

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인

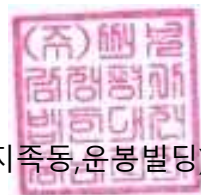
건명: 최수남 소유물건
(2025타경15973)

감정서번호: SIT25-1014-003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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)씨브감정평가법인

대전충남지사 대전광역시 유성구 은구비남로33번길 12, 302호(지족동,운봉빌딩)
Tel. (042)471-4709 Fax. (042)471-3709



(선박) 감정평가표

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

감정평가사
정영우

鄭英祐

(인)

(주)씨브감정평가법인 대전충남지사

지사장 임윤혁

林允赫

(서명 또는 인)

감정평가액	금일억삼천육백육십구만사천사십원정(₩136,694,040.-)				
의뢰인	대전지방법원 홍성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	경매	
제출처	경매5계		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최수남 (2025타경 15973)		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 어선원부 등		기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-		2025. 10. 27	2025. 10. 21 ~ 2025. 10. 27	2025. 10. 27
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
선박	1척	선박	1척	-	136,694,040
	이	하	여	백	
합계					₩136,694,040
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 임윤혁 임윤혁 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 보령시 오천면 소성리 소재 “오천항” 인근에 정박 중인 선박(동력선 헤라호, 9.77톤, FRP)으로서, 『대전지방법원 홍성지원』의 임의경매(2025타경15973)목적물을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점의 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 27일임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 21일부터 2025년 10월 27일까지이며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 제시목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

선박명칭		헤라호	어선번호	0609001-6482407
선질		FRP	총톤수	9.77톤
선박의 종류		동력선		
기관		선박용디젤 기관 549마력 1대		
주요 지수	길이	14.45m	추진기의 종류와 수	나선기관일체식 추진기 1기
	너비	3.40m	조선자	대양정공
	깊이	1.09m	진수일	2006년 07월 31일

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

5. 그 밖의 사항

가. 본건 선박의 선체, 기관 등의 제원은 귀 제시목록, 어선원부, 어선검사증서 등에 의거하여 작성하였음.

나. 본건 선박의 기관, 의장품 등의 정상작동 여부는 현장조사시 확인이 곤란하여 통상적인 상태를 기준하여 감정평가하였으며, 일부 부품교체 및 정비가 필요한 부분이 있을수 있는바 경매 진행시 이해관계인은 해당 사항에 유의하시기 바람.

다. 본건 선박은 충청남도 보령시 오천면 소성리 소재 “오천항” 인근에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였음.

라. 본건 선박의 어선검사 유효기간은 어선검사증서를 통하여 아래와 같이 확인하였으나, 정확한 허가기간 및 정상적인 승계 여부 등은 경매 진행시 재확인바람.

* 검사증서 유효기간 : 2021년 08월 31일 ~ 2026년 08월 30일

마. 본건 선박의 의장품은 선박의 운항 등에 필요한 장비로서 현장 조사시 선박 내에 설치된 것에 대해 조사 가능한 범위 내에서 형식과 규격 등을 조사하여 목록을 작성하였으며, 조타시설, 전기시설 및 기타 부대설비 등과 함께 선체에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

바. 본건 선박은 어선(어장관리선)으로서 별도의 어업허가는 없는 것으로 탐문(보령시청 문의) 되는바 본 감정은 어업허가를 포함하지 않은 어선만을 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용

본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 의거 선체·기관·의장품 등으로 구분하여 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.[본건 선박의 선체 및 기관 등은 현상, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 의장품은 현장조사 등을 통해 목록을 작성하여 선체에 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

2. 선박 감정평가액 산출과정

가. 재조달원가

(1) 선체부분 건조원가(연안허가 어선)

[출처 : 2023 선박감정평가자료집(2023.01.기준)]

구 분	선 질	건조원가	비 고
1톤 미만	FRP	1,400만원	선주 옵션 제외
1톤 ~ 3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급		26,000만원 ~ 55,000만원	

(2) 기관의 유형별 PS당 단가

(가) Marine Diesel Engine

[출처 : 2023 선박감정평가자료집(2023.01.기준)]

구 분		단가(PS 당)	
주기관	Marine Diesel Engine	고속	147,000 ~ 275,000
		중, 저속	367,750이하
보조기관	Marine Diesel Engine	국산고속	88,000 ~ 184,000
		외산 중, 고속	169,000 ~ 250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

