

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 한울중공업 담보물

평가서번호 : 가온 1203-09-5040

의뢰인 : 농소농업협동조합장



|주|가온감정평가법인

울산경남지사

TEL.(052)274-8811 FAX.(052)274-8812

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감정평가사

金 采 映



감정평가액	금이십사억삼천칠백구십구만팔천원정 (₩2,437,998,000.-)					
평가의뢰인	농소농업협동조합장		평가목적	담보		
채무자	한울중공업		제출처 (채권기관)	농소농업협동조합		
소유자또는 대상업체명	한봉순		평가조건	--		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		가격시점	조사기간	작성일자	
			2012. 03. 12	2012. 03. 12	2012. 03. 20	
평가 내용	공 부 (의 외)		사 정		평 가 가 격	
	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	종 별	면적 또는 수량 (㎡)	단 가	금 액
	토지	45,484	토지	44,459	--	2,437,998,000
				1,025	--	평가외
		이		하 여	백	
	합 계					₩2,437,998,000.-
심사 확인	<p>본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.</p> <p>심 사 자 이</p> <p>신 주 (인)</p>					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

I. 평가대상 물건의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가 ('11년 / ㎡)
1	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-1	348	임야	공장설립 (창업)승인 을 득하여 현재 토목 공사중	계획관리 지역	세로(가)	부정형 평 지 및 완경사	@1,360
2	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-3	4,757	임야		계획관리 지역			@1,480
3	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-5	7,684	임야		계획관리 지역/ 보전관리 지역			@1,480
4	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-6	5,212	임야		계획관리 지역/ 보전관리 지역			@1,480
5	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6	16,584	임야	임야	계획관리 지역/ 보전관리 지역	맹지	부정형 중경사, 급경사	@1,470
6	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-2	3,147	임야	임야	계획관리 지역/ 보전관리 지역	세로(가)	부정형 완경사, 중경사	@1,510
7	경상남도 사천시 서포면 구평리 산6-4	747	임야	임야 및 진입도로 예정부지	보전관리 지역	세로(가)	부정형 평 지 및 완경사	@1,510
8	경상남도 사천시 서포면 구평리 산3	7,005	임야	임야 및 진입도로 예정부지	보전관리 지역	소로한면	부정형 완경사	@2,250

II. 평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

1) 평가개요



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

본건은 경상남도 사천시 서포면 구평리 소재 “대포마을” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 담보 목적을 위한 감정평가건임.

2) 평가기준

본건은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였음.

3) 평가방법

- ① 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해토지의 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 평가하였음.
- ② 본건 기호(5 ~ 8)토지상의 지상 입목은 임지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 토지가격에 포함 평가하였음.
- ③ 본건 기호(7,8)토지의 진입도로부지와 현황 분묘지 부분은 평가외로 하였음.
- ④ 본건토지 일부는 현황 둘이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)에 걸쳐 소재하나, 전체면적 대비 한 용도지역에 저촉되는 면적이 과소하여 토지가격형성에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 주된 용도지역을 기준으로 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지상에는 별첨 “사진용지”와 같이 철골조건물 2개동이 신축 중에 있으니 담보 취득시 채권보전을 위해 적절한 조치를 바람.
- ⑥ 본건 기호(1 ~ 4)토지는 2012.02.21일 경상남도 사천시장으로 부터 - 아래 - 와 같이 창업사업계획변경 승인을 득하였음.



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

구분	회사명 (대표자)	법인 등록번호	공장 소재지	업 종	용도 지역	부지 면적 (㎡)	공장건축면적(㎡)	
							제조	부대
당초	(주)일도 중공업 (김민환)	195411 -0021077	서포면 구평리 산6번지외3 (산6-1, 산6-2 , 산6-3)	금속조립구조 재 제조업 (25113)	계획/ 보전 관리	18,001	4,344.1	233.37
변경	(주)신보산업 (김충관)	180111 -0772293	상동	상동	상동	상동	상동	상동
증감	회사명 대표자변경							

2. 평가액의 산출 과정

(1) 비교표준지 공시지가 (2012년 1월 1일 기준)

- 기호(A) -

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
48240 -3408	구평리 626-1	845.0	전	전	계획관리	지방도 주변농경 지대	소로한면	부정형 평지	34,500

- 기호(B) -

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
48240 -3443	구평리 산8-17	6,395.0	임	자연림	보전관리	지방도 주변야산 지대	소로한면	부정형 급경사	1,550

