

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

건 명 : 정일희 소유물건

문서 번호 : 2024타경579705

감정 평가서 번호 : 미래세한 2412-23-17011호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.



(주)미래세한감정평가법인 경인지사

TEL : (032)422-5678 FAX : (032)422-5688

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
정홍용

(인)

(주)미래새한감정평가법인 경인지사

대표자 문영식

(인)

감정평가액	팔억구천육백만원정 (₩896,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가목적	경매			
채무자	--	제출처	경매10계			
소유자 (대상업체명)	정일희 (2024타경579705)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 12. 19	2024. 12. 18 ~ 2024. 12. 19	2024. 12. 23		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	896,000,000
			이하	여백		
	합계					₩ 896,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					(인)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 연수구 송도동	150 롯데캐슬 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 송도과학로27 번길 70							
				1층	353.5162			
				2층	304.2038			
				3층~25층	544.727			
	1.동 소	150	대	준주거지역	40,548.5			
				(내) 철근콘크리트구조 18층 1802호	110.7602	110.7602	896,000,000	비준가액
				소유권	62.3107			
				1. ----	40,548.5x-	62.3107		
				대지권	40,548.5			
						토지-건물 배분내역 토 지 : 358,400,000 건 물 : 537,600,000		
	합 계					₩896,000,000.-		
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조
- 4. 이용상태
- 5. 설비내역
- 6. 토지의 형상 및 이용상태
- 7. 인접 도로상태 등
- 8. 토지이용계획 및 제한상태
- 9. 공부와의 차이
- 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재, '송원초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 교육시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근 노변으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 아파트 건물 내 제18층 제1802호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅마감 및 인조석재 붙임 마감 등,

내벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,

창호: 사시창호임.

4. 이용상태

현재 '아파트'로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비가 구비되어 있으며, 승강기설비, 바닥난방설비, 옥내소화전설비 등을 갖추었음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 현재 '롯데캐슬' 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조
- 4. 이용상태
- 5. 설비내역
- 6. 토지의 형상 및 이용상태
- 7. 인접 도로상태 등
- 8. 토지이용계획 및 제한상태
- 9. 공부와의 차이
- 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

7. 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통하여 외각공도와 연계됨.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2010-11-22)(송도국제화복합단지), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2023-11-08)(연세대학교 국제캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-03-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

