

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사굿프렌드
소유물건(2025타경11395)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
송석근

감정평가서번호: 2503-08-11395

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.

두정감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이현경

(인)

감정평가액	삼십사억일천팔백이십일만팔천삼백원정(₩3,418,218,300.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사굿프렌드 (2025타경11395)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.24	2025.03.21 ~ 2025.03.24	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,653	토지	1,653	1,070,000	1,768,710,000
	건물	2,940.3	건물	2,940.3	561,000	1,649,508,300
		이	하	여	백	
합계					₩3,418,218,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 차암동 소재 “천안제2공단” 내에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 천안지원]를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.24.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.21.일자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가 방법의 적용 및 합리성 검토 방법

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본 건 토지는 그 밖의 요인 보정시 인근의 정상적인 거래가격을 반영하는 방법으로 합리성을 고려하였으므로 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
5. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로, 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

Ⅲ. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 소재지, 지목, 면적 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였음.
2. 본건 토지 지상의 마당포장 등은 해당 토지 가액에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
3. 본건 토지와 인접필지와의 경계, 건물의 위치 등은 개략적인 목적측에 의한 것으로 정확한 지적경계 등의 확인을 위해서는 측량을 요하는바, 경매진행 및 응찰 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지가액의 산출근거

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	개별지가 (원/ ㎡)
1	서북구 차암동 12-4	1,653	대	상업용	준공업	광대 소각	가장형 평지	567,500

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/ ㎡)
A	서북구 차암동 12-4	1,653	대	상업용	준공업	광대 소각	가장형 평지	567,500

나) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정(지가변동률)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

충청남도 천안시 서북구 (25.01.01~25.03.24) (공업) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.139 $(1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 52/31)$ ≈ 1.00372
누계 : 0.372% (1.00372)

※지가변동을 미고시 기간은 직전 고시된 월의 변동률을 기준으로 연장적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가) 개별요인 비교항목

(상업지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상토지는 비교표준지와 대등함.							

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	평가단가 (원/ ㎡)	평가목적 기준시점
①	성성동 5**-*	715.90	대	준공업	상업용	1,260,000	담보 22.05.06
②	차암동 2**-3	425	대	일반공업	상업용	1,160,000	담보 22.03.17
③	성성동 3**-*	1,432	대	일반공업	상업용	1,240,000	담보 24.04.02
④	성성동 4**-*	1,304	대	일반공업	상업용	1,390,000	담보 24.05.02
⑤	성성동 3**-*	756	대	일반공업	주상용	1,840,000	담보 24.05.31
⑥	차암동 4**-*	220	대	일반공업	주상용	1,340,000	담보 24.11.05
⑦	차암동 8**	6,274	공장 용지	일반공업	공업용	708,000	담보 24.05.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	비 고
				이용 상황	건물구조	사용승인일		
㉠	성성동 5**-*	대	715.9	준공업	1,520,000	2022.04.26	2,475,000	소로한면 세장형 평지
		건물	1540.8	상업용	철근 콘크리트조	2005.03.18		
건물가액 산정 : $1540.8 \times 900,000 (1,500,000 \times 33/50) \approx 1,387,000,000$ 토지거래단가 산정 : $(2,475,000,000 - 1,387,000,000) \div 715.9 = 1,520,000\text{원}/\text{㎡}$								

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	① 단가 (원/㎡)	② 사정 보정	③ 시점 수정	④ 지역 요인	⑤ 개별 요인	산출가격 (원/㎡)	산출 보정치
거래사례 기준 표준지가가격	1,520,000	1.00	1.04214	1.00	0.672	1,064,483	1.87
기준시점의 표준지공시지가	567,500	-	1.00372	-	-	569,611	

① 사례 선정

표준지 및 대상토지 인근지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(㉠)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 시점수정치

충청남도 천안시 서북구 (22.04.26~25.03.24) (공업)
2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.229 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.133 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.122 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.275 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.174 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.105 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.123 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.043 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.009 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.072 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.682 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.139
$ (1 + 0.00229 * 5/30) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.01072) * (1 + 0.01682) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00139 * 52/31) \\ \approx 1.04214 $
누계 : 4.214% (1.04214)

