

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사 유니온에스앤씨 소유물건(2025타경 30774)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙

감정서번호 : 250912-1-086



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(건설기계)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의 퇴 인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	청주지방법원 총주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 유니온에스앤씨 (2025타경30774)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.17	2025.09.12 ~2025.09.17	2025.09.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	건설기계 (굴착기)	1대	건설기계 (굴착기)	1대	-	87,000,000
	합 계					₩87,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 용탄동 1044 소재 금능보관소에 보관중인 건설기계(굴착기)에 대한 청주지방법원 충주지원의 경매 목적의 감정평가 건입니다

2. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 감정평가조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 감정평가 방법

1. 감정평가 방법의 적용

건설기계는 『감정평가에 관한 규칙』 제②항에 따라 원가법으로 평가하되, 내용년수가 경과하고 장기간 방치된 상태로서 정상운행 여부가 확인불가하여 제20조 제⑤항에 따른 대상물건에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 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 "공시지가기준법"
- 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 산출 할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 건설기계 평가

본건의 평가는 연식, 형식, 성능, 현상, 관리상태, 내용년수 경과등 제반가치 형성요인을 종합 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항 에 의거 원가법으로 평가하였으며, 내용년수 만료된 본건 건설기계의 특성상 다른평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당되어 다른방법에 의한 시산가격의 조정은 생략하였습니다.

4. 기타사항

1. 본건 건설기계의 기종, 형식, 규격, 연식, 등록번호 등의 목록표시는 귀제시목록 및 건설기계등록원부에 의거 표시하였으며, 이해관계인은 사고 유무 및 상태는 구체적인 정밀진단으로 재확인하시기 바라며, 건설기계등록원부, 내외부관찰등을 고려하여 일반적이고 통상적인 상황을 기준으로 제반사항을 검토하였습니다.
2. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025.09.17일입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 대상물건의 현황

1. 대상물건의 현황

기호	등록번호	건설 기계명	최초 등록일	용도	규격	연식 (모델연도)	제작국
1	인천02사7808	굴착기 무한궤도식	2017 .02.20	영업용	39.6 톤	2017년	대한민국

2. 현상등

본건은 현장조사일 현재 운전석 앞유리창 파손상태이며, 굴착기의 운행은 보관장소 도착시 정상작동하여 운행 가능한 것으로 탐문조사 되나, 전기장치(бат데리)를 채권자측에서 회수함으로써 계기판 확인 등이 불가한 상태이나 정상작동을 기준으로 평가하는바, 경매진행 시 참고 하시기 바라며, 구체적인 성능, 수리여부 등은 별도 확인바랍니다.

3. 보관장소

충청북도 충주시 용탄동 1044(금능보관소)에 보관 중이며, 동소에서 실사하였습니다.

4. 기타사항

본건 굴착기의 바가지(버킷)는 본체에서 분리하여 별첨 사진용지와 같이 상기 보관장소내에 소재하고 있습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 유사물건 평가사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

명칭	년식	규격등	기준시점	평가금액
굴착기(볼보코리아)	2007	29톤	2025.02.28	30,000,000
굴착기(볼보코리아)	2011	29.66톤	2024.11.19	35,000,000
굴착기 (CATERPILLAR)	2017	71.2톤	2024.01.31	250,740,000
굴착기(현대인프라코어)	2022	15.7톤	2025.06.27	135,000,000

2. 재조달원가의 결정

본건의 재조달원가는 행정안전부에서 정한 2025년 건설기계시가표준액을 참고 하였습니다

명칭	제조사	기종	기준가액(원)	비고
굴착기	현대건설 기계	HX380	220,000,000	본건과 동종임
굴착기		HX380A	217,560,000	-
굴착기		HX380E	272,000,000	-

3. 감정평가액의 결정

재조달원가	제작 년도	내용 연수	잔존 연수	평가금액
220,000,000	2017	15	9	$220,000,000 \times 0.398(9/15) = 87,000,000$

본건의 년식대비 관리상태 및 현상이 양호하여 관찰감가 하였으며 유사물건의 평가수준 등을 고려하여, 기호(1) : ₩87,000,000/원으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

	구 분	수량	단 가	감정평가액(원)
감정평가액	굴착기	1대	-	87,000,000
	합 계			87,000,000
결정의견	원가법을 적용한 시장가치를 기준으로 상기 참고가격 자료(제조달원가, 유사물건 평가전례) 등을 종합 참작하여 대상 자동차의 감정평가액을 결정 하였습니다.			

