

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환
건명	최원식 소유물건 (2025타경56721)
평가서번호	정안A250722-2-009호

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.



### 정안 감정평가법인(주)

경기도 안양시 동안구 부림로 171, 1203호

(관양동, 평촌라즈오피스텔)

TEL.(031)423-5400 FAX.(031)423-5401

## ( 자동차 ) 감정평가표

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

감정평가사  
정 정 태 (인)

정안 감정평가법인(주) 대표이사 유 경 완 (서명 또는 인)

감정평가액	십이천이백만원정(₩22,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김경환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최원식 (2025타경56721)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 08. 01	2025. 08. 01	2025. 08. 05

### 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
자동차	1대	자동차	1대	-	22,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩22,000,000

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사  
유 경 완 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 화성시 서신면 상안리 350 소재 「송산복합주차장」 內 주차장에 보관중인 자동차로서, 수원지방법원 본원에서 의뢰한 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 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 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본 건의 실지조사기간은 2025년 08월 01일 임.

#### 나. 기준시점

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건에 대한 가격조사 완료일자로 하였음.

[2025년 08월 01일]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가 근거

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규 및 일반적인 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가 방법의 적용

#### 1) 감정평가 방법

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 원가방식(원가법 및 적산법), 수익방식(수익환원법 및 수익분석법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법)이 있으며, 동 평가방법을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의하여 약술하면 아래와 같습니다.

#### ■ 원가방식(원가법과 적산법)

기준시점에 있어서 대상 부동산의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법을 원가법에 의한 적산가격이라 하고, 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상 물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법을 적산법에 의한 적산임료라 합니다.

#### ■ 수익방식(수익환원법과 수익분석법)

대상부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익을 환원이율로 환원하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 방법을 수익환원법에 의한 수익가격이라 하고, 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임료를 산정하는 방법을 수익분석법에 의한 수익임료라 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 비교방식(거래사례비교법과 임대사례비교법)

대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 가격을 산정하는 방법을 거래사례비교법에 의한 비준가격이라 하고, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 다른 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 임료를 산정하는 방법을 임대사례비교법에 의한 비준임료라 합니다.

## 2) 감정평가 방법의 적용

- 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- 본 건 자동차는 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 에 따라 차종 · 형식 · 연식 · 주행거리 및 관리 상태 등을 고려하고 동종 유사물건의 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성상 원가법의 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식의 적용 또한 곤란하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 다른 감정평가방법에 의하여 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기타 참고사항

- (1) 본 건 자동차의 차명, 등록번호, 사용본거지 및 연식 등은 [귀 제시목록 및 자동차등록원부] 에 의거 하였으며, 경기도 화성시 서신면 상안리 350 소재 「송산복합주차장」 內 주차장에 보관 중이며, 동소에서 실사하였음.
- (2) 본 건 자동차는 현장조사 시 정상적인 시동은 가능한 상태로서, 기준시점 현재 주행거리 등을 확인하였는 바, 추후 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건 개요

### 1. 기호 #1

자동차등록번호	322러5277	차명		쏘나타 (SONATA)	
차대번호	KMHL141EBMA142709	차종	승용 중형	용도	자가용
원동기형식 및 색상	G4NM / 검은색	제작연월일		2021-02-10	
사용본거지	경기도 수원시 권선구 서둔로200번길 8 502호(서둔동)				
보관장소	경기도 화성시 서신면 상안리 350, 송산복합주차장				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 유사 차량 매매가격수준

[출처 : 온라인 중고차 매매 \*\*\* 등]

차종	연식	주행거리 (km)	변속기	사용연료	방매가격 (원)
쏘나타(SONATA)	2021/04	63,615	오토	가솔린	20,800,000
쏘나타(SONATA)	2020/07	66,181	오토	가솔린	20,000,000
쏘나타(SONATA)	2019/04	60,228	오토	가솔린	19,800,000
쏘나타(SONATA)	2020/12	62,257	오토	가솔린	21,700,000

