

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 오승길 소유물건(2025타경8698)

의뢰인 : 제주지방법원 사법보좌관 김태수

감정서번호 : HM2025-1014-002

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.

### 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

박 우 정

(인)

감정평가액	오역사천이백사십사만구천원정 (₩542,449,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매			
제출처	제주지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오승길 (2025타경8698)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.22	2025.10.17 ~2025.10.22	2025.10.22		
감 정 평 가 내 용	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	-	268,449,000
	제시외 어업허가권	1식	제시외 어업허가권	1식	-	274,000,000
	<b>합 계</b>					<b>₩542,449,000</b>
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 오조리항에 보관되어 있는 소형선박(동력선 제77나라호)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 10월 22일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 10월 17일에 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) 보조기관 및 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	2105003-6501309	동력선 제77나라호	선박용디젤 9.16	450 FRP	14.4	1.03	3.78
허가어업							
종류	허가번호	어업의 종류	조업의 방법과 어구명칭	조업구역 어업의 시기	포획,채취물의 종류		
주어업	서귀 연안복합어업 제2020-00027호	연안복합어업	연안복합어업	01.01~12.31	은갈치,옥돔,돔 류,방어류,우럭, 조기류,오징어 류,문어류		
그외의 어업	서귀 연안자망어업 제2020-00008호	연안자망어업	연안자망어업	01.01~12.31	능성어류, 볼락류		
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 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.
- (6) 본건 선박의 어선검사유효기간은 한국해양교통안전공단 제주지사 유선문의 결과 2026년 5월 26일까지인 것으로 조사되었는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## II. 원가법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건 개요

#### (1) 선박

기호	종류	명칭	선질	총톤수	기관	진수년월일
1	동력선	동력선 제77나라호	FRP	9.16톤	선박용디젤기관 450.000마력	2021년 5월

#### (2) 어업허가권

허가어업					
종류	허가번호	어업의 종류	조업의 방법과 어구명칭	조업구역 어업의 시기	포획,채취물의 종류
주어업	서귀 연안복합어업 제2020-00027호	연안복합어업	연안복합어업	01.01~12.31	은갈치,옥돔,돔류,방어류,우럭,조기류,오징어류,문어류
그외의 어업	서귀 연안자망어업 제2020-00008호	연안자망어업	연안자망어업	01.01~12.31	능성어류, 불락류

# 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 제77나라호	선체	30,000,000	톤당
		기관	150,000	마력당

### 3. 원가법에 의한 시산가액

#### (1) 적용단가 산정

기호	구분	재조달원가	내용 년수	유효 경과년수	잔가율	적용단가
1	선체	30,000,000	25	4	0.692	20,700,000원/톤
	기관	150,000	20	4	0.631	94,600원/마력

※ 본건 선박의 감가수정은 정률법에 의하였음.

#### (2) 원가법에 의한 시산가액

구분		수량	적용단가	평가금액(원)
기호(1)	선체	9.16톤	20,700,000	189,612,000
	기관	450마력	94,600	42,570,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 방매사례(출처 : 한국해양교통안전공단 어선거래시스템)

기호	작성일	선적항	어업종류	톤수	선질	진수일	방매가격(원)
방1	2025.09.21	전북특별 자치도	연안복합어업	9.77톤	FRP	2023.11.29	635,000,000
방2	2025.08.26	부산광역시	연안복합어업 연안통발어업	9.77톤	FRP	2021.05.11	550,000,000

### 2. 유사물건의 호가수준

유사 선박의 호가수준은 선박의 형식, 관리상태, 어업의 종류 등에 따라 어업허가권 등을 포함하여 510,000,000원 ~ 590,000,000원 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	9.16톤	20,700,000	189,612,000
	기관	450마력	94,600	42,570,000
제시외 보조기관		1식	-	10,030,000
제시외 의장품		12식	일괄	26,237,000
소계				<b>268,449,000</b>
제시외 어업허가권		1식	-	274,000,000
합계				<b>542,449,000</b>

