

감정평가서

열람용	열람용	열람용
건명	이종욱 외 40명 소유물 (1999 타경 58236)	
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 황병하	
평가서번호	대성감정71-0220-01	

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)

감정평가액	— 金이십일억일백만원整 (₩2, 101, 000, 000 .-)				
평가의뢰인	서울중앙지방법원 판사 황병하	평 가 목 적	경매		
채 무 자	-	제 출 처	경매3계		
소유자 또는 대상 업체명	이종욱 외 40 명 (1999타경58236)	평 가 조 건	-		
물 건 목 록 근 거 표 시	귀제시목록	가 격 시 점	조 사 일 자	작 성 일 자	
		2007. 03. 10	2007. 02. 21. - 2007. 03. 10.	2007. 03. 12	

평 가 내 용	공 부 (의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 별	면적또는수량 (㎡)	종 별	면적또는수량 (㎡)	단 가	금 액
	구분건물	28개	구분건물	28개	-	2, 101, 000, 000
	합 계					₩2, 101, 000, 000

평가가액 산출근거및 그결정에관한 의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
1	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	50,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,000,000 건물가격 : 35,000,000	
2	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	45,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 13,500,000 건물가격 : 31,500,000	
3	중구 신당동 214-1	대	2.67 365×----- 365	2.67 0.8(평)	-	60,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 지하1층 101호		4 1.2(평)	4 1.2(평)			

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
4	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 18,000,000 건물가격 : 42,000,000	
	전유부분의 건물의 표시						
	지하1 - 116 철근콘크리트조 지하1층 116호		5.19	5.19 1.6(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	50,000,000	비준가격
5	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,000,000 건물가격 : 35,000,000	
	전유부분의 건물의 표시						
	지하1 - 118 철근콘크리트조 지하1층 118호		4	4 1.2(평)			
	중구 신당동 214-1	대	1.46 365×----- 365	1.46 0.4(평)	-	13,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 3,900,000 건물가격 : 9,100,000	

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
6	전유부분의 건물의 표시						
	지하2 - 206 철근콘크리트조 지하2층 206호	열람용	2.84	2.84 0.9(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	33,000,000	비준가격
7	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 9,900,000 건물가격 : 23,100,000	
	전유부분의 건물의 표시						
	지하2 - 210 철근콘크리트조 지하2층 210호	열람용	4	4 1.2(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	33,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 9,900,000 건물가격 : 23,100,000	
	전유부분의 건물의 표시						
	지하2 - 212 철근콘크리트조 지하2층 212호		4	4 1.2(평)			

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
8	중구 신당동 214-1	대	2.28 365×----- 365	2.28 0.7(평)	-	29,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1	열람용		열람용		배분내역 토지가격 : 8,700,000 건물가격 : 20,300,000	
	철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설					
	전유부분의 건물의 표시						
9	중구 신당동 214-1	대	4.4 365×----- 365	4.4 1.3(평)	-	140,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1	열람용		열람용		배분내역 토지가격 : 42,000,000 건물가격 : 98,000,000	
	철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설					
	전유부분의 건물의 표시						
10	중구 신당동 214-1	대	36.03 365×----- 365	35.03 10.6(평)	-	72,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1	열람용		열람용			건축물 대장상 면적사정
	철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설					
	전유부분의 건물의 표시						

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
11	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 21,600,000 건물가격 : 50,400,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 108						
	철근콘크리트조 1층 108호		4	4 1.2(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.80 365×----- 365	2.8 0.8(평)	-	86,000,000	비준가격
12	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 25,800,000 건물가격 : 60,200,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 112						
	철근콘크리트조 1층 112호		5.45	5.45 1.6(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.50 365×----- 365	2.5 0.8(평)	-	80,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 24,000,000 건물가격 : 56,000,000	
	전유부분의 건물의 표시						

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
13	1 - 113 철근콘크리트조 1층 113호		4.86	4.86 1.5(평)			
	열람용			열람용		열람용	
	중구 신당동 214-1	대	2.26 365×----- 365	2.26 0.7(평)	-	77,000,000	비준가격
14	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 23,100,000 건물가격 : 53,900,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 117 철근콘크리트조 1층 117호		4.4	4.4 1.3(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.33 365×----- 365	2.33 0.7(평)	-	92,000,000	비준가격
15	열람용			열람용		열람용	
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 27,600,000 건물가격 : 64,400,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 118 철근콘크리트조 1층 118호		4.53	4.53 1.4(평)			
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.

