

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 김병대
건명	진영주 소유물건 (2025타경541)
감정평가서번호	DE252-112101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(선박)감정평가표

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

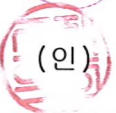
감정평가사 채지혜

채지혜



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	구천구백오십삼만사백원정 (₩99,530,400.-)			
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 김병대	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	진영주 (2025타경541)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2026.01.20	2026.01.19 ~ 2026.01.20	2026. 01. 20

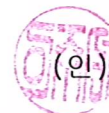
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	선박	1척	선박	1척	-	99,530,400
	이	하	여	백		
합계					₩99,530,400	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

이국석



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 소재 “구룡포항”에 정박중인 선박(동력선, 천금호 9.77톤, FRP)에 대한 대구지방법원 포항지원 경매5계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026.01.20.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.19. ~ 2026.01.20.자에 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
 - ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ③ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 따라 선체, 기관 및 의장품별로 구분하여 감정평가하되, 구조, 용재, 규모, 선형, 시공상태, 재질 및 규격, 형식, 용량 등과 현상 및 관리상태, 동종 유사물건의 시중시세 등을 종합적으로 고려한 원가법으로 평가하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 부득이 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 중 의장품목록은 귀 제시목록이 존재하지 않아 현장 실사를 통해 선박에 부착되어 있는 의장품을 기준으로 하였으며, 선체에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 선박은 기관 및 의장품 등 각종 장비의 파손여부, 정상작동 여부 등에 대하여 기준시점 현재 확인이 불가하여 본 평가에서는 정상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 추후 경매 진행시 작동 여부 및 관련된 제반적인 사항에 대해 재확인하시기 바람.
3. 본건 선박의 어선검사증서 및 어업허가사항은 기준시점 현재 만료된 상태로, 주무관청(한국해양교통안전공단 경북지사, 포항시청 수산정책과 등)에 조사되었는바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

(선박)감정평가명세표

선박명칭	천금호	선박번호	0406011-6311705	선 적 항	구룡포항	
구 분	적재용량 및 수량	평 가 액		산 출 근 거		
		단 가	금 액			
선 체	9.77 G/T	5,520,000	53,930,400	20,000,000 × 0.276(4/20)(관찰감가)		
기 관	1200 PS	38,000	45,600,000	170,000 × 0.224(7/20)		
의 장 품	4 점	-	-	선체포함평가		
합 계			₩99,530,400.-			
선 박 의 내 용						
선 체	종 류	동력선	선 형	-	척 도	
	용 도	어선(연안자망어업)	총 톤 수	9.77 G/T	길이 :	14.32 M
	등 급	-	순 톤 수	-	폭 :	3.72 M
	선 질	FRP	적화톤수	-	높이 :	0.99 M
	선 창	-	조 선 소	대성FRP조선소		비 고
객 실	-	건조년월일	-		부대시설 포함	
승무원실	-	진수년월일	2004.06.07			
기 관	종 류	선박용디젤기관	기 통 수	-	CYL	제 작 소
	실 마 력	1200 PS	회 전 수	2300	RPM	두산인프라코어
	공칭마력	-	기 통 경	-	m/m	제조일자 및 번호
	형 식	-	행 정	-	m/m	2012.02.28
속 력	-	Knots	보조기계 및 기관의종류와 수량			비 고
추진기의 종 류 및 수량	나선일체식 추진기 1기		선박의장품 감정평가 명세표 참조			부대시설 포함

(선박의장품)감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	V-PASS Model : GMT-EYENAV13.0 S.N: DP20000373	GMT 2020.04.	1식	-	-	선체포함
2	무전기 Model : ST-2700 일련번호 : 5404952	삼영이엔씨(주) 2015.04.	1식	-	-	선체포함
3	무전기 Model : ST-2700 일련번호 : 2900003	삼영이엔씨(주) 2012.09.	1식	-	-	선체포함
4	무전기 Model : MT-500	M-TECH 미상	1식	-	-	선체포함
합 계		이	하	여	백	WO.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

선적항	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 소재 “구룡포항”				
일련번호	선박명칭	선박번호	수량(척)	진수연월일	조선소
1	천금호	0406011-6311705	1	2004.06.07	대성FRP조선소

※ 평가대상 선박의 현황, 사용상태 등에 대한 상세내역은 선박감정평가요항표 참조.

