

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김동현 소유물건(2025타경508)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

감정평가서번호: 1025-0305-02



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.

남부감정평가사사무소



(선박)감정평가표

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

감정평가사
송지훈

 (인) 

감정평가액	육억삼천이백오십사만일천원정 (₩632,541,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가 목적	법원경매		
제출처	창원지방법원 진주지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동현 (2025타경508)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.18	2025.03.18	2025.03.19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	선박	2척	선박의장품	2척	-	522,541,000
	제시외 어업허가권	-	제시외 어업허가권	-	-	110,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩632,541,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

선박, 기관 및 의장품 감정평가명세표

아재호

Page : 1

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 번호 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	선박의 종류와 명칭 : 동력선 아재호 선적항 : 사천시 삼천포항(팔포항) 어선번호 : 1303003-6488406 선질 : FRP 총톤수 : 3톤 기관의 종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤기관 175.000 마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기 진수년월일 : 2013년02월13일 보관장소 : 사천시 동금로 158-55 팔포항내 보관방법 : 제3자 범조해양에게 보관					
1)	선체 선박의 종류와 명칭 : 동력선 아재호 선질 : FRP 총톤수 : 3톤	노아조선공업	3톤	11,100,000	33,300,000	25,000,000 x 0.447(10/20) 관찰감가
2)	기관 - 주기관 기관의 종류와 마력 및 대수 : 디젤엔진, 175.000마력 1대 추진기의 종류와 수 : 나선일체식 추진기 1기 감속기 등 포함	대동마린테크	175	32,200	5,635,000	150,000 x 0.215(5/15) 관찰감가

선박, 기관 및 의장품 감정평가명세표

아재호

Page : 2

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	Steering System * 형식: Hydraulic Type * Steering Stand * Steering Gear * Std' Acc's	에스엔테크 미상	1Set	-	선체에 포함	
2	Radar * Model : SMR-3700 * 안테나 및 Std' Acc's	삼영이앤씨 #2308451 2012.03	1Set	일괄	1,555,000	
3	Gps Plotter * Model : NF80A	삼영이앤씨 #17H4600 2017.08	1			
4	VHF Marine * Model : STR-6000B	삼영이앤씨 #6304069 2016.03	1			
합 계 이					₩40,490,000.-	
				하 여	백	

어업권감정평가명세표

아재호

Page : 1

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
1	사천 연안복합어업 제2024-00596호	1	1	-	20,000,000	어업허가권
합 계					₩20,000,000.-	
	이	하	여	백		

선체, 기관 감정평가명세표

덕산호

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 번호 작 일	자 호 자	수량	감정평가액		비 고
					단 가	금 액	
2	선박의 종류와 명칭 : 동력선 덕산호 선적항 : 사천시 삼천포항(팔포항) 여선번호 : 2401003-6482403 선질 : FRP 총톤수 : 9.77톤 기관의 종류, 마력 및 대수 : 선박용디젤기관1,000.000마력 1대 추진기의 종류와 수: 나선일체식 추진기 1대 진수년월일: 2024년01월17일 보관장소 : 사천시 동금로 158-55 팔포항 내 보관방법 : 제3자 범조해양에게 보관						
1)	선체 선박의 종류와 명칭 : 동력선 덕산호 선질 : FRP 총톤수 : 9.77톤	(주)경동레저산업		9.77톤	31,300,000	305,801,000	34,000,000 x 0.923(19/20)
2)	기관 - 주기관 기관의 종류와 마력 및 대수 : 디젤엔진, 1,000.000마력 1대 추진기의 종류와 수 : 선박용디젤기관1대	FPT		1,000	154,000	154,000,000	180,000 x 0.858(14/15)
3)	보조기관 Auxiliary Engine 96PS x 1,800rpm	JOHN DEERE		1	일괄	22,250,000	20,000,000 x 0.891(19/20)
	Generator	미상		1			5,000,000 x 0.891(19/20) 관찰감가
	합	계				₩482,051,000.-	

어업권감정평가명세표

덕산호

Page : 1

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
1	사천연안복합어업 제2024-00663호	1	1	-	90,000,000	어업허가권
합 계					₩90,000,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 사천시 동금동 소재 "팔포항" 인근 해상에 정박하고 있는 선박으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법규 및 감정평가에 관한 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 03월 18일임.

4. 실질조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2025년 03월 18일에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 본건 선박의 의장품 목록은 귀 제시목록에 존재하지 않아 현장실사를 통하여 선박에 부착되어 있는 의장품을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부 등을 재확인 하시기 바람.
- 본건 선박 하부상황과 제반 설비(기관 및 의장품 등)의 작동여부는 현장조사시 확인이 불가능하여 선박의 형상, 외관의 상태 등을 고려하여 통상적인 상태로 감정평가하였으니 경매진행 및 응찰시 정상작동 유무 등을 재확인하시기 바람.
- 본건 선박의 조타기, 전기시설, 로라 등 구조물은 선박의 기본시설로서 선체에 포함하여 평가하였음.
- 본건 선박의 어업허가내역은 아래와 같으며, 응찰시 그 시점에 관계내역은 관할지자체에 재확인하시기 바람.

