

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 엘피스산업개발주식회사 소유물

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 원미-25경매-057

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

원미감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
한찬우



(인)

감정평가액	이십이억오천사백삼십일만사십원정(₩2,254,310,040.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	엘피스산업개발주식회사	감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.26	2025.06.17 ~ 2025.06.26	2025.06.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	333.9	토지	333.9	6,140,000	2,050,146,000
	건물	540.14	건물	560.12	-	203,664,040
	제시외 건물	(2.9)	제시외 건물	2.9	-	500,000
합계					₩2,254,310,040	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 “간석3동행정복지센터” 서측인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가(재평가)임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

가. 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 “감정평가에 관한 규칙” 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 ” 감정평가에 관한 규칙 “제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건평가 시 기준시점은 감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격재조사완료일자인 2025년06월26일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기타

연번2 건물 1-3층 일부 불법증축된 부분은 본 물건에 부합된 부분으로서 건물 사정면적에 가산 반영하여 평가하며, 제시 외 건물은 구조 용재 등을 종합감안 일괄평가함.

## II. 토지가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

“공시지가 기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(대상토지의개요)

연번	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	남동구 간석동 93-4	대	333.9	주상용	일반상업	세각 (가)	가장형 평지	1,981,000

### 가. 비교표준지의 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 표준지를 비교표준지로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	남동구 간석동 96-4	대	455.2	상업용	일반상업	소로 각지	세장형 평지	2,618,000

나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(남동구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.26	-0.213%	

※ 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : -0.164%  
 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : -0.058 %  
 $(1-0.00164) \times (1-0.00058 \times 26/31) = 0.99787$   
 시점수정치 : **0.99787**

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 지역요인 비교치의 산정

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	표준지와 본건 인근지역 내 소재하므로 대등함
접근 조건	교통의 편의성	인근 교통시설의 편의성 주차시설의 정비 교통규제의 정도	1.00	표준지와 본건 인근지역 내 소재하므로 대등함
	중심 및 공공시설의 접근성	관공서 등 공공시설과의 접근성, 중심지와와의 접근성		
환경 조건	상업 및 업무시설의 배치상태	대형상가의 규모 문화집회시설, 고객유인시설 등	1.00	대등함
	상권의 성숙도 및 경쟁력	고객의 통행량, 상가의 전문화, 고층화 이용정도, 인근교통시설의 이용승객수 등		
	배후지의 상태	배후지의 규모 및 질		
	자연환경	지반, 지질 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지역, 지구, 용적제한, 고도제한, 기타규제	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$			

지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 개별요인 비교치의 산정

조건	항 목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	0.95	가로의 폭 등 본건 열세
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역중심의 접근성 공공시설의 접근성	1.00	대등함
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 접근성, 주차시설의 양부 교통규제의 정도		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	0.90	인근토지 이용상황 등 본건 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저 등	1.00	대등함
	접면도로상태	각지, 2면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황		
	토양오염	토양오염상태 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함
계	$0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.855$			

개별요인 비교치 : 0.855

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10 선고 98두 6067, 1993.9.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정이 필요함.

#### (1) 인근지역 내의 평가전례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	남동구 간석동 119-*	대	529.40	업무용	일반상업	8,110,000	2024.05.10	담보

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가 전례

#### (2) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상지 인근	세로(가)	상업·업무용 (일반상업)	6,000,000 ~ 7,000,000 원/㎡ 수준

#### (3) 그 밖의 요인보정치의 결정

##### (가) 비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례(A)를 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 기준시점(2025.06.26) 당시의 비교표준지 가격

비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
2,618,000	0.99787	2,612,424

(다) 평가전례 기준 비교표준지 가격(단가)

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치(%)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준 가격(원/㎡)
①	A	8,110,000	1.00	1.00451	1.00	0.882	7,185,280

- ① 사정보정치 : 전문가가 실시한 평가사례로서 사정보정 불필요하다고 판단됨(사정보정치 1.00).
- ② 시점수정치(2024.05.10 ~ 2025.06.26) : 국토교통부장관이 발표하는 지가변동률로서 계산함(시점수정치 1.00451)
- ③ 지역요인 비교치 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함(지역요인 비교치 : 1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ④ 개별요인 비교치 : 0.882

