감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호 소재 부동산 (10000000000016886925)
의 뢰 인	광명새마을금고이사장
평가서 번호	대화 13-2604-2-0014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

발송 No. 2026.04.09 (주)대화감정평가법인 동부지사

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 동부지사

경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 37 한승베네피아오피스텔 205호

대표전화 : 031-603-5211 FAX : 031-603-9488

DAEHWA

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김성진 김 성 진

(주)대화감정평가법인

동부지사 지사장 장 호 근 (서명 또는 인)

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)			
의 뢰 인	광명새마을금고이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	광명새마을금고	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이영순 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	이영순	2026. 04. 07	2026. 04. 07	2026.04.07

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	261,000,000
	합 계					₩261,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 서정석

DAEHWA

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 간석동 169-16 통칭: 스마일플러스
주용도	오피스텔
사용승인일자	2016.06.17
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
층수	지1층/지상7층
건물의 규모	12호

기 호	구 분	전유면적 (m^2)	공용면적 (m^2)	계약면적 (m^2)	대지권면적 (m^2)	전용률(%)	용도
가	제7층 제701호	82.91	22.377	105.287	23.4	78.75	오피스텔

DAEHWA

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

인천광역시 남동구 간석동 소재 "인제고등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물 통칭 "스마일플러스" 제7층 제701호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 4월 7일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 7일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 대상물건의 위치는 이해관계인의 부재 등으로 귀 금고과 협의 후, 집합건축물대장상 건축물현황도 등으로 확인하였으니 업무 진행시 재확인 바람.

6-3. 대상물건은 "건축물대장등본"상 집합건축물로 기재되어 있으며 "등기사항증명서"상 구분소유권의 목적이 되는 구분건물로 표시(등기)되어 있는 물건으로 구조 및 이용상 다른부분과 구분되는 독립성을 갖추고 있는 바, 법령(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제1조(건물의 구분소유))에 부합하는 것으로 판단됨.

6-4. 본 감정평가는 광명새마을금고에서 의뢰된 "공매" 목적의 감정평가로서 타용도(소송 및 담보, 타인에게 양도 등)로 사용할 수 없음.

6-5. 대상물건의 임대내역조사는 귀 금고과 협의 후 "미상" 처리하였으니 공매 진행(낙찰)시 참고 바람.

6-6. 대상물건은 대지권(소유권)이 미정리된 상태이나 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거하여 전유부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 금고 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 한국부동산연구원이 발표한「공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」상 오피스텔 광역시 6~10층 배분비율(토지:2.8~3.8 건물:6.2~7.2)을 참고하여 배분하였음.

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가 방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건과 같은 부동산의 경우 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1 유사 물건의 거래사례

인천광역시 남동구 (출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액(원) / 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	간석동 45-1외 미래타워 주건축물제1동	제6층 제601호	66.83	2025.08.04	285,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2022.11.29	4,264,552	
사례2	간석동 47-2 솔리움	제19층 제1902호	68.546	2025.10.12	320,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2023.01.27	4,668,398	
사례3	간석동 95-3 와이지타운	제10층 제1007호	79.0988	2024.04.08	375,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2021.11.29	4,740,906	

2.2 유사 물건의 평가선례

인천광역시 남동구 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 / 사용승인일	목적	감정평가액(원) / 평가단가(원/㎡)	비 고
선례 1	간석동 125-2 퍼스트클래스	제8층 제804호	59.914	2023.05.03	담보	180,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2016.11.11		3,004,306	
선례 2	간석동 49-22 리젠시아	제4층 제407호	58.71	2024.12.13	경매	186,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2014.03.28		3,168,114	

※선례2 – 2024타경580132 진행(매각예정일:2026.04.15.)

2.3 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
오피스텔	3,000,000 ~ 3,300,000원/㎡ 내외	인근 유사 물건

2.4 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025-04-01 ~ 2026-03-31)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙차가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
집합건물 / 오피스텔(주거)	남동구	70.92	71.37	315
	간석동	71.30	71.60	150

3. 감정평가액 산출근거

3.1 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고 있는 거래사례로서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

인천광역시 남동구 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	간석동 45-1외 미래타워 주건축물제1동	제6층 제601호	66.83	2025.08.04	285,000,000	대상물건 인근 소재 (오피스텔)
				2022.11.29	4,264,552	

3.2 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

3.3 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 오피스텔 매매가격지수을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 오피스텔(2023.12 = 100.00)

인천광역시 오피스텔 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	94.36	94.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025년	97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	95.65	95.39	95.22	95.06	94.87	94.71	94.53
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47

"거래사례 1"의 거래시점 적용 지수(2025. 07)	95.39
대상물건의 기준시점 적용 지수(2026. 02)	94.17

거래시점 :2025.08.04, 2025년 07월 지수를 적용함.

