

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 코랜드텍  
소유물건(2023타경52766)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원  
사법보좌관 김치상

감정평가서번호: 세연231228-06

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

세연감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사  
정세연

(인)

감정평가액	이십오억사천만원정 (₩2,540,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 코랜드텍 (2023타경52766)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.02	2023.12.29 ~ 2024.01.02	2024. 01. 05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	연립주택	5개호	연립주택	5개호	-	2,540,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,540,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 평택시 팽성읍 대사리 [도로명주소]	166-6 에메랄드 미도우 이동	연립주택 (8세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
				1층	324.15			
				2층	324.15			
				3층	324.15			
				4층	324.15			
	1.경기도 평택시 팽성읍 대사리	166-6	임	계획관리지역	4,598			현황 '대'
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	151.41	151.41	510,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1.소유권/대지권	4,598x----- 4,598	164.2143 164.2143		
							<b>토지·건물</b> 토 지 : 204,000,000 건 물 : 306,000,000	<b>배분내역</b>
1동의	건물의	표시						
경기도 평택시 팽성읍 대사리 [도로명주소]	166-6 에메랄드 미도우 에프동	연립주택 (8세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
			1층	324.15				
			2층	324.15				
			3층	324.15				
			4층	324.15				

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	1. 경기도 평택시 평성읍 대사리	166-6	임	계획관리지역	4,598		500,000,000	현황 '대'  비준가격 (공용면적 포함)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	151.41	151.41		
				1. 소유권 -----	164.2143	164.2143		
				대지권	4,598x----- 4,598			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		200,000,000	
					건 물 :		300,000,000	
3				철근콘크리트구조 제3층 제302호	151.41	151.41	510,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	164.2143	164.2143		
				대지권	4,598x----- 4,598			
					토 지 :		204,000,000	
					건 물 :		306,000,000	
4				철근콘크리트구조 제2층 제201호	151.41	151.41	510,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	164.2143	164.2143		
				대지권	4,598x----- 4,598			
					토 지 :		204,000,000	
					건 물 :		306,000,000	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5				(내)			510,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제2층 제202호				
				1. 소유권				
				164.2143	164.2143			
			-----	4,598x-----	164.2143			
			대지권	4,598				
<b>합 계</b>							<b>₩2,540,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 팽성읍 대사리 소재 "대사1리마을회관" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) 연립주택 "에메랄드미도우 이(E)동 및 에프(F)동" 중 5개 호수에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

- (1)본건 구분건물은 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2)구분소유 건물은 「집합건물의소유및관리에관한법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀원의 명령 및 평가목적(경매)을 고려하여 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

### 4. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 1월 2일을 기준시점으로 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에관한규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 실지조사 기간은 2023년 12월 29일부터 2024년 1월 2일까지이며, 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

### 6. 그 밖의 사항

현장 조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도면, 평가사례, 현장조사 사항 등을 기준으로 평가 하였으므로 경매 진행시 이해관계인은 재확인하시기 바람.

## 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 위치상 [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 대사로 104-26					
이용상황	연립주택	사용승인일자	2018.4.12.			
건물의 구조 및 층수/시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 /보통	단지규모	4개동 28세대			
용도지역	계획관리지역	기타	인접지와 미군렌탈용 연립주택 단지(80세대)를 형성 하고 있음.			
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	공동주택 공시가격	
(1)	제이(E)동 제4층 제402호	151.41	12.19	164.2143	302,000,000	2023.1.1
					310,000,000	2022.1.1
					282,000,000	2021.1.1
(2)	제에프(F)동 제1층 제102호	151.41	12.19	164.2143	295,000,000	2023.1.1
					303,000,000	2022.1.1
					276,000,000	2021.1.1
(3)	제에프(F)동 제3층 제302호	151.41	12.19	164.2143	308,000,000	2023.1.1
					316,000,000	2022.1.1
					288,000,000	2021.1.1
(4)	제에프(F)동 제2층 제201호	151.41	12.19	164.2143	308,000,000	2023.1.1
					316,000,000	2022.1.1
					288,000,000	2021.1.1
(5)	제에프(F)동 제2층 제202호	151.41	12.19	164.2143	308,000,000	2023.1.1
					316,000,000	2022.1.1
					288,000,000	2021.1.1