개 별 요 인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	도로의 폭 등 표준지 열세	1.00	0.90
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가 편익시설과의 접근성 등 제반 접근조건 대등함	1.00	1.00
환경조건	인근토지 이용상황 등 표준지 열세	1.00	0.98
획지조건	형상 등 대등함	1.00	1.00
행정적조건	사례지와 표준지는 용도지역 및 제반 행정규제조건 대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	$0.90 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	0.882

### (라) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례기준 비교표준지 가격	기준시점의 비교표준지 가격	가격격차
①	A	7,185,280	2,612,424	2.750

위 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준으로 한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인은 175% 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

그 밖의 요인 보정치 : 2.75

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

연번	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,618,000	0.99787	1.00	0.855	2.75	6,142,461	6,140,000

※ 산식=공시지가(원/㎡)×시점수정×지역요인×개별요인×그 밖의 요인

※ 적용단가는 천원 단위에서 사사오입하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

거래사례비교법이란 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 7항에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근지역 유사물건의 거래사례

거래 사례 ①	소재지	남동구 간석동 109-*				거래일자 2022.01.15 거래가격 1,500,000,000
	토지	용도지역 일반상업	지목 대	면적(㎡) 201.2		
	건물	용도		연면적	사용 승인일	
		상업용		635.1	1991.05.16	
건물거래가격	재조달원가×감가수정×면적 = 1,300,000×20/50×635.1 =330,252,000					
토지거래단가	(1,500,000,000-330,252,000)÷201.2 = 5,813,856					

※ 한국부동산원 제공 실거래자료

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하고 지목 동일하며 주위환경이 평가대상토지와 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 위 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

#### 나. 사정보정치의 산정

위 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(사정보정치 : 1.00).

#### 다. 시점수정치 산정

( 남동구 상업지역 )

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.15 ~ 2025.06.26	3.626	시점수정치 : 1.03626

#### 라. 지역요인 비교치 산정

사례토지와 본건은 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함  
지역요인 비교치 : 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교치의 산정

조건	개 별 요 인 비교내용	비교치	
		거래 사례	본건 토지
가로조건	가로의 폭 및 구조 등 본건 열세	1.00	0.95
접근조건	대등함	1.00	1.00
환경조건	인근토지의 이용상황 등 본건 우세	1.00	1.05
획지조건	대등함	1.00	1.00
행정적조건	대등함	1.00	1.00
기타조건	대등함	1.00	1.00
비교치	$0.95 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	0.998

**개별요인비교치 : 0.998**

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가)

위 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 아래와 같이 결정함.

연번	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
2	5,813,856	1.03626	1.00	0.998	6,012,617

※ 산식=사례단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 각 방법에 의한 시산가액(산출단가)

연번	공시지가기준법	거래사례비교법
1	6,142,461	6,012,617

#### 나. 토지의 감정평가액 결정

위 산정된 각 시산가액(단가)을 검토한 바, 인근지역의 호가수준 범위 내에서 동일하게 산출되었음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

연번	면적(㎡)	단가	금액
1	333.9	6,140,000	2,050,146,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 건물가액의 산출

건물에 대한 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며 관찰감가 병용하였음.

(대상건물의 개요)

연번	구조 및 사정면적(제시면적) 등	사용승인일
2	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 주택, 교육연구 및 복지시설시설 1층 180.45 (제시면적 173.79)㎡ 2층 180.45 (제시면적 173.79)㎡ 3층 106.4 (제시면적 99.74)㎡ 지하 46.32㎡	1988.07.09
3	벽돌조, 경량철골구조 스라브 경사지붕 단층 단독주택 1층 46.5㎡	1986.08.25

### 1. 재조달원가의 산정

가. 표준단가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
03-01-05 -09	점포 및 상가	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,362,000	50

※ 출처 : 한국감정평가사협회 2024년 건축물 재조달원가 자료집

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

### 다. 재조달원가의 결정

구분	구 조	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수
연번2 건물	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 주택, 교육연구시설	1,400,000	50
연번3 건물	벽돌조, 경량철골구조, 스라브 경사지붕 단층 단독주택	1,000,000	40

## 2. 감가수정 및 적용단가의 결정

구분	구 조 등	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
연번 2 건물	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 주택, 교육연구시설	1,400,000	50	14	0.28	392,000
연번 3 건물	벽돌조, 경량철골구조, 스라브 경사지붕 단층 단독주택	1,000,000	40	2	0.05	50,000

※ 적용단가 천원이하 사사오입함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 건물가액의 결정

구분	구조 등	면적 (㎡)	단가	금액
연번 2 건물	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 주택, 교육연구시설	513.62	392,000	201,339,040
연번 3 건물	벽돌조, 경량철골구조, 스라브 경사지붕 단층 단독주택	46.5	50,000	2,325,000
계		560.12		203,664,040

### IV. 제시외 건물의 평가

제시외 건물은 용재, 시공의 정도 및 관리상태를 고려 일괄평가함.