기준시점 :2026.04.07, 2026년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년02월 지수를 적용함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	94.17 / 95.39 ≒ 0.98721

3.4 개별요인(가치형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	0.78	0.96	1.00	0.749

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성 및 상업시설과의 접근성 등의 단지 외부요인은 유사함.
	단지내부요인	대상물건(사용승인일:2016.06.17.)은 거래사례(사용승인일:2022.08.04) 대비 규모, 시공상태 및 노후도, 주차시설 및 주차의 편의성 등 전반적인 단지 내부요인은 열세함.
	호별요인	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유면적 부분의 크기 등)에서 열세함.
	기타요인	대체로 유사함.

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제7층 제701호	4,264,552	1.000	0.98721	0.749	3,153,296	3,150,000	-

4.2 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제7층 제701호	82.91	3,150,000	261,166,500	261,000,000	-

5. 감정평가액 결정

5.1 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	261,000,000	-

5.2 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제7층 제701호	82.91	3,150,000	261,166,500	261,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	인천광역시 남동구 간석동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 석산로 183번길 75	169-16	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지1층	22.47			
				1층	58.12			
				2층~6층 각	142.76			
				7층	104.74			
1	동 소	169-16	대	일반상업지역	202.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	82.91	82.91	261,000,000	비준가액 (공용면적: 22.377㎡)
				1 소유권	23.4			
					202.2x-----	23.4		
				대지권	202.2			
							배분내역	
						토지	78,300,000	
						건물	182,700,000	
	합 계			이 하 여 백			**₩261,000,000.-**	

