

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김상근
건명	이재학 소유물건(2025타경385)
감정서번호	GYA202601-3-05

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.

가야감정평가사사무소

(선박)감정평가표

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

감정평가사
이호형

(인)

감정평가액	육천삼백오십칠만이천오백원정 (₩63,572,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김상근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 마산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재학 (2025타경385)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026.03.27	2026.03.26 ~ 2026.03.27	2026.04.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	선박	1척	선박	1척	--	63,572,500
		이	하	여	백	
	합계					₩63,572,500
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 광암해안길16-1앞 해상에 감수 보존되어 있는 선박(동력선 3신성호)에 대한 경매목적의 평가임.

2. 대상물건의 개요

기호	선박명칭	선체 재질	총톤수	선박의 종류	진수 년월일	조선지 /조선자	기 관	
							종류	실마력
1	3신성호	FRP	9.77톤	동력선	2005.12.15	한국 조선소	선박용 디젤	628.000마력

3. 기준시점의 결정

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료일인 2026.03.27일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라, 2026.03.26 ~ 2026.03.27.일의 기간 동안 실지조사를 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

(1) 본 선박 제시목록에는 필수 의장품에 대한 목록표시가 없어 현장실사를 통하여 관련사항을 확인하되 본건 의장품은 선체에 포함 평가하였음.

(2) 본 선박은 기준시점 현재 감수보존상태로서 현장실사시 해수면에 잠긴 선체외부는 확인하지 못하였고, 선체 및 기관, 의장품에 대한 파손여부 및 작동이상 여부에 대하여는 육안 확인이 곤란하며, 수리를 요하는 장비가 있을수 있으므로 경매진행 및 입찰시 참고 하시기 바랍니다.

(3) 본건 선박은 ‘어업허가’ 가 없는 선박인 것으로 관할관청(마산합포구청)으로부터 탐문되었는바, 관련사항 재확인 하시기 바랍니다.

(4) 본건 선박은 ‘어업허가’ 가 없는 선박(어획물운반선)인바, ‘어업허가’ 를 제외한 선박만을 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

(5) 본 감정평가서는 경매목적물의 하자등에 대한 보증이 아니므로 필히 입찰시 경매 목적물의 현상 등을 확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

(1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”

(2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한율로 환원 또는 할인하여 가격시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”

(3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상 부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래사례비교법”

(4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “공시지가기준법” 이 있음.

2. 감정평가의 적용

본 선박은 『감정평가에 관한 규칙』 제20조 제3항에 의거 구조, 규격, 선종, 선형, 선질, 총톤수, 기관의 종류 및 용량 등을 종합적으로 고려하여 선체, 기관 및 의장별로 원가법으로 평가하였고, 제 현상 및 관리상태 등을 감안하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 타 방법에 의한 별도검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 선박가격결정의 참고사항

1. 선박신조단가 【한국감정평가사 협회 2023.01.01】

(1) 선체

선종	구분	건조원가	비고
연안허가어선 (FRP)	3톤급 ~ 9.77톤급	4,800만원~26,000만원	선주옵선 제외
	9.77톤급 ~ 20톤급	26,000만원~55,000만원	

선종	구분	건조원가	비고
연안어장 관리용어선(FRP)	3톤급 ~ 9.77톤급	4,000만원~15,000만원	선주옵선 제외
	9.77톤급 ~ 20톤급	15,000만원~28,000만원	

(2) 기관

(2023.01.01.)

구분	신조단가(PS당) (단위: 원)	
	주기관	고속
중.저속		367,750 이하
보조기관	국산고속	88,000~184,000
	외산중.고속	169,000~250,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가선례

(1) 선체

구분	선박의명칭	총톤수 (G/T)	선체재조달원가 (원/G/T)	기준시점	평가목적
1	동력선 한동호	9.77	30,000,000	2025.09.25	경매
2	동력선 해성호	9.77	28,000,000	2023.06.08	경매
3	동력선 브이아이피호	9.77	28,000,000	2026.03.24	경매

(2) 주기관

구분	선박의명칭	총톤수 (G/T)	엔진 종류	실마력 (PS)	단가 (원/PS)	기준시점	평가 목적
1	연하3호	11	디젤 엔진	900	150,000	2025.05.27	담보
2	아이러브 거제호	9.77	디젤 엔진	650	160,000	2022.06.10	경매
3	브이아이 피호	9.77	디젤 엔진	900	180,000	2026.03.24	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 가격결정

1. 재조달원가

본건 선박의 재조달원가는 의장품을 포함하여 선체와 기관으로 구분하여 아래와 같이 결정함.

구분	선체(G/T/원)	기관(HP/원)	비고
재조달원가	25,000,000	150,000	

2. 선박 평가

(1) 선체 및 기관

구분	선 체(9.77톤)				기 관(628HP)				비고
	재조달원가 (GT/원)	감가수정 (관찰감가)	단가 (G/T/원)	평가액 (원)	재조달 원가 (HP/원)	감가수정 (관찰 감가)	단가 (HP/원)	평가가액	
1	25,000,000	0.178 (5/20)	4,450,000	43,476,500	150,000	0.215 (5/15)	32,000	20,096,000	

※선체: 잔가율 10%
 기관: 잔가율 10%
 단가: 천원미만 절사

(2) 의장품

선체에 포함 평가.

선박 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	.선박의종류와명칭: 동력선 3신성호 .선적항: 진동면 .어선번호: 0512010-6481608 .총톤수: 9.77 .기관의종류와 마력 및 대수: 선박용디젤기관 628마력1대 .진수년월일: 2005년 12월 15일 .기타 의장품	한국조선소 2005.12.15	1척	--	63,572,500	어업허가제외
합 계					₩63,572,500.-	
	이	하	여	백		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(1) 선체의 현황

본건 선박은 2005년 12월 15일 진수된 9.77톤 FRP 동력선(3신성호)로서 년식대비 대체적인 선체의 현상 보통시됨.

