

# 인천지방법원

## 매각물건명세서

사건	2024타경7422 부동산임의경매			매각 물건번호	1	작성 일자	2025. 10. 13.	담임법관 (사법보좌관)	신기복	<u>전자서명완료</u>
부동산 및 감정평가액 최저매각가격의 표시		별지 기재와 같음		최선순위 설정	2020.3.12. 근저당권			배당요구종기	2024. 9. 2.	
부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 및 임차인이 있는 경우 배당요구 여부와 그 일자, 전입신고일자 또는 사업자등록신청일자와 확정일자의 유무와 그 일자										
점유자 성명	점유 부분	정보출처 구분	점유의 권원	임대차기간 (점유기간)	보 증 금	차 임	전입신고일자· 외국인등록(체 류지변경신고) 일자·사업자등 등록 신청일자	확정일자	배당 요구여부 (배당요구일자)	
조사된 임차내역없음										
<p>&lt;비고&gt;</p> <p>※ 최선순위 설정일자보다 대항요건을 먼저 갖춘 주택·상가건물 임차인의 임차보증금은 매수인에게 인수되는 경우가 발생 할 수 있고, 대항력과 우선변제권이 있는 주택·상가건물 임차인이 배당요구를 하였으나 보증금 전액에 관하여 배당을 받지 아니한 경우에는 배당받지 못한 잔액이 매수인에게 인수되게 됨을 주의하시기 바랍니다.</p> <p>등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로 매각으로 그 효력이 소멸되지 아니하는 것</p> <p>매각에 따라 설정된 것으로 보는 지상권의 개요</p> <p>비고란</p> <p>--일괄매각</p> <p>-본건 중 기계기구 일부(감정평가서 참조-기호 4-1과 기호 4-2)는 평가 외의 물건인 1층 101호(이 건물은 별도로 낙찰된 건물 임)에 소재하고 있는 바 경매 진행시 참고 바람.</p> <p>-현장조사시 관리비 미납액은 약 2억원 기준시점 현재(2024.6.21.)으로 파악되었으며 5층의 폐기물처리비용 등으로 약 1.5억원~2억원 정도 소요되는 것으로 탐문조사된 바 경매진행시 참고 바람(감정평가서 참조)</p> <p>-본건 중 기계기구의 경우 제시된 목록을 근거로 하여 감정평가명세표 상에 기호(4-1 ~4-4)로 목록 표시하였으며 관찰감가를 적용하여 평가하였음(감정평가서 참조)</p> <p>-기계기구의 위치 표시는 관리자의 안내를 받아 표시한 것이니 경매 진행시 재확인 바람(감정평가서 참조)</p> <p>-목록1.은 중간에 벽체를 만들어 2개의 공간으로 분리되어 있었으며 공실 상태임</p> <p>-목록2. 내부에는 각종 쓰레기(산업, 건설, 사무용품)가 곳곳에 방치되어 있으며, 산업용 기계기구도 방치되어 있으며 폐기물처리 등은 별도의 확인을 요함</p> <p>-목록3,4는 현재 사용하지 않고 있는 것으로 보임(현황조사서 참조)</p>										

※1: 매각목적물에서 제외되는 미등기건물 등이 있을 경우에는 그 취지를 명확히 기재한다.

2: 매각으로 소멸되는 가등기담보권, 가압류, 전세권의 등기일자가 최선순위 저당권등기일자보다 빠른 경우에는 그 등기일자를 기재한다.

## 부동산의 표시

2024타경7422

### [물건 1]

#### 1. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 논현동 429-9

가동

[도로명주소] 인천광역시 남동구 은봉로 59

철근콘크리트조 및 철골조 스라브 및 경사지붕 5층 공장

지층 203.25㎡

1층 2235.88㎡

2층 2031㎡

3층 2208.24㎡

4층 2208.24㎡

5층 2208.24㎡

옥탑층 70.8㎡

부속건물 벽돌구조 스라브 및 경사지붕 1층 경비실

11.02㎡

#### 전유부분의 건물의 표시

지층비01호

철근콘크리트구조

108.58㎡

#### 대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 논현동 429-9

공장용지 3298.1㎡

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,298.1분의 36.91

#### 2. 1동의 건물의 표시

인천광역시 남동구 논현동 429-9

가동

[도로명주소] 인천광역시 남동구 은봉로 59

철근콘크리트조 및 철골조 스라브 및 경사지붕 5층 공장

지층 203.25㎡

1층 2235.88㎡

2층 2031㎡

3층 2208.24㎡

4층 2208.24㎡

5층 2208.24㎡

옥탑층 70.8㎡

부속건물 벽돌구조 스라브 및 경사지붕 1층 경비실

11.02㎡

전유부분의 건물의 표시

5층501호  
철근콘크리트구조  
1933.39m<sup>2</sup>

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 논현동 429-9  
공장용지 3298.1m<sup>2</sup>

대지권의종류 : 1. 소유권

대지권의비율 : 1. 3,298.1분의 657.18

3. 종 류 : 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록

등록번호 : 제2020-119호

소재지 : 인천광역시 남동구 논현동 429-9, 가동 비01호, 501호 (은봉로)

4. 종 류 : 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록

등록번호 : 제2020-566호

소재지 : 인천광역시 남동구 논현동 429-9, 가동 비01호, 501호 (은봉로)

감정평가액		2,251,165,000	
회차	기 일	최저매각가격	매수신청보증금
1회	2025.11.07	2,251,165,000	225,116,500
2회	2025.12.09	1,575,815,000	157,581,500
3회	2026.01.22	1,103,070,000	110,307,000
4회	2026.03.05	772,149,000	77,214,900

--일괄매각

-본건 중 기계기구 일부(감정평가서 참조-기호 4-1과 기호 4-2)는 평가 외의 물건인 1층 101호(이 건물은 별도로 낙찰된 건물임)에 소재하고 있는 바 경매 진행 시 참고 바람.

