

감정평가서

건명	이순규 소유물건 (2025타경1083)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	GM4-260102-4101

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.

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사

(선박)감정평가표

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

감정평가사 (인)
문익주

(주)굿모닝감정평가법인 경남부산지사 지사장 문익주 (서명또는인)

감정평가액	일억일십사만삼천육백원정 (₩100,143,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이순규 (2025타경1083)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026.01.13	2026.01.13	2026.01.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	선박	1척	선박	1척	-	30,143,600
	(제시외 어업권)	(1식)	제시외 어업권	1식	-	70,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩100,143,600
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 신명진					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 서금동 127-10 팔포항 인근 해상에 정박중인 선박(동력선 덕성호, FRP 2.95톤)으로서 창원지방법원 진주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없 음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2026년 01월 13일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 01월 13일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 적용방법

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 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 있음.

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 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 있음.

6. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제20조 제3항에 의거 구조, 용재, 규모, 형식, 용량, 선령 등을 참작하여 선체·기관·의장별로 구분하여 ‘원가법’으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 생략하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 선박은 귀 제시목록, 어선원부에 의거하여 감정평가하였음.

나. 본건 선박은 경상남도 사천시 서금동 127-10 팔포항 인근 해상에 정박중이며, 동장소에서 실지 조사하였음.

다. 본건 선박은 기준시점 현재 감수보존상태로서, 정상 작동여부 확인이 곤란하여 정상운항이 가능한 통상적인 상태를 기준하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 정상 작동여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 라. 본건 선박의 선체 및 기관은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 선박의 의장품은 귀 제시목록상 제시되지 않았으나 실지조사시 확인하였으며, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 선체에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 선박의 의장품 5,6은 현장조사시 별첨 “사진”과 같이 인근 창고에 별도 보관중인 것으로 확인되는 바, 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 사. 본건 선박의 어업허가권은 귀 제시목록상 제시되지 않았으나, 남해군 담당과에 확인 결과 어업허가(허가번호: 연안복합어업 2024-830호, 연안자망어업 2024-464호, 연안통발어업 2024-515호 어업허가기간: 2024.01.01 ~ 2028.12.31)를 득하고 있으며, 『수산업법』 제45조 제1항은 “어업허가를 받은 어선. 어구 또는 시설물을 그 어업허가를 받은 자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다”라고 정하고 있어 통상 어선 및 어업허가가 일체로 거래되나, 어선 또는 어업허가만의 거래 또한 이루어지고 있는 점 등을 고려하여 대상선박의 어업허가에 대해 제시외 어업허가권으로 별도 평가하였으니 경매 진행시 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 아. 본건 선박의 어업허가권의 구체적 내용, 허가 취소 사유 발생 유무 및 정상적인 승계 여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.
- 자. 본건 선박의 검사유효기간은 한국해양교통안전공단에 확인 결과 2023.01.11 ~ 2028.01.10이며 수검 여부, 불법 톤수 변경, 개조 여부 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제20조 제3항에 의거 대상선박을 선체·기관·의장별로 구분하여, 기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상선박의 개요

선박의 종류와 명칭	동력선 덕성호
선적항	남해군 창선면 사포항
어선번호	0801008-6488406
선체재질	FRP
총톤수	2.95톤
기관의 종류, 마력 및 대수	선박용디젤 기관 316마력 1대
추진기의 종류와 수	나선일체식 추진기 1기
진수년월일	2008.01.11
보관장소	경상남도 사천시 서금동 127-10 팔포항 인근 해상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

가. 어선 선체 건조원가(연안허가 어선)

[출처 : 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집 2023년]

구분	선질	건조원가	비고
1톤 미만	FRP	1,400만원	선주옵선제외
1톤 ~ 3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급		26,000만원 ~ 55,000만원	

나. 어선 기관의 유형별 PS당 단가

[출처 : 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집 2023년]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

재조달원가는 선박을 기준시점에서 재생산 또는 재취득하는데 소요되는 적정원가의 총액으로 선박의 선형, 규모, 구조, 성능 등에 따라 달라지므로 정확한 재조달원가를 파악하기는 곤란한 바, 상기의 참고자료 등을 종합 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

일련번호	선박의 종류	선명	구분	재조달원가 (원)	비 고
1	동력선	덕성호	선체	26,000,000	-
			기관	180,000	-

4. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 선체 및 기관은 경제적 내용연수를 기준으로 현상 및 관리상태 등에 따라 관찰감가법을 병용 하였으며, 선박 특성을 고려하여 정률법을 적용하였음.

