

감정평가서번호 : 태평양 제 D41603-F-2303

감정평가서

번 호	D41603-F-2303
건 명	서울특별시 종로구 신문로1가 163 광화문오피시아빌딩 제1층 제101호 외
의뢰인	대한토지신탁㈜

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)태평양감정평가법인 북부지사
P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y
경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동, 파크프라자)
대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
(김 평 식) (인)

(주)태평양감정평가법인 북부지사 지사장 류 지 호 (인)

감정평가액		—金육백사십구억오천만원整 (₩64, 950, 000, 000. -)							
평가의뢰인		대한토지신탁(주)		평 가 목 적		공 매			
채 무 자		-		제 출 처		대한토지신탁(주)			
소유자또는 대상업체명		군인공제회		기 준 가 치		시장가치			
				감정평가조건		-			
물건목록 표시근거		등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기 준 시 점		조 사 기 간		작 성 일 자	
				2016. 04. 04		2016. 04. 04		2016. 04. 05	
평 가 내 용	공 부 (의 회)			사 정			감 정 가 액		
	종 별	면적또는수량 (㎡)		종 별	면적또는수량 (㎡)		단 가	금 액	
	구분건물	9개호		구분건물	9개호		-	64, 950, 000, 000	
				이 하	여 백				
	합 계						₩64, 950, 000, 000. -		
심 사 의 견	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)								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 신문로 1 가 소재 '금호아시아나빌딩' 동측 인근에 위치하는 “광화문오피시아” 제 1 층 제 101 호 외 8 개호로서 대한토지신탁 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령 및 감정 평가에 관한 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

(1) 실지조사 실시기간 및 내용

2016 년 4 월 1 일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가격형성요인 등에 대한 실지 조사를 행하였고, 실지조사내용은 후첨 “건물이용상태 및 임대내역”, ” 토지요향표” 및 “건물요향표” 등을 참고 바랍니다.

(2) 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016 년 4 월 4 일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치

대상물건에 대한 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제 5 조 제 1 항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하였습니다.

2. 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제 6 조에 의거하여 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법 및 일시적 이용 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한 현황기준 원칙으로 감정평가 하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 위치확인은 건축물준공도면 및 현실점유 부분으로 확인하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 본건 개황

1. 대상물건 개요

(등기사항전부증명서 등 관련공부 및 실지조사)

소재지	서울특별시 종로구 신문로 1 가 163		
건물명	신축년도	시공상태 및 관리상태	입지조건
광화문오피시아	2005. 10. 18	양호	양호

일련 번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 (㎡)
가	1	101	399.42	259.260	658.680	0.25%	40.7136
나	1	102	237.41	154.100	391.510	0.42%	24.1948
다	1	103	125.25	71.990	197.240	0.80%	13.0200
라	2	201	417.42	421.270	838.690	0.48%	52.4069
마	2	202	214.65	216.740	431.390	0.93%	-
바	2	203	195.18	196.870	392.050	1.02%	-
사	5	501	1,419.34	1,360.672	2,780.012	0.35%	173.6644
아	6	601	1,419.34	1,360.672	2,780.012	0.42%	173.6644
자	7	701	1,419.34	1,360.672	2,780.012	0.49%	173.6644

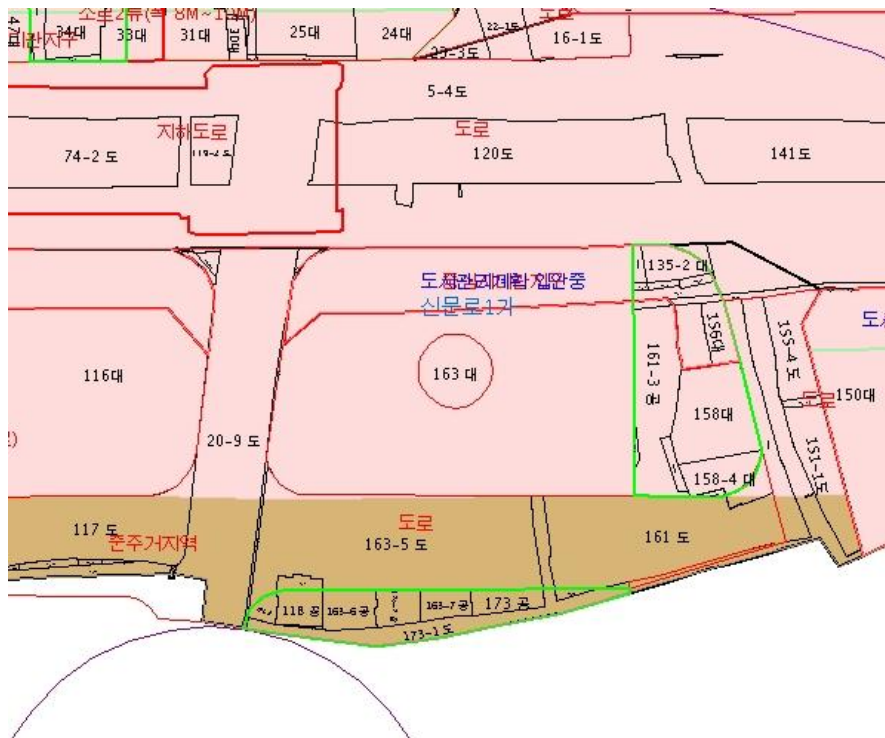
감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 입지 및 토지 개황

