

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 하기용

건명 : 신재욱 소유물건(2024타경525401)

번호 : 삼창제D20242-04341 호

이감정평가서는 감정평가의뢰목적외의목적에 사용하거나타인(의뢰인또는 제출처가 아닌자)이 사용 할수 없을 뿐아니라복사, 개작(改作), 전재(轉載)할수 없으며 이로 인한결과에대하여 감정평가법인등은 책임을 지지않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

인천광역시 남동구 성말로9
404호 (구월동, 이노프라자)

TEL, (032) 507-9944 / FAX, (032) 507-9945



물건개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1422-9 엠버빌2 제2층 제205호		
감정평가액	139,000,000	소유자	신재욱

대상물건 전경



(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고					
					공 부	사 정							
1.	1등의 건물의 표시	1422-9 엠버빌2	업무시설 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층			139,000,000	비준가액 (전유+공용 14.4508㎡)					
	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소]				지1층	145.16							
	인천광역시 미추홀구				1층	80.04							
	무추홀대로				2층 ~ 10층 (각)	330.52							
	597번길				11층	265.91							
	106				옥탑2층, 옥탑1층 (각)	26							
	전유부분의 건물의 표시				2층 205호	37.3496			37.3496				
	대지권의 목적인 토지의 표시				철근콘크리트구조								
	토지의표시: 1.인천광역시 미추홀구 주안동				1422-9	대			656.7				
	대지권의종류:								1. 소유권				
대지권의비율:			1.	9.47	656.7x-----	9.47							
				656.7									
						토지·건물	배분내역						
						토 지:	41,700,000						
						건 물:	97,300,000						
	합 계						₩139,000,000						
			이	하	여	백							

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 황선상 (인)

(주) 삼창감정평가법인 경인지사장 김성주 (서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000)					
의리인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매26계 (2024타경525401)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신재욱	감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	--	2024. 05. 02	2024.04.26 ~2024.05.02	2024. 05. 02		
감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	139,000,000
	합계					₩139,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천남부초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	(

1.

2.

3.

() 1 11 2 205 ,

(: 2017.12.22.)

:

:

4.

5.

/ , 가 , , .

6.

가 , .

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	(

7.

6m .

8.

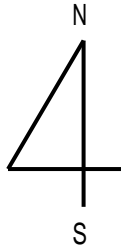
, 가 (가 [2018. 7. 1.]<가
>, (-1927(2008.03.07))<
< >.

9.

.

10. ()

.



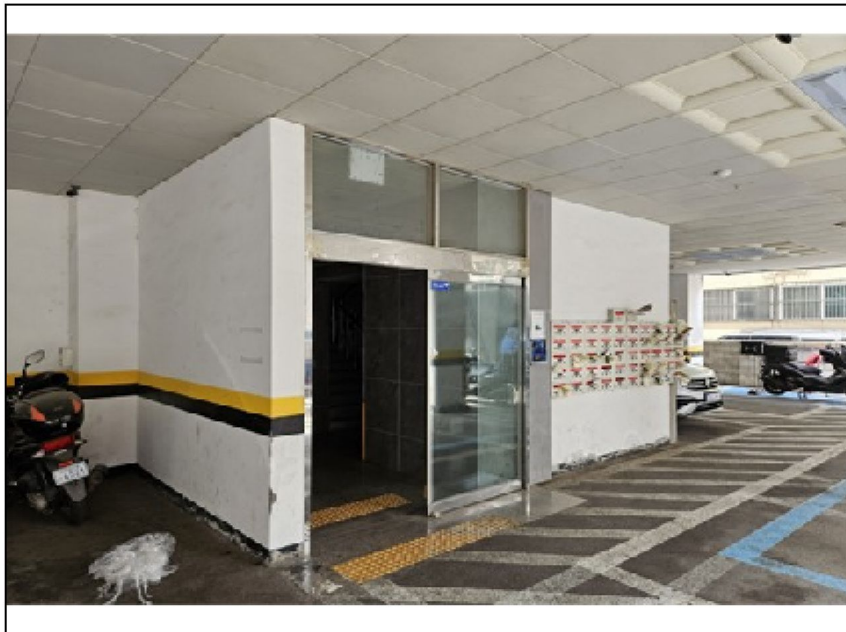
1422-9
2 2 205



사 진 용 지

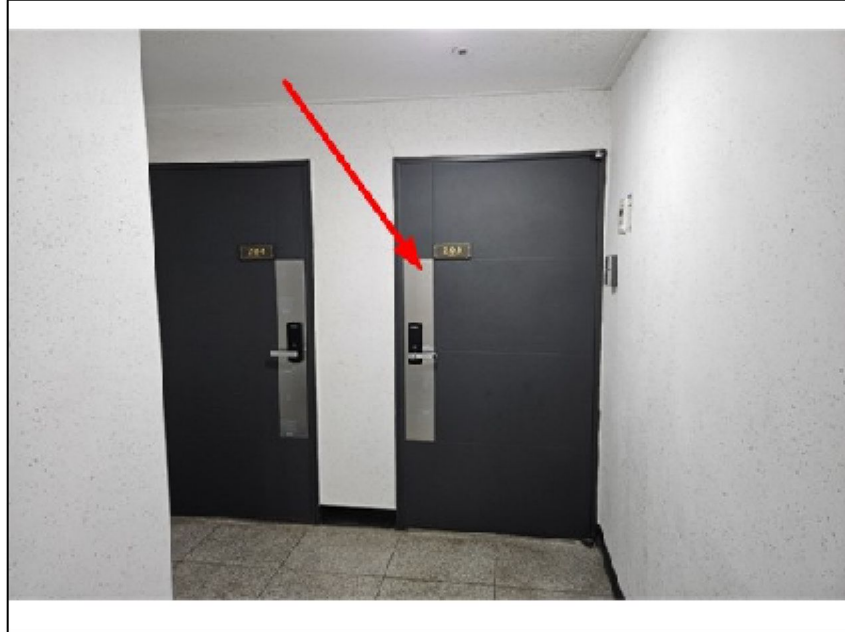


[본건 소재 건물]



[본건 소재 건물 출입구]

사 진 용 지



[본건 전경]



[주위 환경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 하기용

(경 유)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 04. 25자로 위원께서 제 2024타경525401호로 의뢰하신 『신재욱
소유물건(2024타경525401)』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여
팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail

(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인

경 인 지 사 장

시 행 삼창 제 D20242-04341 호 (2024. 05. 02)

우)21573 인천광역시 남동구 성말로 9404호(구월동,이노프라자) 전화 (032)507-9944 FAX (032)507-9945

(세금계산서) 전화(032)507-9944 Fax (032)-507-9945 E-mail : samchang6@bill36524.com <http://www.isamchang.com>

수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 하기용 귀하

삼창 제 D20242-04341 호

금사십오만육천오백원정

₩456,500

의뢰문서번호 : 2024타경525401

의뢰일자 : 2024.04.25

건명 : 신재옥 소유물건(2024타경525401)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	(139,000,000x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≈290,000
나. 여비	110,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,700	
기타 실비	4,000	
특별용역비		
소계	125,700	
공급가액	415,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	41,500	
합계	456,500	
기납부착수금		
정산청구액	456,500	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "D20242-04341호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1318526091

신한은행 법원

100-020-061656

(주)삼창감정평가법인 경인지사

(주)삼창감정평가법인
경인지사장

본건
엠버빌2 제2층 제205호

