

# 감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원  
건명 : 크리에이티브종합건설 주식회사(변경전 :  
다다종합건설 주식회사)  
소유물건(2024타경113024)  
감정평가서번호 : DY3-2409-3019호

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.

(주)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001 FAX.055-266-0021

# (건설기계)감정평가표

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

감정평가사  
김현수





(주)두요감정평가법인 경남부산지사 지사장



감정평가액	사익육천만원정 (₩460,000,000.-)		
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 경매6계
소유자 (대상업체명)	크리에이티브종합건설 주식회사 (변경전 : 다다종합건설 주식회사 (2024타경113024))	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024. 10. 07	2024. 10. 06 ~ 2024. 10. 07
		작성일	2024. 10. 08

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	금액
	건설기계	1대	건설기계	1대	-	460,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩460,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김지선




# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I . 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본 건은 경상남도 창원시 성산구 남면로 319 내에 보관중인 “항타 및 항발기[경기23고 5134]” 에 대한 창원지방법원 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건의 개요

- 1) 중기명 : 항타 및 항발기
- 2) 등록번호 : 경기23고5134
- 3) 형식 : JU110
- 4) 규격 : 5.2ton
- 5) 리더길이 : 33m
- 6) 차대일련번호 : ZCJU11020190602
- 7) 제작국/연식/제작회사 : 중국/2019/상해진중기계
- 8) 수입 또는 제작일자 : 2019.12.07.
- 9) 형식승인번호 : 5-23-0055-00-00
- 10) 자동차 등록원부상 검사유효기간 : 2023.04.28. ~ 2024.04.27.
- 11) 작업시간 : -

### 3. 감정평가의 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말함.

### 2) 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가조건 없음.

## 5. 감정평가방법의 선정

### 1) 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 「감정평가 실무기준」 630.1.3.(기계기구류의 감정평가방법)

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

## 2) 대상물건 감정평가방법의 선정

- (1) 본건 건설기계의 형식 및 연식 관리상태 등을 고려하고 유사 건설기계의 거래사례, 평가전례 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- (2) 본건 건설기계의 목록표시는 귀 제시목록 및 건설기계 등록원부에 의거하였으며 본건 건설기계의 평가는 일반적인 수준의 건설기계가격으로 평가한 것으로 작동여부, 구체적인 성능, 주요부분의 불량여부, 추가적인 수리 필요성 등은 경매 진행 및 응찰시 확인 및 유의하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 07일임.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 10월 06일 ~ 2024년 10월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 8. 그 밖의 사항

- 1) 본 건설기계의 기종 규격 연식 형식 등록번호 등 목록표시는 귀 제시목록 및 건설기계 등록원부에 의거하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II . 감정평가액의 결정

### 1. 평가전례

기호	기종 (제작사)	연식	기준시점	평가액 (원)	비고
1	JU110 (상해진중기계)	2019	2024.09.09	480,000,000	경매
2	DH808-170M (NIPPON SHARYO)	2005	2024.02.20	420,000,000	경매
3	DH718K-150M (신의페트라(주))	2019	2024.06.28	870,000,000	경매

### 2. 건설기계가표준액(대한건설기계협회,2024년)

기호	제조사	산지	기종	금액 (원)
1	신의페트라	국산	DH638K-125M	580,000,000
2	신의페트라	국산	DH718K-150M	760,000,000
3	NIPPON SHARYO	외국산	DH658-135M	1,100,000,000
4	SUNWARD	외국산	SWCH680-140M	750,000,000

### 3. 가격의 결정

본 건과 유사한 건설기계는 매매사례 포착이 어려우며, 건설기계는 경기에 따라 가격 차이가 큰바 본건의 매매가격 수준 및 유사한 물건의 평가전례와 가격수준 등을 검토하고, 연식, 규격, 관리상태 등을 종합 참작하여 감정평가액은 460,000,000원으로 결정함.