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 종로구 신문로 1 가 소재 '금호아시아나빌딩' 동측 인근에 위치하고 있으며, 인근 일대는 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
형상 및 지세	정방형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 등고·평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	본건까지 제반 차량의 진·출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(광화문역) 등이 소재하는 바, 대중교통 이용 여건은 양호한 편입니다.
토지이용계획 및 공법상제한상태	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구(건축선지정구역-세부문의:건축과), 도로(접합) 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m), 정비구역(도시환경정비사업(신문로)), 4 대문안, 과밀억제권역, 상대정화구역(덕수초등학교), 도시관리계획 입안중(방화지구폐지) 입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 개황

건물의 구조		일반철골구조, 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조 평슬라브지붕 24층 건물입니다.
마감재	외 벽	인조석 붙임 및 일부 대리석 마감
	내 벽	대리석, 타일 및 인테리어 마감
	창 호	알루미늄샷시 페어글라스 등 마감
이용상황		근린생활시설 및 업무시설
설비내역		위생 및 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재경보설비, 자동관제설비 등이 구비되어 있습니다.
공부와의 차이		-
임대관계 및 기타		임주자 조사거부 등으로 미상입니다..



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 산출근거

1. 일반적인 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방식에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방식으로

- ü 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “원가방식”,
- ü 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법을 포함하는 “비교방식”,
- ü 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 “수익방식”

등이 있습니다. ‘감정평가에 관한 규칙’ 제 12 조에 의거하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하였으며, 주된 방법으로 산정한 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 다만, 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그 사유를 기재하고 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액의 산출

가. 감정평가 방법

본건은 구분 소유 건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16 조 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있습니다.

다만, 감정평가에 관한 규칙 제 12 조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식은 물건의 성격에 부합하지 아니하고, 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 임대료 차이 및 각종 이율의 적용에 자의성이 개입될 수 있어 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였습니다.

나. 거래사례비교법에 의한 평가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정

가) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

거래 사례 a	소재지	서울특별시 종로구 종로1가 24			
	구 분	건물명	건물 용도	층 / 호수	대지권 (㎡)
		르메이에르종로타운1	근린생활시설	1 / 112-1	-
		전유면적 (㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점
		36.20	862,500,000	23,800,000	2015. 04. 29

거래 사례 b	소재지	서울특별시 종로구 종로1가 24			
	구 분	건물명	건물 용도	층 / 호수	대지권 (㎡)
		르메이에르종로타운1	근린생활시설	2 / 222	-
		전유면적 (㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점
		56.40	680,000,000	12,100,000	2015. 11. 17

거래 사례 c	소재지	서울특별시 종로구 신문로 1가 163			
	구 분	건물명	건물 용도	층 / 호수	대지권 (㎡)
		광화문오피시아	업무시설	4 / 401	-
		전유면적 (㎡)	거래금액	거래단가(원/㎡)	거래시점
		92.22	860,000,000	9,330,000	2016. 01. 26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례의 선정사유 및 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 지역요인, 가치형성요인요인 등이 유사하여 대상물건과의 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 a, b, c”를 비교 사례로 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

4) 시점수정

시점수정은 한국감정원에서 발표하는 자본수익률(지역: 서울, 용도: 근린생활시설, 업무시설)을 적용하였습니다.

- 분기별 자본수익률(서울 광화문:매장용, %)

2015 년 1/4 분기	2015 년 2/4 분기	2015 년 3/4 분기	2015 년 4/4 분기
0.56	0.47	0.53	0.36

- 시점수정치의 산정 (2015. 04. 29 ~ 2016. 04. 04)- 사례 a

$$(1+0.0047 \times 63/91) \times 1.0053 \times 1.0036 \times (1+0.0036 \times 95/91) \approx 1.01600$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점수정치의 산정 (2015. 11. 17 ~ 2016. 04. 04)- 사례 b

$$(1+0.0036 \times 45/92) \times (1+0.0036 \times 95/91) \approx 1.00553$$

- 분기별 자본수익률(서울 광화문 :오피스, %)

