반상업지역		3,999.1		지하6층 / 지상24층 (옥탑제외)	
	주구조		연면적(㎡)		주용도		사용승인일	
	철근콘크리트구조		63,149.88		업무시설		2005.10.18	
설비현황	설비	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비
	형식	○	○	○	○	○	○	-

	일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용	합계		
감정평가대상 물건개요	가)	1/101	399.420	259.260	658.680	40.7136	근린생활시설 및 금융기관
	나)	1/102	237.410	154.100	391.510	24.1948	
	다)	1/103	125.250	71.990	197.240	13.02	
	라)	2/201	417.420	421.270	838.690	52.4069	
	마)	2/202	214.650	216.740	431.390	-	
	바)	2/203	195.180	196.870	392.050	-	
	사)	5/501	1,419.340	1,360.672	2,780.012	173.6644	업무시설
	아)	6/601	1,419.340	1,360.672	2,780.012	173.6644	
	자)	7/701	1,419.340	1,360.672	2,780.012	173.6644	
	합계	-	5,847.350	5,402.246	11,249.596	-	

Ⅱ. 오피스 시장 분석

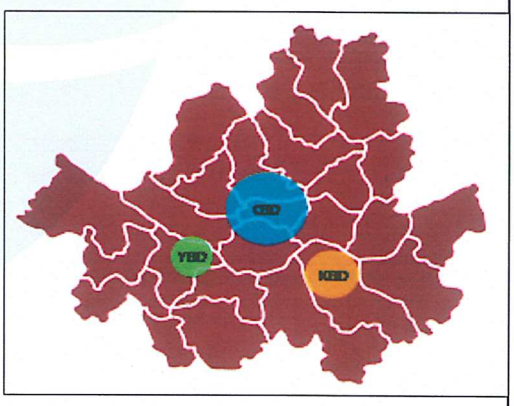
1. 오피스 시장 개요

가. 오피스 시장의 권역

- 오피스는 업무시설을 통칭하는 말로서 업무에 종사하고 있는 종사자들이 작업을 수행하는 작업공간을 의미하며, 좀 더 넓은 의미로는 원활한 업무기능을 수행할 수 있도록 제반 서비스 시설을 갖춘 공간을 의미함. 오피스빌딩은 오피스 기능에 공간을 제공하는 부동산의 유형이라고 정의할 수 있음. 오피스 빌딩은 사무업무의 지원을 위해서 제공되는 부동산의 한 유형이기 때문에 다른 비주거용 부동산보다 비교적 표준화가 쉽고, 임대수입도 상가 등과 달리 경기변화에 즉각적으로 반응하지 않는 안정된 부동산 유형임.

나. 오피스 시장의 권역

- 서울시 오피스시장은 CBD, KBD, YBD의 3대 권역 및 기타권역으로 나눌 수 있으며, CBD(Central Business Distrct)는 종로, 을지로 일대 도심권역, KBD(Kangnam Business Distrct)는 테헤란로와 강남대로를 중심으로한 강남일대, YBD(Yeouido Business Distrct)는 여의도와 마포를 포함한 지역으로 구성됨. 그 밖의 지역은 한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서의 기타권역으로 분류할 수 있음.



- CBD는 전통적인 업무지구로 주요 정부기관은 물론 금융기관, 대기업 본사 등이 위치해 있어 서울 오피스 권역 중 가장 높은 임대료를 형성하고 있는 권역이며, KBD는 테헤란로 및 강남대로를 중심으로 오피스빌딩이 밀집한 지역으로 기업체 본사, 금융 및 IT업체 들이 밀집되어 있은 권역임. YBD는 여의도 업무지구 지정으로 본격 개발된 지역으로 증권거래소, 금융감독원 등을 중심으로 금융관련 업종의 본사들이 밀집하여 금융중심지로 성장한 권역임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

도심권역(CBD)

경제 문화 언론 및 유통의 중추기능이 집중되어 있으며, 주야간 활동인구가 많은 지역임. 주요 임차자는 대기업 본사, 은행 본점 등으로 중추관리 기능이 고도로 집적된 중심업무지구의 특성을 나타내고 있으며, 그 외 핵심지역의 외곽도 보험 및 증권회사, 행정관리기능과 도서출판 및 보도기능과 같은 서비스기능이 입지하고 있음.

강남지역(KBD)

강남지역은 1970년대 집중적인 개발계획에 의하여 형성된 한강이남지역으로, 강남권역은 테헤란로변의 상업 업무기능 유입으로 새로운 축을 형성하고 있음. 삼성역 주변은 전국적인 업무기능 집단화를 이루고 있으며, 강남대로변으로는 상업기능이 활성화 되고 있음. KBD는 다시 강남대로, 테헤란로, 도산대로, 송파대로(잠실역), 양재역, 학동/봉은사로, 서초로 세분됨.

여의도권역(YBD)

여의도 지역은 1970년대 개발된 시가지로서 양호한 도시기반시설을 갖추고 있음. 업무시설 중에서도 특히 증권거래소, 증권회사 등 금융가를 형성하고 있음. 여의도는 증권회사 본점들이 대거 밀집해 있고, 국회의사당 및 주요 당사들이 위치하고 있어 금융산업과 정치의 중심지임.

기타권역(Others)

최근 마포상암권역(MBD), 구로가산디지털단지권역등이 새로운 오피스권역으로 대두되고, 3대 주요 권역에 집중되었던 시설 수요가 BBD, MBD, GBD 등 신규 권역으로 이동하면서 3대 권역이 확장하는 모습으로 나타남. 마포상암권역은 상기한 3개 권역에 비해 상대적으로 더딘 발전 속도를 보여왔으나 활발한 도심재개발사업의 진행과 지하철 건설 및 용도지역의 변경 등으로 상권이 성숙되어 가는 과정에 있음.

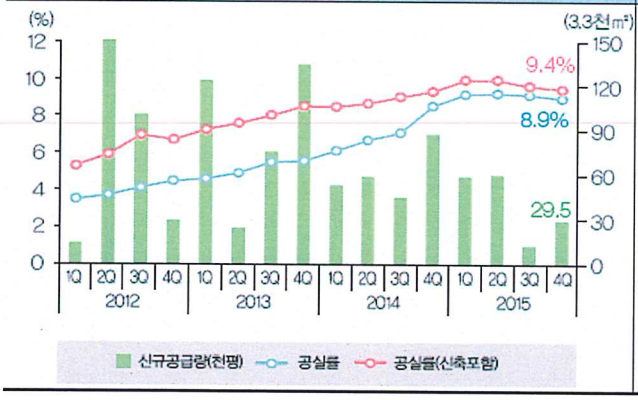
2. 임대시장 분석

가. 서울시 오피스 임대시장

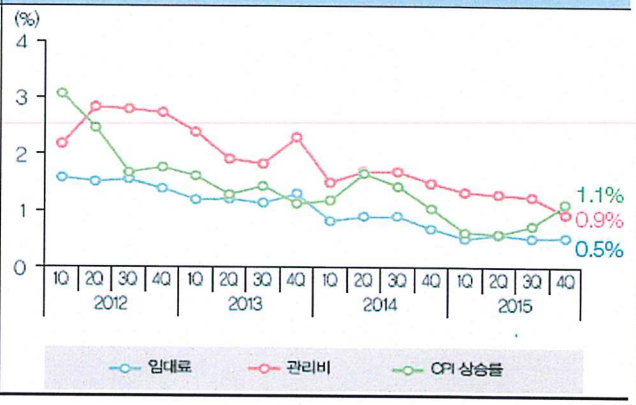
- 2015년 4분기 서울시 오피스 임대시장의 공실률은 그레이스타워, FKI타워 등 Prime등급 및 A등급의 대형 오피스빌딩의 공실 감소로 인하여 전분기 대비 0.1%p 하락한 9.4%를 나타내고 있으며, 임대료는 73천원/3.3㎡ 수준으로 전분기 72천원/3.3㎡ 대비 보합세를 유지하였으며, 전년 동기대비 0.5% 상승하였음.
- 오피스 신규공급(중소형 11동 29천평, 2015년의 15% 수준)의 영향이 미비한 가운데, 물류, 해운, 의료기기 제조, 인터넷쇼핑몰, IT관련 업체 등 임차인 이전 및 증평에 따른 대형 오피스 공실 감소가 4분기 공실률 하락의 주요 원인인 것으로 판단됨.
- 2015년 서울 오피스시장은 대형 기업들의 구조조정 및 사업재편에 따른 영향으로 그 변동이 크게 나타났으며, 특히 한화, 삼성 등의 대기업의 사업구조개편과 같은 변화에 따라 대형 임차인 이전수요가 증가하여 공실률 하락이 예상되었으나, 경기침체 장기화 및 공공기관 지방이전, 임차인의 서울 이탈로 인하여 공실률이 상승하는 추세를 나타냈음. 2016년에는 롯데월드타워 등 초대형 오피스 공급이 재개될 예정임에 따라 임차인 확보 경쟁이 더욱 치열해 질 것으로 예상되어 공실률은 다시 상승세로 전환될 전망임.

구분	공실률(신축제외)	공실률(신축포함)	3.3㎡당 월임대료	3.3㎡당 관리비
서울시 평균	8.9% (0.2%p▽)	9.4% (0.1%p▽)	72,988 (0.1%△)	31,788 (0.1%△)

공실률 추이



임대료 및 관리비 추이(전년동기대비)



2015,4Q, Market Report, Mate Plus)

■ 서울시 권역별 임대료, 공실률, 변동(2015년 4/4분기)

(단위 : 원/3.3㎡, %)

구분	CBD	KBD	YBD	기타
공실률(신축제외)	9.8 (0.3%p▽)	8.4 (0.3%p▽)	10.0 (0.5%pΔ)	7.2 (0.3%p▽)
공실률(신축포함)	10.9 (-)	8.4 (0.3%p▽)	10.0 (0.2%pΔ)	7.9 (0.6%p▽)
월임대료	85,776 (0.3%Δ)	75,678 (-)	62,444 (-)	54,316 (-)
관리비	36,199 (0.2%pΔ)	31,523 (-)	30,453 (-)	26,172 (-)

(2015,4Q, Market Report, Mate Plus)

■ CBD권역의 임대료는 임차인 우위시장 지속으로 전분기 대비 보합세를 유지하였으며, 공실률은 신규공급 및 대기업 임차인 이탈 등으로 2015년 1분기 공실률 급상승하였으며, 이후 3분기 연속 보합세를 지속하고 있음. KBD권역의 경우 임대료는 전분기 대비 보합세를 유지하였으며, 타 권역에서의 이전 수요 및 대기업 임차인 증평 등으로 인하여 공실률이 지속적으로 하락하는 추세를 나타내고 있음.

