

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 송인성 소유물건(2025타경63641)

의뢰인 : 의정부지방법원 고양지원  
사법보좌관 문병식

감정서번호 : 250715-02-3101



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

TEL. 031-974-3345 FAX. 031-965-3953



# (구분건물) 감정평가표

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인  
경기북부지사  
지사장 엄정효



감정평가사  
엄정효

엄정효 (Handwritten signature)



감정평가액	구역일천육백만원정 (₩916,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 문병식		감정평가 목적	경매		
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송인성 (2025타경63641)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 16	2025. 07. 15 ~ 2025. 07. 16	2025. 07. 17	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	916,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩916,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	황덕식	황덕식 (Handwritten signature)			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 일산동구 장항동 소재 '한류초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '라몬테 이탈리아노' 제1층 제105호에 대한 의정부지방법원 고양지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 15일 ~ 2025년 7월 16일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(40%)과 건물가액(60%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2024.11. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테 이탈리아노 제1층 제105호		
도로명주소	경기도 고양시 일산동구 연리지로 51 (장항동)		
	주용도	판매시설, 제1,2종근린생활시설 107개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.01.31	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 5층
		연면적	12,435.45 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 1/105호	상점(소매점)	50.02	53.12	103.14	25.98	48.50
합계 (1개호)			50.02	53.12	103.14	25.98	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	장항동 1800	1/1**	제1종 근린생활시설 (소매점)	51.23	105.64	850,000,000 (@16,591,840)	2024.02.23 (2019.01.31)	-
#2	대화동 2307-16	1/1**	제1종근린생 활시설 (소매점)	36.5145	69.7827	686,734,500 (@18,807,172)	2023.06.15 (2021.02.08)	-
#3	대화동 2603	판매시설/ 1/1**	판매시설 (상점)	42.0128	100.6706	926,450,800 (@22,051,631)	2023.09.25 (2019.02.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.  
 < 사례 #3 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 집합상가	-6.969% (0.93031)	거래시점 / 기준시점	2023.09.25/ 2025.07.16
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 일산동구 2020년 04분기 : -0.97 (2020년 04분기 자료)
		산식	$(1 - 0.0097 \times 661 \div 92) \approx 0.93031$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 접근성, 편의성, 성숙도 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.05	본건은 사례대비 대지권 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.893	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	1/105	50.02	#3	22,051,631	1.000	0.93031	0.893	18,319,763	916,354,545	916,000,000
합계		50.02	-	-	-	-	-	-	-	916,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	일반 상가지대	소로변	15,000,000-20,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	장항동 1800 1/105	판매시설( 상점)	50.02	103.14	981,000,000 (@19,612,155)	2023.05.12	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	장항동 1800 1/1**	판매시설 (상점)	50.02	103.14	965,000,000	2024.03.15 (2019.01.31)	법원경매
					(@19,292,283)		
(3)	장항동1784 상가/1/1**	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	54.27	108.5267	1,100,000,000	2022.12.23 (2019.09.26)	법원경매
					(@20,269,025)		
(4)	장항동1782 상가/1/1**	제1종 근린생활시설	46.8527	120.5409	756,000,000	2025.01.16 (2018.11.20)	담보
					(@16,135,676)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

용도별	경기 고양시 일산동구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	10,639,310,000	5,924,036,780	55.7	77	20	26.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제1층 제105호	50.02	25.98	916,000,000
합계		50.02	25.98	916,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

---



---

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		라몬테 이탈리아노 제1층 제105호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경기도 고양시 일산동구 장항동	1800 라몬테 이탈 리아노	판매시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	1,754.33			
	경기도			2층	1,799.34			
	고양시			3층	1,786.4			
	일산동구			4층	1,656.06			
	연리지로			5층	829.99			
	51			지1층	2,282.32			
				지2층	2,327.01			
	동소	1800	대	일반상업지역	3,132.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	50.02	50.02	916,000,000	비준가액, 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 103.14㎡
			1소유권/대지권	25.98				
				-----	25.98			
				3,132.7				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 366,400,000 549,600,000		
<b>합 계</b>						<b>₩916,000,000.-</b>		
			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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 고양시 일산동구 장항동 소재 "한류초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무.상업 혼합의 미성숙지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 주위에 노선버스정류장 및 수도권광역급행열차(GTX-A) 킨텍스 역이 소재하는 등 대중교통수단 보통임

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상5층 건물 중 1층 제105호로서,  
 외벽 : 석재 및 적벽돌 및 몰탈위 페인트 마감 등  
 내벽 : 몰탈위 페인트 마감 등  
 창호 : 프레임 창호 마감 등

### (4) 이용상태

공부상 판매시설(상점)이나 현황 공실임.