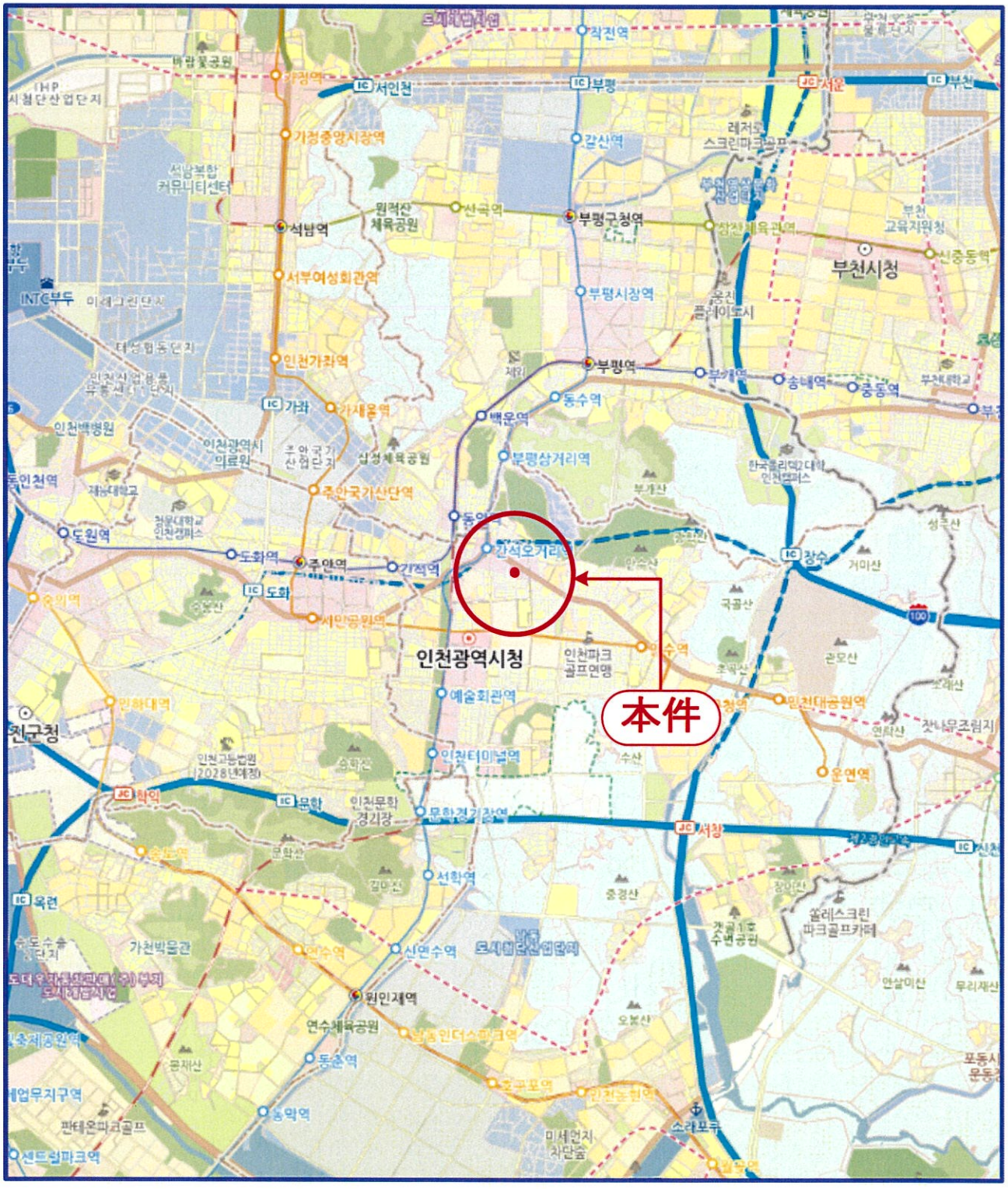
DAEHWA

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	인천광역시 남동구 간석동 소재 '인제고등학교' 북측 인근에 위치하고 있으며, 부은 오피스텔, 숙박시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위 제반여건은 보통시됨.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 인천1호선 "간석오거리역"이 소재하고 있어 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통시됨.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건내 제7층 제701호로서, 외벽: 몰탈위페인팅 마감 등. 창호: 하이새시 창호임. 이용상태: 기호(가)는 오피스텔로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급·배수 설비, 승강기설비, 소화전설비 및 개별난방설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	남측과 동측으로 폭 약 6미터의 도로와 각각 접하며, 주차시설 등이 되어 있음.
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)))임.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	(1)임대관계 임대미상임. (2)소유관계 대상물건의 소유자는 2026년 4월 8일자 등기사항전부증명서상 '이영순' 이며 수탁자는 '국제자산신탁주식회사'임.

