

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사에인주택건설 소유물건
(2024타경38436)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 경신2024-0413

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.

경신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이항헌

감정평가액	일백이십삼억육천만원정(₩12,360,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사에인주택건설 (2024타경38436)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.17	2024.05.13 ~ 2024.05.17	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	24개호	구분건물	24개호	-	12,360,000,000
	토지	903.9 이	토지 하	- 여	- 백	건물에 포함평가
	합계					₩12,360,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 소사본동 소재 “소새울역” 북서측으로 약400미터 지점에 위치하는 공동주택(아파트) 제201호외 23개호와 토지에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 05.17 일임.

4. 감정평가방법

1) 본건 기호(3~26호)는 대지권이 미포함된 건물만의 평가이나 기호1,2호(일단지) 토지가 구분건물 기호(3~26호)의 실질상 소유권대지권의 목적인 토지로 등기사항전부증명서상 각 구분 건물의 소재지로 등재 되어 있으며 소유자가 동일한바, 추후 소유권대지권이 기호(3~26호)에 배분될 것을 전제로 건물과 적정 대지권을 포함 평가하였으며 토지(기호1,2호)는 별도로 평가하지 않음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(3~26호)는 기준시점 현재 사용승인이 되지 않아 집합건축물대장이 발급되지 않으며, 본건의 위치는 현황 및 ‘부천중앙새마을금고’ 에서 비치되었던 도면을 참고하여 확인하였으며 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 면적을 기준하여 평가하였음.
- 2) 본건은 “유치권행사중” 안내문이 건물에 부착되어 있으며 일부 호수는 유치권자가 점유중인 것으로 조사되니 경매진행시 참고바람.

II. 대상부동산의 개요

< 기호3 ~ 26 >

소 재 지		경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 1필지				
건물명, 동, 층, 호수		제2층 제201호외 23개호				
용 도		공동주택(아파트)		사용승인년도		미승인
기호	호 수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
3	제201호	아파트	70.56	-	-	미등재
4	제1001호	아파트	63.24	-	-	미등재
5	제301호	아파트	69.68	-	-	미등재
6	제601호	아파트	84.56	-	-	미등재
7	제701호	아파트	84.56	-	-	미등재
8	제702호	아파트	81.34	-	-	미등재

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	호 수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
9	제801호	아파트	84.56	-	-	미등재
10	제902호	아파트	76.84	-	-	미등재
11	제204호	아파트	87.01	-	-	미등재
12	제302호	아파트	71.64	-	-	미등재
13	제402호	아파트	71.55	-	-	미등재
14	제404호	아파트	68.64			미등재
15	제802호	아파트	81.34			미등재
16	제901호	아파트	80.96			미등재
17	제401호	아파트	65.02			미등재
18	제403호	아파트	76.61			미등재
19	제1002호	아파트	62.26			미등재
20	제203호	아파트	88.44			미등재
21	제303호	아파트	85.36			미등재
22	제304호	아파트	84.08			미등재
23	제501호	아파트	99.44			미등재
24	제502호	아파트	101.22			미등재
25	제602호	아파트	81.34			미등재
26	제202호	아파트	71.68	-	-	미등재

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

본건과 인근지역 내에 유사한 공동주택의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용 승인년도
#1	소사본동 217-18외	메종드 라피네	3층/ 30*호	76.62	39.58	495,000	등기사항 전부증명 서	2024.03.17
								2023년

3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “경기도 부천시 소사구 아파트 매매가격 지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 95.1(적용:2024.02)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 :94.8(적용:2024.04)
- ▶ 시점 수정치 : 94.8/95.1≒ 0.99685

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인비교 항목

요인 구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인비교 항목

본건 기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
3 (201호)	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				
4 (1001호)	#1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.15
		본건은 다락방의 소재로 사례대비 가치형성요인 다소 우세함.				
5 (301호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
6 (601호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 호별요인 다소 우세함.				
7 (701호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
8 (702호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
9 (801호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
10 (902호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 총별 효용도 등에서 호별요인 다소 우세함.				
11 (204호)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
12 (302호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
13 (402호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건 기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
14 (404호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
15 (802호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 층별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
16 (901호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 층별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
17 (401호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
18 (403호)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
		본건과 사례는 가치형성요인 대체로 대등함.				
19 (1002호)	#1	1.00	1.00	1.12	1.00	1.12
		본건은 다락방 소재로 사례대비 가치형성요인 다소 우세함.				
20 (203호)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
		본건은 사례 대비 층별 효용도 등에서 가치형성요인 열세함.				
21 (303호)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
		본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				
22 (304호)	#1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98
		본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				
23 (501호)	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
		본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				
24 (502호)	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
		본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				
25 (602호)	#1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		본건은 사례대비 층별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 우세함.				
26 (202호)	#1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.97
		본건은 사례대비 층별 효용도 등에서 가치형성요인 다소 열세함.				

