

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 강미진 소유물건(2025타경1241)

의뢰인 : 대전지방법원 흥성지원
사법보좌관 박응중

감정서번호 : A260202-05-E001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)아시아감정평가법인 충청지사

TEL. 042-542-5123 FAX. 042-545-5123

(부동산) 감정평가표

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

(주)아시아감정평가법인 충청지사

감정평가사

지사장

충청지사장

(인)

이우탁

(인)

감정평가액	삼억구천육백이십구만오백원정 (₩396,290,500.-)					
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목적		경매	
제출처	대전지방법원 홍성지원 경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	강미진 (2025타경1241)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2026. 02. 10		2026. 02. 02 ~ 2026. 02. 10	2026. 02. 11
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	선박	1척	선박	1척	-	136,290,500
	(제시외권리)	(1식)	어업허가권	(1식)	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩396,290,500.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 서천군 장항읍 장암리 소재 '장항신항'에 정박중인 선박(동력선 영진호, 9.77톤, 어선번호: 1304001-6448253)으로서, 대전지방법원 홍성지원(경매3계)의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

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 2월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 2일 ~ 2026년 2월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

1) 본건 선박의 종류와 명칭, 어선번호, 선체의 재질 및 총톤수, 기관의 종류 및 마력수 등은 귀 제시목록, 선적증서, 어선검사증서, 어업허가증 및 어선원부 등에 의거하였으며, 현장조사 당시 기관 및 의장품 등의 정상적인 작동여부는 선박관리인 등의 부재로 확인하지 못한 상태이므로, 경매업무 진행시 정상적인 작동 여부 등을 재확인하시기 바람.

2) 본건 선체의 평가는 구조 및 관리상태 등을 감안하여 평가하되 「수산업법시행령」 별표4의 “어선의 선질별 내용연수 및 잔존가치율표” 등을 참조하여 평가하였음.

3) 본건 기관은 종류, 마력, 사용연료, 모델, 제작회사, 기통수, RPM, 구입년도, 관리상태 등을 감안하여 평가하였음.

4) 본건 의장품은 별도 목록이 제시되지 아니하여 현장실사를 통해 확인(별첨 “사진용지” 참조)하였으며, 본건 선박에 거치 내지 장착된 의장품 그 밖의 기본설비는 기준시점 당시의 상태 등을 고려하여 선체에 포함하여 감정평가하였으며, 의장품의 분실, 도난 여부 및 멸실, 교체 등으로 인한 수량의 증감 여부 등을 경매 업무진행시 재확인하시기 바람.

5) 본건 어업허가권은 별지 “선박 감정평가명세표”와 같이 제시외권리로 경매평가전례 및 선박중계사무소의 탐문조사 등을 고려하여 별도 평가하였으므로 경매 진행시 일괄 매각여부 등은 재확인을 요하며, 이해관계인은 어업허가에 부과된 행정처분 여부 등을 관계기관(군산시청)에 재확인하시기 바람.

6) 어선검사증서상 검사유효기간은 2023년 03월 29일부터 2028년 03월 28일까지임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건의 현황

(출처: 어선원부 등)

일련 번호	보관장소	충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2			
	어선번호	1304001-6448253	명칭	영진호	
	조선자	전남 여수시 돌산읍	진수연월일	2013년 03월 28일	
	선박의 용도	-	선적항	옥도면	
1	선체	종류	재질	총톤수(톤)	주요치수(m) 길이/너비/깊이
		동력선	FRP	9.77	15.9/4.45/0.76
	기관	종류	마력 PS/Kw	형식	비고
		디젤	497/368	4C.S.A	-

2. 어업허가내역

(출처: 어업허가증)

종류	허가번호	허가기간
연안개량안강망어업	군산 제2024-00019호	2024.01.01~2028.12.31
연안조망어업	군산 제2024-00045호	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

1) 감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 선박의 평가

본건은 선박으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 3항 및 감정평가실무기준 등에 따라 선체·기관·의장 별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(2) 일괄·구분·부분 감정평가의 적용 여부 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의거 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 하며, 동 규칙 동조 제2항에 의거 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있으며, 동 규칙 동조 제3항에 의거 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있으며, 동 규칙 동조 제4항에 의거 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다고 규정하고 있음.

