

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 이경규

건명: 주식회사 동일환경 소유물건(2025타경12057)

감정서번호: SIW25-1204-001호

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.

SA (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



(동 산) 감정평가표

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

감정평가사
남 상 준

남 상 준



(주)씨브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	금삼천삼백만원정 (₩33,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 동일환경 (2025타경12057)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 12. 16	2025. 12. 15 ~ 2025. 12. 16	2025. 12. 16

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
건설기계 (지게차)	1대	건설기계 (지게차)	1대	-	33,000,000
	이하		백		
합계					₩33,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
이 치 윤

이 치 윤



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 경상남도 창원시 성산구 남면로 319 ‘원종합물류’ 내에 보관중인 건설기계(지게차)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 합니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 16일로 합니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

- 본건은 경상남도 창원시 성산구 대원동 83번지 내에 보관 중이며, 실지조사기간은 2025년 12월 15일 ~ 2025년 12월 16일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 동장소에서 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.
- 실지조사 내용은 “자동차 감정평가 요항표” 란 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법 및 적용

(1) 감정평가의 방법

① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

- ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
- ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(1) 감정평가방법의 적용

· 「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 자동차는 거래사례비교법, 건설기계 및 항공기, 선박(선체·기관·의장별로 구분)은 원가법으로 감정평가하되, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가합니다.

· 본건은 년식·형식·차체 및 기타 부속장치 등의 현상과 관리상태 등을 감안하고 동·유형 차량의 일반적인 중고 건설기계시세 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 ‘경상남도 창원시 성산구 남면로 319 ‘원종합물류’ 내에 보관중이며, 동장소에서 실사 하였습니다.
- 2) 본건은 건설기계등록원부, 거래관행, 현상 등 제반사항을 고려하여 평가하였는바 소모성부품의 상태 및 수리여부, 제반장치의 정상작동여부 및 사고유무 등은 재확인 필요하니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건 자동차의 사고이력은 보험개발원에서 제공하는 “중고차 사고이력 정보 보고서”에는 자료가 제공되는 않는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건 건설기계(지게차)는 전면 캐빈 파손 및 차체 전반에 긁힘 및 도장 탈락 등 있는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 본건 자동차의 평가는 차종·년식·형식 현상 및 관리 운행상태와 동종 유사차량의 시중 거래시세수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례 비교법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 평가대상 건설기계의 현황

- 1) 등록번호: 004나4996
- 2) 등록일자: 2023년 10월 06일
- 3) 제작일자: 2023년 09월 20일
- 4) 제작회사: 두산밥캣코리아 주식회사
- 5) 년 식: 2023년
- 6) 건설기계명: 지게차
- 7) 형 식: D45SE-9
- 8) 규 격: 4.5ton
- 9) 차대일련번호: FDB43-5110-00968
- 10) 형식승인번호: 4-04-0471-02-00
- 11) 현상 및 관리상태

대상물건은 전면 캐빈 파손 및 차체 전반에 굽힘 및 도장 탈락 등 관리상태는 다소 불량한바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

3. 동종차량의 시세수준

시중 중고자동차매매상사 및 인터넷 중고자동차매매사이트 등에서 조사한 바에 의하면 본건 건설기계와 년식, 주행거리 등이 유사한 차량의 일반적인 시중거래시세는 대체로 30,000,000원 ~ 36,000,000원 수준으로 조사됩니다.

4. 감정평가액 결정

상기 동종건설기계의 시세수준 및 본건 건설기계의 현황, 재운행시 추가로 예상되는 수리비용 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 33,000,000원으로 가격 결정합니다.

자동차(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	지게차	004나499 6	- -	2023 -	4.5ton 경유	FDB43-5110-009 68 D45SE-9	두산밥캣코리아 주식회사 2023-09-20	33,000,000	비준가액
합 계								₩33,000,000.-	
				이	하	여	백		

자동차 감정평가요항표

(1) 년식 및 주행거리
(4) 사용연료

(2) 색상
(5) 유효검사기간

(3) 관리상태
(6) 기타(옵션등)

(1) 년식 및 주행거리

1)년식: 2023년식
2)주행거리: 계기판 상 운행시간은 1,670.9(Hr), 주행거리는 2,242.5km 입니다.

(2) 색상

주황색 입니다.

(3) 관리상태

대상물건은 전면 캐빈 파손 및 차체 전반에 긁힘 및 도장 탈락 등 관리상태는 다소 불량합니다.