\*공용면적은 집합건축물대장 공용부분 "주"면적임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적당가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	팽성읍 송화리 611-71외	험프리스힐즈 더캐슬○동 ○-○동	1층 10○호	84.9	300,000,000	2023.08.16	
					3,533,568	2019.08.06	
#2	팽성읍 송화리 611-75외	험프리스 힐스 ○동	3층 30○호	195.61	500,000,000	2023.06.16	
					2,556,106	2019.07.11	
#3	팽성읍 송화리 611-74	험프리스 힐즈더캐슬 ○동	4층 40○호	171.23 (상부다락 72.05㎡ 별도)	540,000,000	2023.11.03	
					3,153,652	2019.07.11	
#4	팽성읍 신호리 138-12	S.O.D.험프 리스평택2차 30○동	3층 30○호	179.53	450,000,000	2023.02.07	
					2,506,544.9	2019.01.18	

#### (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 있어 비교성이 높다고 판단되는 사례 (#1)을 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

거래사례는 매도·매수인 간의 정상적인 거래사례로 판단되어, 별도의 사정 보정이 필요 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

-시점 수정치 산출

\*한국부동산원 연립다세대 매매가격지수

지역 : 경기 서해안권(23.08.16~24.01.02)

2023.08.16 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 100.0

2024.01.02 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.5

시점수정치 :  $100.5/100.0 \approx 1.00500$

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 가치형성요인

단지외부요인: 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등.

단지내부요인: 시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등.

호 별 요 인: 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.

기 타 요 인: 기타 가치에 영향을 미치는 요인.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2)가치형성요인 비교치

기호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
(1)	#1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 사례보다 경과 년수 등 열세, 층별 효용 우세하나, 전유면적 열세하여 호별요인 비슷함.				
(2)	#1	1.00	0.95	0.98	1.00	0.931
		본건은 사례보다 경과 년수 등 열세, 전유면적 등 열세함.				
(3)	#1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 사례보다 경과 년수 등 열세, 층별 효용 우세하나, 전유면적 열세하여 호별요인 비슷함.				
(4,5)	#1	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
		본건은 사례보다 경과 년수 등 열세, 층별 효용 우세하나, 전유면적 열세하여 호별요인 비슷함.				

### 7.비준가격

산식 = 사례가액 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교								
기호	거래 사례	거래가액 (원)	사정 보정	시점수정	제요인 비교	면적 비교	산정가액 (원)	비고
(1)	#1	300,000,000	1.00	1.00500	0.950	151.41 / 84.9	510,808,118	
(2)	#1	300,000,000	1.00	1.00500	0.931	151.41 / 84.9	500,591,956	
(3)	#1	300,000,000	1.00	1.00500	0.950	151.41 / 84.9	510,808,118	
(4)	#1	300,000,000	1.00	1.00500	0.950	151.41 / 84.9	510,808,118	
(5)	#1	300,000,000	1.00	1.00500	0.950	151.41 / 84.9	510,808,118	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 참고가격자료

(1) 인근 탐문조사(인근 부동산외)

본건 유사 공동주택의 가격수준(호가)

460,000,000원 ~ 550,000,000원/1개호 수준으로 위치, 층, 면적, 단지규모, 경과년수, 현황 등에 따라 가격 편차가 큼.

(2) 인근 평가사례

(경기도 평택시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	목적	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
						단가(원/㎡)	사용승인일	
A	경매	평성읍 대사리 166-7	에메랄드 파커 ○○동	1층 10○호	151.41	505,000,000	2023.08.28	
						3,335,314	2018.04.12	
B	경매	평성읍 대사리 166-6	에메랄드 미도우 ○동	3층 30○호	151.41	519,000,000	2023.09.08	
						3,427,778	2018.04.12	
C	경매	평성읍 대사리 166-6	에메랄드 미도우 ○동	1층 10○호	151.41	508,000,000	2023.09.08	
						3,355,128	2018.04.12	
D	담보	평성읍 신호리 138-4외	40○동 (연립주택)	2층 20○호	155.47	479,000,000	2023.05.26	
						3,080,980	2017.09.27	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(인근 유사 물건의 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우	제이(E)동 제4층 제402호	151.41	510,000,000	
(2)		제에프(F)동 제1층 제102호	151.41	500,000,000	
(3)		제에프(F)동 제3층 제302호	151.41	510,000,000	
(4)		제에프(F)동 제2층 제201호	151.41	510,000,000	
(5)		제에프(F)동 제2층 제202호	151.41	510,000,000	

