

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 판사 김현준
건명	이선아 소유물건(2025타경513521)
감정서번호	DS-251120-8001

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.

도시감정평가사사무소

(선박)감정평가표

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

감정평가사

(인)

변선보

감정평가액	사억칠천육백오십이만원정 (₩476,520,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 판사 김현준		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매30-1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이선아 (2025타경513521)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 선박원부, 선박검사증서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.27	2025.11.26 ~ 2025.11.27	2025.11.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	선박	2척 이	선박	2척 하 여	- 백	476,520,000
	합 계					₩476,520,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상에 정박 중인 선박 2척((기선 동일1호, 선질: 강, 총톤수: 131톤, 선박번호: ICR-021741), (기선 동일5호, 선질: 강, 총톤수: 123톤, 선박번호: ICR-020274))에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 27일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 11월 26일부터 2025년 11월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 본 선박은 구조, 용재, 시공상태, 규격, 형식, 제반현상 및 관리상태 등을 참작하여 선체, 기관 등을 원가법으로 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였음.

5. 기타 참고사항

1) 본건 선박의 표시는 귀 제시목록, 선박원부 등을 기준하였음.

2) 본건 선박은 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상에 정박중인 것을 동소에서 실사하였음.

3) 본건 선박은 외관상 관찰, 귀 제시목록 및 선박원부 등을 기준으로 감정평가 하였으나, 기관 등의 정상 작동여부 확인이 불가능하여, 정상운항이 가능한 선박의 통상적인 상태를 기준으로 감정평가 하였는바, 현장조사시 발견하지 못한 결함이 있을 수 있으므로 경매 진행 및 참여시 참고 바람.

4) 본건 선박의 엔진명판은 노후로 인해 출력 확인이 곤란하나, 현장관리인(조운선)을 통해 구두탐문 및 한국해양교통안전공단에 유선상 확인하여 평가에 반영하였으므로 경매 진행 및 참여시 참고 바람.

5) 본건 선박은 공히 진수후 약 46년이상 경과되어, 선체에 균열 및 누수 등이 있을 수 있으므로 경매 진행 및 참여시 참고 바람.

6) 본건 선박은 귀 제시목록상 의장품에 대한 목록이 부존재하나, 선박 및 의장품은 일체로 거래되는 관행을 감안하여 외관상 확인 가능한 의장품 등은 선체에 포함하여 일괄 감정평가 하였으므로 경매 진행 및 참여시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 평가대상 물건

기호(1)

[출처 : 선박원부 등]

선 명	동일1호	조 선 사	남성조선(주)
선박번호	ICR-021741	진 수 일	1978.12.20
선박의종류	기선	선 적 항	인천광역시
선체재질	강	총톤수(톤)	131
기관의 종류	디젤엔진	마력 및 대수	(2,000마력) 1대
추진기의 종류와 수	나선 1개	길 이	35.13m
너 비	7.50m	깊 이	3.10m

기호(2)

[출처 : 선박원부 등]

선 명	동일5호	조 선 사	대선조선(주)
선박번호	ICR-020274	진 수 일	1979.08.13
선박의종류	기선	선 적 항	인천광역시
선체재질	강	총톤수(톤)	123
기관의 종류	디젤엔진	마력 및 대수	(1,600마력) 1대
추진기의 종류와 수	나선 1개	길 이	33.98m
너 비	7.10m	깊 이	2.85m

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 선박 감정평가액 산출과정

1. 선체의 평가

1) 재조달원가 결정

① 신조가격 수준검토

■ 어선의 신조단가(연안허가 어선, 2023.01.01. 기준)

업종	톤	선질	건조원가 (단위 : 천원)
외끌이 기선 저인망	70톤급	강	1,375,000
쌍끌이 기선 저인망	120톤급	강	2,767,525
동해구 기저(트롤)	50톤급	강	993,397
대형트롤	130톤급	강	2,774,992
대형선망(본선)	129톤급	강	18,828,450
근해채낚기	70톤급	강	1,582,537
	50톤급	FRP	1,050,000
	24톤급	FRP	750,000
근해자망	50톤급	강	905,107
	50톤급	FRP	750,000
근해안강망	70톤급	강	1,528,267
	24톤급	FRP	750,000
근해통발	50톤급	강	1,174,027
	50톤급	FRP	850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선박 선체 신조단가(한국부동산원, 2010.12 발행)