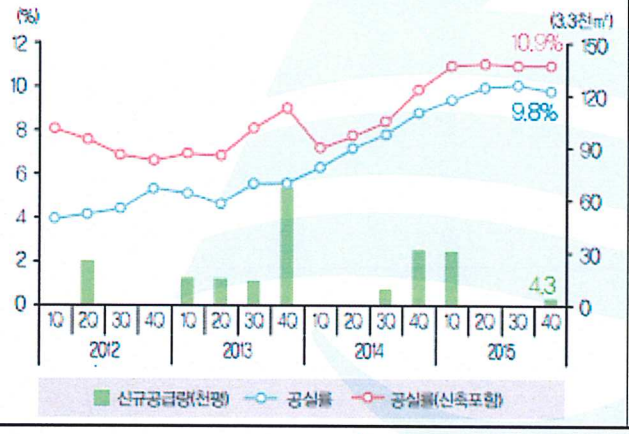
■ YBD권역은 임차인 우위시장 지속으로 임대료는 전분기 대비 보합세를 나타내고 있으며, 2015년 IFC 및 FKI Tower 등 주요 신축 대형 오피스의 공실이 해소되어 가는 과정이나, 그 외 오피스의 공실 해소 움직임이 정체되어 공실 상승하는 추세임. 서울 기타권역은 임대료는 전분기 대비 보합세를 유지하였으며, 상암·용산 등 오피스 밀집지역 중대형 오피스 및 역세권 중대형 오피스의 공실 감소로 공실률이 하락하는 추세를 나타냄.

나. CBD권역 오피스 임대시장

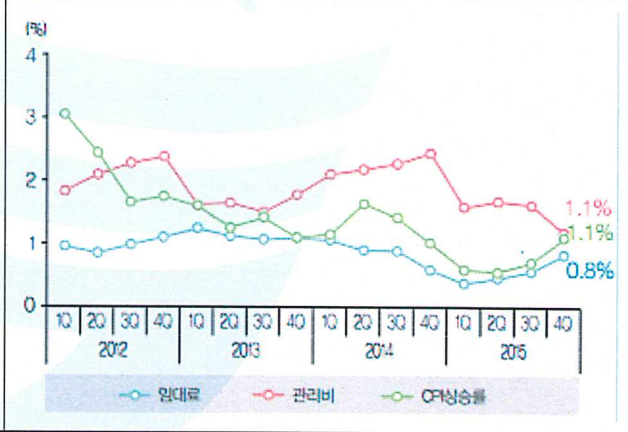
(단위 : %, 천원/3.3㎡)

규모	공실률(신축제외)	공실률(신축포함)	보증금	월임대료	관리비
전체	9.8 (0.3%p▽)	10.9 (-)	856 (0.3%Δ)	85.8 (0.3%Δ)	36.2 (0.2%Δ)
3천 미만	9.3 (0.1%pΔ)	9.3 (0.1%pΔ)	551 (-)	54.9 (-)	27.5 (-)
3천~1만	7.1 (0.3%pΔ)	8.4 (1.1%pΔ)	680 (0.1%Δ)	68.2 (0.1%Δ)	32.0 (0.1%Δ)
1만 이상	10.9 (0.5%p▽)	11.9 (0.3%p▽)	932 (0.3%Δ)	93.4 (0.3%Δ)	38.0 (0.3%Δ)

공실률 추이



임대료 및 관리비 추이(전년동기대비)



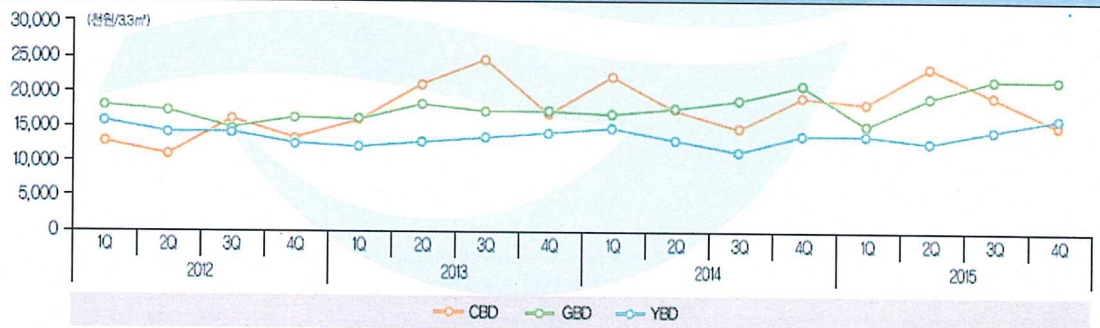
(2015,4Q, Market Report, Mate Plus)

- 2015년 CBD는 오피스 신규공급량이 2014년 41천평 대비 85% 수준인 35천평(약 15천평 사옥 전용)으로 감소하여 공급 부담은 상대적으로 감소하였으나 대우인터내셔널, LG 유플러스, 제일모직 등 대기업 임차인의 권역 외 이탈 등으로 공실률은 전년대비 1.2%P 상승한 10.9%를 기록하였음.
- 오피스 면적별로는 CJ대한통운(약16천평) 등 임차로 대형 오피스는 공실이 소폭 감소되었으나 중형 오피스의 신규 공급, 중소형 오피스의 임차인 이탈로 전체 공실률은 보합세를 보이고 있음.임대료는 임차인 우위시장 지속으로 전분기대비 보합세를 보이고 있음.
- 임대료는 임차인 우위시장 지속으로 전분기대비 보합세를 보이고 있음.

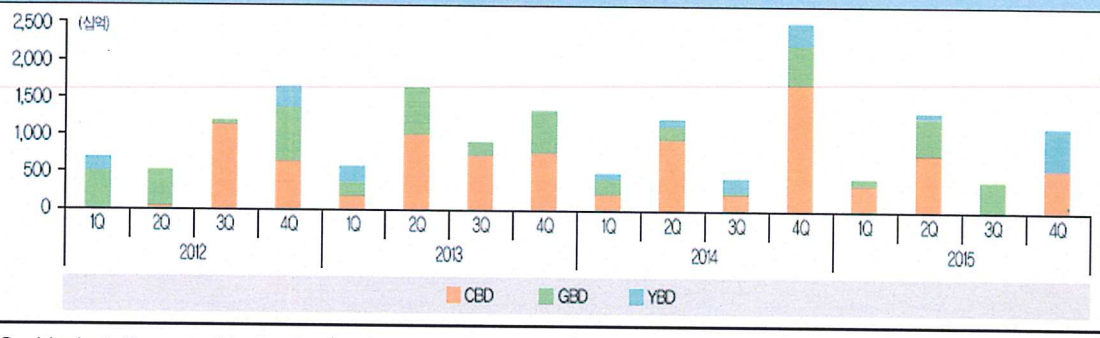
3. 오피스 매매시장 분석

- 서울 오피스 매매시장은 2015년 3분기까지 중소형 오피스 중심으로 거래됨에 따라 거래규모가 예년 대비 감소하였음. 그러나 하반기부터 법인 구조조정 물건 및 펀드, 리츠 만기로 인한 대형 오피스 매물 공급이 증가되면서 매매가는 꾸준히 상승하는 추세임. 2015년 4분기 오피스 거래규모는 약 1조 2천억원 수준으로 전분기 거래규모의 136% 수준임.
- 보험업, 조선업 등 경영 악화로 인해 법인의 보유자산 매각 추세는 꾸준히 지속될 전망이며, 2015년 상반기는 금리 인하로 인해 투자목적으로 개인이 중소형 빌딩을 매입하는 비중이 높았으나, 하반기부터 서울 주요 대형빌딩 매물이 증가하면서 간접투자 중심으로 매수 주체가 이동하는 추세임.
- 4분기에는 YBD 소재 중·대형 오피스의 거래로 YBD 오피스 평당 매매가격 수준이 상승한 반면, CBD 후면부 및 외곽 소재 대형 오피스와 소형 오피스가 거래되며 CBD 오피스 평당 매매가는 하락하는 모습을 나타냈음.

