

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김희동
건명	안병환 소유물건(2025타경50650)
감정서번호	가람 1825-10-28002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 호남지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:061)375-6540 FAX:061)375-6542

(선박)감정평가표

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

감정평가사

조병혁

(인)

(주)가람감정평가법인 호남지사 지사장 조병혁

(인)

감정평가액	육천오백칠십팔만사천육백사십원정(₩65,784,640.-)			
의뢰인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김희동	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매2계	
소유자 (대상업체명)	안병환 (2025타경50650)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.11.05	2025.11.05	2025.11.05

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	선박	1척	선박	1척	-	48,472,640
제외기계구	1식	제외기계구	1식	-	17,312,000	
		이	하	여	백	
합계						₩65,784,640

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 전라남도 완도군 완도읍 장좌리 소재 “장좌리마을” 북동측 인근항에 정박 중인 동력선 “수달호”에 대한 광주지방법원 해남지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

※선박

기호	어선명칭	조선자	수량	진수년월일
1	수달호	(주)해성조선소	1척	2021.11.01

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 05일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 11월 05일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건 선박은 기준시점 현재 전라남도 완도군 완도읍 장좌리 소재 “장좌리마을” 북동측 인근항에 정박 중인 것을 실사하였음.

나. 본 건 선박에 견고히 부착되어 설치된 조타기 등은 선체에 포함하여 감정평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건 선박은 기준시점 현재 정상적인 작동여부는 확인이 불가능하여 정상작동을 전제로 감정평가하였는바, 경매 진행시 정상 작동 여부는 재확인하시기 바람.

라. 본 건 선박의 주기관은 귀 의뢰 목록상 “가솔린선외기 기관 250마력 2대”이나, 현황은 “가솔린선외기 기관 250마력 1대 및 제외 가솔린선외기 기관 225마력 1대”가 소재하오니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

마. 본 건은 완도군청 유선탐문조사 결과 어장관리선으로서, 기준시점 현재 관리선 지정 기간(2023년 12월 06일 ~ 2026년 11월 09일까지)은 유효한 것으로 조사되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

바. 본 건 의장품 기호 1(유압설비)은 양승기의 작동을 위한 부속설비로서, 기준시점 현재 양승기는 해체철거되었으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제20조(자동차 등의 감정평가)

- ③ 감정평가법인등은 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艙裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제21조(동산의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제28조 (그 밖의 감정평가 기준)

- ① 이 규칙에서 규정하는 사항 외에 감정평가법인등이 감정평가를 할 때 지켜야 할 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

