

감정평가서

Appraisal Report

건명	주식회사 다원푸드 소유물건 (2025타경11205 부동산임의경매)
감정의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정평가서번호	JK2502-003

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이종경

이종경



감정평가액	이억삼천일백육십만이천원(₩231,602,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 다원푸드 (2025타경11205 부동산임의경매)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 2. 18.	2025. 2. 13.~ 2025. 2. 18.	2025. 2. 18.	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	6,246	토지	6,246	37,000	231,102,000
	제시외 물건	-	제시외 물건	5개	-	500,000
	합계					₩231,602,000.-
(이하여백)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 :

"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리 소재 “개창골” 북서측 인근에 위치하는 토지(광덕면 보산원리 산147-21 임야 6246m²)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 기준가치

(1) 본건에 대해서는, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련법규 및 일반적인 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였고, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 같은 규칙 제6조 제1항에 따라 현황기준 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

(2) 본건 토지에 대해서는, “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 주된 감정평가 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정한 후, “감정평가에 관한 규칙” 제12조에 의거 다른 감정평가 방법으로서 감정평가방식(원가방식·비교방식·수익방식) 중 대상 부동산의 특성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 거래사례비교법(비교방식)으로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고, 인근 가격수준 및 감정평가 사례 등 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

(3) 본건 토지 상에 소유자 미상의 활잡목이 소재하며, 토지의 가격에 비하여 그 가격이 미비하고 일반적인 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가함.

(4) 본건 토지 상에 소유자 미상의 농업용 창고 등 6개 및 컨테이너 2개가 소재(후첨 지적도 등 참조)하며, 위 제시의 물건들의 정확한 위치는 측량을 요하는 사항임. 제시의 물건 중 이전이 용이한 컨테이너 등의 물건에 대해서는 평가에서 제외하였으며, 그외 물건에 대해서는 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의거 사용자재·시공정도·구조·부대설비·이용 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감찰감가를 병용하였으며, “감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가법 외의 방법에 의한 시간가액 비교·검토는 생략함.

다. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였으며, 본건의 위치 및 지적경계는 관련공부를 토대로 확인하였으며, 보건의 정확한 위치 및 인접토지와 경계는 측량을 요하는 사항임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 2. 18. 로 함.

2. 토지에 대한 감정평가액 산출근거

가. 평가대상 토지에 대한 개황

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 고저	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	광덕면 보산원리	산147-21	임	6,246	보전 관리	맹지	부정형 급경사	5,380

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 공시지가기준법의 개요

“공시지가기준법”이란 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지 선정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함(공시기준일: 2025. 1. 1.).

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	광덕면 보산원리 산137	18843	임	자연림	보전관리	맹지	부정형 급경사	5,320

(3) 시점수정

시점수정을 위한 자료로는 "부동산 거래신고 등에 관한 법률" 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별(천안시 동남구 보전관리) 지가변동률을 적용함(2025. 1. 이후의 지가변동율이 발표되지 않아, 전월의 지가변동율을 연장 적용함).

기간	시군구	용도지역	지가변동율(%) (시정수정치)	산출식
2025. 1. 1. ~ 2025. 2. 18.	동남구	보전관리	0.346 (1.00346)	(1+0.00219*49/31)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

(가) 개별요인 비교항목(임야지대)

조 건	항 목
가로조건	접근도로의 배치·폭·구조 등, 임도의 배치·폭·구조 등
접근조건	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성, 임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	일조·통풍 등, 토양·토질의 양부
획지조건	면적, 방위, 형상, 고저(경사지 등), 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등, 임상·조림·자연림·수종·수령
행정적 조건	조장의 정도 및 국·도립공원·보안림·사방지 지정 등의 규제, 기타규제(고압선·분묘 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

기호	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
1	가	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
		<ul style="list-style-type: none"> • 평가대상은 표준지에 비하여 접근도로의 배치 측면에서 우세함. • 평가대상은 표준지에 비하여 형상 측면에서 열세함. 						

(5) 그 밖의 요인 비교

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교한 결과가 인근지역 및 동일수급권내 유사물건의 평가선례, 정상적인 가격수준과 차이가 있을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

경우에는 대상물건의 적정가격 도출을 위해 상기사항 외에 보정을 실시할 필요가 있음.