(4) 사용연료

경유 입니다.

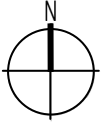
(5) 유효검사기간

건설기계등록원부상 검사유효기간은 2023.10.06 ~ 2025.10.05 입니다

(6) 기타(옵션등)

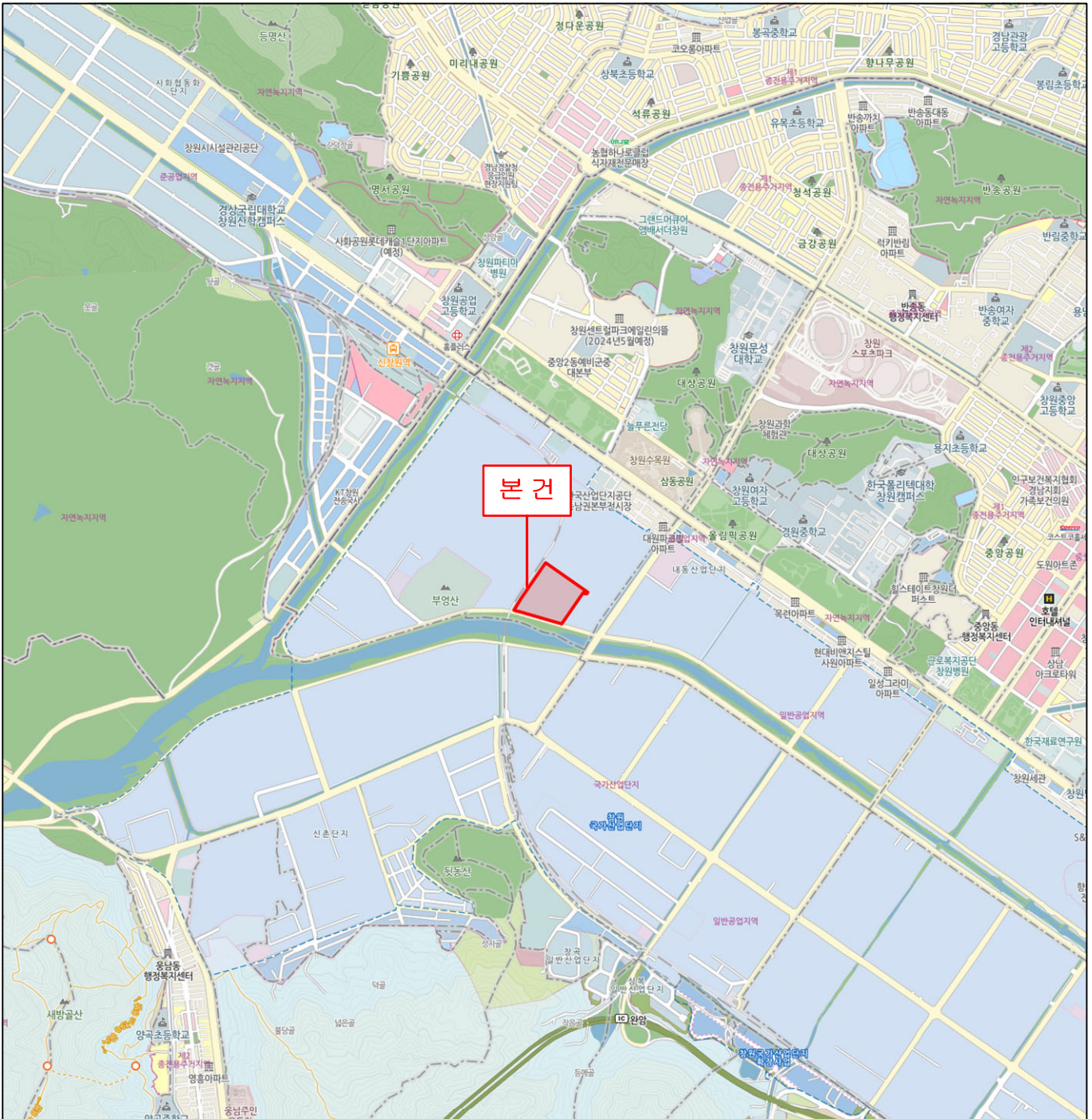
보관장소: 경상남도 창원시 성산구 남면로 319 '원종합물류' 내에 보관중입니다.

광역위치도



소재지

경상남도 창원시 성산구 대원동 83번지 내 보관



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.





