

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이종화 소유물건(2025타경51803)

의뢰인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

감정서번호 : DM03-251029-79

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

디엠감정평가사사무소

TEL. 041-663-0607

FAX. 041-968-8301

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

감 정 평 가 사

명 노 석

(인)

(인)

감정평가액		팔액원정 (₩800,000,000.-)					
의 례 인		대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진		감정평가목적		법원경매	
제 출 처		대전지방법원 서산지원 경매4계		기 준 가 치		시장가치	
소 유 자 (대상업체명)		이종화 (2025타경51803)		감정평가조건		-	
목록표시 근 거		귀 제시목록 및 어선원부 등		기 준 시 점		조 사 기 간	
기 타 참고사항		-		2025.11.10		2025.11.07 ~2025.11.10	
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	
	선박	1척	선박	1척	-	감정평가 외	
	제시외 어업허가	(1식)	제시외 어업허가	1식	-	800,000,000	
	합 계					₩800,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견							
" 별 지 참 조 "							

"별 지 참 조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 227-1번지 앞(마도섬 내)에 보관중인 선박(동력선 제2023명성호)으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 감정평가하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 11월 10일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 11월 07일 ~ 2025년 11월 10일이며, 대상물건에 대한 현황을 확인하고 제반 가치형성요인자료를 수집하고 분석하였음.

6. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

가. 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 적용

본건 선체, 기관 및 의장품 등은 후첨 "사진용지"와 같이 대부분이 화재로 소실되는 등 별도의 경제적 가치가 희박하다고 판단되어, 감정평가 제외하였으며, 본건 어업허가권은 시중거래시세 및 유사선박의 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 규격 및 형식 등의 내역은 귀 제시목록 및 어선원부등에 의거하였음.
- (2) 본건은 충청남도 태안군 근흥면 신진도리 227-1번지 앞(마도섬 내)에 보관중이며, 동소에서 실사하였음. 다만, 본건 선박은 후첨 "사진용지"와 같이 화재로 소실되어, 어선번호등의 확인이 매우 곤란한 바, 대상물건의 동일성여부는 선박감수보존업체(주식회사 와이제이마린)를 통하여 확인하였으며, 귀 경매 진행시 재확인 바람.
- (3) 어업허가권은 별도의 경제적 가치를 지니고 있는 권리이나 통상 선박(어선) 매매시 거래가액에 포함되어 일체로 거래되는 것이 통상적이며, 수산업법 제45조 제1항의 규정 등을 고려하여 어업허가권을 제시외물건(ㄱ)으로 별도 감정평가하였으니, 귀 경매 진행시 일괄경매 여부를 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

선박	기호	종류와 명칭	어선번호	선질 및 톤수	추진기관	진수년월일	비고
	1	동력선 제2023명성호	9508023 - 6497105	FRP 32톤	디젤기관 600PS 1대	1995.07.15	경제적가치 희박 (화재로 소실)

어업허가권	기호	허가번호	어법의 종류	조업구역	어업의 시기	포획·채취물의 종류	허가기간
ㄱ		전남 근해통발어업 제2023-00026호	근해통발어업 (주어업)	전국 근해	01.01~12.31	수산동물	2023.03.21. ~ 2027.12.31
		전남 근해채낚기어업 제2023-00084호	근해채낚기어업 (그외의 어업)	전국 근해	01.01~12.31	수산동물	
		전남 근해붕수망어업 제2023-00007호	근해붕수망어업 (그외의 어업)	전국 근해	01.01~12.31	수산동물	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 어업허가권의 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	허가권의 종류	총톤수(G/T)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
#1	근해채낚기어업 근해자망어업 근해연승어업	29	800,000,000	2022.06.15	경매
#2	근해채낚기어업 근해봉수망어업	41	1,000,000,000	2023.02.20	경매
#3	근해채낚기어업	29	750,000,000	2023.05.02	경매
#4	근해채낚기어업 근해연승어업	45	1,000,000,000	2024.03.02	경매
#5	근해채낚기어업 근해문어단지어업	32	700,000,000	2024.11.22	경매

2. 방매가격수준

[출처: 어선거래시스템]

허가권의 종류	총톤수(G/T)	방매가격(원)	비고
근해채낚기어업, 근해통발어업, 근해자망어업 등	26 ~ 39	900,000,000 ~ 1,650,000,000	선박 포함

3. 어업허가권 평가액의 결정

기호	구분	수량	평가액(원)	비고
ㄱ	근해통발어업, 근해채낚기어업, 근해봉수망어업	1식	800,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
선박	-	경제적가치 희박
제시외 어업허가	800,000,000	감정평가명세표 참조
합 계	800,000,000	

2. 결정의견

본건 선박의 선형, 규격, 구조, 형식 및 재질 등을 종합적으로 참작하여 선체·기관·의장별로 구분하여 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태, 수리여부 및 기능적·경제적 효용성 및 어업허가 내역 등을 고려하여 적정하게 평가하였음.