광 역 위 치 도

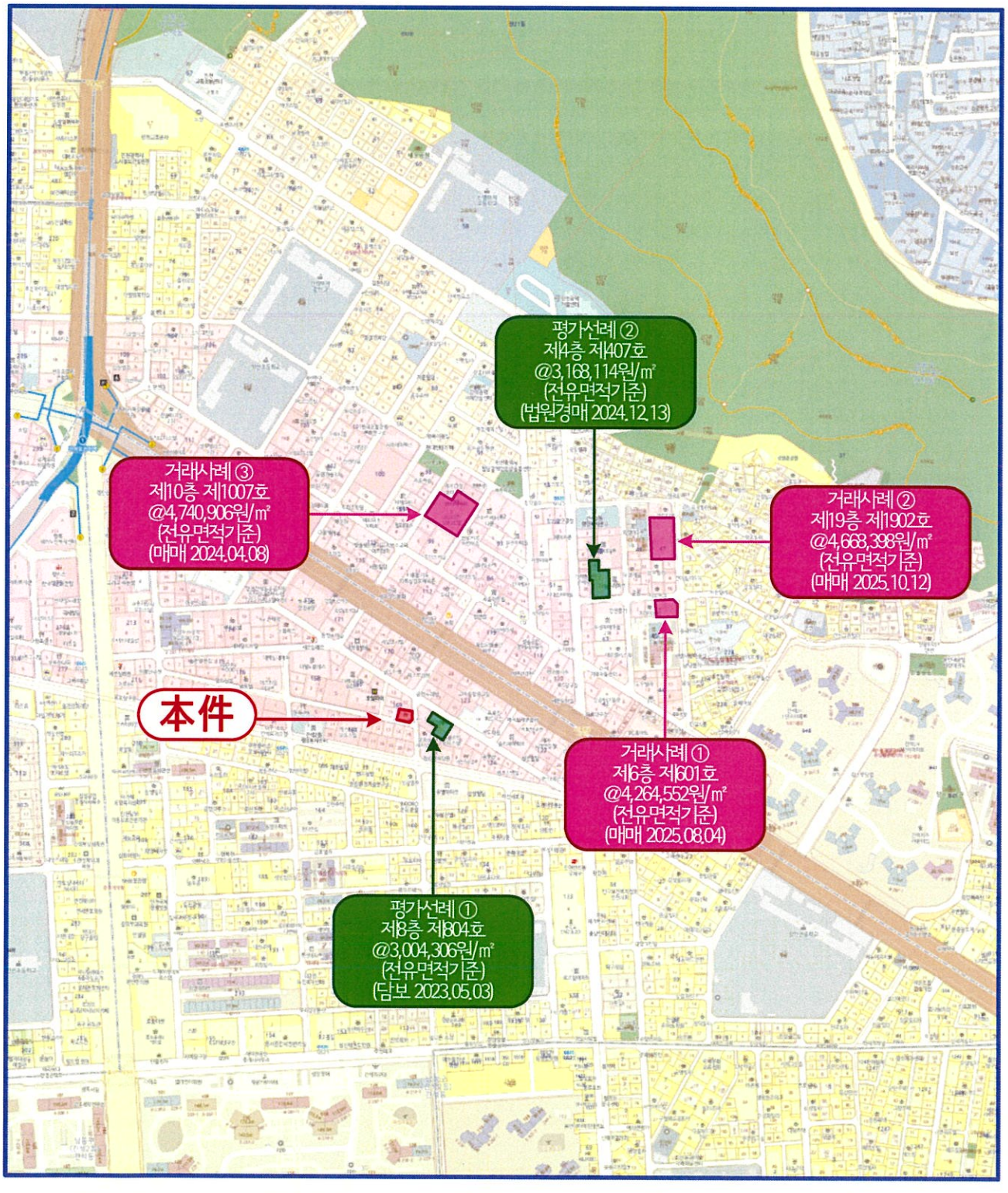
소재지	인천광역시 남동구 간석동 169-16



DAEHWA

상 세 위 치 도

소재지	인천광역시 남동구 간석동 169-16



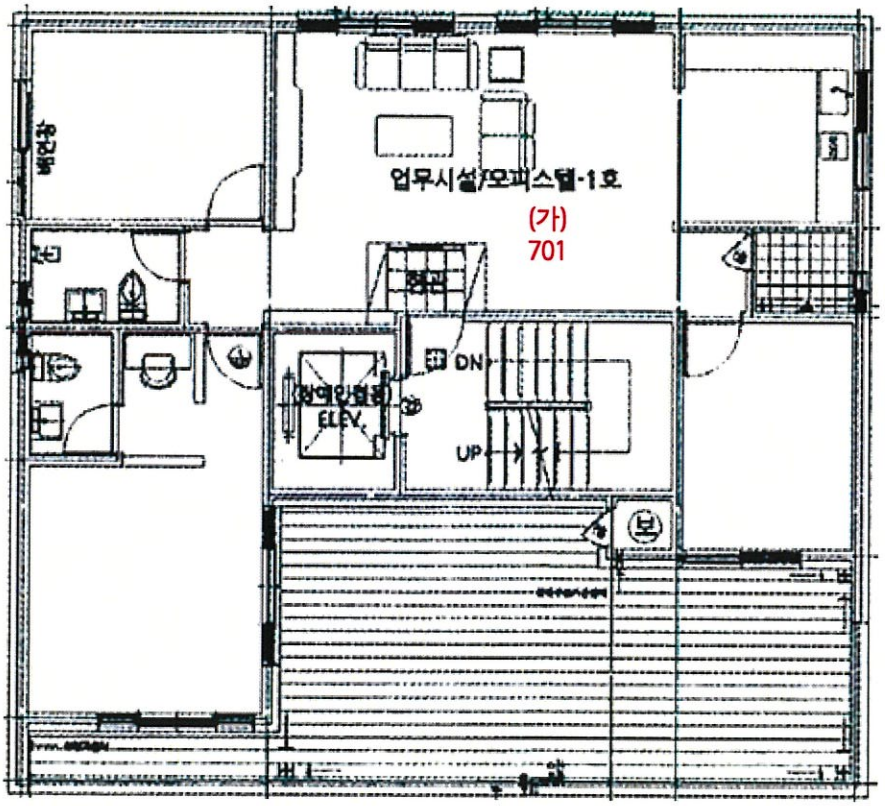
DAEHWA

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

N

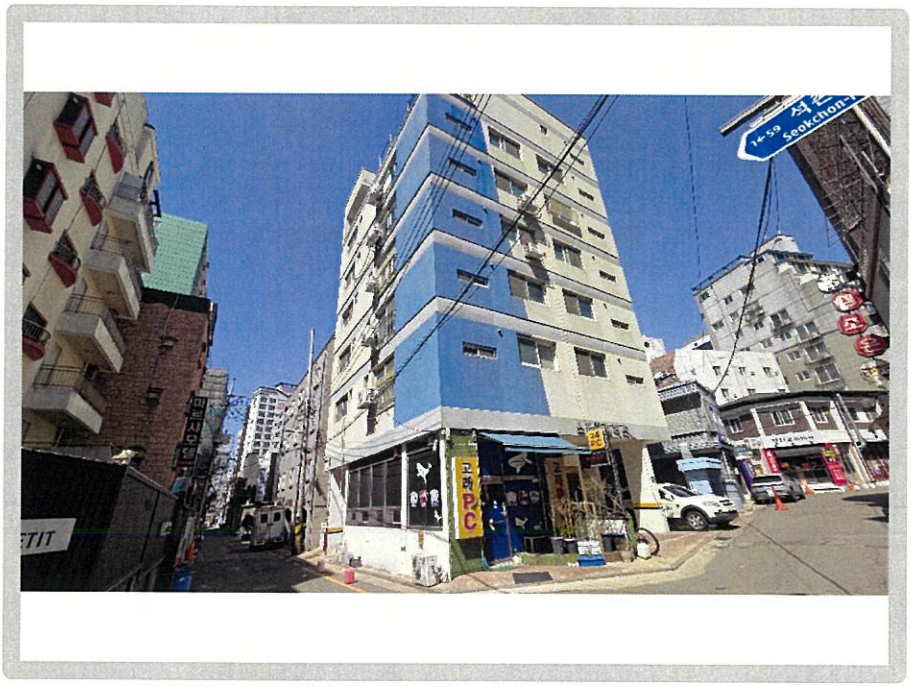
통칭:스마일플러스 제7층 제701호



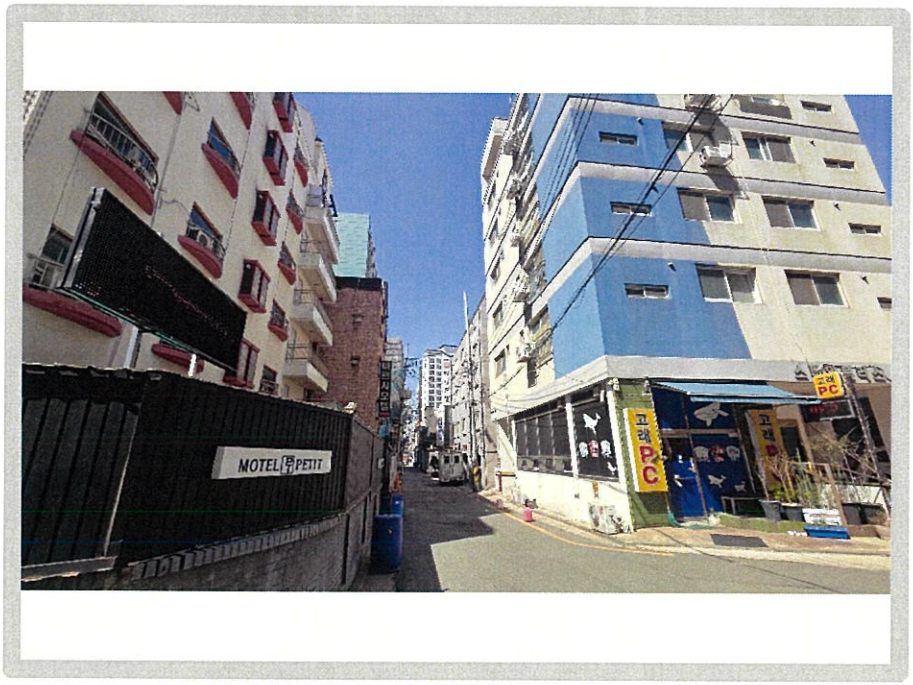
【 701호 호별배치도 및 내부구조도 】

※임대상황 : 임대미상임.

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 및 주위환경 】

문서확인번호: 1775-6112-2806-8447

시점확인 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202628200003482000　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 04/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