II. 선박가액의 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 의거 선체·기관·의장별로 구분하여 원가법으로 감정평가 하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 선박신조단가(한국감정평가사협회: 2023.01.)

1) 선체

선종	구분	건조원가 (단위:원)	비고
연안허가어선	FRP(3T ~ 9.77T)	48,000,000 ~ 260,000,000	선주옵선제외
	FRP(9.77T ~ 20T)	260,000,000 ~ 550,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기관

구분	구분	단가(PS 당) (단위:원)
주기관 (MarineDiesel Engine)	고속	147,000 ~ 275,000
	중·저속	367,750 이하
보조기관 (MarineDiesel Engine)	국산고속	88,000 ~ 184,000
	외산중·저속	169,000 ~ 250,000

나. 제조달원가 결정

제조달원가는 대상 선박을 기준시점에 있어 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 그에 필요한 적정원가의 총액이나, 선박은 각기 상이한 선형과 규모, 구조, 성능 등을 갖고 있으므로 정확한 신조가격을 파악하기 극히 어려운 바, 선박신조단가와 대상선박의 현황 등을 고려하여 제조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

선명	용도	구분	제조달원가	비고
천금호	어선 (연안자망어업)	선체	@ 20,000,000 원/(G/T)	FRP 9.77 G/T
		기관	@ 170,000 /PS	1200 PS 1대 축계기, 감속기포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

본건 선박의 감가수정은 정률법에 의하였으며, 선체(FRP)의 잔존가치율 20%, 기관의 잔존가치율은 10%를 적용하였음.

선명	구분	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율	제조달원가	산정단가 (원/(G/T), PS)
천금호	선체	20	21	-5	0.2764 (4/20)	20,000,000 × 0.2764(4/20)	5,520,000
	기관	20	13	-	0.224 (7/20)	170,000 × 0.224(7/20)	38,000

4. 선박가액의 결정

선명	구분	수량	단가	감정평가액(원)	비고
천금호	선체	9.77 G/T	5,520,000	53,930,400	-
	기관	1200 PS	38,000	45,600,000	-
	의장품	4점	-	-	선체포함
	합계	-	-	99,530,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고자료(유사 선박 평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 - 감정평가정보체계]

사례	평가목적	기준시점	톤수(G/T)	진수년월일	재조달원가	비고
1	경매	2025.11.19	9.77	2018.09.28	선체 @ 27,000,000원/(G/T)	어선
					기관 @ 180,000원/PS	
					총평가액 ₩173,826,200원	

III. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

선명	선박의 종류	총톤수(G/T)	감정평가액(원)	비고
천금호	어선 (연안자망어업)	9.77	₩99,530,400	-

2. 결정의견

원가법에 의한 선체·기관·의장품의 가액을 합산한 금액이 유사물건과 비교하면 그 합리성이 인정되므로 이를 대상 선박의 감정평가액으로 결정하였음.

(선박)감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(1) 선체의 현황

본건 선박은 대성FRP에서 2004년 06월 07일 9.77톤급 FRP로 진수되었으며, 각부의 현상은 보통임.

(2) 기관의 현황

본건 선박의 주기관은 1200마력의 선박용 디젤엔진으로서, 각부의 현상은 보통임.

(3) 의장품의 현황

본건은 선박 운항에 필요한 의장품을 갖추고 있으며, 현상은 보통임.

(4) 운항사항

본건 선박은 기준시점 현재 운휴중에 있음.

(5) 실사장소

본건은 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 소재"구룡포항"에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였음.

(선박)감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(6) 기타 참고사항

- 본건 선박은 기관 및 의장품 등 각종 장비의 파손여부, 정상작동 여부 등에 대하여 기준 시점 현재 확인이 불가하여 본 평가에서는 정상적인 상태를 상정하여 평가하였으나, 추후 경매 진행시 작동 여부 및 관련된 제반적인 사항에 대해 재확인하시기 바람.
- 본건 선박의 어선검사증서 및 어업허가사항은 기준시점 현재 만료된 상태로, 주무관청 (한국해양교통안전공단 경북지사, 포항시청 수산정책과 등)에 조사되었는바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