② “감정평가에 관한 규칙” 제14조, 대법원 판례(2004. 5. 14. 선고 2003다38207 판결, 2003. 7. 25. 선고 2002두5054 판결), 국토해양부 유권해석[건설부 토정 30241-36538(1991. 12. 28.)] 등에서 기타요인(現, 그 밖의 요인) 보정의 필요성을 인정하고 있음.

(나) 인근 평가사례(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가목적	기준시점	단가 (원/㎡)
A	광덕면 보산원리 585-*	임야	402	보전 관리	공매(국공 유재산)	2023. 6. 7.	82,000
B	광덕면 보산원리 585-*	임야	402	보전 관리	담보	2024. 8. 21.	80,000
C	광덕면 보산원리 산8*	임야	9059	보전 관리	담보	2023. 4. 25.	29,000
D	광덕면 보산원리 457-*	임야	618	보전 관리	담보	2023. 12. 6.	41,000

(다) 인근 거래사례(출처: 한국감정원 KAIS)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가격 (천원)	단가 (원/㎡)
a	광덕면 보산원리 457-*	임야	618.0	보전 관리	2023. 4. 11.	20,000	32,362
b	광덕면 보산원리 산8*	임야	1,819.4	보전 관리	2024. 5. 17.	59,000	32,428

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 거래사례 등 기준 표준지 공시지가 산정

① 상기 인근 평가사례 및 거래사례 중 지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 감정평가 가격 및 인근가격 수준 등을 종합적으로 검토할 때 표준지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <평가사례 D>를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 시점수정치 : 선정된 거래사례 등의 기준시점부터 본건 기준시점 사이의 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기호	시·군·구	용도 지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
D	동남구	보전 관리	2023. 12. 6. ~ 2025. 2. 18.	2.307 (1.02307)	$(1+0.00069*26/31) * 1.01895 * (1+0.00219*49/31)$

③ 지역요인 비교치 : 제반요인은 동일함(1.00).

④ 개별요인 비교치

표준지	거래사례 등	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
가	D	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
• 표준지는 평가사례에 비하여 형상 및 고저 측면에서 열세함.								

⑤ 거래사례 등 기준 표준지 가액

비교 표준지	거래사례 등 (원 / m ²)	시점수정 (지가변동률)	지역 요인	개별 요인	거래사례 등 기준 표준지 가액 (원/m ²)
가	D 41,000	1.02307	1.00	0.850	35,654

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 표준지 공시지가(기준시점 기준)

표준지	표준지 공시지가 (원/㎡) (2025. 1. 1.)	시점수정 (지가변동률)	표준지 공시지가 (원/㎡) (본건 기준시점)
가	5,320	1.00346	5,338

⑦ 거래사례 등 기준 표준지 공시지가와 표준지 공시지가와의 차이

표준지	거래사례 등	거래사례 등 기준 표준지 가액(원/㎡)(A)	표준지 공시지가 (원/㎡)(B)	A / B	결정된 그 밖의 요인 보정치
가	D	35,654	5,338	6.6788	6.670

⑧ 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 산정된 표준지 공시지가와 표준지 공시지가와의 차이의 비율은 인근의 평가 사례 및 거래사례, 인근의 지가 수준 등에 비추어 그 타당성이 인정되므로, 그 밖의 요인 보정치를 위와 같이 결정함.

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원 / ㎡)	적용단가 (원 / ㎡)
	기 호	공시지가 (원 / ㎡)						
1	가	5,320	1.00346	1.00	1.045	6.67	37,209	37,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

(1) 거래사례비교법의 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임(“감정평가에 관한 규칙” 제 2조 제7호).

(2) 거래사례의 선정

가) 나(5)(다)에서 제시된 인근 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 용도지역, 이용상황 및 위치 등 본건 토지와 비교가능성이 있다고 인정되는 <거래사례 b>를 선정함.

(3) 사정보정

위 거래사례는 인근의 시세수준과 부합하는 거래로 보이며 별도의 사정보정은 적용하지 아니함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

상기 거래사례의 거래시점부터 기준시점 사이의 지가변동률을 적용함.

