

감정평가서

건명	박성복 소유물건(2025타경52608)
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 최미나
감정서번호	S250903-210202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

신현감정평가사사무소

(건설기계)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
남 소 현

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 최미나	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박성복 (2025타경52608)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.12 ~ 2025.09.18	2025.09.18		
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
	건설기계	1식	건설기계	1식	-	171,000,000
	제시외 물건	1식	제시외 물건	1식	-	30,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩201,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

건설기계 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	공기압축기 -등록번호: 서울21가7835 -형식: TWT1525D-25T -규격: 44m ³ /min -차대일련번호: TWT000941 -제작국/연식: 중국/2022 -형식승인번호: 5-21-0177-00-00 -압력: 2.5MPa	TEWATT 2022.07.13	1식	-	171,000,000	272,000,000 x 0.631(12/15)
소 계					₩171,000,000	
㉠	[제시외 물건] 캐리어 -MODEL NO.:COMP ABUBA 1000 -SERIAL NO.:SE23-A05 -Dimension:5.9m*2.1m*2.45 -기타 부대설비 일체	- 2023.04	1식	-	30,000,000	
합 계					₩201,000,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 광주시 도척면 진우리 소재 "진우저수지" 북동측 인근에 위치하는 "강남물류" 내에 보관 중인 건설기계(공기압축기, 서울21가7835)에 대한 수원지방법원 성남지원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 18일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 09월 12일에 실지조사를 행하여 대상물건의 물리적 현황 및 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였으며, 가격조사기간은 2025년 09월 12일부터 2025년 09월 18일까지임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치" 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 건설기계의 목록표시는 귀 제시목록 및 건설기계등록원부에 의거하였음.
- 연식·외관 등을 감안하고 외부에서 관찰 가능한 범위 내에서 통상적인 상태 및 감가요인 등을 반영하여 감정평가하였는바 경매 진행 및 입찰시 정상 작동여부 등을 확인하시기 바람.
- 본건 기존 바퀴 탈착 후 제시외 물건 ㉠(캐리어, 사진용지 참조) 부착된 상태인바, 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제20조	건설기계 감정평가시 원가법을 적용하되, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있음.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항에 따라 원가법을 적용하여 감정평가하며, 본건과 유사한 성능을 지닌 공기압축기의 중고 매물이 희박한 점등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 현황

등록번호	서울21가7835	건설기계명	공기압축기
형식/규격	TWT1525D-25T/ 44m ³ /min	용도	영업용
제작국/연식	중국/2022	제작회사/ 수입 또는 제작일자	TEWATT/ 2022-07-13
형식승인번호	5-21-0177-00-00	검사유효기간	2022-07-21~2025-07-20
보관장소	경기도 광주시 도척면 진우리 844-14 (강남물류)		

2. 감정평가액의 산정

가. 제조달원가 및 내용년수의 산정

본건 규격, 형식, 관리상태, 현상, 특성, 매매가액, 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 제조달원가 및 내용년수를 산정하였음.

나. 감가수정

감가수정이란, 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며 감정수정의 방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법, 관찰감가법 등이 있음. 본건의 경우 건설기계의 감가수정방법으로 적합한 정률법을 적용하였음.

다. 감정평가액의 산정

1) 잔존가치율의 산정

기호	내용년수	경과년수	잔존내용년수	잔가율	잔존가치율	비고
1	15	3	12	10%	0.631	$0.1^{(3/15)} \approx 0.631$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가액의 산정

기호	①재조달원가	②잔존가치율	(①×②)감정평가액(원)*
1	272,000,000	0.631	171,000,000

※ 십만 단위에서 절사하여 유효숫자 셋째 자리까지 표시하였음.