구분	구조 등	면적 (㎡)	단가	금액
ㄱ	콘크리트 및 벽조 슬래브지붕 화장실 및 창고	2.9	-	500,000
계		2.9		500,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액

연번	구분	지목, 구조 등	면적 (㎡)	감정평가액
1	토지	간석동 93-4, 대	333.9	2,050,146,000
2	건물	간석로50번길 13-1 철근콘크리트조	513.62	201,339,040
3	건물	간석로50번길 13-3 벽돌조 등	46.5	2,325,000
제시외 건물		콘크리트 및 브릭조 슬라브지붕 화장실 및 창고	2.9	500,000
	계			<b>2,254,310,040</b>

#### 2. 결정의견

위 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

감정평가 총액 : 2,254,310,040원

# 토지건물 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 남동구 간석동	93-4	대	일반상업지역	333.9	333.9	6,140,000	2,050,146,000	
2	인천광역시 남동구 간석동  (도로명주소) 인천광역시 남동구 간석로50번길 13-1	93-4	근린생 시설 주택 교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층 지하	173.79 173.79 99.74 46.32	513.62	392,000	201,339,040	
3	인천광역시 남동구 간석동	93-4	주택	벽돌조 경량철골구조 스라브 경사지붕 단층 단독주택 1층	46.5	46.5	50,000	2,325,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,253,810,040</b>	
ㄱ	제시외건물				(2.9)	2.9	-	500,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,254,310,040.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

남동구 간석동 소재 "간석3동행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 토지와 건물로서 인근은 근린생활시설, 아파트 및 오피스텔 등이 혼재된 주상지대임.

## (2) 교통상황

남동구 간석동 성숙한 주상지대 내 소재하며, 서측 인근에 인천지하철1호선 "간석오거리역"이 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 양호한 지역임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형 토지로서 인접토지와 대체로 등고평탄하며 주상용 건물(공실상태)의 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남측과 서측으로 세로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

콘크리트 및 브릭조 화장실 및 창고(2.9㎡) 제시외 건물 1동이 소재함.

1층계단과 2층계단 사이의 화장실은 건물 내 설치된 부분으로 본건물의 평가시 반영되었으며 첨부 사진(계단 화장실)을 참고하시기 바람.

이동식 화장실은 동산으로서 평가에 포함하지 아니하였음.

## (7) 공부와의 차이

연번1번 건물은 당초 건축시 1,2,3층 모두 불법증축하여 본건에 부합된 부분(각층 6.66㎡)은 사정면적에 포함하여 평가하였으며, 제시외 건물은 별도평가하여 평가에 포함하였음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

연번2 건물 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 주택, 교육연구 및 복지시설  
지하1층 지상3층 규모의 건물로서

외벽 : 콘크리트 위 치장타일 및 페인팅 마감  
창호 : 철재 및 프라스틱 창호임.

연번3 건물 : 벽돌조, 경량철골구조 스라브, 경사지붕 단층 단독주택으로서

외벽 : 연와 및 판넬 마감  
창호 : 철재 및 프라스틱 창호임.

## (2) 이용상태

연번2 및 연번3 건물 모두 공실상태임.

## (3) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 종물

연번2 건물은 동측부분에 당초 불법 증축하여 본건에 부합된 부분(각 층별 6.66㎡) 및 종물인  
제시외 건물 1동(2.9㎡)이 소재하며 모두 평가에 포함하였음.

## (5) 공부와의 차이

# 건물감정평가요항표

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

연번2 건물은 동측부분에 당초 불법증축하여 본건에 부합된 부분(각 층별 6.66㎡)과 제시외 건물(화장실 및 창고) 1동이 있음.

