


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 종로구 견지동 85-15 외 소재 부동산
평가서 번호	대화 01-1511-4-0342
의뢰인	 (주)하나은행 신탁부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 2층
대표전화 : (02)5252-733 FAX : (02)5254-555

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

오춘섭





(인)

감정평가액	一 金삼백삼십억일천칠백오만팔천구백이십원整 (₩33,017,058,920.-)					
의뢰인	(주)하나은행 신탁부장	감정평가 목적	공매			
		제출처	(주)하나은행 신탁부			
채무자	-	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사한국외환은행(수탁자)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	취제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
		2015. 11. 23	2015. 11. 12 ~ 2015. 11. 23	2015.11.24		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	971	토지	971	22,900,000	22,235,900,000
	건물	4,986.66	건물	4,986.66	2,162,000	10,781,158,920
	제시외 건물	(482.16)	제시외 건물	429.6	-	건물에 포함평가
			제시외 건물	52.56	-	감정평가외
합계					₩33,017,058,920.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	백진수				(인)	

목 차

01	기본사항	1. 감정평가 개요 1
		2. 대상물건 개요 6
02	지역분석	1. 지역요인 21
		2. 지가동향 분석 29
03	개별분석	1. 토지분석 31
		2. 건물분석 33
		1. 개요 35
		2. 공시지가기준법 등에 의한 감정평가 35
		공시지가기준법 등의 개요 35
		토지가액의 산정 35
		비교표준지 선정 35
		시점수정 37
		지역요인 비교 37
		개별요인 비교 38
		그밖의 요인 보정 39
		토지단가 결정 42
		건물가액의 산정 43
		재조달원가 결정 43
		감가수정 45
		건물단가 결정 45
		공시지가기준법 등에 의한 시산가액 46
		3. 거래사례비교법 등에 의한 감정평가 47
		거래사례비교법의 개요 47
		토지가액의 산정 47
		비교 거래사례 선정 47
		사경보정 49
		시점수정 49
		지역요인 비교 49
		개별요인 비교 50
		토지단가 결정 51
		건물가액의 산정 51
		거래사례비교법 등에 의한 시산가액 51
04	감정평가액 결정	4. 대상물건의 감정평가액 결정 52

1. 감정평가 개요

감정평가목적

서울특별시 종로구 견지동 85-15외 소재 부동산(아라갤러리)의 공매목적 감정평가입니다.

기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015년 11월 23일입니다.

기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 감정평가의 일반이론 등을 적용하여 평가하였습니다.

감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가방법

원가법

원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

거래사례비교법

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

수익환원법

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법

공시지가기준법이란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

관련규정의 검토

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제21조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자가 법 제21조제1항 단서에 따라 담보권의 설정·경매 등을 위하여 토지를 감정평가할 때에는 제12조를 적용한다.
- ③ 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황· 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일 수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것.

- 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이 용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
- 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

- 3. 지역요인 비교
- 4. 개별요인 비교
- 5. 그 밖의 요인 보정

감정평가에 관한 규칙 제15조 (건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 원가법에 따라 건물을 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 - 1. 재조달원가 산정 : 감정평가의 대상이 된 건물(이하 “대상건물”이라 한다)을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 할 것
 - 2. 감가수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 EH는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용할 것. 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.

대상물건의 감정평가에 적용할 평가방법의 결정

감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지의 평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법 등)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

기타사항

1. (가)는 일반건축물대장상 주택과-1509(2015.01.16.)호에 의거 위반건축물 표기[지상2~5층 52.56㎡ 무단증축(경량철골 문화시설용도 2011년 발생)] 되었으며, 원상회복명령 및 이행강제금 등의 행정조치여부와 적법 증축으로의 전환가능성에 대하여 구청 담당자에게 문의하였으나 구체적 답변이 불가능하다고 하는바, 귀 행과 협의 후 공부면적만을 감정평가하였습니다.
2. 귀 제시목록에 표시되지 아니한 제시외건물㉠(지하4층 아래)과 제시외건물㉡(지붕층)이 소재하며(후첨 “ 지적 및 건물개황도” 참조), 건축과 문의결과 적법하게 사용승인된 부분이나 건축법상 연면적에 포함되지 아니하는 부분에 해당하여 공부상 별도로 기재되지는 않은 것으로 (건축물 현황도에는 포함되어 있음), (가)의 효용에 제공되며 그 비중이 크지 않은 점 등을 고려하여 귀 행과 협의 후 (가)에 포함하여 감정평가하였습니다.
3. 견지동 85-15외 4필지(대상물건 (1~5))는 용도상 불가분의 관계에 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 근거하여 일괄하여 감정평가하였습니다.
4. 제시외 ㉠,㉡의 면적은 설계사무소 문의결과에 의하였으니 재확인 바랍니다.
5. 본 감정평가서는 「감정평가에 관한 규칙」 제13조제5항에 의거 별도의 서식을 사용하였습니다.

2. 대상물건 개요

토지/건물 개요

서울특별시 종로구 견지동									
	위치	지번	면적(㎡)	지목	이용상환	용도지역	도로교통	환상및지세	2015개발공시 지가(원/㎡)
토지	1	85-15	236.0	대		일반상업			7,110,000
	2	85-24	588.8	대		일반상업			7,110,000
	3	85-33	11.2	대	상업용	일반상업	세로(가)	사다리형 평지	7,110,000
	4	85-34	57.5	대		일반상업			7,110,000
	5	85-36	77.5	대		일반상업			7,110,000
	소계		971	-	-	-	-	-	-
건물	기호	주용도	구축		연면적(㎡)		사용승인일자		
			철근콘크리트구조 평슬라브지붕		4,986.66		2011.12.15		
	가	전시장	건폐율(%)		용적률(%)		층 수		
			59.85		248.3		지하4층 / 지상5층		

임대관계

대상물건 일부층에 대하여 임대계약이 존재하는 것으로 탐문되었으나 그 구체적인 내용(임대부분, 임차인, 계약기간, 계약조건 등)은 미상이며, 세무서에 신고된 임대차 내역은 후첨 “상가건물임대차 현황서” 참조바랍니다.

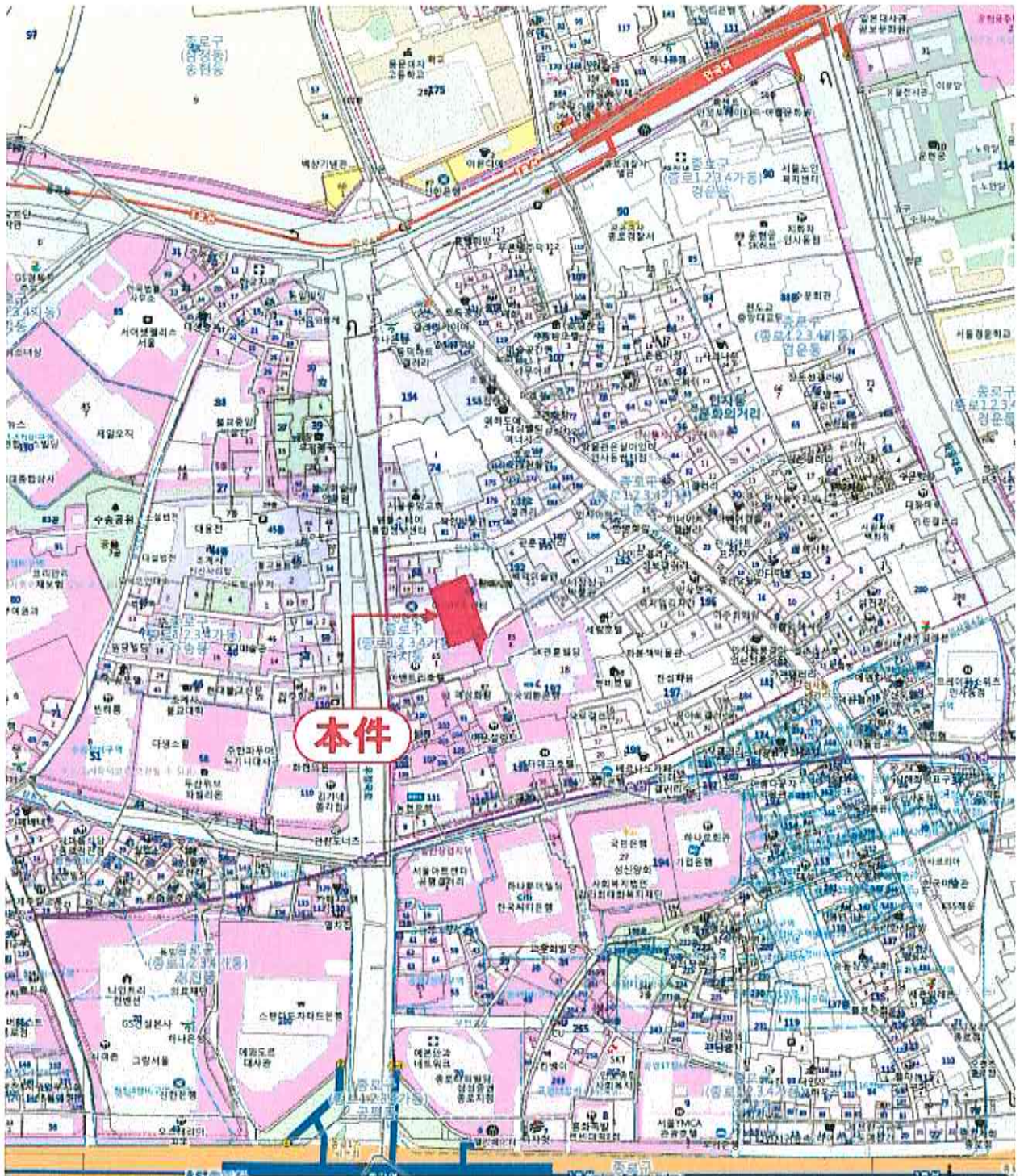
소유관계

2015년 11월 12일자 등기사항전부증명서상 대상물건(토지, 건물)의 소유자는 “주식회사한국의 환은행(수탁자)”입니다.