# 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 평택시 팽성읍 대사리 소재 "대사1리마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 연립 및 다세대주택, 단독주택, 농경지, 야산 등이 혼재하는 지역으로 주위환경 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재하나, 일반대중교통 이용편은 다소 불편시되며, 인근 및 근거리에 국도(45호선) 및 지방도가 위치함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 내 4층 402호(기호1), 1층 102호(기호2), 3층 302호(기호3), 2층 201호(기호4), 2층 202호(기호5) 5개호로서(사용승인일:2018.04.12.)  
외 벽:석재붙임, 몰탈위 페인트칠 마감등.  
내 부:벽지도배 및 일부 타일 마감 등.  
창 호:하이새시창으로 본 건물의 현상 보통임.

### (4) 이용상태

기호(1~5):연립주택(방4, 거실, 주방및식당, 욕실3, 드레스룸, 다용도실, 발코니, 현관 등)으로 각각 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기설비, LPG가스에 의한 난방설비, 태양광패널 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 평탄한 부정형의 토지로 건부지(연립주택)임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-01-26)(일부제한 300m 이내-전 축종 제한), 비행 안전제2구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역지역임.

# 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) |          |

## (9) 공부와의 차이

본건 대지권의 목적인 토지(대사리 166-6) 의뢰 목록상 지목 '임야'이나, 현황은 지목 '대'임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### ①임대관계

-.

### ②기 타

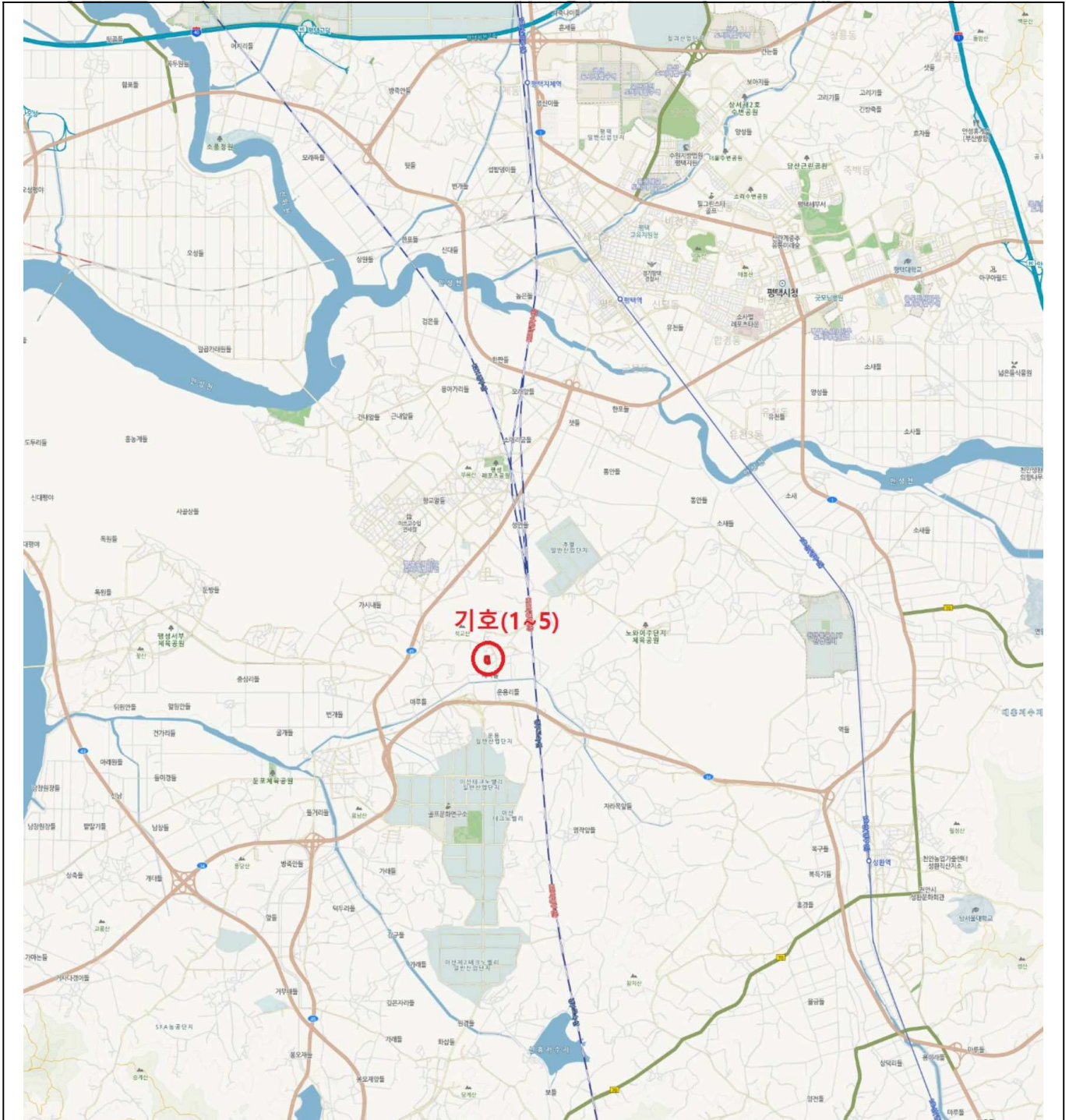
-본건은 인접지와 함께 주로 미군렌트용 공동주택 단지를 형성하고 있음.

