

# 감정평가서

건명	남궁양옥 소유물건 (2004타경39482)
의뢰인	서울중앙지방법원 문정일
평가서번호	에이원A304111202

열람용

열람용

열람용

열람용

열람용

(주)에이원감정평가법인

서울 강남구 도곡동 410-7 은하수빌딩 2층

TEL. 02)3463-4600 FAX. 02)3463-4667

( 토지, 건물 ) 감정평가표

본 감정서는 "지가공시및토지등의평가에관한법률"에 따라 성실·공정하게  
감정평가 하였음.

감 정 평 가 사 서 훈 하 (인)

감정평가액	一金參億參阡八百貳拾八萬八阡貳百壹拾圓整 (₩338,288,210 .-)		
평가의뢰인	서울중앙지방법원 판사 문 정 일	평 가 목 적	경매
채 무 자	-	제 출 처	경매3계
소유자 또는 대상 업체명	남궁양옥 (2004타경39482)	평 가 조 건	"평가의견란" 참조
물 건 목 록 근 거 표 시	귀 제 시 목 록	가 격 시 점	조 사 일 자
		2006. 07. 31	2005. 12. 02~2006. 07. 31
			작 성 일 자
			2006. 08. 04

평 가 내 용	공 부 (의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 별	면적또는수량 (㎡)	종 별	면적또는수량 (㎡)	단 가	금 액
	상가	2개호수	상가	-	평가외	
	대	92.2	대	92.2	3,050,000	281,210,000
	건물	119.47	건물	119.47	-	53,538,210
	(제시외건물)	(24.7)	제시외건물	24.7	-	3,540,000
용						
	합 계					₩338,288,210

심 사 의 건

본인은 심사준칙에 따라 공정·성실하게 심사한 결과 본 감정평가내용이 타당  
하다고 사료되므로 이에 서명 날인함.

심 사 자 감 정 평 가 사 이 진 호 (인)

토지, 건물감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고	
				공부	사정	단가	금액		
1.	서울 중구 남창동 49-1 ~ 49-198 위지상	사무실 1동	철근콘크리트조 평옥개 4층 및  1층 2층 3층 4층 지하1층 지하2층  (내) 제353호 3층  3평 5홉 3작 7재	793평 2홉 2작 856평 3홉 856평 3홉 90평 2홉 879평 7홉 5작 545평 7홉 5작					위치확인 불능
2.	"	시장 및 사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층  1층 2층 3층 4층 지하1층 지하2층 (내) 제354호 3층	2,622.35 2,830.74 2,830.74 298.18 2,908.26 1,804.13					
3.	서울 종로구 명륜4가 140-2	대		92.2	92.2	3,050,000	281,210,000		
4.	동소 140-2 위지상	다가구용 단독주택 (4가구)	철근콘크리트조 연와조 평스라브지붕 2층						

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

## 토지, 건물감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
㉠			지하층 다가구주택 (2가구)	42.52	42.52	369,000	15,689,880	
			1층 다가구주택 (1가구)	38.40	38.40	533,000	20,467,200	
			2층 다가구주택 (1가구)	32.61	32.61	533,000	17,381,130	
			옥탑층 물탱크	5.94	5.94	287,000		
	소	계					334,748,210	
	제시외건물							
	"	계단실	벽돌 및 샷시조 1층, 2층 부합	(12.8)	12.8	-	1,920,000	
	"	다용도실	벽돌 및 샷시조 2층 부합	(8.6)	8.6	-	1,290,000	
	"	계단실	샷시조 샷시지붕 옥탑층 부합	(1.6)	1.6	-	160,000	
	"	다용도실	샷시조 샷시지붕 옥탑층 부합	(1.7)	1.7	-	170,000	
소	계					3,540,000		
	합	계					338,288,210	

# 감정평가액산출근거및그결정에관한의견

## 1. 평 가 목 적

본건은 서울특별시 종로구 명륜4가 지하철 4호선 "혜화역" 남서측 인근에 위치하는 토지·건물에 대한 경매 목적 의 감정평가임.