(3) 선박 평가의 결정

본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항 및 감정평가 실무기준 등에 따라 가치를 달리하는 선체·기관·의장을 구분하여 원가법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 산출근거

감정평가액 = 선박 감정평가액 (원가법)

1. 재조달원가 산정 및 결정

(1) 재조달원가의 산정방법

재조달원가란 대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 기준시점 당시 동종 유사물건을 재취득하는 데 드는 비용 및 한국감정평가사협회에서 발간한 "선박 감정평가 자료집" 등을 참조하되, 구조, 규격, 형식, 성능 및 현상 등 제 요인을 종합 참작하여 결정하였음.

(2) 선체부분 선박 신조 단가

가. 어선건조원가

선종	톤	선질	건조원가(단위:원)
근해채낚기	24톤급	FRP	750,000,000
근해자망	50톤급	FRP	750,000,000
근해안간망	24톤급	FRP	750,000,000
근해통발	50톤급	FRP	850,000,000

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

나. 연안허가어선 건조원가

구분	선질	건조원가(단위:원)	비고
1톤 미만	FRP	14,000,000	선주옵선제외
1톤~3톤	FRP	14,000,000 ~ 48,000,000	선주옵선제외
3톤~9.77톤	FRP	48,000,000 ~ 260,000,000	선주옵선제외
9.77톤~20톤급	FRP	260,000,000 ~ 550,000,000	선주옵선제외

(출처: 한국감정평가사협회)

(3) 주기관과 보조기관의 유형별 PS당 단가수준

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

(출처: 한국감정평가사협회)

(4) 유사 선박의 감정평가사례

기호	용도 (명칭)	선체	총톤수(톤) 기관(마력)	진수월	재조달원가 (선체 : 원/톤) (기관 : 원/마력)	기준시점	평가 목적	비고
가	어선 (누**)	FRP	9.77 550	2013.07	선체 : 33,000,000 기관 : 200,000	2026.01.08	경매	의장품 제외
나	어선 (가**)	FRP	7.93 500	2001.05	선체 : 36,000,000 기관 : 220,000	2025.09.23	경매	의장품 포함
다	어선 (성**)	FRP	9.77 344	2012.12	선체 : 22,000,000 기관 : 200,000	2025.08.25	경매	의장품 포함

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

(5) 재조달원가의 결정

선박은 선형과 규모·구조·성능 등이 각각 상이하여 정확한 신조가격이 파악이 곤란하므로, 상기 사항을 기준으로 선형 및 규격·구조·형식·재질, 제작회사 및 회전수, 용량 및 동종 유사 제품의 재조달원가 등 기준 시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가로 다음과 같이 결정하였음.

선박명칭	어선번호	구분	재조달원가	비고
영진호	1304001-6448253	선체(원/톤)	34,000,000	-
		기관(원/ps)	200,000	-

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

1) 감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

2) 감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 선형 및 규격·구조·형식·재질, 제작회사 및 회전수, 용량 등을 종합적으로 참작하여 매년 체감하는 선박의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 "정률법"을 적용하되, 잔존가치를 10%를 적용하여, 구조, 사용·수리의 정도, 제작정도, 부대설비, 규격, 관리상태, 형식, 용량 등을 종합적으로 참작한 정액법(관찰감가 병행)으로 감가수정하였음.

일련 번호	구분	재조달원가 (단가)	내용 연수	유효 경과연수	잔존 연수	잔가율	산출단가 (선체 : 원/톤) (기관 : 원/PS)	비고
1	선체 (원/톤)	34,000,000	20	10	10	0.316	11,740,000	-
	기관 (원/ps)	200,000	20	10	10	0.316	63,100	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 감정평가액

일련 번호	구분	수량		적용단가 (단위:원)	감정평가액	비고
		공부(의뢰)	사정			
1	선체(원/톤)	9.77	9.77	11,740,000	104,929,800	관찰감가
	기관(원/마력)	497	497	63,100	31,360,700	관찰감가
	의장품	-	-	-	-	선체에 포함 평가
합 계		-	-	-	136,290,500	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 주된 감정평가방법인 원가법으로 감정평가액을 결정하되, 동종 유사물건의 평가전례 등을 참작하여 감정평가액을 결정하였으며, 본건은 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구 분	일련번호	수량(척,식)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
		공부(의뢰)	사정		
선박	1	1척	1척	-	136,290,500
(제시외권리)	㉠	(1식)	1식	-	260,000,000
합 계					396,290,500

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 주된 감정평가방법인 원가법을 적용하였으며, 평가전례 등을 고려할 때 그 합리성이 인정됨.
------	---

감정평가명세표(선박)