-현장 조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인을 못하였으나, 건축물대장 현황도면 및 인근 평가 사례, 현장 조사사항 등을 참작하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외
------------	---



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외
------------	---



# 내부구조도



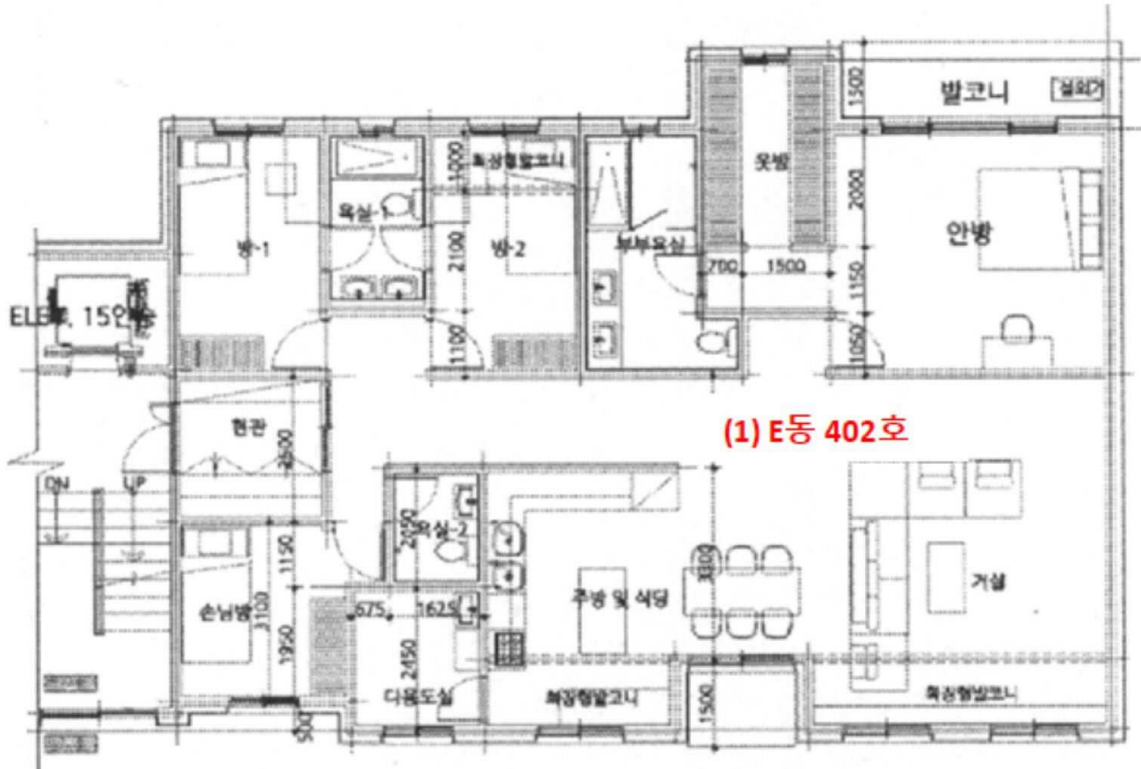
**소재지** 경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외