(2) 기관의 현황

본건 기관은 선박용디젤기관(628마력) 1대로서 현장조사시 부두에 계류된 상태로서 정상작동여부는 불분명하므로 참고하시기 바랍니다.

(3) 의장품의 현황

선박운항에 필요한 의장품은 선박에 포함평가 하였음.

(4) 운항사항

운항사항은 미상임.

(5) 실사장소

본건 선박은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 광암해안길 16-1 앞 해상에 보관되어 있으며 동 장소에서 실사하였음.

(6) 기타 참고사항

본건 선박은 '어업허가'가 없는 선박(어획물운반선)으로서 '어업허가'를 제외한 선박만을 평가하였으므로 관련내용 재확인 하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지

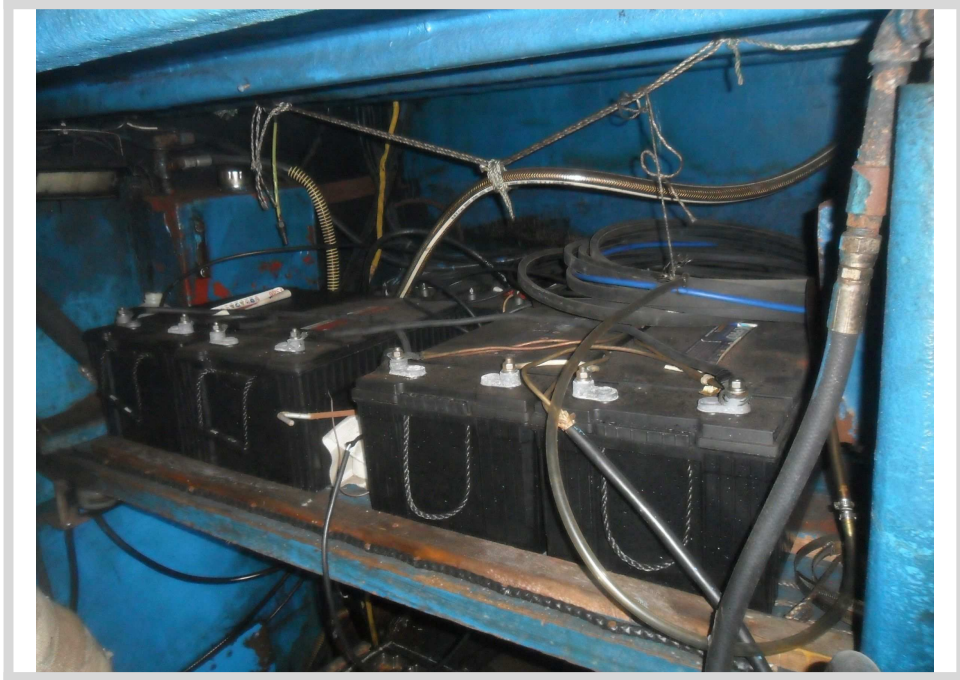


본건전경(엔진룸)



본건전경(조타실전경)

사 진 용 지



본건전경(엔진룸전경)



본건전경(선체)

사 진 용 지



본건전경(선체)



본건전경(선실)

사 진 용 지



본건전경(의장품)



본건전경(의장품)

사 진 용 지



본건전경(의장품)

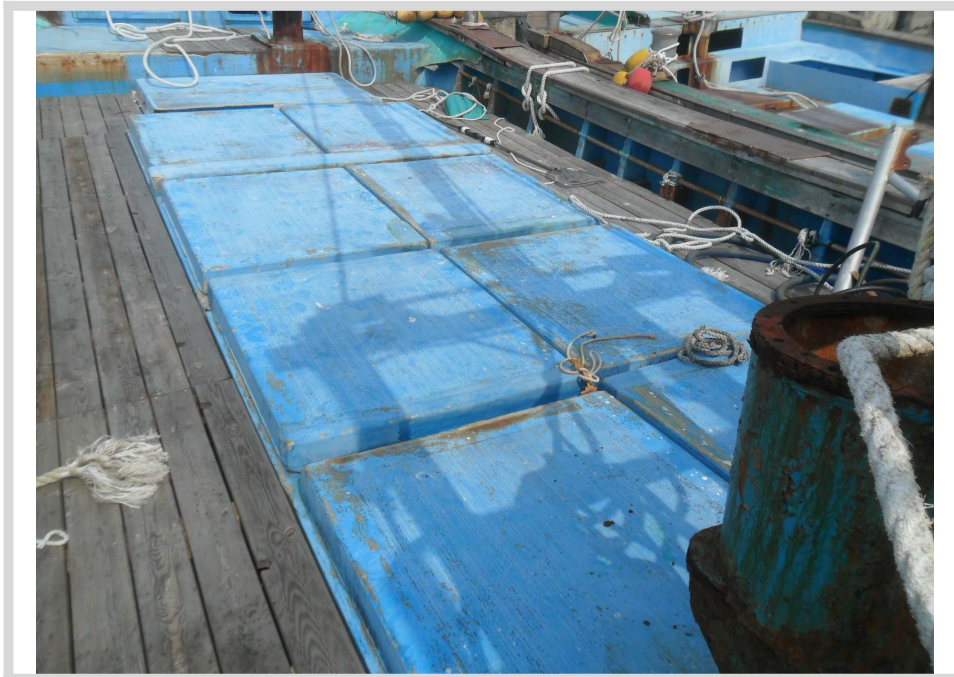


본건전경(의장품)

사 진 용 지



본건전경(의장품)



본건전경(어창)