주요 권역별 3.3㎡당 매매가 추이



주요 권역별 거래규모

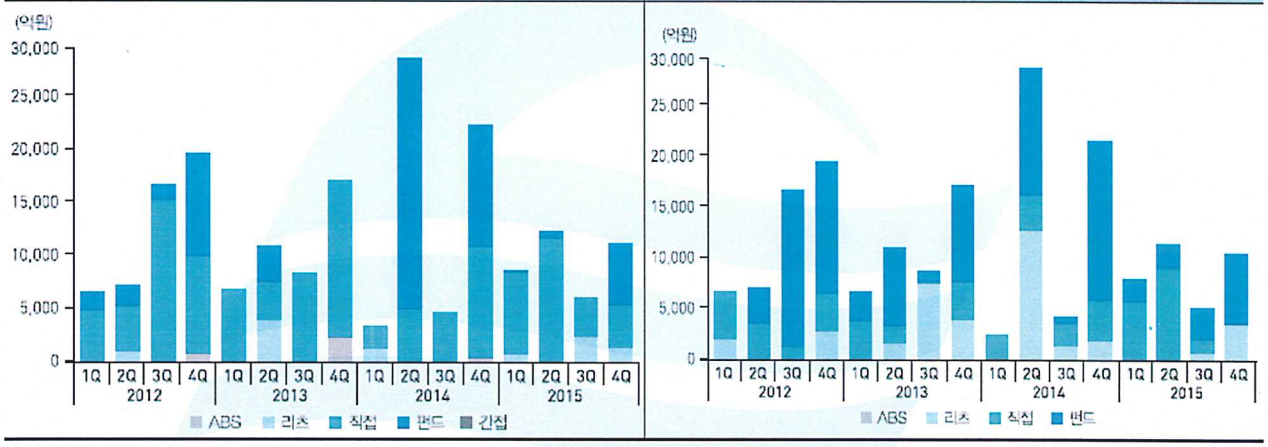


(2015,4Q, Market Report, Mate Plus)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 4분기 오피스 매매시장의 거래주체는 매도자와 매수자 모두 펀드가 다수를 차지했음. 매도자 형태는 거래금액의 약 60%가 펀드투자형태로 이루어졌으며, 주로 운용만기예정이던 자산운용사의 빌딩 거래가 주를 이루었음. 매수자 형태 또한 거래금액의 대부분이 펀드 및 리츠인 간접투자 형태로 이루어졌음. 대표적으로 종로플레이스, 삼성생명 수송타워 등은 아센다스와 이지스자산운용이 조성한 사모펀드로 매입하였고, 하나대투증권빌딩은 코람코자산신탁에서 운용중인 코크렙 리츠로 매입하였음.

매도차 유형 추이	매수자 유형 추이



(2015.3Q, 젠스타 오피스마켓리포트)

■ 서울시 오피스 주요 거래사례

권역	빌딩명	주소	거래면적 (3.3㎡)	매수자
CBD	종로플레이스	서울 종로구 인의동	13,835	아센다스자산운용
	수송타워	서울 종로구 수송동	13,560	이지스자산운용
	한화건설 서소문사옥	서울 중구 서소문	3,019	하나자산운용
	학교법인 인제학원 인당관	서울 중구 저동2가	2,641	노랑풍선
YBD	삼성생명 동여의도빌딩	서울 영등포구 여의도동	4,423	이지스자산운용
	하나대투증권빌딩	서울 영등포구 여의도동	21,081	코람코자산신탁
	NH농협캐피탈빌딩	서울 영등포구 여의도동	6,262	베스타스자산운용
기타	경동대성빌딩	서울 동대문구 제기동	2,651	재단법인호국장학재단
	한국광물자원공사	서울 동작구 신대방동	2,564	주식회사청민건설

Ⅲ. 서울특별시 종로구 지역분석

1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 종로구는 조선왕조 건국시 배산임수를 기본바탕으로 세워진 지형적 특징을 가지고 있으며, 이른바 내사산 중 북악산·낙타산·인왕산으로 둘러싸여 지형적 단절감이 있으나 그 경관은 매우 수려함. 종로구는 주요간선도로가 있는 교통의 요충지이며, 종로1~6가와 세종로 인근지역은 평탄지이고, 북한산·북악산·인왕산 및 낙산에 인접한 지역은 비교적 완만한 경사지이며, 기타 지역은 약간의 경사지 및 평지가 혼합되어 있음.
- 북측으로는 구기동·평창동 일부가 북한산 국립공원에서 시작되면서 북한산 남장대는 경기도 고양시와 경계를 이루고 있음. 남측으로는 청계천과 접하고, 서측으로는 의주로(서대문로타리)를 경계로 서대문구와 접하며, 동측으로는 난계로와 신설동로타리를 경계로 동대문구와 접하고, 북악터널과 낙산성곽을 경계로 성북구와 접하고 있음.

나. 인문환경

- **인구변동추이**

(자료: 2015.11, 종로구청 자치행정과, 국가통계포털 KOSIS)

구분	세대수 (세대)	전년대비증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2013	73,693	(-)2.60	160,070	(-)3.11	2.17
2014	73,101	(-)0.80	156,993	-1.92	2.15
2015.11	72,890	-0.29	155,433	-0.99	2.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **전출입 현황**

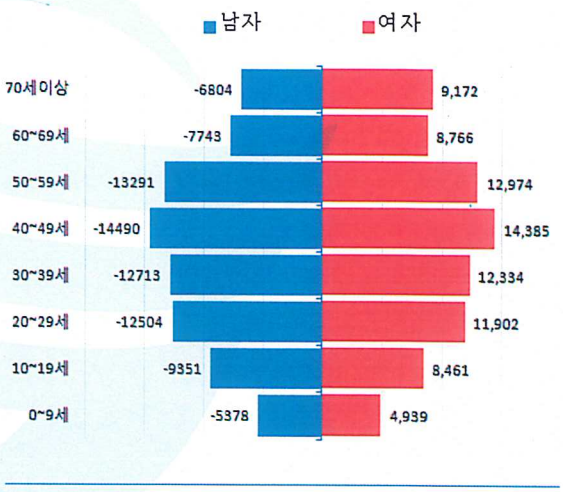
(2015.12, 국가통계포털 KOSIS, 단위:명)

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2014	24,191	27,484	11,243	14,657	8,441	8,320	-3,293

■ **인구분포 현황**

(2015.12, 종로구 월별인구통계, 단위:명)

연도	연령	연령별 인구(명)	남자(명)	여자(명)
2015. 11	합계	155,321	76,722	78,599
	0~9세	9,206	4,759	4,447
	10~19세	14,836	7,699	7,137
	20~29세	23,320	11,843	11,477
	30~39세	21,916	10,964	10,952
	40~49세	26,496	13,029	13,467
	50~59세	25,524	13,004	12,520
	60~69세	17,042	8,168	8,874
	70세이상	17,099	7,284	9,815



■ **의료기관 · 교육기관 현황**

(2015.12, 종로구2015통계 연보)

연도	종합 병원	병원	의원	치과	한방 병원	한의원	보건소	보건 분소	부속 의원
2014	4 (2,855병상)	2 (117병상)	167 (136병상)	168 (40병상)	1 (31병상)	128 (- 병상)	1	1	5

(2015.12, 종로구2015통계 연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2014	17	14	9	15	2	3	26	6

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

(자료: 2015.12, 종로구 2015통계 연보)

구분	2012년 기준		2013년 기준	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
합 계	39,486	232,857	39,3226	235,681
농업, 임업, 어업	-	-	-	-
광업	3	10	5	17
제조업	3,954	980	3,948	11.749
전기, 가스, 증기 및 수도사업	5	85	5	49
하수, 폐기물처리, 원료재생 등	5	89	7	135
건설업	323	15,007	323	16,725
도매 및 소매업	17,198	42,899	17,267	42,078
운수업	1,612	6,805	1,445	6,226
숙박 및 음식점업	6,217	24,143	6,286	24,673
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	809	12,936	776	14,491
금융 및 보험업	513	15,992	500	16,501
부동산 및 임대업	1,131	6,304	1,107	5,862
전문과학 및 기술서비스업	1,361	22,063	1,433	22,216
사업시설관리 및 지원서비스업	1,170	17,927	1,134	20,001
공공행정, 국방, 및 사회보장	106	20,118	89	17,239
교육서비스업	874	12,178	866	12,325
보건 및 사회복지업	641	12,038	654	12,522
예술, 스포츠, 및 여가서비스업	849	4,750	854	5,022
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	2,715	7,608	2,627	7,850

- 사업체수를 기준하여 종로구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도매 및 소매업과 숙박 및 음식점업으로서 각 전체의 43.5% 및 12.2%를 차지함. 종사자수로는 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업 이외에도 전문과학 및 기술서비스업, 공공행정·국방 및 사회보장, 그리고 금융 및 보험업이 각 전체의 18.7%, 9.5%, 8.6%, 8.4%, 7.2%를 차지하여 업종별 고른 분포를 보이고 있음. 이는 종로구가 도심업무권역(CBD)에 위치하며 행정기관, 금융기관 등이 많이 분포하기 때문임.

- 종로구에는 전국 최고의 전자제품상가인 세운상가와 봉익동, 예지동 소재 시계·귀금속상가, 인사동 고미술품상가, 동대문 종합시장과 의류제품상가(평화시장) 등 대규모 종합상가와 한약, 양약의 도매점 등 중소규모의 상가 등 상권밀집지역으로 인근지역 및 전국을 배후지로 한 활발한 상권을 형성하고 있음. 또한 지하철 1, 3, 4, 5호선이 통과하고 2000년 12월에는 창신동·숭인동 지역으로 지하철 6호선이 개통되었으며, 시내 각 방면의 노선버스가 운행되고 있어 교통체계가 원활한 교통 요충지역이라 할 수 있음.

- 종로구의 시장 및 쇼핑센터 현황

(자료: 2015.12, 종로구2012구정백서)

번호	시장명	소재지	매장(㎡)	점포수(개)	종업원수(명)
1	동대문종합시장	종로6가 289-42	30,526	3,368	6,333
2	동대문쇼핑타운	종로6가 289-57	6,438	345	400
3	종로광장상점가	예지동 293-1	12,450	5,010	15,000
4	동문시장	창신동 437	3,226	170	669
5	종합시장 D동시장	종로6가 270-3	12,451	1,085	1,200
6	신설종합시장	숭인동 206-9	1,313	151	309
7	종각지하상가	종로2가 지하도	1,562	111	222
8	종로5가지하상가	종로5가 지하도	1,331	92	206
9	국일관드림팰리스	관수동 20	3,917	87	140
10	종로1번지아케이드	종로1가 1	5,589	1	47
11	영풍문고	서린동 33	6,461	1	45
12	효성주얼리시티	인의동 48-2	9,370	739	400
13	브라운스톤창신상가	창신동 23-76	3,393	45	15
14	세운스퀘어	인의동 112-2외 1	8,824	679	816
15	중학아케이트	중학동 62	6,731	20	-

나. 경제환경변화

- 종로구는 오랜 역사와 많은 문화유산을 보유하고 있는 서울의 중심지임과 동시에 부암·평창동 등 일부지역을 제외하고는 대부분 소규모 토지의 노후주택으로 이루어져 주거환경이 다소 열악한 상황임. 또한 자연경관지구, 미관지구, 최고고도지구, 문화재보존지구 등이 산재해 있어 건축행위에 대한 제한 및 규제가 상대적으로 많아 활발한 주택건축 사업이 진행되지 못하는 등 지역여건상 한계성을 지니고 있음. 따라서 조화롭고 균형 있는 지역개발의 촉진과 주거환경개선을 위해 도심재개발사업과 노후·불량주택 재건축사업 및 주거환경개선사업·주택개량사업의 활성화가 필요한 상황임.