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	-선박의 종류/명칭 :동력선/영진호 -선적항:서천군 장항항 -어선번호:1304001-6448253 -선질:FRP -총톤수:9.77 -기관의종류/마력/대수 :선박용디젤/497/1 -추진기의 종류/수 :나선일체식 추진기/1 -진수년월일:2013.03.28 1)선체 어선의 종류:동력선 어선의 명칭:영진호 선체재질:FRP 길이:15.9 너비:4.45 깊이:0.76 2)기관 기관의 종류:디젤 수량:1대 회전수:1,900RPM 3)의장품	진수년월일: 2013.03.28 조선자: 전남 여수시 돌산읍	9.77톤	10,740,000	104,929,800	34,000,000 x0.316(10/20) 관찰감가, 의장품 포함
		제조사: (주)동아마린공업 제작년월일: 2013.05.16	497 마력	63,100	31,360,700	200,000 x0.316(10/20) 관찰감가
		1식	1식	-		선체에 포함 평가
	소 계				₩136,290,500	
㉠	제시외권리	(1식)	1식		260,000,000	어업허가권
	소 계				₩260,000,000	
	합 계				₩396,290,500.-	
	이	하	여	백		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(1) 선체의현황

본건 선체는 FRP를 재질로 하여 2013년 3월 28일 진수된 9.77톤 동력선 영진호이며, 선체의 제 현상 및 관리상태는 선수에서 선미까지 보통임.

(2) 기관의 현황

본건 기관은 (주)동아마린공업에서 2013년 5월 16일 제작된 선박용 디젤기관이며, 497마력 1기로서 관리상태 등은 보통이나, 기준시점 현재 정상적인 작동 여부는 확인이 불가능한 상태임.

(3) 의장품의현황

본건 의장품의 제 현상 및 관리상태는 보통시 되며, 분실, 도난 여부 및 멸실, 교체 등으로 수량이 변동될 수 있으므로, 경매 업무진행시 재확인하시기 바람.

(4) 운항사항

미상임.

(5) 실사장소

본건 선박은 충청남도 장항읍 장암리 소재 장항파출소 인근 계류장에 보관 중이며, 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 어업허가권은 별지 "선박 감정평가명세표"와 같이 제시외권리로 경매평가전례 및 선박중계사무소의 탐문조사 등을 고려하여 별도 평가하였으며, 일괄 매각여부 등은 경매 진행시 재확인을 요하며, 이해관계인은 어업허가에 부과된 행정처분 여부 등을 관계기관(군산시청)에 재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 선미 전경



본건 후미 전경

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 어선번호



본건 선상 전경(1)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 선상 전경(2)



본건 조타실 전경(1)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 조타실 전경(2)



본건 조타실 전경(3)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 선장실 전경



본건 선원실 입구 전경

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 선원실 내부(1)



본건 선원실 내부(2)

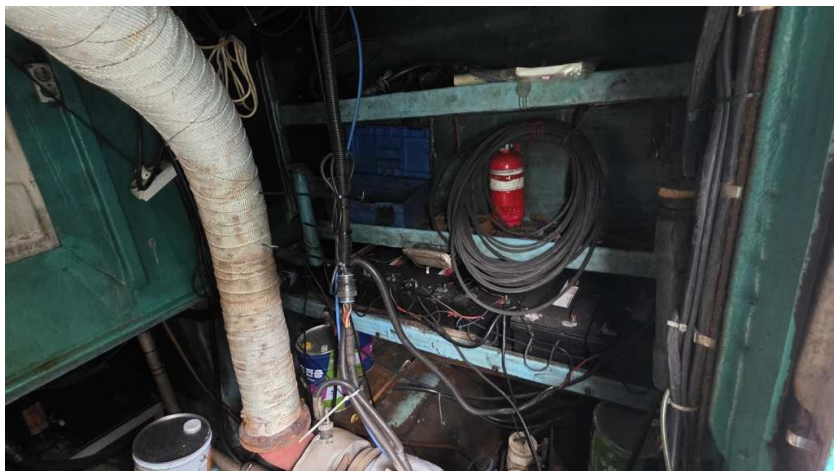
사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 기관



본건 기관실 내부

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 선상 창고 내부 전경



본건 의장품(1)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(2)



본건 의장품(3)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(4)



본건 의장품(5)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(6)



본건 의장품(7)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(8)



본건 의장품(9)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(10)



본건 의장품(11)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 의장품(12)



본건 의장품(13)

사 진 용 지

소재지

충청남도 서천군 장항읍 장암리 435-2



본건 계류장 전경