기호	시군구	용도 지역	기 간	지가 변동률(%)	비 고
b	동남구	보전 관리	2024. 5. 17. ~ 2025. 2. 18.	1.745 (1.01745)	$(1+0.00160*15/31) * 1.00161 * 1.00104 * 1.00224 * 1.00260 * 1.00171 * 1.00169 * 1.00219 * (1+0.00219*49/31)$

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적 접근성 등으로 보아 상호 대체·경쟁관계가 성립하며, 제반 가격형성요인이 유사하여 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨(1.00).

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합계
1	b	0.90	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.080
<ul style="list-style-type: none"> • 평가대상은 거래사례에 비하여 접근도로의 배치 측면에서 열세함. • 평가대상은 거래사례에 비하여 고저 측면에서 우세함. 								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원 / m ²)	적용단가 (원 / m ²)
	기호	거래단가 (원 / m ²)						
1	b	32,428	1.00	1.01745	1.00	1.080	35,634	36,000

라. 토지가격의 결정

(1) 평가방법에 따른 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법에 따른 적용단가(원 / m ²)	거래사례비교법에 따른 적용단가(원 / m ²)
1	37,000	36,000

(2) 위 두 시산가액이 유사한 수준으로 각 시산가액의 타당성이 인정되며, 인근 및 유사지역 내 유사 부동산의 거래사례 및 가격 수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려 시 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 본건 토지의 감정평가액으로 결정하며, 각 토지의 감정가액은 다음과 같음.

기호	적용단가 (원/m ²)	의뢰면적(m ²)	적용면적(m ²)	감정가액(원)
1	37,000	6246	6246	231,102,000

토지 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액(원)		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리	산147-21	임	보전관리	6,246	6,246	37,000	231,102,000	
	제시의 물건								
㉠	같은 리	산147-21	창고	5*6㎡ 철골조 판넬지붕	-	1식	-	100,000	
㉡	같은 리	산147-21	창고	3*5㎡ 목조 판넬지붕	-	1식	-	100,000	
㉢	같은 리	산147-21	창고	4*4㎡ 목조 판넬지붕	-	1식	-	100,000	
㉣	같은 리	산147-21	창고	3*6㎡ 컨테이너	-	1식	-	-	평가외 (이동용이)
㉤	같은 리	산147-21	창고	3*6㎡ 파이프조 차광막	-	1식	-	100,000	
㉥	같은 리	산147-21	창고	3*8㎡ 컨테이너	-	1식	-	-	평가외 (이동용이)
㉦	같은 리	산147-21	창고	3*6㎡ 목제	-	1식	-	-	평가외 (이동용이)
㉧	같은 리	산147-21	창고	4*7㎡ 목조 파이프조 차광막	-	1식	-	100,000	
합 계							₩231,602,000.-		

- 이하여백 -

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리 소재 "개창골" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주로 임야 등이 소재하는 임야지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 간선도로와의 거리 등을 고려시 제반 교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지로 현황 자연림이며, 일부는 농업용 창고 부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적상 남측으로 폭 4~5m 정도의 포장도로와 접하나, 접면 부분이 협소하여 맹지임(구체적인 접면 너비 등은 측량을 요하는 사항임).

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터 1000m 이내 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(지방자치단체경계지역 600m 이내 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 영농여건불리농지임.

