

감정평가서

건명	주식회사 유진개발 소유물건(2024타경523269)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득
감정서번호	2407-02-1003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

영하감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사
하종욱

(인)

감정평가액	칠십사억구천삼백이만팔천팔백원정(₩7,493,028,800.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 유진개발 (2024타경523269)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.09	2024.07.08 ~ 2024.07.09	2024.07.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	4,095.44	건물	4,095.44	-	7,493,028,800
		이	하	여	백	
	합계					₩7,493,028,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 계양구 서운동 소재 ‘서운고등학교’ 북동측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 「인천지방법원」의 경매 목적의 감정평가임.

2. 평가기준

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 규칙과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

3. 평가대상목적물

: 기호1

기호	소재지	구조/층/용도	층	면적(㎡)
1	인천광역시 계양구 서운동 234 위치상 사용승인 : -	철근콘크리트구조 평스라브지붕 근린생활시설 6층	지하2층	733.13
			지하1층	734.55
			1층	276.01
			2층	509.85
			3층	509.85
			4층	509.85
			5층	463.60
			6층	358.60

4. 평가방법

- 본건 건물은 대상물건의 개별적인 특성으로 거래사례의 포착과 수익환원법의 적용이 어려운 이유로 대상물건의 기준시점현재 구조, 규모, 용재, 부대설비, 시공의 정도, 관리상태 등을 종합 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되 완공을 위해 상당부분 추가 공사가 진행되어야 하는 상황을 고려하여 평가하였음.

5. 기 타

- 가. 본건 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 나. 본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 **2024.07.09.**일임.
- 다. 본건의 평가시 인용한 거래사례 등의 소재지 및 호수 표기시 개인정보보호 관계 등의 이유로 일부를 **처리 하였으니 참고하시기 바람.
- 라. 본건은 2024.07.08 ~ 2024.07.09. 의 기간 동안 현장조사를 실시하여 대상부동산을 확인하고 필요한 제반 업무를 수행하였음.
- 마. 본건은 기준시점 당시 사용승인 전의 건축물로 일반건축물대장의 미등재 상태로 귀 제시목록과 등기사항전부증명서 등을 기준으로 목록 확정하여 평가하였음.
- 바. 본건은 기준시점 당시 상당기간 건축이 진행된 상태이나 완공을 위해서는 일정부분 추가로 공사가 진행되어야 하며 감정평가시 이를 반영하여 평가하였으며 건축허가의 유효성 및 승계가능성 등과 관련된 제반 행정사항에 대해서는 경매진행 및 경매참여시 재차 확인하시기 바람.
- 사. 본건은 현장방문시 폐문부재 등으로 각 층별로 내부 진입이 어려워 외부관찰 등으로 본건을 확인하였으며 건물개황도는 건축물대장 도면의 미비로 인해 개략적으로 도시한 것으로 경매참여시 참고하시기 바람.

II. 건물(기호 1)의 감정평가

1. 재조달원가의 결정

한국부동산원 발행 2023건물신축단가표(2023년 11월 발행) 를 기준으로 신축연도 및 관리 상태 등을 종합적으로 감안하여 결정하였음.

■ 표준단가

신축단가 적용기준					
분류번호	용도	구조	급수	표준단가(㎡)	내용년수
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,800,000	50 (45~55)
※ 참고사항 : 미 사용승인					
본건 재조달원가는 구조, 시공의 정도, 건물의 관리상태, 부대설비, 기성고 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.					