### 2. 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 KAPA HUB]

차명	연식	주행거리 가동시간	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가목적
쏘나타(SONATA)	2021년식	60,763Km	21,000,000	2025.07.24	법원경매
쏘나타(SONATA)	2020년식	31,028Km	18,500,000	2025.07.24	법원경매
쏘나타(SONATA)	2023년식	52,614Km	24,000,000	2025.06.18	법원경매
쏘나타(SONATA)	2020년식	51,083Km	13,000,000	2024.11.22	법원경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시세수준

본 건과 유사한 종류의 자동차(쏘나타)의 2020년식 내지 2023년식에 대한 중고차매매 사이트 등의 최근 시세는 약 15,000,000원 ~ 약 23,00,000원 수준 으로 관리상태 및 주행거리 등에 따라 가격이 상이한 것으로 조사됨.

### 4. 기타

본 건 자동차의 사고이력을 보험개발원에서 제공하는 "CarHistory(중고차사고이력정보 보고서)"를 통하여 확인한 결과는 다음과 같으며, 전체적인 내용은 별첨 "중고차사고이력정보 보고서"를 참조하시기 바람.

자동차 특수 용도 이력	영업용도(대여용) 사용이력 없음	영업용도(일반) 사용이력 없음	관용용도 사용이력 없음
자동차 번호/소유자 변경이력 (최근)	변경등록일	변경	차량번호
	2023-10-30	소유자변경	-
자동차 특수 사고이력 (전손, 도난, 침수)	전손 보험사고	도난 보험사고	침수 보험사고
	없음	없음	없음
보험사고이력 : 내차 피해	1회		729,054원
보험사고이력 : 상대차 피해	1회		871,479원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정

후첨 「(자동차) 감정평가명세표」 참조

### 2. 결정의견

본 건은 유사 물건에 대한 방매가격수준과 감정평가사례 및 중고시세수준 등을 참작하고, 자동차 형식 및 연식·주행시간, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

## (차량운반구)감정평가요항표

(1) 연식 및 주행시간	(2) 색상	(3) 관리상태
(4) 사용연료	(5) 유효검사기간	(6) 기타(옵션 등)

구분		기호 #1
-	차명	쏘나타 (SONATA)
-	자동차등록번호	322러5277
(1)	연식(Model year)	2021
	주행거리(Km) (계기판 上)	27,607
(2)	색상	검은색
(3)	관리상태	보통임.
(4)	사용연료	가솔린
(5)	검사유효기간 (자동차등록원부上)	2021-05-26 ~ 2025-05-25
(6)	기타 (옵션 등)	-

