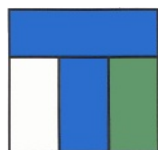


감정평가서

Appraisal Report

건 명	통근버스 매각을 위한 감정평가
의뢰인	한국개발연구원장
감정평가서번호	통일(대전세종)N260803-1002호

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)통일감정평가법인 대전세종지사
지사장 김 지 성 (인)

세종특별자치시 호려울로 29 세종시드니 304호

TEL.044-868-9432

FAX.044-868-9433



(자동차)감정평가명세표

Page. 1

[illegible]

(자동차)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 병 규

전 병 규



(주)통일감정평가법인 대전세종지사

지사장

김지성

(서명 또는 인)

감 정 평 가 액	일천오백만원정(₩15,000,000.-)				
의 의 인	한국개발연구원장	감정평가목적	매각		
제 출 처	한국개발연구원	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	-	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타 참고사항)	-	2026.08.04.	2026.08.04.	2026.08.07.	
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(원)
자동차	1대	자동차	1대	-	15,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩15,000,000

심
사
확
인

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
김 지 성

김 지 성



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 반곡동 소재 ‘한국개발연구원’ 주차장 내에 보관 중인 자동차[통근버스차량(대형승합 72나9013)]로, 노후화 및 활용도 저하에 따른 개발연구원의 매각 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2026년 08월 04일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 08월 04일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「공유재산 및 물품관리법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거하여 자동차를 개별로 감정평가 하였음.
- 본건의 자동차 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제20조 등에 따라 거래 사례비교법으로 가액을 산출하되, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지(사용본거지), 차종, 형식, 제원, 감정평가조건 등은 귀 제시목록, 자동차등록증 및 자동차등록원부 등에 의거하였음.
- 본건 자동차에 대한 옵션항목은 현장조사시 육안으로 확인된 내용 및 현장 차량 담당자로부터 구두로 확인한 내용을 기초로 파악하였는 바, 정확한 사실관계는 반드시 재확인하기 바람.
- 본건 차량은 차량 담당자로부터 2026년 7월경까지 정상운행 한 것으로 탐문조사 되었으며, 주기적으로 관리하여 시동 상태 등 정상인 것으로 확인된 바, 매각에 참여하는 이해관계인은 정확한 내용에 대하여 반드시 재확인하기 바람.
- 본건 자동차는 현장 조사 시 정상시동 여부 외 별도의 시운전은 시행하지 아니 하였으며, 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였으니 이해관계인은 현장방문 등을 통하여 재확인하기 바람.
- 본건 가격은 동종 및 유사차량의 중고시세와 연식, 형식, 배기량, 편의사양, 사고유무, 주행거리, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 자동차의 사고이력은 보험개발원에서 제공하는 “중고차 사고이력정보 보고서”를 통하여 확인하였으며, 보고서에 제공하지 않은 기타 사고 여부 및 사고 이력은 사고가 있었다고 하더라도 보험회사에 사고 신고를 하지 않고 처리하는 등 누락의 가능성이 존재 하는 바 이해관계인은 현장 방문 등을 통하여 재확인하기 바람.

[유니버스(UNIVERSE) / 72나9013 중고차 이력 정보 요약]

구분		내용
자동차 일반사양	제조사	현대자동차
	자동차명 / 등급	UNIVERSE / LUXURY
	배기량	12,742cc
	사용연료	경유
	연식	2011
	용도 및 차종	자가용, 대형 승합
특수 용도 이력		-
소유자변경 / 차량번호 변경 횟수		1회 / 0회
자동차보험 특수 사고 이력 (전손, 도난, 침수)		전손 : 0, 도난 : 0, 침수 : 0
보험사고 이력 : 내차 피해		1회 (692,000원) (2023-01-19)
보험사고 이력 : 상대차 피해		3회 (9,127,140원) (2025-06-24, 2023-01-19, 2022-08-03)