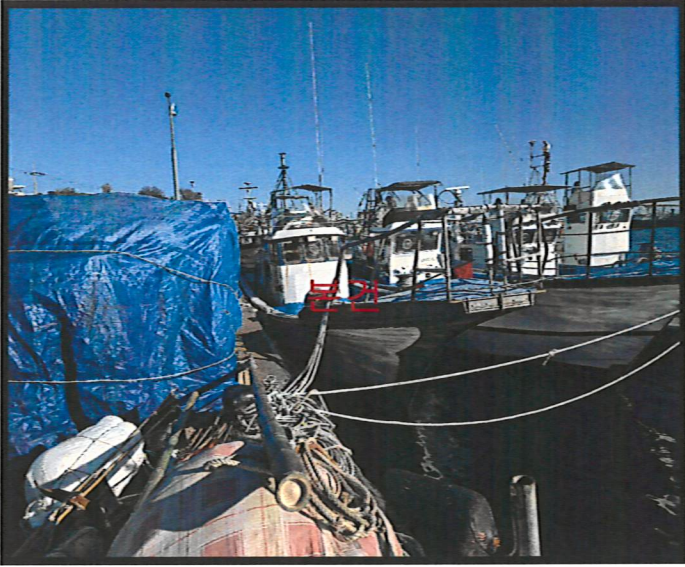
위 치 도

소재지

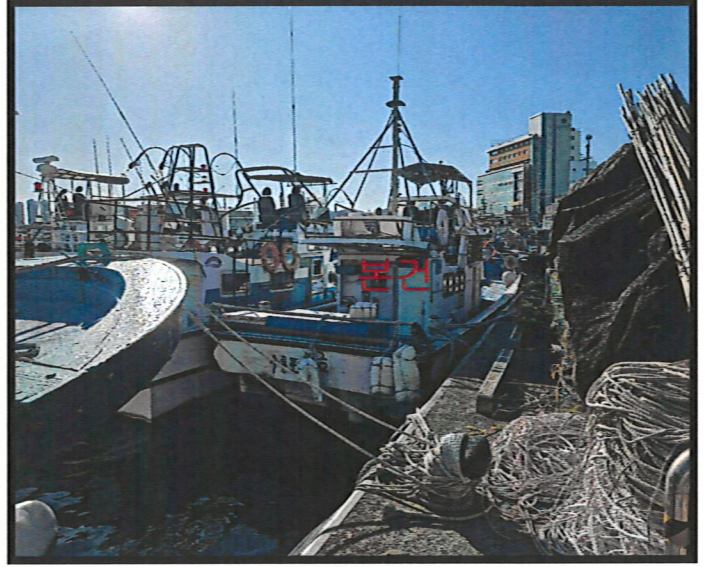
경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 소재 “구룡포항”



사 진 용 지



【본건】



【본건】

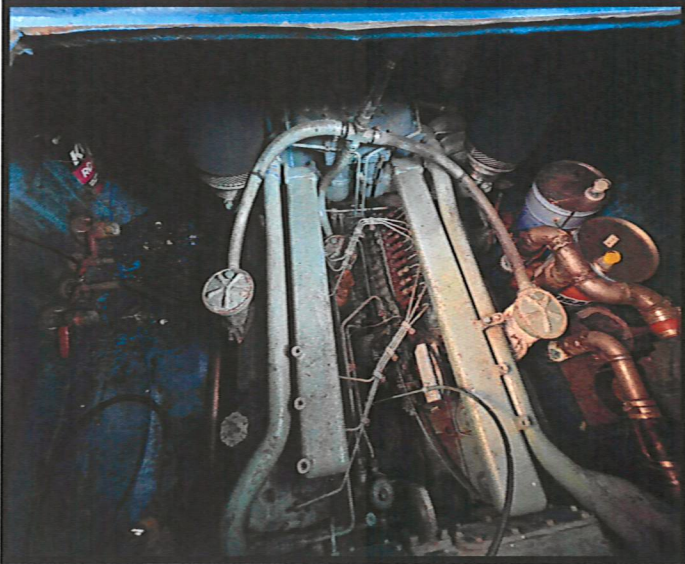


【본건】



【본건】

사 진 용 지



【주기관】



【의장품】



【의장품】

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-112101

수 신 : 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 김병대 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.21 자 귀 제 「 2025타경541 호로
의뢰하신 「 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 구룡포리 954 호에
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 견에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실	여 비		143,600
	토지조사비		-
	물건조사비		-
	공부발급비		-
	기타 실비		7,000
비 소 계	150,600		
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	440,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	44,000		
합 계	484,000		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	484,000		

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

사업자등록번호: 502-85-17488

예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