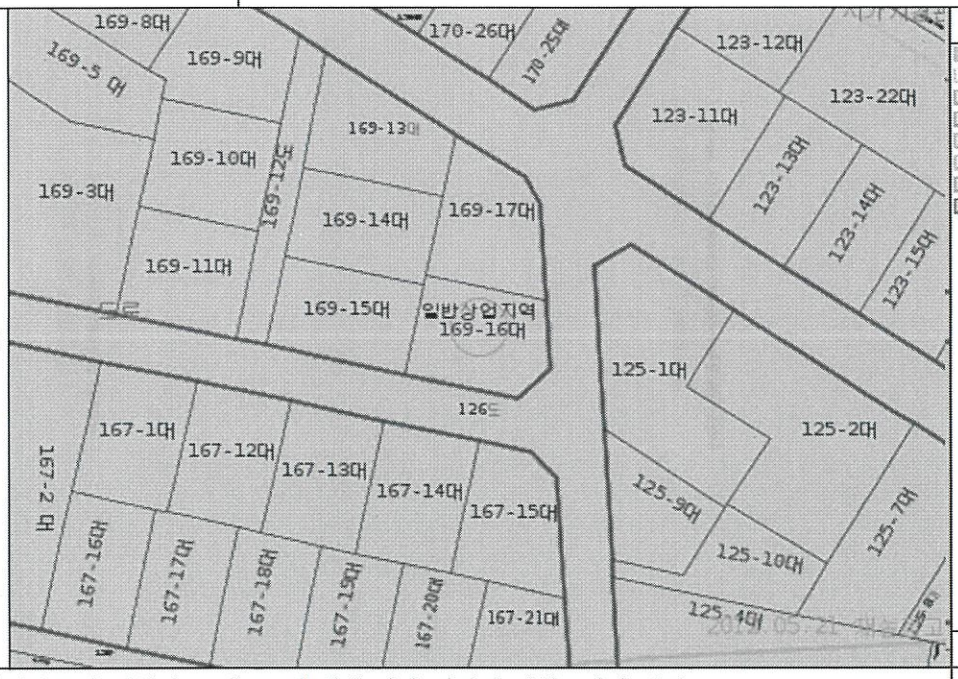
신청인	성명	유현준	주소	경기도 성남시 중원구 광명로 243-9,
			전화번호	010-4477-5448

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	인천광역시 남동구 간석동	169-16	대	202.2

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.))) [이하공란]

확인도면



축척 1/900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 04/ 08

인 천 광 역 시　남 동 구 청

남동구 청장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1201-2016-014324

[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년1월8일 부기	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 4월 8일 오전 10시43분42초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1201-2016-014324

[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2016년6월22일~~	~~인천광역시 남동구 간석동 169-16 [도로명주소] 인천광역시 남동구 석산로183번길 75~~	~~철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 오피스텔 지1층 22.47㎡ 1층 19.45㎡ 2층 142.76㎡ 3층 142.76㎡ 4층 142.76㎡ 5층 142.76㎡ 6층 142.76㎡ 7층 104.74㎡~~	
2	2016년9월20일	인천광역시 남동구 간석동 169-16 [도로명주소] 인천광역시 남동구 석산로183번길 75	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 오피스텔 지1층 22.47㎡ 1층 58.12㎡ 2층 142.76㎡ 3층 142.76㎡ 4층 142.76㎡ 5층 142.76㎡ 6층 142.76㎡ 7층 104.74㎡	증축

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 인천광역시 남동구 간석동 169-16	대	202.2㎡	2016년6월22일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 120202TON0120604G0101600810000143043000012442001112 **발급확인번호 AAPB-XTWX-3240** **발행일 2026/04/08**

[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년6월22일	제7층 제701호	철근콘크리트구조 82.91㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	~~1 소유권대지권~~		~~202.2분의 24.8~~	2016년6월17일 대지권 2016년6월22일 등기
2	1 소유권대지권		202.2분의 23.4	2016년8월23일 변경 규약변경 2016년8월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년6월22일 제179279호		소유자 이영순 650410-******* 인천광역시 남구 미추홀대로646번길 4(주안동)
2	소유권이전	2016년6월22일 제179280호	2016년6월22일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-5184호
2-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년1월8일 부기
3	~~압류~~	~~2019년12월19일 제501286호~~	~~2019년12월19일 압류(세입징수과-14711)~~	~~권리자 남동구(인천광역시) 2315~~

[집합건물] 인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	3번압류등기말소	2020년3월6일 제109315호	2020년3월6일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 4월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 120202TON0120604G0101600810000143043000324420011112 **발급확인번호 AAPB-XTWX-3240** **발행일 2026/04/08**

발급확인번호 : MAMY-AKAH-TEKV-ARMU-THYV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161580000194	고유번호	2820010200-3-01690016	명칭		호수/가구수/세대수	12호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 남동구 간석동	지번	169-16	도로명주소	인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)		
※대지면적	202.2 ㎡	연면적	899.13 ㎡	※지역	일반상업지역	※지구	방화지구	※구역	
건축면적	143.64 ㎡	용적률 산정용 연면적	876.66 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔	층수	지하: 1층, 지상: 7층
※건폐율	71.04 %	※용적률	433.56 %	높이	22.9 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	11.19 ㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	MDF실/계단실	22.47	주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	142.76
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점), 계단실	58.12	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	142.76
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	142.76	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	142.76
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	142.76	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	104.74