2015 년 1/4 분기	2015 년 2/4 분기	2015 년 3/4 분기	2015 년 4/4 분기
0.29	0.21	0.29	0.31

- 시점수정치의 산정 (2016. 01. 26 ~ 2016. 04. 04)- 사례 c

$$(1+0.0031 \times 101/91) \approx 1.00344$$

5) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

6) 가치형성요인 비교

가치형성요인은 대상물건의 가치에 영향을 미치는 외부요인, 건물요인 및 개별적요인 등을 등을 말합니다. 본 평가에서는 다음과 같은 비교항목을 기준으로 거래사례와 대상물건의 격차율을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 일련번호 가 ~ 다)

구 분		격차율		
요인구분	세부항목	가	나	다
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.80	0.80	0.80
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	1.00
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.15	1.00	1.25
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00
개별요인 격차율 계		0.920	0.800	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 일련번호 라 ~ 바)

구 분		격 차 율		
요인구분	세부항목	라	마	바
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.80	0.80	0.80
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	1.00
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	1.00	1.15
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00
개별요인 격차율 계		0.840	0.800	0.920

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 일련번호 사 ~ 자)

구 분		격차율		
요인구분	세부항목	사	아	자
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	1.00
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	1.00
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	1.00
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00
개별요인 격차율 계		1.000	1.000	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 평가액의 산정

연번	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)
가	a	23,800,000	1.00	1.01600	0.920	22,250,000	399.42	8,890,000,000
나	a	23,800,000	1.00	1.01600	0.800	19,340,000	237.41	4,590,000,000
다	a	23,800,000	1.00	1.01600	1.000	24,180,000	125.25	3,030,000,000
라	b	12,100,000	1.00	1.00553	0.840	10,220,000	417.42	4,270,000,000
마	b	12,100,000	1.00	1.00553	0.800	9,730,000	214.65	2,090,000,000
바	b	12,100,000	1.00	1.00553	0.920	11,190,000	195.18	2,180,000,000
사	c	9,330,000	1.00	1.00344	1.000	9,360,000	1,419.34	13,300,000,000
아	c	9,330,000	1.00	1.00344	1.000	9,360,000	1,420.34	13,300,000,000
자	c	9,330,000	1.00	1.00344	1.000	9,360,000	1,421.34	13,300,000,000
합계								64,950,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 수익환원법에 의한 평가액

1) 개요

수익환원법이란 대상부동산이 장래 산출할 것으로 예상되는 수익흐름을 기초로 대상 부동산의 가치를 산정하는 방식임. 수익성에 의한 가치를 산정하기 위하여 첫째, 임대개시 년도 말 혹은 안정화한 한해 말의 순수익을 환원이율을 이용하여 직접 환원하여 가치를 산정하는 직접환원법(Direct Capitalization Method)과 둘째, 매기의 현금흐름과 보유기간 말의 복귀가치를 각각 할인하여 기준시점 현재의 부동산가치를 구하는 할인현금수지분석법(DCF: Discounted Cash Flow 법)이 있음. 본 평가에서 적용한 방식은 수익환원법 중 가정조건이 최소화되는 직접환원법을 적용하였습니다.

2) 가능조소득의 산정

① 개요

가능조소득은 대상부동산으로부터 기대되는 연간총소득으로서 통상적 시장상황에서 전형적 임차자로부터 기대되는 소득임. 따라서 대상부동산에 적용될 보증금운용이익, 임대료, 관리비를 추정한 뒤, 이로부터 가능조소득을 추정하였습니다.

② 시장임대료 수준

인근 시장의 근린생활시설 및 오피스빌딩의 표준적인 임대료 수준은 근린생활시설은 1층 전면기준 월 2,00,000 원/평, 관리비는 25,000 원/평 수준이며, 오피스부분의 기준층 월 70,000 원/평, 관리비는 30,000 원/평 수준입니다. 보증금은 공히 월임대료의 10 개월분 수준입니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<CBD 권역 공실률, 임대료 및 관리비>

(단위: %, 원/평)

등급	공실률	보증금	임대료	관리비
PRIME	9.30%	1055	111.2	43.3
A	13.10%	908.5	92.2	38.6
B	9.20%	694.6	70.2	32.7
C	7.30%	562	57.3	27

[자료: ServOne MKT Report]

③ 적용임대료 등

연번	호수	임대면적 (㎡)	월임대료		보증금		월관리비	
			단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
가	101	658.680	60,500	39,850,140	605,000	398,501,400	7,865	5,180,518
나	102	391.510	51,425	20,133,402	514,250	201,334,018	7,865	3,079,226
다	103	197.240	66,550	13,126,322	665,500	131,263,220	7,865	1,551,293
라	201	838.690	24,200	20,296,298	242,000	202,962,980	7,865	6,596,297
마	202	431.390	22,990	9,917,656	229,900	99,176,561	7,865	3,392,882
바	203	392.050	25,108	9,843,395	251,075	98,433,954	7,865	3,083,473
사	501	2,780.012	21,175	58,866,754	211,750	588,667,541	9,075	25,228,609
아	601	2,780.012	21,175	58,866,754	211,750	588,667,541	9,075	25,228,609
자	701	2,780.012	21,175	58,866,754	211,750	588,667,541	9,075	25,228,609

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 순영업소득의 산정

가능조소득에서 공실 및 불량부채에 대한 총당금을 제외한 후 영업경비를 차감하여 대상 부동산으로부터 기대되는 순영업소득을 산정하였습니다.