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 시산가액

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
						결정가격
3	495,000,000	1.00	0.99685	0.97	70.56/76.62	440,781,000
						441,000,000
4	495,000,000	1.00	0.99685	1.15	63.24/76.62	468,362,000
						468,000,000
5	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	69.68/76.62	448,746,000
						449,000,000
6	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	84.56/76.62	571,803,000
						572,000,000
7	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	84.56/76.62	571,803,000
						572,000,000
8	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	81.34/76.62	550,029,000
						550,000,000
9	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	84.56/76.62	571,803,000
						572,000,000
10	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	76.84/76.62	519,600,000
						520,000,000
11	495,000,000	1.00	0.99685	0.95	87.01/76.62	532,335,000
						532,000,000
12	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	71.64/76.62	461,369,000
						461,000,000
13	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	71.55/76.62	460,789,000
						461,000,000
14	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	68.64/76.62	442,048,000
						442,000,000
15	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	81.34/76.62	550,029,000
						550,000,000
16	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	80.96/76.62	547,460,000
						547,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
						결정가격
17	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	65.02/76.62	418,735,000
						419,000,000
18	495,000,000	1.00	0.99685	1.00	76.61/76.62	493,376,000
						493,000,000
19	495,000,000	1.00	0.99685	1.12	62.26/76.62	449,076,000
						449,000,000
20	495,000,000	1.00	0.99685	0.95	88.44/76.62	541,084,000
						541,000,000
21	495,000,000	1.00	0.99685	0.98	85.36/76.62	538,732,000
						539,000,000
22	495,000,000	1.00	0.99685	0.98	84.08/76.62	530,654,000
						531,000,000
23	495,000,000	1.00	0.99685	0.97	99.44/76.62	621,191,000
						621,000,000
24	495,000,000	1.00	0.99685	0.97	101.22/ 76.62	632,311,000
						632,000,000
25	495,000,000	1.00	0.99685	1.05	81.34/76.62	550,029,000
						550,000,000
26	495,000,000	1.00	0.99685	0.97	71.68/76.62	447,777,000
						448,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
소사본동 219-2	프라우드 아파트	10층/ 1003호	65.8	34.96	경매	424,000,000	2023.04.18
							2021년
소사본동 219	제이엔 팰리스	8층/ 801호	84.6	40.9597	경매	468,000,000	2024.01.08
							2017년
소사본동 173	프라우드	7층/ 702호	62.04	30.24	담보	402,000,000	2023.09.27
							2022년
소사본동 217-18	메종드 라피네	4층/ 402호	67.31	34.773	담보	450,000,000	2024.03.25
							2023년

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료, 평가목적 및 기준시점 당시의 당해 지역의 유사부동산의 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

기 호	호 수	용 도	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
3	제201호	아파트	70.56	441,000,000
4	제1001호	아파트	63.24	468,000,000
5	제301호	아파트	69.68	449,000,000
6	제601호	아파트	84.56	572,000,000
7	제701호	아파트	84.56	572,000,000
8	제702호	아파트	81.34	550,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

9	제801호	아파트	84.56	572,000,000
10	제902호	아파트	76.84	520,000,000
11	제204호	아파트	87.01	,532,000,000
12	제302호	아파트	71.64	461,000,000
13	제402호	아파트	71.55	461,000,000
14	제404호	아파트	68.64	442,000,000
15	제802호	아파트	81.34	550,000,000
16	제901호	아파트	80.96	547,000,000
17	제401호	아파트	65.02	419,000,000
18	제403호	아파트	76.61	493,000,000
19	제1002호	아파트	62.26	449,000,000
20	제203호	아파트	88.44	541,000,000
21	제303호	아파트	85.36	539,000,000
22	제304호	아파트	84.08	531,000,000
23	제501호	아파트	99.44	621,000,000
24	제502호	아파트	101.22	632,000,000
25	제602호	아파트	81.34	550,000,000
26	제202호	아파트	71.68	448,000,000
합 계	-	-	-	12,360,000,000