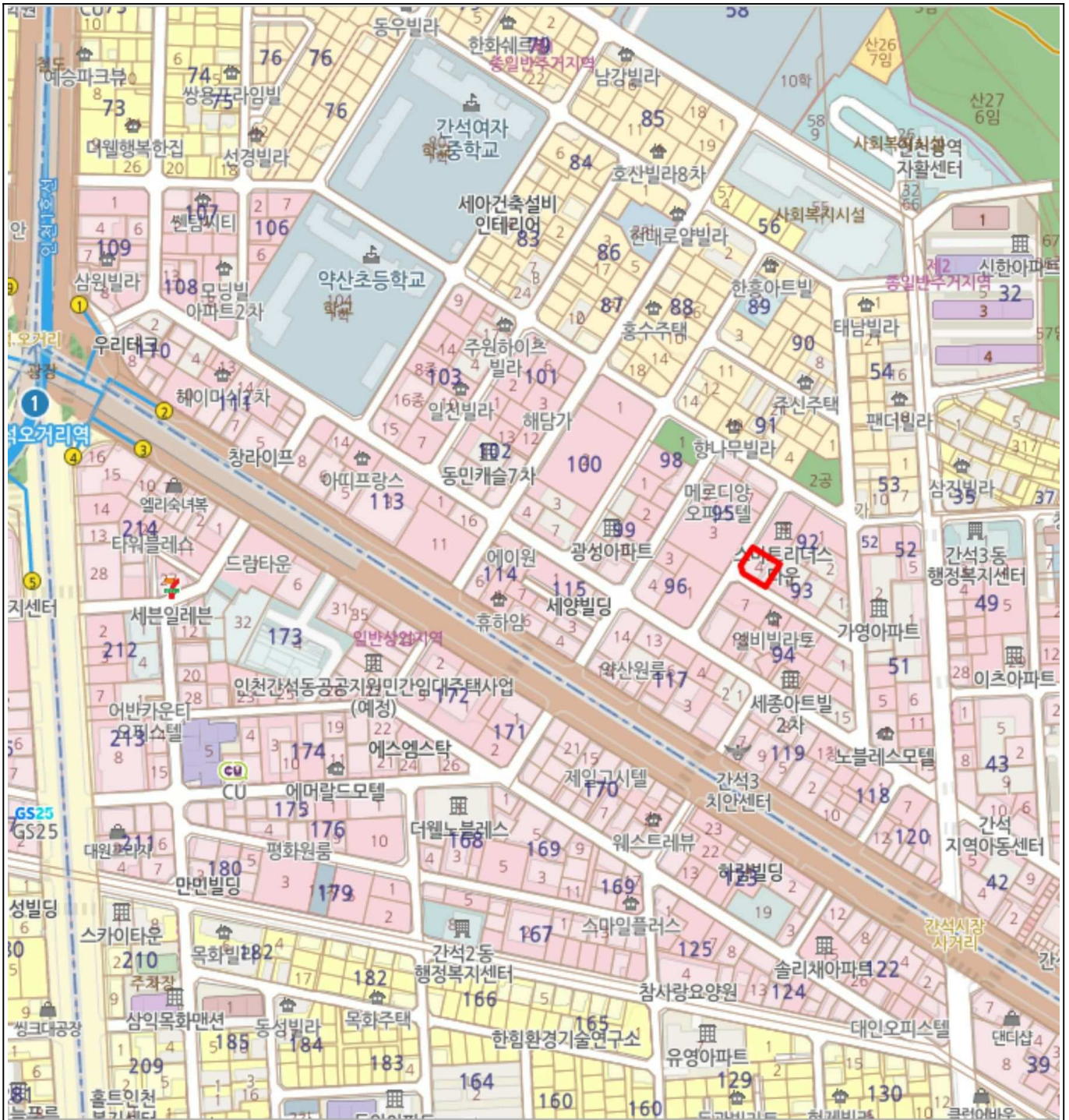
**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대차관계 미상임.

