

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 감정량 소유물건(2025타경1146)

의뢰인: 대전지방법원 홍성지원
사법보좌관 박주인

감정평가서번호: TC-2510-3101

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.

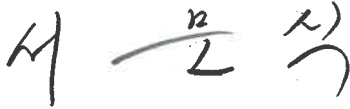
더밸류감정평가법인(주) 충청지사



(선박)감정평가표

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

감정평가사
서문식


(인)

더밸류감정평가법인(주) 충청지사 지사장 서문식


(인)

감정평가액	칠억사천삼백삼십삼만칠백사십원정 (₩743,330,740.-)					
의뢰인	대전지방법원 흥성지원 사법보좌관 박주인		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 흥성지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강정량 (2025타경1146)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.11.06	2025.11.03 ~ 2025.11.06	2025.11.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	선박	2척	선박	2척	-	243,330,740
	제시외어업 허가권	(1식)	제시외어업 허가권	1식	-	500,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩743,330,740
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 서천군 장항읍 신창리 장항항 인근 해상에 정박 중인 선박(동력선 101장덕호 외 1척)에 대한 대전지방법원 홍성지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에서 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

3. 기준시점

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 11월 06일로 하였음.

4. 감정평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론에 의함.

5. 실지조사 실시기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.11.03. ~ 2025.11.06. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방법

(1) 원가법

원가법이라 함은 비용성의 원리를 따르는 평가방식으로서 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 방법을 말한다. 이 방법에 의해 산정된 가액을 적산가액이라 함함.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 함함.

(3) 수익환원법

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 함함.

나. 관련규정의 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

제20조(자동차 등의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 항공기를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.
- ⑤ 감정평가업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 실무기준

- 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 제69조에 따른 [별표 4]를 적용하는 것을 원칙으로 한다.
- ⑤ 선박으로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 감정평가할 수 있다.

다. 평가방법의 결정

본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 의거하여 선형 및 규격, 용재, 현상, 용량, 구조 및 유사선박의 선체 신조단가 등을 고려하여 선체, 기관, 의장별로 구분하여 원가법으로 평가하되, 선박의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등으로 원가법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 “주된 방법에 대한 합리성 검토”는 생략하였으며, 유사 선박의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 참고사항

- 본건 선박은 기준시점 현재 장기간 정박된 상태로서, 운행상태를 확인할 수 없는 바, 귀 제시목록, 어선원부 및 외부 관찰 및 탐문조사 등에 의하여 감정평가하였으니, 경매진행시 정상 운항여부 및 의장품의 작동 여부의 재확인을 요함.
- 본건 의장품목록은 귀 제시목록에 존재하지 않아 현장 실사를 통해 선박에 부착되어 있는 의장품을 기준으로 선체에 포함하여 감정평가 하였으니, 경매진행시 소유 관계 및 일괄경매 여부 등의 재확인을 요함.
- 본건은 주무관청에 문의 결과 귀 제시목록 외의 별도의 어업허가권(연안선망어업, 연안개량안강망어업, 연안조망어업)이 존재하는 것으로 조사되었는 바, 어선 매매 시 어선과 일체로 거래되고 있는 점 등을 고려하여 ‘제시외어업허가권’으로 별도로 감정평가하였으니, 경매진행시 일괄경매 여부 등의 재확인을 요함.
- 본건의 한국해양교통안전공단 어선검사증서 유효기간은 기호 1) : 2021-01-23부터 ~ 2026-01-22까지, 기호 2) : 2020-12-06부터 ~ 2025-12-05까지로 기재되어 있는 바, 경매진행시 참고 바람.
- 본건 기호 1) ‘101장덕호’의 선미 일부가 장기 정박 중 대조기시 조수간만의 차이로 파손되어 수리를 요하는 바, 이를 고려하여 감정평가하였으니, 이해관계인 등은 경매진행시 현장실사 등을 통하여 재확인 하시기 바람.