- 도심 내 노후주택을 쾌적한 주거환경공간으로 조성하고, 지역산업 발전 및 도심산업을 유치하기 위해 돈의문뉴타운이 추진되고 있으며, 창신·숭인 뉴타운지구는 2013년 10월 중 재정비촉진지구가 전면 해제되어 구역별로 각각 재개발사업을 추진하거나 도시환경정비사업을 추진할 것으로 예상됨. 또한 세운상가 4구역 등 약 25개 지구가 도시환경정비사업 지구로 지정되어 현재 사업시행인가 내지 공사중으로 간선도로변의 기능이 쇠퇴한 시가지를 대상으로 그 기능을 회복 또는 전환시키고 있고, 대학로 및 종로2·3가 등이 지구단위계획구역으로 지정되는 등 도심 내 상업·업무 및 주거기능을 향상시키기 위해 사업이 추진되고 있음.

- 서울의 중심부에 위치하고 있으나 시설노후로 어려움을 겪고 있는 재래시장의 활성화를 위하여 광장시장 환경개선사업과 창신시장 재건축사업 등이 추진되고 있으며, 청계천 복원사업과 연계하여 쇼핑관광의 명소로서 잠재력을 갖추고 있는 동대문지역을 "관광특구"로 지정하여 상권 활성화를 통한 지역경제의 활성화를 도모하고 있음. 또한 예지동 공구상가지역이 세운상가 4구역으로 지정되어 절차 진행중인 바, 예지동 일대가 새로운 주상복합단지로 변모될 예정임.

- 2007년 및 2008년도에 북촌한옥마을에 역사문화탐방로가 조성되면서 새로운 관광명소로 떠오르고 있음. 대학로(대학로 디자인 서울거리 조성)·삼청동길(삼청동 디자인 서울거리 조성)·인

사동길이 국제적인 문화거리로 탈바꿈하기 시작하였으며 도시환경정비사업이 활발히 전개되고 무악동 재건축사업의 준공, 승인 제4구역 및 제5구역의 재개발사업완료, 돈의문뉴타운사업 등으로 종로구는 새로운 주거명소로 떠오르고 있음. 또한 청운시민아파트부지에 공원조성, 세검정검문소 이전 및 수변공원 조성 등의 홍제천 생태환경 복원사업 완료, 서울성곽근린공원 조성, 세운녹지광장 준공, 동네뒷산공원화사업(무악지구, 사직단 테마공원)등으로 도심 속의 푸른 공간으로 변신하고 있음.

- 세운4구역, 세운2구역은 개발사업 시행예정인 지역으로 개발사업의 진행정도에 따른 국지적인 지가 상승요인이 존재하나, 장기간의 경기침체로 인하여 가시적인 가격상승효과는 없음. 또한 13년 6월 발표된 촉진계획 변경(안)에 따라 사업성 축소(4구역: 높이 122.3m(36층)⇒70m이하(18층), 2구역: 124.9m⇒70, 50m이하, 35개 구역으로 분할 개발)되어 지가는 하락세를 나타낼 것으로 판단됨. 이는 종로구에서 시행되는 주택재개발사업구역 및 주택재건축사업구역의 경우에 있어서도 유사하다고 판단됨. 다만, 도심 내 청진동·수송동·서린동 인근의 도시환경정비사업인 청진1지구, 2,3지구, 8지구 및 수송구역 등은 사업이 활발하게 진행되어 2014년 11월 현재 골조공사 및 마감공사 등이 진행중에 있으나 이는 도심 내 업무용·상업용 부동산 공급에 기여하는 바 인근지역의 지가에 미치는 영향은 역시 미미하다 판단됨.

다. 주요 개발사업 현황 및 분석 (2015.12, 종로구청 도시개발과)

▪ 종로구 도시환경정비사업 현황

계	사업 추진 현황			
17구역	완료	추진 중	미시행	존치
118지구	50지구	22지구	36지구	10지구

구역, 지구명	위치 (영향권)	추진현황	규모(㎡)	용도
청진구역 제1지구	청진동 235-1번지 일대	- 2008.02.29 구역변경 제안 - 2008.10.16 도시환경정비구역 변경지정 (서고시 제2008-365호) - 2009.05.15 사업시행인가 - 2010.08.16 착공신고(GS건설) - 2011.11.10. 정비구역변경지정 - 2015.01 현재 : 골조 및 마감공사 진행 중	4,243.7	지하7층/ 지상23층 업무시설
청진구역 제8지구	청진동 149번지 일대	- 1997.10.28 재개발사업계획 변경결정 (서고시339호) - 2009.09.29 정비구역 변경지정신청(구→시) - 2009.12.17 정비구역변경지정 (서고시제523호) - 2010.08.02 사업시행인가 - 2011.04.07 관리처분인가(신세계건설) - 2013.03.18. 사업시행변경인가 고시 - 2015.01 현재 : 기초 및 골조공사 진행 중	4,107.2	지하7층/ 지상24층 업무시설, 판매시설
세종로 구역 제2구역	당주동 29번지 일대	- 2006.04.13 도시환경정비구역 변경지정을 위한 공람공고 - 2006.11.30 구역변경지정 - 2007.11.23 사업시행인가 (종고시 제53호) - 2008.04.25 관리처분인가 (종고시 제12호) - 2010.08.27 사업시행변경인가 - 2011.08.30 문화재 발굴공사 완료 - 2012.02.23. 정비구역변경지정 - 2012.08.10. 사업시행변경인가 - 2012.11.02. 관리처분계획변경인가 - 2012.12 착공 (2015.04 완공예정) - 2015.01 현재 건축 공사중	4,750.7	지하6층/ 지상26층 숙박시설
공평구역 제1,2,4지구	공평동 5-1번지 일대	- 2007.04.13 구역변경지정을 위한 공람공고 - 2007.10.24 도시·건축공동위원회 (조건부 가결) - 2008.02.21 건축심의 - 2009.12.17 구역변경지정고시 (서고시제522호) - 2010.07.02 사업시행인가 (종고시제35호) - 2011.02.25 관리처분인가 - 2011.10.14 사업시행변경인가고시(종고시제39호) - 2012.03.30. 정비사업시행 변경인가를 위한 재공람공고 - 2015.01 현재 : 공사중	10,410.4	지상8층/ 지상26층 업무시설, 판매시설, 문화집회 시설 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구역, 지구명	위치 (영향권)	추진현황	규모(㎡)	용도
사직 2구역	사직동 311-10번지 일대	- 2003.11.21 (가칭)사직2구역 도시환경정비사업 조합설립 추진위원회 승인 - 2007.01.08 제1종지구단위계획(안) 입안 - 2007.06.25 도시관리계획변경결정 요청 (지역, 경관지구 경계조정) - 2008.12.03 서울시 도시계획위원회 심의 (조건부 가결) - 2009.08.14 구역지정 및 정비계획(안) 재공람공고 - 2009.11.19 정비구역지정고시 (서고시2009-465호) - 2010.07.19 조합설립인가 - 2012.09.28. 사업시행인가고시 - 2015.01 현재 : 관리처분계획인가 준비 중	34,261.5	지하2층/ 지상12층 공동주택 (418세대, 임대72세대 포함)
종로6가 구역	종로6가 82-1외 115필지	- 2006.05.11 종로4·5가 지구단위계획 (특별계획구역)결정 - 2006.07.21 조합설립 추진위원회 승인 - 2007.10.08 정비구역 지정신청 - 2009.10.01 정비구역 지정 - 2009.12.22 조합설립인가 - 2011.02.14. 문화재현상변경 - 2012.05.24. 구역변경지정 - 2015.01 현재 : 사업시행인가 진행 중	12,556.3	지하6층/ 지상26층 판매시설 및 공동주택 (297세대)
익선구역	익선동 165번지 일대	- 2004.05.06 구역지정 - 2005.06.16 추진위원회 승인 - 2007.02.20. 조합설립추진위원회변경승인 - 2015.01 현재 : 정비구역 변경지정 추진 중	31,121.5	지하5층/ 지상14층 업무시설, 공동주택
내자필운 구역	내자동 81번지 일대	- 2004.12.04 추진위원회 승인 - 2011.05.06 구역지정 - 2015.01 현재 : 조합설립인가 동의서 징구 중	20,877	지하3층/ 지상19층
수송 1-9구역	수송동 51-8번지 일대	- 2010.12.30 도시환경정비구역지정 - 2013.05.30 도시환경정비구역 변경지정 - 2013.08.30. 사업시행인가고시 - 2015.01 현재 : 착공 준비 중	3,305.8	지하5층/ 지상18층, 숙박시설
창신 4구역	창신동 330-1번지 일대	- 2007.04.30 (창신숭인)재정비촉진지구지정 - 2013.10.10 (창신숭인)재정비촉진지구 지정 해제 - 2014.04.17 창신4도시환경정비구역으로 전환 - 2015.01 현재 : 종전 인가 변경 준비 중	11,509	주거, 판매시설

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화검색시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가목적	기준시점	감정평가액(원)
					사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	신문로1가 163	13/1329	43.46	담보	2015.08.31	370,000,000
					2005.10.18	(약 8,510,000)
②	청진동70	1/103	31.36	담보	2014.06.18	940,000,000
					2014.02.14	(약 30,000,000)
③	수송동58	1/102	42.00	담보	2015.03.11	1,008,000,000
					2004.12.31	(약 24,000,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	종로1가24	1/112-1	36.2	2015.04.29	862,500,000	등기사항전부증명서
				2007.09.14	(약 23,800,000)	
㉡	종로1가24	2/222	56.4	2015.11.17	680,000,000	등기사항전부증명서
				2007.09.14	(약 12,100,000)	
㉢	신문로1가 163	4/401	92.22	2016.01.26	860,000,000	등기사항전부증명서
				2005.10.18	(약 9,330,000)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

▪ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
업무시설	기준층 : 전유면적당 950만원/㎡ 내외 수준	인근 부동산
근린생활시설	1층 전면 : 전유면적당 2,200만원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

▪ 최근 1년간 평균낙찰가율

지역	낙찰가분류	1년간 평균낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
서울특별시 종로구	근린상가	87.7	21
서울특별시 종로구	점포	103	4
서울특별시 종로구	오피스텔(상가)	58.3	1
서울특별시 종로구	오피스텔	84.9	2

(출처 : 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

-**일련번호 #가~#다** : 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거례사례㉠을 비교사례로 선정함.