④ 지역요인 비교

지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨.(1.00)

⑤ 개별요인 비교

표준지	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
	㉠	1.20	0.80	0.70	1.00	1.00	1.00	0.672
A	비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(도로 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(상업지역중심 접근성 등), 환경조건(고객유동성, 인근환경 등)에서 매우 열세함							

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정율을 87%(1.87)로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	567,500	1.00372	1.00	1.00	1.87	1,065,173	1,070,000

3. 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,070,000	1,653	1,768,710,000	공시지가기준법
합 계		1,653	1,768,710,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	면적(㎡)	용도	사용승인일
2	차암동 12-4	철근콘크리트구조 5층	2,940.31	업무 및 근린생활	2008.01.08

2. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

3. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

1) 건물 표준신축단가

[출처: 한국부동산원, 2024.7.1]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

2) 부대시설 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
소방설비	기본적인 소화설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가 및 내용연수 결정

상기 건물신축단가표상의 표준단가를 참작하되, 시점보정, 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도, 관리상태, 장래 효용성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가와 경제적내용연수를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	구조	용도	층	경제적 내용연수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	철근 콘크리트구조	상가 등	1층~5층	50	850,000	-	850,000

4) 건물단가 산출 및 결정

[※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / (총)내용연수]

구분	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
1	1층~5층	850,000	50	17	-	33/50	561,000

4. 건물가액

번호	층	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1층~5층	561,000	2,940.31	1,649,513,910	-
	합계		2,940.31	1,649,513,910	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토지	1,768,710,000	공시지가기준법
건물	1,649,513,910	원가법
감정평가액(합계)	3,418,223,910	

2. 결정의견

본 건은 관련 규정, 자산의 종류, 시장의 특성, 상기 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 표준지공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격, 건물가격을 합산한 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 천안시 서북구 차암동	12-4	대	준공업지역	1,653	1,653	1,070,000	1,768,710,000	
2	" 위지상 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 2공단6길 26	12-4 1동호	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층 4층 4층 4층 5층	259.34 216.11 181.54 341.3 337.62 678.92 204.96 130.97 112.48 49.43 427.64	2,940.31	561,000	1,649,513,910	850,000 × 33/50
합 계								₩3,418,223,910.-	
				이	하	여	백		

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 서북구 차암동 소재 "천안제2공단" 내에 위치하며, 주위는 정비된 산업단지로서 대부분 공장 및 공업나지 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 본건 인근에 간선도로 및 버스승강장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측 및 동측, 남측으로 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(접함). 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,

외벽: 판넬잇기 등 마감

내벽: 판넬, 몰탈위페인팅, 벽지, 타일 등 마감

창호: 샷시 창호임

(2) 이용상태

근린생활시설 및 사무실 등으로 이용하였으나, 기준시점 현재 1층 음식점, 편의점 등을 제외한 대부분 호실은 공실 상태임

(3) 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비, 승강기시설, 소화전설비 등이 되어 있음