① 보증금운용이율

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

임대보증금에 대한 운용이율은 외환위기 당시 고금리 이후 최근까지 지속된 저금리기조 및 아래와 같은 주요 금리지표와 시장환경 등을 종합적으로 고려하여 2.0%를 적용하였습니다.

② 공실 및 불량부채

서울 CBD 지역의 평균공실률은 규모 및 위치 등에 따라 상이하나 대체로 7.0%~12% 수준을 보이고 있으며 본 평가에서 적용하는 공실률은 10%입니다.

③ 영업경비

통상적인 영업경비 비율은 연간 관리비수입의 약 50%~75% 수준임을 감안하여 60%를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 순영업소득의 산정

구분	임대면적 (㎡)	보증금 운용이익	연임대료	연관리비	가능조소득	공실손실	영업경비	순영업소득
가	658.68	7,970,028	478,201,680	62,166,218	548,337,926	43,867,034	37,299,731	467,171,161
나	391.51	4,026,680	241,600,821	36,950,714	282,578,215	22,606,257	22,170,428	237,801,530
다	197.24	2,625,264	157,515,864	18,615,511	178,756,640	14,300,531	11,169,307	153,286,802
라	838.69	4,059,260	243,555,576	79,155,562	326,770,398	26,141,632	47,493,337	253,135,429
마	431.39	1,983,531	119,011,873	40,714,588	161,709,993	12,936,799	24,428,753	124,344,440
바	392.05	1,968,679	118,120,745	37,001,679	157,091,103	12,567,288	22,201,007	122,322,807
사	2,780.012	11,773,351	706,401,049	302,743,307	1,020,917,707	81,673,417	181,645,984	757,598,306
아	2,780.012	11,773,351	706,401,049	302,743,307	1,020,917,707	81,673,417	181,645,984	757,598,306
자	2,780.012	11,773,351	706,401,049	302,743,307	1,020,917,707	81,673,417	181,645,984	757,598,306
합계	11,249.596							3,630,857,087

4) 환원이율의 추정

① 개요

환원이율이라 함은 수익성 부동산의 가격대비 순수익의 비율을 말합니다.