선종	구분	신조단가(G/T)
		신통수기준(단위:원)
예인선	일반예인선	6,500,000 ~ 8,500,000
	특수예인선	9,000,000 ~ 11,000,000

※ 상기 선박신조단가표는 2010년 12월에 발행되어 기준시점 현재의 원자재가격 변동 등을 반영하지 못하여 현재의 국내 신조단가와 다소 차이가 날수 있음.

② 평가사례

기호	종류	선질	총톤수 (GT)	진수년월	재조달원가 (원/톤)	평가목적	기준시점
가	예인선 ○○○○○호	강	93.77	1966.04.01	7,500,000	법원경매	2022.03.11
나	예인선 ○○○○○호	강	140	1996.11.01	8,500,000	법원경매	2023.01.09
다	예인선 ○○○호	강	155	1994.08.01	9,000,000	법원경매	2024.01.30

③ 재조달원가 결정

기호	선박의 종류	선질	총톤수 (GT)	진수년월	재조달원가 (원/톤)	비고
1	기선 동일1호	강	131	1978.12.20	8,000,000	-
2	기선 동일5호	강	123	1979.08.13	8,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감가수정

① 선체의 내용연수와 잔존가치율

용도	선종별	내용연수	감가상각방법	잔존가치율	비고
어선	강서	25년	정률법	10%	-
	경금속선	16년	정률법	10%	-
	합성수지선(FRP)	15년	정률법	10%	-
	목선	12년	정률법	10%	-
예인선	강선	16년	정률법	10%	-
	목선	12년	정률법	10%	-

※ 출처: 한국감정평가사협회 발행 「2023 선박 감정평가 자료집」

② 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 대상물건은 정률법으로 감가수정하였으며, 선체는 잔가율 10%를 적용하되, 선체의 제반 현상 및 관리상태, 기타 지속적인 수리 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기준시점	진수일자	경과연수	잔존연수 (관찰감가비용)	내용연수	잔존가치율
1	2025.11.27	1978.12.20	46	5	16	10%
2	2025.11.27	1979.08.13	46	1	16	10%

3) 선체가격

기호	선 명	선 질	총톤수 (GT)	단가(원)	금액(원)	비고
1	기선 동일1호	강	131	1,640,000	214,840,000	8,000,000*0.205(5/16)
2	기선 동일5호	강	123	920,000	113,160,000	8,000,000*0.115(1/16)

2. 기관의 평가

1) 재조달원가 결정

① 신조가격 수준검토

■ 주기관과 보조기관의 유형별 PS당 단가(2023.01.01. 기준)

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

※ 출처 : 한국감정평가사협회 발행 「2023 선박 감정평가 자료집」

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 재조달원가 결정

기호	종류	마력(PS)	수량	재조달원가 (원/PS)	비고
1	선박용디젤기관	2,000	1	250,000	-
2	선박용디젤기관	1,600	1	220,000	-

2) 감가수정

■ 내용연수와 잔존가치율 결정(관찰감가법 병용)

기호	기준시점	기관진수일자	경과연수 (관찰감가비용)	잔존연수 (관찰감가비용)	내용연수	잔존가치율
1	2025.11.27	1978.12.20	10	5	15	10%
2	2025.11.27	1979.08.13	14	1	15	10%

3) 기관가격

기호	선 명	종 류	마 력 (PS)	단 가(원)	금 액(원)	비 고
1	동일1호	선박용 디젤기관	2,000	53,700	107,400,000	250,000*0.215(5/15)
2	동일5호	선박용 디젤기관	1,600	25,700	41,120,000	220,000*0.117(1/15)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

기 호	선 명	구 분	적재용량 및 수량	단 가(원)	감정평가액(원)	비 고
1	동 일1호	선체	131	1,640,000	214,840,000	의장품 포함 평가
		기관	2,000	53,700	107,400,000	-
2	동 일2호	선체	123	920,000	113,160,000	의장품 포함 평가
		기관	1,600	25,700	41,120,000	-
합계		-	-	-	476,520,000	-

2. 결정의견

본건 선박의 선종, 선질, 구조, 규격, 형식, 현상 및 관리상태, 평가선례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때 상기 원가법에 의한 평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상선박의 감정평가액으로 결정하였음.