(6) 제시목록 외의 물건

토지 상에 농업용 창고 및 컨테이너 8개가 소재함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

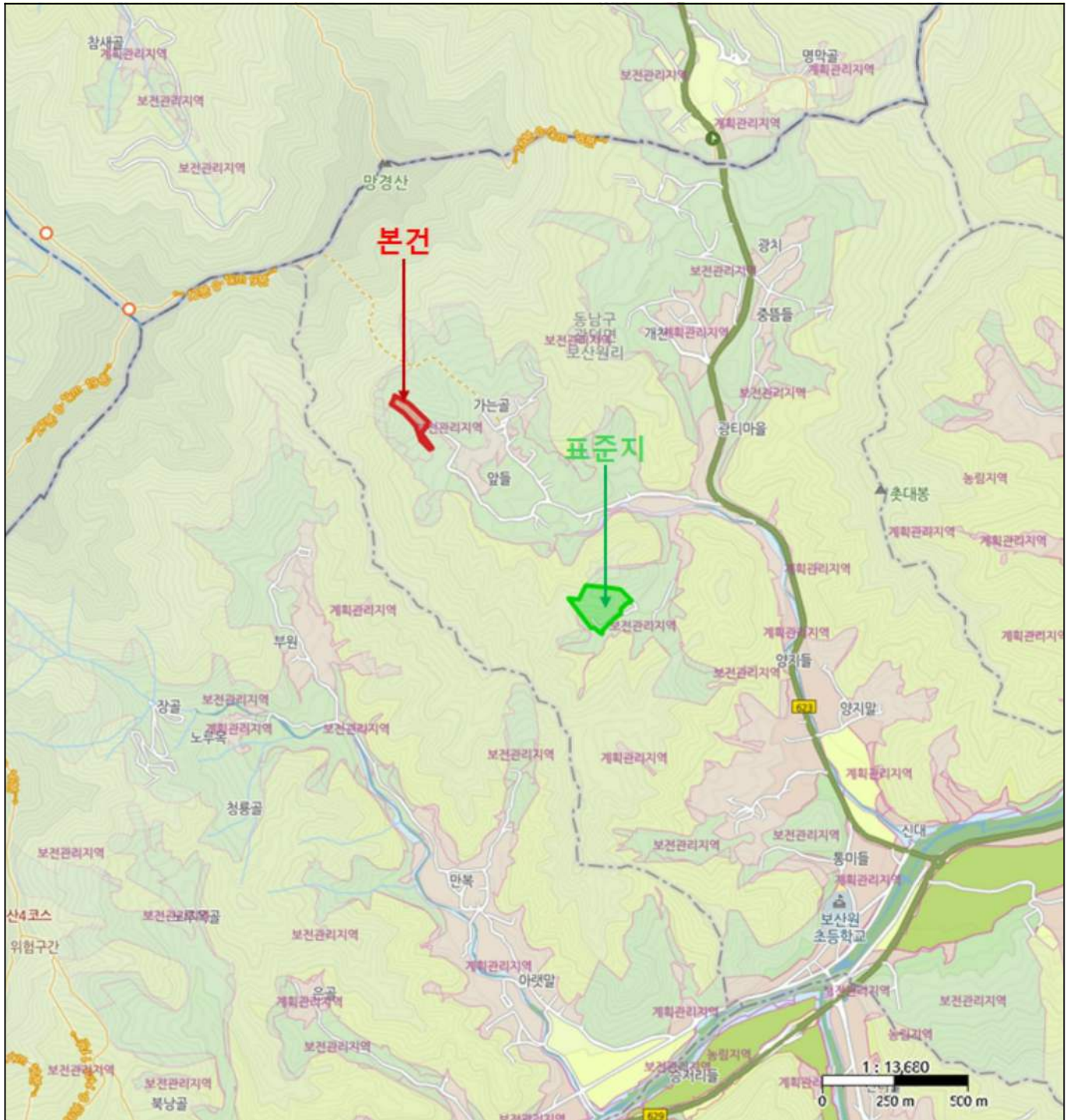
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현황 적치 등의 목적으로 점유하는 자가 있는 것으로 보이니 참조하시기 바람(방문 시 점유자 부재하여 구체적인 탐문조사는 하지 못함).