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 4월 8일

남동구청장

남동구 청사인 적인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMY-AKAH-TEKV-ARMU-THYV

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
인천광역시 남동구 간석동		12호/0가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
169-16		인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	이영순	19650410******
설계자	홍광철 홍건축사사무소	경기도-건축사사무소-621
공사감리자	강명수 성 건축사사무소	인천광역시-건축사사무소-453
공사시공자 (현장관리인)	한태헌 (주)현성종합건설	인천광역시-건축공사업-04-0767

※주차장

구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	8 대 83.6 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기

승용	비상용
1 대	대

※ 하수처리시설

형식	용량
부패탱크방법	50인용 9.24㎥

※ 급수설비(저수조)

구분	수량 및 총 용량
지상	개 ㎥
지하	개 ㎥

인허가 시기

허가일	2015.12.10.
착공일	2015.12.18.
사용승인일	2016.6.17.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부	내진능력
적용	
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L -2 m
기초형식 [✔] 지내력기초 20 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황

관리계획 수립 여부

건축물 관리점검 현황

종류	점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.6.17.	신규작성(신축)	2022.8.23.	축물대장 내진설계 여부 기재
2016.8.22.	건축과-42143(2016.08.22.)호에 의거 1층 제1종근린생활시설(소매점) 38.67㎡ 증축		건축과-21590(2022.8.23.)호에 의거 101호 표시변경[제1종근린생활시설(소매점)->제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)]
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건		

그 밖의 기재사항

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-AKAH-RFZK-RFJS-TURE

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220161580002529	고유번호	2820010200-3-01690016	명칭		호명칭	701
대지위치	인천광역시 남동구 간석동	지번	169-16	도로명주소	인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)		

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	82.91	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2016.6.22.
		- 이하여백 -			110111-2******			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	7층	철근콘크리트구조	계단실	15.525				
주	7층	철근콘크리트구조	WALL공유	5.49				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

남동구청장 직인

발급일자 : 2026년 4월 8일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220161580002529	고유번호	2820010200-3-01690016	명칭	호명칭 701
대지위치	인천광역시 남동구 간석동	지번	169-16	도로명주소	인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	7층	철근콘크리트구조	MDF실	1.362		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

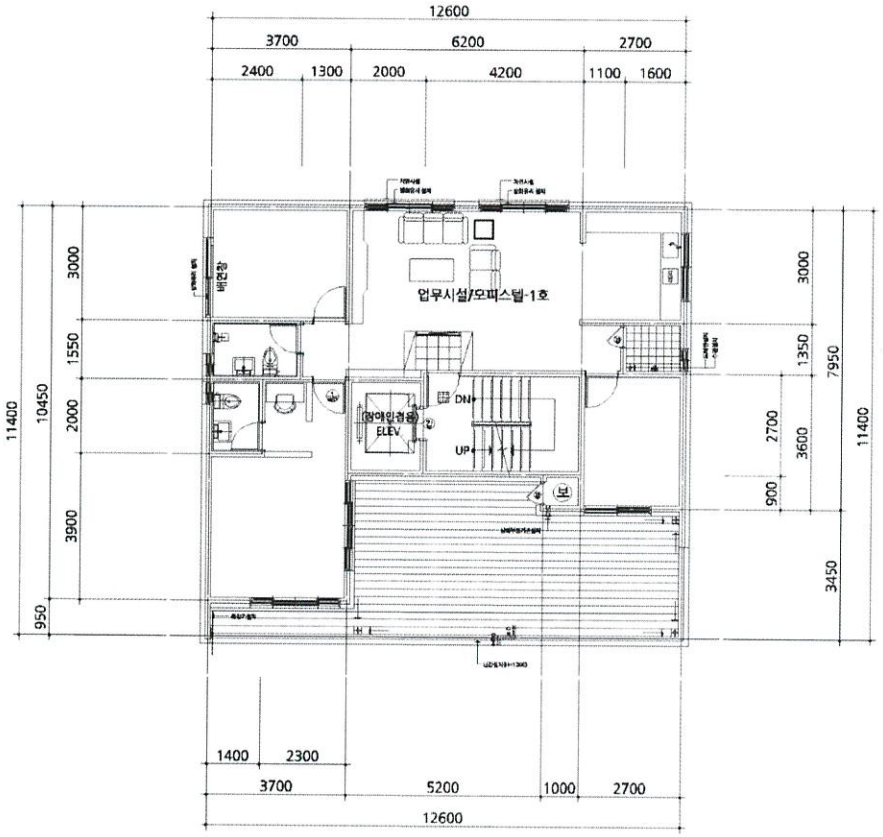
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.6.17.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120161580000194	2820010200-3-01690016		12호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
인천광역시 남동구 간석동	169-16	인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)