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호					
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11	대	858.8	904.2	-	기호(3-26)에 포함평가
2.	동 소 234-45	대	45.1			
3.	1동의 건물의 표시					
	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45	공동주택 (아파트)				
	철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층					
	전유부분의 건물의 표시					
	제2층 제201호 철근콘크리트조		70.56	70.56	441,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				배분내역		
				토 지 :	176,400,000	
				건 물 :	264,600,000	
4.	1동의 건물의 표시					
	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45	공동주택 (아파트)				
	철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층					

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
5.	전유부분의 건물의 표시	공동주택 (아파트)	63.24	63.24	468,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	제10층 제1001호 철근콘크리트조			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 187,200,000 280,800,000	
	1동의 건물의 표시					
	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45					
	철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층					
	전유부분의 건물의 표시					
	제3층 제301호 철근콘크리트조		69.68	69.68	449,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 269,400,000	

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
6.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제6층 제601호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	84.56	84.56	572,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 228,800,000 343,200,000	
7.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제7층 제701호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	84.56	84.56	572,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
8.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제7층 제702호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	81.34	토지·건물	배분내역 토 지 : 228,800,000 건 물 : 343,200,000	
				81.34		
9.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층	공동주택 (아파트)	81.34	토지·건물	배분내역 토 지 : 220,000,000 건 물 : 330,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				81.34		

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
10.	전유부분의 건물의 표시 제8층 제801호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	84.56	84.56	572,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제9층 제902호 철근콘크리트조		76.84	76.84	520,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 228,800,000 343,200,000	
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 208,000,000 312,000,000	

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
11.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제2층 제204호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	87.01	87.01	532,000,000 배분내역 토 지 : 212,800,000 건 물 : 319,200,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
12.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층	공동주택 (아파트)				

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호					
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
13.	전유부분의 건물의 표시 제3층 제302호 철근콘크리트조		71.64	71.64	461,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층		공동주택 (아파트)			
14.	전유부분의 건물의 표시 제4층 제402호 철근콘크리트조		71.55	71.55	461,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45				토지·건물 토 지 : 184,400,000 건 물 : 276,600,000	

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
15.	철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제4층 제404호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	68.64	68.64	442,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2) 배분내역 토 지 : 176,800,000 건 물 : 265,200,000
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제8층 제802호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	81.34	81.34	550,000,000	
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 220,000,000 330,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
16.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제9층 제901호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	80.96	80.96	547,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2) 배분내역 토 지 : 218,800,000 건 물 : 328,200,000
17.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제4층 제401호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	65.02	65.02	419,000,000	

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
18.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제4층 제403호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	76.61	토지·건물	배분내역 토 지 : 167,600,000 건 물 : 251,400,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				76.61		
19.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층	공동주택 (아파트)				

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
20.	전유부분의 건물의 표시 제10층 제1002호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	62.26	62.26	449,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층				배분내역 토지·건물 : 179,600,000 토지 : 269,400,000 건물 :	
21.	전유부분의 건물의 표시 제2층 제203호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	88.44	88.44	541,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45				배분내역 토지·건물 : 216,400,000 토지 : 324,600,000 건물 :	

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
23.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제5층 제501호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	99.44	99.44	621,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 248,400,000 372,600,000	
24.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제5층 제502호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	101.22	101.22	632,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
25.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층 전유부분의 건물의 표시 제6층 제602호 철근콘크리트조	공동주택 (아파트)	81.34	토지·건물	배분내역 토 지 : 252,800,000 건 물 : 379,200,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				81.34		
26.	1동의 건물의 표시 경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11, 234-45 철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층	공동주택 (아파트)				

(아파트)평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호
건 물 명	주식회사에인주택건설 소유물건(2024타경38436)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	전유부분의 건물의 표시					
	제2층 제202호 철근콘크리트조		71.68	71.68	448,000,000	적정대지권 포함평가 (기호1,2)
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	179,200,000	
				건 물 :	268,800,000	
	합 계				₩12,360,000,000.-	
		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

본건은 경기도 부천시 소사본동 소재 '소새울역' 북서측으로 약400미터 지점에 위치하며 주위 일대는 동류형의 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트슬래브지붕 지상10층건 내의 2층 201호외 23개호로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 및 인조석붙임등 마감.