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
16	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 24,000,000 건물가격 : 56,000,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 119 철근콘크리트조 1층 119호		4	4 1.2(평)			
	중구 신당동 214-1	대	1.46 365×----- 365	1.46 0.4(평)	-	42,000,000	비준가격
17	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 12,600,000 건물가격 : 29,400,000	
	전유부분의 건물의 표시 1 - 123 철근콘크리트조 1층 123호		2.84	2.84 0.9(평)			
	중구 신당동 214-1	대	1.62 365×----- 365	1.62 0.5(평)	-	53,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린 생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,900,000 건물가격 : 37,100,000	
	전유부분의 건물의 표시						

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
18	1 - 128 철근콘크리트조 1층 128호		3.14	3.14 0.9(평)			
	중구 신당동 214-1	대	1.62 365×----- 365	1.62 0.5(평)	-	53,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,900,000 건물가격 : 37,100,000	
19	전유부분의 건물의 표시 1 - 129 철근콘크리트조 1층 129호		3.14	3.14 0.9(평)			
	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	50,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,000,000 건물가격 : 35,000,000	
	전유부분의 건물의 표시 2 - 206 철근콘크리트조 2층 206호		4	4 1.2(평)			

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 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 전유부분의 건물의 표시 2 - 226 철근콘크리트조 2층 226호	열람용 근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 15,000,000 건물가격 : 35,000,000	
21	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	40,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 3 - 303 철근콘크리트조 3층 303호	열람용 근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 12,000,000 건물가격 : 28,000,000	
22	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	40,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	열람용 근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 12,000,000 건물가격 : 28,000,000	

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
23	전유부분의 건물의 표시 3 - 304 철근콘크리트조 3층 304호						
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 : 10,800,000 건물가격 : 25,200,000	
24	전유부분의 건물의 표시 3 - 309 철근콘크리트조 3층 309호						
24	중구 신당동 214-1	대	2.50 365×----- 365	2.50 0.8(평)	-	40,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 12,000,000 건물가격 : 28,000,000	
	전유부분의 건물의 표시 3 - 313 철근콘크리트조 3층 313호						

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
25	중구 신당동 214-1	대	2.05 365×----- 365	2.05 0.6(평)	-	36,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	열람용 근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 10,800,000 건물가격 : 25,200,000	
26	중구 신당동 214-1	대	1.48 365×----- 365	1.48 0.4(평)	-	21,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	열람용 근린생활 시설및 업무시설				배분내역 토지가격 : 6,300,000 건물가격 : 14,700,000	
27	중구 신당동 214-1	대	2.84 365×----- 365	2.84 0.9(평)	-	380,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조	열람용 근린생활 시설및				배분내역 토지가격 : 114,000,000 건물가격 : 266,000,000	

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

(구분건물) 감정평가 명세표

번 호	소 재 지 구 조	지 목 용 도	면 적 (㎡)		금 액		비 고
			공 부	사 정	단 가	금 액	
28	평슬래브지붕5층 전유부분의 건물의 표시 제4층 철근콘크리트조	업무시설					
			열람용	열람용		열람용	
			100.31	100.31 30.3(평)			
	중구 신당동 214-1	대	44.23 365×----- 365	44.23 13.4(평)	-	320,000,000	비준가격
	중구 신당동 214-1 철근콘크리트조 평슬래브지붕5층	근린생활 시설및 업무시설					
	전유부분의 건물의 표시 제5층 철근콘크리트조		86.08	86.08 26(평)			
			열람용	열람용		열람용	
합 계						2,101,000,000	

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

감정평가액산출근거및그결정예관한의견

기호 ()

1. 위치 및 물건내용.

본건은 중구 신당동 소재 “동평화패션타운” 남동측 도로 일편에 위치하고 있는 통칭 “서평화상가” 지하1층 101호외 27개 구분건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 주위환경.

