감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
건 명	서영호 소유물건(2026타경30438)
감정서번호	IJ-260223-1

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

인진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 현 석

감정평가액	**일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서영호 (2026타경30438)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.23	2026.02.23	2026.02.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	179,000,000 백
	합 계					₩179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 송내 소재 “부천송일초등학교” 동측 인근에 위치하는 아파트로, 인천지방법원 부천지원의 경매목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.02.23.임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

(1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2). 본건은 표준적인 이용상황, 건축물현황도 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 감정서를 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 송내동 389-8 (중동로 34)				
건물명, 층, 호수	로얄아파트 가동 5층 509호				
용도	아파트	사용승인일	1985.12.28		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	39.42	5.4 (각층)	44.82	32.6	88%

3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	송내동 389-8	로얄아파트 나동	4/40*	39.12	32.35	174,000	한국 부동산원	2024.04.08
								1985

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국감정원 발표하는 주요지역별 유형별 주택가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 서해안권 부천시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 97.9 (2024.03)
▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.7 (2026.01)
▶ 시점 수정치 : 99.7/97.9 ÷ 1.01839
*2026년 01월 이후 미발표

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업· 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	동일 단지인 바 본건과 사례의 외부요인은 동일함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형),단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례의 건물요인은 동일함.
개별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별),전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건과 사례의 개별요인은 동일함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
174,000,000	1.00	1.01839	1.000	39.42/39.12	179,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	160,000,000원~180,000,000원 내외수준

2. 인근의 평가전례 및 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	유형	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인일
본	건	평가	전	례	경매평가	180,000	2024.12.23 1985
송내동 389-8	로얄아파트 나동	1/10*	39.12	32.35	거래사례	169,000	2024.11.27 1985
송내동 389-8	로얄아파트 가동	2/21*	39.42	32.6	거래사례	170,000	2022.01.27 1985

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합 참작하여, ₩179,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 소사구 송내동 389-8 (중동로 34)
건 물 명	로얄아파트 가동

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 부천시 소사구 송내동 389-8 로얄아파트 가동					
	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층	아파트 가동				
	1층~5층 각		446.52			
	지하대피소		467.82			
	(전유부분의 건물의 표시) 5층 509호 철근콘크리트조스라브		39.42	39.42	179,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1.경기도 부천시 소사구 송내동 389-8	대	1,801.9			
	2.동 소 389-11	대	1,115.2			
	대지권의종류:1,2.소유권		32.6			
	대지권의비율:1,2.		2,917.1x--- 2,917.1	32.6		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**125,300,000**	
				건 물 :	**53,700,000**	
	합 계				₩179,000,000.-	
		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 소사구 송내동 소재 "부천송일초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(1호선 "중동역")이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트구조 슬래브지붕 5층 건내 5층 509호로서(사용승인일: 1985.12.28)
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 벽지 등 마감
창호: 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비 및 난방설비 등을 구비하고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

송내동 389-8:
제2종일반주거지역,지구단위계획구역(송내 역세권 지구단위계획구역),중로3류(폭 12m~15m)(중로3-4호선)(접합),가축사육제한구역(전부제한구역),상대보호구역(부천공고-부천교육지원청문의),상대보호구역(송일초-부천교육지원청문의),과밀억제권역.
중점경관관리구역,토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역,대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.)).

송내동 389-11:
제2종일반주거지역,지구단위계획구역(송내 역세권 지구단위계획구역),가축사육제한구역(전부제한구역),상대보호구역(부천공고-부천교육지원청문의),상대보호구역(송일초-부천교육지원청문의),과밀억제권역.
중점경관관리구역,토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역,대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1). 임대관계: 미상임.
2). 기타사항: 없 음.