위치도

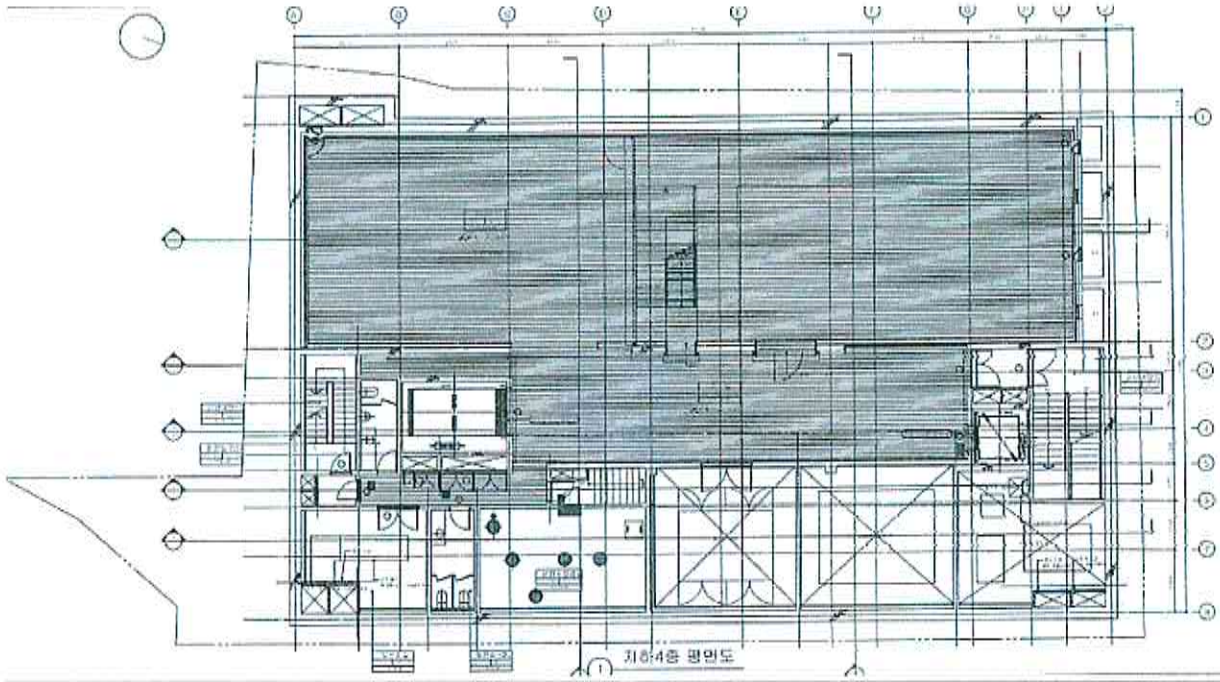


광역 위치도

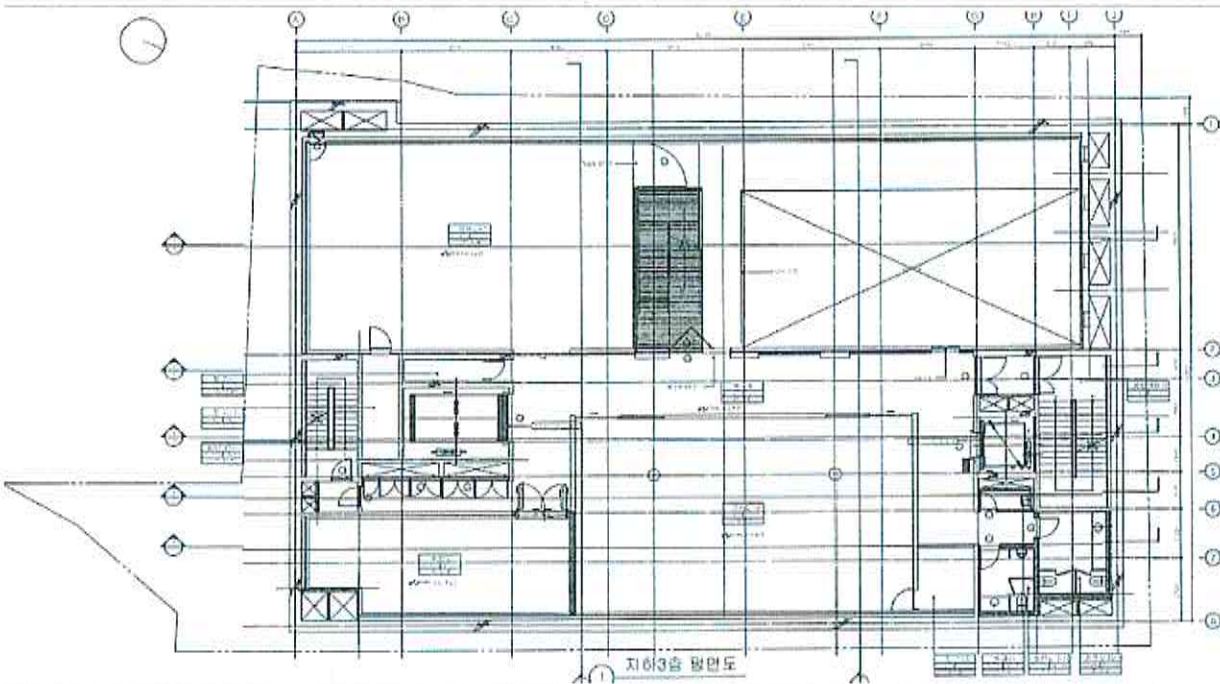


상세 위치도

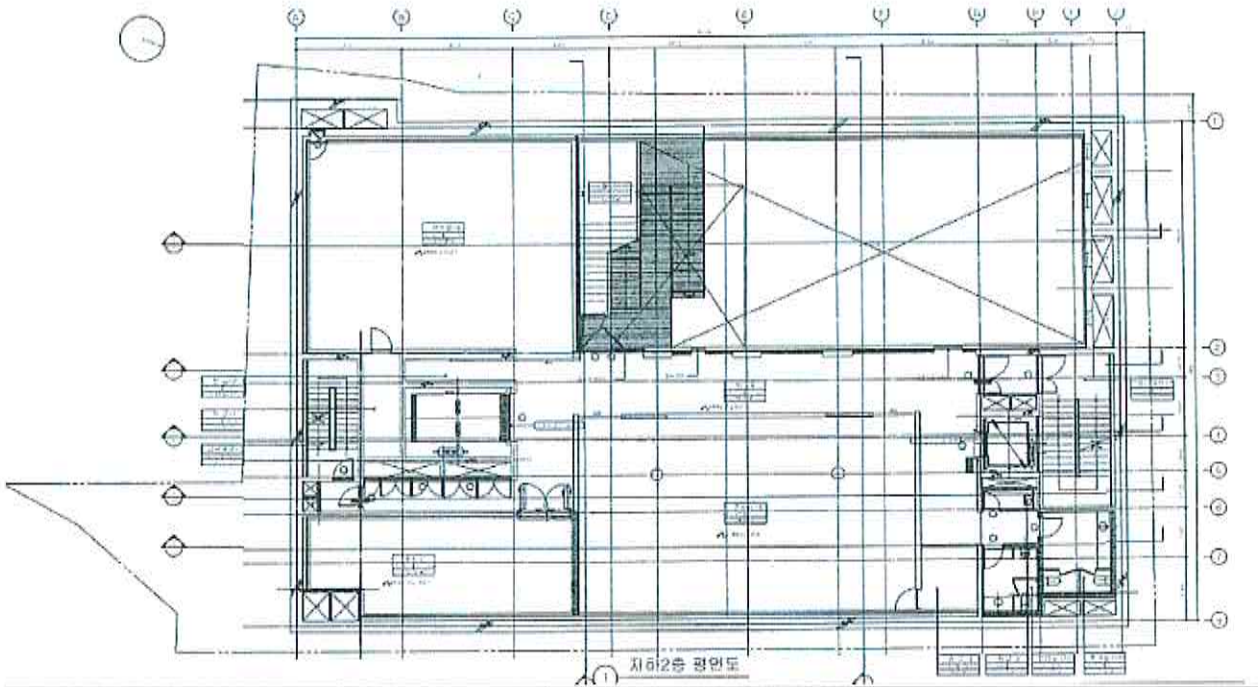
도면



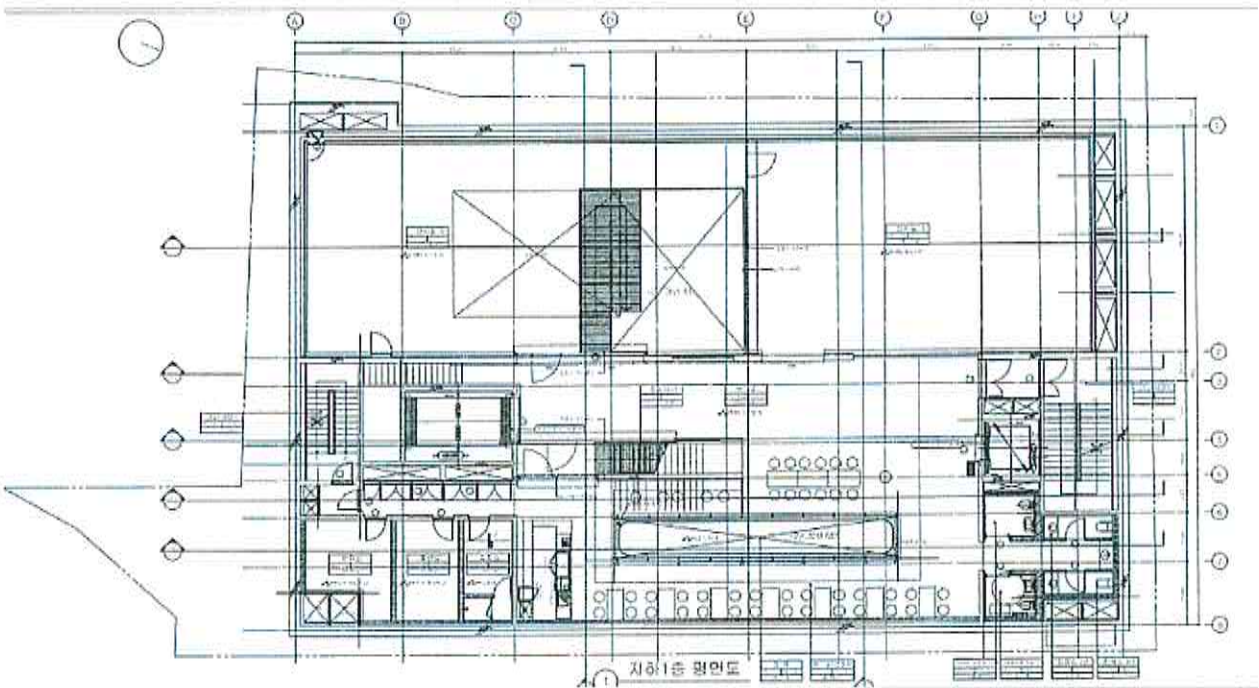
지하4층 평면도



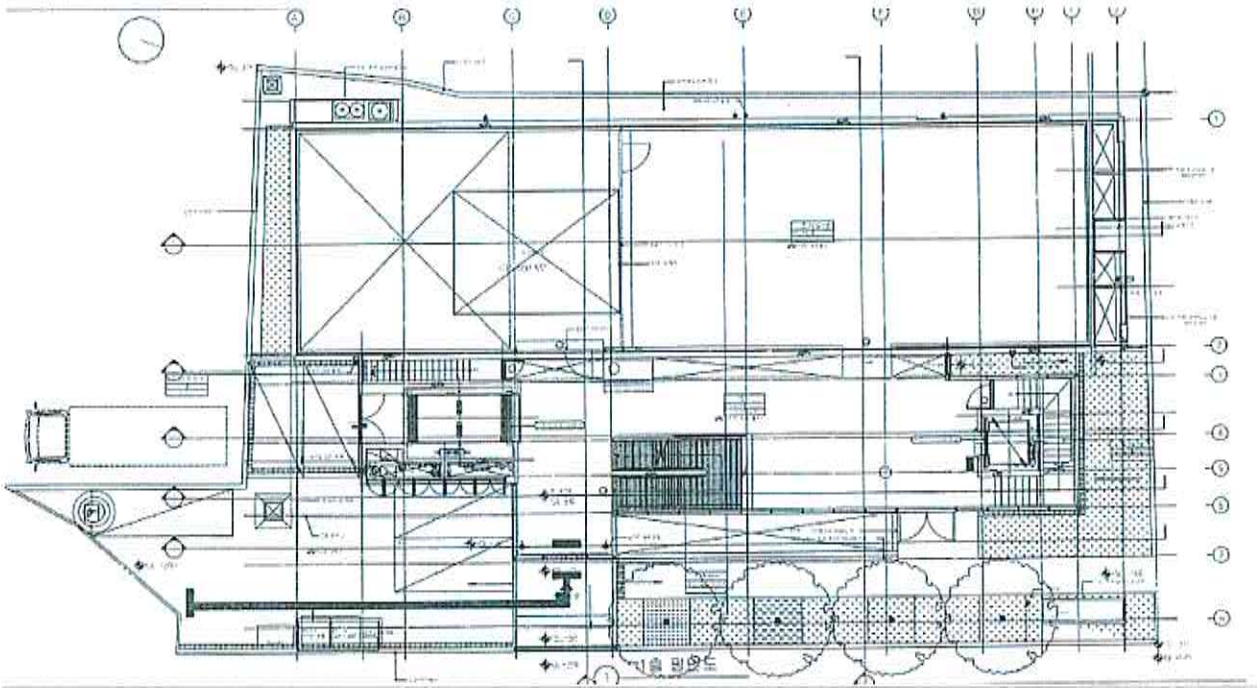