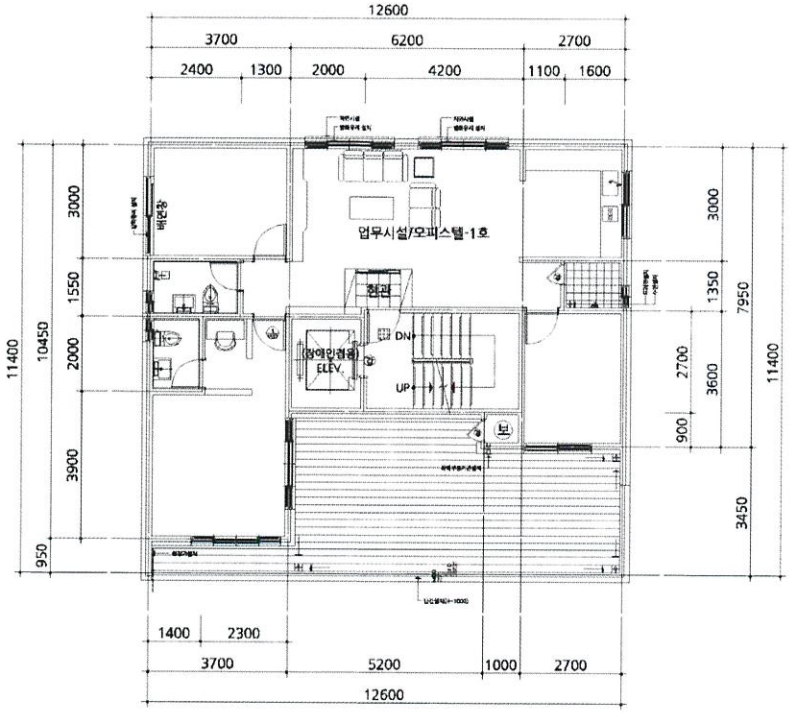


도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(7층)	1 : 150	홍광철(홍건축사사무소) (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220161580002529	고유번호	2820010200-3-01690016	명칭		호명칭	701
대지위치	인천광역시 남동구 간석동	지번	169-16	도로명주소	인천광역시 남동구 석산로183번길 75 (간석동)		



도면의 종류	평면도	축 척	1 : 150	도면 작성자	홍광철(홍건축사사무소) (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

대한민국 품질 50년 10대 FELLOW 기업

DAEHWA
대화감정평가법인

수 신 광명새마을금고이사장
참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 저희 (주)대화감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026-04-06자 귀 제 『10000000000016886925』 호로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부.
2. 청 구 서 1 부. 끝.

No. 발송 2026.04.09 (주)대화감정평가법인 동부지사

(주)대화감정평가법인 동부지사
지 사 장 장 호 근

담당 이정휘 담당평가사 김성진
시행 13-2604-2-0014 (2026.04.09.)
우 13496 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 37 한승베네피아오피스텔 205호 / HTTP://WWW.DHAPP.CO.KR
전화 031-603-5211 전송 031-603-9488 / daehwa13@kapaland.co.kr

DAEHWA

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 13-2604-2-0014호

광명새마을금고이사장 귀하

一金육십일만일천육백원整 (₩611,600.-)

2026-04-06 일자 귀 제 『10000000000016886925』 호로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 간석동 169-16 제7층 제701호 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에관한기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		435,680	◐ 평 가 수 수 료 ◑
실 비	여 비	96,400	250,000+ ((261,000,000-50,000,000) x261,000,000/261,000,000x11/10,000 x0.8) ≒435,680 ◎감정평가수수료 체계◎ 250,000원 + 5천만원 초과금액의 11/10,000 X 0.8
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	12,200	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩120,600	
합 계		**₩556,000.-**	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩55,600.-	
총 계		**₩611,600.-**	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		**₩611,600.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(260420014)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 새마을금고(동부): 9002-1766-0236-3 (예금주 :(주)대화감정평가법인 동부지사)

◈ 사업자번호 : 144-85-03911

(주)대화감정평가법인 동부지사

지 사 장 장 호 근

(TEL. : 031-603-5211 FAX. : 031-603-9488)

DAEHWA