※ 별첨 ‘사진용지’ 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 현황

기호	선박명칭	선박번호	선질	총톤수 (G/T)	기관종류, 마력	진수년월일
1	동력선 101장덕호	0602011-6461306	FRP	9.77	선박용디젤기관 587 마력	2006.01.20
2	동력선 103장덕호	0512004-6461306	FRP	9.77	선박용디젤기관 253 마력	2005.12.05

III. 감정평가액 산출근거

1. 선체의 평가

가. 재조달원가의 결정

(1) 건조원가

(출처: 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집, 2023년)

선 종	구 분	선 질	건조원가	비 고
연안허가 어선	1톤 미만	FRP	1,400만원	선주옵선제외
	1톤 ~ 3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
	3톤 ~ 9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
	9.77톤 ~ 20톤급		26,00만원 ~ 55,000만원	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 업종에 따른 가중치

구 분	선 질	건조원가	비 고
채낚기	FRP	기준 대비 20 ~ 30 % 상향	구체적 옵션에 따라 차등 적용
자망		기준금액과 유사	
안강망		기준금액과 유사	
통발		기준 대비 20 ~ 30 % 상향	

(3) 재조달원가의 결정

상기 건조원가를 기준으로 물가상승률 및 선박의 선형과 규모, 성능 등을 종합 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	종 류	총톤수 (G/T)	선체제질	경제적 내용연수	재조달원가 (원/GT)	비고
1	어선(연안선망어업)	9.77	FRP	20	36,000,000	-
2	어선(부속선)	9.77	FRP	20	27,000,000	-

나. 선체단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 관찰감가법으로 감가수정을 하되, 감가수정의 방법은 정률법을 적용하여 평가하였음.

기호	종 류	재조달원가 (원/GT)	내용 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	선체단가 (원/GT)	비고
1	어선(연안선망어업)	37,000,000	20	09	0.282 (9/20)	10,430,000	잔가율 10%
2	어선(부속선)	27,000,000	20	10	0.316 (10/20)	8,532,000	잔가율 10%

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 기관의 평가

가. 재조달원가의 결정

(1) 유형별 단가표 (출처: 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집, 2023년)

(단위: 원)

구분			단가(PS 당)
주 기 관	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

(2) 재조달원가의 결정

상기 유형별 단가표를 기준으로 물가상승률 및 선박의 진수일을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	구분	실마력	회전수 (RPM)	경제적 내용연수	재조달원가 (원/PS)	비고
1	선박용디젤	587	1,950	20	180,000	잔가율 10%
2	선박용디젤	253	2,200	20	180,000	잔가율 10%

나. 기관 단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 관찰감가법으로 감가수정을 하되, 감가수정의 방법은 정률법을 적용하여 평가하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/PS)	내용 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	기관단가 (원/PS)	비고
1	선박용디젤	180,000	20	10	0.316 (10/20)	56,800	잔가율 10%
2	선박용디젤	180,000	20	10	0.316 (10/20)	56,800	잔가율 10%

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 의장품의 평가

본건 선박의 의장품의 경우 경제적 가치가 희박하여 선체에 포함하여 평가하였음. 자세한 내역은 선박의장품 감정평가 명세표 참조 바람.

4. 참고 가격 자료

*본건 유사 선박의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

선박종류	진수일자	선질	총톤수 (G/T)	평가액(원)	기준시점	평가목적
동력선 (대명호)	2016.05.09	FRP	9.16	83,757,400	2025.08.11	법원경매
동력선 (금수호)	1997.10.09	FRP	9.77	111,693,560	2025.04.14	법원경매
동력선 (용선호)	2022.06.28	FRP	9.77	193,680,480	2025.07.09	법원경매

*본건 유사 어업허가권의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

선박종류	허가내역	총톤수 (G/T)	평가액(원)	기준시점	평가목적
동력선 (동원호)	근해선망어업	본선 9.77 등선 9.77	650,000,000	2023.02.20	법원경매
동력선 (복성호)	연안선망어업 연안복합어업	본선 9.77 부속선 9.77	650,000,000	2023.04.07	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	수량	단위	적용단가	감정평가액(원)	비 고
1	선체	9.77	G/T	10,430,000	101,901,100	-
	기관	587	HP	56,800	33,341,600	-
	의장품	9	점	-	10,360,000	일부 선체에 포함
소 계					145,602,700	-
2	선체	9.77	G/T	8,532,000	83,357,640	-
	기관	253	HP	56,800	14,370,400	-
	의장품	4	점	-	-	선체에 포함
소 계					97,728,040	-
제시외어업허가권		1	식	-	500,000,000	-
감정평가액(합계)					743,330,740	-