Non-Scale

< 이(E)동 호별배치도 >



< 내부구조 참고도 >



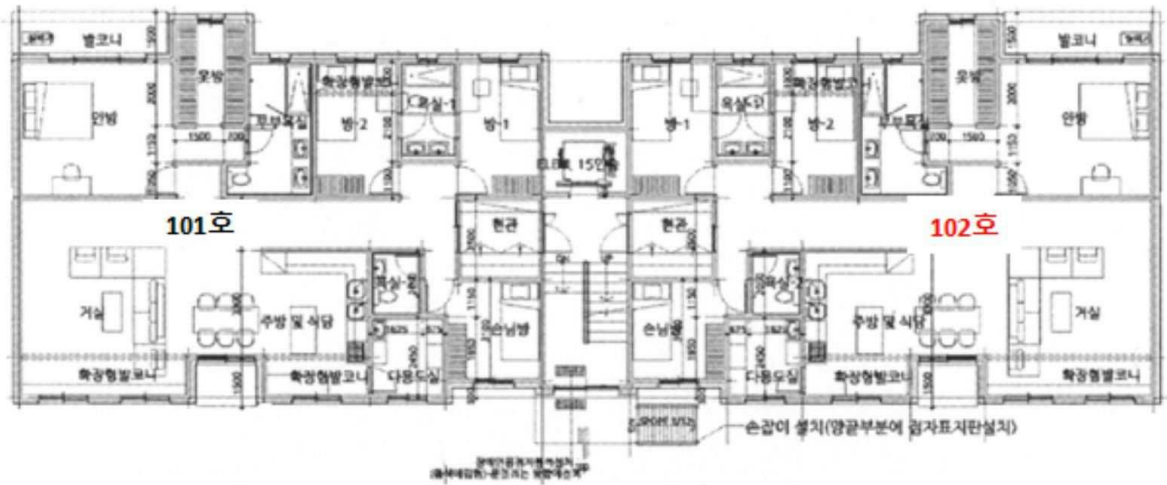
# 내부구조도



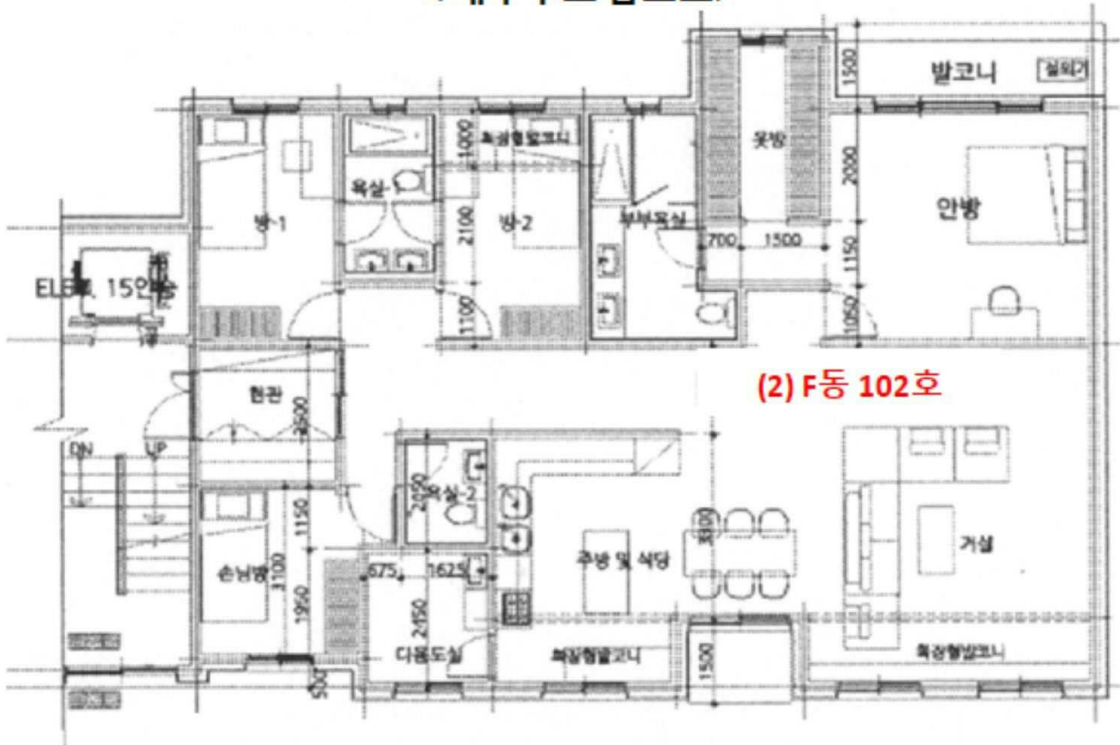
**소재지** 경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외