지하3층 평면도



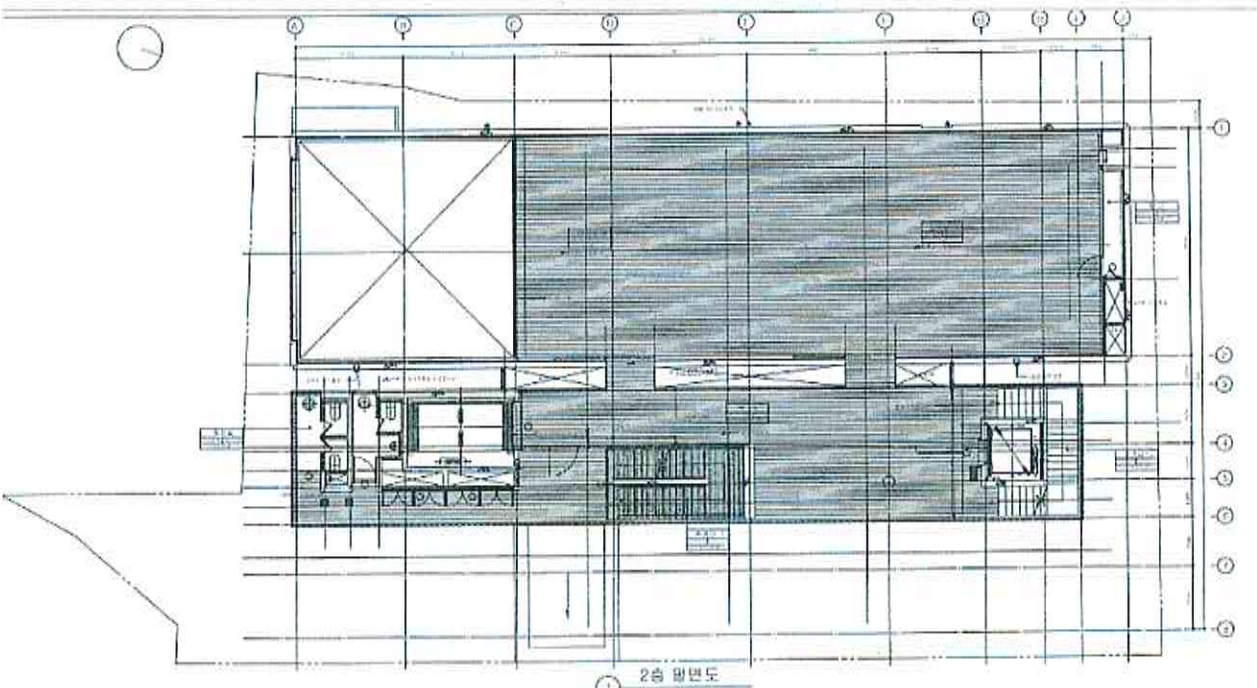
지하2층 평면도



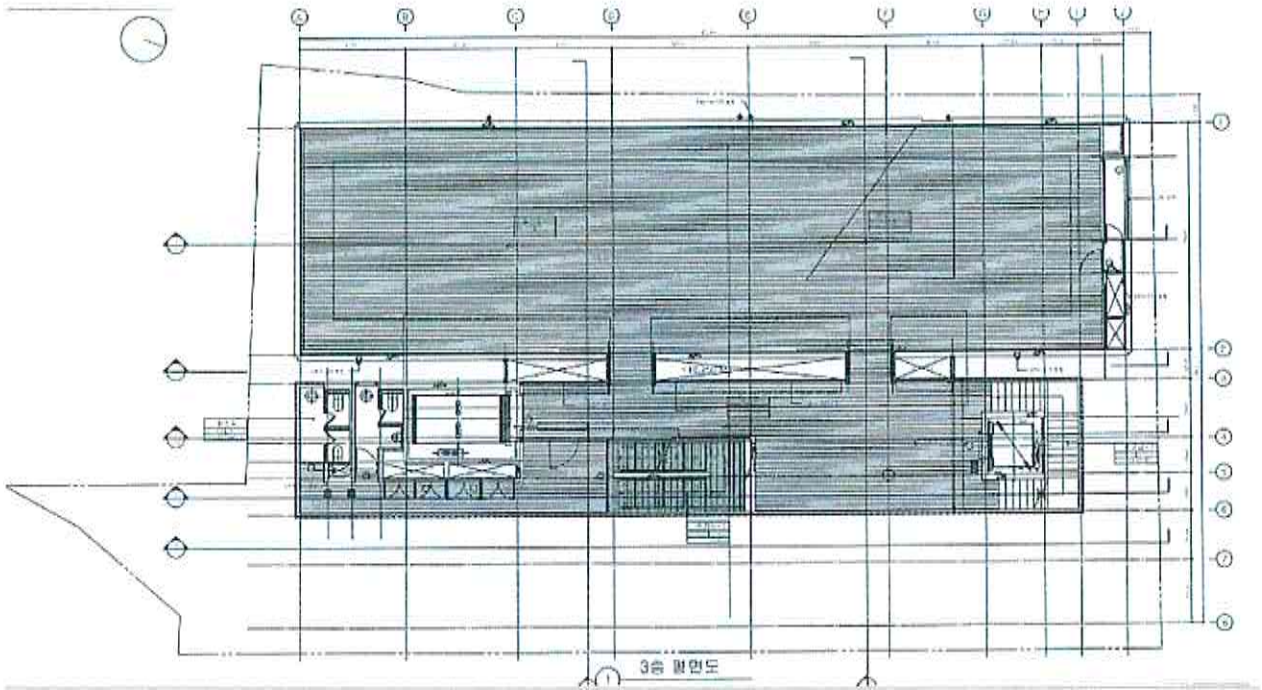
지하1층 평면도



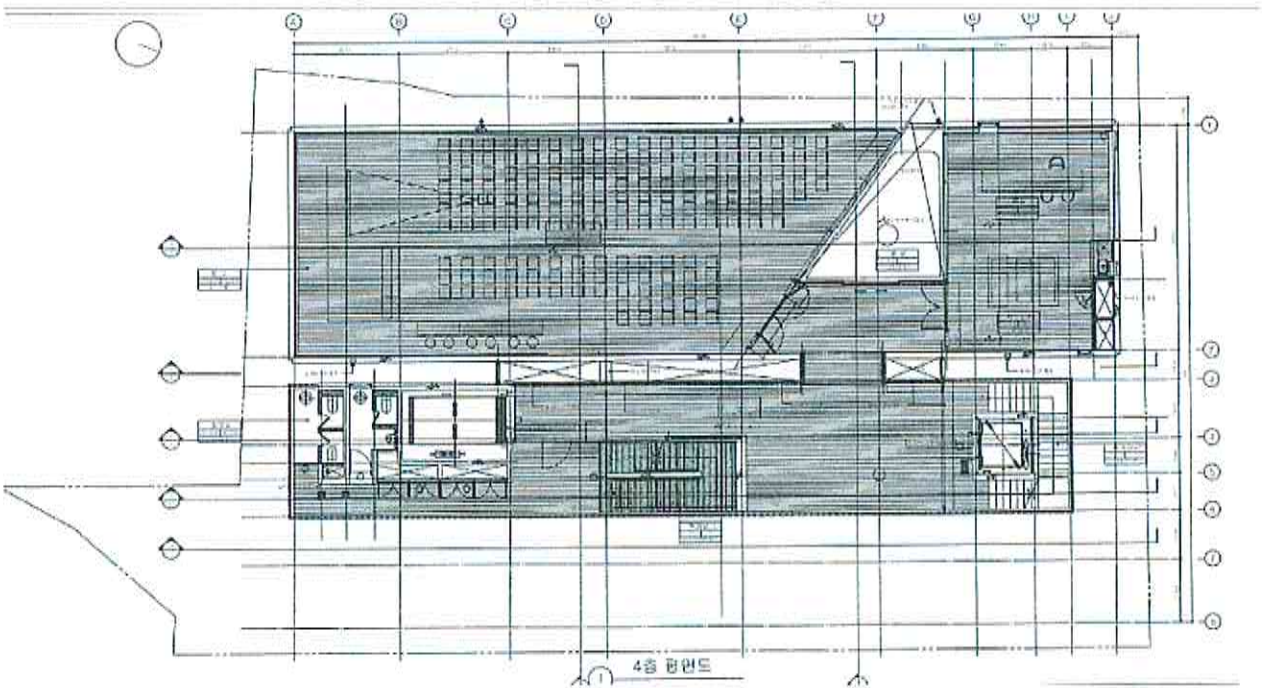
1층 평면도



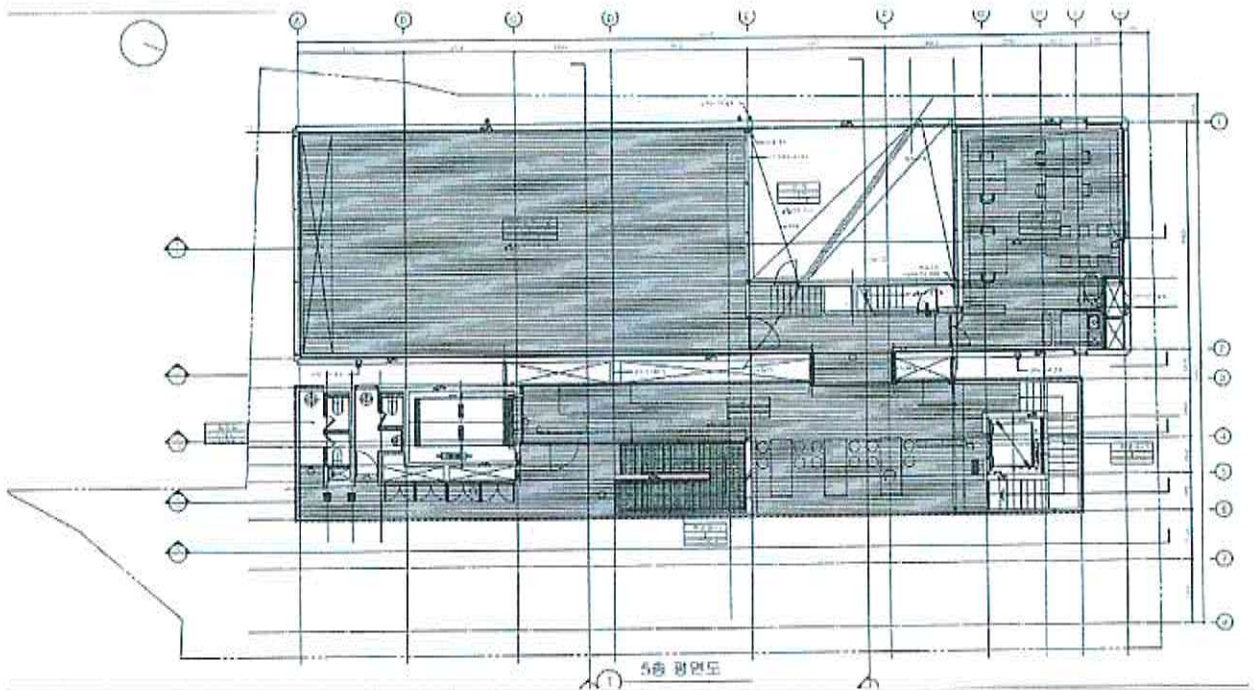