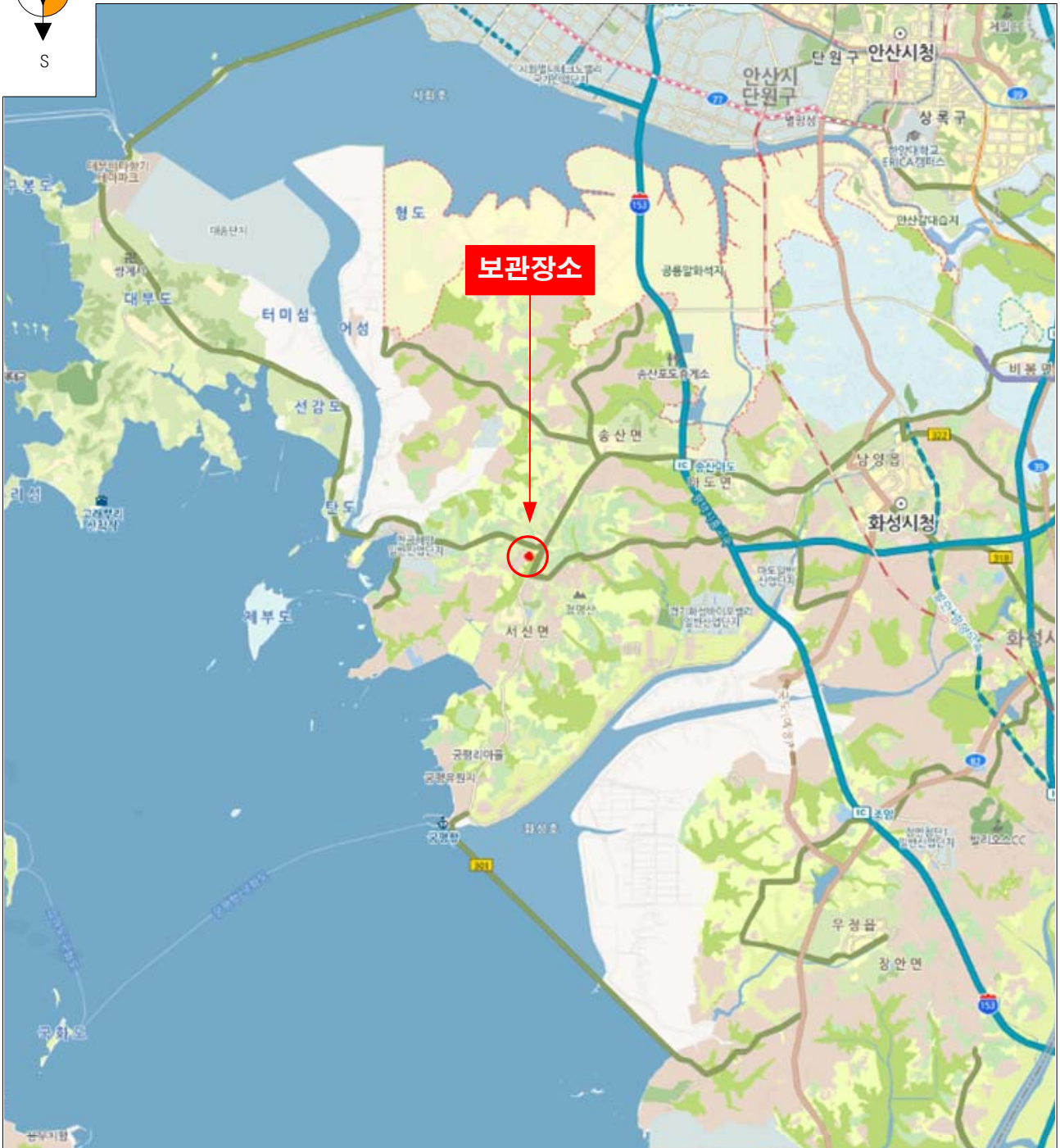
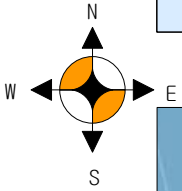
## (자동차)감정평가명세서표

일련 번호	차명	등록번호	용도	년식/형식	승차정원	차대일련번호	제작자	감정평가액	비고
	차종		차종	정격출력	연료(기통수)		최초등록일		
1	쏘나타 (SONATA)	322러 5277	자가용 (승용 중형)	2021 -	5명 가솔린	KMHL141EB MA142709	현대자동차(주) 2021-05-26	22,000,000	비준가격
	<b>합계</b>							<b>₩22,000,000.-</b>	

