

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 오세덕 소유물건(2025타경8518)

의뢰인 : 제주지방법원 사법보좌관 이경훈

감정서번호 : HM2025-0909-001

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

헤민감정평가사사무소

TEL. 010-8874-9540

FAX. 0505-182-3344

E-MAIL. demdo3985@kapaland.co.kr

(소형선박) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

박 우 정

감정평가액	이억오천오백육십사만칠천사백원정 (₩255,647,400.-)					
의 퇴 인	제주지방법원 사법보좌관 이경훈	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	제주지방법원 경매9계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	오세덕 (2025타경8518)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.11 ~2025.09.18	2025.09.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	소형선박	1척	소형선박	1척	-	83,647,400
	제시외 어업허가권	(1식)	제시외 어업허가권	1식	-	172,000,000
합 계					₩255,647,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 제주특별자치도 제주시 조함해안로 441, 함덕대박횃집 앞 포구에 정박 중인 소형선박(동력선 하나호)으로서, 제주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당 사항 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 18일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 09월 11일에 실지조사를 하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 평가방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항]

감정평가업자는 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艙裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.

[「감정평가 실무기준」 640.3.3]

- ① 선박을 감정평가할 때에는 선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 선박을 감정평가할 때에는 선체는 총 톤수, 기관은 엔진 출력을 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 선박의 감가수정은 선체·기관·의장별로 정률법을 적용한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 감가수정을 하는 경우 「수산업법」 시행령 제55조에 따른 [별표10]을 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ 선박으로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 따라 선체, 기관, 의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하였으며 감가수정은 정률법에 의하였으며 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음. 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 유사 선박의 평가선례 및 방매가격, 호가수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건 선박의 종류와 명칭, 선질, 총톤수, 기관의 종류와 규격 등은 귀 제시목록 및 어선원부 등에 의하였음.
- (2) 의장품 등은 별도로 목록이 제시되지 않은바, 현장조사를 통하여 물건 등을 확인하고 제시외물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람.
- (3) 본건 선박은 아래와 같이 어업허가를 받은 것으로 조사되고, 수산업법 제45조 제1항 및 일반적인 선박의 거래관행상 선박과 어업허가권이 일체로 거래되는바, 본건 선박에 대한 어업허가권을 제시외물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람. 어업허가의 유효성, 존속여부, 이전 및 승계가능성 등에 대해서는 관계기관에 재확인하시기 바람. 제주시청 문의 결과 본건 선박에 대한 어업허가 기간은 2028년 12월 31일 까지로 유선 조사되었는바, 경매 진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

사용어선							
종류	어선번호	어선의 명칭	기관종류 총톤수(톤)	마력 선질	길이 (m)	깊이 (m)	너비 (m)
본선	0006004-6491303	하나호	선박용디젤 5.74	320 FRP	10.59	.91	3
허가어업							
종류	허가번호	어업의 종류	조업의 방법과 어구명칭	조업구역 어업의 시기	포획,채취 물의 종류		
주어업	제주 연안복합어업 제2023-00007호	연안복합어업	연안복합어업	제주특별자치도 연안 일원	수산동물		
그외의 어업	제주 연안들망어업 제2023-00001호	연안들망어업	연안들망어업	제주특별자치도 연안 일원	수산동물		
허가기간 : ~ 2028.12.31							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (4) 어업허가권은 통상 선박 매매시 거래가액에 포함되나, 객관적인 거래사례의 포착이 사실상 불가능한바, 본건과 유사한 선박의 평가선례, 방매 및 호가수준 등을 참작하여 평가액을 결정하였음.
- (5) 본건 선박(선체, 기관, 의장품 등)의 정상작동 여부는 확인이 사실상 불가능한바, 귀 제시목록, 어선원부, 내외부 관찰 및 탐문조사 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- (6) 한국해양교통안전공단 제주지사 문의 결과 본건 선박의 검사 유효기간이 도과한 것으로 조사되는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

II. 원가법에 의한 시산가액

1. 대상물건 개요

(1) 선박

기호	종류	명칭	선질	총톤수	기관	진수년월일
1	동력선	하나호	FRP	5.74톤	선박용디젤기관 320.000마력	2000.06.15

(2) 어업허가권

허가어업					
종류	허가번호	어업의 종류	조업의 방법과 어구명칭	조업구역 어업의 시기	포획,채취물의 종류
주어업	제주 연안복합어업 제2023-00007호	연안복합어업	연안복합어업	제주특별자치도 연안 일원	수산동물
그외의 어업	제주 연안들망어업 제2023-00001호	연안들망어업	연안들망어업	제주특별자치도 연안 일원	수산동물