■ 부대설비 보정단가

구분	보정단가 수준
전기설비 등 (화재탐지, 방송설비, TV공시정설비, 피뢰침설비, DATA, H/A)	30,000 ~ 50,000원/㎡
개별난방설비 등	80,000 ~ 100,000원/Kw
위생 및 급·배수설비 등	150,000 ~ 200,000원/㎡

■ 재조달원가의 결정

기호	층	용도	재조달원가(원/㎡)		
			표준단가 ¹⁾	부대설비	계
1	지하2층	근린 생활시설	1,190,000	245,000	1,435,000
	지하1층		1,190,000	245,000	1,435,000
	1층		1,700,000	350,000	2,050,000
	2층		1,700,000	350,000	2,050,000
	3층		1,700,000	350,000	2,050,000
	4층		1,700,000	350,000	2,050,000
	5층		1,700,000	350,000	2,050,000
	6층		1,700,000	350,000	2,050,000

2. 내용연수의 결정

기호	철근콘크리트구조 슬래브지붕 점포상가 내용연수	경제적 내용연수(미 사용승인)		
		총내용연수	유효경과연수	잔존연수
1	45 ~ 55 년	50	0	50

1) 공정진행 상태 등을 감안하여 결정하였음.

3. 건물감정평가액

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	지하1층	1,435,000	50/50	1,435,000	733.13	1,052,041,550
	지하2층	1,435,000	50/50	1,435,000	734.55	1,054,079,250
	1층	2,050,000	50/50	2,050,000	276.01	565,820,500
	2층	2,050,000	50/50	2,050,000	509.85	1,045,192,500
	3층	2,050,000	50/50	2,050,000	509.85	1,045,192,500
	4층	2,050,000	50/50	2,050,000	509.85	1,045,192,500
	5층	2,050,000	50/50	2,050,000	463.60	950,380,000
	6층	2,050,000	50/50	2,050,000	358.60	735,130,000
소 계			-		4,095.44	7,493,028,800

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		
1	인천광역시 계양구 서운동	234	근린 생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 근린생활시설						
					지하2층	733.13	733.13	1,435,000	1,052,041,550	1,435,000 x 50/50
					지하1층	734.55	734.55	1,435,000	1,054,079,250	1,435,000 x 50/50
					1층	276.01	276.01	2,050,000	565,820,500	2,050,000 x 50/50
					2층	509.85	1,529.55	2,050,000	3,135,577,500	2,050,000 x 50/50
					3층	509.85		2,050,000		
					4층	509.85		2,050,000		
					5층	463.60	463.60	2,050,000	950,380,000	2,050,000 x 50/50
					6층	358.60	358.60	2,050,000	735,130,000	2,050,000 x 50/50
합 계							₩7,493,028,800.-			
				이	하	여	백			

건물 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하2층 ~ 지상6층 (미 사용승인)
외벽: 화강석 붙임 및 강화유리 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 붙임 등 마감
창호: 강화유리창호임

(2) 이용상태

기준시점 당시 공실 상태 임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 개별 난방설비, 주차설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