(3) 내용연수표

[출처 : 2023 선박감정평가자료집(2023.01.기준)]

용 도	선종명	내용연수	감가상각방법	감가율	잔존가치율
어선	강선	25년	정률법	0.0879	10%
	경금속선	16년	"	0.134	10%
	합성수지선 (F.R.P)	15년	"	0.152	10%
	목선	12년	정액법	0.075	10%

[출처 : 수산업법 시행령 제55조 별표10]

선질별	내용연수(년)	잔존가치율(%)
강선	25	20
강화플라스틱(FRP)선	20	10
목선	15	10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

(4) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 선박은 선형과 규모·구조·성능 등이 각기 상이하여 정확한 신조가 격의 파악이 곤란한바, 상기 참고자료, 가격 형성에 영향을 미치는 제반 요인들을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

선박명칭	용 도	구 분	재조달원가	비 고
헤라호	어선 (어장관리선)	선 체	24,000,000	-
		기 관	250,000	-

나. 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, 본건은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하고 선박 특성을 고려하여 정률법을 적용하되 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 선체(FRP) 및 기관의 잔존가치율은 10%를 적용하였음.

선박명칭	구 분	재조달원가 (원)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원)	비고
				실제	유효			
헤라호	선체	24,000,000	20	19	8	0.398	9,552,000	관찰 감가
	기관	250,000	20	19	10	0.316	79,000	관찰 감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 유사 선박의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례 기호	용도 (명칭)	선체	총톤수 (G/T)	진수월	제조달원가 (GT당/PS당/ 원)	기준시점	평가 목적	비고
#1	어선 (**호)	FRP	9.77	2014.08	선체 :30,000,000	2025.09.25	경매	의장품 포함 (어업권 제외)
					기관 :160,000			
					총 평가액 :221,283,200			
#2	어선 (**호)	FRP	9.77	2006.08	선체 :24,000,000	2025.07.18	경매	의장품 및 어업권 포함
					기관 :220,000			
					총 평가액 :383,366,920			
#3	어선 (**호)	FRP	9.77	2006.02	선체 :28,000,000	2024.12.16	경매	의장품 포함 (어업권 제외)
					기관 :170,000			
					총 평가액 :106,361,960			
#4	어선 (**호)	FRP	9.77	2021.03	선체 :28,000,000	2024.08.07	경매	의장품 포함 (어업권 제외)
					기관 :250,000			
					총 평가액 :299,880,480			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 11

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기 호	선박명칭	구 분	총톤수/ 마력/ 수량	산출단가	감정평가액 (원)	비 고
1	헤라호	선체	9.77 GT	9,552,000	93,323,040	-
		기관	549HP	79,000	43,371,000	-
		의장품	10점	-	선체에 포함평가	-
		소 계	-	136,694,040		-
	제시외 어업허가권	-		-		-
합 계				136,694,040		-

2. 결정의견

상기 금액은 유사 어선 감정평가사례, 신조가격, 방매사례, 시중시세 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되는바 본건의 감정평가액으로 결정함.

선박 감정평가명세표

선박명칭		헤라호		선박번호		0609001-6482407		선 적 항		보령시 월도항	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액		산 출 근 거					
				단 가							
선 체		9.77 G/T		9,552,000		93,323,040		24,000,000×0.398(12/20) 관찰감가			
기 관		549 HP		79,000		43,371,000		250,000×0.316(10/20) 관찰감가			
의 장 품		10 점		-		선체에 포함평가		선박의장품 감정평가 명세표 참조			
합 계						₩136,694,040.-					
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선		선 형	9.77 G/T N/T DWT		척 도				
	용 도	어선(어장관리선)		총 톤 수			길이 :	14.45 M			
	등 급			순 톤 수			폭 :	3.40 M			
	선 질	FRP		적화톤수			높이 :	1.09 M			
	선 창	경상남도 마산시		조 선 소	대양정공		비 고				
	객 실										
	승무원실										
	조 선 지			진수년월일	2006년 07월 31일						
기 관	종 류	DIESEL ENGINE		기 통 수	6 CYL		제 작 소				
	실 마 력	549 HP		회 전 수	1,800 RPM		VOLVO-PENTA				
	공칭마력	HP		기 통 경	m/m		제조일자 및 번호				
	형 식	TAMD 165P		행 정	m/m		2006년 03월 06일				
	속 력	Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량				비 고			
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기		-				감속기 등 포함평가			