# 건설기계 감정평가명세표

일련 번호	차 명 (차 종)	등록 번호	차체	연식/형식	적재량(정원)	차대번호	제 작 자	감정평가액	비 고
			기관	출 력	연료/ 기통수	원동기형식	제작일자		
1	항타 및 항발기	경기23고 5134	-	2019/JU110	5.2ton	ZCJU1102019060 2	상해진중기계	460,000,000	
			-	-	전기	-	2019.12.07		
합 계								₩460,000,000.-	
				이	하	여	백		

# 건설기계 감정평가요항표

(1) 년식 및 주행거리  
(4) 사용연료

(2) 색상  
(5) 유효검사기간

(3) 관리상태  
(6) 기타(옵션등)

## (1) 년식 및 주행거리

- 1)연식 : 건설기계등록원부상기준 2019년식(제작년월일 : 2019-12-07)임.
- 2)작업시간 : - (현장 사정상 방전 등의 사유로 인해 작업시간을 확인하지 못한 바 경매 진행 및 응찰시 참고바람)

## (2) 색상

황색 계열임.

## (3) 관리상태

제반 관리상태 보통시 됨.

## (4) 사용연료

전기임.

## (5) 유효검사기간

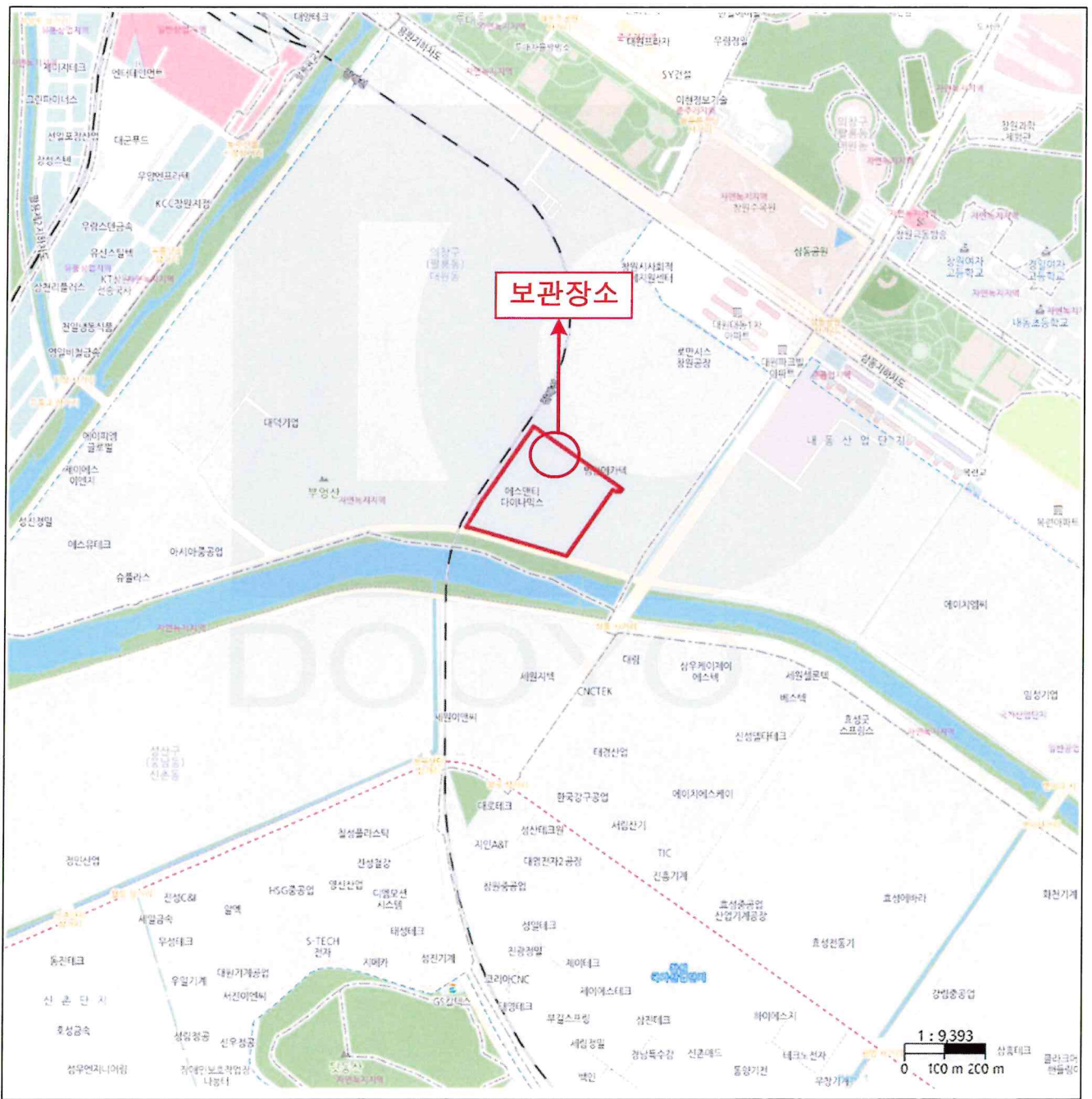
건설기계등록원부상 2023-04-28 ~ 2024-04-27

## (6) 기타(옵션등)

- 기종 : JU110(상해진중기계, 중국)
- 건설기계 보관장소는 경남 창원시 성산구 남면로 319임.