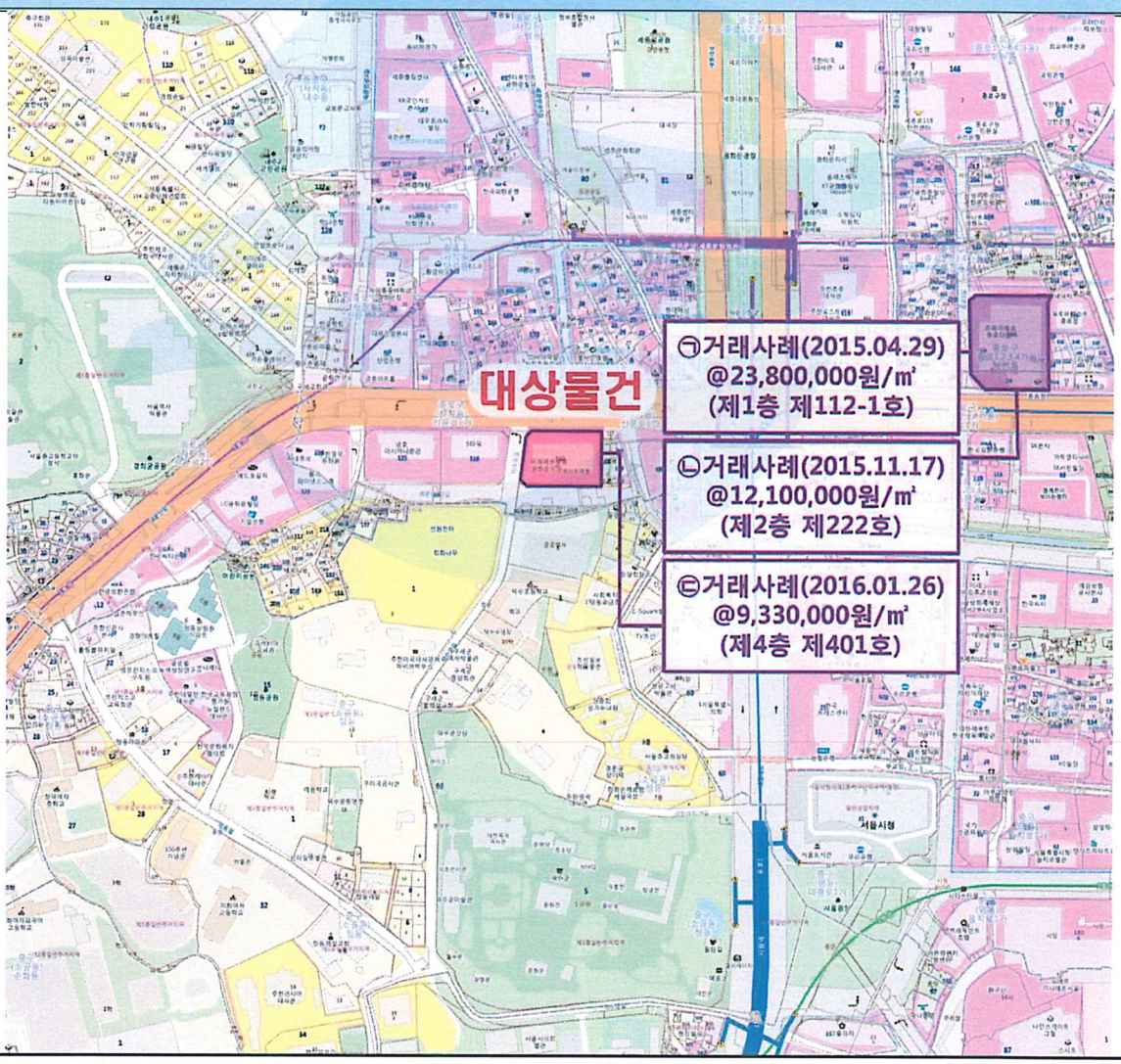
-**일련번호 #라~#바** : 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거례사례㉡을 비교사례로 선정함.

-**일련번호 #사~#자** : 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거례사례㉢을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	종로1가24	1/112-1	36.2	2015.04.29	862,500,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 23,800,000)	
㉡	종로1가24	2/222	56.4	2015.11.17	680,000,000	등기사항 전부증명서
				2007.09.14	(약 12,100,000)	
㉢	신문로1가 163	4/401	92.22	2016.01.26	860,000,000	등기사항 전부증명서
				2005.10.18	(약 9,330,000)	

위 치 도



나. 사정보정

- 기호 ㉠ : 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).
- 기호 ㉡ : 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).
- 기호 ㉢ : 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

대상 물건은 구분건물(업무시설 및 근린생활시설)로서, 한국감정원이 매분기별 발표하는 '서울시 상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합 매장용)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정

가) 자본수익률

2015년 1분기	2015년 2분기	2015년 3분기	2015년 4분기
0.68	0.27	0.28	0.52

나) 산정

- 기호 ㉠

(1 + 0.0027 x 63/91) x 1.0028 x (1 + 0.0052 x 187/92) ≒ 1.0153

- 기호 ㉡

(1 + 0.0052 x 140/92) ≒ 1.0079

- 기호 ㉢

(1 + 0.0052 x 70/92) ≒ 1.0040

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2015년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2] 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음

- 기호 ㉠ : 1.0153
- 기호 ㉡ : 1.0079
- 기호 ㉢ : 1.0040

라. 가치형성요인비교

■ 사례 기호㉠ (일련번호 가)~다))

조 건	항 목	비교 사례	일련번호			비 고
			가)	나)	다)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가록의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.80	0.80	0.80	대상은 사례대비 접근성, 인근환경 등에서 열세함.
단지 내부요인	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	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.13	0.95	1.21	대상은 사례대비 위치별 효용에서 차이가 발생함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.904	0.760	0.968	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 사례 기호㉡ (일련번호 라)~바))

조 건	항 목	비교 사례	일련번호			비 고
			라)	마)	바)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가록의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.80	0.80	0.80	대상은 사례대비 접근성, 인근환경 등에서 열세함.
단지 내부요인	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	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.14	1.07	1.24	대상은 사례대비 위치별 효용에서 차이가 발생함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.912	0.856	0.992	-

■ 사례 기호ⓒ (일련번호 사)~자))

조 건	항 목	비교 사례	일련번호			비 고
			사)	아)	자)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가록의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	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	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 적용단가의 결정

일련번호	비교사례 단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용률 (%)	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	23,800,000	1.000	1.0153	0.904	1.00	21,844,383	**21,800,000**
나)	23,800,000	1.000	1.0153	0.760	1.00	18,364,746	**18,400,000**
다)	23,800,000	1.000	1.0153	0.968	1.00	23,390,888	**23,400,000**
라)	12,100,000	1.000	1.0079	0.912	1.00	11,122,378	**11,100,000**
마)	12,100,000	1.000	1.0079	0.856	1.00	10,439,425	**10,400,000**
바)	12,100,000	1.000	1.0079	0.992	1.00	12,098,025	**12,100,000**
사)	9,330,000	1.000	1.0040	1.000	1.00	9,367,320	**9,370,000**
아)	9,330,000	1.000	1.0040	1.000	1.00	9,367,320	**9,370,000**
자)	9,330,000	1.000	1.0040	1.000	1.00	9,367,320	**9,370,000**

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/101	399.420	40.7136	21,800,000	8,707,356,000	**8,707,000,000**
나)	1/102	237.410	24.1948	18,400,000	4,368,344,000	**4,368,000,000**
다)	1/103	125.250	13.02	23,400,000	2,930,850,000	**2,931,000,000**
라)	2/201	417.420	52.4069	11,100,000	4,633,362,000	**4,633,000,000**
마)	2/202	214.650	-	10,400,000	2,232,360,000	**2,232,000,000**
바)	2/203	195.180	-	12,100,000	2,361,678,000	**2,362,000,000**
사)	5/501	1,419.340	173.6644	9,370,000	13,299,215,800	**13,299,000,000**
아)	6/601	1,419.340	173.6644	9,370,000	13,299,215,800	**13,299,000,000**
자)	7/701	1,419.340	173.6644	9,370,000	13,299,215,800	**13,299,000,000**
합계	-	**5,847.35**	-	-	-	**65,130,000,000**

Ⅴ. 수익환원법에 의한 시산가액

1. 개요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법을 말함.

'할인현금수지분석법'은 향후 현금흐름에 대한 자료가 요구되나 이에 대한 불확실성이 크므로 본 감정평가에서는 의뢰인이 제시한 자료 및 시장에서 추출된 자료 등을 고려하여 한해의 기대소득추정치를 적정한 이율로 나누어 대상의 수익가치를 산정하는 직접환원법을 적용하였음.