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

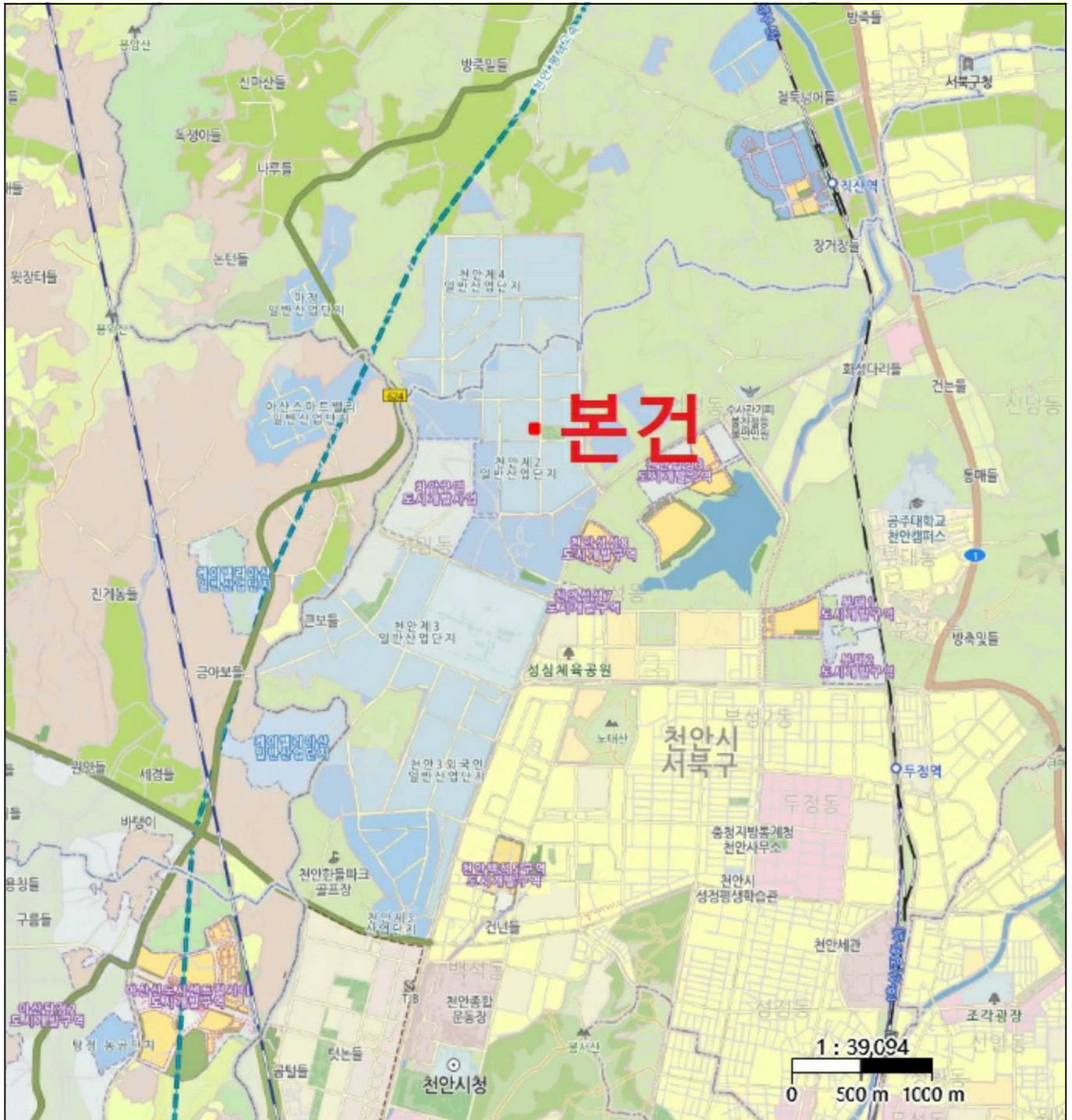
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 차암동 12-4
-----	-----------------------