※ 대상 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하고, 제반가격 형성요인이 유사한
상기 표준지 공시지가를 비교표준지로 선정함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

(2) 지가변동률

시점수정은 국토해양부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되 가격시점 당시에 해당월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(사천시 계획관리지역)

기 간	변 동 률(%)	비 고
2012.01.01 ~ 2012.01.31	-0.009(-0.00009)	1월분
2012.01.01 ~ 2012.03.12 (누 계)	-0.021(0.99979)	$(1 + -0.0009) \times (1 + -0.0009 \times 41/31)$

(사천시 보전관리지역)

기 간	변 동 률(%)	비 고
2012.01.01 ~ 2012.01.31	0.000(1.00000)	1월분
2012.01.01 ~ 2012.03.12 (누 계)	0(1.00000)	$(1 + 0.00000) \times (1 + 0.00000 \times 41/31)$

※ 2012년 2월 이후 지가변동률 미고시로, 직전월인 2012년 1월분 지가변동률을 연장적용함.

(3) 지역요인 및 개별요인

① 지역요인

본건과 비교표준지 공시지가는 상호 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

② 개별요인

- 기호(1~4)토지 비교 -

구 분	비 교 내 용	비준율
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00
접근조건	교통시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등	1.00
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등	1.20
행정적 조건	행정상의 규제정도 등	1.00
기타조건	장래의 동향 등	1.20
누 계		1.44

- 기호(5~7)토지 비교 -

구 분	비 교 내 용	비준율
접근조건	인근지역 및 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 등.	0.90
자연조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등.	0.95
행정적 조건	행정상의 규제정도 등에서 대등함.	1.00
기타조건	장래의 동향 등.	1.00
누 계		0.86

- 기호(8)토지 비교 -

구 분	비 교 내 용	비준율
접근조건	인근지역 및 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 등.	1.00
자연조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등.	1.00
행정적 조건	행정상의 규제정도 등에서 대등함.	1.00
기타조건	장래의 동향 등.	1.00
누 계		1.00



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

(4) 기타요인

① 기타요인 보정의 근거 및 필요성

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조, 『감정평가에 관한 규칙』 제17조, 법원판례 “2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고), 국토해양부 유권해석(건설교통부토정 30241-36538, 1991.12.28)” 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 기타요인을 보정하고자 함.

② 평가전례

(단위 : 원/㎡)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목/이용상황	목적	가격시점	토지단가 (원 / ㎡)	비고
1	구평리 산47-1	4,997	보전 관리	임/잡종지	담보	2011.10.24	180,000	본건이 열세함
2	구평리 589-5	533	계획 관리	창/농가창고	담보	2011.06.27	180,000	본건이 열세
3	구평리 산11-1	608.5	보전 관리	임/자연림	자연림	2011.05.24	7,000	본건이 우세함
4	구평리 산6-1 외	18,001	계획 관리	임/잡종지	담보	2012.02.06	120,000	본건임
5	구평리 산6	16,584	보전 관리	임/자연림	담보		13,000	
6	구평리 산3	6,629	보전 관리	임/자연림	담보		14,000	

③ 인근지역 시세수준

NO	지리적 위치	도로조건	이용상황	지가수준	비고
	본건 주변	세로(가)	공업용	150,000원/㎡ 내외	본건과 유사
		세로(가)	임야	20,000원/㎡ 내외	
의견					
본건의 시세수준은 150,000원/㎡(공업용) / 20,000원/㎡(임야) 내외 수준으로 조사됨.					



평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한의견

구 분	결 정 가 격	비 고
토 지	₩2,437,998,000-	
합 계	₩2,437,998,000-	

2. 평가액 결정에 관한 의견

상기 본건의 평가액은 제반 법령 및 “감정평가에 관한 규칙” 등에 의거 적정하게 산정된 것으로 판단됨.