### 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 제77나라호 선적항 : 제주특별자치도 제주시 구좌읍 어선번호 : 2105003-6501309 선질 : FRP 총톤수 : 9.16톤 기관의종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤 기관 450.000마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기 보관장소 및 방법 : 서귀포시 성산읍 오조리항, 제3자 주식회사 세경에게 보관	진수년월일 : 2021.05					
1-1	선체 선질 : FRP 총톤수 : 9.16톤		9.16톤	20,700,000	189,612,000	30,000,000 x 0.692(21/25)	
1-2	기관 기관의종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤 기관 450.000마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기		450마력	94,600	42,570,000	150,000 x 0.631(16/20)	
<b>소 계</b>						<b>₩232,182,000</b>	
1	(제시외 보조기관) 보조기관 및 발전기						
1-1	엔진부 선박용, 253PS*1800RPM	두산인프라코어 2013.06	1식	8,780,000	8,780,000	35,000,000 x 0.251(8/20)	
1-2	발전기부 기타 부대설비 일체 포함	미상	1식	1,250,000	1,250,000	5,000,000 x 0.251(8/20) 관찰감가	
<b>소 계</b>						<b>₩10,030,000</b>	

## 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	
	(제시외 의장품)					
1	GPS플로터(어탐겸용) 모델 : NAVIS5100FA 일련번호 : 2605287 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2012.06	1식	408,000	408,000	3,000,000 x 0.136(2/15)
2	SSB송수신장치 모델 : SS-150 일련번호 : 0087 기타 부대설비 일체 포함	(주)신아 미상	1식	553,000	553,000	3,500,000 x 0.158(3/15) 관찰감가
3	VHF송수신장치 모델 : RS10 일련번호 : 14293110 기타 부대설비 일체 포함	SIMRAD 2014.05	1식	185,000	185,000	1,000,000 x 0.185(4/15)
4	VHF송수신장치 모델 : IC-M424G 일련번호 : 21010268 기타 부대설비 일체 포함	iCOM 미상	1식	541,000	541,000	1,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
5	SSB송수신장치 모델 : ST-2700 일련번호 : 21C2599 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 2021.03	1식	541,000	541,000	1,000,000 x 0.541(11/15)
6	자동조타기 모델 : DYA1000 기타 부대설비 일체 포함	(주)대양 미상	1식	1,890,000	1,890,000	3,500,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
7	e-Nav표시장치 모델 : GN-E1000 일련번호 : 1F20101083 기타 부대설비 일체 포함	(주)지엠티 2020.10	1식	1,250,000	1,250,000	2,700,000 x 0.464(10/15)
8	해상용네비게이션 모델 : GMT_EYENAVI 일련번호 : DP13007924 기타 부대설비 일체 포함	(주)지엠티 2013.08	1식	158,000	158,000	1,000,000 x 0.158(3/15)

## 소형선박 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	
9	EPIRB 모델 : FT-8200 기타 부대설비 일체 포함	(주)삼영 미상	1식	541,000	541,000	1,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
10	CCTV(8CH) 모니터 1대 외 기타 부대설비 일체 포함	미상	1식	1,080,000	1,080,000	2,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
11	THRUSTER Hydraulic Type 기타 부대설비 일체 포함	D-1 미상	1식	12,600,000	12,600,000	20,000,000 x 0.631(16/20) 관찰감가
12	집어시설(18조) 등 36EA, 안정기 18EA 기타 부대설비 일체 포함	국산 미상	1식	6,490,000	6,490,000	12,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
소 계					₩26,237,000	
합 계					₩268,449,000.-	
		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 : 서귀 연안복합어업 제2020-00027호 그외의어업 : 서귀 연안자망어업 제2020-00008호 허가기간 : ~2028.12.31	1식	1식	-	274,000,000	
	이	하	여	백	₩274,000,000.-	

# 선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황

(2) 기관의 현황

(3) 의장품의 현황

(4) 운항사항

(5) 실사장소

(6) 기타 참고사항

**(1) 선체의현황**

본건 선박은 2021년 5월에 진수된 총톤수 9.16톤 FRP 어선인 '동력선 제77나라호'(연안복합어업, 연안자망어업)로서, 기준시점 현재 선체의 현상 및 관리상태 등은 보통임.

