

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 판사 배다현
건명	최태수 소유물건(2025타경274)
감정서번호	B250926-117

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

봄내감정평가사사무소

(선박)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

(인)

공 아 톨

감정평가액	이억일천칠십만원정 (₩210,700,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 판사 배다현	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계	
소유자 (대상업체명)	최태수 (2025타경274)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.10.02	2025.10.02	2025.10.16

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
	선박	1척	선박	1척	-	210,700,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩210,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 표지 참 조 II

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 고성군 토성면 아야진리 소재 “아야진항” 내에 정박중인 선박으로서, 춘천지방법원 속초지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 10월 02일(1일간)입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 02일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

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 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 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 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 선박에 대한 감정평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제20조 제3항에 따라 구조, 용도, 용재, 선형, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 선체, 기관 및 의장품별로 구분하여 원가법으로 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

■ 본건 선박의 선종, 선질, 톤수, 기관의 종류 등은 귀 의뢰목록 및 어선원부 등에 의하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 선박은 어선원부상 선적항이 고성군 봉포항으로 등재되어 있으나, 현황 강원도 고성군 토성면 아야진리 소재 "아야진항"에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였습니다.

■ 본건 선박 의장품은 감정평가목록이 제시되지 않아 현장조사 및 본건 평가전례 등을 통하여 감정평가목록을 작성하였으며, 선체에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 선박에 설치되어 있는 기관 및 의장품 등의 정상작동여부는 확인이 불가능한바 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매진행 및 입찰시 '정상작동여부' 등을 재확인 하시기 바랍니다.

■ 본건 선박은 관할관청에 탐문조사한 결과 어선(어장관리선)으로서 어업허가증이 없는 것으로 조사되었으며, 본 감정평가에서는 어업허가를 포함하지 아니한 어선만을 평가하였습니다.

■ 본 어선검사유효기간은 한국해양교통안전공단 신청조회서비스를 통하여 확인하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

* 검사증서유효기간 : 2023.05.09. ~ 2028.05.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

선박의 종류와 명칭	동력선 광명호
선적항	고성군 봉포항
선질	FRP(에프.알.피)
어선번호	1305002- 6422303
총톤수	20톤
기관의 종류와 수	선박용디젤 기관 500.000마력 1대
진수년월일	2013년 05월 06일
추진기의 종류와 수	나선일체식 추진기 1기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출 과정

1. 선체가액 산출근거

가. 재조달원가의 결정

1) 연안어장관리용 어선

(출처 : 선박감정평가자료집, 한국감정평가사협회, 2023)

구 분	선 질	건조원가	비 고
1톤 미만	FRP	1,100만원	선주옵선제외
1톤 ~ 3톤급		1,100만원 ~ 4,000만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,000만원 ~ 15,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급		15,000만원 ~ 28,000만원	

2) 동종 유사선박의 평가단가

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	평가목적	종류/용도	구분	수량	재조달원가
	기준시점				
가	경매	동력선/어선	선체	24 ton	28,000,000원/ton
	2025.08.05		기관	507 마력	270,000원/마력
나	경매	동력선/어선	선체	9.77 ton	30,000,000원/ton
	2025.06.10		기관	500 마력	140,000원/마력
다	경매	동력선/어선	선체	9.77 ton	25,000,000원/ton
	2025.07.30		기관	748 마력	170,000원/마력

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

상기 자료 등을 기초로 당해 선박의 종류, 동종·유사선박의 신조가액 및 평가선례 등을 종합적으로 참작하여 하기와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

구분	선질	총톤수(G/T)	진수일	선체단가(원/t)
선체	FRP	20	2013.05.06	30,000,000

나. 감가수정

1) 개요

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, 감가수정방법에는 내용연수법인 정액법, 정률법, 상환기금법이 있는바, 본건 선체의 경우 정률법(잔가율 10%) 및 관찰감가법을 적용하였습니다.

2) 내용연수 및 잔존가치율 결정

『수산업법』시행령 제69조에 따라 감가상각비는 신규 취득가격을 기준으로 하여 해당 자산의 내용연수에 따른 상각률을 적용하여 계산한 상각액이 매년 균등하게 되도록 계산해야 한다. 이 경우 어선의 내용연수 및 잔존가치율은 다음과 같이 하되, 어선의 유지·관리 상태를 고려하여 이를 단축·축소할 수 있다.

선질별	내용연수(년)	잔존가치율(%)
강선	25	20
F.R.P.선	20	10
목선	15	10
기관	20년	10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 선체가액 결정

상기 제요인을 참작하여 하기와 같이 평가액을 결정하였습니다.