2층 평면도



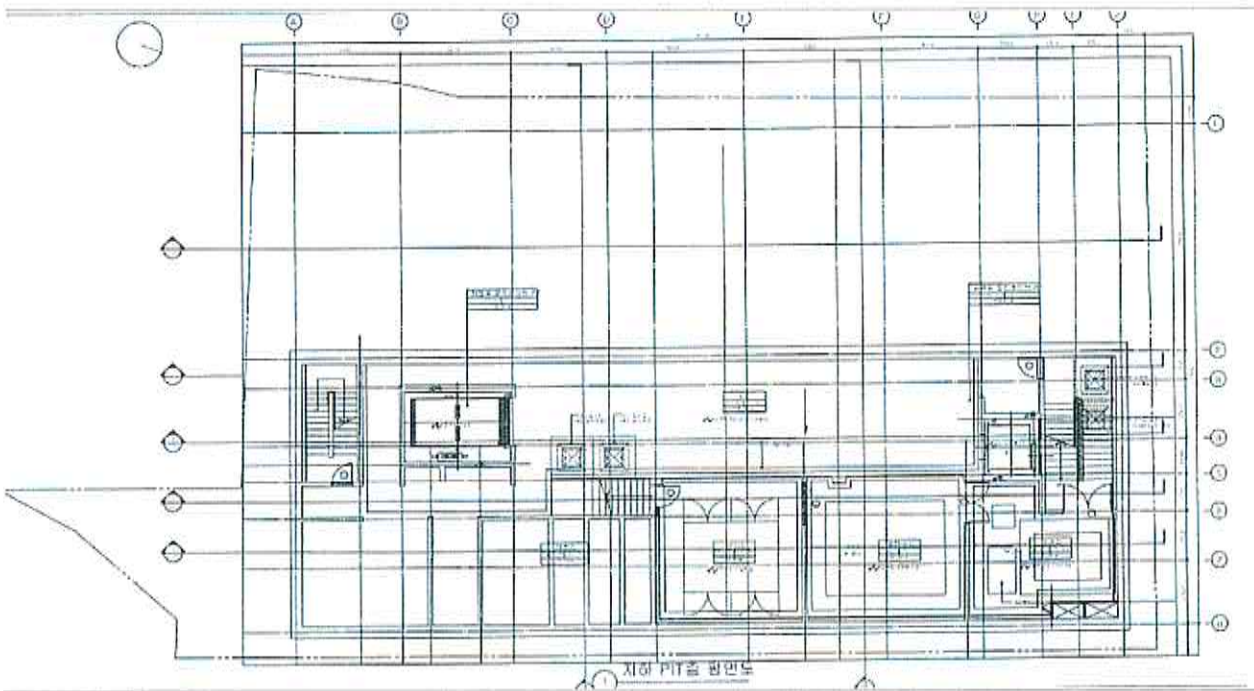
3층 평면도



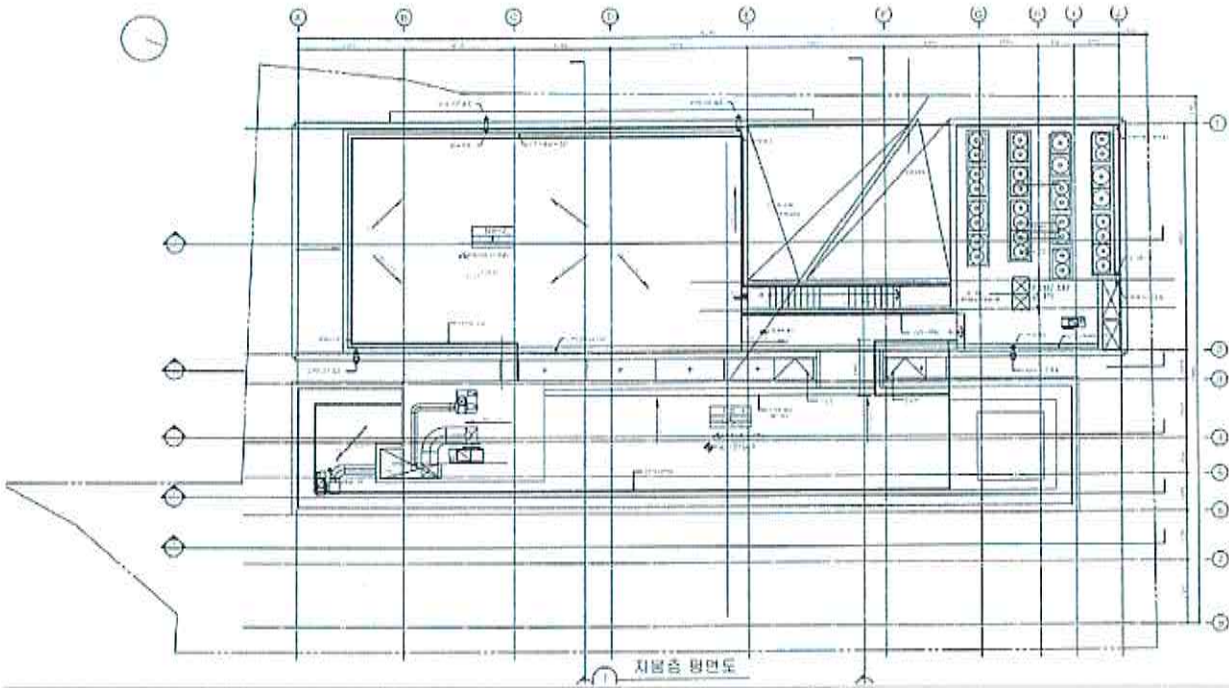
4층 평면도



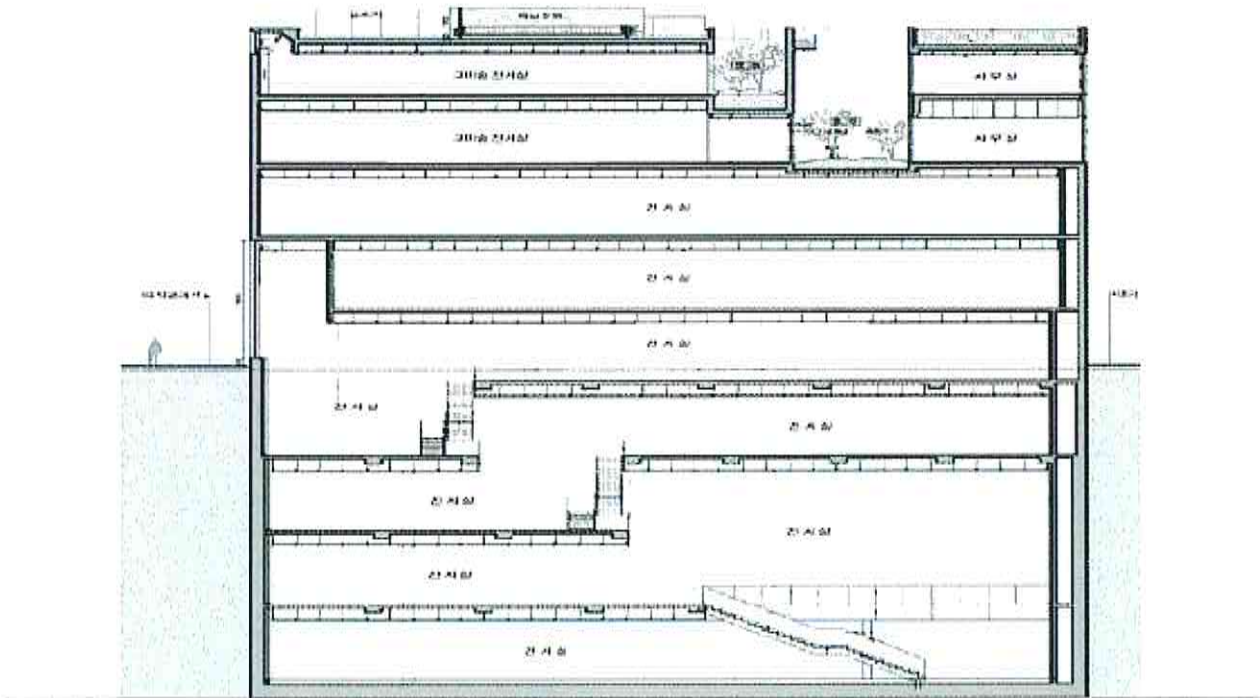
5층 평면도



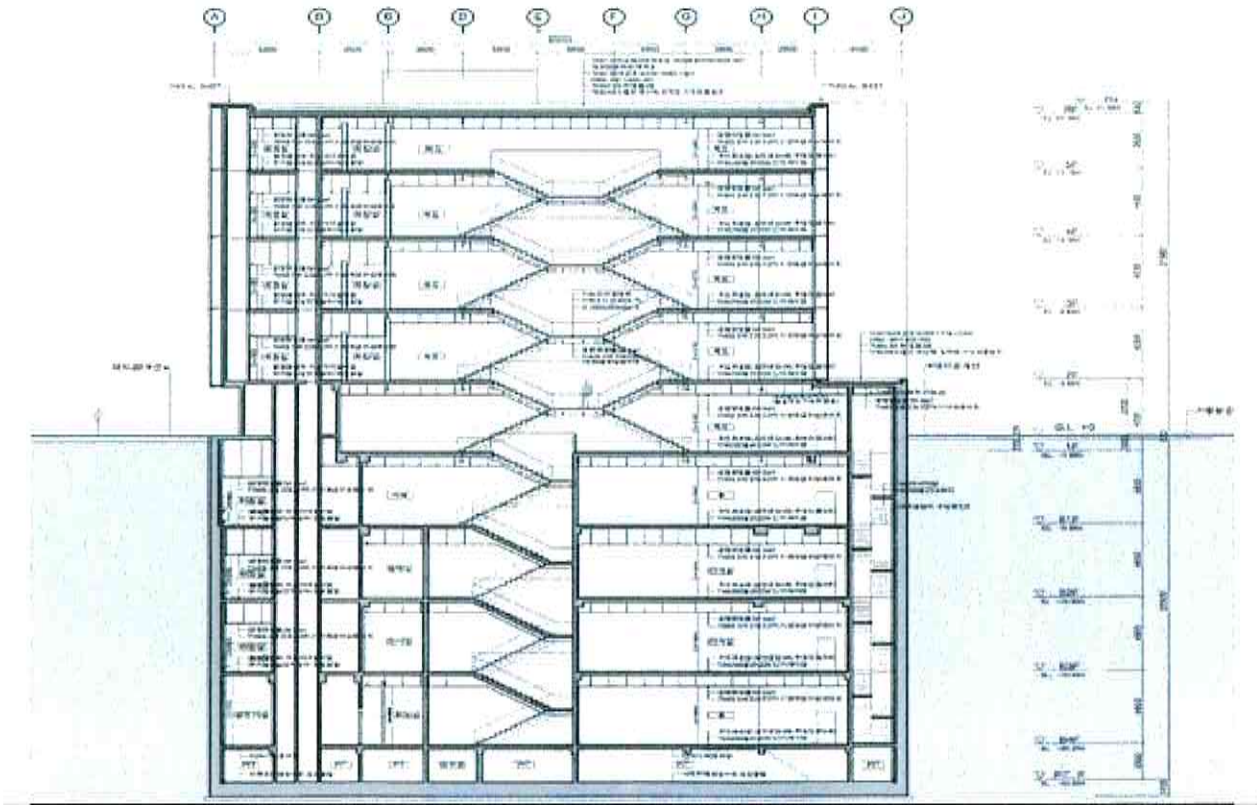
지하 PIT층 평면도(제시외건물)