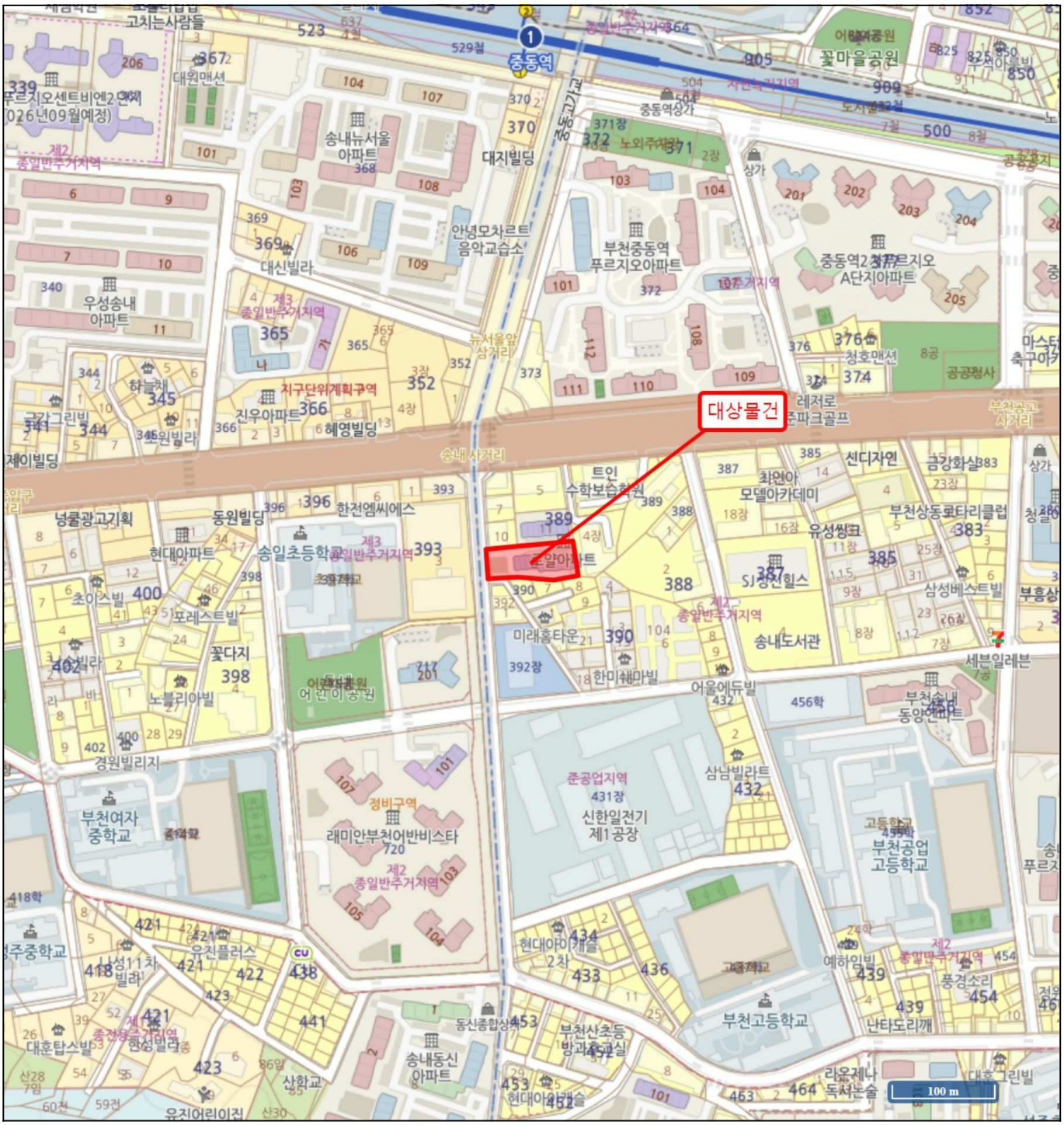
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 소사구 송내동 389-8 로얄아파트 가동 5층 509호



위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 소사구 송내동 389-8 로얄아파트 가동 5층 509호

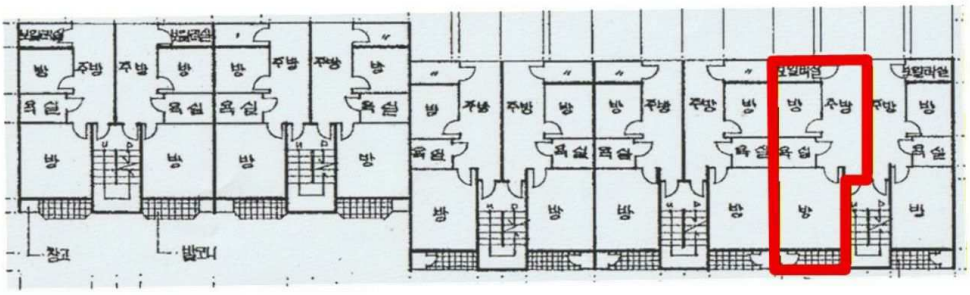


건 물 개 황 도

None Scale

< 호 별 배 치 도 >

501 ~ 508 509 510



본건 < 로얄아파트 가동 **5**층 **509**호 >


가


로 열
가


9 가 10


509