감 정 평 가 서



열람용 열람용 열람용

대성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본 감정서는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 성실·공정하게 감정평가 하였음.

감 정 평 가 사

조 구 증 (인)

감경	정평가액	一金이십일억일백만원整(†	-金이십일억일백만원整(₩2,101,000,000)									
평.	가의뢰인	서울중앙지방법 판사 황병히		평 가 목 적		경매						
채	무 자	-		제 출 처	l 출 처 경매 3 계							
	유자 또는 당 업체명	이종욱 외 40 (1999타경5823		평 가 조 건			-					
물	건 목 록	기계시민근		가 격 시 점	조	사 일 자	작 성 일 자					
근	거 표 시	귀제시목록		2007. 03. 1 2 0	07. 02.	212007. 03.	10. 2007. 03. 12					
	공 부 (의뢰)			사 정		감	정 가 액					
	종 별	면적또는수량(㎡)	종 별	면적또는수량(m²)	단 가	금 액					
평	구분건물	28개	구분건물		28 기		2, 101, 000, 000					
가												
		여라요		用与自		여라						
내												
	합 계						₩2, 101, 000, 000					

평가가액 산출근거및 그결정에관한 의견

"별 지 참 조"

번	소 재 지	지 목	면 조	d (m²)	TI II	ОН	- 비 고
호	구 조	용도	공 부	사 정	단 가	급 액] 01 12
1	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	대 그린생활 시설및 업무시설	2. 05 365× 365	2.05- 0.6(3)		50, 000, 000 그 그 배분내역 토지가격 : 15, 000 건물가격 : 35, 000	0, 000
2	전유부분의 건물의 표시 지하1 - 101 철근콘크리트조 지하1층 101호 중구 신당동 214-1	대	2. 05 365×	4 1.2(평)· 2.05·		45, 000, 000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 프 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시	<mark>근</mark> 립생활 시설및 업무시설	365	0.6(평) <mark>결 라</mark>	20	배분내역 토지가격 : 13,500 건물가격 : 31,500	0, 000 0, 000
3	지하1 - 111 철근콘크리트조 지하1층 111호 중구 신당동		2. 67	4 1.2(평)·			
	214-1	대	365× 365	2. 67- 0. 8(평)		60, 000, 000	비준가격

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	i (m²)	己	ОН	- 비 고
호	구 조	용도	공 부	사 정	단 가	급 액] 01 12
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시	근린생활 시설및 <mark>업무</mark> 시설		열람	0-10	배분내역 토지가격: 18,000 건물가격: 42,000	
	지하1 - 116 철근콘크리트조 지하1층 116호		5. 19	5. 19 1. 6(평)-	11		
4	중구 신당동 214-1	대	2. 05 365× 365	2.05- 0.6(평)	-	50, 000, 000 배분내역	
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				토지가격 : 15,000 건물가격 : 35,000), 000), 000
	전유부분의 건물의 표시 지하1 - 118	라		결람용	<u>P</u>	열람용	
	철근콘크리트조 지하1층 118호		4	4 1.2(평)-			
5	중구 신당동 214-1	대	$ \begin{array}{c c} 1.46 \\ 365 \times \\ 365 \end{array} $	1.46- 0.4(평)	_	13, 000, 000	
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				토지가격: 3,900 건물가격: 9,100), 000), 000

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	d (m²)	급	ОН	- 비 고
호	구 조	용 도	공 부	사 정	단 가	급 액	- 01 14
	전유부분의 건물의 표시 지하2 - 206 최근코리리트주	21.0		겨라		N 11 0	
6	철근콘크리트조 그 지하2층 206호 중구 신당동	김	2. 84 2. 05		5	열람용	
	214-1	대	365× 365	2.05- 0.6(평)	_	33, 000, 000 배분내역	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				토지가격: 9,900 건물가격: 23,100	0, 000 0, 000
	전유부분의 건물의 표시						
	지하2 - 210 철근콘크리트조 지하2층 210호		4	4 1. 2(평)-			
7	중구 신당동 214-1	라된	2.05 $365 \times$ 365	2.05· 0.6(평)	용	멸람용 33,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격: 9,900 건물가격: 23,100	
	전유부분의 건물의 표시 지하2 - 212 철근콘크리트조						
	지하2층 212호		4	4 1.2(평)-			