IV. 참고가격 자료

1. 동종·유사물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

건설기계명	제작회사	연식	규격	감정평가액	기준시점	평가 목적
공기압축기	LIUZHOU TECH	2014	30.5m ³ /min	75,000,000	2021.01.13	법원 경매
공기압축기	ATLAS COPCO	2014	35.46m ³ /min	79,600,000	2019.07.25	일반 거래

2. 동종·유사물건 시가표준액(2025년)

[출처: 행정안전부]

건설기계명	제작회사	기종명	규격	시가표준액
공기압축기	두산포터블파워	NHP1500WCU	42.5m ³ /min	410,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본건의 규격, 형식, 관리상태, 연식, 현상 등을 고려할 때, 상기의 참고가격 자료 등에 의하여 원가법에 의한 시산가액(적산가액)의 합리성이 인정되므로 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	구분	감정평가액(원)
1	건설기계(공기압축기)	172,000,000
㉠	제시외 물건(캐리어)*	30,000,000
합 계	-	202,000,000

※ 세부내역은 감정평가명세표를 참조하시기 바람.

건설기계 감정평가요항표

(1) 년식 및 주행거리
(4) 사용연료

(2) 색상
(5) 유효검사기간

(3) 관리상태
(6) 기타(옵션등)

(1) 년식 및 주행거리

2022년식임.

(2) 색상

전반적으로 노란색임.

(3) 관리상태

관리상태는 보통임.

(4) 사용연료

디젤임.

(5) 유효검사기간

2022-07-21 ~ 2025-07-20 임.

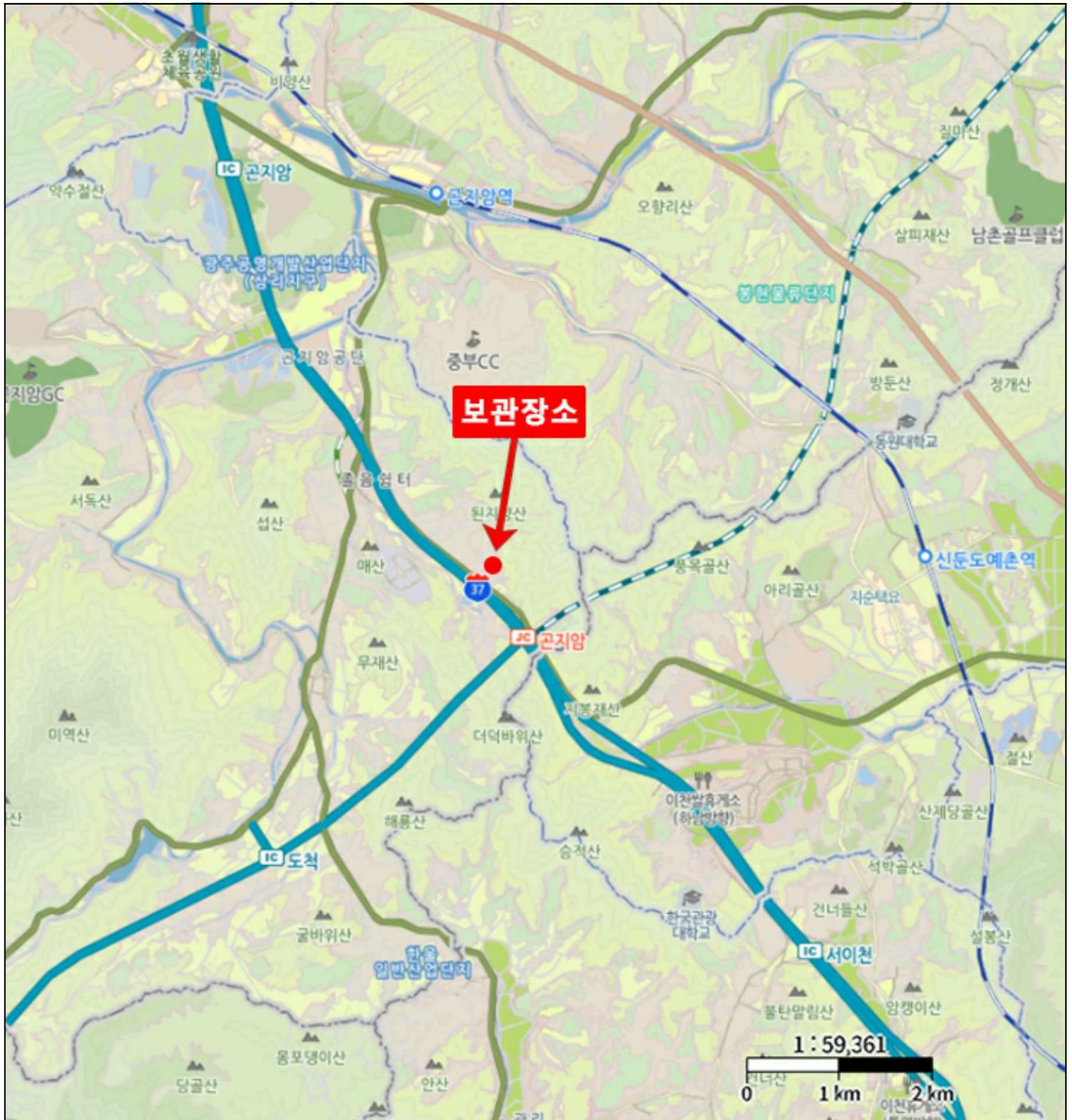
(6) 기타(옵션등)