본건의 주위는 청계천로변으로 동평화, 청평화, 신평화시장, 아트프라자, 디오토 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 입주업종등 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 배 분하였음.

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 청계천로변으로 동평화, 청평화, 신평화시장, 아트프라자, 디오토 등 패션몰과 재래식시장으로 형성된 동대문상권내 상가지대임. 호함.

2. 교통상황

제반차량 출입 양호하며 인근에 버스정류장 및 지하철1,4호선 동대문역과 지하철 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.

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 상태.



북측 약 4미터, 남동측 약 8미터 포장도로와 접하고 있음.

8. 도시계획 및 공법상관계.

일반상업지역, 대공방어협조구역<군사시설보호법>, 토지거래계약에 관한허가구역임.

9. 공부와 차이.

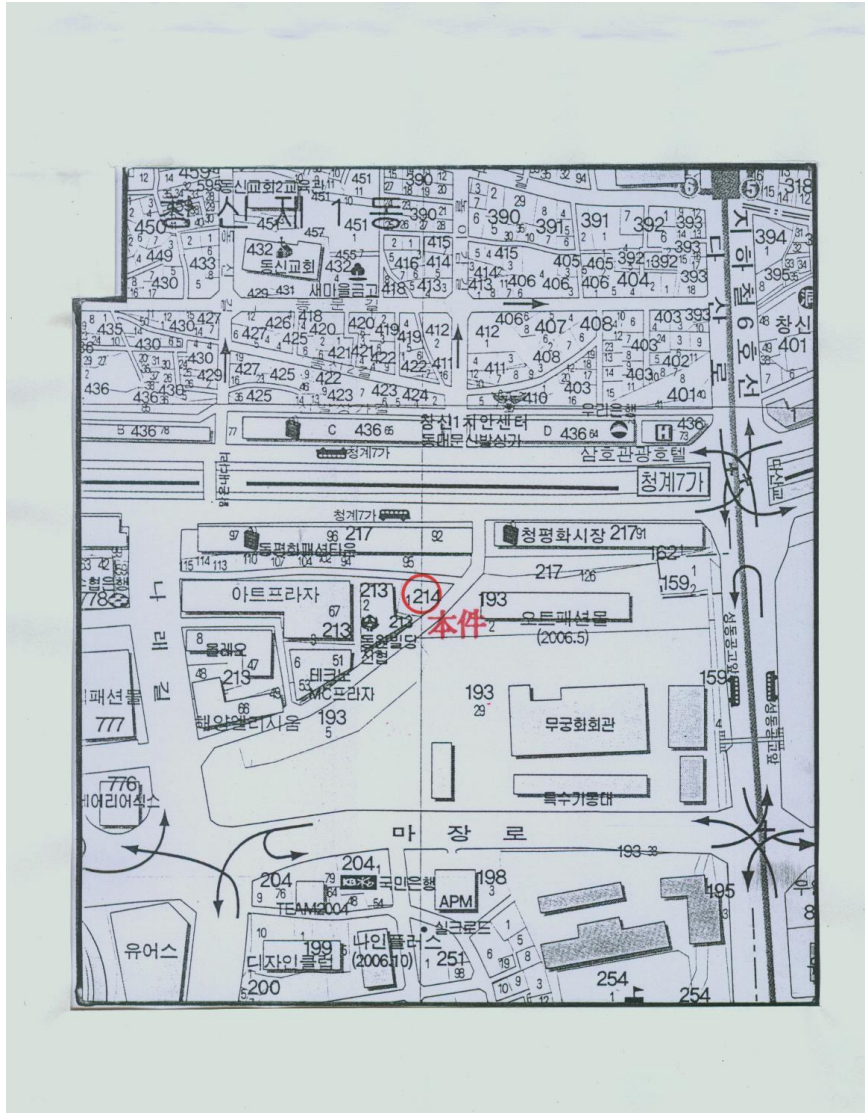
기호(9) 건물 지하2층 216호는 제시목록상 면적이 36.03평방미터이나 집합건축물 대장(전유부)상 면적이 35.03평방미터로서 건축물대장상 면적으로 사정하였음.

10. 임대관계 및 기타.