2. 감정평가액 결정의견

본 감정평가액은 관련 제 규정 및 평가사례 등을 고려할 때, 산정한 가치의 합리성이 인정되므로 이를 본건의 감정평가액으로 결정함.

-끝-

선박 감정평가명세표

기호 1)

선박명칭		101장덕호		선박번호		0602011-6461306		선 적 항		서천군 장항항	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액				산 출 근 거			
				단 가		금 액					
선 체		9.77 G/T		10,430,000		101,901,100		37,000,000×0.282(9/20)			
기 관		587 HP		56,800		33,341,600		180,000×0.316(10/20)			
의 장 품		9 점		-		10,360,000		선박의장품 감정평가 명세표 참조			
합 계						₩145,602,700.-					
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선			선 형	-			척 도		
	용 도				총 톤 수	9.77 G/T			길이 :	14.70 M	
	등 급	-			순 톤 수	- N/T			폭 :	4.19 M	
	선 질	FRP			적화톤수	- DWT			높이 :	0.82 M	
	선 창	-			조 선 소	대우조선			비 고		
	객 실	-			건조년월일						
	승무원실	-			진수년월일	2006년 01월 20일					
	조 선 지	전라남도 여수시 돌산읍									
기 관	종 류	선박용디젤 기관			기 통 수	6 CYL			제 작 소		
	실 마 력	587 HP			회 전 수	1,950 RPM			KOMASTU		
	공칭마력	- HP			기 통 경	- m/m			제조일자 및 번호		
	형 식	-			행 정	- m/m			미상		
	속 력	- Knots			보조기계 및 기관의종류와 수량					비 고	
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기			선박의장품 감정평가 명세표 참조						



선박 감정평가명세표

기호 2)

선박명칭		103장덕호		선박번호		0512004-6461306		선 적 항		서천군 장항항	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액				산 출 근 거			
				단 가		금 액					
선 체		9.77 G/T		8,532,000		83,357,640		27,000,000×0.316(10/20)			
기 관		253 HP		56,800		14,370,400		180,000×0.316(10/20)			
의 장 품		4 점		-		-		선박의장품 감정평가 명세표 참조			
합 계						₩97,728,040.-					
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선		선 형	-			척 도			
	용 도	-		총 톤 수	9.77 G/T					길이 :	13.80 M
	등 급	-		순 톤 수	- N/T					폭 :	3.76 M
	선 질	FRP		적화톤수	- DWT					높이 :	1.05 M
	선 창	-		조 선 소	대일조선소			비 고			
	객 실	-		건조년월일	-						
	승무원실	-		진수년월일	2005년 12월 05일						
	조 선 지	전라남도 여수시 돌산읍									
기 관	종 류	선박용디젤 기관		기 통 수	6 CYL			제 작 소			
	실 마 력	253 HP		회 전 수	2,200 RPM			KOMASTU			
	공칭마력	- HP		기 통 경	- m/m			제조일자 및 번호			
	형 식	-		행 정	- m/m			미상			
	속 력	- Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량					비 고		
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기		선박의장품 감정평가 명세표 참조							



선박의장품 감정평가명세표

일련 번호	명칭 구조*규격	* 종류 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	
	(기 호 2)									
1	무선송수신기 (SS-2710A)			SHIN-A			1대	-	-	선체에 포함평가
2	무선전화 (STR-6000B)			삼영전자			1대			
3	선박자동식별시스템 (AIS-50N)			삼영전자			1대			
4	레이더 (BR1000-044)			TOKIMEC			1대			
소 계										₩
합 계									₩10,360,000.-	
이				하			여	백		