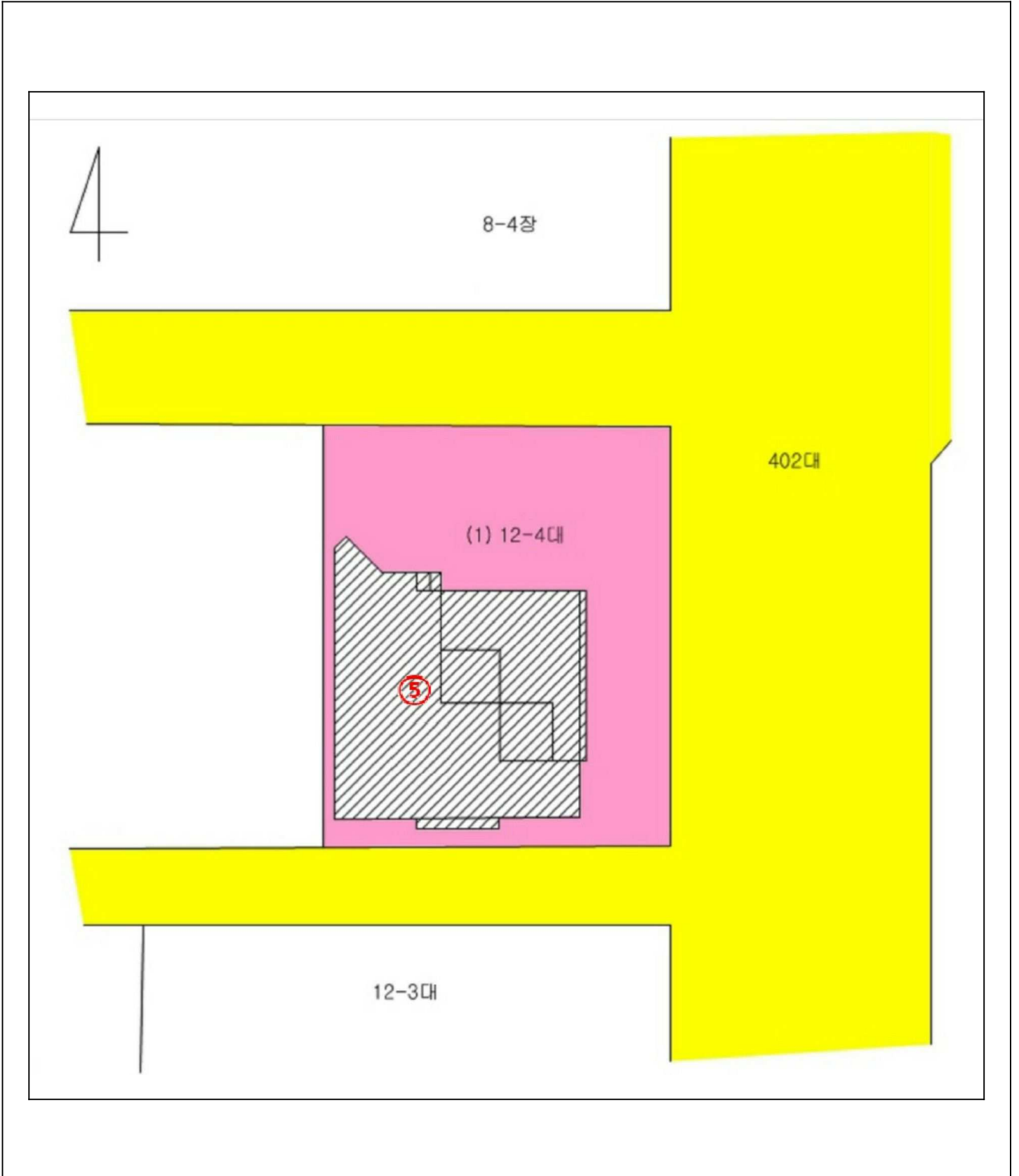
위 치 도



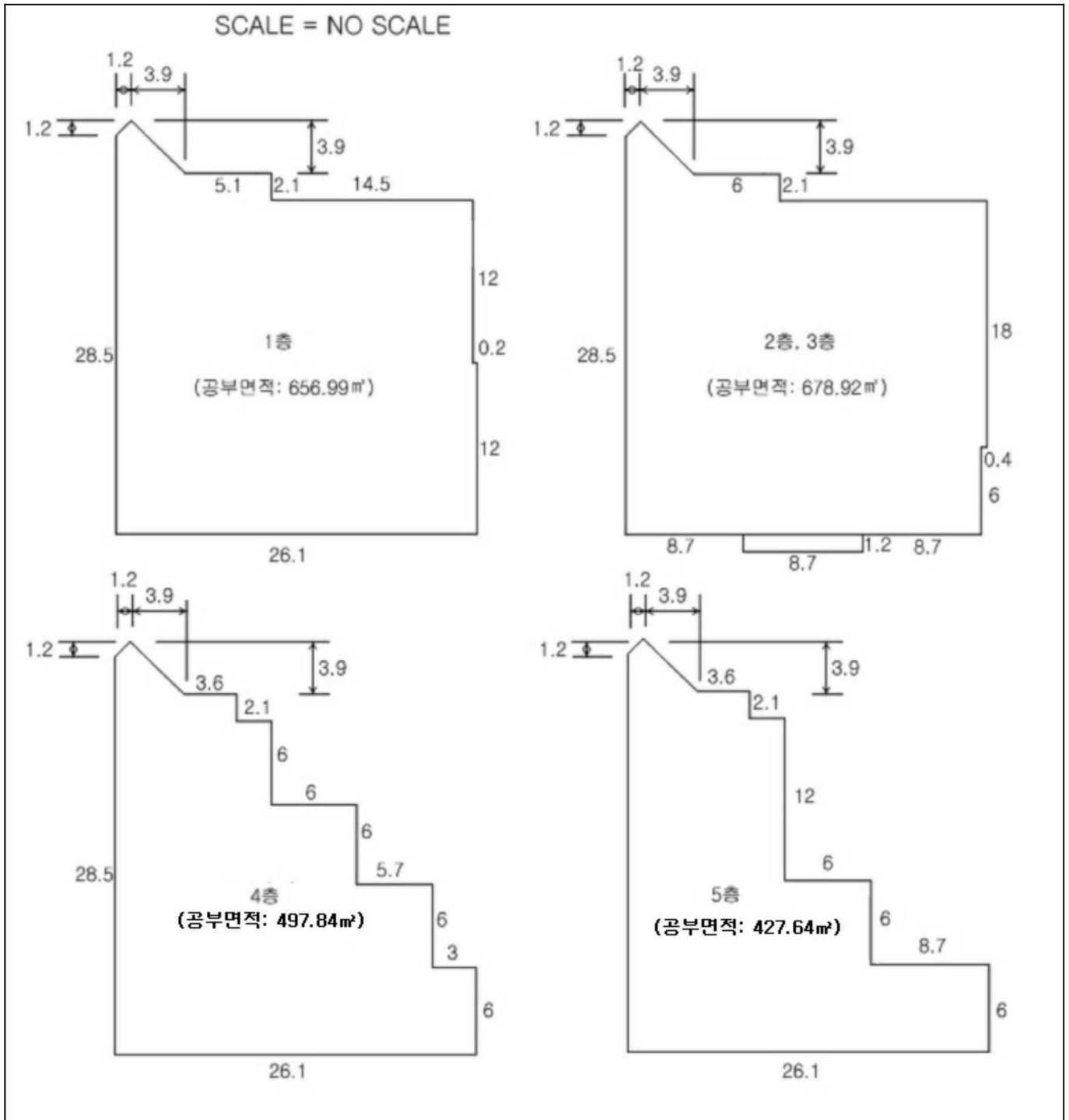
소재지	충청남도 천안시 서북구 차암동 12-4
-----	-----------------------