※보험사고 이력은 ‘보험개발원’의 “중고차 사고이력정보 보고서”를 참조 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상물건 개요

(출처 : 귀 제시목록 등)

일련 번호	차명/등급 [등록번호]	차종 (연료 종류)	연식	최초등록일	보관장소	사용본거지	비고
1	UNIVERSE (유니버스)/ LUXURY (럭셔리) [72나9013]	대형 승합 (디젤)	2011	2010-12-10	한국개발 연구원 내 주차장	세종 특별자치시 남세종로 263(반곡동) ‘한국개발 연구원’	일반 매각

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

감정평가액의 산출

1. 유사차량 방매가격수준(온라인 중고차매매 기준)

차종	연식	주행거리 (km)	사용연료	방매가격 (원)
UNIVERSE (유니버스)/ LUXURY (럭셔리)	15/04	716,200	디젤	18,000,000
"	15/04	603,556	디젤	18,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가사례 및 낙찰사례

(출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB, 온비드 onbid.co.kr)

차종/등급	연식	주행거리 (km)	감정평가액	기준시점	평가 목적	비고
UNIVERSE (유니버스)/ -	2012년	115,052	20,000,000	2026.04.02.	매각	2026.06.04. 15,300,000원 낙찰
UNIVERSE (유니버스)/ -	2009년	118,363	12,000,000	2024.12.16.	매각	2025.02.05. 20,210,000원 낙찰
UNIVERSE (유니버스)/ NOBLE (노블)	2012년	120,764	20,000,000	2023.11.06.	매각	2023.11.23. 37,770,000원 낙찰

3. 시세수준

본건 차량은 차종, 연식, 관리상태, 주행거리, 옵션상태 등에 동일 또는 유사한 중고 자동차에 대한 시세는 다소 차이가 있으나, 본건과 유사(연식 및 주행거리 등)한 UNIVERSE(유니버스)/ LUXURY(럭셔리) 차량은 15,000,000원 내외 선으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	감정평가액(원)	비고
1	15,000,000	일반매각

2. 결정 의견

본건은 유사 물건에 대한 방매가격수준과 평가전례 및 시세수준 등을 참작하고, 차종·형식 및 연식·주행거리, 관리상태 등을 종합 참작하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

자 동 차 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|---------------|-----------|--------------|
| 1. 주행거리 및 연식 | 2. 색 상 | 3. 관리상태 |
| 4. 사용연료 및 배기량 | 5. 검사유효기간 | 6. 기 타(옵션 등) |

1. 주행거리 및 연식 등

- 주행거리 : 기준시점 현재 184,847km(자동차 계기판 기준)
- 연식 : 2011년식
- 용도 및 차종 : 중형 승합 (자가용)
- 차량 세부모델 : UNIVERSE / LUXURY

2. 색 상

흰색 및 적색

3. 관리상태

외관상 큰 손상은 없어 보이며, 관리상태 전반적으로 보통임.