# 위 치 도

보관장소: 경상남도 창원시 성산구 남면로 319



# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



본 건 전경



본 건 전경

# 사 진 용 지



운전석 전경

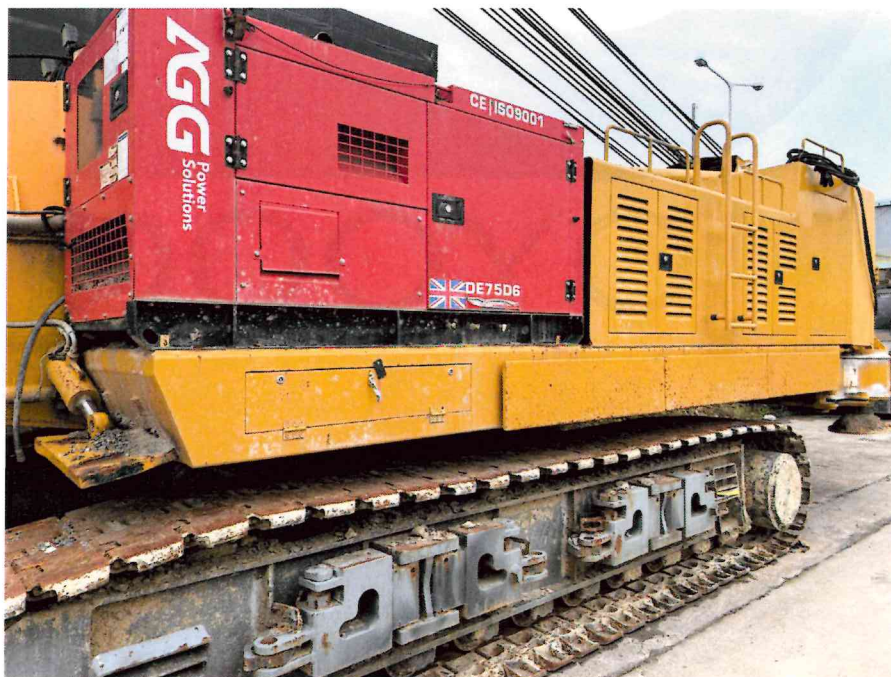


본 건 전경

# 사 진 용 지



차대 번호



본 건 전경

# (주) 두요감정평가법인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스) /TEL.055-261-0001/FAX.055-266-0021

문서번호: DY3-2409-3019

시행일자: 2024. 10. 08

수 신: 창원지방법원

참 조: 경매6계

제 목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)두요감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 09. 30.자 귀 제 『2024타경113024 건설기계임의경』 호로 의뢰하신 『크리에이티브종합건설 주식회사(변경전 : 다다종합건설 주식회사) 소유물건(2024타경113024)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)두요감정평가법인 경남부산지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : DY3-2409-3019호

창원지방법원 귀하

## — 金 팔 십 일 만 육 천 이 백 원 整 (₩816,200.-)

2024. 09. 30자 귀 제 「 2024타경113024 건설기계임의경 」 호로 의뢰하신 「 크리에이티브종합건설 주식회사(변경전 : 다다종합건설 주식회사) 소유물건(2024타경113024) 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가 수수료	520,800	※ 평가수수료 $200,000 + (460,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩651,000$ $651,000 \times 0.8 = ₩520,800$
(나) 여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
실공부발급비	-	
기타실비	10,000	
특별용역비	-	
소 계	222,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩742,000	
부가가치세	₩74,200	
총 계	₩816,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩816,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3-2409-3019)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협은행 창원금융센터 301-3845-0025-91 (주)두요감정평가법인 경남부산지사

2024년 10월 08일

(주)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)  
TEL. 055-261-0001 FAX. 055-266-0021

[공급자(사업자)등록번호 : 652-85-01199]