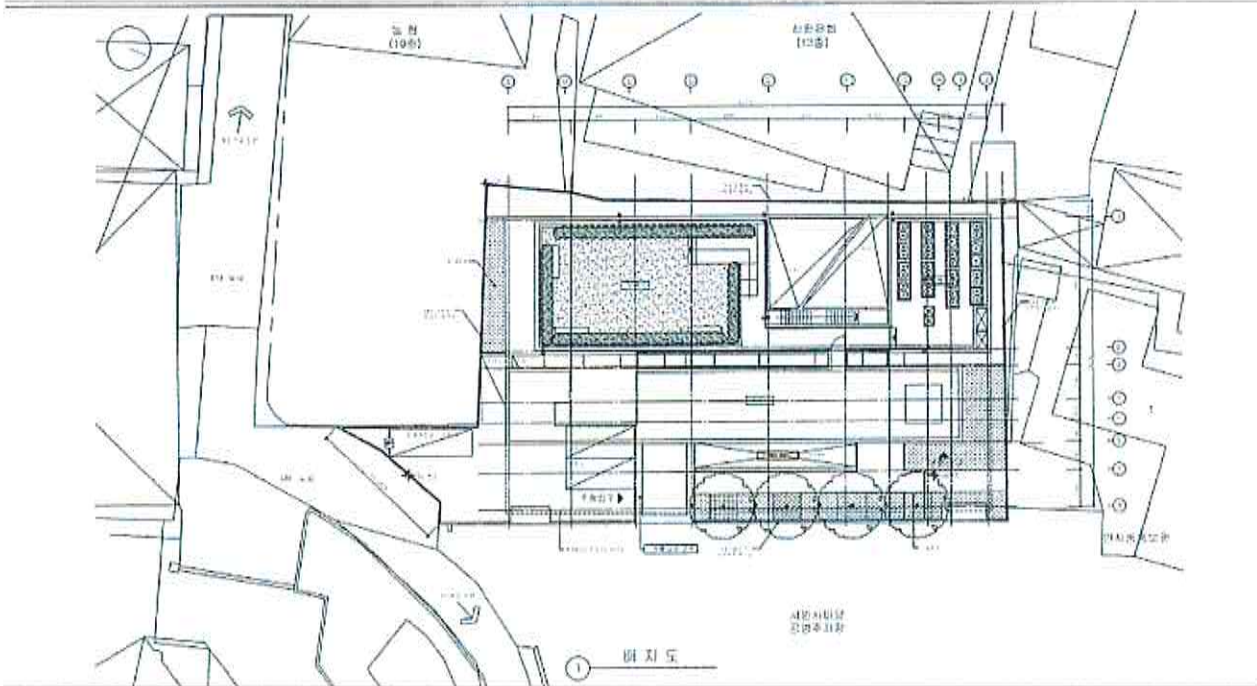
지붕층 평면도(제시외건물㉮)



단면도1



단면도2



배치도

사진



본건전경1



본건전경2



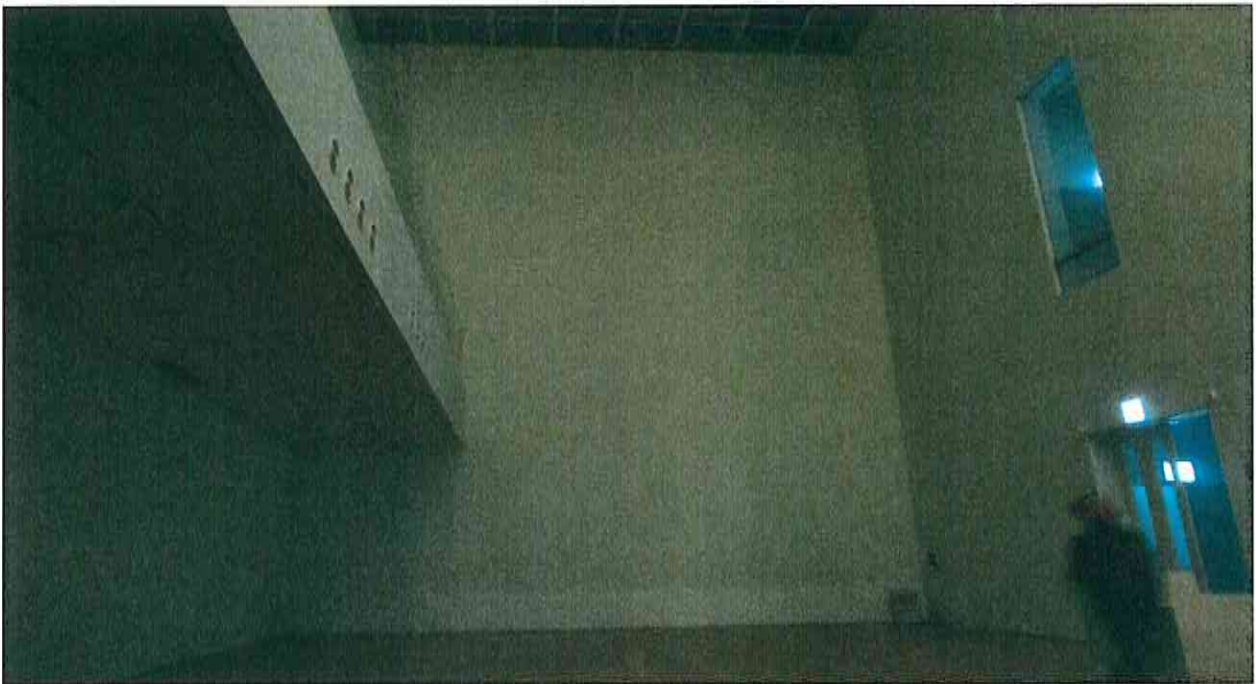
본건 접면도로 및 주위환경



본건내부(로비/1층)



본건내부(전시실/5층)



본건내부(전시실/지하4층)



본건내부(전시실/1층)



제시외건물㉠(승강기계실/지붕층)



본건내부(카페/지하1층)



본건내부(기계실/지하4층 및 PIT)

1. 지역요인

사회적 요인

<광역지도>



<세부지도>



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 있습니다. 북측으로는 구기동·평창동 일부가 북한산 국립공원에서 시작되면서 북한산 남장대는 경기도 고양시와 경계를 이루고 있습니다. 남측으로는 청계천과 접하고, 서측으로는 의주로(서대문로타리)를 경계로 서대문구와 접하며, 동측으로는 난계로와 신설동로타리를 경계로 동대문구와 접하고, 북악터널과 낙산성곽을 경계로 성북구와 접하고 있습니다. 종로구의 남북간 연장거리는 7,299m, 동서간 연장거리는 6,066m임. 기상상태는 연평균기온 12.8℃이며 맑은 날은 1년 중 약 116일 정도입니다. 종로구 전체 면적은 23.9km로 서울시 전체의 3.96%에 해당합니다. 총 면적 중에서는 임야면적이 9.5km(39.7%)로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 그 중에는 북한산·북악산·인왕산 등 산과 경복궁·창덕궁·종묘 등 고적이 많은 면적을 차지하고 있습니다. 다음으로 대지가 8.2km(34.3%)이며, 실제 도심의 생활 활용면적은 6km에 그치고 있습니다.

인문환경

인구변동분석

시군구 단위 인구변동 추이

(종로구청 지사행정과 국가통계포털 KOSIS.)

연도	구분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2012		75,659	(-)1.34	165,207	(-)1.89	2.18
2013		73,693	(-)2.60	160,070	(-)3.11	2.17
2014		73,101	(-)0.80	156,990	(-)1.92	2.15

종로구의 2013년 12월 말 인구는 160,070명으로 전년 말 대비 (-)3.11% 감소하였으며, 세대수 역시 73,693가구로 (-)2.60%가 감소하였는 바, 최근 3개년 지속적으로 구내 인구 및 세대수가 감소하고 있는 추세입니다.

읍면동별 인구변동 추이

(종로구청)

구분	2014년 인구변화		
	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합 계	73,101	156,993	-1.92
청운효자동	5,830	14,308	-1.80
사직동	4,400	9,774	-1.02
삼청동	1,461	3,058	-4.97
부암동	4,494	10,933	-1.58
평창동	7,416	19,393	-0.77
무악동	3,174	8,376	-2.39
교남동	2,426	4,921	-7.97
가회동	2,286	5,070	-2.85
종로1.2.3.4가동	5,416	7,894	0.48
종로5.6가동	3,119	5,744	-3.07
이화동	4,481	8,814	-2.01
혜화동(명륜)	9,169	17,761	-0.72
창신제1동	3,321	6,209	-1.97
창신제2동	4,567	10,201	-4.48
창신제3동	3,006	7,939	-3.05
승인제1동	3,161	6,973	-3.18
승인제2동	5,374	9,625	0.92

전출입현황

구분	총 이동		순 이동(명)
	전입(명)	전출(명)	
2014년	24,191	27,484	-3,293

※ 자료출처 : 종로구청

연령별 인구구조

구분	연령	연령별 인구(명)	남자(명)	여자(명)
2014년	합계	156,993	77,621	79,372
	0 - 12세	12,895	6,732	6,163
	13 - 18세	9,947	5,184	4,763
	19 - 40세	50,300	25,322	24,978
	41 - 64세	59,475	29,709	29,766
	65세 이상	24,376	10,674	13,702

※ 자료출처 : 종로구청

주택 수 및 보급률

구분	일반 가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률(%)
			만년주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
2011	58,599	54,623	9,609	17,870	11,151	5,494	9,770	729	93.2
2012	59,286	54,869	10,271	17,888	11,263	5,527	9,191	729	92.5
2013	59,981	55,379	10,096	17,824	11,779	5,557	9,394	729	92.3

※ 자료출처 : 종로구청
*보급률 = 주택 수 합계(호) / 일반가구수

교육시설 및 의료시설 현황

교육시설	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교	합계
		17	14	9	15	2	3	26	6
의료시설	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건지소	합계
		4 (병상:2,855)	2 (병상:117)	161 (병상:145)	171 (병상:40)	1 (병상:31)	131	1	1

※ 자료출처 : 종로구청 홈페이지, 2013년 기준

경제적 요인

지역경제 현황

종로구 산업별 사업체수 및 종사자수 현황

구분	2011년 기준		2012년 기준	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
합 계	37,636	239,330	38,635	232,685
농업, 임업, 어업	-	-	-	-
광업	2	7	3	5
제조업	3,841	11,138	3,921	11,654
전기, 가스, 증기 및 수도사업	2	67	2	70
하수, 폐기물처리, 원료재생 등	5	92	5	84
건설업	296	16,330	311	12,276
도매 및 소매업	16,558	44,867	16,934	43,733
운수업	1,447	9,041	1,453	8,725
숙박 및 음식점업	5,947	22,833	6,104	23,555
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	673	14,243	731	13,084
금융 및 보험업	529	17,196	531	16,404
부동산 및 임대업	1,124	5,875	1,157	6,358
전문과학 및 기술서비스업	1,114	20,506	1,213	19,917
사업시설관리 및 지원서비스업	1,059	18,450	1,113	18,608
공공행정, 국방, 및 사회보장	99	20,031	110	21,747
교육서비스업	847	13,341	882	12,814
보건 및 사회복지업	627	13,358	643	11,266
예술, 스포츠, 및 여가서비스업	869	4,978	851	4,969
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	2,597	6,977	2,671	7,416

※ 자료출처 : 국가통계포털 <http://kosis.kr>

사업체수를 기준으로 종로구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도매 및 소매업과 숙박 및 음식점업으로서 각 전체의 43.8% 및 15.8%를 차지합니다. 종사자수로는 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업 이외에도 공공행정·국방 및 사회보장, 전문과학 및 기술서비스업 그리고 금융 및 보험업이 각 전체의 18.8%, 10.1%, 9.3%, 8.6%, 7.0%를 차지하여 업종별 고른 분포를 보이고 있습니다. 이는 종로구가 도심업무권역(CBD)에 위치하며 행정기관, 금융기관 등이 많이 분포하기 때문입니다.

종로구에는 전국 최고의 전자제품상가인 세운상가와 봉익동, 예지동 소재 시계귀금속상가, 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 있습니다. 또한 지하철 1, 3, 4, 5호선이 통과하고 2000년 12월에는 창신동-송인동 지역으로 지하철 6호선이 개통되었으며, 시내 각 방면의 노선버스가 운행되고 있어 교통체계가 원활한 교통 요충지역이라 할 수 있습니다.