선박 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 재 재	작 작 작	번 번 번	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
							단 가	금 액	
1	선박의 종류와명칭 : 기선 동일1호 선적항 : 인천광역시 중구 향동7가 109 선질 : 강 총톤수 : 131톤 기관의 종류와 수 : 디젤기관 1기 추진기의 종류와 수 : 나선투진기 1개 진수년월일 : 1978년 12월 20일 정박지 및 보관장소 : 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상 정박 중 [선체] 선박번호: ICR-021741 선체재질: 강 총톤수: 131톤 길이: 35.13m 너비: 7.50m 깊이: 3.10m [엔진] 선박용디젤기관 (2,000마력) 1대 나선투진기 1개	남성조선(주) 미상 1978.12.20				131톤	1,640,000	214,840,000	8,000,000 x 0.205(5/16) 관찰감가
		미상 미상 미상		2,000 마력			53,700	107,400,000	250,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
소 계								₩322,240,000	
2	선박의 종류와명칭 : 기선 동일5호 선적항 : 인천광역시 중구 향동7가 109 선질 : 강 총톤수 : 123톤 기관의 종류와 수 : 디젤기관 1기 추진기의 종류와 수 : 나선투진기 1개 진수년월일 : 1979년 08월 13일 정박지 및 보관장소 : 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상 정박 중 [선체] 선박번호: ICR-020274 선체재질: 강 총톤수: 123톤 길이: 33.98m	대선조선(주) 미상 1979.08.13				123톤	920,000	113,160,000	8,000,000 x 0.115(1/16) 관찰감가

선박 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 재 제	작 작 작	번 번 일	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
							단 가	금 액	
	너비: 7.10m 깊이: 2.85m [엔진] 선박용디젤기관 (1,600마력) 1대 나선추진기 1개					1,600 마력	25,700	41,120,000	220,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
	소 계							₩154,280,000	
(1)	[제시외 의장품] Steering System Hydraulic Type 기타 부대설비 일체					1식	일괄		- 기호(1) 선체에 포함 평가 정상작동여부 확인 불가
(2)	Windlass & Wire Winch 기타 부대설비 일체					1식			
(3)	Anchor & Anchor Chain 기타 부대설비 일체					1식			
(4)	GPS Plotter NAVIS-5100FA 기타 부대설비 일체					1식			
(5)	Radar SMR-3600 기타 부대설비 일체					1식			
(6)	Radar 기타 부대설비 일체					1식			
(7)	VHF Transceiver STR-6000B 기타 부대설비 일체					1식			
(8)	선수방위전달장치					1식			

선박 감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 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	
	SE-700 기타 부대설비 일체		미상						
(9)	Generator 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(10)	해상라이트, 선회창 등 부대설비 일체		미상			1식			
(11)	Steering System Hydraulic Type 기타 부대설비 일체		미상			1식	일괄		- 기호(2) 선체에 포함 평가 정상작동여부 확인 불가
(12)	Windlass & Wire Winch 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(13)	Anchor & Anchor Chain 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(14)	GPS Plotter 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(15)	Radar SMR-3700 기타 부대설비 일체		삼영ENC			1식			
(16)	Life Raft 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(17)	Generator 기타 부대설비 일체		미상			1식			
(18)	해상라이트, 선회창 등 부대설비 일체		미상			1식			