선박 감정평가명세표

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		
1	선박의 종류 : 동력선 선박의 명칭 : 제2023명성호 어선번호 : 9508023-6497105 선적항 : 근흥면 안흥외항		현대FRP조선소				1995.07.15				
	[선체] 선질 : FRP 총톤수 : 32.00톤 길이 : 21.50m 너비 : 4.84m 깊이 : 1.94m						32.00톤	-	-		감정평가 외 '경제적가치 희박'
	[기관] 종류 : 디젤 대수 : 600마력 1대						1대				
	[의장품] -						1식				
소 계										₩	

선박 감정평가명세표

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	
ㄱ	[제시외 어업허가] ① 주어업 허가번호 : 전남 근해통발어업 제2023-00026호 어업의 종류 : 근해통발어업 조업구역 : 전국 근해 어업의 시기 : 01.01~12.31 포획채취물의 종류 : 수산동물 ② 그외의 어업 허가번호 : 전남 근해채낚기어업 제2023-00084호 어업의 종류 : 근해채낚기어업 조업구역 : 전국 근해 어업의 시기 : 01.01~12.31 포획채취물의 종류 : 수산동물 ③ 그외의 어업 허가번호 : 전남 근해붕수망어업 제2023-00007호 어업의 종류 : 근해붕수망어업 조업구역 : 전국 근해 어업의 시기 : 01.01~12.31 포획채취물의 종류 : 수산동물				1식	-	800,000,000			
소 계									₩800,000,000	
합 계									₩800,000,000.-	
			이			하	여	백		

선박 감정평가요항표

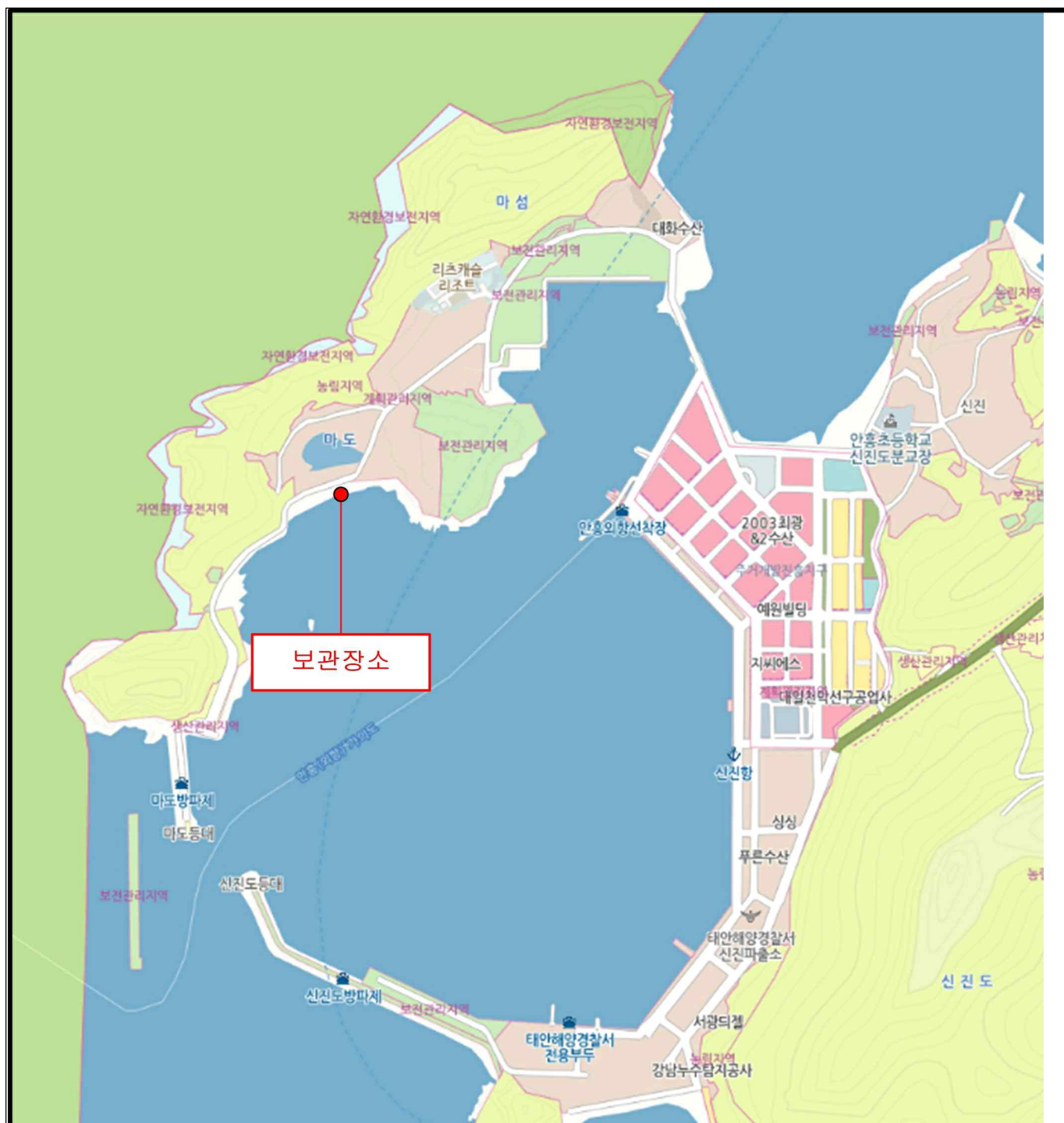
(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(1) 선체의현황 본건은 1995년 07월 15일 진수된 동력선 제2023명성호(FRP, 32.00톤)으로서, 기준시점 현재 화재로 대부분 소실되었음. (2) 기관의 현황 어선원부상 디젤기관 600마력 1대이나, 기준시점 현재 화재로 소실되었음. (3) 의장품의현황 - (4) 운항사항 본건은 기준시점현재 화재로 대부분 소실되었음. (5) 실사장소 청남도 태안군 근흥면 신진도리 227-1번지 앞(마도섬 내)에 보관중이며, 동소에서 실사하였음. (6) 기타 참고사항 유효한 어업허가(근해통발어업, 근해채낚기어업, 근해붕수망어업)를 보유중임.		

광역위치도



소재지

충청남도 태안군 근흥면 신진도리 227-1번지 앞(마도섬 내) [보관장소]



사 진 용 지



본건 우측 전면



본건 좌측 전면

사 진 용 지



본건 좌측면



본건 좌측 후면

사 진 용 지



본건 우측 후면