**Non-Scale**

**<에프(F)동 호별배치도>**



**<내부구조 참고도>**



# 내부 구조도



소재지

경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외

Non-Scale

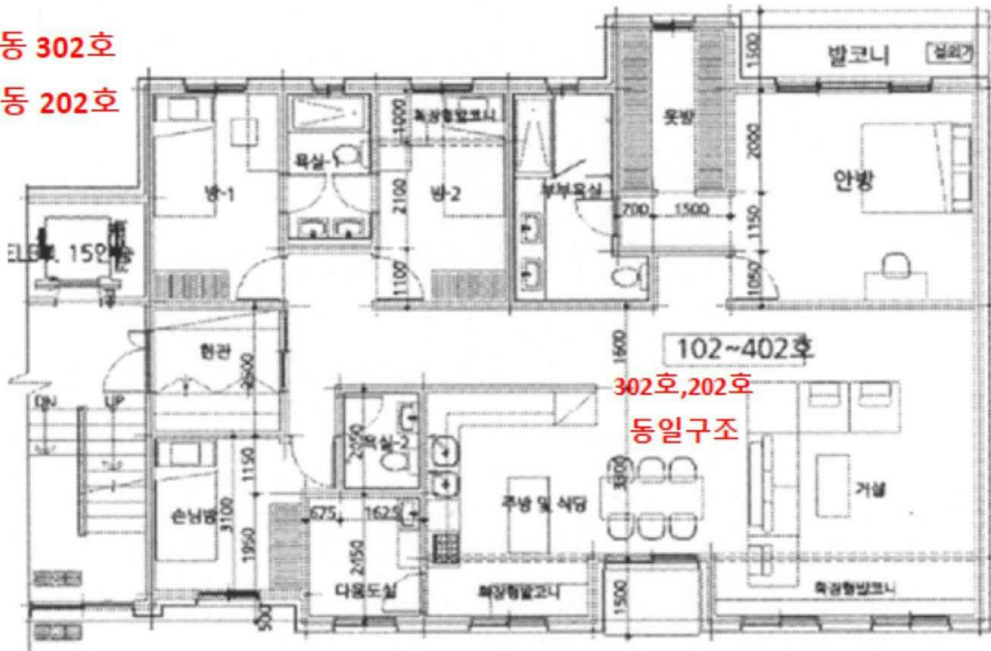
<에프(F)동 호별배치도>



<내부구조참고도>

(3) F동 302호

