

감정평가서

건명	중구 남창동 51-1 소재 (주)생보부동산신탁 소유 부동산
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 김정운 (2006타경4640)
평가서번호	PAC0602-2-2107

열람용

열람용

열람용

프라임 감정평가법인(주)

(135-208) 강남구 대치동 1008-4(새마을운동중앙회5층)

대표전화 : (02)556-8002 FAX : (02)556-5815

(상가) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 재 희 (인)

감정평가액	—금칠십팔억육천삼백만원整(₩7,863,000,000.-)				
평가의뢰인	서울중앙지방법원 판사 김정운	평 가 목 적	경매		
채 무 자	-	제 출 처	경매3계장		
소유자 또는 대상 업체명	(주)생보부동산신탁 (2006타경4640)	평 가 조 건	-		
물 건 목 록 근 거 표 시	귀 제 시 목 록	가 격 시 점	조 사 일 자	작 성 일 자	
		2006. 04. 05	2006. 04. 05	2006. 04. 11	
평 가 내 용	공 부 (의뢰)		사 정		감 정 가 액
	종 별	면적또는수량(㎡)	종 별	면적또는수량(㎡)	단 가 금 액
	상가	16개호	상가	16개호	- 7,863,000,000
	합 계				₩7,863,000,000

평가가액 산출근거및 그결정에관한 의견

"별 지 참 조"

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	중구 남창동 51-1	사무실및 판매시설 및주차장	철골 및 철근 콘크리트조 슬래브지붕					
	중구 남창동 51-1	대	열람용	4,607	열람용	열람용		
		(내)						
		철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제244호		8.60	8.6 2.6(평)	-	250,000,000	비준가격 (6.75평형)
가		1. 소유권		14.169	14.169			
		-----		-----	4.29(평)			
		대지권		46,070				
							배분내역 토지가격 : 75,000,000 건물가격 : 175,000,000	
나		(내)	열람용	열람용	열람용			
		(내)						
		철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제245호		8.60	8.6 2.6(평)	-	250,000,000	비준가격 (6.75평형)
		1. 소유권		14.169	14.169			
		-----		-----	4.29(평)			
		대지권		46,070				
							배분내역 토지가격 : 75,000,000 건물가격 : 175,000,000	
		(내)						

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

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
다			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제246호	19.24	19.24 5.82(평)	-	595,000,000	비준가격 (15.09평형)
			1. 소유권	31.699	31.699			
			----- 대지권	46,070	9.59(평)			
라			(내)					
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제247호	19.28	19.28 5.83(평)	-	595,000,000	비준가격 (15.12평형)
			1. 소유권	31.765	31.765			
마			----- 대지권	46,070	9.61(평)			
			(내)					
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제248호	19.26	19.26 5.83(평)	-	595,000,000	비준가격 (15.10평형)
			1. 소유권	31.732	31.732			
			----- 대지권	46,070	9.6(평)			

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

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
바			(내)				배분내역 토지가격 : 178,500,000 건물가격 : 416,500,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제249호	19.26	19.26 5.83(평)	-	630,000,000	비준가격 (15.10평형)
			1. 소유권 ----- 대지권	31.732 ----- 46,070	31.732 9.6(평)			
사			(내)				배분내역 토지가격 : 189,000,000 건물가격 : 441,000,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제250호	19.26	19.26 5.83(평)	-	630,000,000	비준가격 (15.10평형)
			1. 소유권 ----- 대지권	31.732 ----- 46,070	31.732 9.6(평)			
아			(내)				배분내역 토지가격 : 189,000,000 건물가격 : 441,000,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층	11.39	11.39 3.45(평)	-	413,000,000	비준가격 (8.93평형)

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

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
자			제251호					
			1. 소유권	18.766	18.766			
			-----		5.68(평)			
			대지권	46,070				
			(내)					
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제252호	15.11	15.11	-	548,000,000	비준가격 (11.85평형)
			1. 소유권	24.895	24.895			
			-----		7.53(평)			
			대지권	46,070				
			(내)					
차			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제253호	13.68	13.68	-	497,000,000	비준가격 (10.73평형)
			1. 소유권	22.539	22.539			
			-----		6.82(평)			
			대지권	46,070				
			(내)					
			배분내역 토지가격 : 123,900,000 건물가격 : 289,100,000					
			배분내역 토지가격 : 164,400,000 건물가격 : 383,600,000					
			배분내역 토지가격 : 149,100,000 건물가격 : 347,900,000					

