

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	정호순 외 1명 소유물건 (2025타경324)
감정서번호	9125-04-004

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.

구일감정평가사사무소

(기계기구및공작물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김이영

감정평가액	칠백육십일만사백원정(W7,610,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정호순 외 1명 (2025타경324)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.19	2025.05.19	2025.05.21	
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 이	선박	1척 하 여	- 백	7,610,400
	합 계					W7,610,400
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

I 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 장기면 양포리 소재 양포항복합공원 서측 인근에 보관중인 0.72톤급 선박(동력선 공축 5호)로서 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

2-1. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2-2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

3. 실지조사기간 및 기준시점

3-1. 기준시점

기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 19일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

3-2. 실지조사기간

현장 조사 및 관련자료 조사 : 2025년 05월 19일입니다.

4. 감정평가방법의 적용

4-1. 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 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 있습니다.

4-2. 선박의 평가방법

본건 선박의 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가 실무기준 및 일반 이론에 의거하여, 동종 유사 선박의 선체 신조 가격, 기관 및 의장품의 구조 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 3

5. 그 밖의 사항

- (1) 본 건의 확인은 귀 제시목록 및 어선원부 등에 근거하였습니다.
- (2) 본건 선박은 조사일 현재 지상에 인양되어진 상태로 시운전 및 성능검사가 불가능하여 귀 제시목록을 기준으로 감정 평가하였으며 가동 여부에 대하여 응찰자는 개별 확인 후 경매 진행하시길 바랍니다.
- (3) 본건 선박은 관할청 및 이해관계자에게 탐문조사 결과 어장 관리선으로서 어업허가가 없는 것으로 파악되니 경매진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 4

II 선박가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 선박은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 법령에 근거하여 선박의 종류, 총톤수, 진수년월일, 기관의 종류 및 마력수, 구조, 용재, 시공정도 및 규격, 형식, 용량 등을 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 선체, 기관별로 구분하여 원가법으로 평가하되, 선체 및 기관의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 대상 선박의 개요

구분	선질	총톤수	주요치수(단위 : M)			선적항	어선번호
			길이	너비	깊이		
선체	FRP	0.72	5.40	1.90	0.65	포항시	0208003-6471104
기관의 종류와 수				가솔린 선외기 30마력 1대			

3. 선박 가격의 산정

3-1. 재조달원가 결정

가. 선체신조단가

연안어장관리용 어선(한국감정평가사협회:2023.01.01)

구분	선질	건조원가	비고
1톤 미만	FRP	1,100만원	선주옵선제외
1톤 ~ 3톤		1,100만원 ~ 4,000만원	
3.77톤 ~ 9.77톤		4,000만원 ~ 15,000만원	
977톤 ~ 20톤		15,000만원 ~ 28,000만원	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 5

나. 선외기

선외기 가격조사 자료(한국감정평가사협회:2023.01.01)

품명	형식/규격/성능	조사가격(원)	판매업체	원산지
선외기	30 HMHS(2-stroke), 기통수 : 2 배기량 : 496cc, 마력 : 30hp	5,500,000	YAMAHA	일본

다. 재조달원가의 산정

재조달원가는 대상 선박을 기준시점에 있어 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 그에 필요한 적정원가의 총액이나 선박은 각기 상이한 선형과 규모, 구조, 성능 등을 갖고 있으므로 상기에서 제시된 선박신조단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 제반 관련 사항을 종합적으로 참고하여 재조달원가(단가)를 아래와 같이 결정하였음.

구분	재조달원가	비고
선체	18,000,000	원/G/T
주기관	180,000	원/PS

3-2. 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, 감가수정방법에는 내용년수법인 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있는바, 본건의 경우 정률법(잔가율 10%)를 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 6

선박명칭	구분	총 내용연수	유효 경과연수	잔존년수	감가수정	잔가율
동력선 공축 5호	선체	20	11	9	9/20	0.282
	주기관	15	2	13	13/15	0.736

3-3. 감가수정에 의한 적용단가의 결정

선박명칭	구분	제조달원가	잔가율	산출단가	결정단가	비고
동력선 공축 5호	선체	18,000,000	0.282	5,076,000	5,070,000	관찰감가
	주기관	180,000	0.736	132,480	132,000	관찰감가

3-4. 원가법에 의한 적용단가의 결정

구분	수량	단가	금액	비고
선체	0.72	5,070,000	3,650,400	단위:톤
주기관	30	132,000	3,960,000	단위:PS
합계			7,610,400	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 참고 가격 자료

4-1. 유사 선박 평가 사례

(출처:감정평가정보)

기호	용도	선체	톤수 (G/T)	진수년월일	평가금액	기준시점	평가 목적	비고
#1	어선	FRP	0.82	2005.07.21	3,527,280	2024.11.06	경매	선외기 포함
#2	어선	FRP	0.68	2017.05.10	10,109,400	2024.09.13	경매	선외기 포함

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 8

III 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 시장 가치를 기준으로 하되, 동종 유사선박 선체 신조가격, 기관 및 의장품의 구조, 규격, 형식, 용량 및 현상 및 어업허가권 등을 종합적으로 참작할 때, 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

구분		수량	단가(원)	감정평가액	비고
기호(1)	선체	0.72	5,070,000	3,650,400	단위:톤
	기관	30	132,000	3,960,000	단위:PS
합 계				7,610,400	

3. 기타 참고사항

-

선박 감정평가명세표

선박명칭		동력선 공축5호		선박번호		0208003-6471104		선 적 항		포항시	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액		산 출 근 거					
				단 가							
선 체		0.72 G/T		5,070,000		3,650,400		18,000,000×0.282(9/20)			
기 관		30 HP		132,000		3,960,000		180,000×0.736(13/15)			
의 장 품		점		-		-		-			
합 계						₩7,610,400.-					
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선		선 형	-		척 도				
	용 도	어장관리선		총 톤 수	0.72 G/T		길이 :	5.40 M			
	등 급	-		순 톤 수	- N/T		폭 :	1.90 M			
	선 질	FRP		적화톤수	- DWT		높이 :	0.65 M			
	선 창	-		조 선 소	불티나조선소		비 고				
	객 실	-		건조년월일	-						
	승무원실	-		진수년월일	2002.07.20						
	조 선 지	전라남도 목포시									
기 관	종 류	가솔린 선외기		기 통 수	- CYL		제 작 소				
	실 마 력	30 HP		회 전 수	- RPM		YAMAHA				
	공칭마력	- HP		기 통 경	- m/m		제 조일자 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 1대									

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(1) 선체의 현황 본건 선박(동력선 공축5호)은 불티나조선소에서 2002년 07월 20일 진수된 동력선으로 FRP를 주재료로하여 건조되었으며, 유선형 어장 관리선으로 현상 및 관리상태 등은 보통시됨. (2) 기관의 현황 본건 선박에 거치된 기관은 가솔린선외기 기관 30마력으로 기준 시점 현재 외관상 현황은 보통이나 작동상태는 확인불가함. (3) 의장품의 현황 -. (4) 운항사항 -. (5) 실사장소 본 선박은 포항시 남구 장기면 양포리 소재 '양포항 복합공원' 서측 인근 지상에 보관 중이며, 동 장소에서 실사하였음. (6) 기타 참고사항 -.		

위 치 도



소재지	경상북도 포항시 남구 장기면 양포리 양포항내
-----	--------------------------