PGI	----	가능조소득(임대료수익 등)
- L&VA	----	공실 및 불량부채
+ OI	----	기타소득

EGI	----	유효조소득
- OE	----	영업경비(수선·유지비, 재산세, 보험료, 수도광열비 등)

NOI	----	순영업소득
÷ r	----	환원이율

수익가치		

2. 수익환원법에 의한 시산가액 산출근거

가. 가능조소득 산정(PGI: Potential Gross Income)

1) 가능조소득(PGI: Potential Gross Income)

PGI(가능조소득)은 대상부동산으로부터 기대되는 연간총소득으로서 통상적 시장상황에서 전형적 임차자로부터 기대되는 소득임. 따라서 대상부동산에 적용될 전형적 임대료, 관리비를 추정한 뒤, 이로부터 PGI를 산정함.

2) 적용임대료 등의 결정

인근의 표준적인 임료수준 및 대상부동산의 임대현황 등을 참고하고 대상부동산의 위치 및 이용편의성, 관리수준 등을 고려하여 가능조소득 산정에 적용할 임대료 등을 아래와 같이 결정함.

일련번호	보증금(원/㎡)	임대료(원/㎡)	관리비(원/㎡)	비고
가)	1,140,000	57,000	6,000	-
나)	960,000	48,000	6,000	-
다)	1,280,000	64,000	6,000	-
라)	480,000	24,000	6,000	-
마)	460,000	23,000	6,000	-
바)	500,000	25,000	6,000	-
사)	220,000	22,000	6,000	-
아)	220,000	22,000	6,000	-
자)	220,000	22,000	6,000	-

3] 보증금 운용이율

임대보증금에 대한 운용이율은 외환위기 당시 고금리 이후 최근까지 지속된 저금리기조 및 아래와 같은 주요 금리지표와 시장환경 등을 종합적으로 고려하여 2.5%를 적용하였음.

<자료출처 : 한국은행 통계지표 기준>

콜금리(익일물,전체거래)	1.46%	2016.04.04
국고채수익률(3년)	1.44%	2016.04.04
회사채수익률(3년, AA-)	1.92%	2016.04.04
CD(91일)	1.61%	2016.04.04
예금은행 수신금리	1.58%	2016.02
예금은행 대출금리	3.47%	2016.02

4] 가능조소득 결정

일련번호	보증금운용이익(원)	연 임대료(원)	관리비(원)	가능조소득(원)
가)	18,772,380	450,537,120	47,424,960	516,734,460
나)	9,396,240	225,509,760	28,188,720	263,094,720
다)	6,311,680	151,480,320	14,201,280	171,993,280
라)	10,064,280	241,542,720	60,385,680	311,992,680
마)	4,960,985	119,063,640	31,060,080	155,084,705
바)	4,900,625	117,615,000	28,227,600	150,743,225
사)	15,290,066	733,923,168	200,160,864	949,374,098
아)	15,290,066	733,923,168	200,160,864	949,374,098
자)	15,290,066	733,923,168	200,160,864	949,374,098
합 계	100,276,388	3,507,518,064	809,970,912	4,417,765,364

나. 공실 및 불량부채에 대한 충당금

(자료출처 : 교보리얼코 시장분석보고서, 2015.4Q)

구분	도심권(CBD)	강남권(GBD)	여의도권(YBD)	서울기타권	분당권(BBD)
오피스임대시장 공실률	9.76%	7.68%	7.95%	8.61%	6.35%

공실 및 불량부채 충당금에 대한 향후 임차인의 정상적인 전출입이나 부동산 수요변동으로 인한 정상적인 공실률과 불량부채로 인한 손실 등을 보전하기 위한 공제 항목으로서, 대상 부동산의 현재 시점 공실률, 장래발생 가능한 대손률 및 인근 유사부동산의 평균적인 공실률 등을 감안하여 일련번호 가),나),다),라),마),바)은 7.0% 일련번호 사),아),자) 9.5%의 충당율을 적용하여 산정하였음.

다. 영업경비의 추정

영업경비는 건물 등의 유지에 필요한 인건비, 보험료, 전기·수도 등 사용료, 수선·유지비, 제세공과금 등으로서 대상부동산의 전년도 실제 영업경비 및 인근 유사부동산의 표준적인 영업경비비율 등을 고려하여 관리비의 85%로 추정함.

라. 환원이율

1) 개요

환원이율이라 함은 수익성 부동산의 가격대비 순수익의 비율을 말하며 보유기간말 재매도가격을 추정하기 위한 환원이율(Going-out Cap.Rate)과 기간초 순영업소득에 적용되는 기입환원이율(Going-in Cap.Rate)이 있음.

3] 환원이율 결정

(자료출처 : 교보리얼코 시장분석보고서, 2015.4Q)

구분	도심권(CBD)	강남권(GBD)	여의도권(YBD)	서울기타권	분당권(BBD)
권역별 cap. rate	4.85%	-	4.74%	5.78%	-

대상 부동산의 적정한 가격을 산정하기 위하여 인근 유사부동산의 환원이율과 최근의 금리 동향, 상기의 자료 등을 종합 참작하여 대상물건에 적용할 환원이율을 일련번호 가),나),다),라),마),바)은 5.20%, 일련번호 사),아),자) 5.00%로 결정하였음.

3. 수익환원법에 의한 시산가액

(단위:원)

일련번호	가능조소득(A)	유효조소득(B) (A)*(1-공실률 등)	순수익(C) (B)-영업경비	시산가액(C) (C)/환원이율	시산가액 결정
가)	516,734,460	480,563,048	440,251,832	8,466,381,381	**8,466,000,000**
나)	263,094,720	244,678,090	220,717,678	4,244,570,723	**4,245,000,000**
다)	171,993,280	159,953,750	147,882,662	2,843,897,354	**2,844,000,000**
라)	311,992,680	290,153,192	238,825,364	4,592,795,469	**4,593,000,000**
마)	155,084,705	144,228,776	117,827,708	2,265,917,455	**2,266,000,000**
바)	150,743,225	140,191,199	116,197,739	2,234,571,909	**2,235,000,000**
사)	949,374,098	859,183,559	689,046,824	13,780,936,486	**13,781,000,000**
아)	949,374,098	859,183,559	689,046,824	13,780,936,486	**13,781,000,000**
자)	949,374,098	859,183,559	689,046,824	13,780,936,486	**13,781,000,000**
합 계	4,417,765,364	4,037,318,731	3,348,843,456	65,990,943,748	**65,992,000,000**

Ⅵ. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1. 위에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 수익환원법에 의한 시산가액은 아래의 표와 같음.

일련번호	층/호수	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
가)	1/101	8,707,000,000	8,466,000,000
나)	1/102	4,368,000,000	4,245,000,000
다)	1/103	2,931,000,000	2,844,000,000
라)	2/201	4,633,000,000	4,593,000,000
마)	2/202	2,232,000,000	2,266,000,000
바)	2/203	2,362,000,000	2,235,000,000
사)	5/501	13,299,000,000	13,781,000,000
아)	6/601	13,299,000,000	13,781,000,000
자)	7/701	13,299,000,000	13,781,000,000
합계	-	65,130,000,000	65,992,000,000

2. 수익방식(수익환원법)에 의한 시산가액은 임대료, 관리비 등 순수익의 파악이 어렵고 보증금 운용이율, 환원이율, 공실률 등을 결정할 때 주관개입 및 예측의 오류 등의 문제가 발생할 여지가 있으며, 환원이율은 현실적으로 대상부동산의 개별성과는 괴리가 있을 수 있어 감정평가액이 왜곡될 수 있는 문제가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 본 감정평가의 목적, 대상물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장상황 등을 종합적으로 검토하여 비교방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액이 수익방식(수익환원법)에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되고 지지된다고 판단되는바, 비교방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

일련번호	층/호수	감정평가액
가)	1/101	8,707,000,000
나)	1/102	4,368,000,000
다)	1/103	2,931,000,000
라)	2/201	4,633,000,000
마)	2/202	2,232,000,000
바)	2/203	2,362,000,000
사)	5/501	13,299,000,000
아)	6/601	13,299,000,000
자)	7/701	13,299,000,000
합계	-	65,130,000,000

끝.

[토지] 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	서울특별시 종로구 신문로1가 [도로명 주소] 서울특별시 종로구 새문안로 92	163 광화문 오피시아 빌딩	업무시설 (제1,2종 근린생활시설)	일반철골구조, 철근콘크리트 구조,철골철근 콘크리트구조 기타지붕, 평스라브지붕 24층				
				1층	1,523.75	1,523.75		
				2층	1,158.55	1,158.55		
				3층~15층	1,874.76	1,874.76		
				16층~23층	1,828.87	1,828.87		
				지하1층	2,881.13	2,881.13		
				지하2층	3,185.1	3,185.1		
				지하3층~지하4층	3,191.66	3,191.66		
				지하5층	3,170.81	3,171.81		
				지하6층	5,844.38	5,844.38		
				옥탑1층	211.37	211.37		
1	종로구 신문로1가	163	대	일반상업지역	3,999.1			

[토지] 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
가				(내) 일반철골구조 제1층 제101호 1.소유권 /대지권	399.42 40.7136 x------- 3,999.1	399.42 40.7136	8,707,000,000	비준가격 (공용면적포함: 658.680㎡)
나				(내) 일반철골구조 제1층 제102호 1.소유권 /대지권	237.41 24.1948 x------- 3,999.1	237.41 24.1948	4,368,000,000	비준가격 (공용면적포함: 391.510㎡)
다				(내) 일반철골구조 제1층 제103호 1.소유권 /대지권	125.25 13.02 x------- 3,999.1	125.25 13.02	2,931,000,000	비준가격 (공용면적포함: 197.240㎡)
라				(내) 일반철골구조 제2층 제201호 1.소유권 /대지권	417.42 52.4069 x------- 3,999.1	417.42 52.4069	4,633,000,000	비준가격 (공용면적포함: 838.690㎡)