내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.

창호 : 하이새시창호 등임.상

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단으로 부정형 토지로서 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약6미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 가축사육제한구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

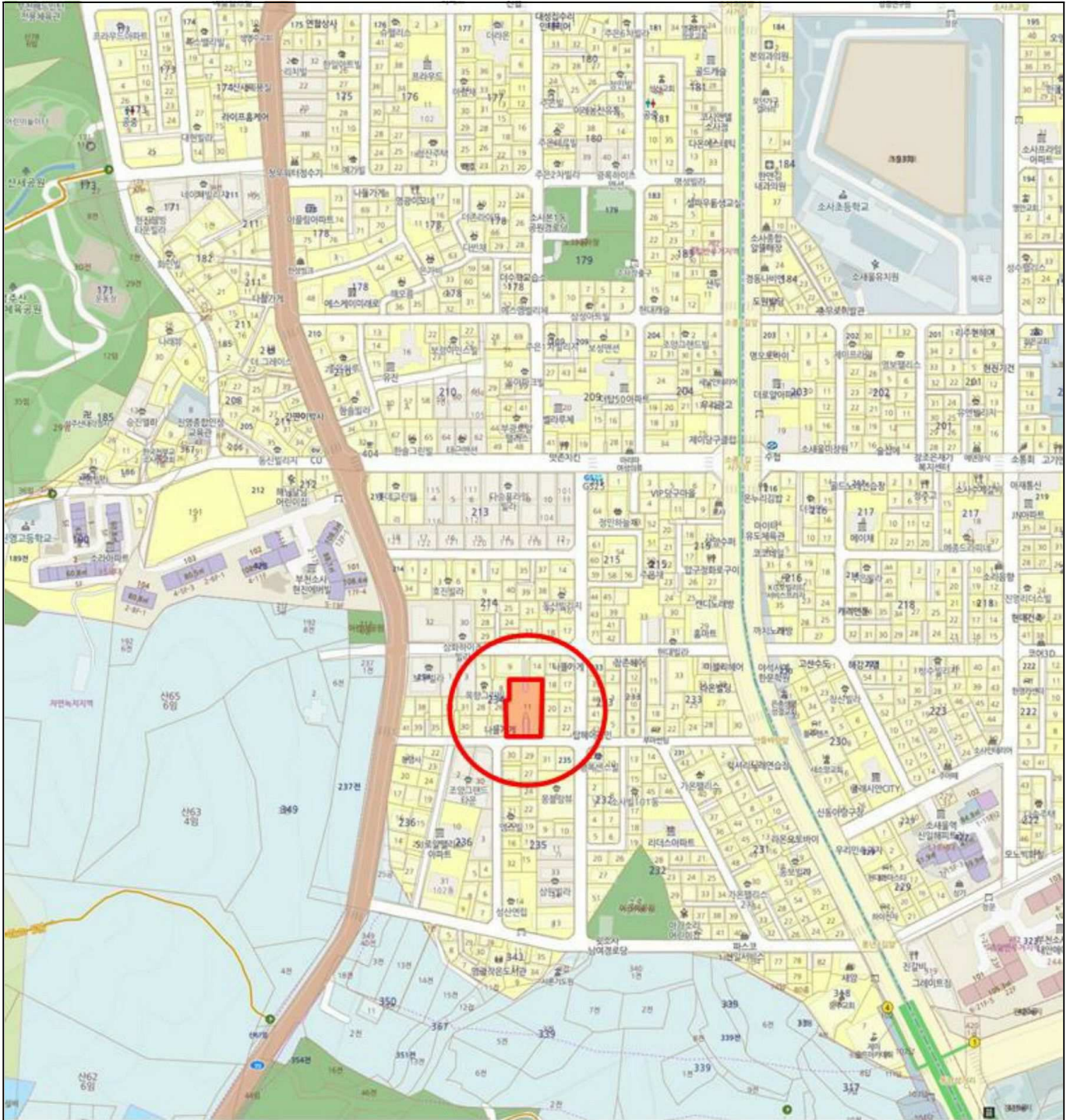
임대관계는 미상임.