지 적 도



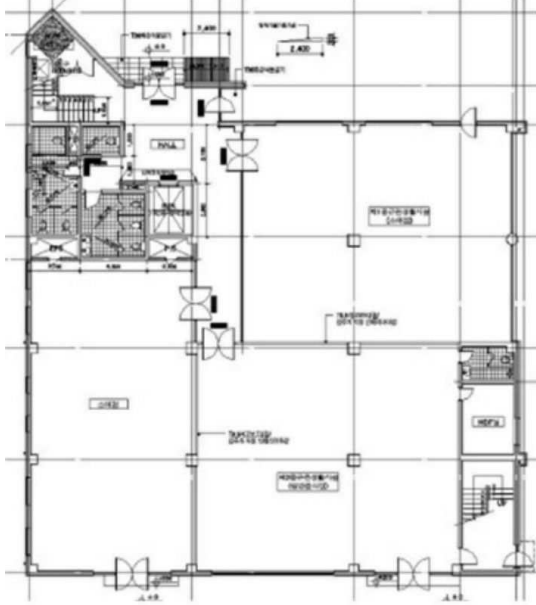
건물개황도



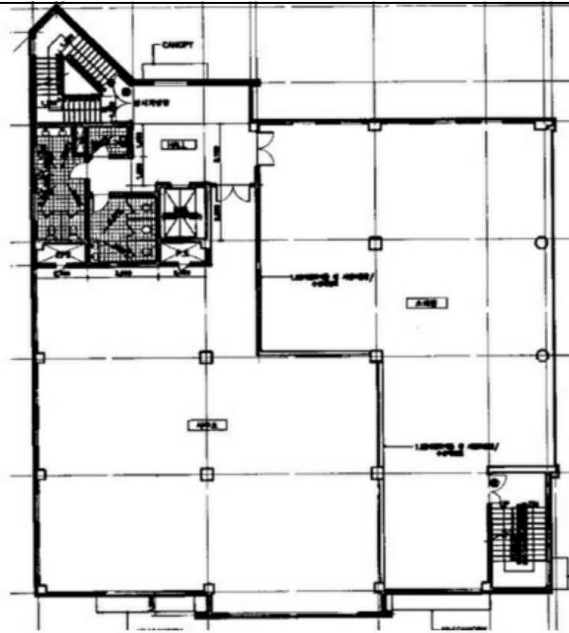
내부 구조도



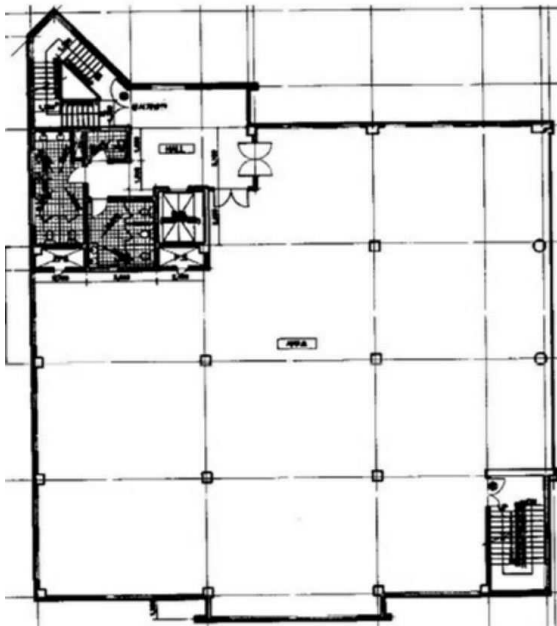
소재지 충청남도 천안시 서북구 차암동 12-4



1층



2층



3층



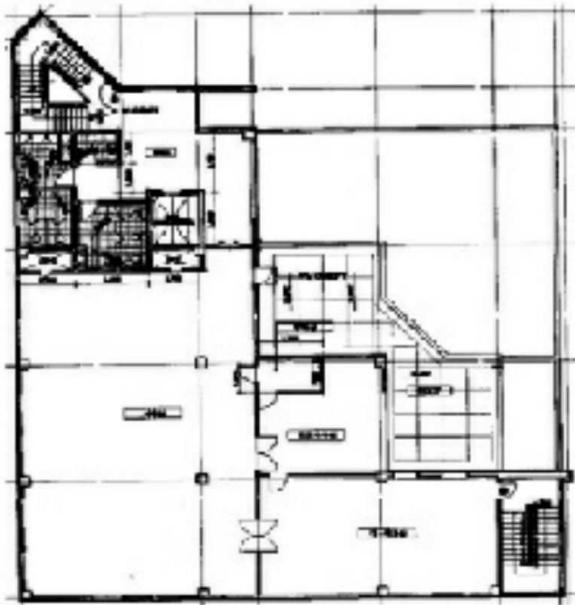
4층

내부구조도



소재지

충청남도 천안시 서북구 차암동 12-4



5층







1



2



3



4



5