광역위치도



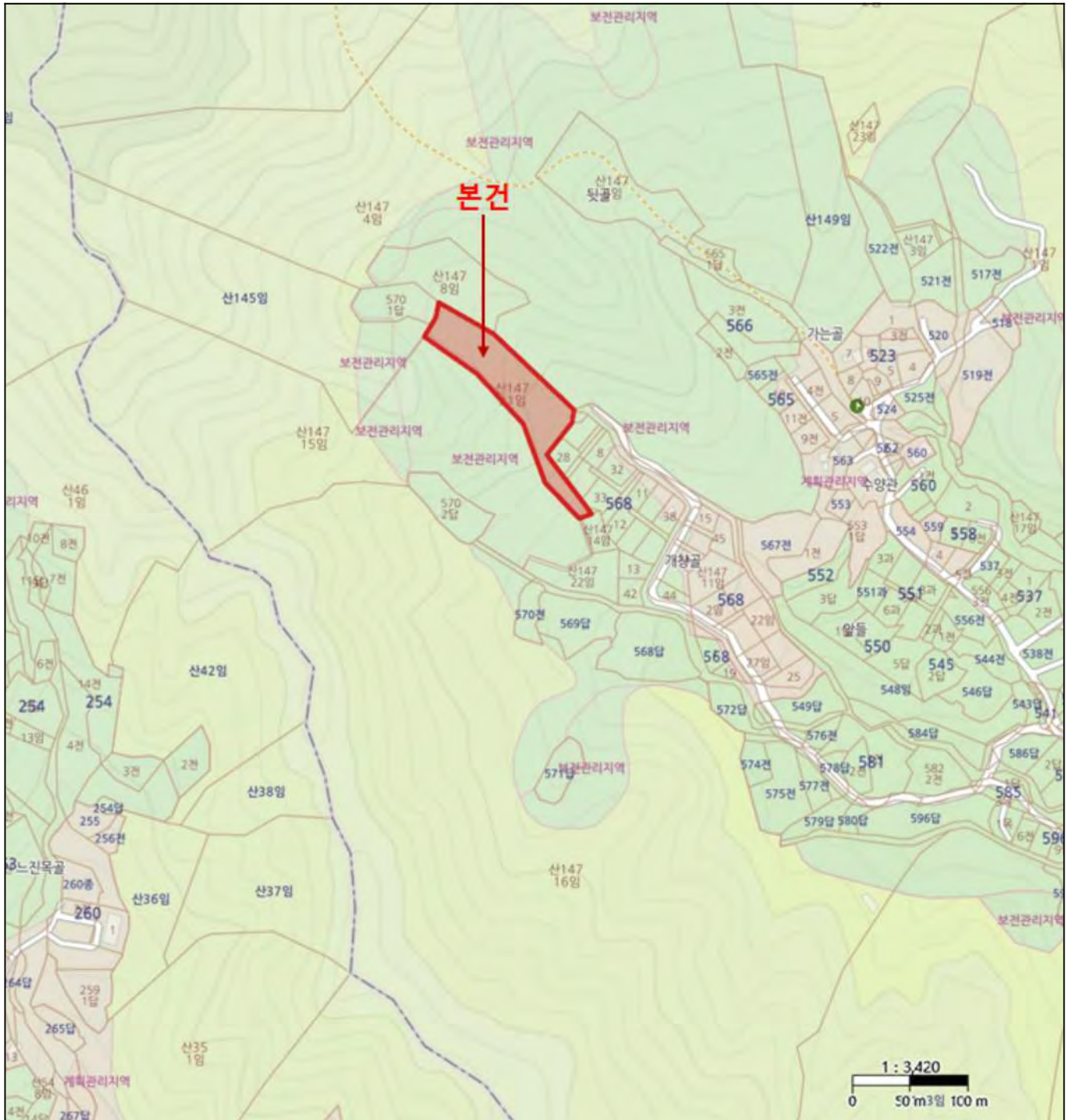
소재지	충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리 산147-21
-----	-------------------------------



위치도



소재지 충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리 산147-21



지 적 도

소재지	충청남도 천안시 동남구 광덕면 보산원리 산147-21
-----	-------------------------------

제시외 물건

- ㉠ 철골조 판넬지붕 창고 5*6㎡
- ㉡ 목조 판넬지붕 창고 3*5㎡
- ㉢ 목조 판넬지붕 창고 4*4㎡
- ㉣ 컨테이너 창고 3*6㎡
- ㉤ 파이프조 차광막 창고 3*6㎡
- ㉥ 컨테이너 창고 3*8㎡
- ㉦ 목재 창고 3*6㎡
- ㉧ 목조 파이프조 차광막 창고 4*7㎡

※ 위 제시외 물건의 위치는 측량을 요하는 사항이며, 지적도에서는 대략을 표시한 것임
 (위 물건들이 본건 토지의 경계 상에 소재하는지 혹은 다른 토지에 걸쳐 소재하는지 여부
 등은 측량을 요하는 사항임).

사 진 용 지



본건 및 인근전경(남동측에서 촬영)



본건 현황(북서측에서 촬영)



본건 현황



본건 및 입접도로

사 진 용 지



제시외 물건 ㉑ 및 ㉒



제시외 물건 ㉓



제시외 물건 ㉔



제시외 물건 ㉕

사 진 용 지



제시외물건 ㉸



제시외물건 ㉸ 및 ㉾



제시외물건 ㉿