■ “감정평가 실무기준”상 기계기구류의 감정평가방법

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

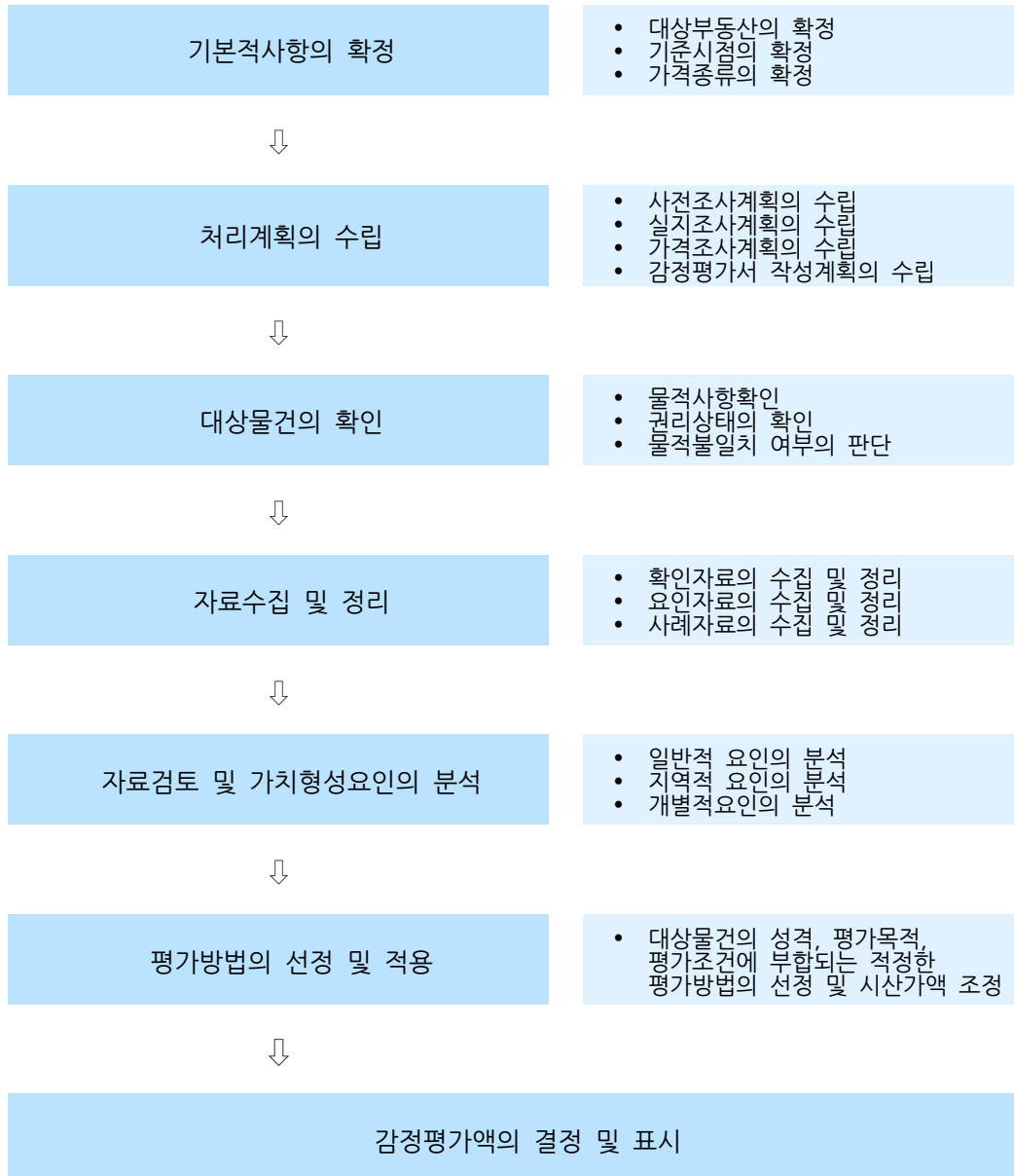
다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제11조, 제20조 등에 의거 구조, 규격, 형식 등을 종합 참작하여 선체, 기관, 의장 별로 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 감정평가하되, 선체, 기관, 의장품으로 구분하여 감정평가하였고, 기관 및 의장품은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하였음.
- 2) 본 건 제시외 기계기구는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운 바, 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 잔존내용연수, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건을 가액을 산정하는 “원가법”을 주된 감정평가방법으로 평가하되 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- 3) 본 건 제시외 기계기구의 감가수정은 정률법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
선박	1척	-	48,472,640
제시외 기계기구	1식	-	17,312,000
합 계			65,784,640

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 시장의 거래가격 추이, 대상 물건에 대한 취득비용, 대상 물건과 현상, 성능 등이 유사 한 물건의 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단 됨.

선박 감정평가 명세표

선박명칭	수달호		선박번호	2111005-6468904		선 적 항	완도군 금일읍		
구 분	적재용량 및 수량		평 가 액(원)			산 출 근 거			
			단 가		금 액				
선 체	2.84	G/T	10,096,000		28,672,640		16,000,000x 0.631(16/20)		
기 관	250	PS	76,000		19,000,000		142,000x 0.541(11/15), 관찰감가		
의 장 품	1	점	-		800,000		선박의장품 감정평가 명세표 참조		
제시외 기계기구	1	식	-		17,312,000		제시외 기계기구 감정평가 명세표 참조		
합 계					65,784,640				
선 박 의 내 용									
선 체	종 류	동력선		선 형	-		척 도		
	용 도	어선(어장관리선)		총 톤 수	2.84	G/T	길이 :	8.96	M
	등 급	-		순 톤 수	-	N/T	너비 :	2.79	M
	선 질	FRP		적화톤수	-	DWT	깊이 :	0.61	M
	선 창	-		조 선 소	(주)해성조선소		비 고		
	객 실	-		건조년월일	-				
	승무원실	-		진수년월일	2021-11-01				
기 관	종 류	가솔린선외기기관		기 통 수	-	CYL	제 작 소		
	실 마 력	-	PS	회 전 수	-	RPM	HONDA		
	공칭마력	250	PS	기 통 경	-	m/m	제조일자 및 번호		
	형 식	-		행 정	-	m/m	미상		
	속 력	-	Knots	보조기계 및 기관의 종류와 수량			비 고		
	추진기의 종류 및 수 량	나선일체식 추진기 2기		-			-		