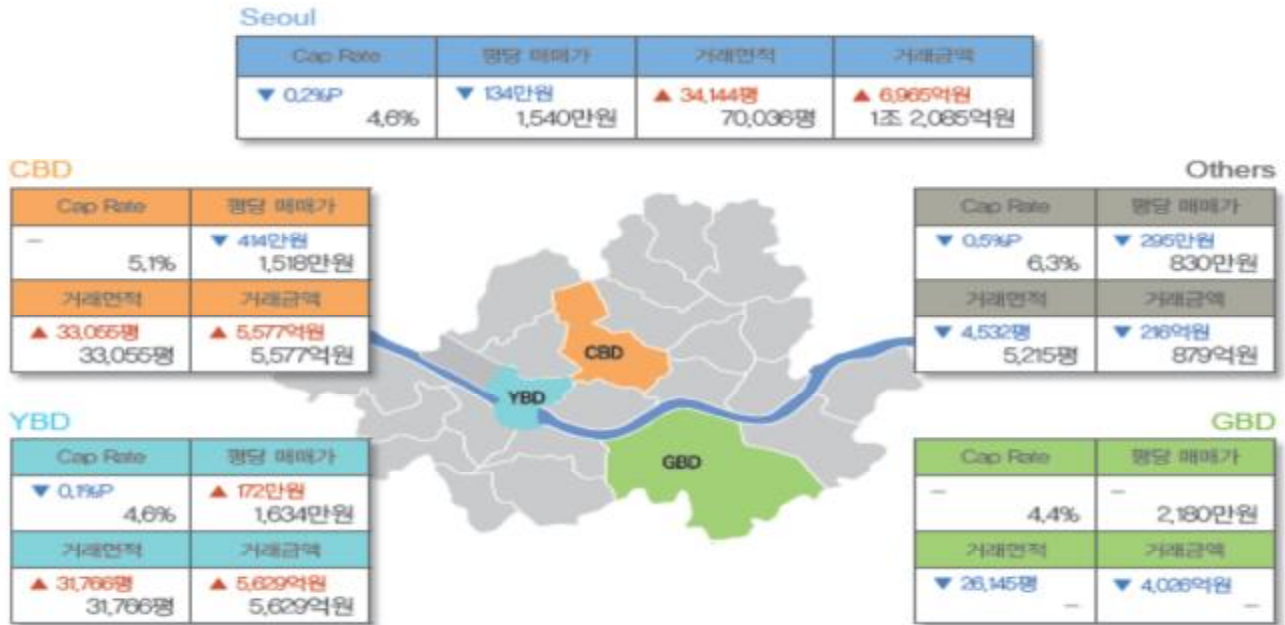
② 환원이율의 추정

2015 년의 서울지역 근린생활시설 및 오피스 빌딩의 자본환원율(Cap Rate)과 시장 거래가(Capital Value)는 2014 년 대비 다소 하향 조정된 것으로 보이며, 이는 최근 저금리 기조를 반영하여 국내 투자자들의 높은 유동성으로 인해 Cap Rate 이 하향조정 되고 있으며 이러한 추세는 2016 년에도 지속될 것으로 예상됩니다.

서울 근린생활시설 및 오피스빌딩의 환원이율이 약 4.5% ~ 6.0% 범위에서 결정되고 있는바, 시장상황, 거래동향 등을 고려하여 근린생활시설은 <5.70%>, 오피스 부분은 <5.20%>로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<서울지역 오피스 환원이율>



[자료: MATEPLUS MKT Report]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 수익환원법에 의한 시산가격

구분	임대면적 (㎡)	순영업소득	환원이율	수익가격
가	658.68	467,171,161	5.70%	8,195,985,285
나	391.51	237,801,530	5.70%	4,171,956,661
다	197.24	153,286,802	5.70%	2,689,242,135
라	838.69	253,135,429	5.70%	4,440,972,433
마	431.39	124,344,440	5.70%	2,181,481,409
바	392.05	122,322,807	5.70%	2,146,014,157
사	2,780.012	757,598,306	5.20%	14,569,198,196
아	2,780.012	757,598,306	5.20%	14,569,198,196
자	2,780.012	757,598,306	5.20%	14,569,198,196
합계	11,249.596	3,630,857,087		67,533,246,668

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 참고가격 자료 및 그 밖의 사항

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	
<p>대상 건물 내 층·호별 위치에 따른 가격 격차가 있으나, 대상과 유사한 이용가치를 지니는 근린생활 시설의 호가수준은 1층 약 20,000,000 원/㎡ ~ 25,000,000 원/㎡, 2층 약 9,000,000 원/㎡ ~ 12,000,000 원/㎡ 이며, 업무시설의 호가수준은 기준층 기준 약 9,000,000 원/㎡ ~ 10,000,000 원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사되었습니다</p>	

2. 인근 평가전례

기호	소재지	명칭 및 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
d	인사동43	대일빌딩 1층 143호	10.52	-	250,000,000	23,760,000	2014.05.12	경매
e	청진동 70	그랑서울 1층 103호	31.36	-	940,000,000	29,970,000	2014.06.08	담보
f	종로1가 24	르메이에르중로타운1 2층 222	56.40	-	564,000,000	10,000,000	2015.11.09	담보
g	서린동 111-1	SK서린빌딩 4층 401호	138.14	-	2,276,000,000	16,480,000	2015.03.20	담보

[단가는 전유면적 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	거래사례비교법	수익환원법
평가금액(원)	64,950,000,000	67,533,246,668

2. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 감정평가 일반이론에 근거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 유사물건의 거래사례, 평가전례 등에 의하면 그 적정성이 지지되고 있으며, 수익환원법에 의한 수익가격에 의해서도 적정성이 지지되고 있습니다. 따라서 본건의 성격에 가장 부합하는 평가방식인 거래사례비교법을 기준으로 최근 부동산 경기동향, 거래동향 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 결정

일련번호	구 분		면적 (㎡)	평가금액(원)	단가(원/㎡ 당)
	층	호수			
가	제1층	제101호	399.42	8,890,000,000	22,257,273원
나	제1층	제102호	237.41	4,590,000,000	19,333,642원
다	제1층	제103호	125.25	3,030,000,000	24,191,617원
라	제2층	제201호	417.42	4,270,000,000	10,229,505원
마	제2층	제202호	214.65	2,090,000,000	9,736,781원
바	제2층	제203호	195.18	2,180,000,000	11,169,177원
사	제5층	제501호	1,419.34	13,300,000,000	9,370,553원
아	제6층	제601호	1,419.34	13,300,000,000	9,370,553원
자	제7층	제701호	1,419.34	13,300,000,000	9,370,553원
합 계				64,950,000,000	