토지 평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 서포면 구평리	산6-1	임야		348	18,001	120,000	2,160,120,000	창업사업 계획승인 건축허가 득한부분 현황 "잡종지"
2	"	산6-3	임야		4,757				
3	"	산6-5	임야		7,684				
4	"	산6-6	임야		5,212				
5	"	산6	임야		16,584	16,584	10,000	165,840,000	사업제외지
6	"	산6-2	임야		3,147	3,147	10,000	31,470,000	사업제외지
7	"	산6-4	임야		747	78	10,000	780,000	사업제외지
						669	--	평가외	진입도로 부지
8	"	산3	임야		7,005	6,649	12,000	79,788,000	사업제외지
						256	--	평가외	진입도로 부지 및 계획도로 저촉부분
						100	--	평가외	분묘지
	합 계			이 하 여 백				₩2,437,998,000.-	



토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 사천시 서포면 구평리 소재 “대포마을” 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 해안 및 지방도 주변의 임야 및 농경지대 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며 시외지역으로서의 제반 통행사정은 대체로 보통인 편임.

3. 형태 및 이용상황

- 형태 -

기호(1 ~ 4): 공장설립(창업) 승인을 득한 토지로 남동측과 북서측 토지 부분을 2단으로 하여 토목 완료된 상태이고, 동측으로는 옹벽을 석축하였고, 서측 토지 일부는 법면상태임.

기호(5, 6): 남측 및 남동측 하향 완경사, 중경사 및 급경사를 이루고 있음.

기호(7): 부정형의 토지로서 대부분 자체지반이 대체로 평탄, 일부 완경사를 이루고 있음.

기호(8): 부정형의 토지로서 대부분 남측 하향 완경사를 이루고 있으며, 일부는 자체 지반이 대체로 평탄함.

- 이용상태 -

기호(1 ~ 4): 공장설립(창업) 승인을 득하여 현재 토목 공사중인 상태의 “잡종지” 임.

기호(5, 6): 소나무 및 기타 잡목 등이 자생하고 있는 임야로 이용중임.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호(7): 대부분 기호(1~4)토지의 진입도로 예정부지이고, 일부는 소나무 및 기타 잡목 등이 자생하고 있는 임야로 이용중임.

기호(8): 대부분 소나무 및 기타 잡목 등이 자생하고 있는 임야이고 일부는 기호(1~4) 토지의 진입도로 예정부지로 이용중이며 일부에는 분묘1기가 소재함.

4. 인접 도로상태

기호(1 ~ 4): 남동측으로 개설예정인 진입도로(현재 비포장상태)와 접함.

기호(5): 맹지임.

기호(6): 남동측 토지 일부가 개설예정인 진입도로(현재 비포장상태)와 접함.

기호(7, 8): 본건 토지내로 개설예정인 진입도로(현재 비포장상태)와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1,2): 계획관리지역, 준보전산지<산지관리법>.

기호(3~6): 계획관리지역, 보전관리지역, 준보전산지<산지관리법>.

기호(7): 보전관리지역, 준보전산지<산지관리법>.

기호(8): 보전관리지역, 소로1류(폭 10M~12M), (소로1-21호선)(저촉), 준보전산지 <산지관리법>.

6. 제시목록외의 물건

없 음.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

7. 공부와의 차이

본건 기호(1 ~ 4)의 공부상 지목은 "임야"이나 현황은 "잡종지" 임.

8. 임대관계 및 기타

없 음.