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

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
카			(내) 철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제254호	13.68	13.68 4.14(평)	-	497,000,000	비준가격 (10.73평형)
			1. 소유권	22.539	22.539			
			----- 대지권	46,070	6.82(평)			
타			(내) 철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제255호	13.68	13.68 4.14(평)	-	497,000,000	비준가격 (10.73평형)
			1. 소유권	22.539	22.539			
			----- 대지권	46,070	6.82(평)			
하			(내) 철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제256호	13.68	13.68 4.14(평)	-	497,000,000	비준가격 (10.73평형)
			1. 소유권	22.539	22.539			
			----- 대지권	46,070	6.82(평)			

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

상가감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
거			(내)				배분내역 토지가격 : 149,100,000 건물가격 : 347,900,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제257호	13.68	13.68 4.14(평)	-	497,000,000	비준가격 (10.73평 형)
			1. 소유권 ----- 대지권	22.539 ----- 46,070	22.539 6.82(평)			
너			(내)				배분내역 토지가격 : 149,100,000 건물가격 : 347,900,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층 제258호	13.68	13.68 4.14(평)	-	497,000,000	비준가격 (10.73평 형)
			1. 소유권 ----- 대지권	22.539 ----- 46,070	22.539 6.82(평)			
더			(내)				배분내역 토지가격 : 149,100,000 건물가격 : 347,900,000	
			철골 및 철근 콘크리트조 제지하1층	27.72	27.72 8.39(평)	-	375,000,000	비준가격 (21.73평 형)

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

[illegible]

감정평가액산출근거및그결정에관한의견

기호 ()

1. 본건은 중구 남대문4가 소재 송례문 남동측 인근에 위치하는 송례문수입상가(통칭) 제지하1층 제244호의 15개호수서, 토지, 건물 일괄 거래되는 집합건물에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동류형 및 유사형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권, 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 집합건물 구분 평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침에 의거 배분하였음.

3. 본건 상가의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 기재하였으며, 본건 상가 전체가 위법건축물(도심58422-1691호, 2002. 11. 21)인바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

4. 본건 제시목록상 제지하1층 244호~258호 15개호수는 1층 외곽상가로 통칭됨.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

기 호 ()

- | | | |
|--------------------|-----------------|---------------|
| 1. 위치 | 2. 교 통 상 황 | 3. 주 위 환 경 |
| 4. 건물의 구조 | 5. 이 용 상 태 | 6. 냉난방 시설 |
| 7. 위생설비 및 기타설비 | 8. 형태 지세 및 이용상태 | 9. 인접도로상태 |
| 10. 도시계획 및 기타 공법관계 | 11. 공부와 차이 | 12. 임대관계 및 기타 |

1. 위치
본건은 중구 남대문4가 소재 숭례문 남동측 인근에 위치함.
2. 교 통 상 황
본건까지 차량출입 가능하며, 버스정류장 및 지하철4호선 회현역까지 도보로 약3~5분 정도 소요되고 대중교통수단 이용은 보통시됨.
3. 주 위 환 경
본건 주위는 업무용 빌딩, 중.소규모의 상가 등이 밀집된 상업지대로서 근거리의 공공 시설 및 근린생활시설 등이 소재하여 상업지로서의 제반 여건은 보통임.
4. 건물의 구조
철골 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 22층건으로서,
외벽 : 석재 붙임 및 시멘트몰탈위 수성페인트
내벽 : 시멘트몰탈위 수성페인트 및 내부 인테리어
창호 : 칼라.알루미늄샷시 및 강화유리 등으로 마감하였으며,
구조 및 관리상태 보통인 편임.
5. 이 용 상 태
숭례문수입상가(통칭) 제지하1층 제244호외 15개호수로서,
244호~258호 : 점포, 305호 : 창고로 이용중임.
6. 냉난방 시설
중앙 공급식에 의한 난방시설임.
7. 위생설비 및 기타설비
위생 및 급탕설비, 소화전설비, 도시가스설비, 승강기설비 등임.
8. 형태 지세 및 이용상태
가장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
9. 인접도로상태
본건 서측으로 남대문로 및 소월길과 접함.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