선박의장품 감정평가 명세표

일련 번호	명칭 (종류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
1	유압설비 Cap' : 23HP 기타부대설비일체	VANGUARD 미상	1식	-	800,000	4,000,000 x 0.200(3/10) 관찰감가
합 계					₩800,000	
		이 하 여 백				

제시외 기계기구 감정평가 명세표

일련 번호	명칭 (종류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액(원)		비 고
				단 가	금 액	
1	선외기기관 Cap' : 225PS 기타부대설비일체	HONDA 미상	1식	-	17,312,000	32,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
합 계					₩17,312,000	
		이 하 여 백				

선박감정평가요항표

1. 선체의 현황

2. 기관의 현황

3. 의장품의 현황

4. 운항상황

5. 기타 참고사항

1. 선체의 현황(Current State Of Hull)

본 건 선체는 FRP를 주재료로 하여 건조되었으며, 선수로부터 조타실 및 기관실, 선미 등으로 구성된 단저구조의 동력선이며, 2021년 11월 01일 진수된 총톤수(G/T) 2.84톤으로, 전라남도 완도군 완도읍 장좌리 소재 “장좌리마을” 북동측 인근항에 정박 중이며, 선체의 제 현상 및 관리 상태는 보통임.

2. 기관의 현황(Current State Of Engine)

본 선에 설치된 주기관은 250PS 가솔린선외기 기관 1대, 225PS 가솔린선외기 기관 1대임.

3. 의장품 현황(Current State Of Ship Equipments)

--

4. 운항상황(Shipping Service)

본 선은 어선(어장관리선)임.

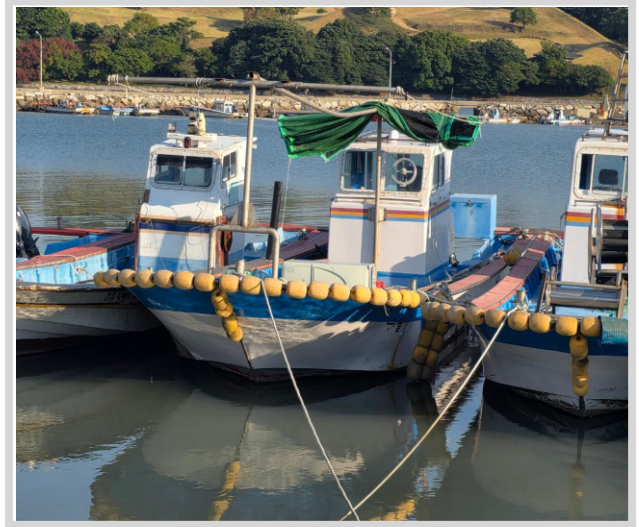
5. 기타 참고사항(Other Findings)

본 건 선박의 주기관은 귀 의뢰 목록상 “가솔린선외기 기관 250마력 2대”이나, 현황은 “가솔린선외기 기관 250마력 1대, 225마력 1대”임.

사 진 용 지



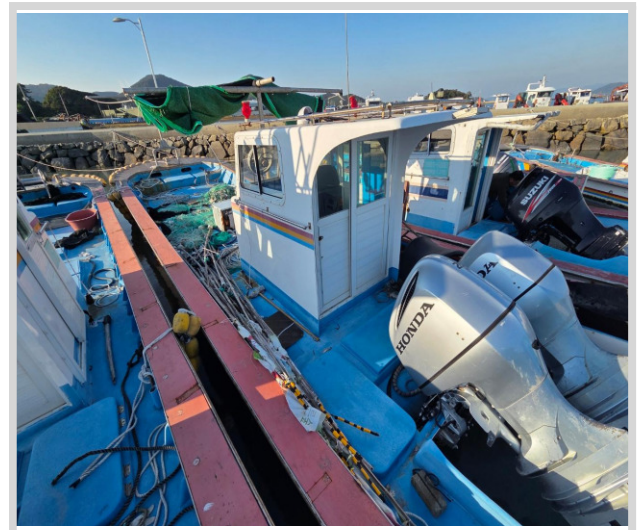
본 건 주위환경



본 건



본 건



본 건

사 진 용 지



주기관 및 제시외 기계기구



주기관 및 제시외 기계기구



조타실 내부



의장품 1