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가

(1) 어선의 신조단가(출처 : 한국감정평가협회, 가격자료의 조사시점 : 2023.01.01)

1) 선체

[연안허가 어선]

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

[업종에 따른 가중치]

구분	선질	건조원가	비고
채낚기	FRP	기준 대비 20 ~ 30% 상향	구체적 옵션에 따라 차등 적용
자망		기준금액과 유사	
안강망		기준금액과 유사	
통발		기준 대비 10 ~ 20% 상향	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기관

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

(2) 유사 선박의 재조달원가 적용사례

기호	평가목적	기준시점	선질	총톤수	기관	재조달원가(원)	
		진수일				선체(톤당)	기관(PS당)
선1	법원경매	2025.08.26	FRP	6.3톤	디젤엔진 400PS	28,000,000 (의장품 등 포함)	180,000
		2009.06.25					
선2	법원경매	2025.08.20	FRP	4.94톤	없음	26,000,000	180,000
		1998.05.29					
선3	법원경매	2024.09.19	FRP	7.93톤	디젤엔진 530PS	26,000,000	210,000
		2015.09.24					
선4	법원경매	2025.02.25	FRP	9.77톤	디젤엔진 793PS	30,000,000	170,000
		2019.11.25					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 결정

선박신조단가, 유사 선박의 재조달원가 적용사례 및 최근 경기동향 및 시세 등을 종합적으로 참작하고, 본건 선박의 구조, 규격, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 다음과 같이 재조달원가를 결정함.

기호	선박의 종류와 명칭	구분	재조달원가(원)	비고
1	동력선 하나호	선체	26,000,000	톤당
		기관	180,000	마력당

3. 원가법에 의한 시산가액

(1) 적용단가 산정

기호	구분	재조달원가	내용 년수	유효 경과년수	잔가율	적용단가
1	선체	26,000,000	20	10	0.316	8,210,000원/톤
	기관	180,000	20	6	0.501	90,100원/마력

※ 본건 선박의 감가수정은 정률법에 의하였으며, 현상 및 관리상태, 시장여건 등에 따른 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

(2) 원가법에 의한 시산가액

구분		수량	적용단가	평가금액(원)
기호(1)	선체	5.74톤	8,210,000	47,125,400
	기관	320마력	90,100	28,832,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 방매사례(출처 : 한국해양교통안전공단 어선거래시스템)

기호	작성일	선적항	어업종류	톤수	선질	진수일	방매가격(원)
방1	2025.05.29	제주도	연안복합어업	3.9톤	FRP	-	150,000,000
방2	2022.05.03	강원도	연안복합어업 연안자망어업 패류형망어업	4.61톤	FRP	2001.05.22	200,000,000

2. 유사물건의 호가수준

유사 선박의 호가수준은 선박의 형식, 관리상태, 어업의 종류 등에 따라 어업허가권 등을 포함하여 200,000,000원 ~ 260,000,000원 수준으로 조사되며, 어업허가권의 경우 어업의 종류 등에 따라 톤당 20,000,000원 ~ 30,000,000원 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분		수량	적용단가	평가금액(원)
기호(1)	선체	5.74톤	8,210,000	47,125,400
	기관	320마력	90,100	28,832,000
제시외 의장품		9식	일괄	7,690,000
소계				83,647,400
제시외 어업허가권		1식	-	172,000,000
합계				255,647,400

2. 결정의견

유사 선박의 평가선례, 방매사례 및 호가수준 등에 의해 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 위와 같이 원가법에 의한 시산가액을 본건 선박의 감정평가액으로 결정함.

소형선박 감정평가명세서표

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 종류와 명칭 : 동력선 하나호 선적항 : 제주특별자치도 제주시 조천읍 선질 : FRP 총톤수 : 5.74톤 기관의 종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤 기관 320.000 마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기	진수년월일 : 2000년 6월 15일				어선번호 : 0006004 -6491303	
1-1	선체 선질 : FRP 총톤수 : 5.74톤		5.74톤	8,210,000	47,125,400	26,000,000 x 0.316(10/20) 관찰감가	
1-2	기관 기관의 종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤 기관 320.000 마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기		320마력	90,100	28,832,000	180,000 x 0.501(14/20) 관찰감가	
소 계						₩75,957,400	
(제시외의장품)							
1	해상용네비게이션 EMT-900D 기타 부대설비 일체 포함	(주)호서텔넷 미상	1식	631,000	631,000	1,000,000 x 0.631(12/15) 관찰감가	
2	VHF송수신장치 STR-6000B 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2015.06	1식	215,000	215,000	1,000,000 x 0.215(5/15)	
3	자동조타기 SAS-7 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2007.02	1식	553,000	553,000	3,500,000 x 0.158(3/15) 관찰감가	
4	선박자동식별장치 AIS-50A 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2017.12	1식	682,000	682,000	2,000,000 x 0.341(8/15)	