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

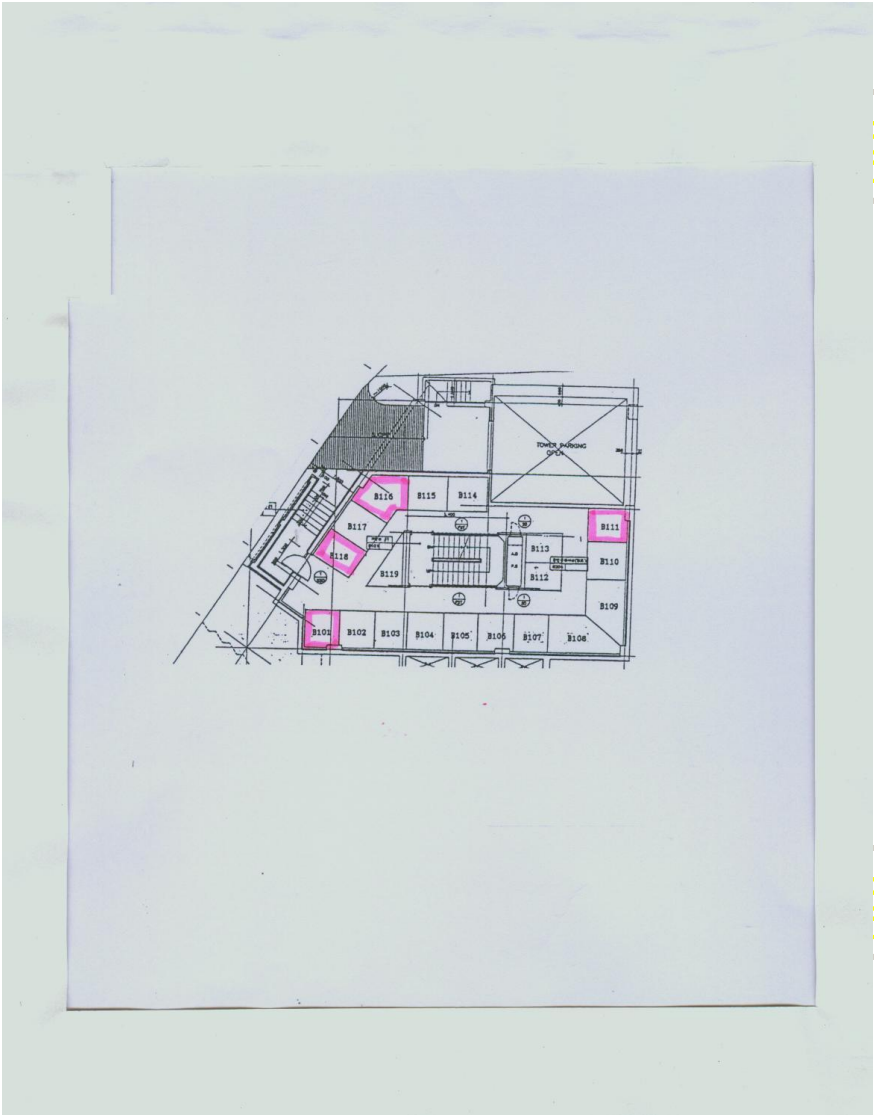


위 치 도



서울특별시 중구 신당동 214-1 지하1층 101호의