-

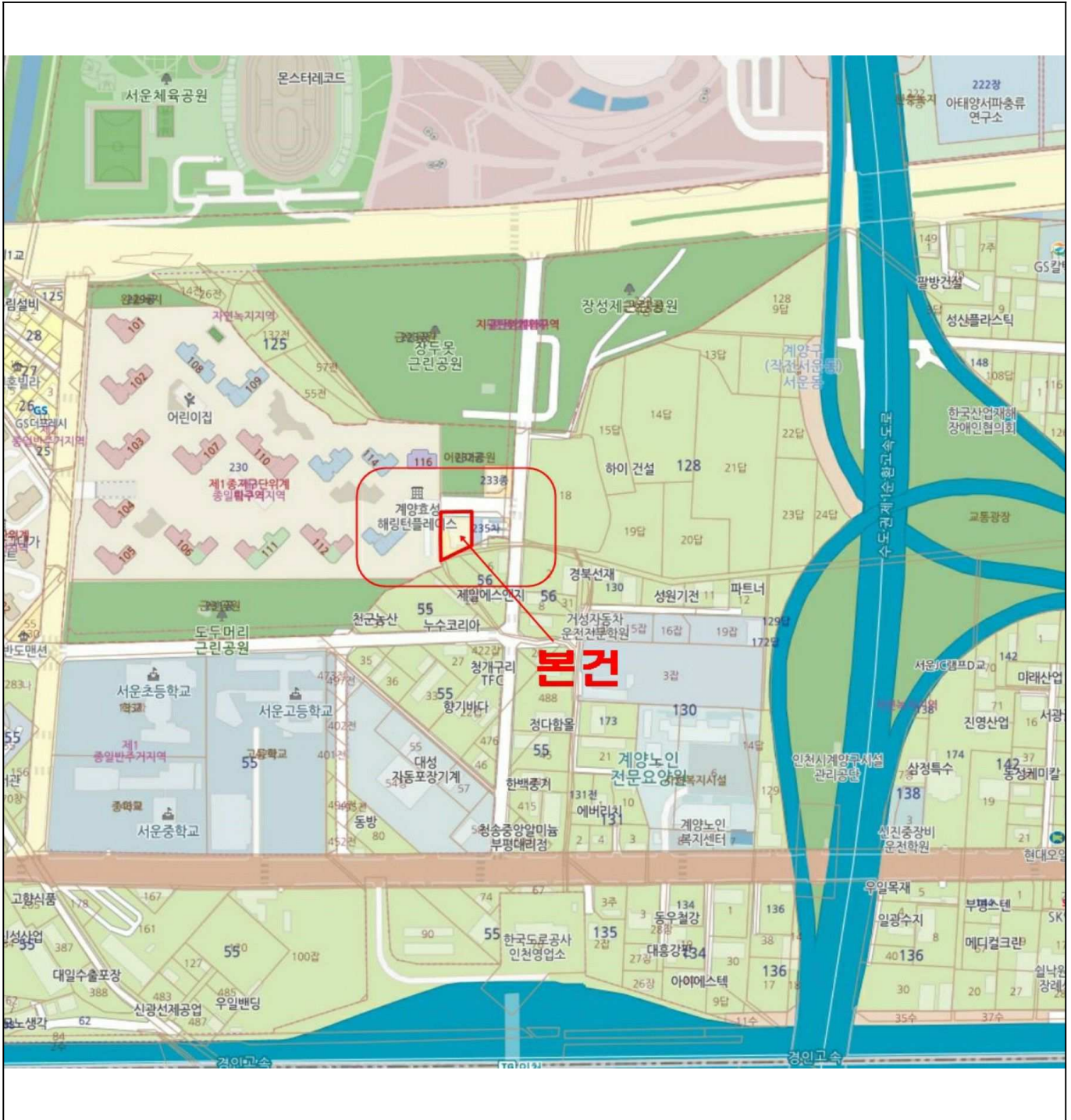
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

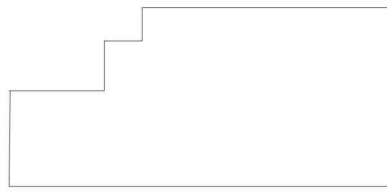
위치도



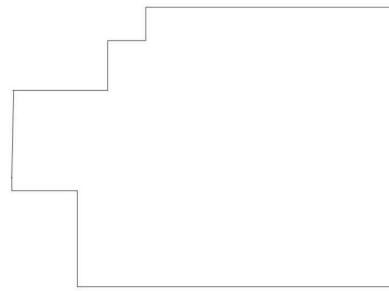
소재지 인천광역시 계양구 서운동 234



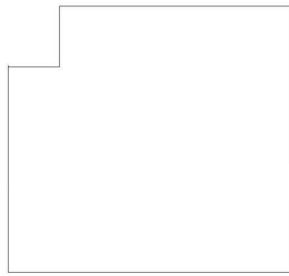
건물개황도



1층



2층 ~ 4층



5층



6층

: 본건은 미사용승인 건물로 건축물대장 도면의 부채로 외부관찰 등으로 개략적으로 도시하였음.

인천광역시 계양구 서운동 234 위 지상 건물

축척없음.