소형선박 감정평가명세서표

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	
5	레이다 기타 부대설비 일체 포함	KODEN 미상	1식	632,000	632,000	4,000,000 x 0.158(3/15) 관찰감가
6	GPS플로터 NAVIS5100A 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2016.10	1식	586,000	586,000	2,000,000 x 0.293(7/15)
7	SSB송수신장치 ST-2700 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2016.06	1식	251,000	251,000	1,000,000 x 0.251(6/15)
8	발전기 기타 부대설비 일체 포함	미상	1식	2,720,000	2,720,000	8,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
9	집어시설(12조) 집어등 24EA, 안정기 12EA 기타 부대설비 일체 포함	미상	1식	1,420,000	1,420,000	9,000,000 x 0.158(3/15)
소 계					₩7,690,000	
합 계					₩83,647,400.-	
		이	하	여	백	

어업허가권 감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		단 가	금 액	비 고
		공 부	사 정			
1	어업허가권 주어업 : 제주 연안복합어업 제2023-00007호 그외의어업 : 제주 연안들망어업 제2023-00001호 조업구역 : 제주특별자치도 연안 일원 포획,채취물의 종류 : 수산동물 허가기간 : ~2028.12.31	(1식)	1식	-	172,000,000	
					₩172,000,000.-	
	이	하	여	백		

소형선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황

(4) 운항사항

(2) 기관의 현황

(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황

(6) 기타 참고사항

(1) 선체의현황

본건 선박은 2001년 06월 15일에 진수된 총톤수 5.74톤 FRP 어선인 '동력선 하나호'(연안복합어업, 연안들망어업)로서, 기준시점 현재 선체의 현상 및 관리상태 등은 보통임.

(2) 기관의 현황

본건 선박에 거치되어 있는 기관은 320마력 디젤기관으로서 현상 및 관리상태 등은 보통이나, 정상 작동 여부는 확인이 불가함.

(3) 의장품의현황

본건 선박에 설치되어 있는 의장품 및 부대설비의 현상 및 관리상태는 보통이나, 정상 작동 여부는 확인이 불가함.

(4) 운항사항

본건 선박의 허가어업은 연안복합어업, 연안들망어업으로 조사됨.

(5) 실사장소

본건 선박은 제주특별자치도 제주시 조함해안로 441, 함덕대박횃집 앞 포구에 정박중임.

(6) 기타 참고사항

1) 본건 선박의 종류와 명칭, 선질, 총톤수, 기관의 종류와 규격 등은 귀 제시목록 및 어선원부 등에 의하였음.

2) 의장품 등은 별도로 목록이 제시되지 않은바, 현장조사를 통하여 물건 등을 확인하고 제시외물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람.

3) 본건 선박은 어업허가(연안복합어업, 연안들망어업)를 받은 것으로 조사되고, 수산업법 제45조 제1항 및 일반적인 선박의 거래관행상 선박과 어업허가권이 일체로 거래되는바, 본건 선박에 대한 어업허가권을 제시외 물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람. 어업허가의 유효성, 존속여부, 이전 및 승계가능성 등에 대해서는 관계기관에 재확인하시기 바람. 제주시청 문의 결과 본건 선박에 대한 어업허가 기간은 2028년 12월 31일 까지로 유선 조사되었는바, 경매 진행시 재확인 및 유의하시기 바람.

4) 어업허가권은 통상 선박 매매시 거래가액에 포함되나, 객관적인 거래사례의 포착이 사실상 불가능한바, 본건과 유사한 선박의 평가선례, 방매 및 호가수준 등을 참작하여 평가액을 결정하였음.

