

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선
건명	조범희 소유물건 (2025타경31656)
감정서번호	052025-1210-01

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

(주)그린감정평가법인 경기지사



(건설기계)감정평가표

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

감정평가사
이 강 수

이 강 수



(주)그린감정평가법인 경기지사 지사장


감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)			
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조범희 (2025타경31656)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.12.12	2025.12.12	2025.12.15

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	1대	건설기계	1대	-	200,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩200,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
서 일 원

서 일 원



I 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건 대상물건은 경기도 이천시 부발읍 고백리 소재 "하나물류"에 보관중인 영업용 건설기계로서, 수원지방법원 여주지원의 법원경매(2025타경31656) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

기호	건설기계명	등록번호	규격	모델 연도	형식	차대일련 번호	제작국 제작회사
1	콘크리트 펌프	015가7603	160m³/h	2016	ECP60CS-6	ECP60CS-60030	대한민국 (주)현대에버다임
	주행거리	검사유효기간	관리상태				
	798,578km	2025-02-12 ~ 2026-02-11	연식대비 주행거리가 많은 편이나 전체적인 관리상태는 보통 수준이고, 외관 및 타이어 일부가 불량한 상태이며, 현장조사시 배터리가 방전, 연료부족 등으로 정상적인 시동상태는 확인은 하지 못하였음. 추가검사 및 관련 정비가 필요함.				

3. 기준시점 및 실지조사

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙(이하 '감칙)」제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 가격조사 완료일인 **2025.12.12.**로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2025.12.12.**에 실지조사 등을 하여 대상 물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감칙」제5조 제1항에 따라 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1. 개요

「감칙」제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 건설기계의 연식·형식·제원·규격 등은 귀 제시목록 및 건설기계등록원부에 의거하였으며, 대상물건의 실지조사시 연료부족 및 현장여건상 장비(펌프, 붐, 아웃트리거 등) 등의 정상시동 및 작동 여부를 확인하지 못하였는 바, 운행가능여부 등은 입찰시 재확인 하시기 바람.
- 건설기계는 보험개발원에서 제공하는 '중고차사고이력정보' 가 조회되지 않으므로 사고이력 등에 대하여는 경매진행 및 경매참여시 별도 확인이 요구됨.
- 본건 건설기계(콘크리트 펌프)는 기준시점 현재 '경기도 이천시 부발읍 고백리 203-2(중부대로2000번길 69)' 하나물류에 보관중임.
- 본건 감정평가금액 결정에 있어 부가세는 별도로 고려하지 않았으니, 입찰시 참고하시기 바람.

II

감정평가액 산출근거

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」제20조 제2항에서는 건설기계를 감정평가 할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법

본건 건설기계는 「감정평가에 관한 규칙」제20조 제2항에 따라 원가법을 적용하여야 하나 건설기계의 거래시장이 형성되어 있어 시장에서 거래되는 가격을 포착할수 있으며, 해당 건설기계의 유형·년식·주행거리·현상·관리상태 및 동종유사 건설기계의 시중거래시세 등을 고려하여 시장성의 원리를 따르는 비교방식인 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 불필요한 경우인 바, 다른 감정평가방법으로 산출하는 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략함.

3. 유사 대상 가격사례 및 가격조사

3.1. 유사 건설기계 평가전례

[출처 : KAPA HUB]

구분	모델명 (형식)	물건정보		제작사	평가금액(원) (기준시점)	비고
		연식 등	주행거리 (km)			
1	콘크리트 펌프 (KCP63ZX170)	2016	105,546	(주)케이씨피	250,000,000 (2024.02.08.)	규격:150m³/h
2	콘크리트 펌프 (JJ-M60)	2017	75,042	전진건설로봇(주)	280,000,000 (2023.09.01.)	규격:172m³/h
3	콘크리트 펌프 (ECP65CX-6)	2019	75,109	(주)현대에버다임	340,000,000 (2025.01.20.)	규격:160m³/h
4	콘크리트 펌프 (ECP70RZ6)	2024	13,212	(주)현대에버다임	490,000,000 (2025.08.15.)	규격:170m³/h

3.2. 유사 건설기계 방매가격 수준

[출처 : 온라인 중기매매 등]

모델명	물건정보		제작사	사용 연료	방매가격
	연식 등	관리상태			
콘크리트 펌프 (ECP60CS-6)	2016년식	양호	(주)현대에버다임	경유	250,000,000~ 300,000,000

* 대상물건의 규격, 주행거리, 연식, 장비가동시간, 사고유무, 정비 및 관리상태 등에 따라 가격격차 발생

Ⅲ 감정평가액의 결정의견

본건의 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등에 따라 다음과 같이 결정하였음.

기호	품명	등록번호	수량	감정평가액(원)	비고
1	콘크리트 펌프	015가7603	1대	280,000,000	관찰감가
합 계				280,000,000	-

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	콘크리트 펌프	015가 7603	-	2016	규격: 160㎡/h	ECP60CS-60030	(주)현대에버 다임	200,000,000	비준가액
			-	-	경유	-	2016-01-31		
합 계								₩200,000,000.-	
이 하 여 백									

건설기계감정평가요항표

(1) 년식 및 주행거리
(4) 사용연료

(2) 색상
(5) 유효검사기간

(3) 관리상태
(6) 기타(옵션등)

(1) 년식 및 주행거리

2016년식으로 주행거리는 계기판상 798,578km임.

(2) 색상

차량은 회색계통, 장비는 노란색 및 빨간색으로 구성된 콘크리트 펌프카임.

