

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12406-9-2701
건명	홍형진 소유물건 (2024타경 52641)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(양도)인 또는  
제3자가 아닌 자)이 사용할 수 없음은 아니하 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 손해에 대하여 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인 강원지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

강원도 강릉시 서울로 43 성원빌딩 5층 (교1동)

대표전화 : (033)646-0100 FAX : (033)646-6344



# ( 기 타 ) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사  
( 유 경 태 )

(주)태평양감정평가법인 강원지사  
지 사 장

유 경 태  
이 화 삼



감정평가액: 팔천이백이십만원정 (₩82,200,000.-)

의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가목적	경매	
제출처	춘천지방법원 강릉지원	기준가치	시장가	
소유자 (대상업체명)	홍형진 (2024타경 52641)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 7. 4.	2024.07.02, 2024.07.04	2024. 7. 9.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
모터보트	1대	모터보트	1대	-	82,200,000	
		이하	여백			
					₩82,200,000.-	

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

심사자: 감정평가사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡리에 소재한 “초곡항” 내에 정박중인 모터보트(초곡스쿠버2호, 0.77톤))으로서, 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「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」 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

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제21조(동산의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가 할 수 있다.

### ■ 「감정평가 실무기준」 640.3.3.(선박의 감정평가방법)

- ① 선박을 감정평가할 때에는 선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 선박을 감정평가할 때에는 선체는 총 톤수, 기관은 엔진 출력을 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 선박의 감가수정은 선체·기관·의장별로 정률법을 적용한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 감가수정을 하는 경우 「수산업법」 시행령 제69조에 따른 [별표4]를 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ 선박으로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

## 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

동산 중 선박에 대한 감정평가방법이 「감정평가 실무기준」 640에 별도로 규정되어 있으므로 이에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 선박은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사 완료 날짜인 2024년 7월 4일입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 7월 02일, 7월 4일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 ‘모터보트 감정평가요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

### 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 선박은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡리에 소재하는 “초곡항” 내 육상에 견인되어 있으며, 동 장소에서 실사하였습니다.
- 2) 본건 선박의 선명·톤수·진수년월일 및 주기관 등은 어선원부 등 동역수상레저기구등록원부 와 채권기관이 제시한 관련서류 및 채권자 탐문결과 등에 의거하였습니다.
- 3) 본건 선박에 장착된 의장품은 선체에 일괄 포함하여 감정평가 하였습니다.
- 4) 본건 조선자 및 진수년월일의 확인은 곤란하여 최초등록일을 기준으로 평가하였습니다.
- 5) 본건은 육상으로 견인되어 장기관 미운행 상태로서, 기관 및 의장품 등은 작동여부가 불분명하고, 정상적인 운영을 위해서는 다소간의 수리가 발생할 수 있으니 이점 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상물건 개요

#### 1. 선박

일련 번호	선박명칭	재질	총톤수 (톤)	주기관	조선지	조선자	진수년월일 (최초등록일)
1	초곡스쿠버2호	알루미늄	0.77	휘발유 90 마력 × 2대	강원특별자치도 동해시	-	2023.7.27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가액 산출과정

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{제조달원가} - \text{감가수정액}$$

#### 1. 제조달원가

“제조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 대상물건은 선박으로서 동종 유사 선박의 선체 신조가격,기관 및 의장품의 구조, 규격, 형식, 용량 에 따른 시세 등을 고려하여 제조달원가를 결정하였습니다.

#### 2. 감가수정

“감가수정”이란 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 말합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.1. 감가수정 방법의 선정

기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정률법을 적용하여 감가수정 하였습니다.