기 호 ()

1. 위치	2. 교 통 상 황	3. 주 위 환 경
4. 건물의 구조	5. 이 용 상 태	6. 냉난방 시설
7. 위생설비 및 기타설비	8. 형태 지세 및 이용상태	9. 인접도로상태
10. 도시계획 및 기타 공법관계	11. 공부와 차이	12. 임대관계 및 기타

10. 도시계획 및 기타 공법관계
일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구, 도시계획시설도로(접함), 재개발구역.

11. 공부와 차이
없 음.

12. 임대관계 및 기타
미 상.

열람용

열람용

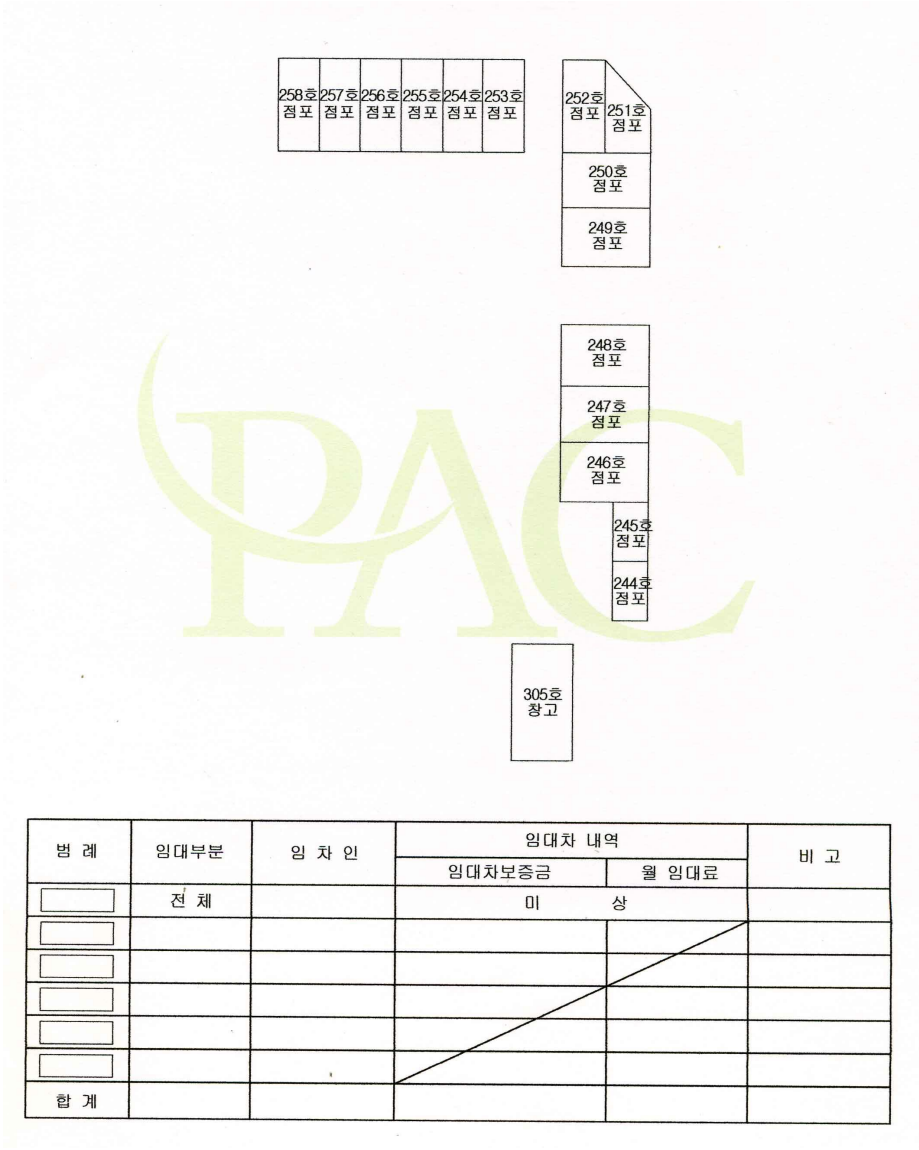
열람용

위 치 도



서울특별시 중구 남창동 51-1 지하1층 244호외

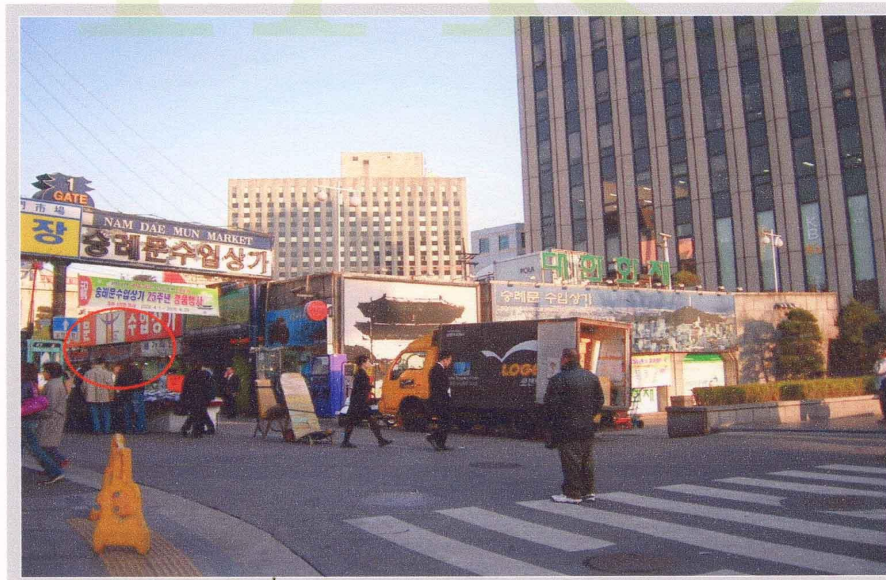
내 부 구 조 도



사 진 용 지



【 본 건 1 】

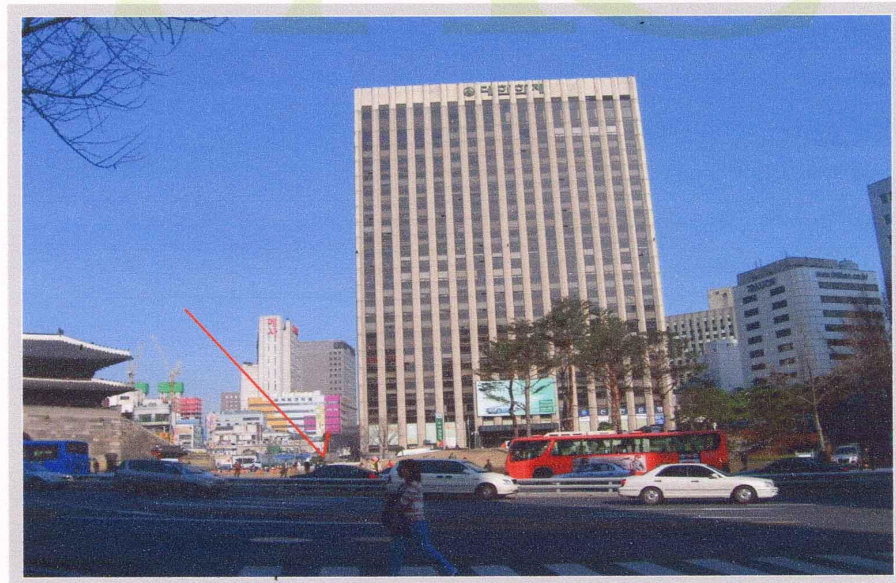


【 본 건 2 】

사 진 용 지



【 본 건 3 】



【 본 건 주위환경 】