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

호 구 조 용도 공 부 사 8 중구 신당동 2.28	정 단 가 금 액
8 주구 시단동 2 28	
214-1 대 365× 365	2. 28 - 29, 000, 000 비준가격). 7(평)
	배문내역 토 <u>건</u> 카격 : 8 , 700, 000 건물가격 : 20 , 300, 000
전유부분의 건물의 표시	
지하2 - 215 철근콘크리트조 지하2층 215호 4.4	4. 4 1. 3(평)
9 중구 신당동 214-1 대 365× 365	18. 52- 5. 6(평) 비준가격
중구 신당동 214-1	배분내역 토지가격: 42,000,000 건물가격: 98,000,000
전유부분의 건물의 표시	
지하2 - 216 철근콘크리트조 지하2층 216호 36.03	35. 03). 6(평) - 건축물 대장상 면적사정
10 중구 신당동 214-1 대 2.05 365× 365	2.05

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	i (m²)	TI OT	애	- 비 고
호	구 조	용도	과	사 정	단 가	급 액	_ 01 12
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 1 - 108 철근콘크리트조 1층 108호	근린생활 시설및 업무시설	4	돌라요 4 1.2(평)·	20	배분내역 토지가격: 21,60 건물가격: 50,40	
11	중구 신당동 214-1	대	2. 80 365× 365	2.8 0.8(평)	_	86, 000, 000 배분내역 토지가격 : 25, 80	
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의	근린생활 시설및 업무시설				건물가격: 60, 20	0, 000
	건물의 표시 1 -112 철근콘크리트조(1층 112호	열람용	5. 45	를 <mark>라 요</mark> 5.45 1.6(평)		열람용	
12	중구 신당동 214-1	대	2. 50 365× 365	2.5 0.8(평)	_	80, 000, 000 배분내역 토지가격 : 24, 00	
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				도시가격 : 24,00 건물가격 : 56,00	
	전유부분의 건물의 표시						

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	d (m²)	己	он	- 비 고
호	구 조	용도	공 부	사 정	단 가	급 액	- 01 1/
13	1 - 113 철근콘크리트조 1층 113호 중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트조	다 다 근린생활 시설및	4. 86 2. 26 365× 365	4.86 1.5(평)· 그 2.26· 0.7(평)	2	구, 000, 000 대분내역 토지가격 : 23, 100 건물가격 : 53, 900	0, 000
14	평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 1 - 117 철근콘크리트조 1층 117호 중구 신당동 214-1	업무시설대	$egin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	4. 4 1. 3(평)· 2. 33·		92, 000, 000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 1 - 118 철근콘크리트조 1층 118호	근린생활 시설및 업무시설	4. 53	0.7(평) 급급 4.53 1.4(평)		드 <mark>배분내역 : 27</mark> , 60(토 <mark>자가</mark> 격 : 27 , 60(건물가격 : 64, 40(
15	중구 신당동 214-1	대	2. 05 365× 365	2.05 0.6(평)-	-	80, 000, 000	비준가격

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	Ħ (m²)	己	액	- 비 고
호	구 조	용도	공	사 정	단 가	급 액	- 01 12
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시	근린생활 시설및 <mark>업무</mark> 시설	2	열람	20	배분내역 토지가격: 24,000 건물가격: 56,000	0, 000 0, 000
	1 - 119 철근콘크리트조 1층 119호		4	4 1.2(평)-			
16	중구 신당동 214-1	대	1. 46 365× 365	1.46· 0.4(평)	_	42, 000, 000 배분내역	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				토지가격 : 12,600 건물가격 : 29,400	0, 000 0, 000
	전유부분의 건물의 표시 1 - 123 철근콘크리트조 1층 123호	라용	2.84	물라요 2.84 0.9(평)·	11	열람용	
17	중구 신당동 214-1	대	1. 62 365× 365	1.62· 0.5(평)	_	53, 000, 000 배분내역	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				토지가격 : 15,900 건물가격 : 37,100	0, 000
	전유부분의 건물의 표시						