# 광역 위치도

소재지

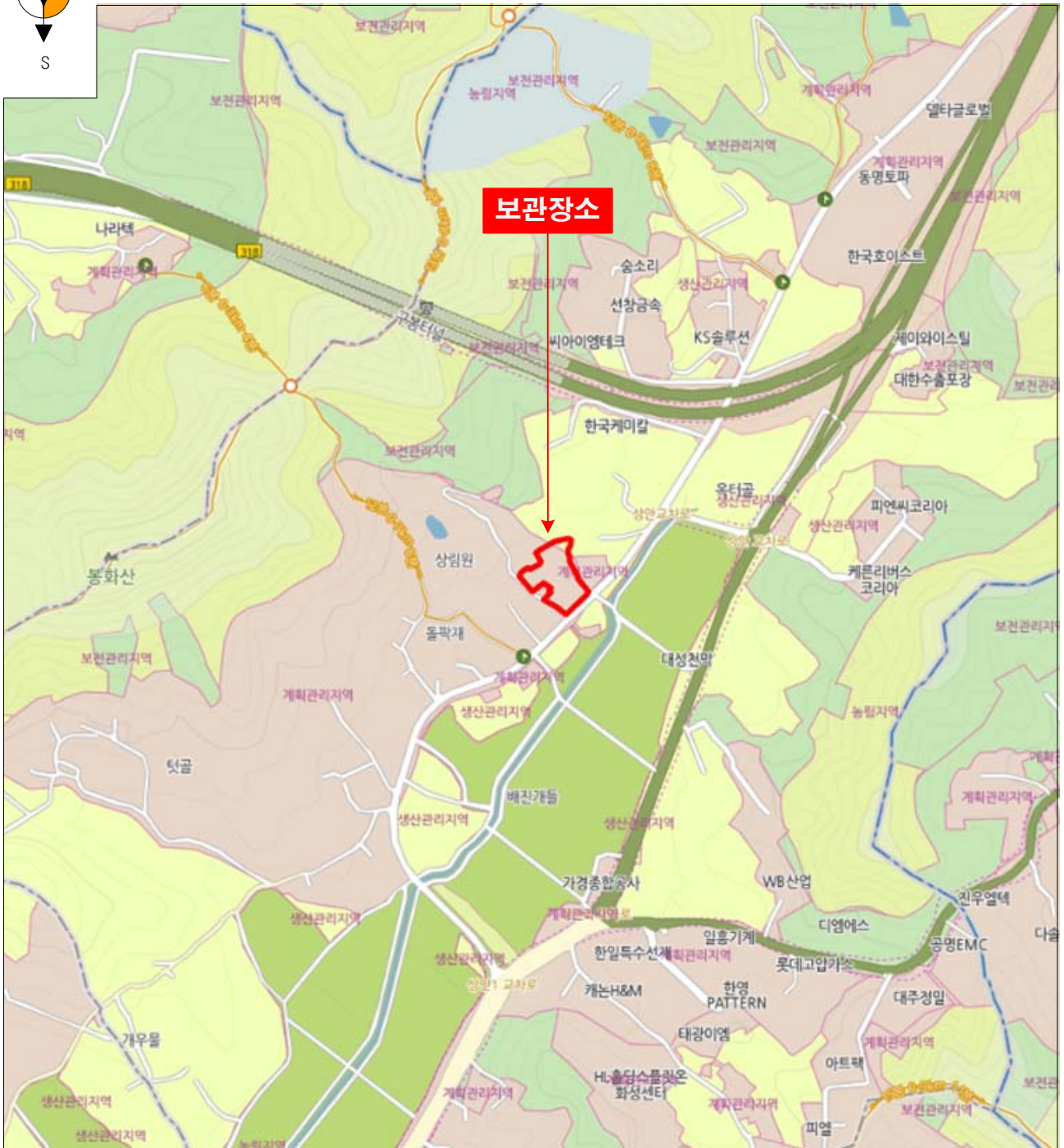
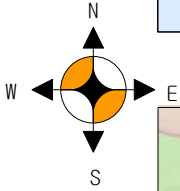
경기도 화성시 서신면 상안리 350 소재 송산복합주차장 내



# 상 세 위 치 도

소재지

경기도 화성시 서신면 상안리 350 소재 송산복합주차장 內



# 사진용지



본건전경 #1



본건전경 #2

# 사진 용지



본건 내부



본건 내부