기호	구분	허가번호	어업의종류	허가기간	비고
1	아재호	사천 연안복합어업 제2024-00596호	연안복합어업	2024.01.01-2028.12.31	-
2	덕산호	사천 연안복합어업 제2024-00663호	연안복합어업	2024.01.01-2028.12.31	-

- 본선 기호2) 선박인 덕산호의 경우 조타실 내에 운행에 필요한 의장품이 없는 상태로서 응찰시 이점 확인하시어 응찰하시기 바람.
- 본건 제시외 어업허가권은 선박매매대금에 포함되어 별도의 경제적 가치를 지니고 있는 권리이나 어업규모, 어업종류, 어업시기 등 매매 당사자간의 협상에 따라 결정되어지는 특성이 있어 객관적인 사례포착에 한계가 있는바 본 평가에서는 「연근해어업의 구조개선 및 지원에 관한 법률」이 정하는 톤당 폐업지원금 기준가격, 유사 어종, 규모의 선박을 기준으로 법원경매 낙찰사례, 선박중개사이트 등에서 탐문되는 시중시세 등을 참작하여 평가하였으니, 경매 진행시 일괄처리 여부 등을 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

연번	평가대상 어선 현황					소유자	비고
	선명	톤수 (톤)	선질	기관 종류	어선 번호		
1	아재호	3	FRP	디젤	1303003 -6488406	-	-
2	덕산호	9.77	FRP	디젤	2401003 -6482403	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 다른 방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에는 주된 방법으로만 평가할 수 있음.
제20조	선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 원가법을 적용하여야 함.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본선의 구조, 용재, 현상, 규모, 선형, 시공 상태 및 규격, 용량, 수리상태 및 동종유사선박의 시세 등을 종합적으로 참작하여 선체, 기관, 의장품, 기타시설물로 구분하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음. 아울러, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는바 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 선박신조단가(선체)참고자료(유사선박평가선례)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

선 질	평가목적	기준시점	톤수 (G/T)	제조달원가(단가)	비 고 (진수일)
FRP	담보	2023.05	2.55	@22,000,000/GT(15/25,10%)	0905007-6***** (어선/연안통발)
	담보	2023.07	2.15	@23,000,000/GT(16/25,10%)	1402008-6***** (어선/연안복합)
	경매	2023.07	3.00	@18,000,000/GT(20/25,10%)	1709009-6***** (어선/연안복합)
	담보	2023.07	3.76	@25,000,000/GT(18/25,10%)	1508001-6***** (어선/연안통발)
	담보	2023.08	3.53	@21,000,000/GT(7/25,10%)	9705006-6***** (어선/연안복합)
	담보	2023.08	3.53	@21,000,000/GT(7/25,10%)	9705006-6***** (어선/연안복합)
	담보	2023.09	2.99	@26,000,000/GT(16/20,10%)	1412002-6***** (어선/연안통발)
	담보	2023.10	2.99	@24,000,000/GT(25/25,10%)	2309001-6***** (어선/연안통발외)
	담보	2023.11	2.73	@22,000,000/GT(15/25,10%)	0504015-6***** (어선/연안자망)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 어선건조원가(한국감정평가사협회 발행, 선박 감정평가 자료집, 2023년 1월 1일 기준)

구 분	선 질	건조원가	비 고
1톤 미만	F.R.P	1,400만원	선주옵션제외
1톤 ~ 3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급		26,000만원 ~ 55,000만원	

※ 본 표의 건조원가는 지역별 조선소마다 건조원가에 차이가 있으며, 주기관출력 등 주문자의 요구사항에 따라 변동 폭이 크므로 일률적인 건조원가 산정이 어려우므로, 평가에 적용함에 유의해야 할 필요가 있는바 유사사선박의 평가선례 및 원자재 및 인건비 상승분, 기준시점 현재 탐문조사 등을 감안하여 신조단가를 결정함.