어업권감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
(1)	(제시외어업허가권) 어업허가권 사용어선 종류:본선 어선번호: 0602011-6461306 어선명칭: 101장덕호 총톤수: 9.77톤 기관종류: 선박용디젤 마력: 587 선질: FRP 종류: 부속선 어선번호: 0512004-6461306 어선명칭: 103장덕호 총톤수: 9.77톤 기관종류: 선박용디젤 마력: 253 선질: FRP 허가어업 종류: 주어업 허가번호: 서천 연안선망어법 제2024-00029호 어업의 종류: 연안선망어업 조업의 방법: 연안선망어업 조업구역: 충청남도 연안 일원 어업의 시기: 01.01 ~ 12.31 포획.채취물의 종류: 기타 해면어류(포함: 멸치류) 종류: 그외의어업 허가번호: 서천 연안개량안강망어법 제2024-00041호 어업의 종류: 연안안강망어업 조업의 방법: 연안개량안강망어업 조업구역: 충청남도 연안 일원 어업의 시기: 01.01 ~ 12.31 포획.채취물의 종류: 기타 해면어류(포함: 멸치류,새우류)	(1식)	1식	일괄	500,000,000	비준가액

어업권감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
	종류: 그외의어업 허가번호: 서천 연안조망어법 제2024-00092호 어업의 종류: 연안조망어업 조업의 방법: 연안조망어업 조업구역: 충청남도 연안 일원 어업의 시기: 01.01 ~ 12.31 포획.채취물의 종류: 꽃새우 허가기간: 2024.01.01 ~ 2028.12.31					
	합 계				₩500,000,000.-	
	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) : 본건은 2006년 01월 20일에 진수된 9.77톤의 어선으로, 선명은 101장덕호, 선질은 FRP로서, 현상 및 관리상태는 보통임. 기호 2) : 본건은 2005년 12월 05일에 진수된 9.77톤의 어선으로, 선명은 103장덕호, 선질은 FRP로서, 현상 및 관리상태는 보통임.		
(2) 기관의 현황		
기호 1): 선박용디젤기관 587마력 1대가 탑재되어 있으며, 현상 및 관리상태는 보통임. 기호 2): 선박용디젤기관 253마력 1대가 탑재되어 있으며, 현상 및 관리상태는 보통임.		
(3) 의장품의 현황		
기호 1): 본건 선박에 설치된 의장품은 무선송수신기, 무선전화, 앰프, 선박자동식별시스템, 레이더, 어군탐지기, 양망기 등으로서, 현상 및 관리상태 등은 보통임. 기호 2): 본건 선박에 설치된 의장품은 무선송수신기, 무선전화, 선박자동식별시스템, 레이더 등으로서, 현상 및 관리상태 등은 보통임.		
(4) 운항사항		
기호1),2): 공히 장기간 정박 중으로 구체적인 운항사항은 미상임.		
(5) 실사장소		
충청남도 서천군 장항읍 신창리 소재 장항항에 정박 중이며, 동 장소에서 실사하였음.		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(6) 기타 참고사항 - 어선검사증서 유효기간 기호 1): 2021-01-23부터 ~ 2026-01-22까지 , 기호 2): 2020-12-06부터 ~ 2025-12-05까지 임 . - 본건 기호 1) 101장덕호의 선미 일부 부분에 파손되어 수리를 요하는 상태임 . (별첨 '사진용지' 참고 바람.)		

광역위치도

소재지	충청남도 서천군 장항읍 신창리 장항항 인근 해상 [보관장소]
-----	--------------------------------------



위 치 도

소 재 지	충청남도 서천군 장항읍 신창리 장항항 인근 해상 [보관장소]
-------	--------------------------------------



사 진 용 지



본건 전경



기호 1) 어선번호

사 진 용 지



기호 1) 주기관



기호 2) 보조기관

사 진 용 지



기호 1) 보조기관2



기호 1) 의장품

사 진 용 지



기호 1) 양망기



기호 1) 파손부위

사 진 용 지



기호 2) 어선번호



기호 2) 주기관

사 진 용 지



기호 2) 의장품