

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정효균 소유물건(2026타경50025)

의뢰인: 광주지방법원 순천지원
사법보좌관 정광국

감정평가서번호: BD260227-17



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.

반도감정평가사사무소



(선박) 감정평가표

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

감정평가사
권용석



감정평가액	삼억이천이십육만원정 (₩320,260,000.-)				
의뢰인	광주지방법원 순천지원 사법보좌관 정광국	감정평가 목적	경매		
제출처	광주지방법원 순천지원 경매9계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정호균 (2026타경50025)	감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2026. 03. 12	2026. 02. 27 ~ 2026. 03. 12	2026. 03. 12	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적 또는 수량(m ²)	종 류	면적 또는 수량(m ²)	단 가 금 액
	선박	1척	선박	1척	- 197,725,000
	선박 보조기관	1	선박 보조기관	1	- 7,900,000
	선박의장품	11점	선박의장품	11점	- 24,635,000
	어업허가권	1	어업허가권	1	- 90,000,000
		이	하	여	백
합 계					₩320,260,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라남도 여수시 봉산동 소재 '국동항' 내에 정박중인 선박(동력선 에프원호)으로서, 광주지방법원 순천지원 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 27일 ~ 2026년 3월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 선박의 내역(종류와 명칭, 선적항, 어선번호, 선질, 총톤수, 기관의 종류, 마력 및 대수, 추진기의 종류와 수, 진수년월일 등)은 귀 제시목록 및 어선원부 등에 의거 확인하였음.
- ② 본 선박은 전라남도 여수시 봉산동 소재 '국동항' 내에 정착중인 상태에서 실사하였음.
- ③ 본건 선박에 설치된 조타설비, 전기설비 및 기타 부대설비 등은 선체에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 선체 및 기관의 규격, 용량은 어선원부 등을 기준하였으며, 기관은 현장조사시 명판이 확인되지 않아 세부적인 확인이 불가하여 귀 제시목록 등을 기준하여 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 선박 하부상황과 기관 및 설치되어 있는 의장품 등의 정상적인 작동여부는 확인 불가능하여 내·외부관찰, 탐문조사 사항 등을 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 선박의 운항 가능 여부 및 기기의 정상 작동 여부 등은 확인되지 아니하오니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑦ 본건 선박 의장품은 감정평가 목록에 제시되지 않아 현장조사를 통하여 감정평가 목록을 작성하였으며, "선박의장품 감정평가명세표"에 기재된 의장품 외 소규모의 의장품(일부 전기설비 등) 및 기타 의장품은 선체에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- ⑧ 본건 선박 어업허가권은 감정평가 목록에 제시되지 아니하나, 「수산업법」 제45조 제1항 "어업허가를 받은 어선·어구 또는 시설물을 그 어업허가를 받은 자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다."라고 규정하고 있는 바, 통상 어업 및 어업허가가 일체로 거래되거나 어업 또는 어업허가만의 거래 또한 이루어지고 있는 점 등을 고려하여 여수시청에서 유선상 확인한 어업허가권은 별도의 물건으로 감정평가하여 "어업허가권 감정평가명세표"에 별도 기재하였으니, 경매진행시 정상적인 지위 승계 여부 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

구분	선질	총톤수	주요치수(단위 : m)			용도	어선번호
			길이	너비	깊이		
선체	FRP	9.77	15.63	3.82	0.79	어선	1801001-6467809

구분	종류	마력	형식	제작소	제조일자	제조번호	비고
기관	동력선 디젤엔진	1,200마력	-	-	-	-	-

구분	종류	비고
선박보조기관	Auxiliary Engine	선박보조기관 감정평가명세표
선박의장품	Radar 등	선박의장품 감정평가명세표
어업허가권	연안복합어업	어업허가권 감정평가명세표

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 선박의 평가

선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 의거 구조, 규격, 선종, 선형, 선질, 총톤, 기관의 종류 및 용량 등을 종합 참작하여 선체, 기관, 의장별로 구분하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되 제현상 및 관리상태, 보수의 정도 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 유사물건 거래자료의 포착이나 수익환원법의 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 선체가액 산출근거

(1) 재조달원가의 결정

가. 선체

(출처 : 2023년 한국감정평가사협회 발행 선박감정평가자료집)

선 종	선 질	구 분	건조원가
어선	FRP	9.77톤 ~ 20톤급	26,000만원 ~ 55,000만원

나. 동종 유사선박의 평균단가

기호	선박명	총톤수	선질	용도	진수일	재조달원가	기준시점	평가목적
1	동력선 정일호	9.77	FRP	어선	2018.	25,000,000	2025.08.11.	경매
2	동력선 태성호	9.77	FRP	어선	2021.01.20.	28,000,000	2023.05.12.	경매
3	동력선 제1대원호	9.77	FRP	어선	2002.02.16.	24,000,000	2025.06.29.	경매

당해 선박과 유사한 선체 부분에 대한 평가 단가는 구체적인 선종, 조선소, 선주 추가옵션에 따라 다르나 어선의 경우 평균적으로 24,000,000원/t ~ 30,000,000원/t 내외로 평가되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 재조달원가의결정

상기 자료 등을 기초로 당해 선박의 종류, 동종·유사 선박의 신조가액 및 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

구 분	선 질	총톤수(G/T)	진수일	선체단가(원/t)
선체	FRP	9.77	2017.12.29.	28,000,000

(2) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가 및 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 내용년수법인 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법 등이 있는 바, 본건 선체의 경우 정률법(잔가율 10%)을 적용하였음.