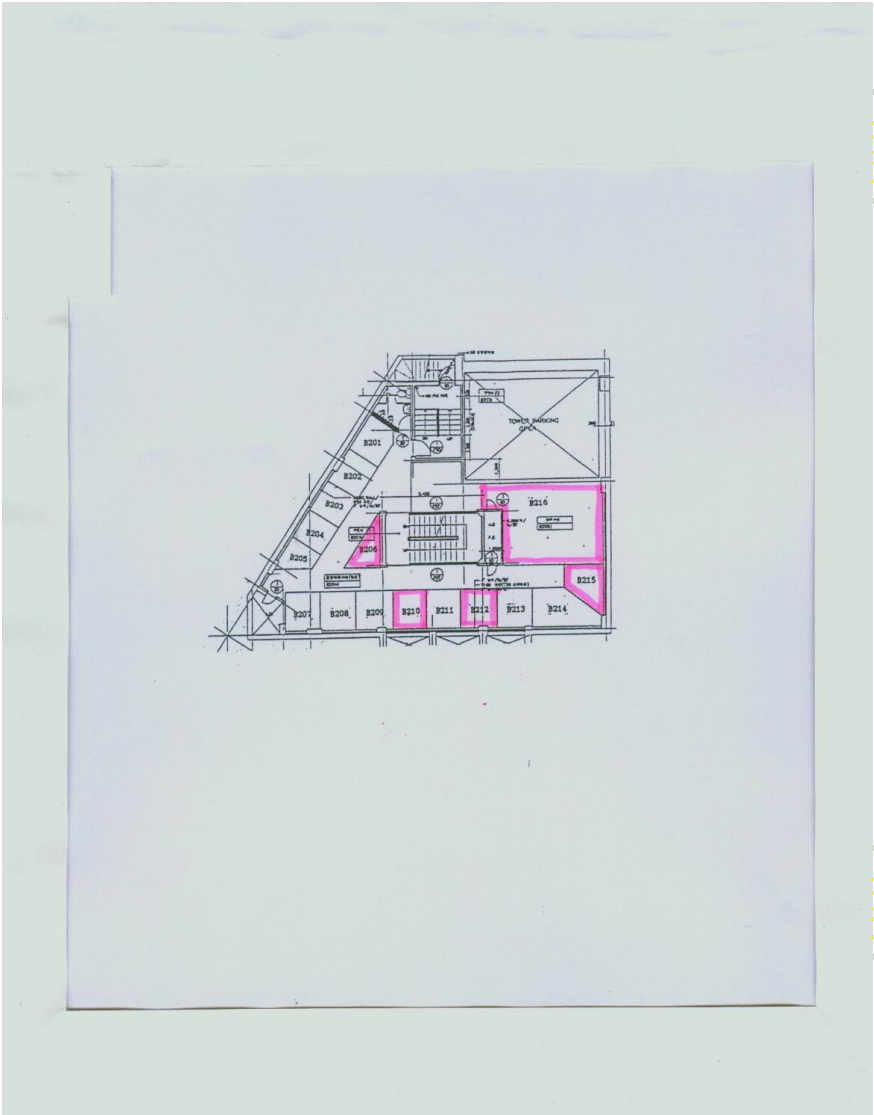
내 부 구 조 도



열람용

열람용

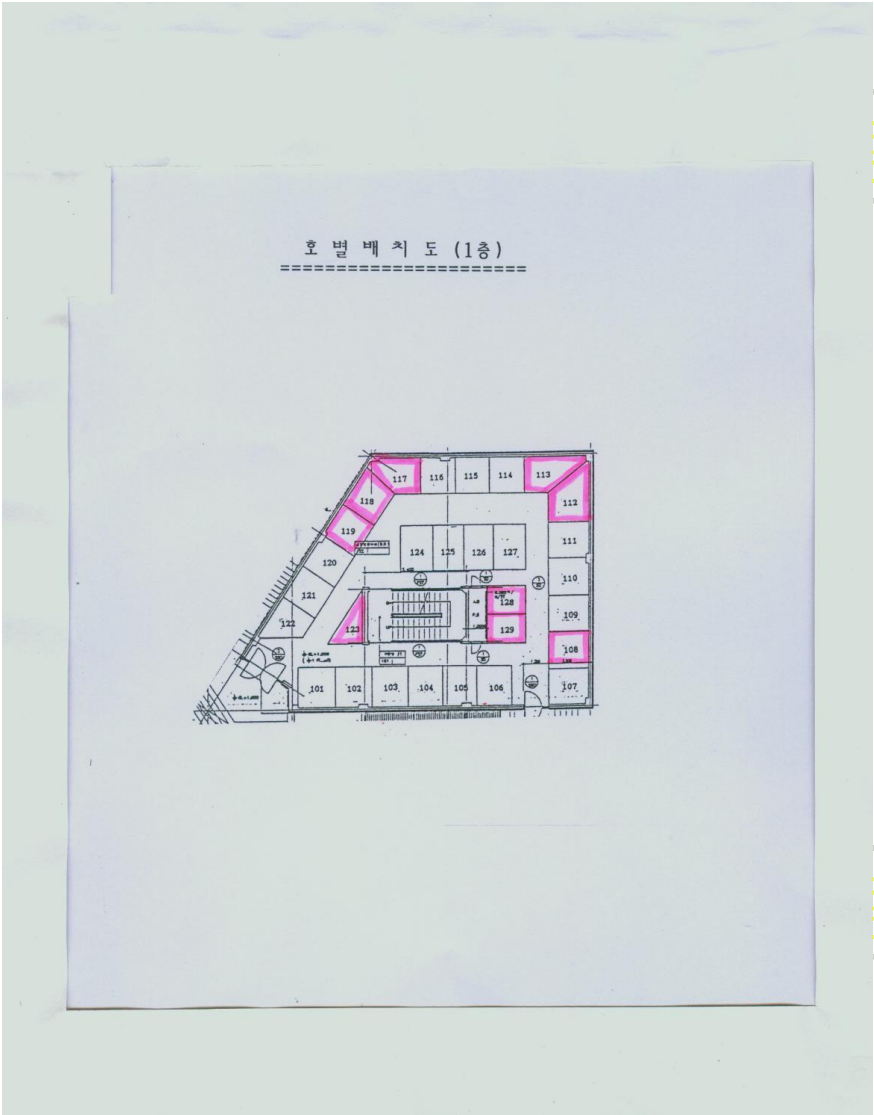
내 부 구조 도