[토지] 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
마				(내) 일반철골구조 제2층 제202호	214.65	214.65	2,232,000,000	비준가격 (공용면적포함: 431.390㎡) 적정대지지분 포함평가
바				(내) 일반철골구조 제2층 제203호	195.18	195.18	2,362,000,000	비준가격 (공용면적포함: 392.050㎡) 적정대지지분 포함평가
사				(내) 일반철골구조 제5층 제501호 1.소유권 /대지권	1,419.34 173.6644 x------- 3,999.10	1,419.34 173.6644	13,299,000,000	비준가격 (공용면적포함: 2,780.012㎡)
아				(내) 일반철골구조 제6층 제601호 1.소유권 /대지권	1,419.34 173.6644 x------- 3,999.10	1,419.34 173.6644	13,299,000,000	비준가격 (공용면적포함: 2,780.012㎡)

[토지] 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
자				(내) 일반철골구조 제7층 제701호	1,419.34	1,419.34	13,299,000,000	비준가격 (공용면적포함: 2,780.012㎡)
				1.소유권 /대지권	173.6644 x------- 3,999.10	173.6644		
	합 계						₩65,130,000,000	
			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

대상물건은 서울특별시 종로구 세종로에 소재하는 '광화문역' 남서측 인근에 위치하며 주위는 상업용 및 업무용빌딩, 중.소규모의 점포, 근린상가 등이 혼재하는 번화한 상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근의 간선도로를 통하여 서울시 각 방면으로 진출입 가능하고, 인근으로 간선버스정류장 및 전철역 '광화문역'이 소재하는바 전반적인 대중교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1)건물의 구조

일반철골구조, 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 기타지붕, 평스라브지붕 24층 건내, 제1층 제101호 외 8호로서,

외 벽:알루미늄커튼월 및 강화유리 마감,
내 벽:타일붙임 및 인테리어 마감,
바 닥:타일마감임.

2)이용상태

일련번호 가) : 근린생활시설(음식점) 및 업무시설(금융업소)
일련번호 나) : 업무시설(금융업소)
일련번호 다) : 근린생활시설(음식점)
일련번호 라) : 업무시설(금융업소)
일련번호 마) : 업무시설(금융업소)
일련번호 바) : 근린생활시설(음식점) 및 업무시설(금융업소)
일련번호 사) : 업무시설
일련번호 아) : 업무시설
일련번호 자) : 업무시설

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

4. 위생 · 냉난방시설 등

위생설비, 승강기설비, 주차장설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등 이 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

6. 도로상태

제반차량 출입가능한 포장도로 개설되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

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(신문로))<도시 및 주거환경정비법>, 4대문안<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역(덕수초등학교)<학교보건법>, 도시관리계획 입안중(방화지구폐지).

8. 공부와의 차이

--

9. 임대상황 및 기타

1)임대상황

임대미상

2)기타

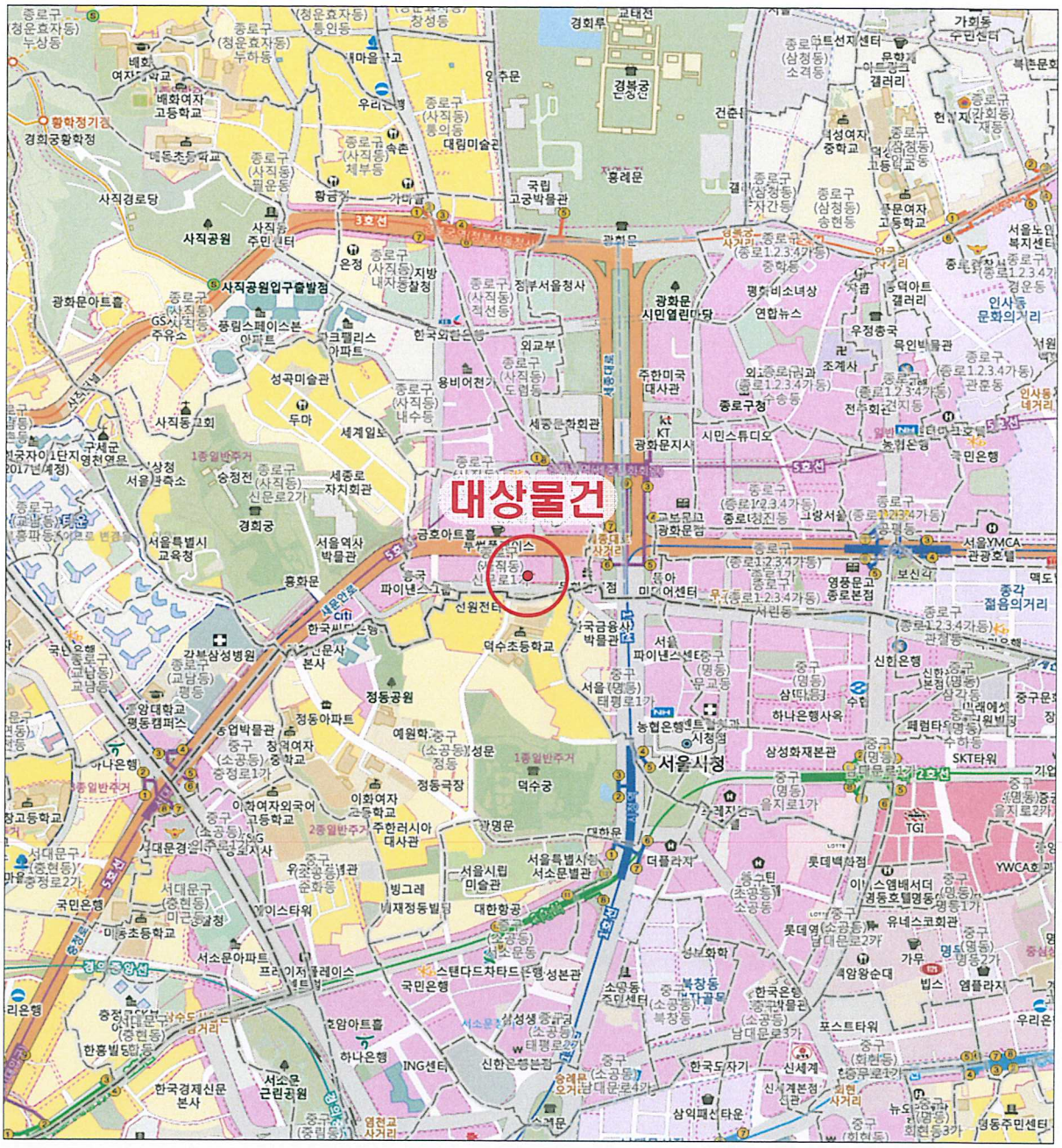
등기사항전부증명서상 202호 및 203호는 분할 안 되어 있으므로 202호 및 203호는 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고하기 바람.

위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 종로구 신문로1가 163 제1층 제101호 외 8개호