종로구 시장 및 쇼핑센터 현황

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	송인동 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	중학아케이드	중학동 62	6,731	20	-

※ 자료출처 : 종로구2012구정백서

경제환경 변화

종로구는 오랜 역사와 많은 문화유산을 보유하고 있는 서울의 중심지임과 동시에 부암·평창동 등 일부지역을 제외하고는 대부분 소규모 토지의 노후주택으로 이루어져 주거환경이 다소 열악한 상황입니다. 또한 자연경관지구, 미관지구, 최고고도지구, 문화재보존지구 등이 산재해 있어 건축행위에 대한 제한 및 규제가 상대적으로 많아 활발한 주택건축 사업이 진행되지 못하는 등 지역여건상 한계성을 지니고 있습니다. 따라서 조화롭고 균형 있는 지역개발의 촉진과

주거환경개선을 위해 도심재개발사업과 노후·불량주택 재건축사업 및 주거환경개선사업·주택개발사업의 활성화가 필요한 상황입니다.

도심 내 노후주택을 쾌적한 주거환경공간으로 조성하고, 지역산업 발전 및 도심산업을 유치하기 위해 돈의문뉴타운이 추진되고 있으며, 창신·송인 뉴타운지구는 2013년 10월 중 재정비촉진지구가 전면 해제되어 구역별로 각각 재개발사업을 추진하거나 도시환경정비사업을 추진할 것으로 예상됩니다. 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 있습니다.

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 있습니다. 또한 예지동 공구상가지역이 세운상가 4구역으로 지정되어 절차 진행중인 바, 예지동 일대가 새로운 주상복합단지로 변모될 예정입니다.

2007년 및 2008년도에 북촌한옥마을에 역사문화탐방로가 조성되면서 새로운 관광명소로 떠오르고 있습니다. 대학로(대학로 디자인 서울거리 조성)·삼청동길(삼청동 디자인 서울거리 조성)·인사동길이 국제적인 문화거리로 탈바꿈하기 시작하였으며 도시환경정비사업이 활발히 전개되고 무악동 재건축사업의 준공, 송인 제4구역 및 제5구역의 재개발사업완료, 돈의문뉴타운 사업 등으로 종로구는 새로운 주거명소로 떠오르고 있습니다. 또한 청운시민아파트부지에 공원 조성, 세검정검문소 이전 및 수변공원 조성 등의 홍제천 생태환경 복원사업 완료, 서울성곽근린공원 조성, 세운녹지광장 준공, 동네뒷산공원화사업(무악지구, 사직단 테마공원)등으로 도심속의 푸른 공간으로 변신하고 있습니다.

돈의문뉴타운지구의 지정으로 2008년 3분기까지 지구내의 부동산가격이 급상승하다가 4분기 이후 전반적인 경기침체에 따른 거래침체, 부동산경기의 하락으로 인근지역의 지가는 하락세를 보여 왔습니다. 돈의문1구역의 경우 사업시행인가무효소송이 조합측의 승소로 2012년 4월 관리처분계획인가를 받아 현재 철거완료후 분양예정 중에 있으며, 이주과정에서 인접지역의 지가의 일부 상승을 초래한 것으로 판단됩니다. 그러나 돈의문3구역 및 2구역은 사업진척도가 미미하고, 전반적인 경기침체의 영향으로 2015년 지가에 미치는 영향은 적으며 보합세를 나타낼 것으로 판단됩니다.

창산·송인 재정비촉진지구는 2012년 1월에 서울시에서 뉴타운 및 재개발신정책을 발표, 사업성재평가 및 사업진행여부를 위한 실태조사, 2013년 초 뉴타운출구전략의 발표 등으로 인하여 당해지역의 지가는 약보합세로 전환된 가운데 2013년 10월 재정비촉진지구의 지정해제와 더불어 재정비촉진지구 이전의 상태로 용도지역, 지구, 도시관리계획 등을 전면 환원함에 따라 그간 개발기대로 인하여 상승하였던 지가는 당분간 하락세를 나타낼 것으로 전망됩니다.

세운4구역 및 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 판단되며, 지가에 미치는 영향은 적으나 지가 역시 약보합세를 나타낼 것으로 판단됩니다. 이는 종로구에서 시행되는 주택재개발사업구역 및 주택재건축사업구역의 경우에 있어서도 유사하다고 판단됩니다. 2011년 이후 사업진척이 담보상태에 있으며 향후 추진 계획 역시 불투명하다 판단됩니다. 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 판단됩니다.

행정적 요인

종로구 2015년 1월 기준 용도지역 현황

용도지역	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	23,971	100	-
1종	4,320	18.0	
2종	2,877	12.0	청운동, 효자동, 사직동, 행촌동, 무악동, 교북동, 가회동, 삼청동, 계동, 창신동, 송인동 등 종로구의 대표적인 단독주택 및 공동주택 등이 밀집한 지역임
3종	0,758	3.2	
주거지역	소계	7,955	33.2
전용주거지역	1,589	6.6	평창동, 구기동 등 북한산기슭 고지대 고급전원 주택지대
준주거지역	0,200	0.8	내수동, 무악동 등 도심지개발 및 주택상가지대
소계	9,744	40.6	-
상업지역	3,022	12.6	세종로 및 종로1~6가, 의주로변 등 상업 밀집지역
녹지지역	11,205	46.8	부암동, 평창동, 구기동 등 임야지대 및 산간 주택지대

※ 자료출처 : 종로구청 토지정보과, 2015년 1월기준

용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농업	차보
필지	48,904	33,802	13,185	-	1,917	-	-	-	-
비율(%)	100.0	69.1	27.0	-	3.9	-	-	-	-

※ 자료출처 : kais, 2015.01 종로구청

이용상황별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	48,904	20,868	15,261	12	169	1,343	11,251
비율(%)	100.0	42.7	31.2	-	0.3	2.7	23.0

※ 자료출처 : kais, 2015.01 종로구청

용도지역별 개별지 분포현황

구분	계	대	전	답	공상	임야	기타
필지수	48,904	37,756	803	-	-	932	9,413
비율(%)	100.0	77.2	1.6	-	-	1.9	19.2

※ 자료출처 : kais, 2015.01 종로구청

2. ■ 자가동향 분석

개황

자가변동률 현황표

(단위 : %)

구분	13년	14년										
	누계	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
당월	0.265	0.200	0.127	0.401	0.326	0.242	0.198	0.202	0.107	0.201	0.155	0.123
누계	1.201	0.200	0.327	0.729	1.057	1.302	1.502	1.708	1.816	2.021	2.179	2.304

※ 자료출처 : kais.

거래동향 추이

구분		2013년	2014년
전국	거래금액	279,771.6억원	334,788.6억원
	거래건수	122,220건	131,316건
서울특별시	거래금액	60,181억원	76,894.9억원
	거래건수	11,792건	13,823건
종로구	거래금액	2,863.5억원	1,488.0억원
	거래건수	249건	271건

※ 자료출처 : kais, 월평균, 계약일 기준

표준지공시지가 변동률 추이

구분	2013년	2014년
전국	2.67%	3.63%
서울특별시	2.89%	3.54%
종로구	1.83%	2.10%

※ 자료출처 : kais, 면적가중, 2015.01

지역 지가동향 분석

<표준지공시지가변동률 추이 Graph>



<지가변동률 추이 Graph>



<거래건수 추이 Graph>



<거래금액 추이 Graph>



종로구의 월평균 토지거래량은 2012년 200건, 2013년 249건, 2014년 271건으로 전반적으로 거래량이 보합세인 가운데 2014년을 기준으로 서울시 전체 월평균거래량의 약 2.0%를 차지하고 있습니다. 종로구 월평균 토지거래금액은 2012년 1,955.3억원, 2013년 2,863.5억원, 2014년 1,488.0억원으로 서울시 전체 월평균거래금액의 약 2.3%를 차지하고 있습니다.

종로구 지가변동률 누계치를 살펴보면, 2013년 말 1.201%에서 2014년 11월까지 2.304%로 상승하였는바, 급격한 부동산 경기 위축에서는 다소간 벗어난 것으로 판단되나 보합세를 유지하고 있어 새로이 출범한 박근혜정부의 부동산경기 부양정책의 효과는 아직 미미한 것으로 판단됩니다.

종로구의 2013년 중 전반적인 지가동향은 상기 살펴본 바와 같이 전반적으로는 전년대비 크게 변화되지 않은 가운데 보합세를 나타내었으며 이는 개발 및 투자심리의 위축, 토지 수요의 부진, 재개발·재건축사업의 정체 및 부동산 경기전반의 침체에 기인하는 것으로 판단됩니다.

1. 토지분석

위치 및 부근상황

서울특별시 종로구 견지동 소재 "조계사" 동측 인근에 위치하며, 부근은 인사동거리에 각종 전시장, 문화집회시설, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 양호합니다.

교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 지하철 1호선 "종각역", 3호선 "안국역" 및 노선버스정류장이 소재하는바 제반 교통상황은 양호합니다.

형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 5필지 일단의 사다리형 토지로서, 조사시점 현재 지하4층/지상5층의 전시장 건부지로 이용 중입니다.

접면도로 상태

남측으로 폭 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접합니다.

도시계획관계 및 공법상의 제한상태

(1)견지동 85-15: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(인사동 지구단위계획), 문화시설, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화지구<문화예술진흥법>, 4대문안<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

(2)견지동 85-24: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(인사동 지구단위계획), 문화시설, 주차장(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구

역(위탁고도:54-236m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 문화지구〈문화예술진흥법〉, 4대문안〈서울특별시 도시계획 조례〉, 문화재보존영향 검토대상구역(우정충국)〈서울특별시 문화재보호 조례〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉입니다.

(3)견지동 85-33: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(인사동 지구단위계획), 문화시설, 주차장(저축) 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 문화지구〈문화예술진흥법〉, 4대문안〈서울특별시 도시계획 조례〉, 문화재보존영향 검토대상구역(우정충국)〈서울특별시 문화재보호 조례〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉입니다.

(4)견지동 85-34: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(인사동 지구단위계획), 문화시설(저축),가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 문화지구〈문화예술진흥법〉, 4대문안〈서울특별시 도시계획 조례〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉입니다.

(5)견지동 85-36: 도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(인사동 지구단위계획), 문화시설(저축),가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 문화지구〈문화예술진흥법〉, 4대문안〈서울특별시 도시계획 조례〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉입니다.

제시목록외의 물건

없습니다.

공부와의 차이

없습니다.

2. 건물분석

건물의 구조

- 철근콘크리트조 평슬라브지붕 5층 건물로서,
- 외벽 : U-Glass Wall(독일산) 및 노출콘크리트위 Stein 도장 마감 등.
- 내벽 : 노출콘크리트위 Stein 도장, 화강석 붙임, 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
- 바닥 : 목재타일, 카펫 및 대리석 깔기 마감 등,
- 천장 : 페인팅 및 텍스 마감 등,
- 창호 : 페어글라스 및 알루미늄새시 등입니다.

이용상태

현황 전시장(아라갤러리)으로 이용중입니다.

위생 및 냉·난방설비 등(기타설비)

설비	작요
화재탐지설비	열:82개, 연기:162개
전기설비	방송설비 112개
	수변전설비 특고압(22.9KV), 750KVA
	발전설비 300KW(GNCENERGY)
위생설비, 급배수·급탕설비	실내기 및 실외기 급수펌프, 전기온수기, 환, 전기컨벡터, 에어컨 등,
냉·난방설비	268R/T, 87대(삼성전자)
소화설비	옥내소화전 18개소
	스프링클러 689헤드
승강기설비	승객용 20인승, 1350KG, 90m/min 1대(MITSUBISHI)
	화물용 3ton, 45m/min 1대(THYSSENKRUPP)
조명설비	-
주차장설비	옥외자주식 5대
기타설비	방화셔터, 방범설비 등

부합물 및 종물관계

대상건물(가) 내에 제시외건물㉠(위치: 지하4층 아래소재 / 용도: pit(전기실,기계실등) / 면적: 약404.8㎡), 제시외건물㉡(위치: 지붕층 소재 / 용도: 승강기기계실 / 면적: 약24.8㎡), 제시외건물㉢(위치:지상2~5층(구체적인 위치 미상) / 용도: 문화시설 / 면적: 약52.56㎡ / 비고: 일반건축물대장상 위반건축물로 등재)이 소재합니다(" 1.기본사항 - 2.대상물건개요 - 도면" 참조).