(3) 선체가액 결정

상기 제요인을 참작하여 아래와 같이 평가액을 결정하였음.

구 분	총톤수 (G/T)	선체단가(원/t)	잔가율	적용단가	결정가액	비고
선체	9.77	28,000,000	0.447 (13/20)	12,500,000	122,125,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 기관가액 산출근거

기관은 해상용기관과 육상용기관으로 구별하였으며, 실제 마력을 기준으로 하여 제작년월, 제작회사, 규격, 형식, 성능, 동종 및 유사기관의 시가수준 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 고려하여 감가수정하였음.

(1) 재조달원가의 결정

가. 기관

(출처 : 2023년 한국감정평가사협회 발행 선박감정평가자료집)

종 류	구 분	신조단가(PS기준)
주기관 (Marine Diesel Engine)	고속	147,000 ~ 275,000
	중 · 저속	367,750 이하

나. 재조달원가의 결정

상기 자료 등을 참작하되 시공상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

구 분	마력당 단가(원/HP)	수량	비 고
주기관	200,000	1	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가 및 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 내용년수법인 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법 등이 있는 바, 본건 기관의 경우 정률법(잔가율 10%)을 적용하였음.

(3) 기관가액 결정

상기 제요인을 참작하여 아래와 같이 평가액을 결정하였음.

구 분	마력(HP)	마력당단가(원/HP)	잔가율	적용단가	결정가액	비고
주기관	1,200	200,000	0.316 (10/20)	63,000	75,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장가치를 기준으로 하되, 동종 유사선박 선체 신조가격, 기관 및 의장품의 구조, 규격, 형식, 용량 및 현상 등을 종합으로 검토하였음.

감정평가액	선 체	122,125,000 원
	주기관	75,600,000 원
	보조기관	7,900,000 원
	의장품	24,635,000 원
	어업허가권	90,000,000 원
	합 계	320,260,000 원

결정의견	경매 평가 목적 등을 참작하고 본건의 현상 및 관리상태 등을 고려할 때 원가법에 의한 선박 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	---

감정평가명세표(선박)

선박명칭	동력선 에프원호	선박번호	1801001-6467809		선 적 항	여수시 용주항
구 분	적재용량 및 수량	감 정 평 가 액		산 출 근 거		
		단 가	금 액			
선 체	9.77 G/T	12,500,000	122,125,000	28,000,000*0.447(13/20)		
기 관	1,200 PS	63,000	75,600,000	200,000*0.316(10/20)		
보조기관	1	-	7,900,000	선박보조기관 감정평가명세표 참조		
의 장 품	11 점	-	24,635,000	선박의장품 감정평가명세표 참조		
합 계			₩230,260,000.-			
선 박 의 내 용						
선 체	종 류	동력선	선 형	-	척 도	
	용 도	어선	총 톤 수	9.77 G/T	길이 :	15.63 M
	등 급	-	순 톤 수	- N/T	너비 :	3.82 M
	선 질	FRP	적화톤수	- DWT	깊이 :	0.79 M
기 관	선 창	-	조 선 소	대교FRP조선소	비 고	
	객 실	-	건조년월일	-		
	승무원실	12명	진수년월일	2017.12.29.		
	조 선 지	-				
기 관	종 류		기 통 수	- CYL	제 작 소	
	실 마 력	1200 PS	회 전 수	- RPM	-	
	공칭마력	- HP	기 통 경	- m/m	제조일자 및 번호	
	형 식	-	행 정	- m/m	-	
관	속 력	- Knots	보조기계 및 기관의종류와 수량			비 고
	추진기의 종류 및 수량	나선일체식 추진기 1기	선박보조기관 감정평가명세표 및 선박의장품 감정평가명세표 참조			

감정평가명세표(선박보조기관)

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감정평가액		비 고
				단 가	금 액	
1	보조기관 Generator 기타 부대시설 일체	미상	1	-	7,900,000	25,000,000 x0.316(10/20)
합 계					₩7,900,000.-	
	이	하	여	백		