위치도



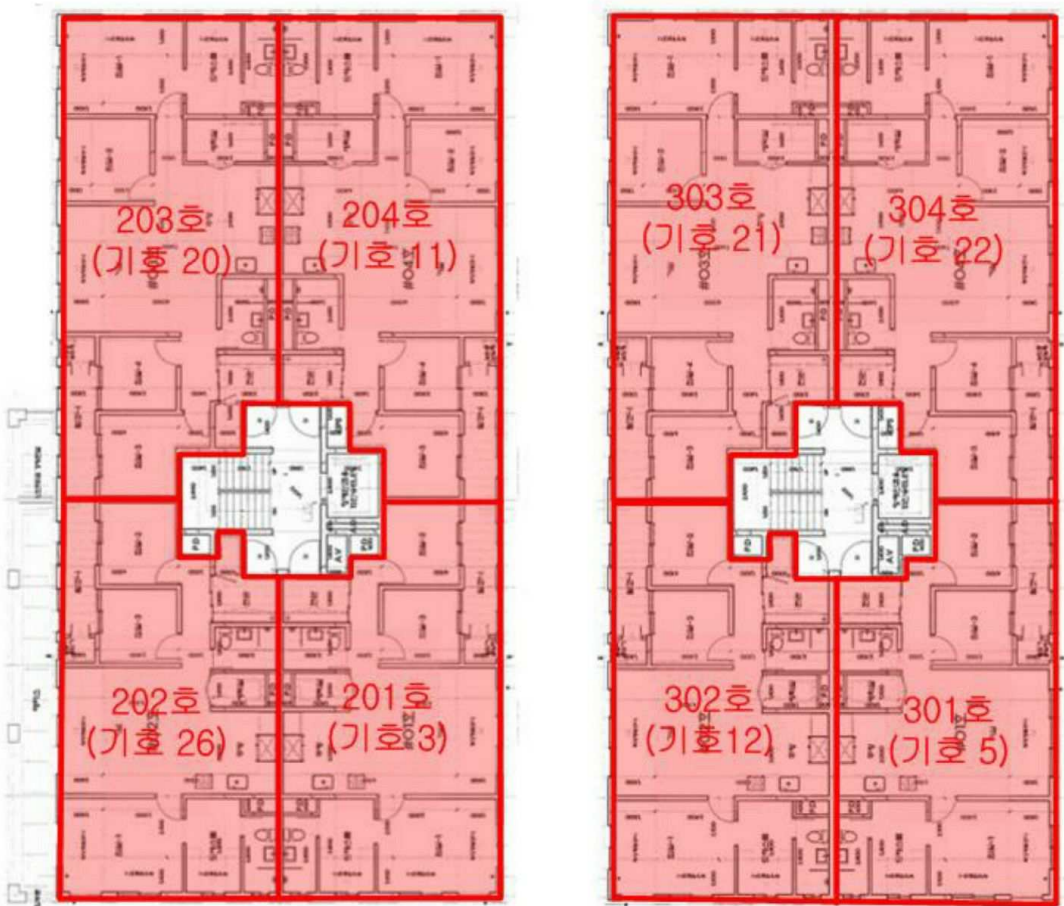
소재지

경기도 부천시 소사구 소사본동 234-11외 제2층 제201호외 23개호



건물개황도

< 호별 배치도 >

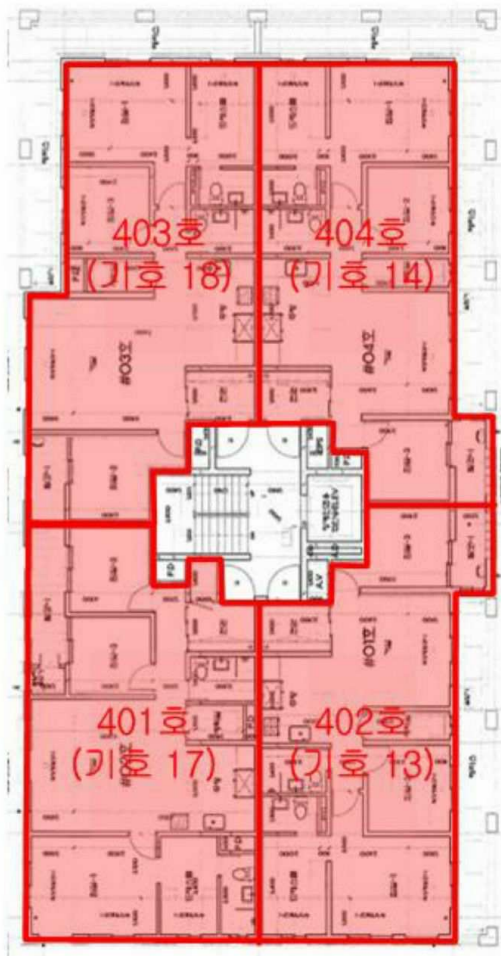


< 2층 >

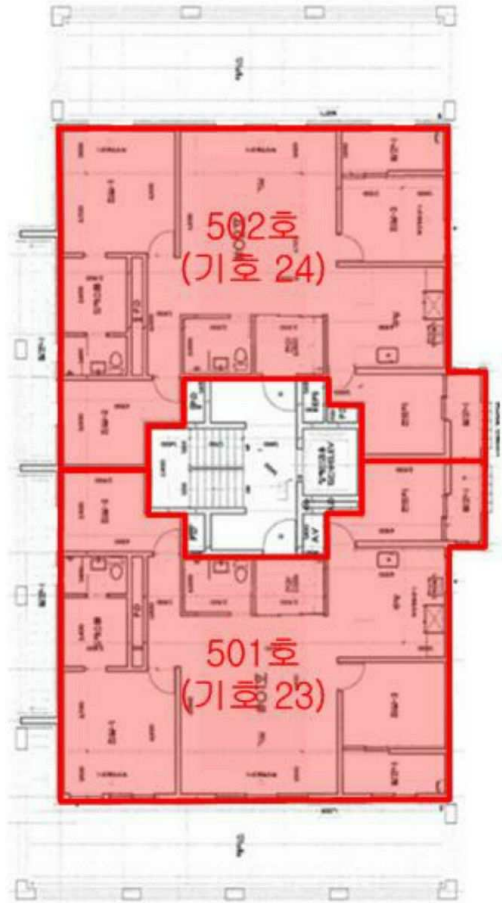
< 3층 >

건물개황도

< 호별 배치도 >