열람용

열람용

내 부 구 조 도

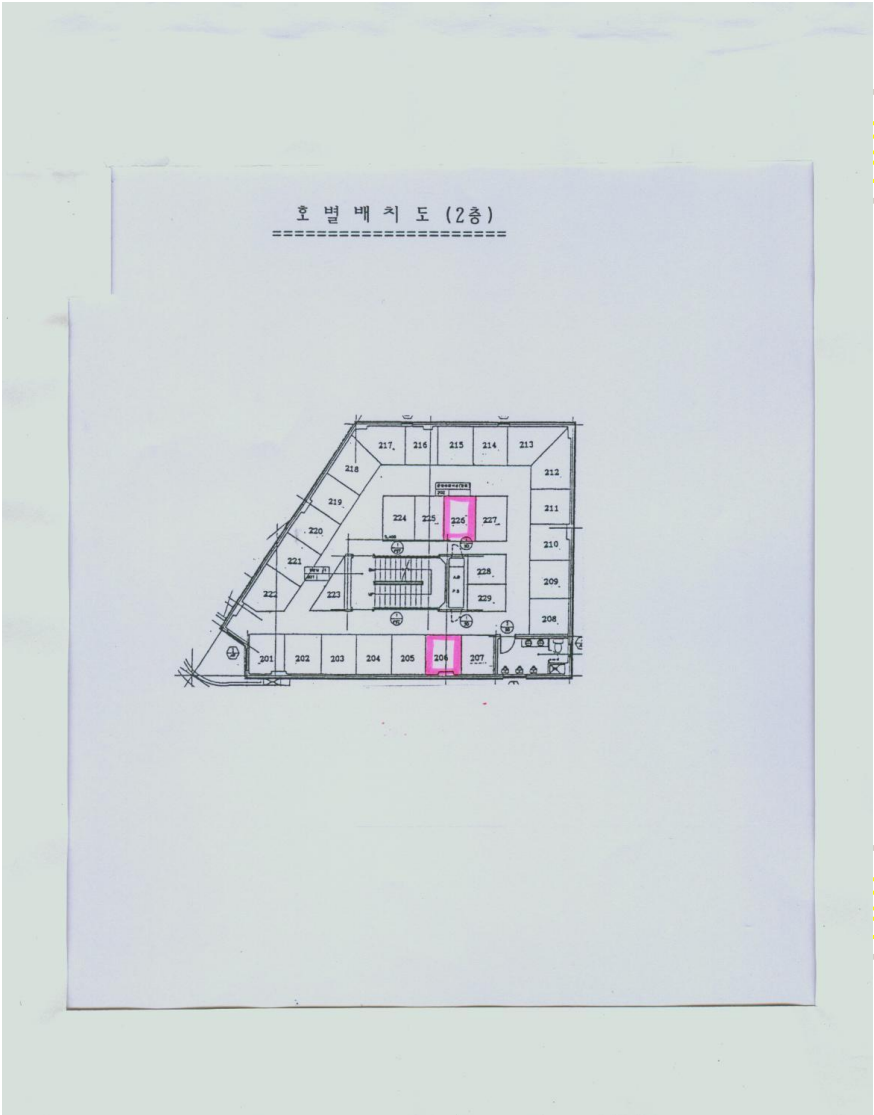


열람용

열람용

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