(3) 관리상태

전체적인 성능 및 외관상태는 연식대비 보통 수준으로 판단되나, 일부 외관 및 타이어가 불량한 상태로 현장조사 당시 배터리 방전, 연료부족 등으로 정상적인 시동상태는 확인은 하지 못하였는바, 추가정비 및 검사가 필요함.

(4) 사용연료

경유임.

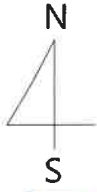
(5) 유효검사기간

건설기계등록원부상 2025-02-12 ~ 2026-02-11임.

(6) 기타(옵션등)

본건 건설기계는 실지조사시 연료부족 및 현장여건상 장비(펌프, 붐, 아웃트리거 등) 등의 정상시동 및 작동 여부를 확인하지 못하였는 바, 운행가능 여부 등은 입찰시 재확인 하시기 바라며, 보험개발원에서 제공하는 '중고차사고이력정보' 는 조회되지 않으므로 사고이력 등에 대해서도 경매진행 및 경매참여시 별도의 확인이 필요함.

광역 위치도

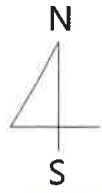


소재지

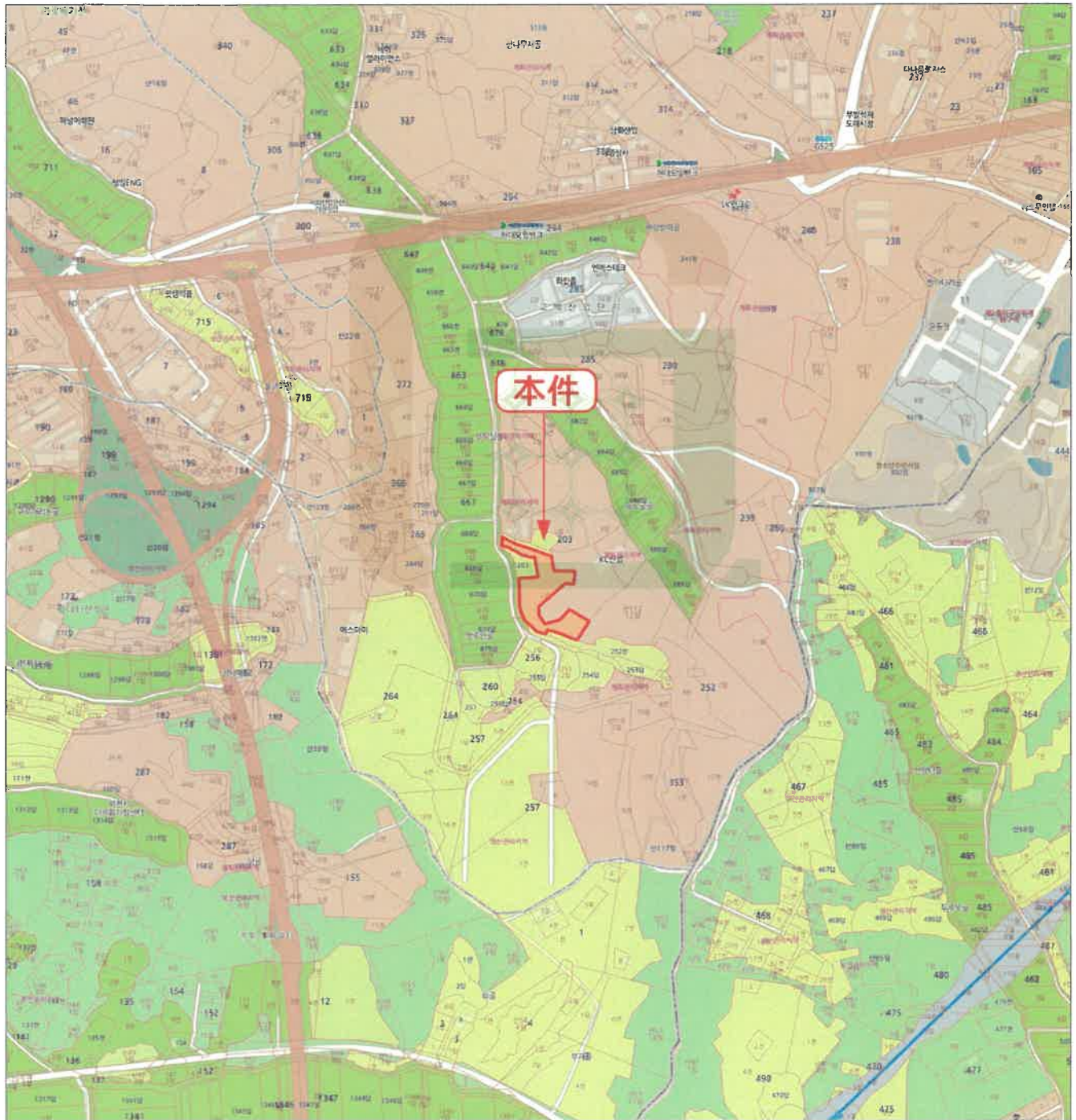
경기도 이천시 부발읍 고백리 203(중부대로2000번길 69)하나물류



상세위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 고백리 203(중부대로2000번길 69)하나물류
-----	--



사 진 용 지



본건 전경1



본건 전경2

사 진 용 지



본건 전경3



본건 전경4

사 진 용 지



본건 전경5



본건 전경6

사 진 용 지



본건 전경7



본건 전경8

사 진 용 지



내부 전경1



내부 전경2

사진용지



내부 전경3(차량계기판)



무선 조종기

사진용지



명판



운전석 하단

사 진 용 지



조수석 하단



호퍼 전경

사 진 용 지



차량 타이어



아웃 트리거

사 진 용 지



보관소 전경1



보관소 전경2