-현장조사시 관리비 미납액은 약 2억원 기준시점 현재(2024.6.21.)으로 파악되었으며 5층의 폐기물처리비용 등으로 약 1.5억원~2억원 정도 소요되는 것으로 탐문조사된 바 경매진행시 참고 바람(감정평가서 참조)

-본건 중 기계기구의 경우 제시된 목록을 근거로 하여 감정평가명세표 상에 기호(4-1 ~4-4)로 목록 표시하였으며 관찰감가를 적용하여 평가하였음(감정평가서 참조)

-기계기구의 위치 표시는 관리자의 안내를 받아 표시한 것이니 경매 진행시 재확인 바람(감정평가서 참조)

-목록1.은 중간에 벽체를 만들어 2개의 공간으로 분리되어 있었으며 공실 상태임

-----  
-목록2. 내부에는 각종 쓰레기(산업, 건설,사무용품)  
가 곳곳에 방치되어 있으며, 산업용 기계기구도 방치되  
어 있으며 폐기물처리 등은 별도의 확인을 요함  
-목록3,4는 현재 사용하지 않고 있는 것으로 보임(현  
황조사서 참조)  
-----  
-----

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	종류 : 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 등록번호 : 제2020-119호 소재지 : 인천 남동구 논현동 429-9 가동 비01호, 501호(은봉로)					
4	종류 : 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 등록번호 : 제2020-566호 소재지 : 인천 남동구 논현동 429-9 가동 비01호, 501호(은봉로)					
4-1	폐수처리시설 물리, 화학적 처리방식  Cap' : 440m <sup>3</sup> /day(12hr/day)(4-2포함) Max. 600m <sup>3</sup> /day(15hr/day)  1) Screen T/K(스크린조) 재질:Conc'+FRP Lining 1,000W × 1,200L × 600mmH(0.72m <sup>3</sup> ) × 1ea 600W × 1,200L × 600mmH(0.43m <sup>3</sup> ) × 1ea  2)Storage T/K(유량저장조) 재질:Conc'+FRP Lining 5,700W × 7,800L × 4,500mmH(200m <sup>3</sup> ) × 2ea 2,900W × 3,800L × 4,500mmH(49.6m <sup>3</sup> ) × 1ea  3)V-Norch(계측조) 재질:SS+Epoxy 600W × 1,200L × 600mmH(0.43m <sup>3</sup> ) × 1ea  4)1st PH Control T/K(1차 조정조) 재질:SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH(13.1m <sup>3</sup> ) × 1ea  5)2nd PH Control T/K(2차 조정조)	협창 엔지니어링 1999.12	1식	-	47,970,000	410000000 x0.117(1/15)

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea  6)3rd PH Control T/K(3차 조정조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea  7)Reaction T/K(반응조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea  8)Flocculation T/K(응집조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea  9)Sedimentation T/K(침전조) 재질 : SS+Epoxy Φ7,600 × 3,400mmH (136.1㎡) × 1ea Agitator  10)Treated Water T/K(처리조) 재질 : Conc'+FRP Lining 2,900W × 3,800L × 4,500mmH (49.6㎡) × 1ea  11)Sand Filter 재질 : SS Φ2,160 × 2,900mmH (8.8㎡) × 1ea  12)A/C Filter 재질 : SS Φ2,160 × 2,900mmH (8.8㎡) × 1ea  13)Sludge Thikner T/K 재질 : SS Φ3,000 × 3,000mmH (21.2㎡) × 1ea					

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
4-2	폐수처리시설  14)Filter Press Cap':20,000 l /ch 대차(For .Sludge)  15)Effluent T/K(방류조) 재질:Conc'+FRP Lining 600W × 1,200L × 600mmH(0.43m³) × 1ea  유량계 W)Control Panel Chemical T/K 철제가대 Pump, Motor & Piping 기타부대시설 일체  1)유량조정조 55m³ × 1set  2)산화조 16m³ × 1set  3)환원조 16m³ × 1set  4)응집조 16m³ × 1set  5)침전조 21.2m³ × 1set  6)소석회 Tank 규격:1,700W × 2,300L × 2,700mmH × 1set  7)황산 Tank 규격:Φ2,500W × 2,700mmH × 1set (PVC+FRP: 15T)	(주)여일 엔지니어링 2006	1식	-	12,870,000	110000000 x0.117(1/15)

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
4-3	8)Filter Press Cap':12,000 l /ch(1set)  9)여과 Tank(1set)  원수이송 Pump(3Hp×2set) 약품이송 Pump(1Hp×4set) 약품이송 Pump(10Hp×1set) Root's Blower(1.8m³×7.5HP×2set) &Control Panel&기타부대시설포함  대기오염방지시설  형식:Wet Scrubber(세정식) Cap':600m³/min Body(FRP):Φ3,400×4,400mmH Stack(FRP):Φ1,300×2,600mmH Turbo Fan: (600CMM×240mmAq×45kw)×1ea Duct&Hood Pump&Motor & 철제가대등 부대설비 일체	협창 엔지니어링 1999.12	2식	10,530,000	21,060,000	90000000 x0.117(1/15)
4-4	대기오염방지시설  형식:Wet Scrubber(세정식) Cap':300m³/min Body(FRP):Φ2,300×4,600mmH Stack(FRP):Φ900×2,000mmH Turbo Fan: (300CMM×180mmAq)×1ea Duct&Hood Pump&Motor & 철제가대등 부대설비 일체	삼광산업 2006	1식	-	5,265,000	45000000 x0.117(1/15)
<b>합 계</b>				<b>₩87,165,000.-</b>		
	이	하	여	백		