# 광역위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 93-4 일원

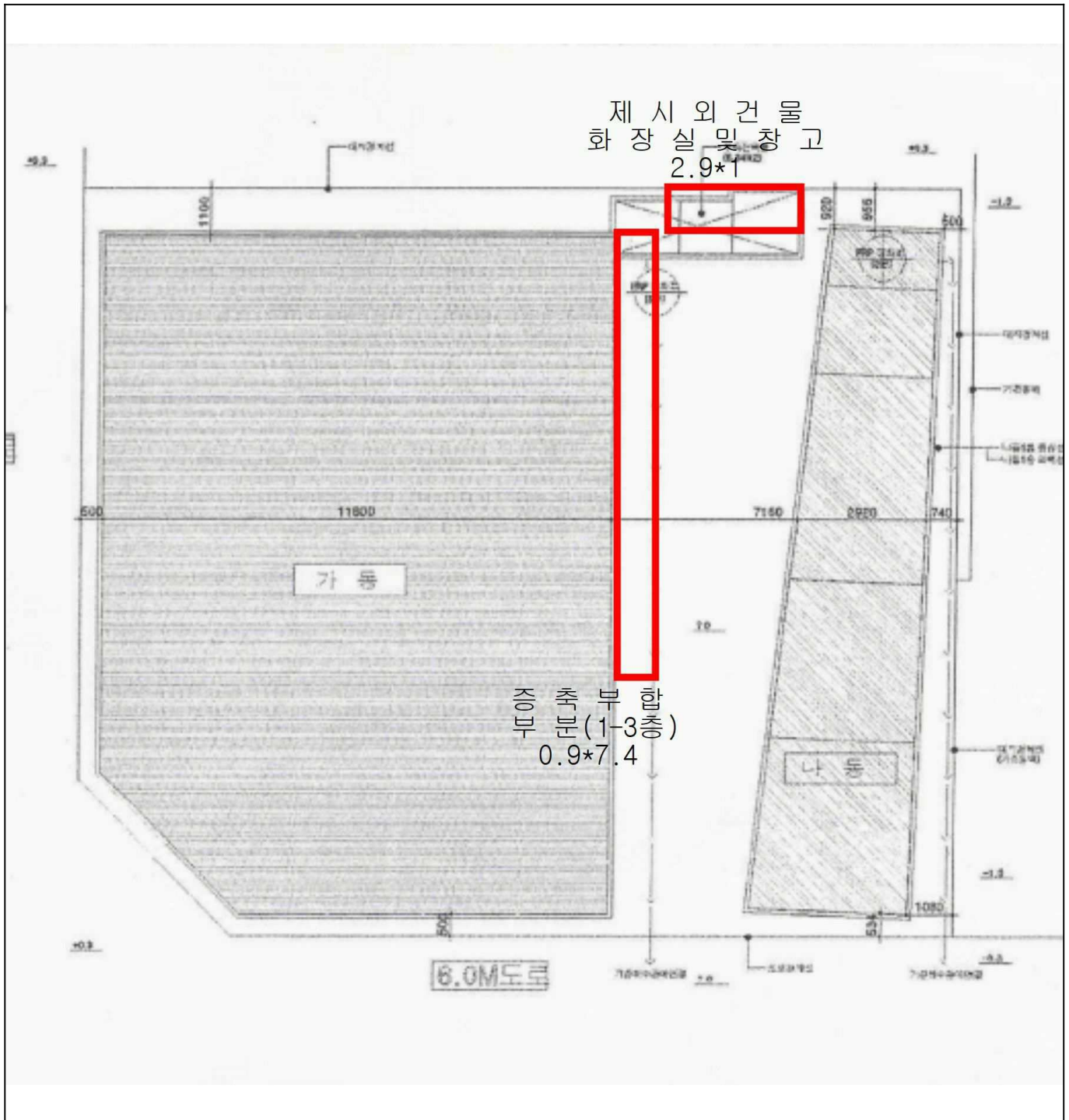




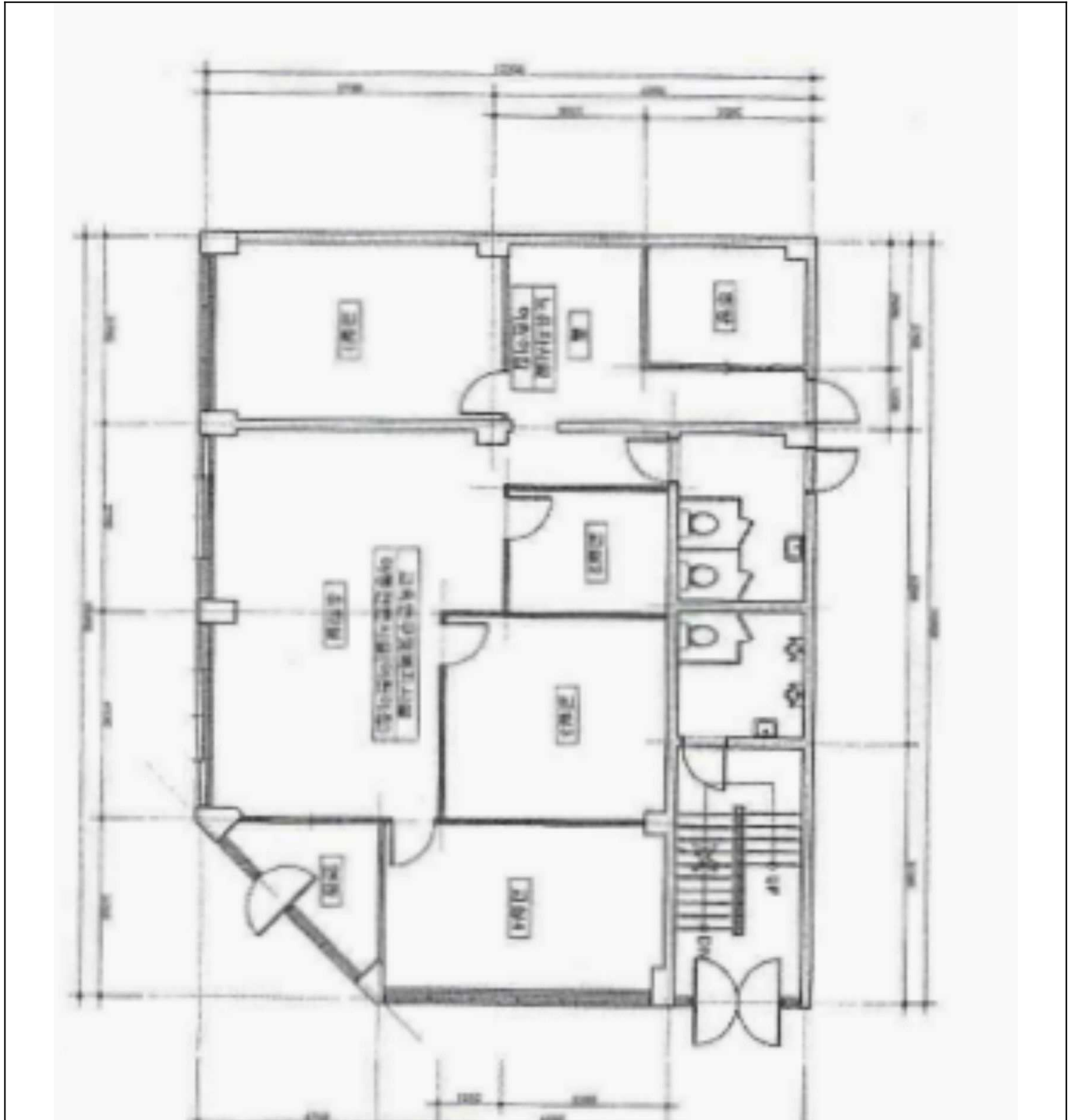
# 지 적 도



# 건물개황도



# 건물개황도(연번2 건물)-증축부분 제외



# 사 진 용 지



연번2 건물



연번3 건물



연번2 건물 지하 출입계단

# 사 진 용 지



연번2 건물 계단 화장실



연번2 건물 2층 실내



연번2 건물 2층 증축부분 내

# 사 진 용 지



연번2 건물 3층 주택



연번2 건물 3층 계단실



제시외 건물

# 사 진 용 지



이동식화장실



연번2건물 불법증축 부합부분(돌출부분)

# 수수료 청구서

( 전화: 032-672-2325, FAX: 032-674-2325 )

문서번호 : 원미-25경매-057

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.26 자 귀 제 『 2024타경510768(2) 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 남동구 간석동 93-4 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,758,758	
실	440,000	(1,195,000+1,254,310,040 x 8/10,000)x 0.8배 ≙ 1,758,758
여 비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	5,400	
비	553,040	강제집행예납금 151,040 열쇠개문비용 260,000 입회인 2인 80,000 포함
소 계	998,440	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	2,757,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	275,700	
합 계	3,032,700	
기납부 착수금	2,142,800	
정 산 청 구 액	889,900	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 부천위브더스테이트 : 110-523-902669(예금주:한찬우)

원미감정평가사사무소