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 즈	런 (m²)	TI O	ОН	- 비 고
호	구 조	용도	공 부	사 정	단 가	급 액] 01 12
18	1 - 128 철근콘크리트조 1층 128호 중구 신당동 214-1	라용	3. 14 1. 62 365× 365	3. 14 0.9(평) 1. 62 0. 5(평)		<mark>열 라 용</mark> 53,000,000 배분내역	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 1 - 129 철근콘크리트조 1층 129호	근린생활 시설및 업무시설	3. 14	3. 14		토지가격 : 15,900 건물가격 : 37,100	0, 000 0, 000
19	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의	대 라 드린생활 시설및 업무시설	2.05 365× 365	0.9(평)· 2.05 0.6(평)		50, 000, 000 그 그 요 배분내역 토지가격 : 15, 000 건물가격 : 35, 000	0, 000
	전유무준의 건물의 표시 2 - 206 철근콘크리트조 2층 206호		4	4 1.2(평)·			

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 쯔	런 (m²)	П	액	- 비고
호	구 조	용도	공 부	사 정	단 가	급 액	
20	중구 신당동 214-1	대	2. 09 365× 365	2.09 0.6(평)	_	50, 000, 000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설		결람원	20	배분내역 토자가격 : 15,000 건 <mark>물가</mark> 격 : 35,000	0, 000 0, 000
	전유부분의 건물의 표시 2 - 226 철근콘크리트조 2층 226호		4. 07	4.07 1.2(평)·			
21	중구 신당동 214-1	대	2. 05 365× 365	2.05· 0.6(평)	_	40, 000, 000 배분내역	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의	근린생활 시설및 업무시설		열 람 왕		토지가격: 12,000 건물가격: 28,000	
	건물의 표시 3 - 303 철근콘크리트조 3층 303호		4	4 1.2(평)·			
22	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1	대 근린생활	2. 05 365× 365	2.05· 0.6(평)		40,000,000 배분내역 토지가격: 12,000 건물가격: 28,000	0, 000
	철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	시설및 업무시설					

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지	지 목	면 조	Ħ (m²)	己	애	- 비 고
호	구 조	용 도	공 부	사 정	단 가	금 액] 01 12
	전유부분의 건물의 표시 3 - 304 철근콘크리트조 3층 304호	라	4	크라 4 1.2(평)·		열람용	
23	중구 신당동 214-1	대	2. 05 365× 365	2.05· 0.6(평)	_	36, 000, 000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 10,800 건물가격 : 25,200	0, 000 0, 000
	전유부분의 건물의 표시 3 - 309 철근콘크리트조 3층 309호		4	4 1.2(평)·			
24	중구 신당동 214-1	라	2. 50 365 × 365	를 라고. 5 0. 8(평)	 -;	40,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 12,000 건물가격 : 28,000	
	전유부분의 건물의 표시 3 - 313 철근콘크리트조 3층 313호		4. 86	4.86 1.5(평)·	11		

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재	지	지 목	면	적 (n	າ		品	앤		- 비 고
호	구	조	용도	공 부	<u> </u>	· 정	단	가	己	액	1 01 12
25	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트 평슬래브지통 전유부분의 건물의 표시	으로 로조 중 5 층	대 그런생활 시설및 업무시설	365×	05	2.05 0.6(평)	2	-)_ <mark>배분내</mark> 9 토지가 <mark>2</mark>	6, 000, 000 격 : 10, 800 격 : 25, 200), 000
26	3 - 314 철근콘크리트 3층 314호 중구 신당동	트조	-11		48	4 1. 2(평)·			0	1, 000, 000	ul Z əl əl
	214-1중구 신당동214-1철근콘크리트평슬래브지등전유부분의	三 조	대 근린생활 시설및 업무시설	365×	365	1. 48 0. 4(평)	20		배분내 ⁹ 토지가?	격 : 6,300 격 : 14,700), 000
27	전	트조			84	2.84 0.9(평)	11				
2.1	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트		대 근린생활 시설및	365×		51. 54 15. 6(평)		-	배분내 ⁹ 토지가 ²	0, 000, 000 역 : 114, 00 력 : 266, 00	00, 000

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

번	소 재 지		지 목	면 적 (㎡)		급 액			비고
호	구	조	용 도	아 네	사 정	단 가	品	Je	01 12
	평슬래브지등 전유부분의 건물의 표시 제4층 철근콘크리트	O#	업무시설	100. 31	를 <mark>100</mark> . 3 t 30. 3(평)-	5	월	000	
28	중구 신당동 214-1 중구 신당동 214-1 철근콘크리트 평슬래브지통 전유부분의 건물의 표시	트조 당 5 층	대 근린생활 시설및 업무시설	44. 23 365× 365	44. 23- 13. 4(평)		배분내역 토지가격	, 000, 000 : 96, 000 : 224, 00	, 000
	제5충 철근콘크리트		라	86. 08	86. 08 26(평)-		열감	0 0 0	
	합	계					2, 101	, 000, 000	

[□] 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

<u> 감정평가액산출근거및그결정에관한의견</u>

기호 ()

1. 위치 및 물건내용.