- 기존 바퀴 탈착 후 제시외 물건㉠(캐리어, 사진용지 참조) 부착된 상태임.
- 최대 압력 25bar의 대용량 압축기로서 스크류식임.

광역위치도



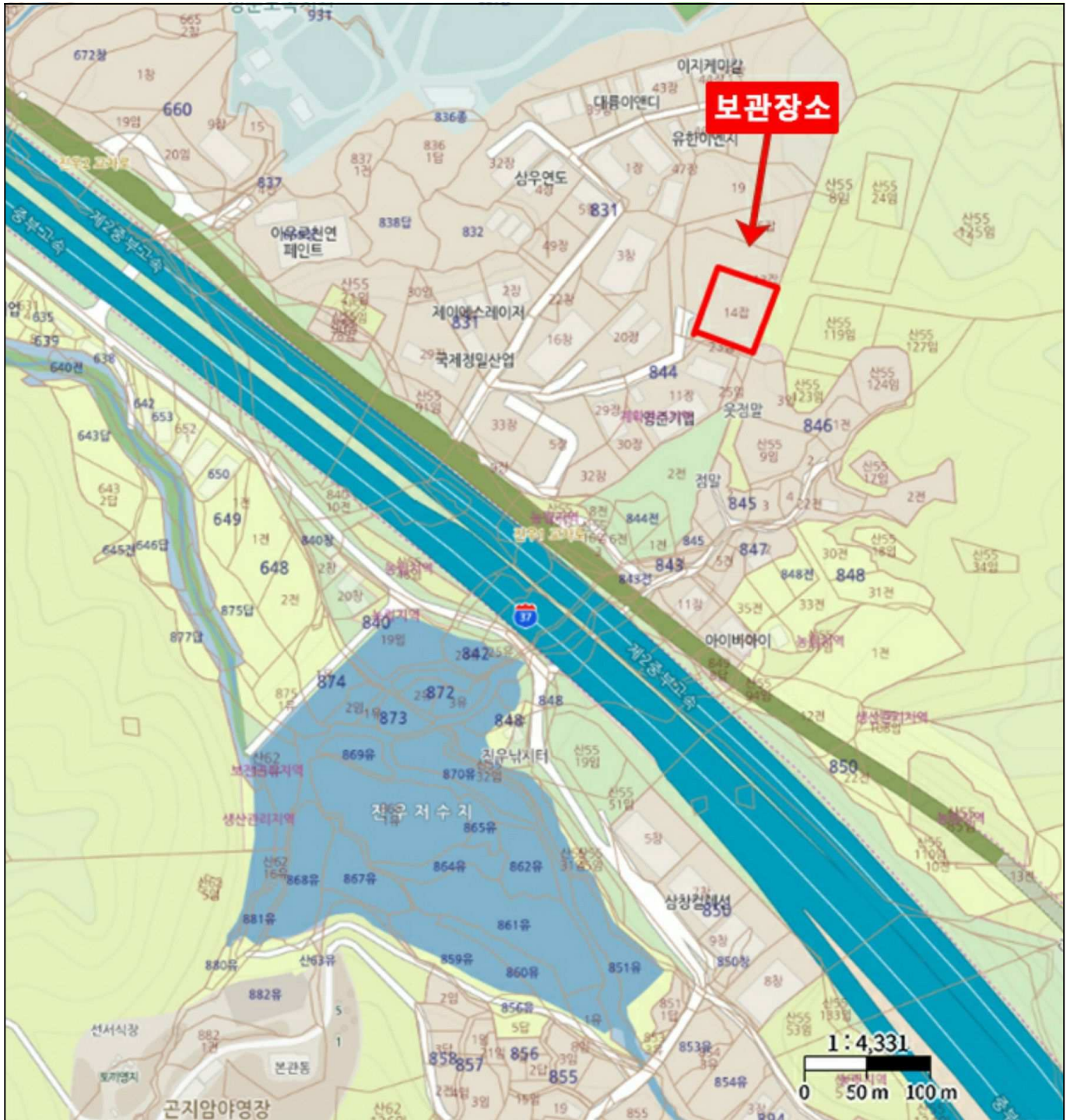
소재지	경기도 광주시 도척면 진우리 844-14
-----	------------------------