소형선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황

(2) 기관의 현황

(3) 의장품의 현황

(4) 운항사항

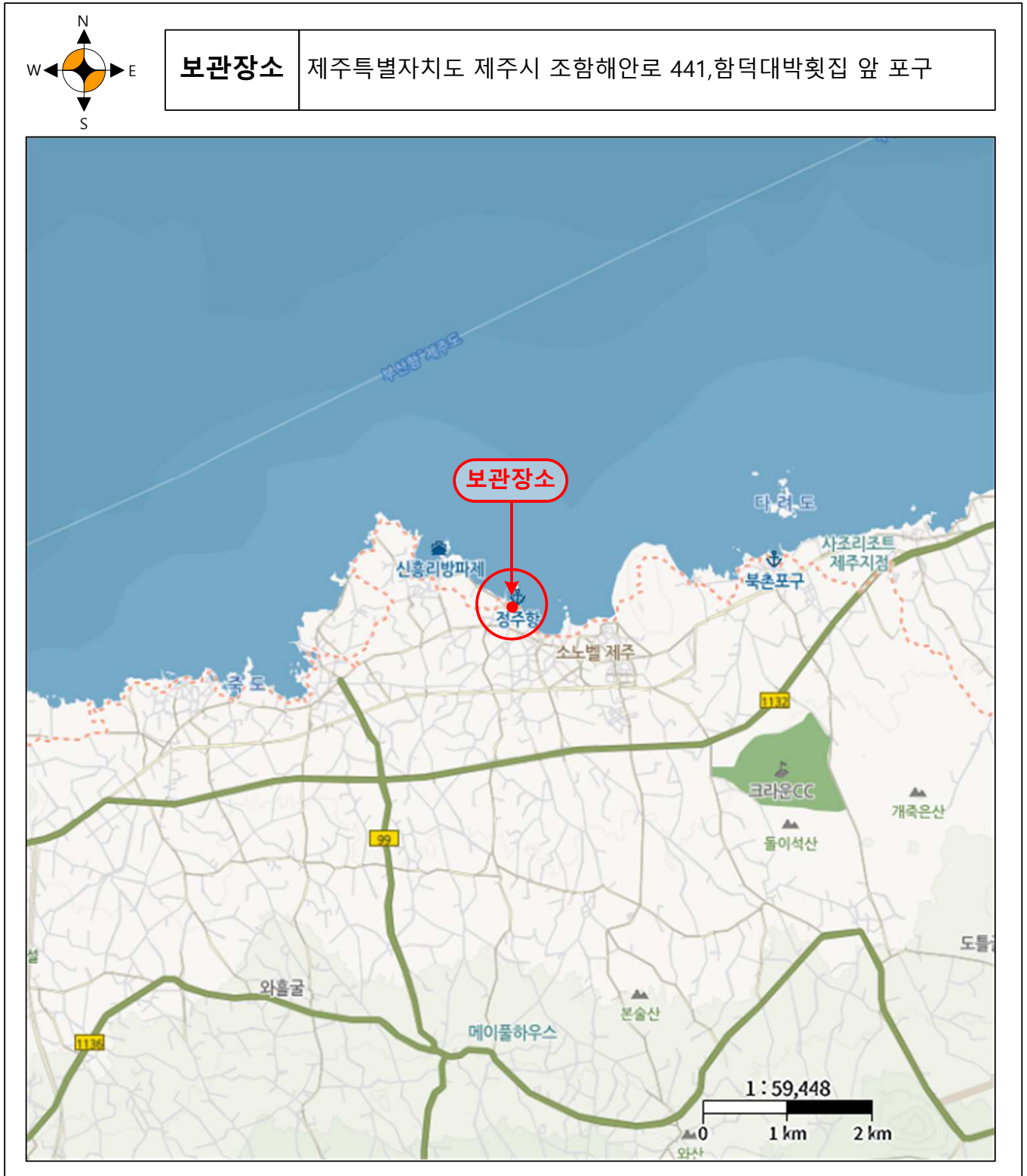
(5) 실사장소

(6) 기타 참고사항

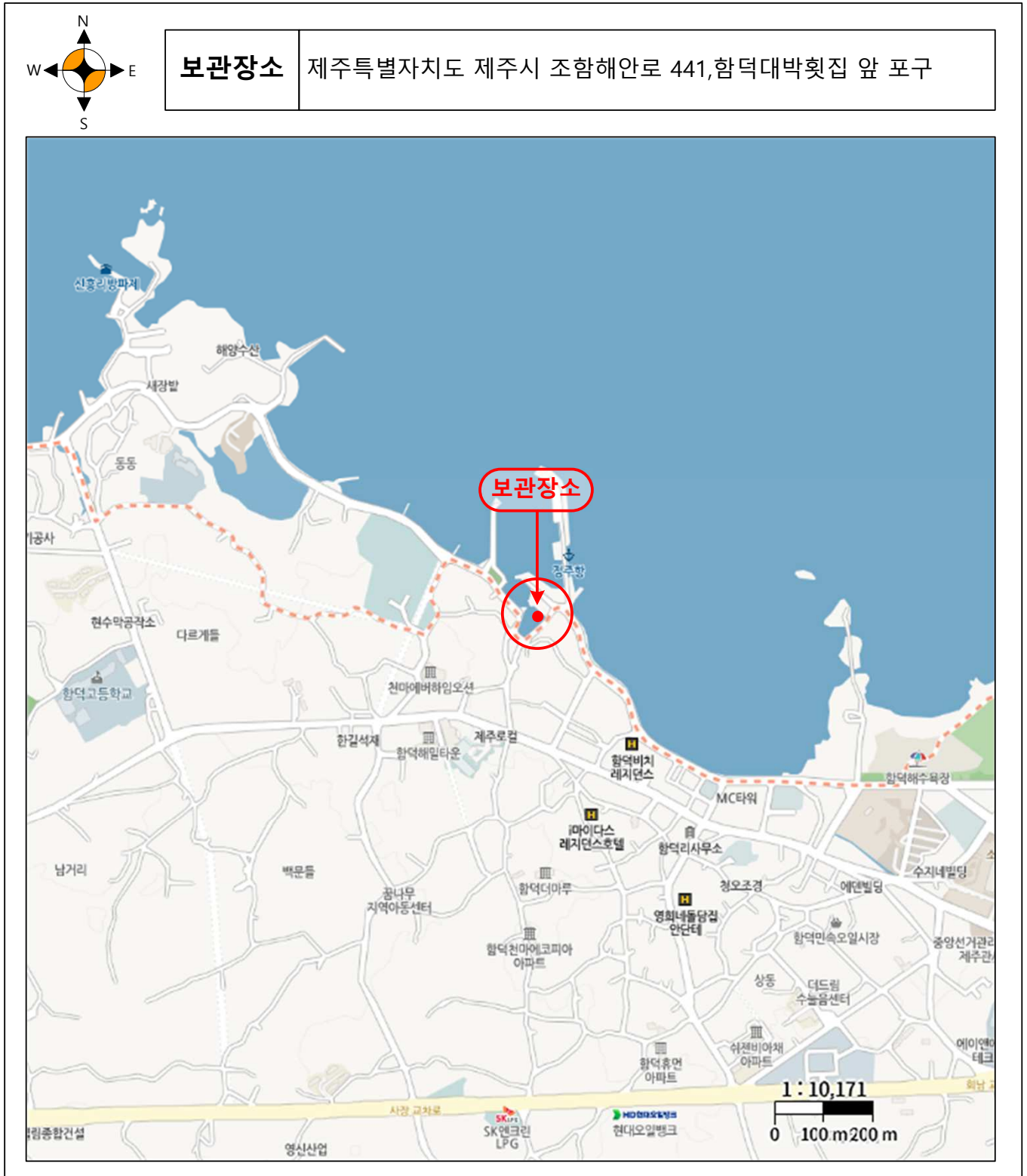
5) 본건 선박(선체, 기관, 의장품 등)의 정상작동 여부는 확인이 사실상 불가능한바, 귀 제시목록, 어선원부, 내외부 관찰 및 탐문조사 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