3. 기관신조단가(한국감정평가사협회 발행, 선박 감정평가 자료집, 2023년 1월 1일 기준)

구분		단가(PS) (단위:원)		비 고
주기관	Marine Diesel Engine	고속	147,000 ~ 275,000	-
		중·저속	367,750 이하	-
보조기관	Marine Diesel Engine	국산 고속	88,000 ~ 184,000	-
		외산 중·저속	169,000 ~ 250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 항목별 내용연수 및 잔존가치율

1) 선체의 내용연수 및 잔존가치율

선질	내용연수(년)	잔존가치율(%)	비 고
강선	25	20	-
FRP선	20	10	-
목선	15	10	-

2) 기관의 내용연수 및 잔존가치율

시설물명	내용연수(년)	잔존가치율(%)	비 고
기관	20	10	-

3) 의장품 내용연수 및 잔존가치율

시설물명	내용연수(년)	잔존가치율(%)	비 고
의장품	15	10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 선박 적용 단가의 결정

기호	구분	내용 년수	경과년수	적용 잔존년수	산정산식 (G/T당,PS당)	단가(원)	비고
1	선체	20	12	15	25,000,000× 0.447(10/20) 관찰감가	11,100,000	잔가율:20%
	기관	15	-	5	150,000× 0.215(5/15) 관찰감가	32,200	잔가율:10%
2	선체	20	1	19	34,000,000× 0.923(19/20)	31,300,000	잔가율:20%
	기관	15	-	-	180,000× 0.858(14/15)	154,000	잔가율:10%

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

※ 기타 의장품은 별지 '의장품 감정평가명세표' 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	선명	구분	수량	단가(원)	감정평가액(원)	비고
1	아재호	선체(톤)	3	11,100,000	33,300,000	
		기관(PS)	175	32,200	5,635,000	
		의장품	4점	-	1,555,000	
		제시외 어업허가	1식	-	20,000,000	
		합 계				60,490,000

기호	선명	구분	수량	단가(원)	감정평가액(원)	비고
2	덕산호	선체(톤)	9.77	31,300,000	305,801,000	
		기관(PS)	1,000	154,000	154,000,000	
		보조기관 등	1식	-	22,250,000	
		제시외 어업허가	1식	-	90,000,000	
		합 계				572,051,000

2. 결정의견

본건 평가대상의 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가 요약표

1. 기호1) 아재호

선체의 현황	대상물건 선박은 아재호로서, 기준시점 현재 선수로부터 선미까지의 각 부 상태는 보통임.
기관의 현황	대상물건 선박에 거치되어 있는 주기관은 디젤175마력 1대로서 제작년도 미상으로 각 부 현상 및 관리상태는 외관상 보통임.
의장품의 현황	본선에 거치된 의장품은 본선 운항 등에 필요한 통신장비, 전기장치 등으로서 현상 및 관리상태는 외관상 보통임.
운항사항	본건은 연안복합업을 주로하는 어선임.
실사장소	경상남도 사천시 동금동 소재 "팔포항" 인근 해안에 정박중인 것을 동 장소에서 실사하였음.
기타 참고사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기호2) 덕산호

선체의 현황	대상물건 선박은 아재호로서, 기준시점 현재 선수로부터 선미까지의 각 부 상태는 보통임.
기관의 현황	대상물건 선박에 거치되어 있는 주기관은 디젤1,000마력 1대로서 제작년도 미상으로 각 부 현상 및 관리상태는 외관상 양호함.
의장품의 현황	본선 의장품은 대부분 부존재한 상태임.
운항사항	본건은 연안복합업을 주로하는 어선임.
실사장소	경상남도 사천시 동금동 소재 "팔포항" 인근 해안에 정박중인 것을 동 장소에서 실사하였음.
기타 참고사항	-

위치도



소재지

사천시 삼천포 팔포항 인근 해상



사 진 용 지

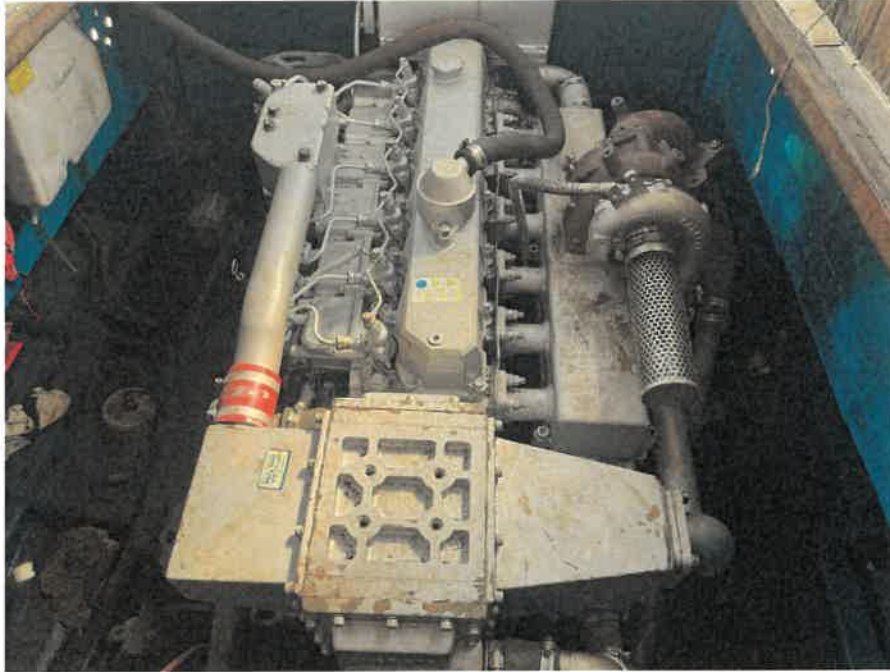


아재호



아재호(어선번호)