**(2) 기관의 현황**

본건 선박에 거치되어 있는 기관은 450마력 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, 연안자망어업으로 조사됨.

**(5) 실사장소**

본건 선박은 제주특별자치도 서귀포시 성산읍 오조리항에 정박중임.

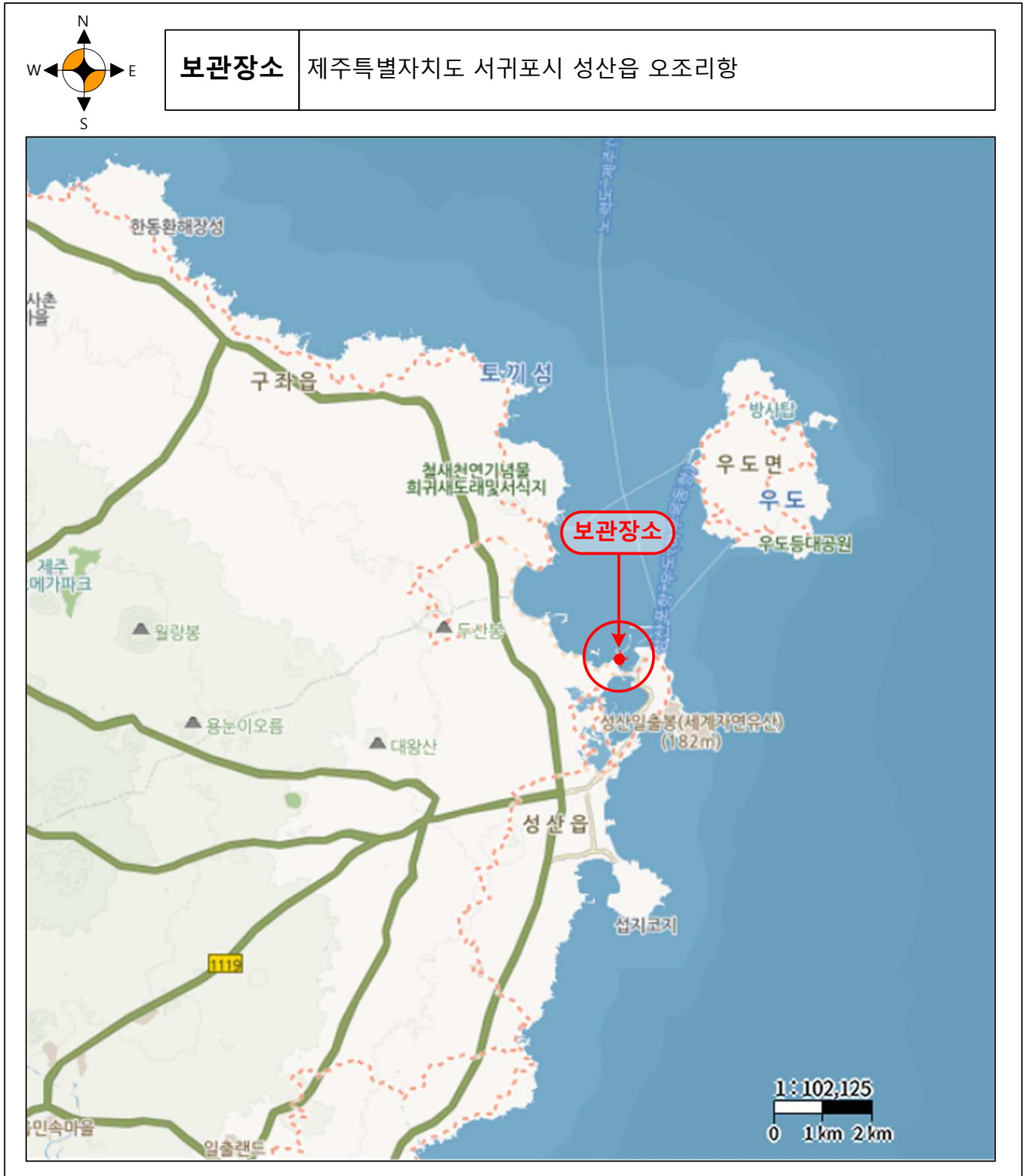
**(6) 기타 참고사항**

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

# 선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
<p>음.</p> <p>2) 보조기관 및 의장품 등은 별도로 목록이 제시되지 않은바, 현장조사를 통하여 물건 등을 확인하고 제시의 물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 소유권 확인 및 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람.</p> <p>3) 본건 선박은 어업허가(연안복합어업, 연안자망어업)를 받은 것으로 조사되고, 수산업법 제45조 제1항 및 일반적인 선박의 거래관행상 선박과 어업허가권이 일체로 거래되는바, 본건 선박에 대한 어업허가권을 제시의 물건으로 별도 평가하였는바, 경매 진행시 일괄 경매 여부를 판단하시기 바람. 어업허가의 유효성, 존속여부, 이전 및 승계가능성 등에 대해서는 관계기관에 재확인하시기 바라며, 제주시청 문의 결과 본건 선박에 대한 어업허가 기간은 2028년 12월 31일 까지로 유선 조사되었는바, 경매 진행시 재확인 및 유의하시기 바람.</p> <p>4) 어업허가권은 통상 선박 매매시 거래가액에 포함되나, 객관적인 거래사례의 포착이 사실상 불가능한바, 본건과 유사한 선박의 평가선례, 방매 및 호가수준 등을 참작하여 평가액을 결정하였음.</p> <p>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.</p> <p>6) 본건 선박의 어선검사유효기간은 한국해양교통안전공단 제주지사 유선문의 결과 2026년 5월 26일까지인 것으로 조사되었는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.</p>		