공부와의 차이

등기사항전부증명서상 대상건물 (가)의 소재지는 견지동 85-24,85-9,85-15,85-33,85-34이며, 일반건축물대장상 (가)의 소재지는 견지동 85-24,85-9,85-15,85-33,85-34,85-36이나, 실제로는 견지동 85-15,85-24,85-33,85-34,85-36 지상에 소재합니다(견지동 85-9중 (가)의 대지면적 부분이 85-36으로 분할되고, 잔여부분은 종로구에 증여되었습니다).

1. 개요

토지는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하
되, 다른 감정평가방법(거래사례비교법 등)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을
검토하였습니다.

2. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

공시지가기준법 등의 개요

공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지·건물가액은 인근의 표준지공시지가를 기준으로 산정된
토지가액과 재조달원가에서 감가수정하여 산정된 건물가액을 합산하여 산정합니다.

토지가액의 산정

대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로 부터 기준시
점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가격
형성의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하였습니다.

비교표준지 선정

비교표준지는 2015년 1월 1일 공시된 표준지 중 당해 토지와 용도지역·이용상황·주위환경
등이 동일 또는 유사하며, 인근지역에 소재한 표준지를 기준으로 선정하였습니다. 대상토지와
용도지역 및 이용상황이 동일하고 인접한 위치에 소재하는 <표준지 A>를 비교표준지로 선정하
였습니다.

감정평가액 결정

서울특별시 중랑구 전지동 85-45외 "아라퀼러리" 감정평가서

04

서울특별시 중랑구

공시기준일 2015.01.01

구분	소재지번	지목	면적 (㎡)	이용상형	용도지역	도로교통	형상세	공시지가 (원/㎡)
A	견지동 85-6	대	(일단지) 586.1	업무용	일반상업	세각(가)	부정형 평지	7,270,000
B	견지동 82	대	171.9	상업용	일반상업	세로(가)	세장형 평지	7,070,000



표준지 위치도

시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있습니다. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부에서 월별로 조사 발표하는 해당 시·군·구 용도지역별 지가변동률로 시점수정하였습니다.

비교표준지가 소재하는 서울특별시 종로구 상업지역의 경우 공시지가 기준일(2015.01.01)로 부터 기준시점 현재(2015.11.23)까지 지가변동률은 약 1.228% 상승하였습니다.

기간	지가변동률(%)	비고
2015.01.01 ~ 2015.09.30	1.052 (1.01052)	2015년 9월 누적 지가변동률
2015.09.01 ~ 2015.09.30	0.097 (1.00097)	2015년 9월 지가변동률
누 계 (2015.01.01 ~ 2015.11.23)	1.228 (1.01228)	$(1 + 0.01052) * (1 + 0.00097 * 54/30)$ = 1.01228

※ 2015년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2015년 9월 지가변동률 연장적용

지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

개별요인 비교

조건	항목	세명목	표준지	대상토지	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	목, 요상, 보도 등 개동 및 연속성	세로	세로	1.00	대등함
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	양호	양호	1.00	대등함
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	양호	양호	1.10	대상토지 (전시장)는 표준지(업무용) 보다 인근토지의 이용상황과의 적합성 등 환경조건에서 우세함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저, 경사지 등 각지, 2면획지, 3면획지 등	부정형 4,703.4 평지	사다리형 971.0 평지	1.15	대상토지는 표준지보다 접면도로 상태에서 불리하나 면적, 형상등에서 우세하여 전반적 획지조건에서 우세함.
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타 규제	일반상업	일반상업	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	보통	보통	1.00	대등함
격차율 계					1.265	

그 밖의 요인 보정

그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제3항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두 6067, 1993.9.10선고 92누 16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

인근 평가선례

서울특별시 중로구

구분	소재지 지번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개발공시 지가(원/㎡)	평가목적	용도지역	비고
평가선례1	관훈동 198-31외	대	431.5	2013.10.25	38,600,000	14,800,000	1) 경매	일반상업	소로각지 부정형 평지
평가선례2	관훈동 192-46	대	99.2	2014.12.30	19,300,000	9,206,000	시가참고	일반상업	세로(가) 세장형 평지
평가선례3	견지동 81	대	165.3	2015.04.06	18,000,000	6,999,000	담보	일반상업	세로(가) 사다리 평지
평가선례4	견지동 68-5	대	1,055.9	2014.01.01	25,900,000	9,919,000	자산 재평가	일반상업	광대한면 사다리 평지
평가선례5	경운동 66-3외	대	234.7	2015.10.16	15,000,000	6,176,000	2) 경매	일반상업	세로(불) 사다리 평지
평가선례6	관훈동 29-23	대	313.0	2014.03.14	14,500,000	9,191,000	3) 경매	일반상업	세로(가) 부정형 평지
평가선례7	관훈동 192-35	대	89.9	2015.10.05	40,000,000	18,430,000	시가참고	일반상업	중로한면 부정형 평지
평가선례8	관훈동 31외	대	208.2	2014.09.26	20,000,000	9,925,000	4) 경매	일반상업	세로(가) 가장형 평지
평가선례9	견지동 85-6외	대	4,703.4	2015.05.01	총액: *117,915, 500,000원	7,270,000	시가참고	일반상업	세각(가) 부정형 평지
평가선례10 (본건)	견지동 85-15외	대	971	2012.07.16	총액: 32,088 ,000,000원	6,720,000	담보	일반상업	세로(가) 사다리형 평지

※ 자료출처 : 한국감정평가협회

* 상기 개발공시지가는 평가시점 해당 연도의 개발공시지가임

*2개방안 평균가액임.

- 1) 2013타경35673: 낙찰(낙찰일:2014/09/30, 낙찰가:16,000,000,000(73%))
- 2) 2015타경10784(중박:2014타경8227): 미중국(게시결정2015.06.16)
- 3) 2014타경6825: 낙찰(낙찰일:2014/08/21, 낙찰가:4,882,822,222(100%))
- 4) 2014타경24113: 취하



인근 평가선례 위치도

그 밖의 요인 보정치 결정

비교 평가선례의 선정

위치적, 물적 유사성이 인정되며 최근에 평가되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 <평가선례 1>을 선택하여 비교하였습니다.

시점수정 (대상토지와 비교 평가선례 비교)

대구광역시 서구 일반공업지역의 경우 <평가선례 2>의 기준시점(2013.10.25)으로 부터 기준 시점 현재(2015.11.23)까지 지가변동률은 약 2.551% 상승하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2013.10.25 ~ 2015.11.23	2.551 (1.02551)	$(1 + 0.00073 * 7/31) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00842) * (1 + 0.01052) * (1 + 0.00097 * 54/30) \approx 1.02551$

※ 2015년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2015년 9월 지가변동률 인칭지용

지역요인 비교 (대상토지와 비교 평가선례 비교)

대상토지와 <평가선례 1>는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

개별요인 비교 (대상토지와 비교 평가선례 비교)

조건	격차율	비 고
가 로 조 건	0.83	대상토지는 평가선례에 비해 가로의 폭, 계통성 등 가로조건에서 열세함
접 근 조 건	0.80	대상토지는 평가선례에 비해 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 열세함
환 경 조 건	1.00	대등함
획 지 조 건	0.88	대상토지는 평가선례에 비해 형상, 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세함.
행 정 적 조 건	1.00	대등함
기 타 조 건	1.00	대등함
격차율 계	0.584	-

격차율 산정

평가선례 기준가격

기호	평가선례 단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)
1~5	38,600,000	1.02551	1.000	0.584	23,117,457

공시지가 기준가격 (그 밖의 요인 고려 전)

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)
1~5	7,270,000	1.01228	1.000	1.155	8,499,963

평가선례 기준가격과 공시지가 기준가격의 격차율

기호	토지지역	격차율
1~5	평가선례 기준가격 23,117,457	$\frac{23,117,457}{8,499,963} \approx 2.720$
	공시지가 기준가격 8,499,963	

그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 거래가능가격 수준 등을 검토하여 2.70배를 그 밖의 요인으로 상향보정하였습니다.

토지단가 결정

위의 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 아래와 같이 가격결정하였습니다.

$$\text{토지단가} = \text{공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \times \text{그 밖의 요인보정치}$$

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~5	7,270,000	1.01228	1.000	1.155	2.70	22,949,901	22,900,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림

건물가액의 산정

건물은 구조, 용재, 마감재, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정을 하여 평가하였습니다.

재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 현존하는 건물을 기준시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액을 의미합니다. 표준단가는 한국감정원발행 「건물신축단가표(2015년 1월 기준)」를 기준하였습니다. 부대설비보정단가는 부대설비의 각 항목(전기설비, 위생설비, 급·배수 및 급탕설비, 냉난방설비, 소화설비, 자동제어설비, 승강기설비)별로 나누어 합산하여 보정하였습니다.

표준단가

아래의 한국감정원발행 건물신축단가표를 기준하되, 대상건물의 구조 및 주요마감재 등을 감안하여 대상물건의 표준단가를 1,800,000원/㎡으로 결정하였습니다.

용도	구조	층수	표준단가(원/㎡)	내용연수
호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,492,000	50(45~55)
		2	1,248,000	50(45~55)
백화점	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,671,000	55(50~60)
		2	1,489,000	55(50~60)
예식장	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,301,000	55(50~60)
영화관(전용건물)	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,767,000	55(50~60)

※ 자료출처 : 한국감정원, 건물신축단가표(2015년 1월 기준)

부대설비보정단가

부대설비보정단가는 부대설비의 각 항목(화재탐지, 방송, 수변전, 발전, 위생 및 급·배수, 냉·난방, 소화전, 스프링클러, 승강기, 조명 등)별로 합산하여 500,000원/㎡로 결정하였습니다.

설비	적요	보정단가(원/㎡)	비고
화재탐지설비	열:82대, 전기:162대	30,000	-
방송설비	-	25,000	-
수변전설비	22,9kv/750kva	18,000	$120,000 \times 750 / 4,986.66 \approx @18,048$
발전설비	300kw	15,000	$250,000 \times 300 / 4,986.66 \approx @15,040$
위생 및 급·배수설비	-	67,000	-
냉·난방설비	268R/T	175,000	-
소화전설비	18개소	18,000	$5,000,000 \times 18 / 4,986.66 \approx @18,048$
스프링클러	689헤드	27,000	$200,000 \times 689 / 4,986.66 \approx @27,634$
승강기	승객용:1350KG,20인승(MITSUBISHI) 화물용:3t(THYSSENKRUPP)	65,000	$(125,000,000+200,000,000) / 4,986.66 \approx @65,174$
조명설비	-	60,000	-
기타(방화셔터, 방범 등)	-	-	표준단가에 포함
적용 부대설비보정단가		500,000	

※ 자료출처 - 한국감정원, 건물건축단가표(2015년 1월 기준)

※ 기타 부대설비는 표준단가에 포함, 각 설비별 보정단가는 용량 및 개수 등을 기준한 단가를 인면적 기준 단가로 전환

제조달원가 결정

제조달원가는 표준단가에 보정단가를 더하여 아래와 같이 결정하였습니다.

$$\text{제조달원가} = \text{표준단가} + \text{보정단가}$$

키호	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	제조달원가(원/㎡)
가	1,800,000	500,000	2,300,000

감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

위의 「건축물신축단가표」 상의 내용연수를 기준하고 대상 건물의 용도 및 상태 등을 참작하여 경제적 내용연수를 50년으로 결정하였습니다. 감가수정방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있습니다. 대상건물은 정액법으로 감가수정하였습니다.