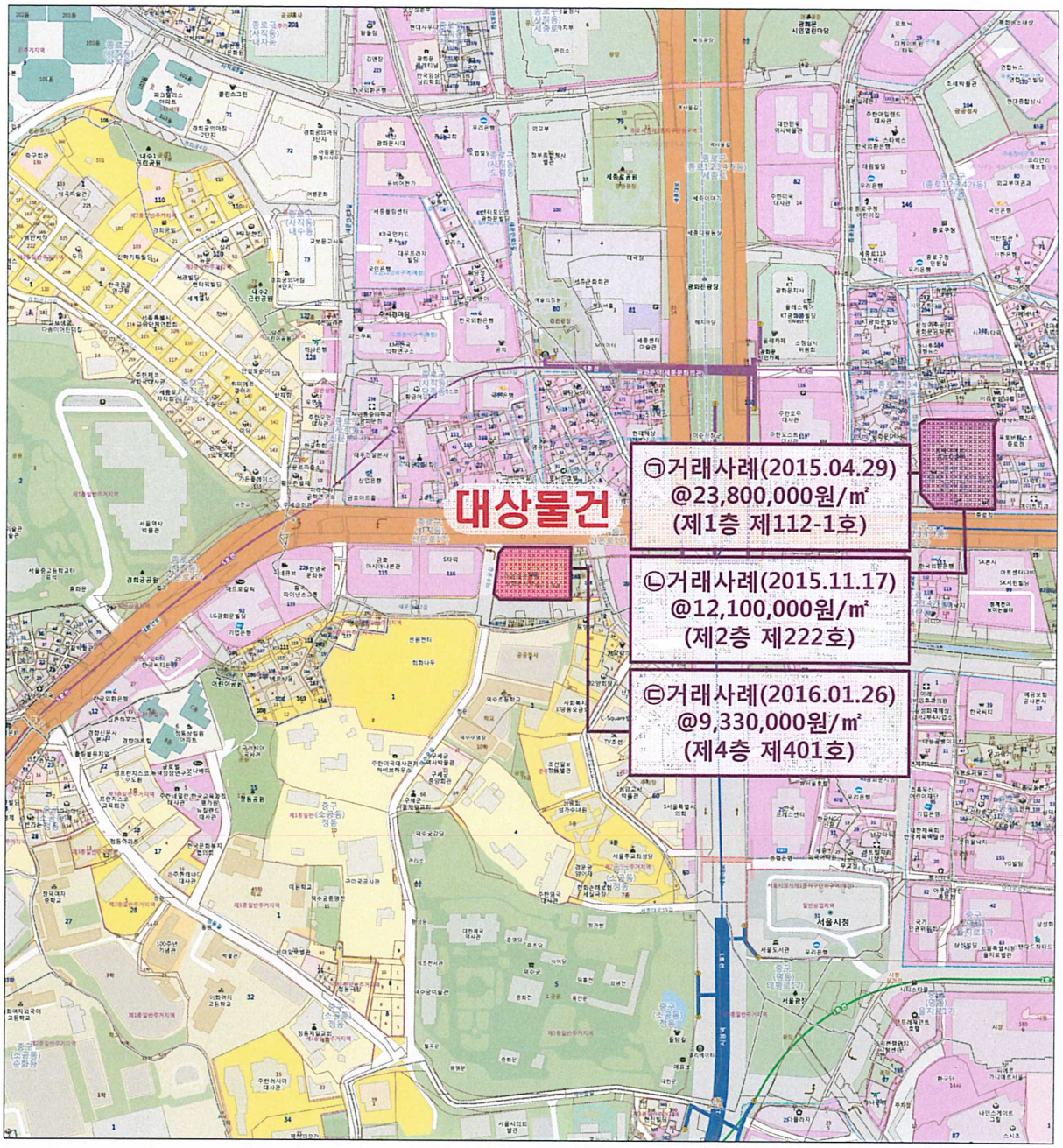


위 치 도

N

S

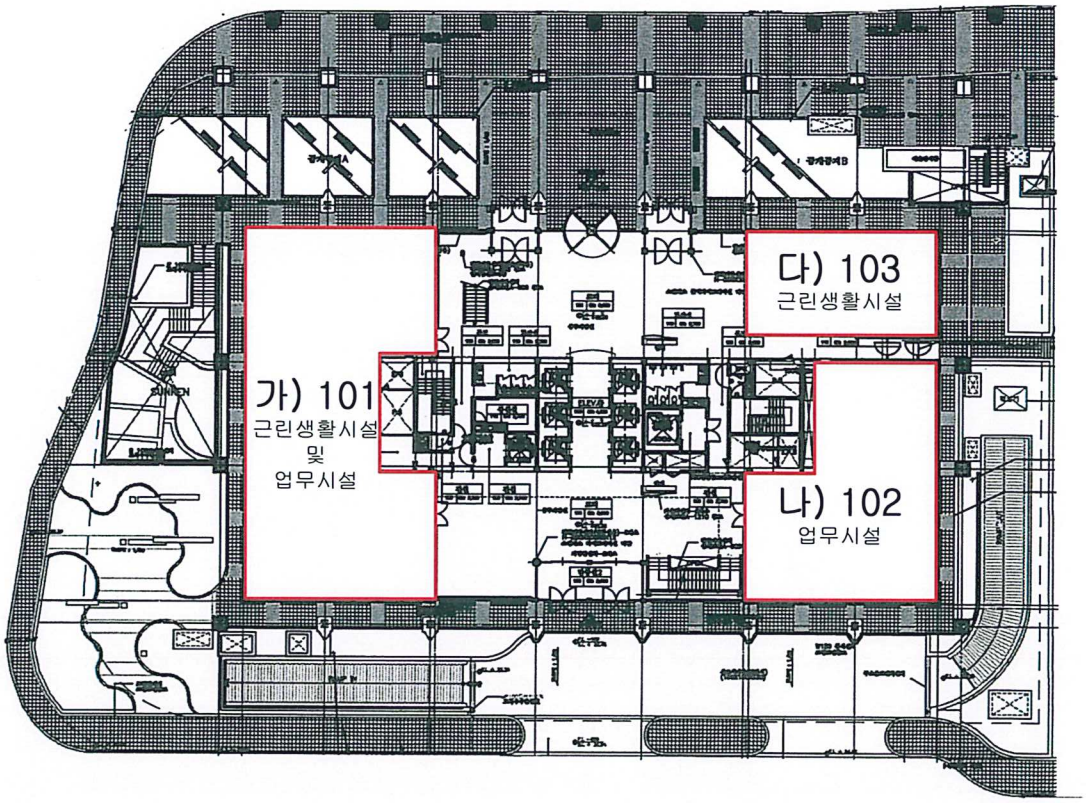
소 재 지	서울특별시 종로구 신문로1가 163 제1층 제101호 외 8개호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 1 층 평 면 도 >

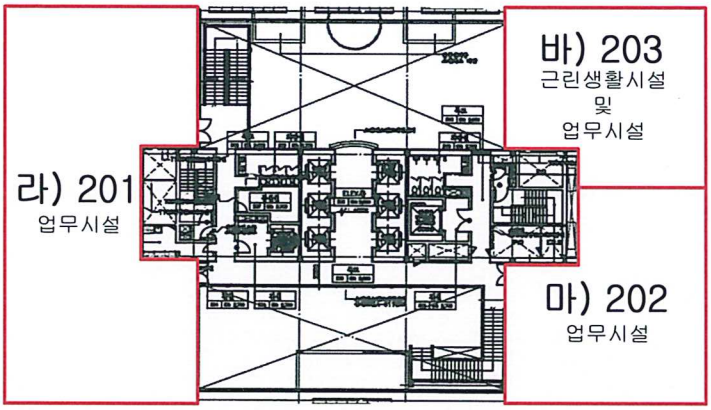


일련번호 가) 제1층 제101호 ~ 다) 제1층 제103호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 2 층 평 면 도 >

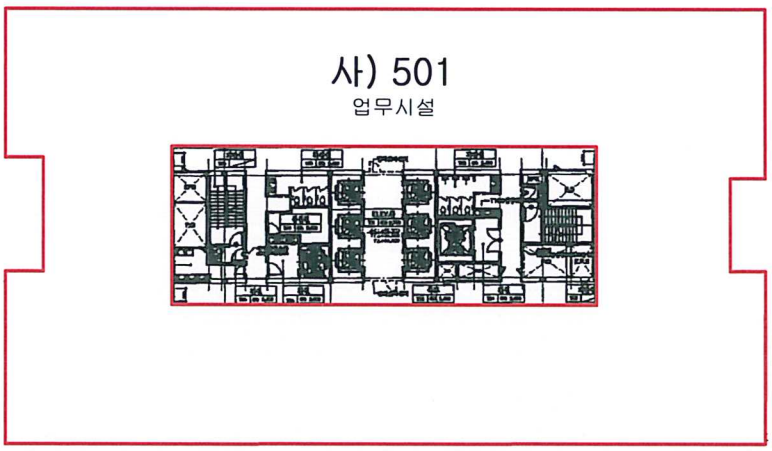


일련번호 라) 제2층 제201호 ~ 바) 제2층 제203호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 5 층 평 면 도 >

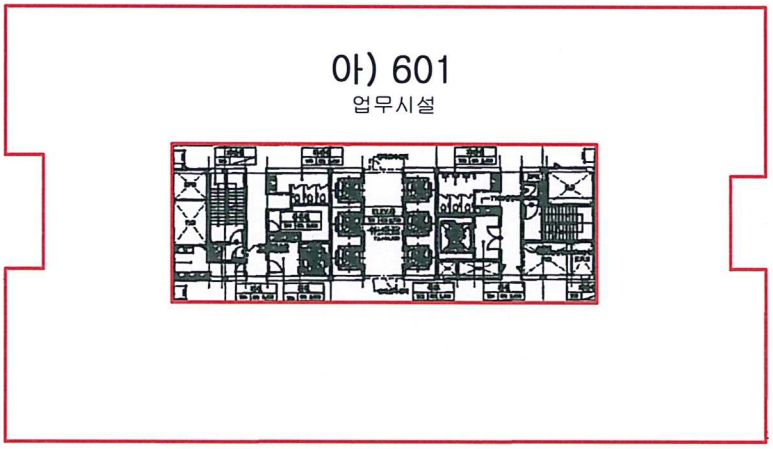


일련번호 사) 제5층 제501호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 6 층 평 면 도 >

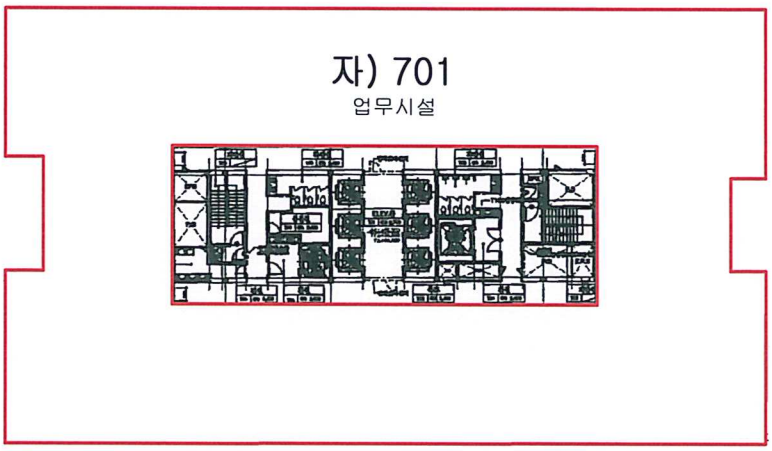


일련번호 아) 제6층 제601호

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 7 층 평 면 도 >



일련번호 자) 제7층 제701호

※ 임 대 미 상 임.

사 진 용 지

[대상물건 전경]

[대상물건 후면]

사 진 용 지

[101호]

[102호]

사 진 용 지

[103호, 203호]

[201호]

사 진 용 지

[202호]

[501호]

사 진 용 지

[601호]

[701호]

(주)삼창감정평가법인

수　　신 : 대한토지신탁(주)

(경　　유)

참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2016.03.25자로 귀하께서 의뢰하신 『 서울특별시 종로구 신문로1가 163 1층 101호 외 소재 토지 』에 대하여 붙임과 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)

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

(주)삼창감정평가법인
대표이사 이은태

시 행　삼창 제 A20165-03029 호　(2016.04.05)
(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 A20165-03029 호

一金삼천구백팔십만원整 | ₩39,800,000.-

의뢰문서번호 : --

의 뢰 일 자 : 2016.03.25

건 명 : 서울특별시 종로구 신문로1가 163- 1층 101호 외 소재 토지

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	36,098,319	
나. 여 비	30,000	
물건조사비	27,000	
공부발급비	16,500	
기타 실비	10,000	
특별용역비		
소 계	83,500	
공 급 가 액	36,181,819	
부 가 가 치 세	3,618,181	
합 계	39,800,000	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	39,800,000	

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

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20165-03029호" 기재 바람.

국민은행	신사동2지점	059401-04-031425	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
기업은행	남대문시장지점	036-099048-01-014	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
농협중앙회	신사동지점	071-01-178121	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
수협중앙회	양재동지점	058-01-014751	(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
신한은행	도곡동지점	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) 삼 창 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 이 은 태

(주)삼창감정평가법인