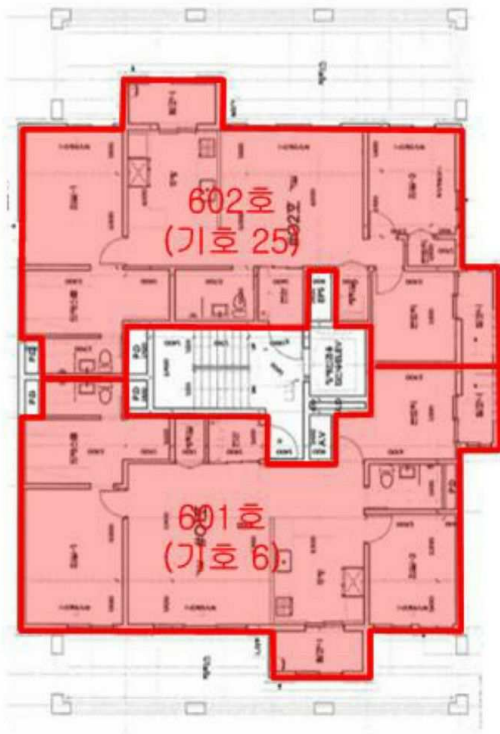
< 4층 >



< 5층 >

건물개황도

< 호별 배치도 >



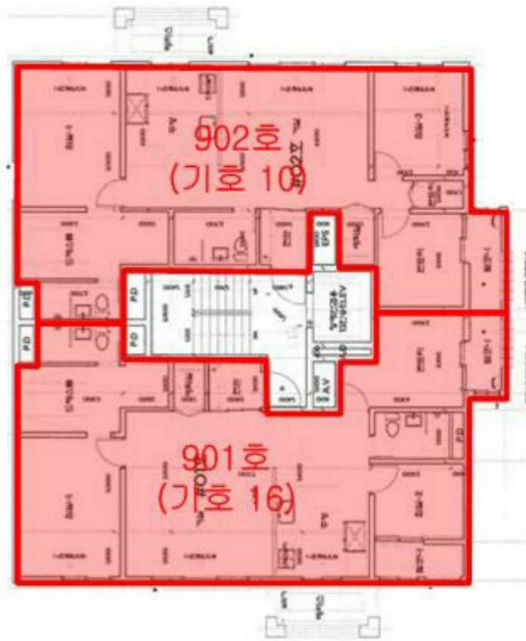
< 6층 >



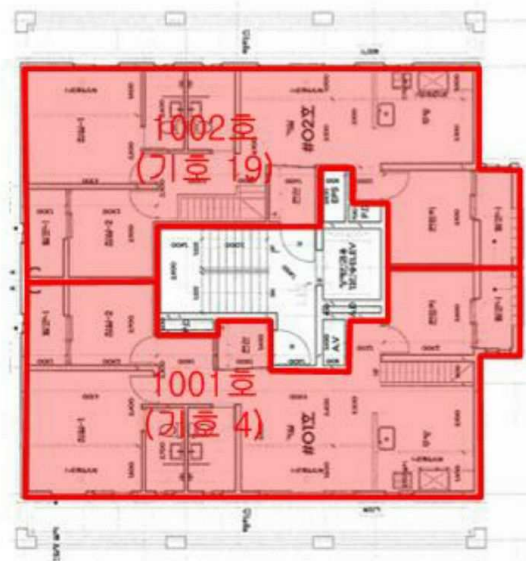
< 7, 8층 >

건물개황도

< 호별 배치도 >



< 9층 >



< 10층 >



< >



< >