사 진 용 지



아재호(기관)



아재호(조타실)

사 진 용 지

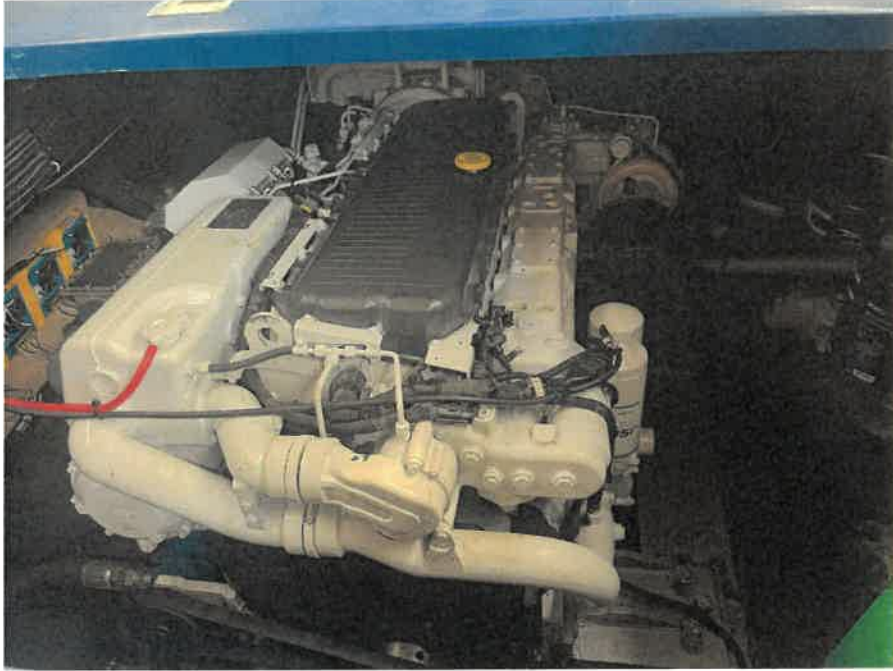


덕산호

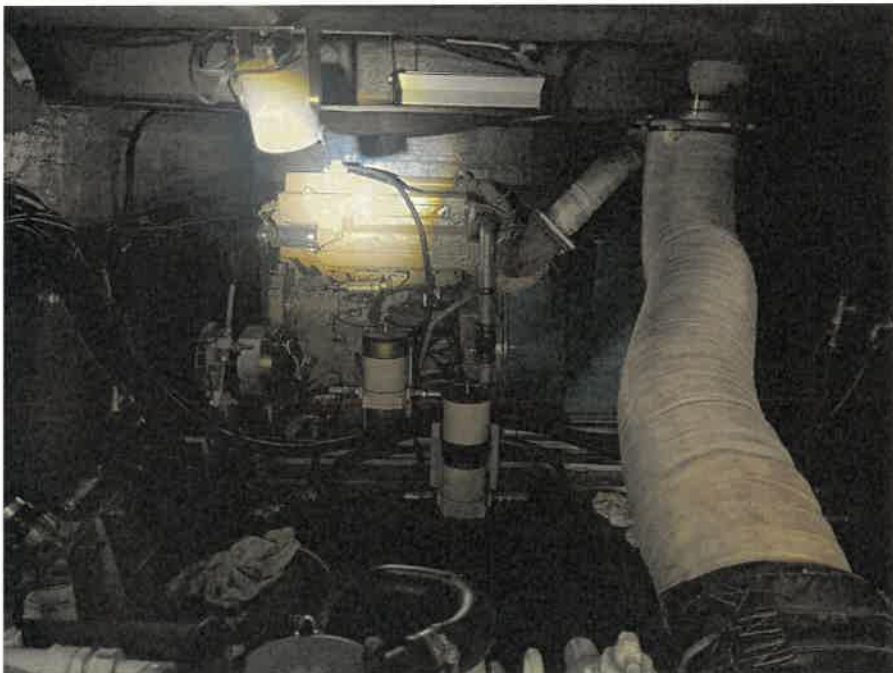


덕산호(어선번호)

사 진 용 지



덕산호(주기관)



덕산호(보조기관)

사 진 용 지



덕산호(조타실내)



덕산호(조타실내)

사 진 용 지



덕산호(선체)



덕산호(선체내 화장실 등)