

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환
건명	주식회사 남부크레인 소유물건(2024타경56253)
감정서번호	G24123101

(동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 병 훈

감정평가액	사익원정(₩400,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 노윤환		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 남부크레인 (2024타경56253)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.16	2025.01.06 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
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 (기중기)	1 이	건설기계 (기중기) 하	1 여	- 백	400,000,000
	합 계					₩400,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 평택시 청북읍 서해로 1869 소재 '트럭월드로지스' 주차장에 보관중인 건설기계(기중기[등록번호 경기07고7335])에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가일반이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 기타

1) 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년01월16일로 하였음.

2) 본건은 2025년01월06일~01월16일 현장을 답사하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 3) 본건 건설기계의 목록표시는 귀 제시목록, 건설기계등록원부 등에 의거하였음.
- 4) 본건은 현장조사 당시 방전 등으로 인하여 시동 및 정상 작동 여부에 대하여 확인하지 못하였는바 정상 작동여부, 구체적인 성능 및 상태, 부품의 불량 여부, 추가적인 수리 필요성 등에 대하여는 경매진행 시 별도의 확인이 필요합니다.
- 5) 본건 건설기계 외 부속장비인 웨이트 등은 본건 감정평가액에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

▣ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

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

2. 감정평가방법

▣ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
2. “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 말한다.
3. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
4. “수익환원법(收益還元法)”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 감정평가방법

1) 관련규정

▣ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

▣ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 적용한 감정평가방법

본건 건설기계는 차종, 형식, 현상 및 년식, 관리상태 등을 고려하고 유사차종의 거래 및 방매사례 등을 종합적으 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사물건의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 대상물건 개요

등록번호	경기07고7335	기 종	기중기
규 격	120ton	형 식	AC120-1
연 식	2006	수입 또는 제작일자	2006-12-31
사용본거지	평택시 비전2로 79		
보관장소	경기도 평택시 청북읍 서해로 1869 '트럭월드로지스' 주차장		

2. 유사 건설기계 방매 가격수준

기 종(제조사)	형식	규격	제작년도	방매가격(원)
기중기(TEREX)	AC250	250ton	-	370,000,000
기중기(TEREX)	AC350	350ton	-	814,000,000
기중기(TEREX)	AC50	50ton	-	170,000,000
기중기(TEREX)	AC250-1	250ton	-	444,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 유사 건설기계 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기종	규격	감정평가액(원)	기준시점	평가목적	비고
기중기 (TEREX-DEMAG)	600ton	2,000,000,000	2024.05.07	법원경매	-
기중기 (LIEBHERR)	110ton	550,000,000	2022.06.03	법원경매	-
기중기 (LIEBHERR)	165ton	750,000,000	2022.06.20	법원경매	-

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정 : 400,000,000원

2. 결정의견

본건은 유사물건에 대한 방매가격수준과 시세수준 등을 참작하고 기종·형식 및 연식, 관리 상태 등을 종합 참작하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

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	기중기	경기07고 7335	-	2006 AC120-1 -	120톤 경유/8기통	경기-07고7335 OM502LA	TEREX DEMAG 2006.12.31	400,000,000	
합 계								₩400,000,000.-	
				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) 연 식 : 2006년식
- 2) 주행거리 : - km (배터리방전 등으로 확인 불가)

(2) 색상

회색

(3) 관리상태

보통

(4) 사용연료

경유

(5) 유효검사기간

건설기계등록원부상 2024.02.19 ~ 2025.02.22 임.

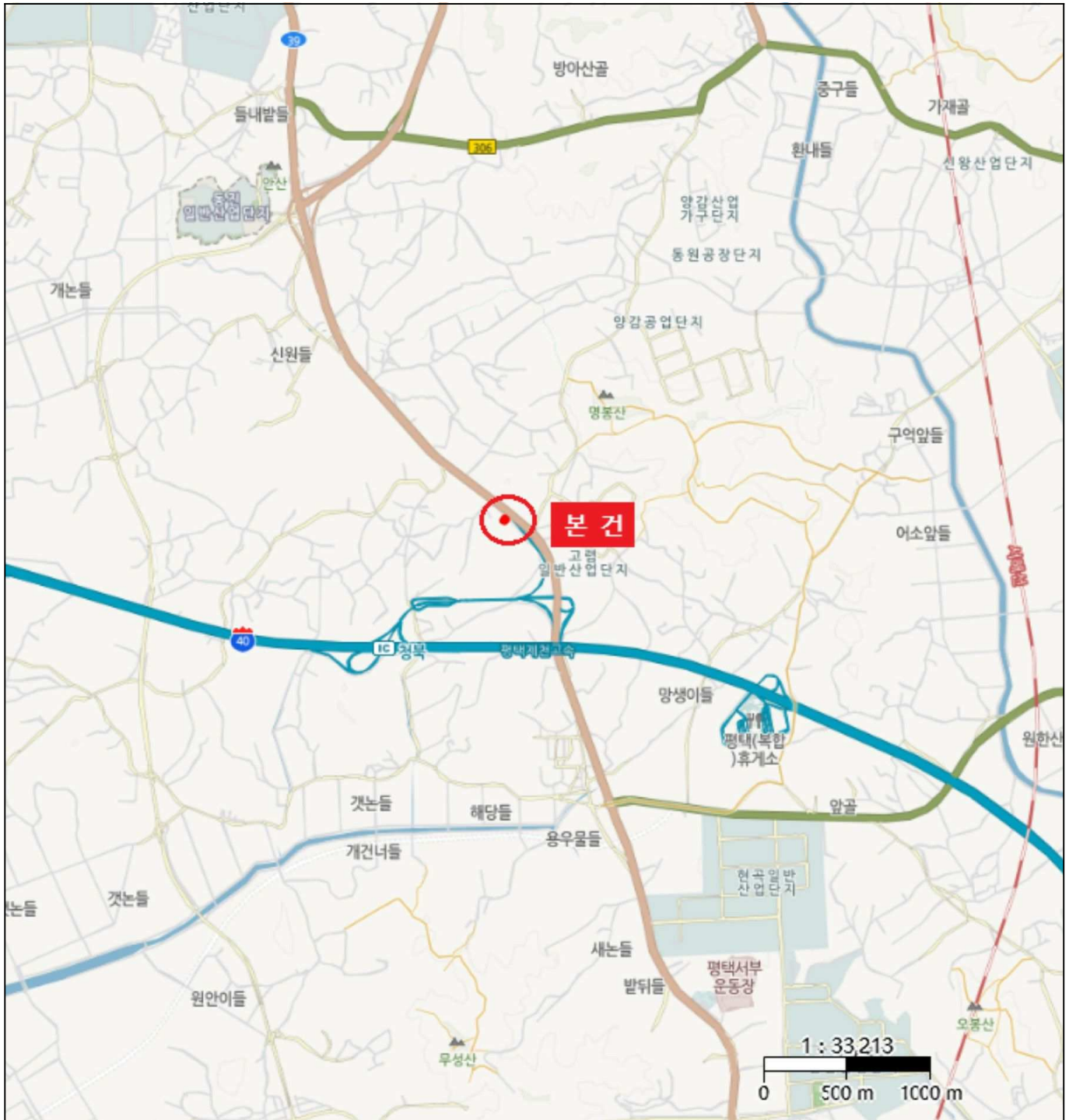
(6) 기타(옵션등)

-

광역위치도(보관장소)



소재지	경기도 평택시 청북읍 고령리 959-17
-----	------------------------



위 치 도(보관장소)



소 재 지	경기도 평택시 청북읍 고령리 959-17
-------	------------------------