구분	총톤수(G/T)	선체단가(원/t)	잔가율	적용단가(원/t)	결정가액(원)
선체	20	30,000,000	0.282(9/20)	8,460,000	169,200,000

2. 기관가액 산출근거

기관은 실제 마력을 기준으로 하여 제작년월, 제작회사, 규격, 형식, 성능 동종 및 유사기관의 시가수준 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리 상태 등을 고려하여 감가수정하였습니다.

가. 재조달원가의 결정

1) 기관 신조단가 자료

(출처 : 선박감정평가자료집, 한국감정평가사협회, 2023)

구분		단가(PS 당)	
주기관	Marine Diesel Engine	고속	147,000원 ~ 275,000원
		중,저속	367,750원 이하
보조기관	Marine Diesel Engine	국산고속	88,000원 ~ 184,000원
		외산 중,저속	169,000원 ~ 250,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가의 결정

상기 자료를 참작하되 시공상태 등을 종합 참작하여 하기와 같이 재조달원가를 결정 하였습니다.

구분	마력당 단가(원/HP)	실마력(HP)	수량	비고
기관	270,000	500	1	-
보조기관	200,000	150	1	-

나. 감가수정 및 기관 가액의 결정

구분	실마력(HP)	마력당단가(원/HP)	잔가율	적용단가(원/HP)	결정가액(원)
기관	500	270,000	0.251(8/20)	68,000	34,000,000
보조기관	150	200,000	0.251(8/20)	50,000	7,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 의거 시장가치를 기준으로 하되, 동종 유사선박 선체 선조가격, 기관 및 의장품의 구조, 규격, 형식, 용량 및 현상 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	총톤수, 실마력, 수량	단가(원/t, 원/hp)	감정평가액(원)	비 고
선체	20 T	8,460,000	169,200,000	관찰감가
기관	500 HP	68,000	34,000,000	-
보조기관	150 HP	50,000	7,500,000	-
의장품	4점	-	-	선체에 포함평가
감정평가액 합계			<u>210,700,000</u>	

선박 감정평가명세표

선박명칭		광명호		선박번호		1305002-6422303		선 적 항		고성군 봉포항	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액				산 출 근 거			
				단 가		금 액					
선 체		20 G/T		8,460,000		169,200,000		30,000,000 X 0.282 (9/20), 관찰감가			
기 관		500 HP		68,000		34,000,000		270,000 X 0.251 (8/20)			
보조기관		150 HP		50,000		7,500,000		200,000 X 0.251 (8/20)			
합 계						₩210,700,000.-					
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선		선 형	-			척 도			
	용 도	어선(어장관리선)		총 톤 수	20 G/T			길이 :	17 M		
	등 급	-		순 톤 수	- N/T			폭 :	5.01 M		
	선 질	에프.알.피		적화톤수	- DWT			높이 :	1.19 M		
	선 창	-		조 선 소	대광조선소			비 고			
	객 실	-		건조년월일	-			-			
	승무원실	-		진수년월일	2013.05.06						
	조 선 지	-									
기 관	종 류	디젤기관		기 통 수	- CYL			제 작 소			
	실 마 력	500 HP		회 전 수	- RPM			-			
	공칭마력	- HP		기 통 경	- m/m			제조일자 및 번호			
	형 식	-		행 정	- m/m			-			
	속 력	- Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량					비 고		
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기		선박의장품 감정평가 명세표 참조					-		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(1) 선체의 현황 본 선박은 2013년 5월 6일에 진수된 20톤급 FRP 동력선으로서, 선수, 선미, 갑판 등의 관리 상태 및 현상은 보통입니다. (2) 기관의 현황 본 선박에 거치되어 있는 주기관은 500마력 디젤기관으로서, 현상 및 관리상태는 보통입니다. (3) 의장품의 현황 본 선박에 설치된 의장품은 본선 운항 외 어로작업에 필요한 제반 기기로서, 현상 및 관리상태는 보통입니다. (4) 운항사항 본건 선박은 관할관청에 탐문조사한 결과 어선(어장관리선)으로서 어업허가증이 없는 것으로 조사되었습니다. (5) 실사장소 본 선박은 강원도 고성군 토성면 아야진리 소재 "아야진항"에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였습니다. (6) 기타 참고사항 본건 어선의 검사유효기간은 어선검사증서상 2023.05.09. ~ 2028.05.08. 입니다.		

광역위치도

소재지

선박정박장소 : 강원특별자치도 고성군 토성면 아야진리(아야진항)











(1,2) , GPS Plotter



(3) Capital Roller



(3) Capital Roller



(4) Crane