본건은 중구 신당동 소재 "동평화패션타운" 남동측 도로 월편에 위치하고 있는 통칭 "서평화상가" 지하1층 101호외 27개 구분건물에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 주위환경.

본건의 주위는 청계천로변으로 동평화, 청평화, 신평화시장, 아트프라자, 디오트 등 패션몰과 재래식시장으로 형성된 동대문상권내 상가지대임.

3. 평가방법

본건은 입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 시공정도, 용재, 부대시설, 관리상태, 층별, 위치별, 효용도, 상권의 형성정도, 배후지상태 및 입주 업종등 제반가격 형성요인과 인근유사 상가의 거래시세, 수익성등을 종합 참작하여 건물에 소유권. 대지권을 일체로한 비준가격으로 평가 하였음.

- 4. 기 타
 - 가. 본의뢰 상가의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의거하여 위치 확인하였음.
 - 나. 집합건물 구분 평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 지침에 의거하여 배분하였음.

구분건물 감정평가 요항표

기호 ()

1. 위치 및 주위환경

본건은 중구 신당동 소재 "동평화패션타운" 남동측 도로 월편에 위치하고 있는 통칭 "서평화상가" 지하1, 2층, 1-3층중 일부와 4,5층으로서 주위는 청 계천로변으로 동평화, 청평화, 신평화시장, 아트프라자, 디오트 등 패션몰과 재 래식시장으로 형성된 동대문상권내 상가지대임. 호함.

2. 교통상황

제반차량 출입 양호하며 인근에 버스정류장 및 지하철1.4호선 동대문역과 지하 철 6호선 동묘앞역이 있어 대중교통 사정 양호함.

3. 구조.

철근콘크리트조 평슬래브지붕5층중 일부로서

외벽: 인조석 붙임.

내벽: 몰탈위 페인팅, 본타일및 이부 벽지마감.

천정: 벽지및 텍스마감.

바닥: 아스타일 깔기.

창호: 칼라알미늄샤시 유리창호임.

4. 이용상태.

열람용 | 열람용

지하1층- 지상3층: 의류매장으로 일부는 공실임. 지하2층: 의류매장 상가용도이나 창고로 이용중임.

4.5층: 업무시설(사무실로 이용중임.)

5. 냉난방 및 기타설비

중앙공급식 냉난방시설이나 고장으로 사용 불가하며 화재탐지설비. 위생설비 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

기호 ()

6. 토지형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 인근지대와 등고평탄하며 근린생활시설 및 업무시설부지로 이용중임.

7. 인접도로 상태를 라용

열람용

열람용

북측 약 4미터, 남동측 약 8미터 포장도로와 접하고 있음.

8. 도시계획 및 공법상관계.

일반상업지역, 대공방어협조구역<군사시설보호법>, 토지거래계약에관한허가구역임.

9. 공부와 차이.

기호(9)건물 지하2층 216호는 제시목록상 면적이 36.03평방미터이나 집합건축물 대장(전유부)상 면적이 35.03평방미터로서 건축물대장상 면적으로 사정하였음.

10. 임대관계 및 기타.

임대관계는 미상이며, 집합건축물대장상위법건축물(주택58554-거)로 표기(증축)되어 있음.