구분건물 감정평가명세표

page: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1	서울특별시 종로구 신문로1가 [도로명 주소] 서울특별시 종로구 새문안로 92	163 광 화 문 오피시아빌딩	업무시설 (제1, 2종 근린 생활시설)	일반철골구조, 철근콘크리트구조, 철골철근 콘크리트구조 기타지붕, 평스라브지붕 24층								
				1층	1, 523. 75							
				2층	1, 158. 55							
				3층~15층(각)	1, 874. 76							
				16층~23층(각)	1, 828. 87							
				지하1층	2, 881. 13							
				지하2층	3, 185. 10							
				지하3층	3, 191. 66							
				지하4층	3, 191. 66							
				지하5층	3, 170. 81							
				지하6층	5, 844. 38							
				옥탑1층	211. 37							
					3, 999. 1							
				(가)		(내) 일반철골구조 제1층 제101호			399. 42	399. 42	8, 890, 000, 000	비준가격 (공용면적 259. 26㎡ 포함)
					1 소유권/대지권	40. 7136/3, 999. 1			40. 7136			
(나)		일반철골구조 제1층 제102호	237. 41	237. 41	4, 590, 000, 000	비준가격 (공용면적 154. 10㎡ 포함)						
	1 소유권/대지권	24. 1948/3, 999. 1	24. 1948									

구분건물 감정평가명세표

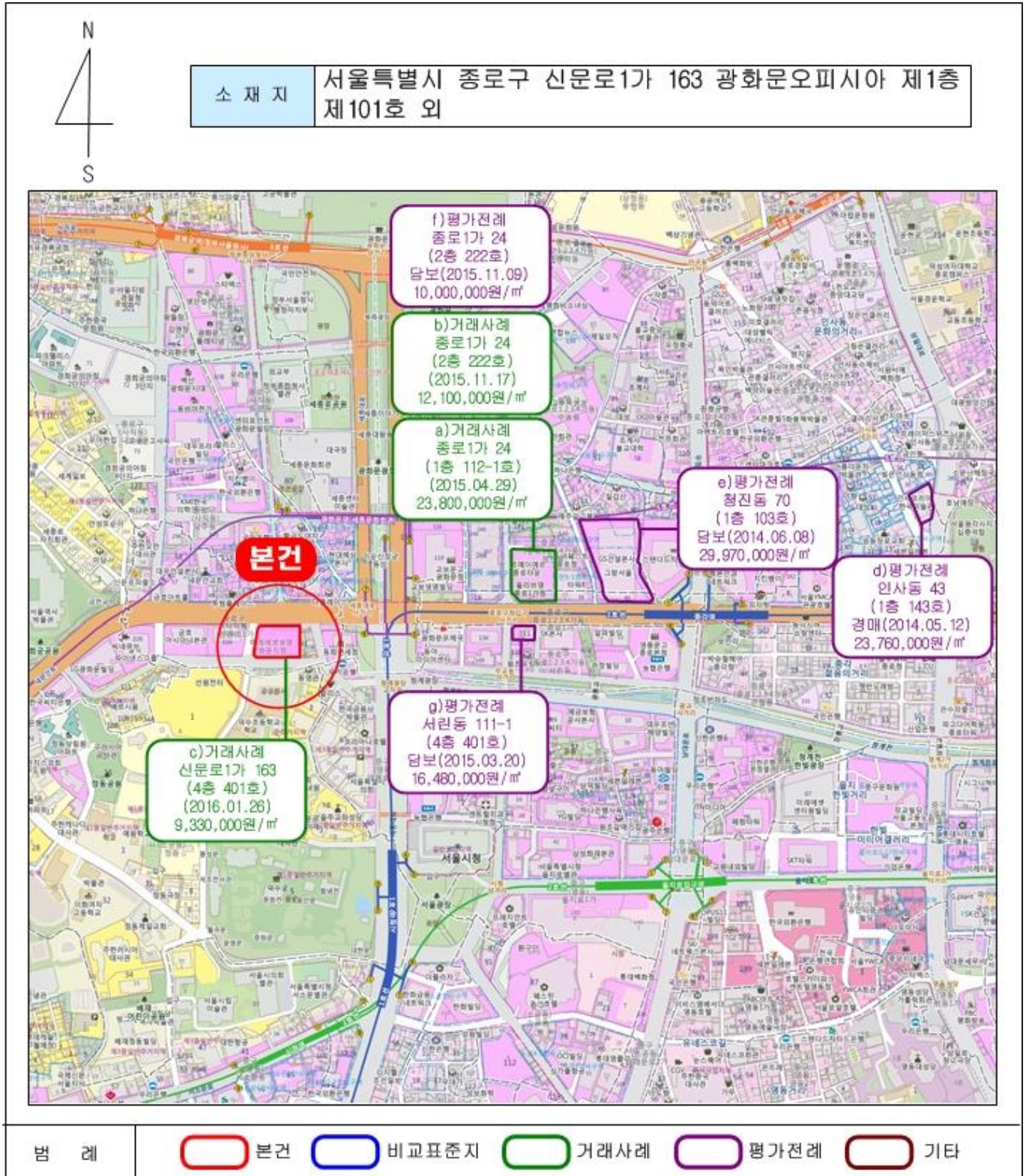
page: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(다)				일반철골구조 제1층 제103호 1 소유권/대지권	125. 25 13. 02/3, 999. 1	125. 25 13. 02	3, 030, 000, 000	비준가격 (공용면적 71. 99㎡ 포함)
(라)				일반철골구조 제2층 제201호 1 소유권/대지권	417. 42 52. 4069/3, 999. 1	417. 42 52. 4069	4, 270, 000, 000	비준가격 (공용면적 421. 27㎡ 포함)
(마)				일반철골구조 제2층 제202호	214. 65	214. 65	2, 090, 000, 000	건축물대장 기준 적정대지권 포함평가 비준가격 (공용면적 216. 74㎡ 포함)
(바)				일반철골구조 제2층 제203호	195. 18	195. 18	2, 180, 000, 000	건축물대장 기준 적정대지권 포함평가 비준가격 (공용면적 196. 87㎡ 포함)
(사)				일반철골구조 제5층 제501호 1 소유권/대지권	1, 419. 34 173. 6644/3, 999. 1	1, 419. 34 173. 6644	13, 300, 000, 000	비준가격 (공용면적 1, 360. 672㎡ 포함)
(아)				일반철골구조 제6층 제601호 1 소유권/대지권	1, 419. 34 173. 6644/3, 999. 1	1, 419. 34 173. 6644	13, 300, 000, 000	비준가격 (공용면적 1, 360. 672㎡ 포함)
(자)				일반철골구조 제7층 제701호 1 소유권/대지권	1, 419. 34 173. 6644/3, 999. 1	1, 419. 34 173. 6644	13, 300, 000, 000	비준가격 (공용면적 1, 360. 672㎡ 포함)
합계							₩64, 950, 000, 000. -	
			이	하	여	백		