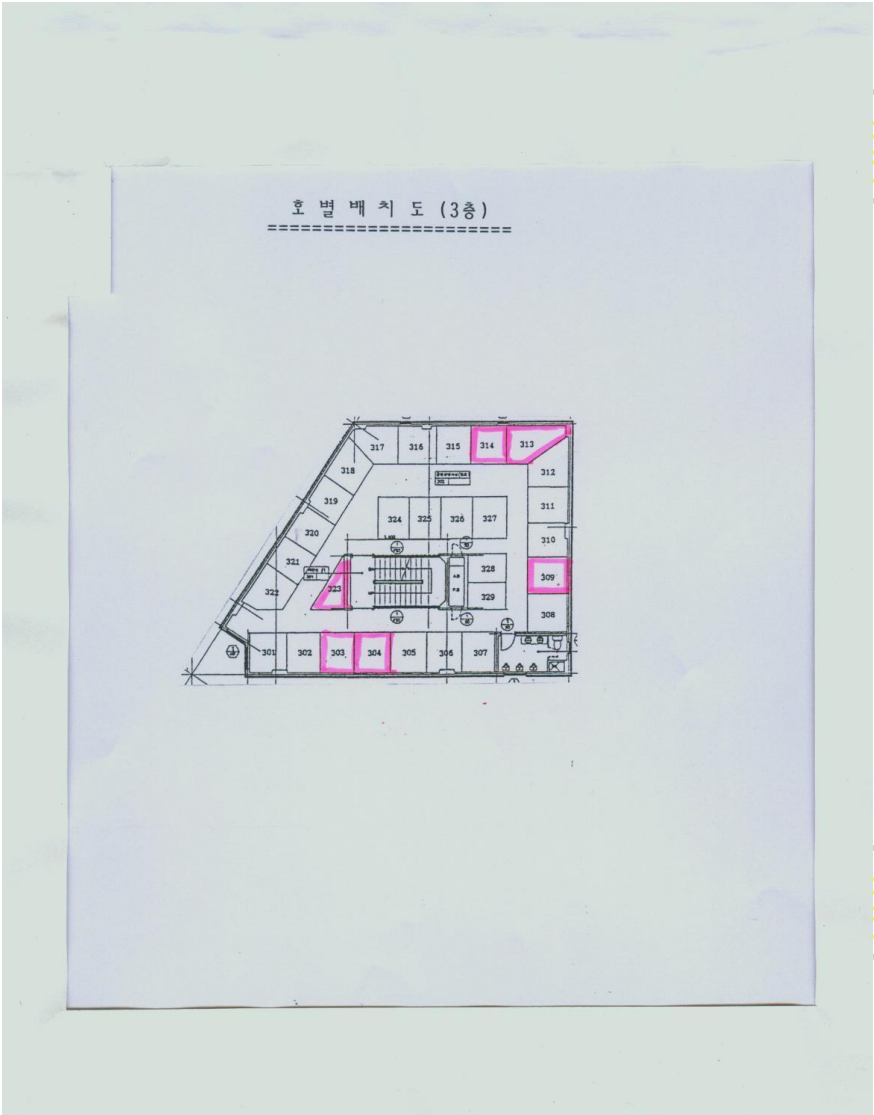
내 부 구 조 도



열람용

열람용

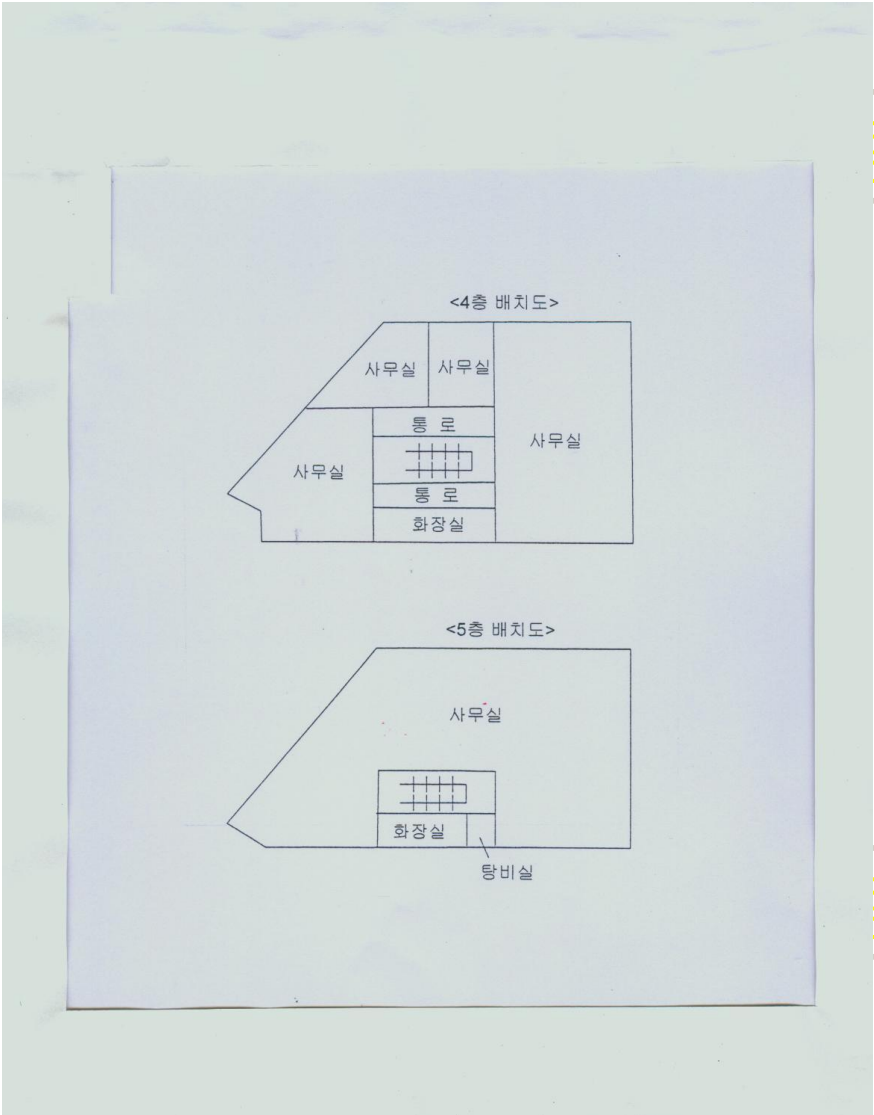
내 부 구 조 도



열람용

열람용