9. 공부와의 차이

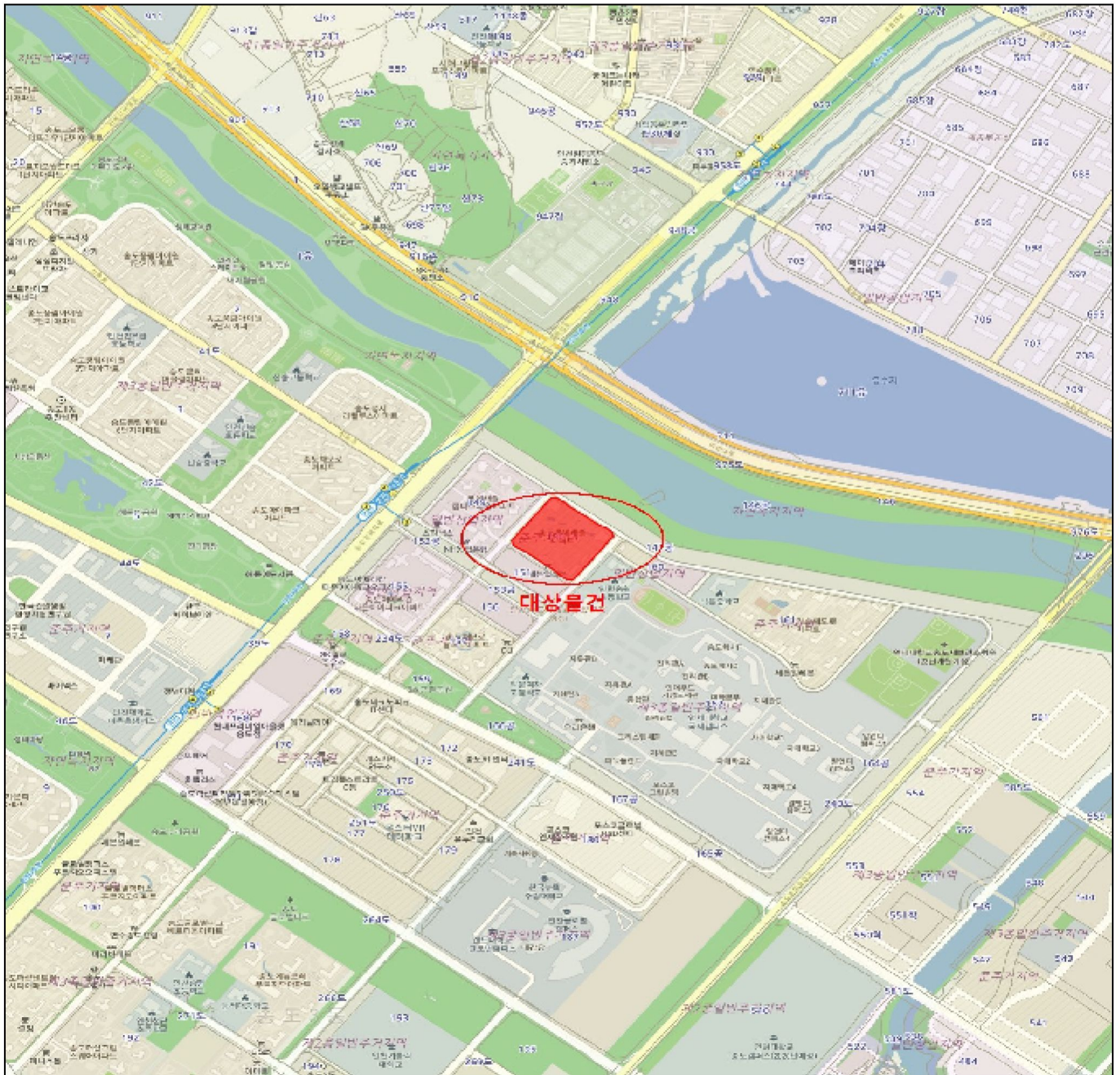
--

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 임대관계는 미상임.

상세 위치도

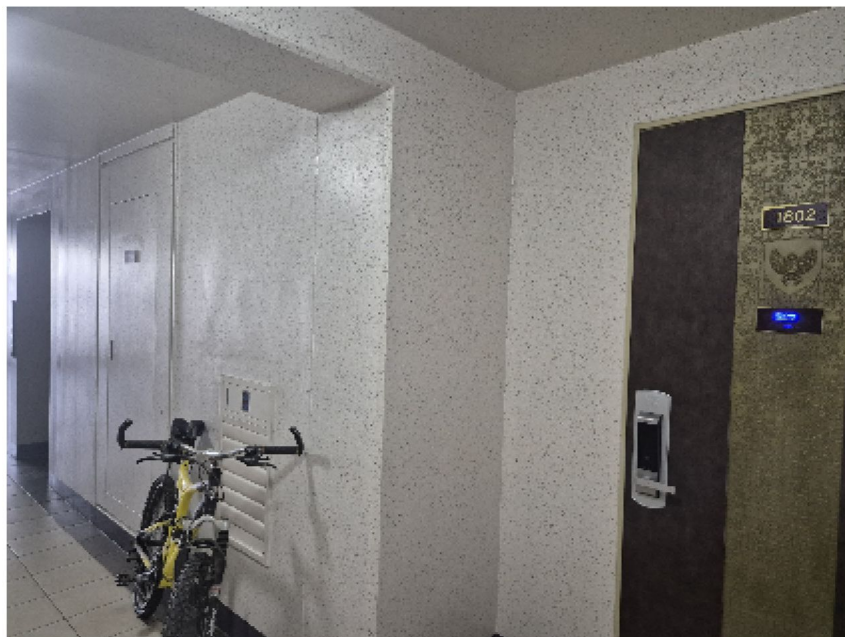
소재지 인천광역시 연수구 송도동 150 롯데캐슬 102동 18층 1802호



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 내부전경1[복도에서 촬영] 】

사 진 용 지



【 대상물건 내부전경2[복도에서 촬영] 】



【 대상물건 주변전경[남동측 인근도로] 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2412-23-17011

인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

2024. 12. 26

일백육만팔천일백원정 (₩1,068,100.-)

2024. 12. 13 자 귀 제 「2024타경579705」호로 의뢰하신 「정일희 소유물건」에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
수수료	735,980	$(896,000,000 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.7$ = 735,980	
실비	여비	220,000	◎여비 : 220,000원
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	◎물건조사비 : 1동(호) x 10,000원
	공부발급비	2,000	◎공부발급비 : 토지이용계획확인서(1,000원) + 등기사항전부증명서(1,000원)
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	◎기타실비 : 사진용지(4장 x 1,000원)
소계	236,000		
합계(공금가액)	₩971,000.-	* 1,000원 미만 절사	
부가가치세(세액)	97,100.-		
총계	₩1,068,100.-		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩1,068,100.-		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24122317011】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 121-85-25232】

★ 계좌번호 ★		
◆ 신한은행	: 140-007-246768	예금주 : (주)미래세한감정평가법인 경인지사

(주)미래세한감정평가법인 경인지사장

(TEL. (032)422-5678 FAX. (032)422-5688)



(주)미래새한감정평가법인

수 신 인천지방법원 사법보좌관 김진득

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 13 자 귀 제 「2024타경579705」호로 의뢰하신 「정일희 소유물건」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 경인지사장

담당자 감정평가사 정홍용

시행일자 미래새한 2412-23-17011호 (2024. 12. 26)

우)22145 인천광역시 미추홀구 구월로 17 (주안동, 할렐루야빌딩 10층)

전화 (032)422-5678 FAX (032)422-5688 <http://www.msapp.co.kr>

전화:032-422-5678 전송:032-422-5688 E-mail:mrsh05@kapaland.co.kr