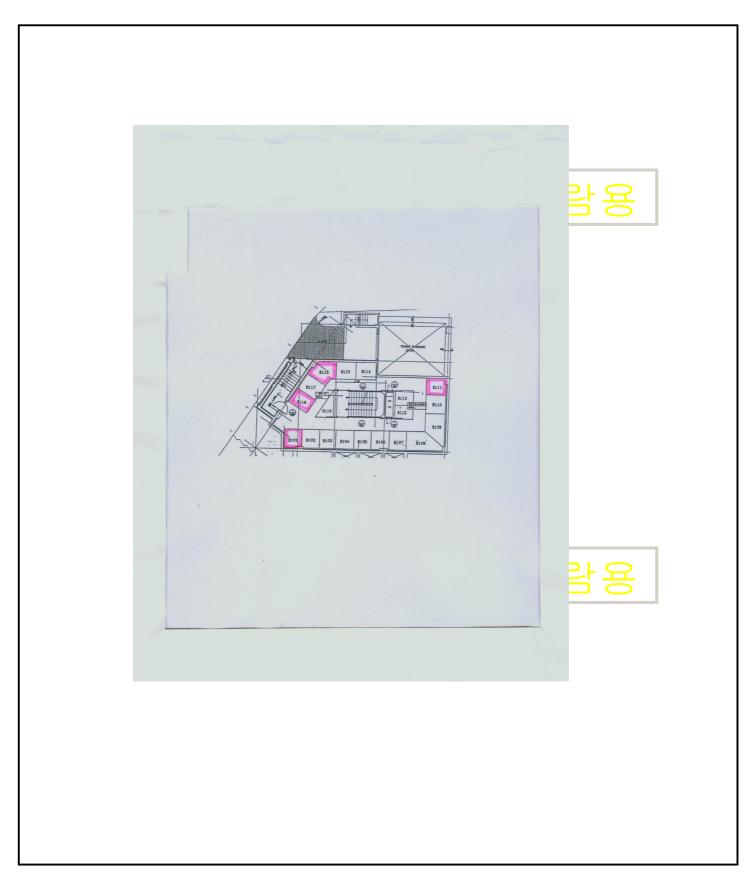
여라도

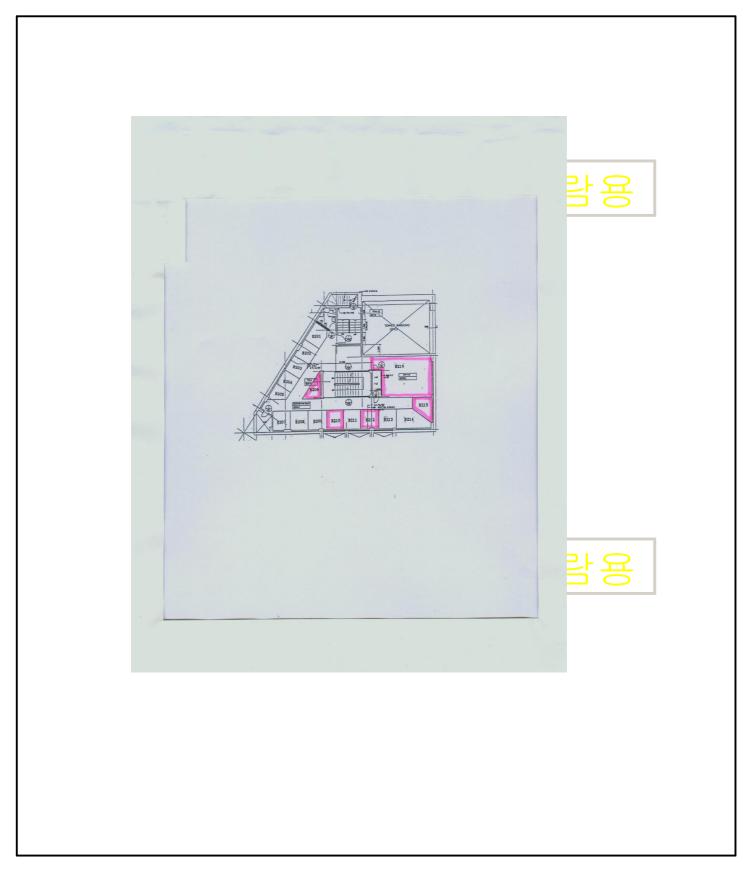
열람용

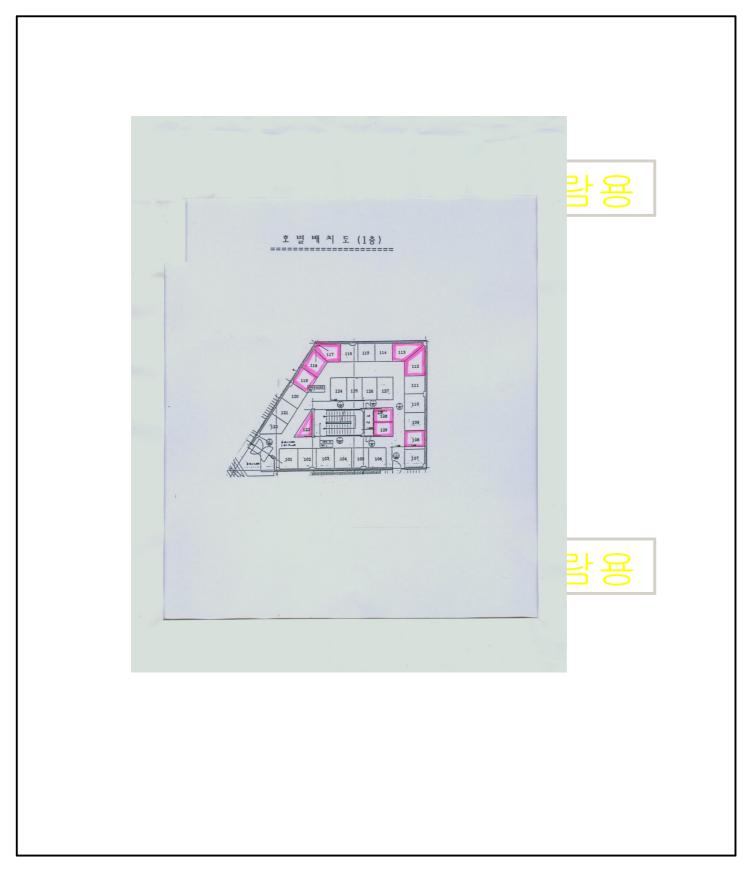