### (5) 설비내역

기본위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 시스템 냉난방설비, 승강기 설비 등 갖추.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 상업용 건물부지로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 차량출입 가능한 폭 약 10m 포장도로 및 북측으로 폭 약 10m의 보행자도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m-12m)(접함), 가축사육제한구역, 도시개발구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테이탈리아노 제1층 제105호



[ 범례 ]

■ 본 건

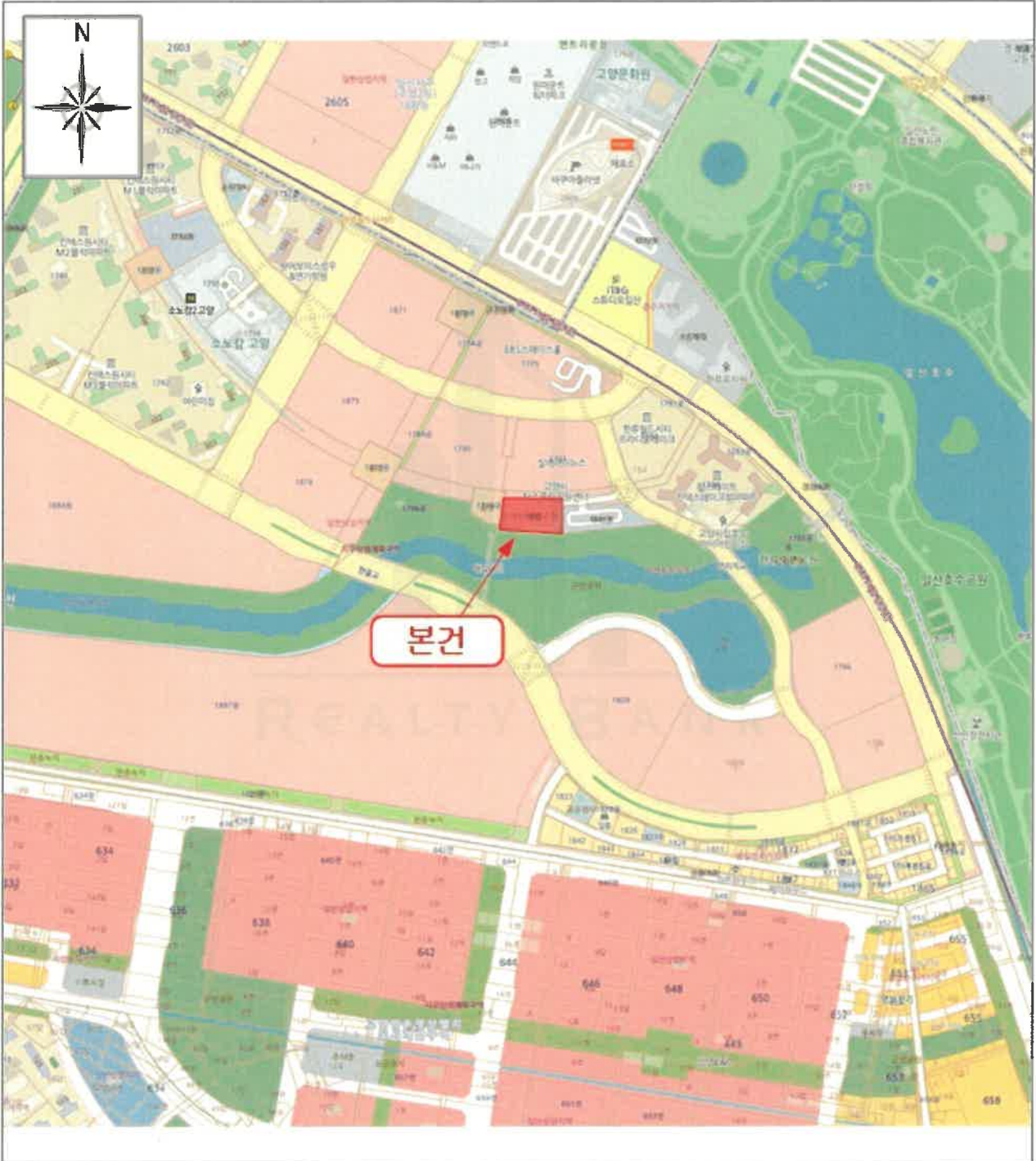
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지