광역위치도



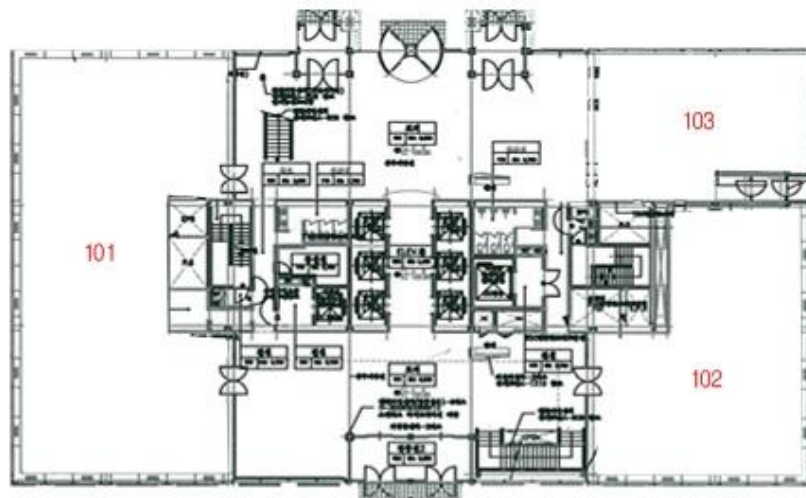
지역위치도



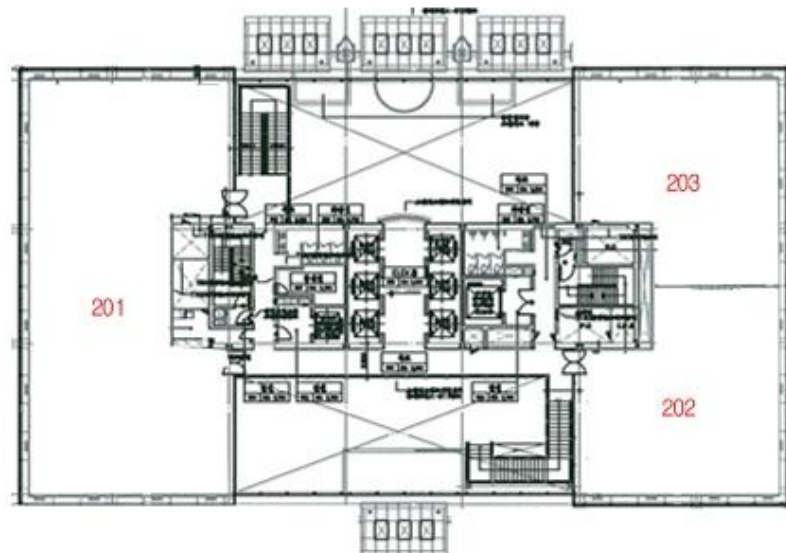
건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제1층 호별배치도]