선박의장품감정평가명세표

일련 번호	명칭 구조*규격	* 종류 형식*용량	제 재 제	작 작 작	번 번 번	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
								단 가	금 액	
1	레이더					KODEN	1식	-	-	선체에 포함평가
	MD-3642					2005.11				
2	플로터					해양	1식			
						미상				
3	어군탐지기					HUMMINBIRD	1식			
	1198C					미상				
4	AIS					해양	1식			
	HIS 760B					미상				
5	무전기					삼영	1식			
	STR-600B					2009.08				
6	해상용 네비게이션					(주)지엠티	1식			
	GMT_EYENAVI					2013.11				
7	무전기					SHIN-A	1식			
	SS-2710A					미상				
8	AMP					삼영	1식			
	90TC					미상				
9	벽걸이 에어컨					오택캐리어	1식			
	설비일체					주식회사				
						미상				
10	CCTV					미상	1식			
	모니터외									
	기타부대설비									
합		계							₩0.-	

선박 감정평가요항표

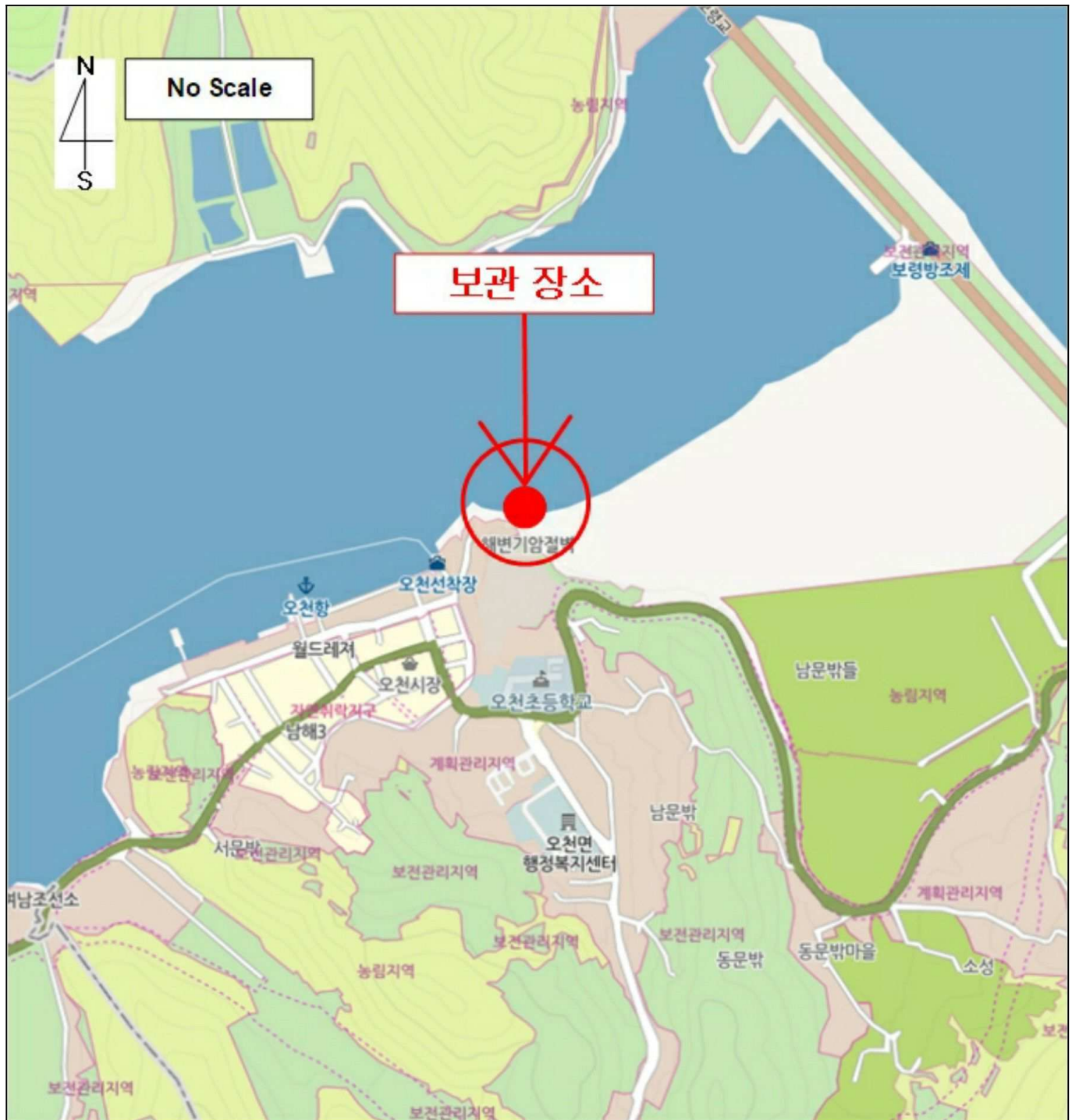
(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(1) 선체의 현황 본건 선박은 FRP를 주재료로 하여 2006년 07월 31일에 진수된 9.77톤급 동력선 "헤라호"로서 선체의 제현상 및 관리상태는 선수에서 선미까지 보통임. (2) 기관의 현황 본건 주기관은 VOLVO에서 제작한 선박용디젤 기관 549마력 1기로서 제현상 및 관리상태는 보통이나, 작동 여부 등은 재확인을 요함. (3) 의장품의 현황 본건 선박 의장품은 선박의 운항 등에 필요한 제반 설비로서 기준시점 현재 의장품의 현상 및 관리상태는 보통이나, 작동 여부 등은 재확인을 요함. (4) 운항사항 미상임. (5) 실사장소 본 선박은 충청남도 보령시 오천면 소성리 소재 "오천항" 인근에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였음. (6) 기타 참고사항 본건 선박은 어선(어장관리선)으로서 별도의 어업허가는 없는 것으로 탐문(보령시청 문의)되는바 본 감정은 어업허가를 포함하지 않은 어선만을 감정평가하였음.		