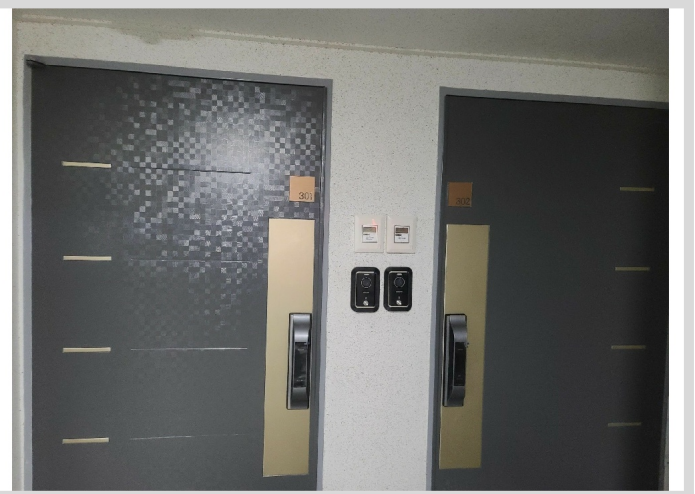
< >



201 (3), 202 (26)



203 (20), 204 (11)



301 (5), 302 (12)



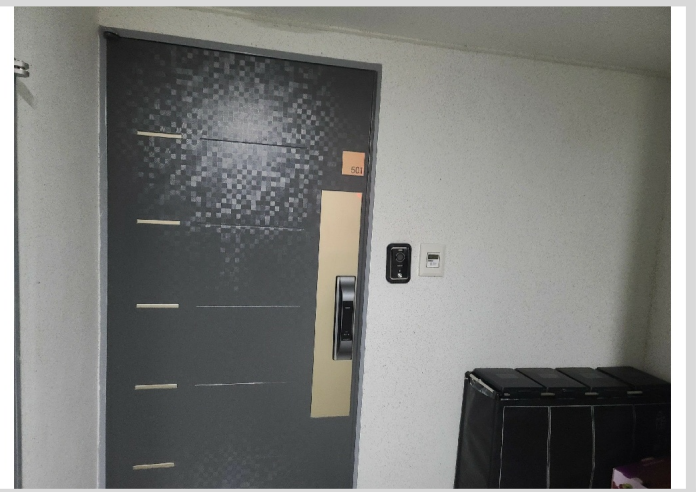
303 (21), 304 (22)



401 (17), 402 (13)



403 (18), 404 (14)



501 (23)



502 (24)



601 (6)