# 광역위치도





# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



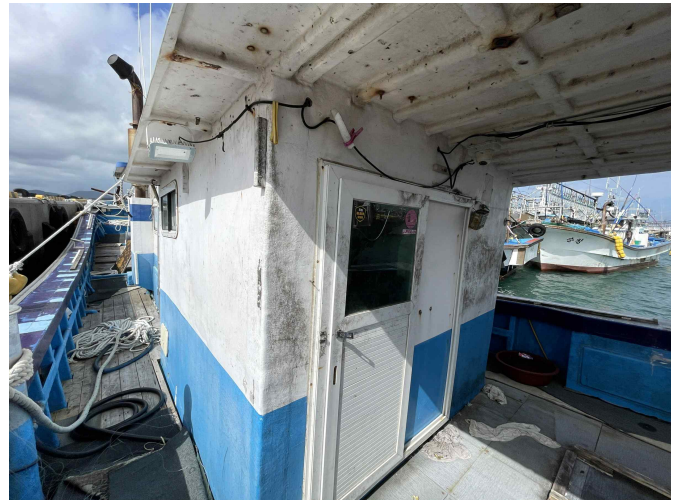
본건 전경



본건 전경



본건 전경

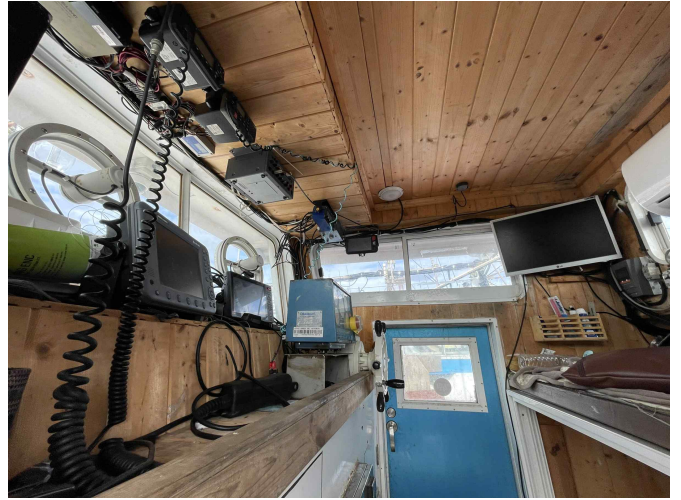


본건 전경

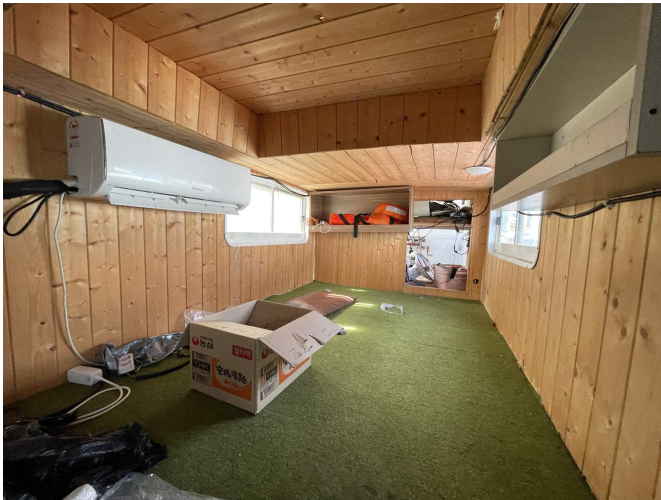
# 사 진 용 지



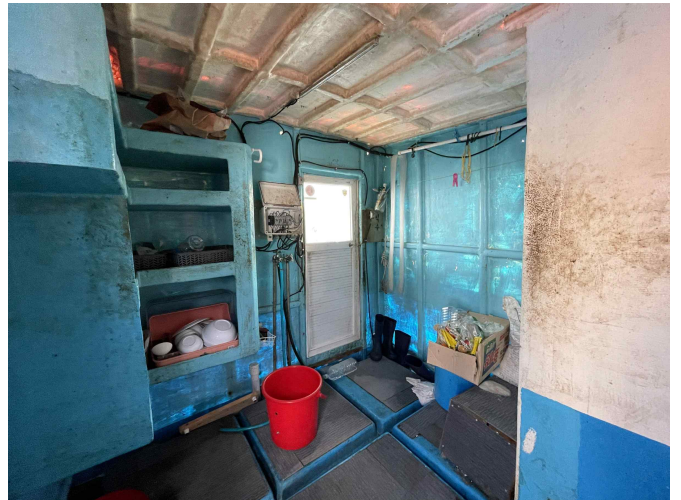
본건 선실 등



본건 선실 등



본건 선실 등



본건 선실 등