(선박의장품)감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감정평가액		비 고
				단 가	금 액	
1	Radar Model : FR-8065	FURNO 미상	1	-	2,890,000	8,500,000 x0.341(8/15)
2	어군탐지기 Model : FCV-295	FURNO 미상	1	-	2,280,000	6,700,000 x0.341(8/15)
3	GPS Plotter Model : N120A	삼영 미상	1	-	1,120,000	3,300,000 x0.341(8/15)
4	자동조타기 Model : SAS-70	삼영 미상	1	-	1,360,000	4,000,000 x0.341(8/15)
5	V-Pass Model : SPA-900	삼영 미상	1	-	409,000	1,200,000 x0.341(8/15)
6	무전기 Model : ST-2700	삼영 미상	1	-	341,000	1,000,000 x0.341(8/15)
7	무전기 Model : STR-6000B	삼영 미상	1	-	341,000	1,000,000 x0.341(8/15)
8	집어설비 - 집어등 - 안정기 - 전기배전판 - 전선 및 지지대 등 부대설비	미상	1	-	13,600,000	40,000,000 x0.341(8/15)
9	냉방설비	미상	1	-	1,750,000	3,500,000 x0.501(7/10)
10	앰프	미상	1	-	272,000	800,000 x0.341(8/15)
11	CCTV	미상	1	-	272,000	800,000 x0.341(8/15)
합 계					₩24,635,000.-	
	이	하	여	백		

(어업권)감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
1	어업허가권 허가번호 : 2024-01265호 어업의 종류 : 연안복합어업 조업구역 : 전라남도 연안 일원 허가기간 2024.01.01 ~ 2028.12.31.	(1)	1	-	90,000,000	
	합 계				₩90,000,000.-	
	이	하	여	백		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(1) 선체의현황

본 선박은 9.77G/T급 FRP 어선으로서, 선체는 선수로부터 조타실, 기관실, 선실-선미로 구분되어 있으며, 2017년 12월에 진수되어 각부상태는 무난시됨.

(2) 기관의 현황

본 선박에 거치된 주기관은 1,200마력 디젤기관 1기로서, 관리상태 및 제현상은 보통임.

(3) 의장품의현황

본 선박에 비치된 의장품은 조업에 필요한 장비 등으로서, 제현황은 보통임.

(4) 운항사항

본 선박은 전라남도 연안 일원에서 연안복합어업 허가 득하였으나 구체적인 운항사항은 미상임.

(5) 실사장소

본 선박은 전라남도 여수시 봉산동 소재 '국동항' 내에 정박중이며, 동소에서 실사하였음.

(6) 기타 참고사항

- 어업허가내용 (여수시청 유선 확인 사항)
어업종류 : 연안복합어업
허가번호 : 제2024-01265호
허가기간 : 2024. 01. 01. ~ 2028. 12. 31.임.

상세 위치도

소재지

전라남도 여수시 국동항



사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



본건 선박



어선 번호판

사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



조타실



조타실

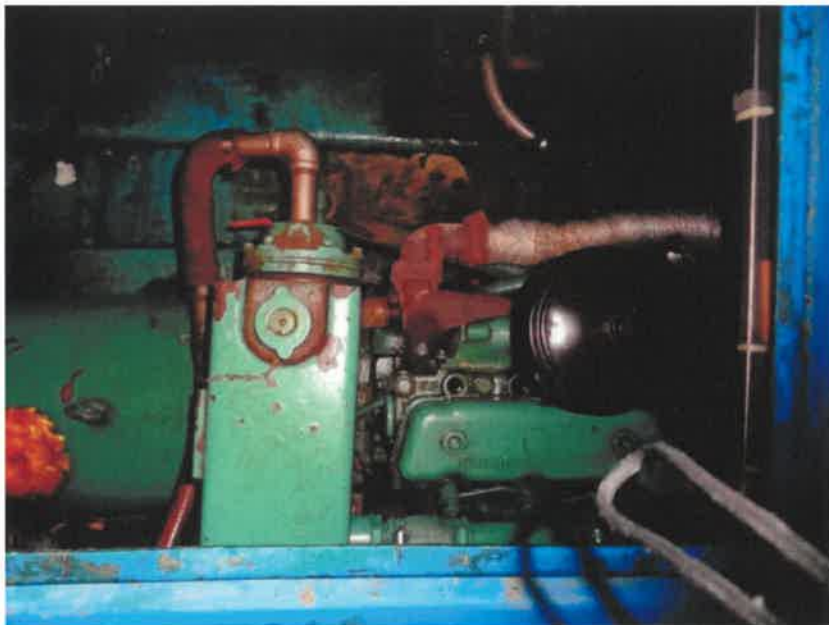
사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



주기관



보조기관

사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



의장품1



의장품2

사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



의장품3



의장품4

사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



의장품5



의장품6,7

사 진 용 지

소재지

전라남도 여수시 국동항



의장품8



의장품8

사 진 용 지

소 재 지

전라남도 여수시 국동항



의장품8



의장품9

사 진 용 지

소재지	전라남도 여수시 국동항
-----	--------------



의장품10



의장품11