광역위치도



소재지

사천시 서포면 구평리 산6-1 번지 外



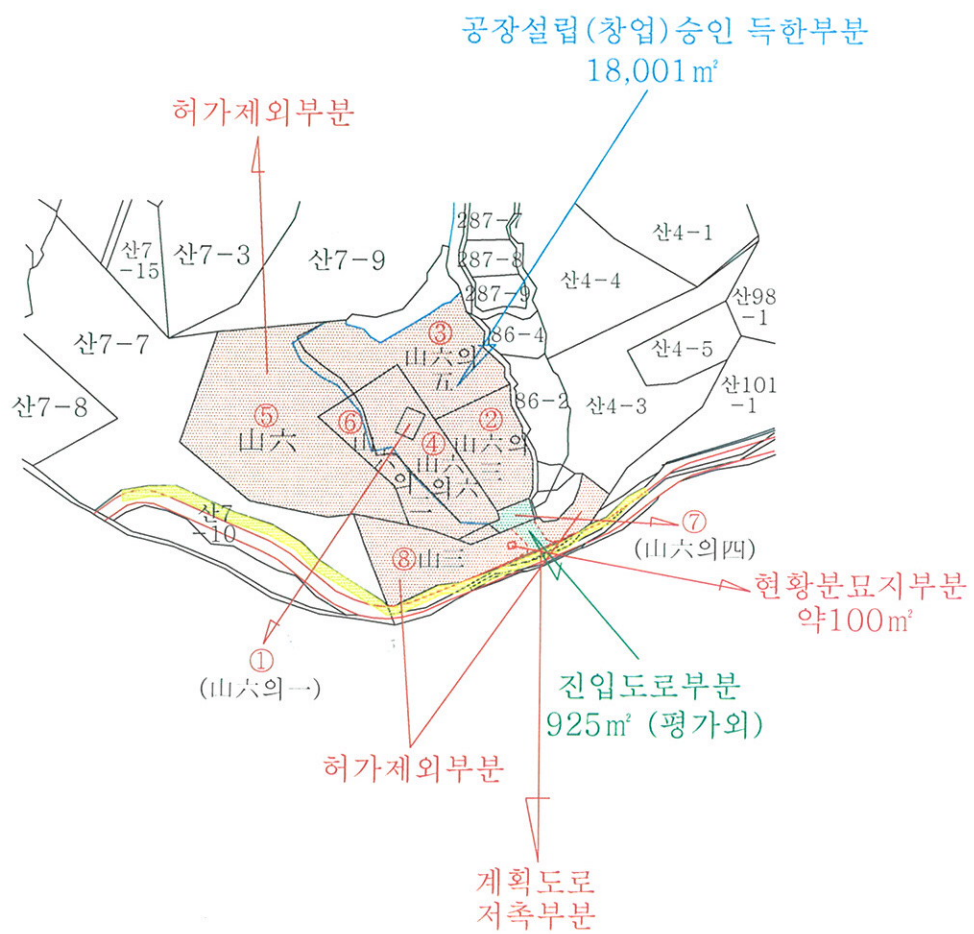
상 세 위 치 도

소 재 지

사천시 서포면 구평리 산6-1 번지 외



(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

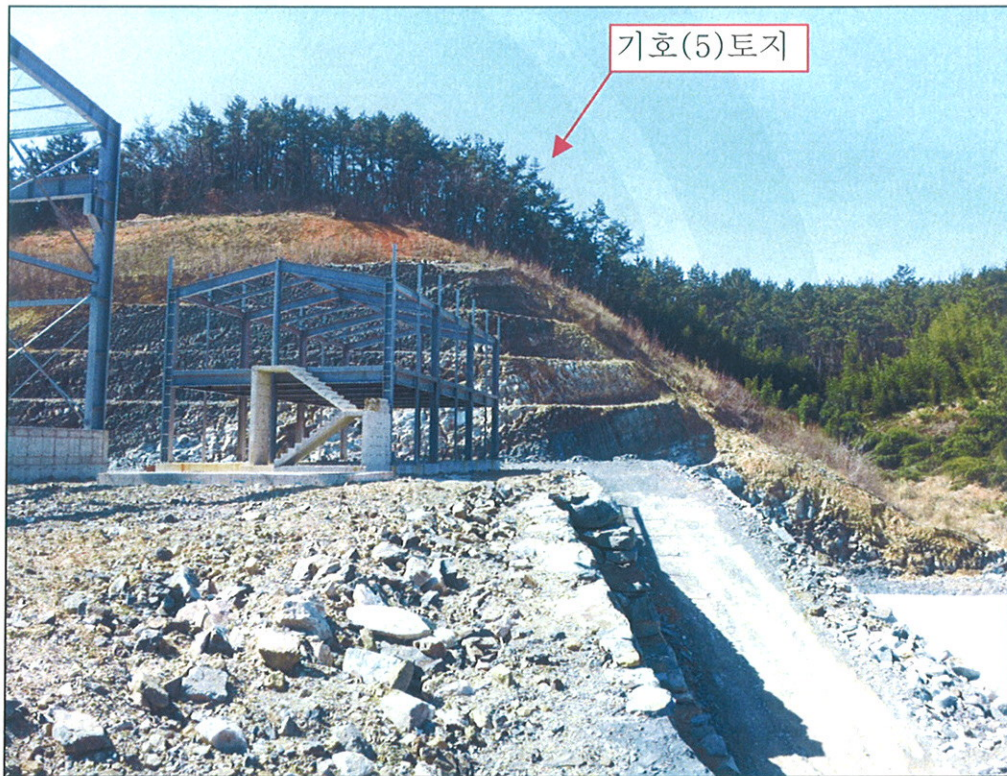


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 기호(8)토지 전경