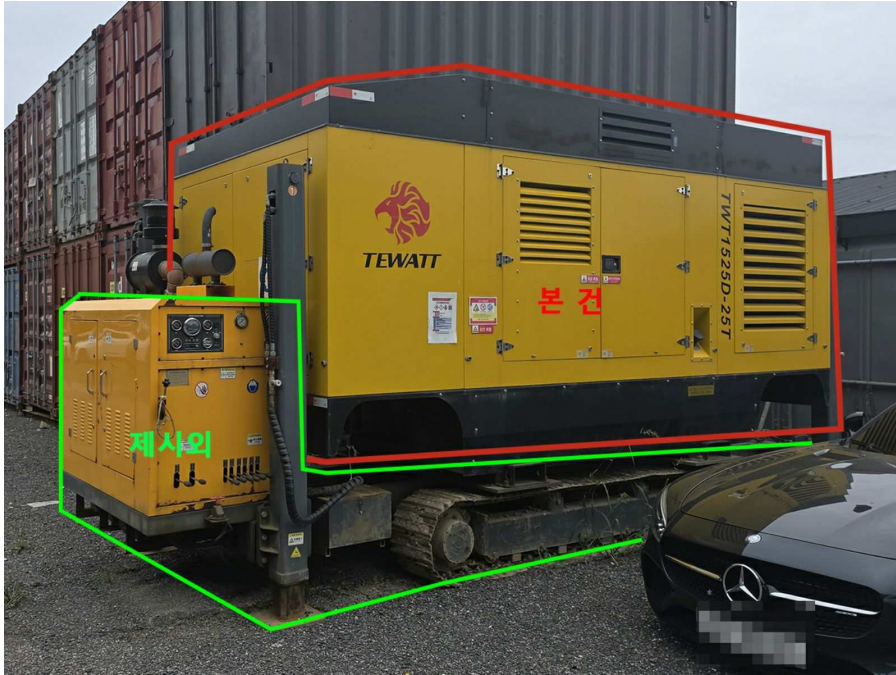
상세위치도



소재지	경기도 광주시 도척면 진우리 844-14
-----	------------------------



사 진 용 지



본 건 전 경 1



본 건 전 경 2

사 진 용 지



내 부 전 경



차 대 일 련 번 호



제 시 외 물 건 명 판