일련번호	구분	재조달원가 (원)	내용연수	경과연수	실제잔존연수	유효잔존연수	잔존가치율	비 고
1	선체	26,000,000	20	18	2	4	0.276	관찰감가
	기관	180,000	20	18	2	4	0.158	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 유사 선박의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	선박의 종류	선질	진수년월일	구분	톤/마력	제조달원가	평가목적
							기준시점
1	동력선	FRP	1998.10.01	선체	4.86톤	27,000,000	법원경매
				기관	360마력	180,000	2026.01.06
2	동력선	FRP	2005.11.07	선체	2.99톤	20,000,000	법원경매
				기관	197마력	200,000	2026.01.06
3	동력선	FRP	2021.03.08	선체	3.30톤	23,000,000	법원경매
				기관	500마력	120,000	2025.12.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가액 결정

일련번호	구분	재조달원가	감가수정치	적용단가(원)	수량	감정평가액(원)
1	선체	26,000,000	0.276	7,176,000	2.95톤	21,169,200
	기관	180,000	0.158	28,400	316마력	8,974,400
	의장품	-	-	-	8식	선체에 포함평가
	제시외 어업권	-	-	-	1식	70,000,000
감정평가액(합계)		-	-	-	-	100,143,600

- 의장품은 “선박의장품 감정평가명세표”를 참조하시기 바람.
- 잔가율은 선체 20%, 기관 10%를 각각 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

본건 선박의 선체, 기관, 의장품에 의거한 원가법에 의한 적산가격과 유사 선박의 평가 사례 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련번호	종류/명칭	어선번호	선질/총톤수	감정평가액(원)	비고
1	동력선 덕성호	0801008-6488406	FRP/2.95	30,143,600	-
	제시외 어업권			70,000,000	-
감정평가액(합계)		-	-	<u>100,143,600</u>	-

선박 감정평가명세표

선박명칭	동력선 덕성호		선박번호	0801008-6488406		선 적 항	남해군 창선면 사포항	
구 분	적재용량 및 수량	평 가 액		산 출 근 거				
		단 가	금 액					
선 체	2.95 G/T	7,176,000	21,169,200	26,000,000 × 0.276(4/20)				
기 관	316 HP	28,400	8,974,400	180,000 × 0.158(4/20)				
의 장 품	8 점	-	-	선박의장품 감정평가 명세표 참조				
합 계			₩30,143,600.-		잔가율(선체 20%, 기관 10%)			
선 박 의 내 용								
선	종 류	동력선		선 형	-		척 도	
	용 도	어선(연안복합어업 등)		총 톤 수	2.95	G/T	길이 :	9.00 M
	등 급	-		순 톤 수	-	N/T	폭 :	2.73 M
	선 질	FRP		적화톤수	-	DWT	높이 :	0.78 M
체	선 창	-		조 선 소	서대FRP조선소		비 고	
	객 실	-		건조년월일	-			
	승무원실	-		진수년월일	2008.01.11			
	조 선 지	경상남도 남해군 창선면 가인리						
기	종 류	선박용디젤 기관		기 통 수	-	CYL	제 작 소	
	실 마 력	316	HP	회 전 수	-	RPM	-	
	공칭마력	-	HP	기 통 경	-	m/m	제조일자 및 번호	
	형 식	-		행 정	-	m/m	-	
관	속 력	- Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량			비 고	
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기		-			-	