## 2. 평 가 방 법

- (1)제시목록상 기호1, 2(서울 중구 남창동 49- 1 외 내 제353호, 내제354호)는 위치 확인이 불가능하여 본 평가에서 제외하였음.
- (2)본건 토지는 인근지역에 소재하는 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을 및 입지조건, 부근의 상황, 인근토지의 이용상태와 환경에의 적합성, 면적, 형상, 접면가로조건 등 제반 가격형성요인과 인근유사토지의 거래시세 등을 종합참작하여 평가하되, 본건 평가에 적용할 공시지가, 지가변동을, 기타 제반 요인비교는 아래와 같음.

### 가. 공시지가 (2006.1.1 기준)

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
11110 - 1272	명륜4가 112- 2	98.2	대	단독주택	2종일주	세로(불)	사다리 평지	2,500,000

### 나. 지가변동을

기 간	변동을	비 고
2006.01.01~2006.06.30	3.624%	
2006.07.01~2006.07.31	0.730%	0.706X 31/30≒ 0.730%
누 계	4.380%(1.04380배)	1.03624X 1.00730≒ 1.04380배

### 다.지역요인

본건과 비교표준지는 동일지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

### 라. 개별요인

본건 토지는 비교표준지보다 접근조건 및 환경조건 등에서 다소 열세함.(0.91)

### 마. 기타요인

본건 주변의 지가수준은 인근의 표준지공시지가보다 높게 형성되어 30% 증액 보정하였음. (1.30)

# 감정평가액산출근거및그결정에관한의견

바. 가격결정

공시지가	지가변동률	지역요인	개별요인	기타요인	산출가격	결정가격
2,500,000	1.04380	1.00	0.90	1.30	3,053,115	3,050,000

(3)본건 건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 ,현상 및 관리상태 등을 참작하여 복성가격으로 평가하되 감가수정은 관찰감가를 병용하였음. 끝.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |               |                    |              |
|---------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경  | 2. 교 통 상 황         | 3. 형상 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태    | 5. 토지이용계획관계 및 제한상태 |              |
| 6. 제시목록이외의 물건 | 7. 공부와의 차이         | 8. 임대관계      |
| 9. 기 타        |                    |              |

## 1. 위치 및 주위 환경

본건은 서울특별시 종로구 명륜4가 소재 지하철 4호선 "혜화역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 단독주택, 주상복합건물 등이 혼재하는 지역임.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량이 출입이 가능하며, 비교적 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(4호선-혜화역)이 소재하는 바 대중교통이용 편의도는 양호한 편임.

## 3. 형 상 및 이 용 상 태

서측으로 인접도로와 비교적 평탄한 부정형의 토지로서, 다가구용 단독주택 부지임.

## 4. 인 접 도 로 상 태

본건은 지적도상 맹지이나 인접필지(140-4)를 통하여 출입하고 있음.

## 5. 토 지 이 용 계 획 관 계 및 제 한 상 태

제2종일반주거지역, 재개발구역(사업결정내용은주택과에확인요함) <도시재개발법>.

## 6. 제 시 목 록 이 외 의 물 건

없 음.

## 7. 공 부 와 의 차 이

없 음.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |               |                    |              |
|---------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경  | 2. 교 통 상 황         | 3. 형상 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태    | 5. 토지이용계획관계 및 제한상태 |              |
| 6. 제시목록이외의 물건 | 7. 공부와의 차이         | 8. 임대관계      |
| 9. 기 타        |                    |              |

## 8. 임 대 관 계

미 상 임.

## 9. 기 타

없 음.



# 건 물 감 정 평 가 요 항 표

- |              |               |               |
|--------------|---------------|---------------|
| 1. 건물의 구조    | 2. 이용상태       | 3. 위생 및 냉난방설비 |
| 4. 기타설비      | 5. 부합물 및 종물관계 | 6. 공부와의 차이    |
| 7. 임대관계 및 기타 |               |               |

## 1. 건 물 의 구 조

철근콘크리트조 연와조 평스라브지붕 2층 건물로서,

외벽: 적벽돌쌓기, 몰탈위 페인트 마감.

내벽: 벽지 및 타일 등 마감.

창호: 목재 및 칼라 알루미늄샷시 이중창.

## 2. 이 용 상 태

지하층: 방2, 욕실2, 통로,

1층: 방2, 거실 겸 주방, 욕실,

2층: 방2, 거실 겸 주방, 욕실,

옥탑: 방 겸 다용도실 등으로 이용중임.

## 3. 냉 난 방 설 비

도시가스 보일러에 의한 개별난방임.

## 4. 위 생 및 기 타 설 비

상·하수도시설, 급탕 및 위생설비 갖추었음.