매년의 감가율(K)	$K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}}$ ( $K = 1 - r$ )
감가누계액(D <sub>n</sub> )	$D_n = C \{ 1 - (1 - K)^n \}$ , $D_n = C (1 - r^n)$
적산가액(V <sub>n</sub> )	$V_n = C - D_n = C - \{ 1 - (1 - K)^n \} = C (1 - K)^n = Cr^n$
C: 재조달원가, S: 잔존가치, N: 내용연수, n: 경과연수, r: 전년대비 잔가율	

### 2.2. 내용연수의 산정

내용연수는 경제적 내용연수를 기준으로 「수산업법」 시행령 제 69 조 [별표 4], 한국감정원에서발간한 『유형고정자산 내용연수표』, 회계상 내용연수, 관련업체에서 조사된 실질적 내용연수 등을 종합적으로 검토하여 산정하였습니다. 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간입니다. 내용연수가 만료된 기계가 기준시점현재 정상 가동 중인 경우에는 장래보존연수를 고려하여 관찰감가 할 수 있습니다.

선박의 종류	세목	내용연수
알루미늄	선체	25
	기관	20
	의장품	10 ~ 15

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2.3. 최종잔가율의 결정

최종잔가율은 유형고정자산의 내용연수 만료 시 재조달원가에 대한 잔존가치의 비율입니다.

결정의견	최종잔가율(%)	
	내용연수 만료 시의 경제적 가치, 대체제의 상품성 및 시장가격 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	알루미늄
기관		20.0
의장품		10.0

### 3. 원가법에 의한 시산가액

후첨 “선박 감정평가명세서” 참조 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

재조달원가 및 감가수정의 적정성, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 실무기준」 640 에 의거 원가법에 의한 시산가액을 대상선박의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분	감정평가액(원)
선체	46,200,000
기관	36,000,000
<b>합계</b>	<b>82,200,000</b>

# 모터보트 감정평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	선박의 종류와명칭 : 모터보트 초곡스쿠버2호 선적항 : 근덕면 278 등록번호 : MB-01-7536 보관장소 : 강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡길 278번지 총톤수 : 0.77톤  추진기관 종류 : 선외기,선외기 추진기관 형식 : 4Cycle,4Cycle 추진기관 수 : 2개 제조년도 : 2023년  보관장소 : 삼척시 근덕면 초곡길 278 초곡항 내 보관방법 : 채권자 양택용에게 보관	-	0.77톤	60,000,000	46,200,000	60,000,000 x 1.000(20/20)
		야마하	90마력 × 2	200,000	36,000,000	200,000 x 1.000(20/20)
합    계					₩82,200,000.-	
		이    하	여    백			

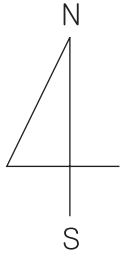
# 의 장 품 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	어군탐지기 기타 의장품 및 부대설비 일체	Humminbird	1식	-	선체에 포함평가	
합 계					₩.-	
		이 하	여 백			

## 선박 감정평가 요항표

선체 현황	본건은 강원특별자치도 동해시에 건조되어 2023년 07월 27일 최초등록된 0.77톤, 알루미늄 레저용모터보트로서, 제반 관리상태는 대체로 보통입니다.
기관의 현황	본건은 야마하에서 제작한 선박용 휘발유(주기관-90마력) 2기가 설치되어 있으며, 정상작동 여부는 불분명합니다.
의장품의 현황	본건에 설치되어 있는 각종 의장품 등 정상작동 여부는 불분명합니다.
운항 사항	레저스포츠용으로 이용중이며, 현재는 운항 중지 상태입니다.
기타 참고사항	- 본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡리에 소재하는 "초곡항"내 육지에 견인되어 있으며, 동장소에서 실사하였습니다. - 감정평가액의 산축근거 및 결정의견 항목 중 1항 7번 참조바랍니다.

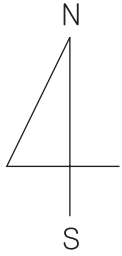
# 위 치 도



소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡리 20-46(초곡항 내)
-----	----------------------------------



# 위 치 도



소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 초곡리 20-46(초곡항 내)
-----	----------------------------------



# 사 진 용 지



【전면전경】



【후면전경】

# 사 진 용 지



【조타실】



【기관】

# 사 진 용 지



【어군 탐지기】



【등록번호】