자동차(건설기계) 감정평가명세서

일련 번호	차 명 (차 종)	등록 번호	차체	연식/형식	적재량(정원)	차대번호	제 작 자	감정평가액	산 근 출 거
			기관	출 력	연료/기통수	원동기형식	제작일자		
1	굴착기	인천02사 7808	- -	2017/ HX380 -	39.6ton -	HHKHKA01 LH0000123 -	에이치디 현대건설 기계(주)	87,000,000	
	합 계							₩87,000,000 .-	
				이	하	여	백		

건설기계(굴착기) 감정평가요항표

(1) 년식 및 주행거리

(2) 색상

(3) 관리상태

(4) 사용연료

(5) 유효검사기간

(6) 기타(옵션등)

(1) 년식 및 주행거리

- 1) 년식 : 2017년식
- 2) 사용시간 : 밧데리 탈착으로 미상임.

(2) 색상

주황색

(3) 관리상태

외관상 관리상태는 대체로 양호하나 제반 장치의 정상작동 여부 및 내부적인 결함, 소모성부품의 정기적인 점검 및 수리여부 등은 경매진행 시 재확인 바람.

(4) 사용연료

경유임

(5) 유효검사기간

2025-09-15일 발급 건설기계등록원부상 검사유효기간은 2020-02-20 ~ 2023-02-19일로 만료되었으니 경매진행 시 유효검사기간은 재확인 하시기바람.

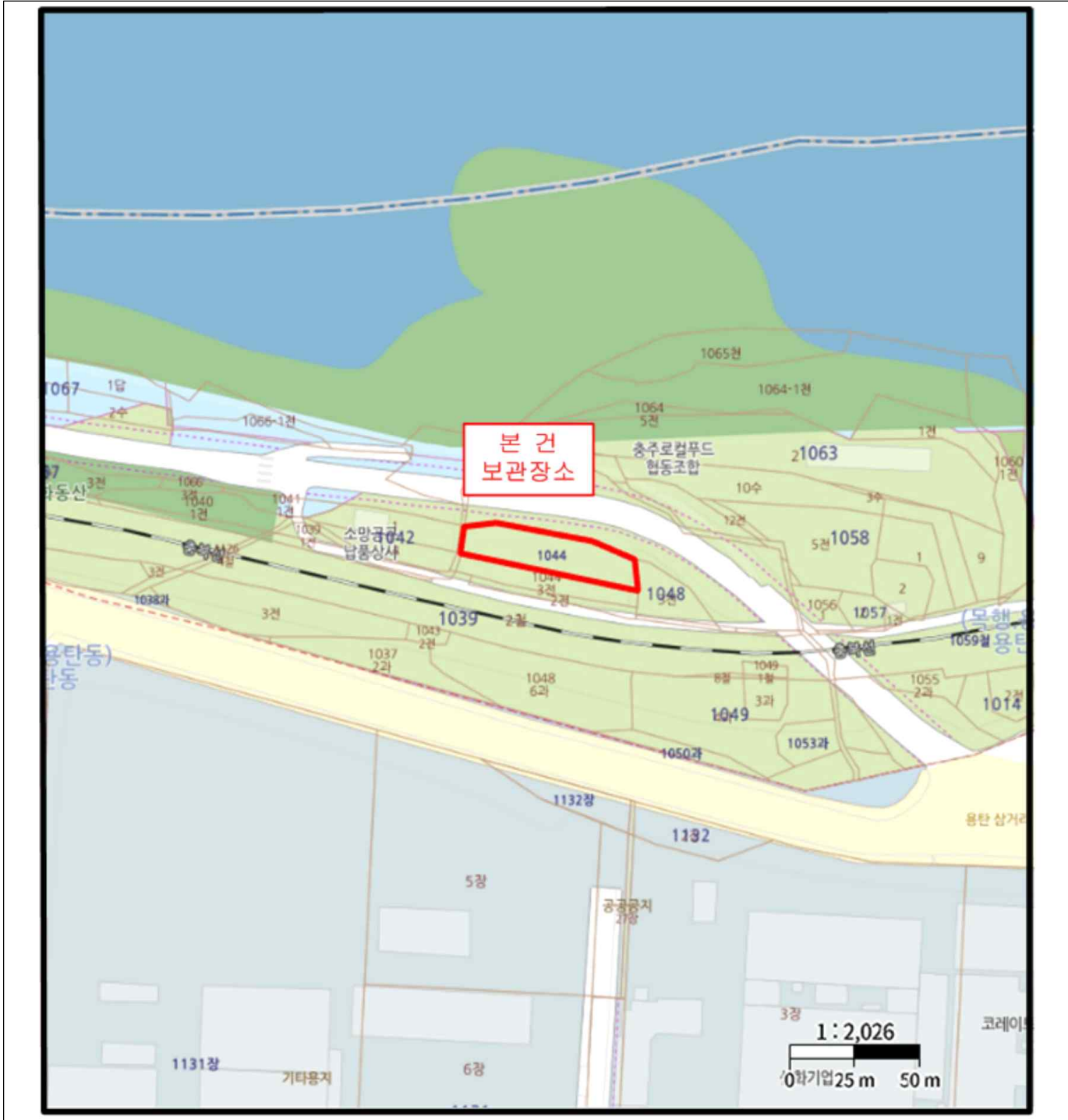
(6) 기타(옵션등)

