

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지상범 소유물건(2025타경511417)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: GM3-251104-4101

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)굿모닝감정평가법인 경인지사

(자동차)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 정 운

(주)굿모닝감정평가법인 경인지사 지사장 최 정 운 (서명또는인)

감정평가액	이천이백만원정 (₩22,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매31계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지상범 (2025타경511417)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.12	2025.11.12	2025.11.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	자동차	1대	자동차	1대	-	22,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩22,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 노 원 섭				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 625-58 소재 "대명자동차"에 보관중인 "QM6, 236주3302"에 대한 인천지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(「감정평가에 관한 규칙」 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(「감정평가에 관한 규칙」 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 “기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.”에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 12일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 11월 12일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 기타 대상물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

1) 자동차 등의 감정평가(「감정평가에 관한 규칙」 제20조)

- ① 감정평가업자는 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艙裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 항공기를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ⑤ 감정평가업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 자동차를 감정평가 할 때에 “거래사례비교법” 적용함.
- ② 시산가액의 조정(「감정평가에 관한 규칙」 제12조)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)에 의거 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에 따른 감정평가방식으로 그 합리성을 검토함.

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

본 건 감정평가에서는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용의 어려움이 있는 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 단서 규정에 의하여 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 자동차의 차명, 등록번호, 사용본거지, 형식 등은 귀 제시목록 및 자동차 등록원부 등에 의하였음.
- ② 본건은 인천광역시 남동구 남촌동 625-58 소재 “대명자동차”에 보관 중이며, 동소에서 실사하였음.
- ③ 중고차 사고이력정보 보고서 상 내 차 사고 발생 피해(내 차 보험(처리)) 1회(6,343,060원), 상대 차 사고 발생 피해(내 차 보험(처리)) 2회(1,480,790원) 있음(별첨 “중고차 사고이력정보 보고서” 첨부).
- ④ 본건 차량 전면부 자동차 번호판이 없는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 자동차 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 의거하여 본건 자동차의 감정평가는 차종·년식·형식·현상 및 관리·운행상태와 동종 유사차량의 시중 거래시세수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례 비교법으로 감정평가 하였음.

2. 대상 물건의 현황

구 분	내 용
차명	QM6
자동차 등록번호	236주3302
제작연월일 (최초등록일)	2023년 02월 16일 (2023년 03월 20일)
주행거리 (차량계기판상)	21,217Km
사용본거지	인천광역시 남동구 백범로352번길 5-3, 506호(간석동, 서원빌딩)
보관장소	인천광역시 남동구 남촌동 625-58 소재 "대명자동차"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 유사 자동차의 시중 거래시세(온라인 중고자동차 매매기준)

일련 번호	차종	년식	주행거리 (km)	연료	거래시세 (만원)
A	QM6	23년	55,490	가솔린	2,170
B	QM6	23년	42,369	가솔린	2,450
C	QM6	23년	47,007	가솔린	2,000

4. 감정평가 전례

[출처 : 감정평가정보체계]

일련 번호	차종	년식	주행거리 (km)	기준시점	평가목적	감정평가액 (원)
a	QM6	23년	55,261	2025.09.22	법원경매	22,000,000
b	QM6	23년	38,379	2025.09.16	법원경매	21,000,000
c	QM6	22년	36,489	2024.10.18	법원경매	21,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.11.12 ~ 2025.11.12)

[출처 : 부동산태인]

지역통계		인천		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	차량	80.72%	78.93%	311
6개월 평균	차량	82.20%	80.95%	176

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	차종	년식 (모델연도)	주행거리 (km)	연료	결정가액 (원)
1	QM6	2023	21,217	가솔린	22,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 이동수단으로 이용가능한 자동차로서, 동종 또는 유사물건의 방매가격수준, 감정평가전례, 가격수준, 경매통계자료 등을 고려하여 본건 차량의 차종, 형식 및 년식, 주행거리, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 산정한 감정평가액이 물건의 시장성 등 감정평가 목적을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨

자동차 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	QM6	236주330 2	- -	2023/- -	- 가솔린	KNME5C2B1PP098 951 M5R	르노삼성 2023-02-16	22,000,000	비준가액
합 계								₩22,000,000.-	
				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

2023년식(최초등록일자:2023.03.20)이며, 자동차 계기판의 주행거리는 21,217km임.

(2) 색상

색상은 흰색임.

(3) 관리상태

차체의 현상 및 관리상태는 양호한 상태인바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

(4) 사용연료

사용연료는 가솔린임.

(5) 유효검사기간

검사 유효기간은 2023-03-20 ~ 2027-03-19임.

(6) 기타(옵션등)

- 옵션: 자동변속기, 네비게이션 등이 되어있음.
- 본건 차량 전면부 자동차 번호판이 없음.

광역 위치도



소재지 인천광역시 남동구 남촌동 625-58 대명자동차



위치도



소재지	인천광역시 남동구 남촌동 625-58 대명자동차
-----	----------------------------