선박 감정평가명세표

Page : 4

일련 번호	명칭 구조*규격	*종류 형식*용량	제 제 제	작 작 작	번 번 번	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
								단 가	금 액	
			미상	미상						
	합	계							₩476,520,000.-	
		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 기호(1) 선체는 길이 35.13m, 너비 7.50m, 깊이 3.10m인 강재질의 기선으로서, 1978.12.20에 진수 되었으며, 현상 및 관리상태는 보통으로 목측되나, 경매참여시 재확인 바랍니다. 기호(2) 선체는 길이 33.98m, 너비 7.10m, 깊이 2.85m인 강재질의 기선으로서, 1979.08.13에 진수 되었으며, 장기간 방치되어 현상 및 관리상태는 보통 이하로 목측되며, 경매참여시 재확인 바람. (2) 기관의 현황 기호(1)은 선박용디젤기관(2,000마력) 1대로서, 현상 및 관리상태 연식 대비 보통시 되며, 노후화 등으로 정비 등이 요구됨. 기호(2)는 선박용디젤기관(1,600마력) 1대로서, 장기간 미운항 및 노후화 등으로 정비 등이 요구됨. (3) 의장품의 현황 본건 선박에 설치된 의장품은 운항 및 조업에 필요한 제반 기기로서, 기호(1) 선박의 의장품은 현상 및 관리상태는 연식 대비 보통시 되며, 기호(2) 선박의 의장품은 현상 및 관리상태는 불량한 것으로 목측되며, 정상작동 여부 등은 경매참여시 재확인 바람. (4) 운항사항 본건 선박은 장기간 운항 없이 정박중인 것으로 판단되며, 정상 운항, 기기 등의 정상 작동 여부는 불분명하므로 경매 진행시 참조 바람. (5) 실사장소 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상에 정박 되어 있으며, 동 장소에서 실사를 실시		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
하였음. (6) 기타 참고사항 검사증서유효기간(한국해양교통안전공단) 기호(1): 2021.03.22 ~ 2026.03.21. 기호(2): 2017.03.02 ~ 2022.03.01.		

위 치 도



소재지 인천광역시 중구 축항대로118번길 73 앞 해상





(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



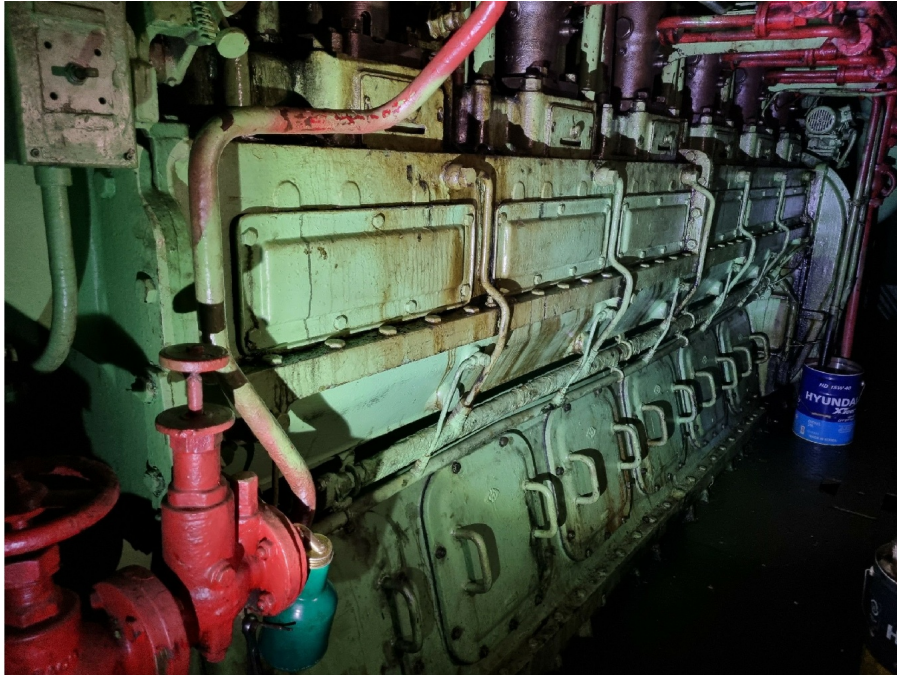
(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1) (2)



(1) (4)



(1) (5,6)



(1) (5,6)



(1) (7)



(1) (8)



(1) (9)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)

(11,14,15)



(2)

(11,14,15)



(2)



(2)



(2) (12)



(2) (16)



(2) (17)