본건 굴착기의 바가지(버킷)는 본체에서 분리하여 금능보관소 내에 보관중임.

본 건 보관 장소



소재지	충청북도 충주시 용탄동 1044(금능보관소)
-----	--------------------------



사 진 용 지



전면



전면



측면



측면

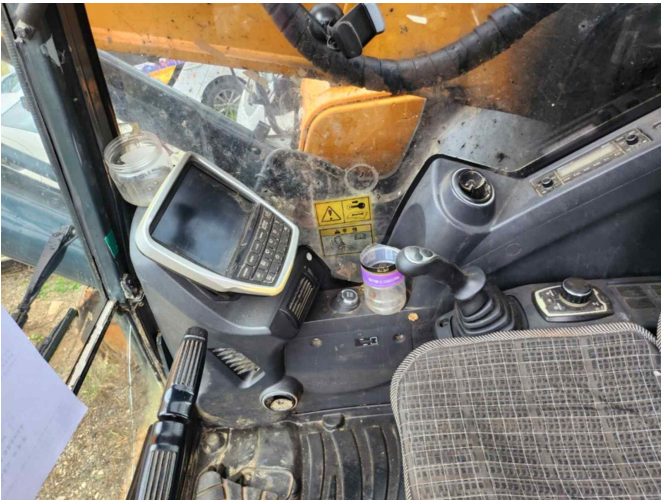
사 진 용 지



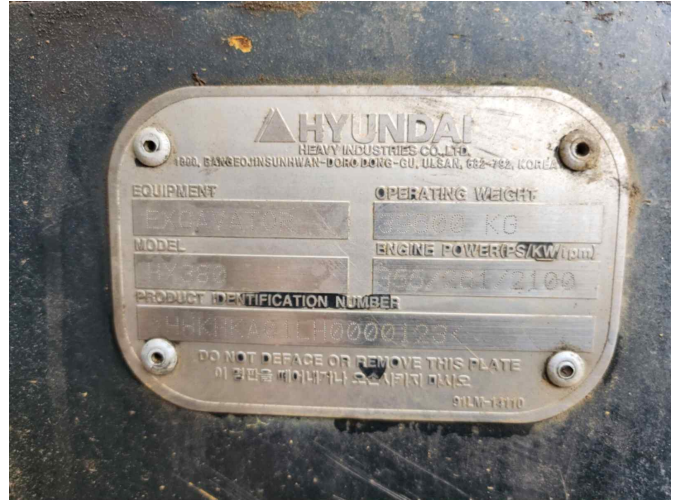
측면



버킷



운전석



차대번호