4. 사용연료 및 배기량

- 사용연료 : 경유
- 배기량 : 12,742cc

5. 검사유효기간

- 2026-06-19 ~ 2026-12-18

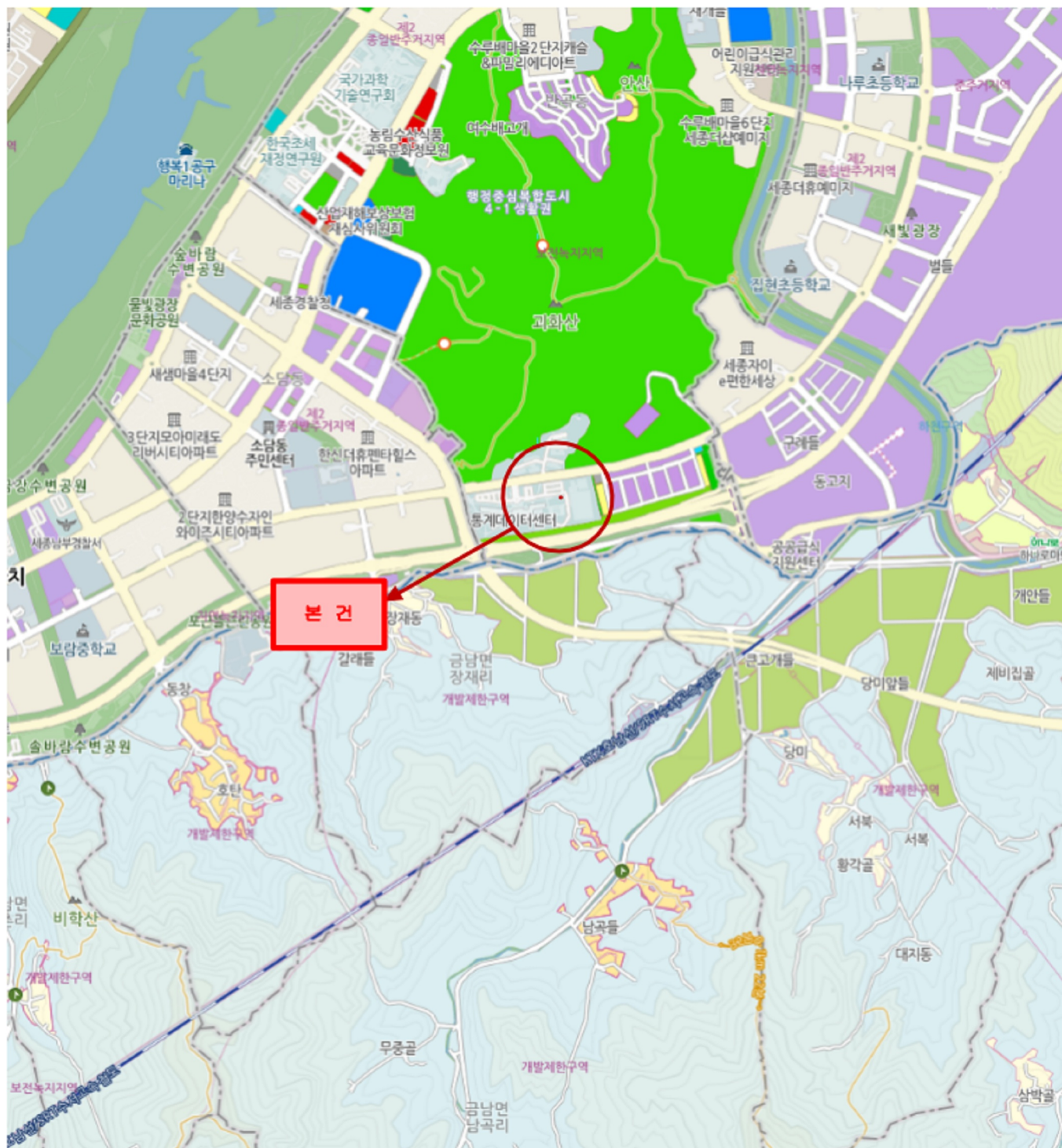
6. 기타(옵션 등)

- 에어컨 및 후방카메라, 주차경보장치, 블랙박스 등 장착된 상태임.

광역위치도

소재지

세종특별자치시 반곡동 1042



상 세 위 치 도

소 재 지

세종특별자치시 반곡동 1042



범 례

본 건

표 준 지

평가사례

거래사례

사 진 용 지



【 1. 본건 전면 】



【 2. 본건 우측면 】

사 진 용 지



【 3. 본건 좌측면 】



【 4. 본건 후면 】

사 진 용 지



【 5. 운전석 전경 】



【 6. 본건 계기반 】

사 진 용 지



【 7. 내부 승객석 】



【 8. 엔진룸 전경 】