내 부 구 조 도



열람용

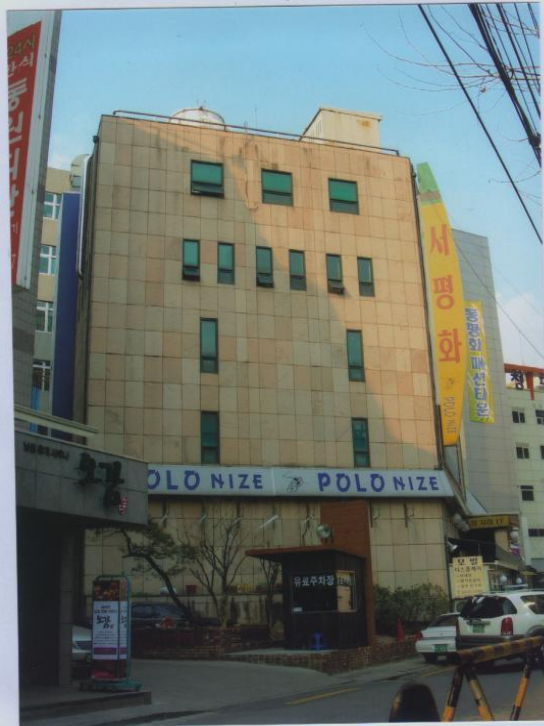
열람용

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



본건전경