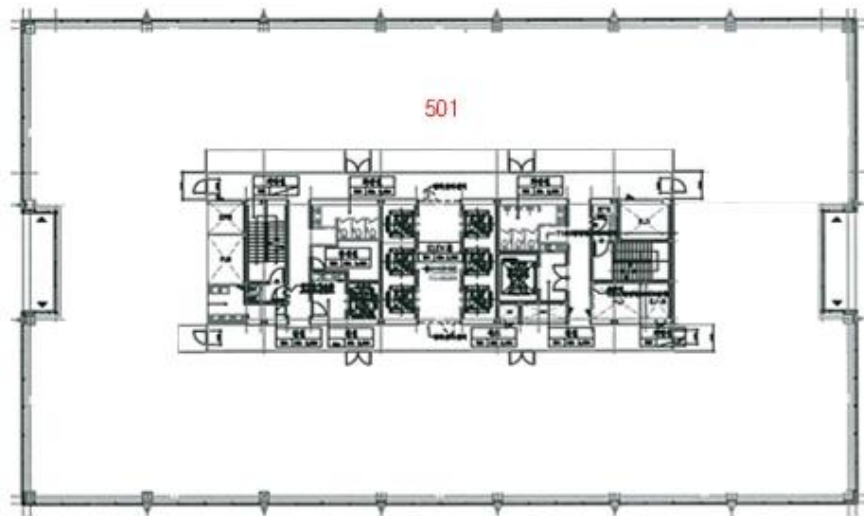
[제2층 호별배치도]



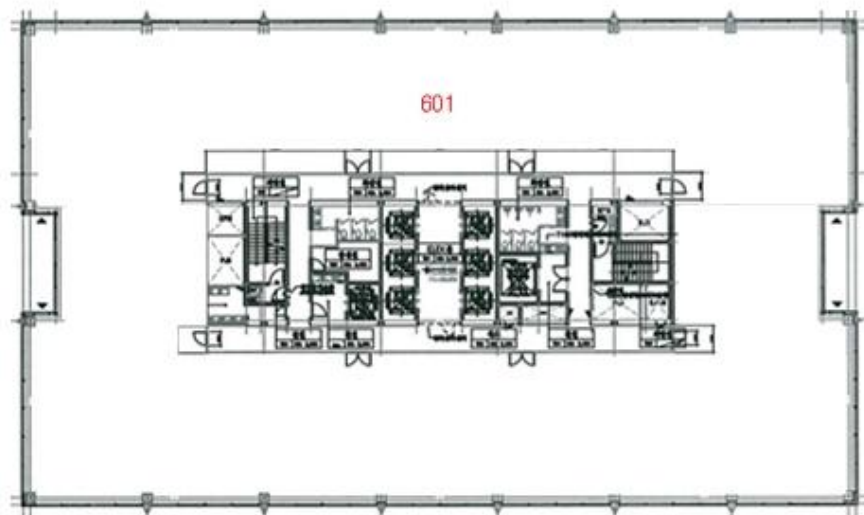
건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제5층 호별배치도]



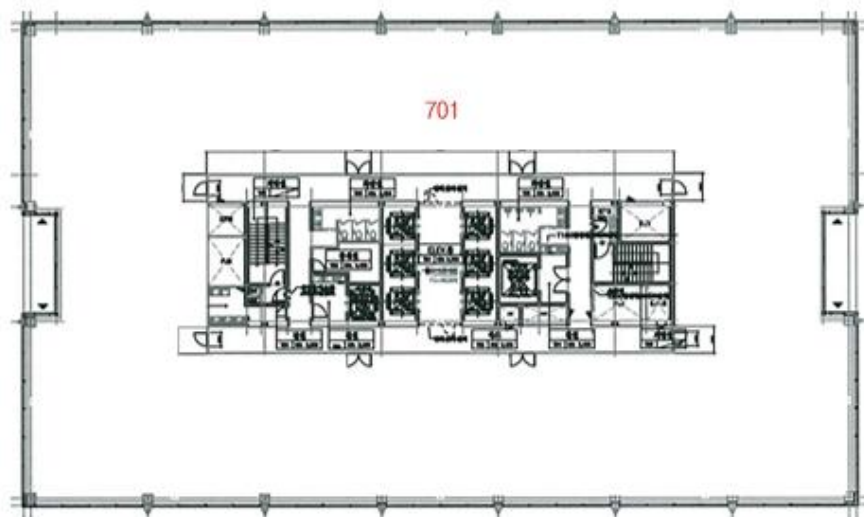
[제6층 호별배치도]



건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제7층 호별배치도]



사진



[본건 전경]



[본건 전경]

사진



[주위 전경]



[주위 전경]



사진



[6 층 내부 전경]



[6 층 내부 전경]

사진



[5 층 내부 전경]



[5 층 내부 전경]

사진



[2 층 내부 전경]



[2 층 내부 전경]

사진



[1 층 내부 전경]



[1 층 내부 전경]