## 5. 부 합 물 및 종 물 관 계

"지적 및 건물개황도" 참조(기호㉠ ~ ㉢).

## 6. 공 부 와 의 차 이

별 차이 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 위생 및 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타		

7. 임대관계  
미 상 임.

8. 기 타  
없 음.

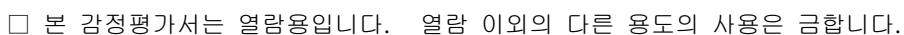
# 위 치 도



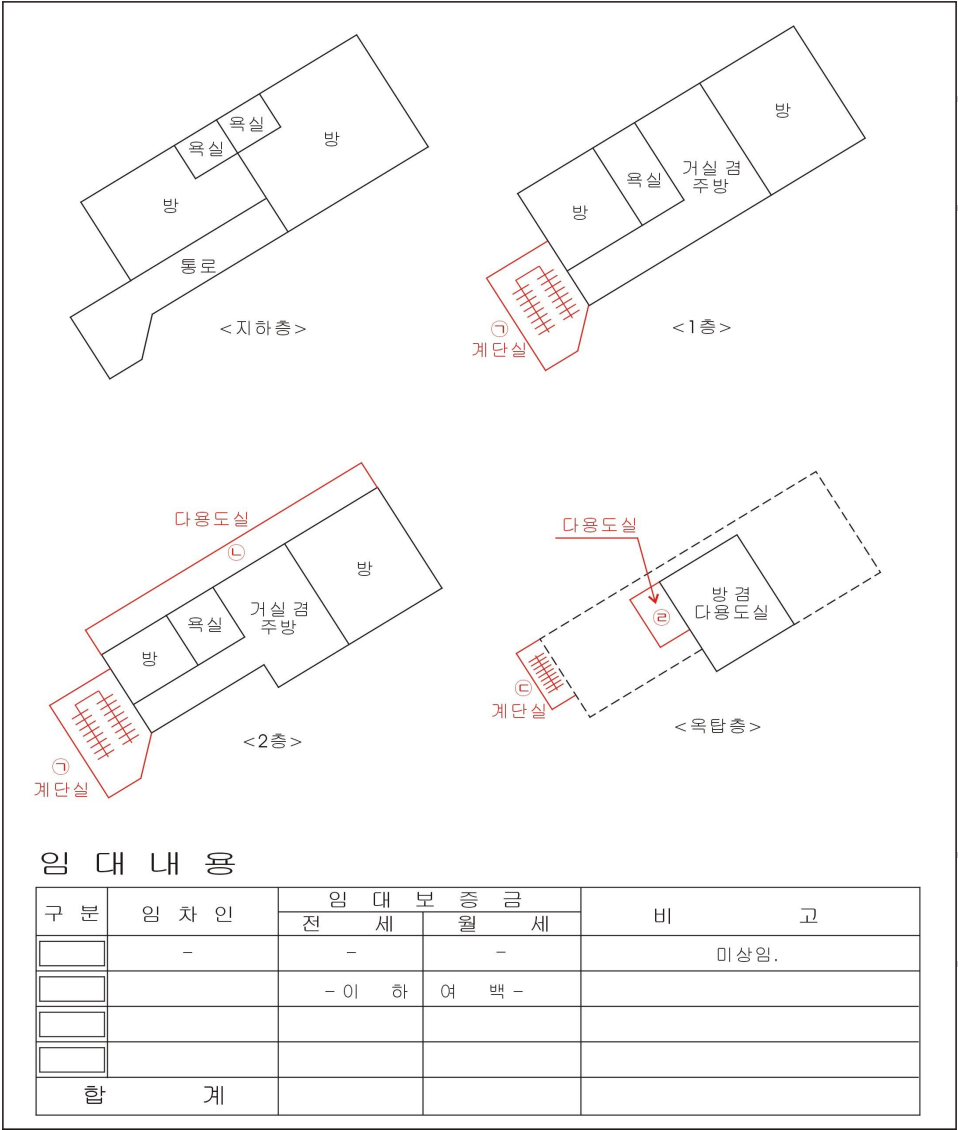
서울특별시 종로구 명륜4가 140-2

## 00





내 부 구 조 도



용도

용도

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



사   진   용   지

열람용

열람용

열람용

열람용

열람용

열람용