열람용

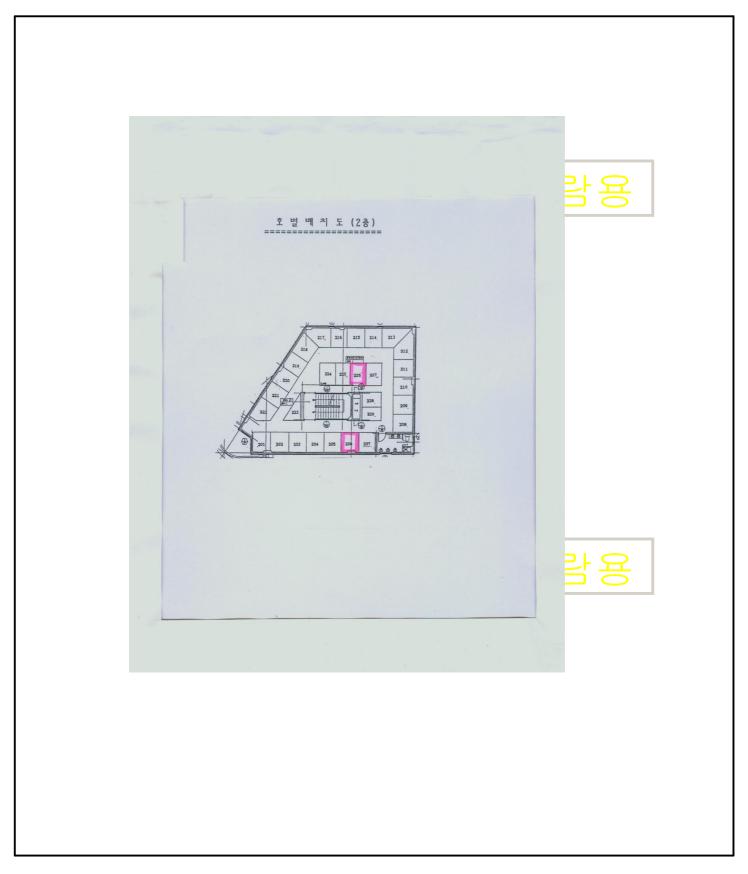
위 치 도

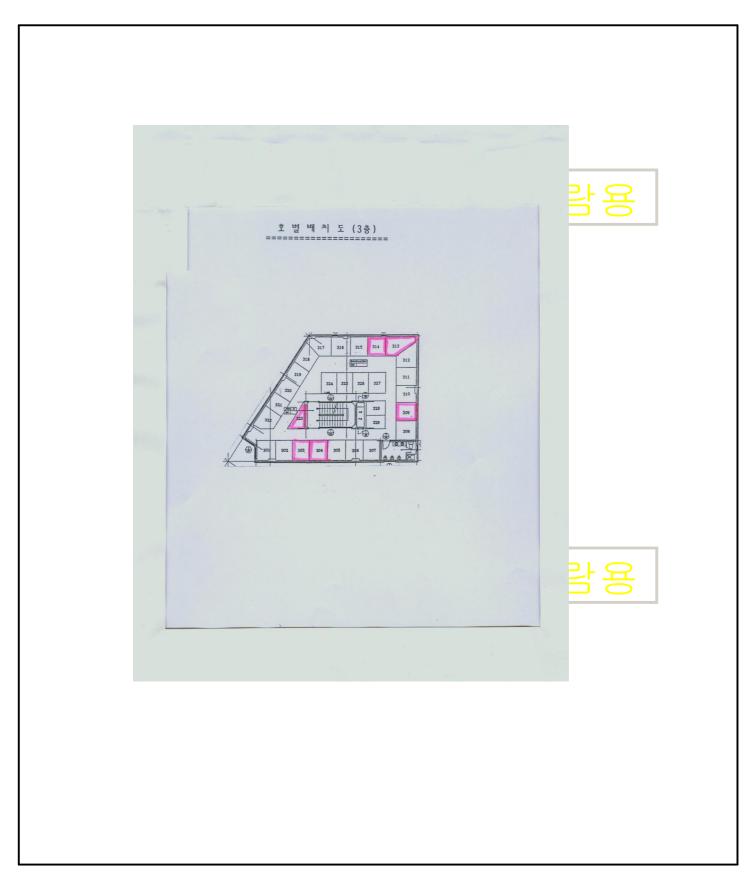
청평화시장 217억 193 패션불 777 무궁화회관 