기호	제조달원가 (원/㎡)	기준시점	사용승인일	유효 경과연수(년)	경제적 내용연수(년)	감가수정액 (원/㎡)
가	2,300,000	2015.11.23	2011.12.15	3	50	138,000

건물단가 결정

위의 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 아래와 같이 가격결정하였습니다.

$$\text{건물단가} = \text{제조달원가} - \text{감가수정액}$$

기호	제조달원가(원/㎡)	감가수정액(원/㎡)	건물단가(원/㎡)
가	2,300,000	138,000	2,162,000

공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	22,900,000	971.0	22,235,900,000
건물	2,162,000	4,986.66	10,781,158,920
합계	-	-	33,017,058,920

3. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

거래사례비교법 등의 개요

거래사례비교법 등에 의한 토지·건물가액은 인근의 거래사례를 기준으로 산정된 토지가액과 재조달원가에서 감가수정하여 산정된 건물가액을 합산하여 산정합니다.

토지가액의 산정

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

비교 거래사례 선정

비교 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례1>을 선정하였습니다.

서울특별시 종로구

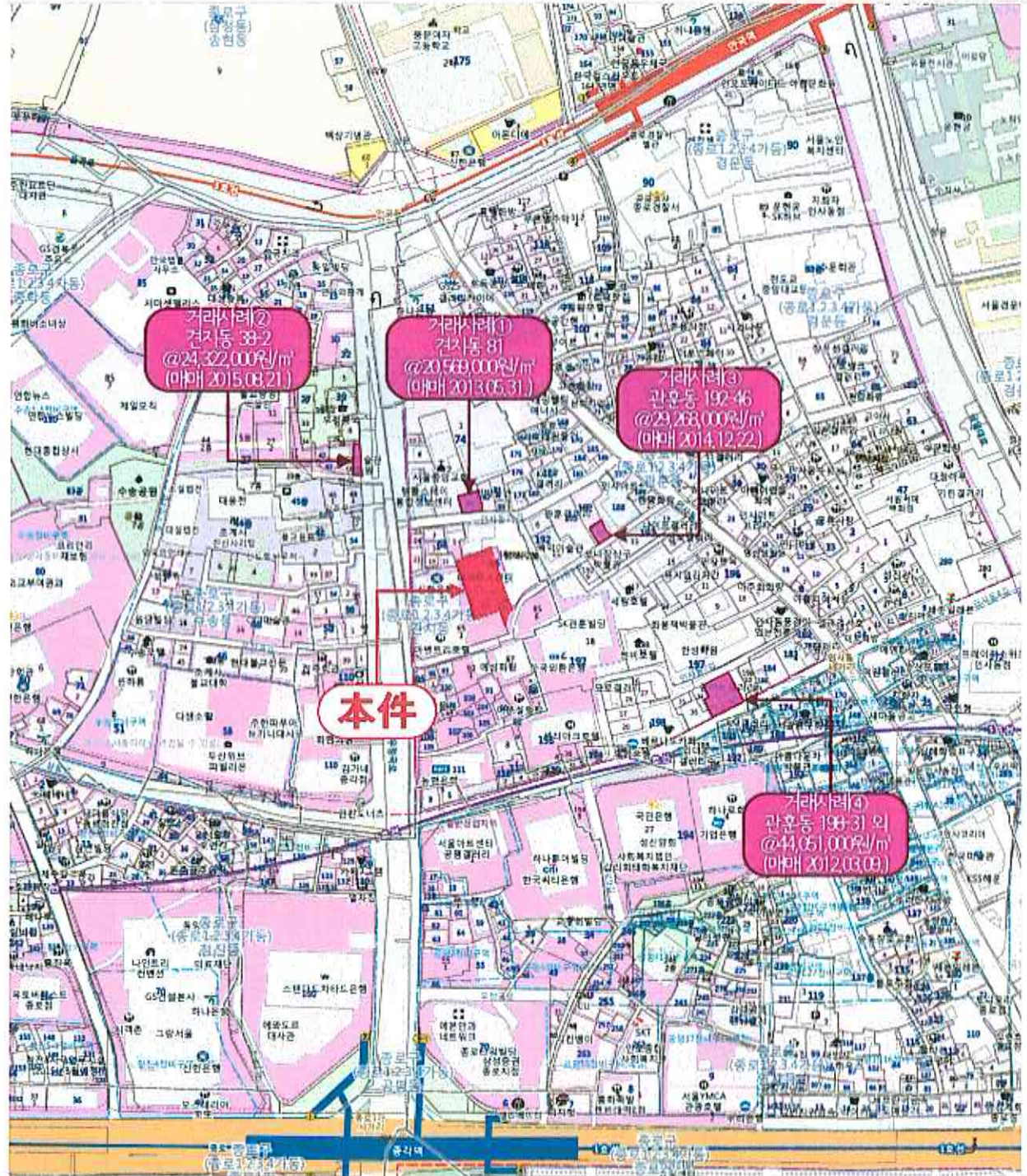
구분	소재지 지번	지목	면적	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별공시 지가(원/㎡)	목적	용도지역	비고
거래사례1	건지동 81	대	165.3	2013.05.31	* 20,569,000	6,650,000	매매	일반상업	세로(가) 사다리 평지
거래사례2	건지동 38-2	대	88.8	2015.08.21	** 24,322,000	9,647,000	매매	일반상업	광대세각 사다리 평지
거래사례3	관훈동 192-46	대	310.39	2014.12.22	*** 29,268,000	9,206,000	매매	일반상업	세로(가) 세장형 평지
거래사례4	관훈동 198-31외	대	431.5	2012.03.09	**** 44,051,000	14,900,000	매매	일반상업	소로각지 부정형 평지

* <거래사례1> 단가(거래직후 건물 철거 후 신축한바 토지만의 거래사례로 봄)
 $3,400,000,000 / 165.3 = @20,569,000$

** <거래사례2> 단가(매분법적용시 관찰감가 적용함)
 $\{ 2,250,000,000 - (1,000,000 \times 75/45 \times 162.38) \} / 88.8 = @24,322,000$

***<거래사례3>단기(배분법적용시 권질감기 적용함)
 (3,400,000,000 - (2,000,000 × 40/50 × 310,39)) / 99.2 = @79,268,000

****<거래사례4>단기(건별)
 (24,700,000,000 - (2,500,000 × 49/50 × 2,323.3)) / 431.5 = @44,051,000



거래사례 위치도

사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다(1.00).

시점수정

거래사례가 소재하는 서울특별시 종로구 상업지역의 경우 <거래사례1>의 거래일(2013.05.31)로부터 기준시점 현재(2015.11.23)까지 지가변동률은 약 2.809% 상승하였습니다.

기간	지가변동률(%)	비고
2013.05.31 ~ 2015.11.23	2.809 (1.02809)	$(1 + 0.00075 * 1/31) * (1 + 0.00066) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00842) * (1 + 0.401052) * (1 + 0.00097 * 54/30) \approx 1.02809$

※ 2015년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2015년 9월 지가변동률 인장작용

지역요인 비교

대상토지와 <거래사례1>은 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

개별요인 비교

조건	항목	세번목	거래사례	대상토지	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포상, 보도 등 개동 및 연속성	세로	세로	1.03	대상토지는 거래사례보다 가로의 계통성 등 가로조건에서 우세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	양호	양호	1.00	대등함
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성				
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성	양호	양호	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	사다리형 971.0	세장형 165.3	1.05	대상토지는 거래사례보다 형상에서 열세하나 규모 등에서 우세하여 전반적 획지조건에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등	평지	평지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등	한면	한면		
행정 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타 규제	일반상업	일반상업	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	보통	보통	1.00	대등함
격차율 계					1.082	

토지단가 결정

위의 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 아래와 같이 가격결정하였습니다.

$$\text{토지단가} = \text{사례단가} \times \text{사점보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

기준	사례단가 (원/㎡)	사점보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~5	20,569,000	1.00	1.02809	1.000	1.082	22,880,819	22,900,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림

건물가액의 산정

· 건물가액은 공시지가기준법 등에 의한 시산가액 산정시 산정된 원가법에 의한 가액을 적용함.

거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	22,900,000	971.0	22,235,900,000
건물	2,162,000	4,986.66	10,781,158,920
합계	-	-	33,017,058,920

4. 대상물건의 감정평가액 결정

각 방법에 의해 산정된 시산가액

공시지가기준법 등	33,017,058,920
거래사례비교법 등	33,017,058,920

시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

대상물건의 감정평가액 결정

구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	22,900,000	971.0	22,235,900,000
건물	2,162,000	4,986.66	10,781,158,920
합계	-	-	33,017,058,920

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

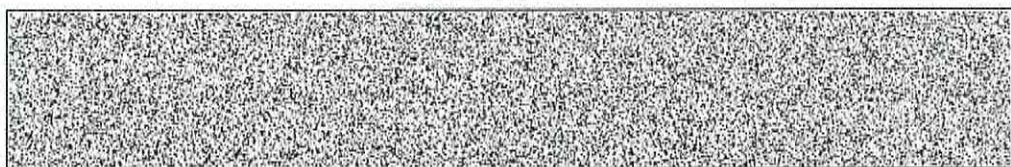
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 종로구 견지동	85-15	대	일반상업지역	236.0	971	22,900,000	22,235,900,000	일단지
2	"	85-24	대	일반상업지역	588.8				
3	"	85-33	대	일반상업지역	11.2				
4	"	85-34	대	일반상업지역	57.5				
5	"	85-36	대	일반상업지역	77.5				
가	" [도로명주소] 서울특별시 종로구 인사동9길 26	85-15, 85-24, 85-33, 85-34, 85-36 위지상	전시장	철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 지상5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층	723	4,986.66	2,162.000	10,781,158,920	2,300,000 X 47/50

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	◁새시외건물▷ "	"	전기실, 기계실 등	철근콘크리트 구조	-	404.8	-	(가)에 포함평가	(가) 지하4층 아래 소재
ㄴ	"	"	승강기 기계실	철근콘크리트 구조	-	24.8	-	(가)에 포함평가	(가) 지붕층 소재
ㄷ	"	"	문화시설 용도	경량철골 지상2층~5층	-	52.56	-	감정평가외	무단증축부분
합 계								₩33,017,058,920.-	
				이	하	여	백		

상가건물임대차 현황서

발급번호	101-2015-1-100091184247	처리기간	즉시	
대상	서울특별시 종로구 인사동9길 26, 위지상 지하4층~지상5층 전시장(건지동, 85-24,85-33,85-35,85-36)			
임대인	성명	-----	주민등록번호	-----
	※ 법인(법인 아닌 단체)의 경우			
	법인명(단체명) 대표자	(주) 아라아씨씨 -----	법인등록번호(사업자등록번호 또는 고유번호)	-----
임차인별 현황 : 임차인 전부				
구분	인적사항 : 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 법인 등의 대표자			
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치(건물명·층·열·호수)	면적 (m ²)	임대차기간
확정일자 부여일				
1	-----			
	2012/05/31	4층	34.2500	2012/06/18 ~2013/06/17
2	-----			
	2012/05/31	4층 2호	34.2500	2012/06/18 ~2013/06/17
3	-----			
	2015/06/17	아라아트센터 5층	66.6900	2015/06/01 ~2016/05/31
- 이 하 여 백 -				
<p>「상가건물 임대차보호법」 제4조에 따라 요청한 상가건물 임대차의 현황은 위와 같습니다. ※ 「상가건물임대차보호법」 제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하지 않는 임대차의 현황을 의미합니다.</p> <p style="text-align: center;">2015년 11월 19일</p> <p style="text-align: right;">종로세무서장 (인)</p>				



국세청