광역 위치도



소 재 지

충청남도 보령시 오천면 소성리 소재 오천항 인근







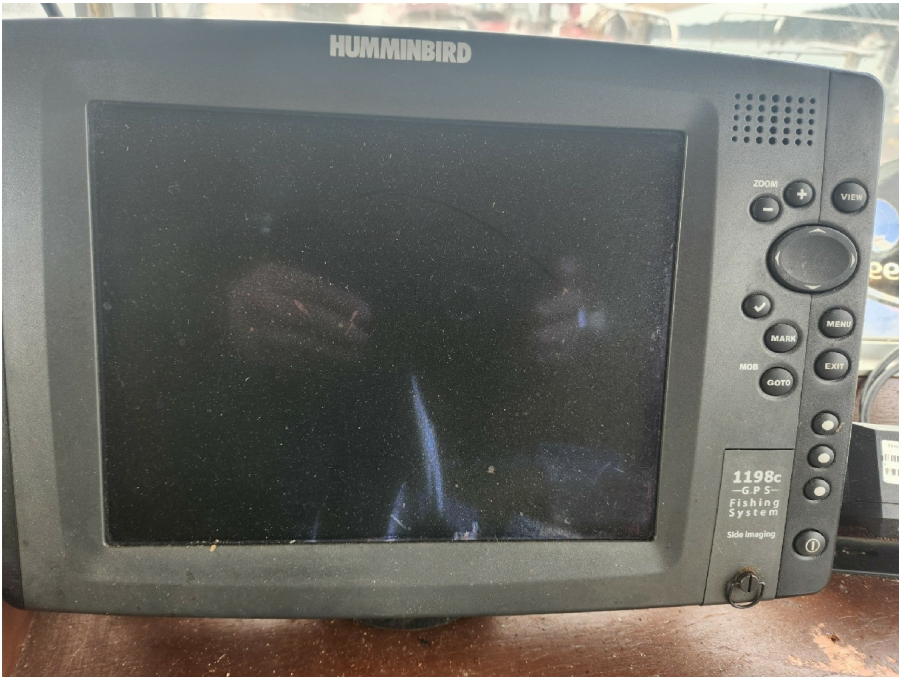








2



3



4



5



6



7



8



9



10



10