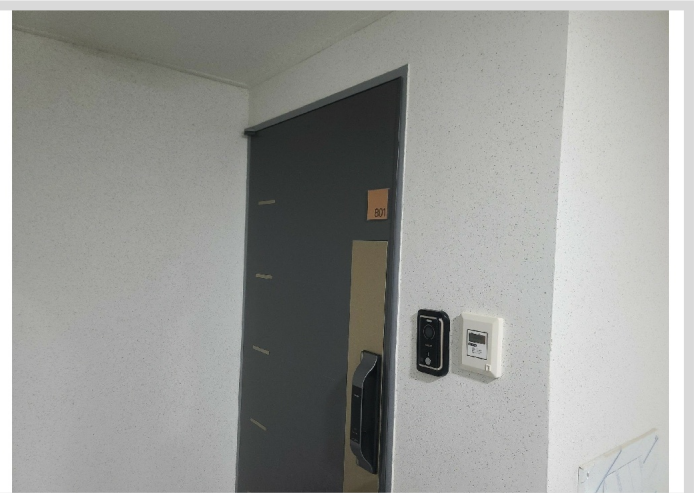
602 (25)



701 (7)



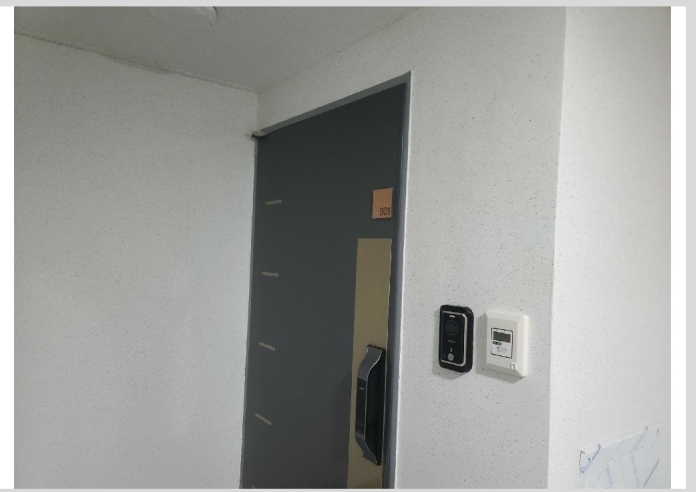
702 (8)



801 (9)



802 (15)



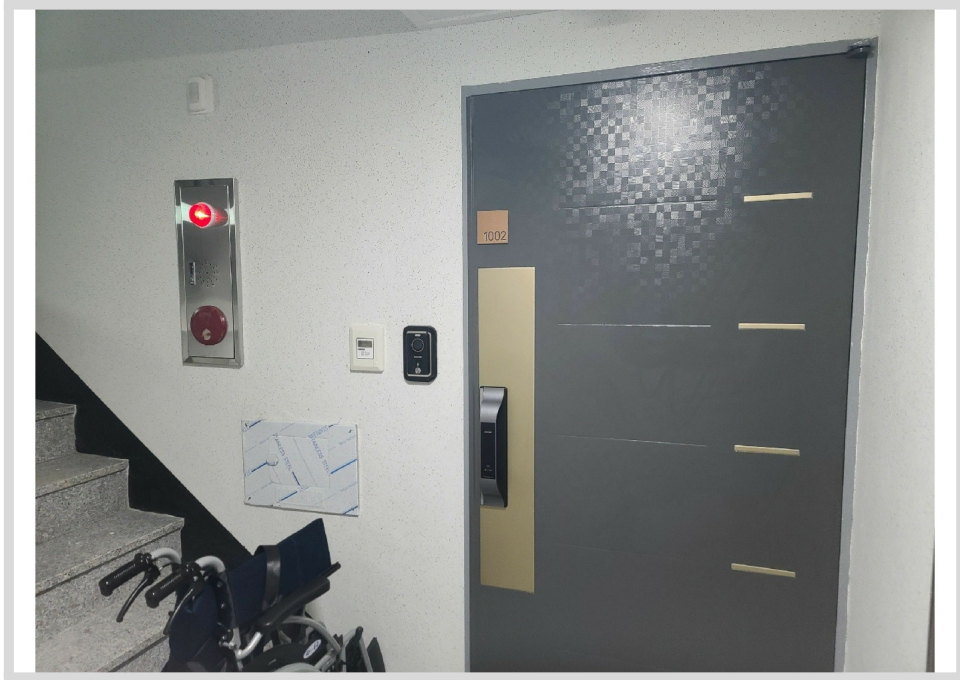
901 (16)



902 (10)



1001 (4)



1002 (19)



1001 , 1002