(5) F동 202호



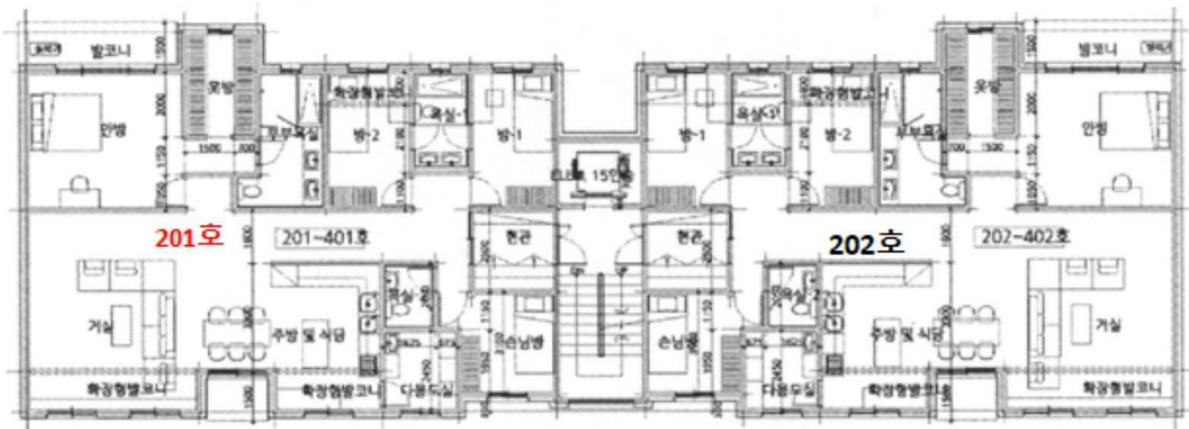
# 내부구조도



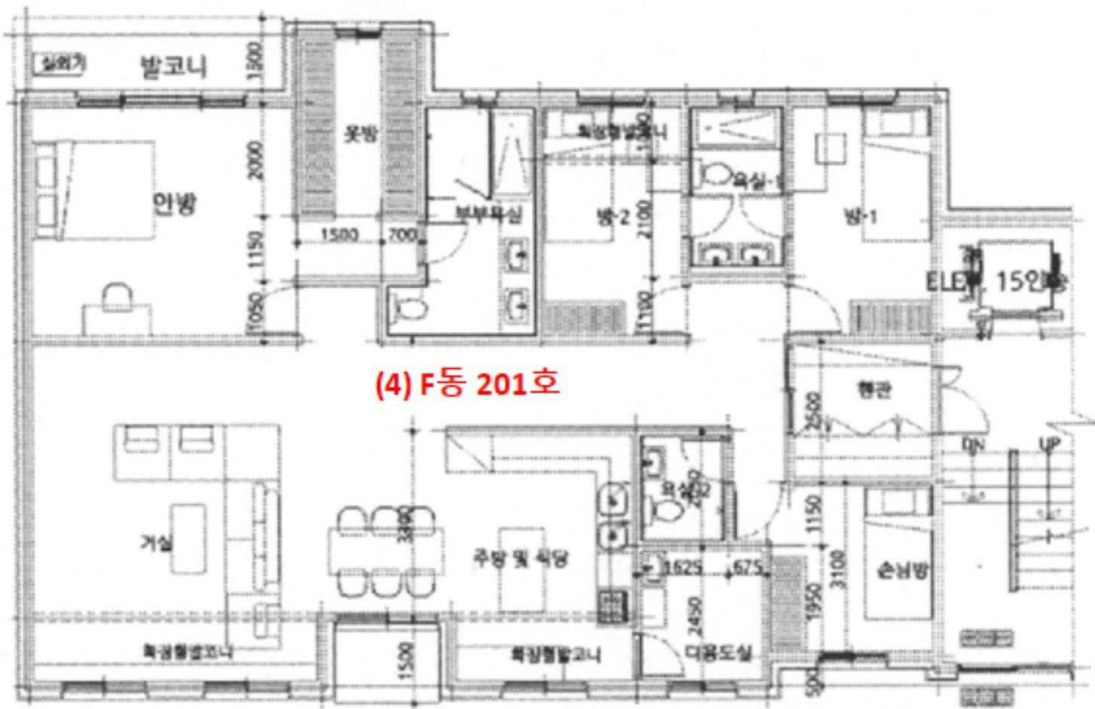
**소재지** 경기도 평택시 팽성읍 대사리 166-6 에메랄드미도우 이동 4층 402호외

Non-Scale

<에프(F)동 호별배치도>



<내부구조 참고도>





E



E



F



F