경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테이탈리아노 제1층 제105호



[ 범례 ]

■ 본 건

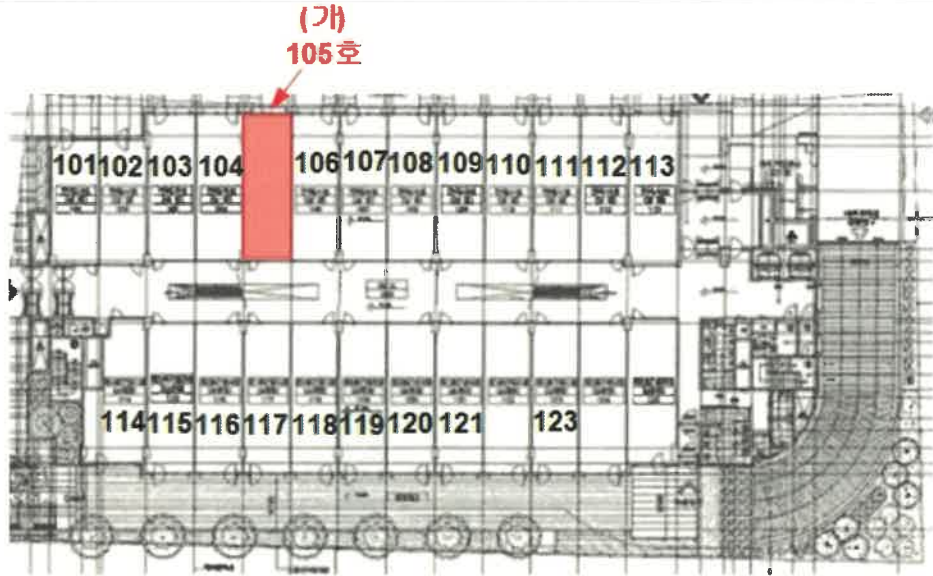
■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지

경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테이탈리아노  
제1층 제105호



< 라몬테이탈리아노 제1층 호별배치도 >



< 라몬테이탈리아노 제1층 제105호 내부구조도 >

# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테이탈리아노  
제1층 제105호



본건 전경1



본건 전경2

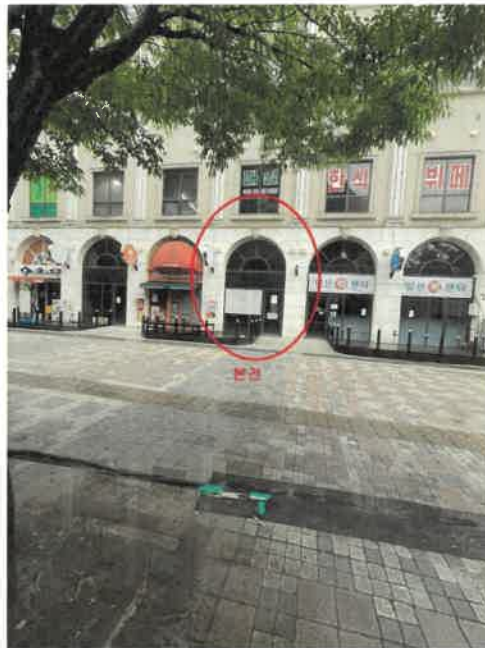
# 사 진 용 지

소재지

경기도 고양시 일산동구 장항동 1800 라몬테이탈리아노  
제1층 제105호



본건 내부



주위 환경