선박의장품 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 구조*규격	종류 형식*용량	제 작 자 번호 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
					단 가	금 액	
1	Steering System - Steering Stand - Steering Gear - 기타부대시설 일체 포함		에스엔테크 -	1식	일괄		- 선체에 포함평가
2	V-Pass - 기타부대시설 일체 포함		국내제작 -	1식			
3	선박용 앰프 - Model : 1010 - 기타부대시설 일체 포함		SAM YOUNG -	1식			
4	VHF 송수신장치 - Model : ST-2700 - 기타부대시설 일체 포함		SAMYUNG -	1식			
5	VHF 송수신장치 - Model : STR-6000B - 기타부대시설 일체 포함		SAMYUNG -	1식			
6	RADAR - Model : MR-1200 - 기타부대시설 일체 포함		ICOM -	1식			

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	
7	양망기 - 기타부대시설 일체 포함	국내제작 -	1식			
8	사이드 로더 - 기타부대시설 일체 포함	국내제작 -	1식			
합 계					W0.-	
	이	하	여	백		

어업권 감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
ㄱ	[제시외 어업권] 어업허가내역 - 허가번호: 연안복합어업 2024-830호 연안자망어업 2024-464호 연안통발어업 2024-515호 - 어업허가기간: 2024.01.01 ~ 2028.12.31	(1식)	1식	-	70,000,000	
합 계					₩70,000,000.-	
	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

본 선박은 2008.01.11에 진수된 2.95톤급 FRP 동력선으로서, 선수·선미·갑판 등의 현상 및 관리상태는 보통임.

(2) 기관의 현황

본 선박에 거치되어 있는 주기관은 316마력 디젤기관으로서, 현상 및 관리상태는 보통임.

(3) 의장품의 현황

본 선박에 설치된 의장품은 본선 운항 외 어로작업에 필요한 제반 기기로서, 현상 및 관리상태는 보통 이하임.

(4) 운항사항

본 선박은 연안복합어업, 연안자망어업, 연안통발어업 허가를 가지고 있음.

(5) 실사장소

본 선박은 경상남도 사천시 서금동 127-10 팔포항 인근 해상에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였음.

(6) 기타 참고사항

본건 어선의 검사유효기간은 2023.01.11 ~ 2028.01.10임.

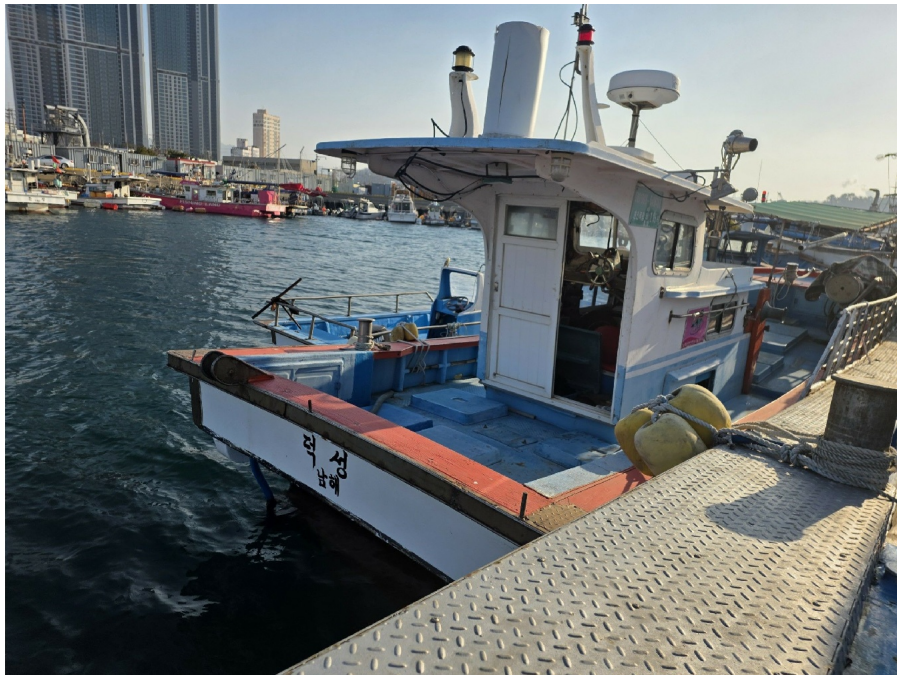
위 치 도



소재지

경상남도 사천시 서금동 127-10 팔포항 인근 해상







()



()





1



2



3



4



5



6



7



8



5, 6



5, 6