6) 한국해양교통안전공단 제주지사 문의 결과 본건 선박의 검사 유효기간이 도과한 것으로 조사되는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

광역위치도



상세 위치도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

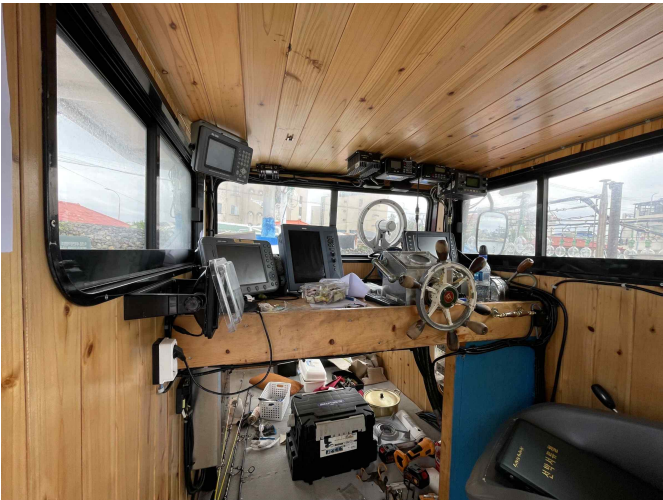
사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



선실



기관실

사 진 용 지



의장품 기호(1)



의장품 기호(2)



의장품 기호(3)



의장품 기호(4)



의장품 기호(5)



의장품 기호(6)



의장품 기호(7)



의장품 기호(9)