199 (2006月0) 1 251 유어스 254 서울특별시 중구 신당동 214-1 지하1층 101호외

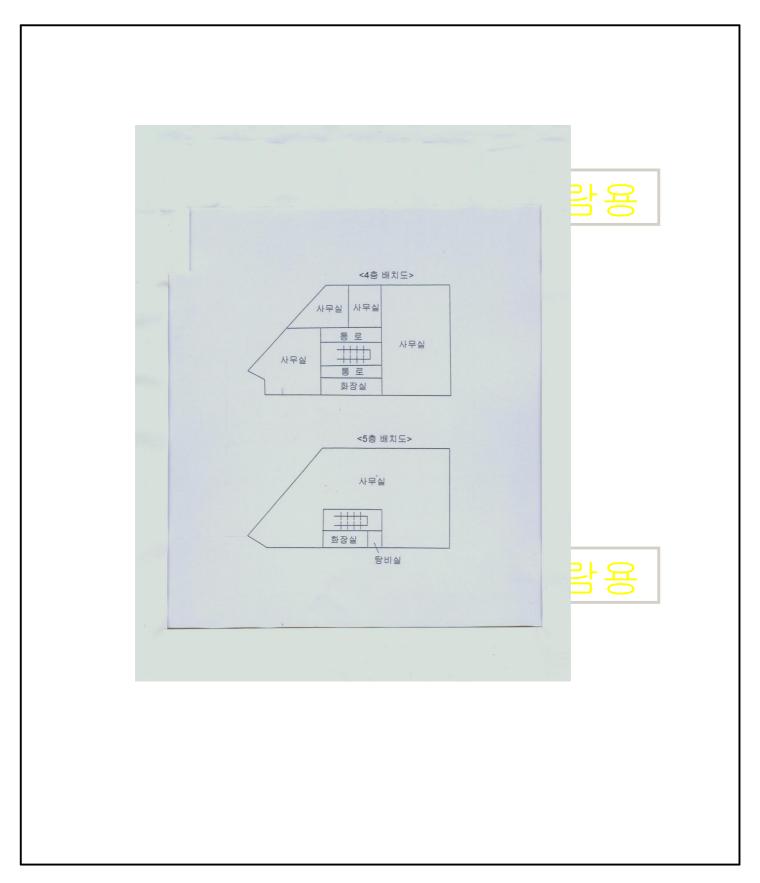












사 진 용 지



사 진 용 지