# 사 진 용 지



본건 기관실



본건 기관실



제시외 의장품 기호(1)



제시외 의장품 기호(2)



제시외 의장품 기호(3)



제시외 의장품 기호(4)

# 사 진 용 지



제시외 의장품 기호(5)



제시외 의장품 기호(6)



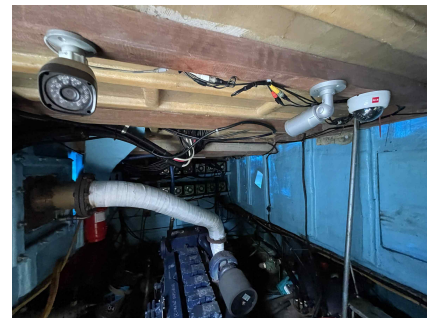
제시외 의장품 기호(7)



제시외 의장품 기호(8)



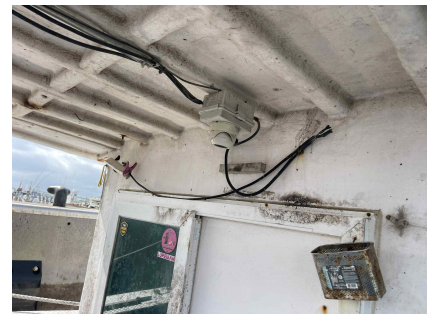
제시외 의장품 기호(9)



제시외 의장품 기호(10)



제시외 의장품 기호(10)



제시외 의장품 기호(10)