

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 J202509-C008호
건 명	박정윤 소유물건 (2025타경 21239)

본 보고서는 국토교통부령 「감정평가에 관한 규칙」 제27조에 해당하는 부동산에 대한 조언·정보제공을 목적으로 하는 용역보고서입니다.
본 보고서는 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인이 사용 할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대한 책임을 지지 아니합니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

전라북도 전주시 완산구 팔달로 163(경원동1가)IBK기업은행전주지점3층)

TEL: (063)273-1111

FAX: (063)273-2111

(선박)감정평가표

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

감정평가사 하동수

(인)

(주)제일감정평가법인 전북지사장 하 동 수 (서명 또는 인)

감정평가액	구억칠천팔백구십칠만이천육백원(₩978,972,600.-)					
평가의뢰인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 김한		감정평가 목적		경매	
			제 출 처		경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	박정윤 (2025타경 21239)		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2026. 03. 31		2025. 09. 12~ 2026. 03. 31	2026. 03. 31
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	1척	선박	1척	-	228,972,600
	어업권	1식	어업권	1식	-	750,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩978,972,600.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

대상물건은 전북특별자치도 군산시 해망동 소재 “군산수산물종합센터” 앞 해상에 정박중인 선박(동력선 제 99영광호) 으로서, 전주지방법원 군산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

어선의 명칭	제99영광호	어선번호	0507003 -6497208	선적항	대천항
어선의 종류	동력선	어업의 종류	어선 (근해연승어업)	선질	FRP
총톤수	29톤	진수일	2005.07.15	선박길이	21.08미터
추진기관	선박용디젤 기관 829PS×1대	조선자	현진조선소	추진기	나신일체식 추진기 1기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 31일 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 12일 ~ 2026년 03월 31일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 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.

7. 기타 참고사항

- ① 대상 선박은 전북특별자치도 군산시 해망동 소재 “군산수산물종합센터” 앞 해상에서 실사하였으며, 대상 선박의 종류와 명칭, 모델명, 수량 등 세부내역은 귀 제시목록에 의함.
- ② 대상물건 선박은 기준시점 현재, 운항 중단된 상태로서 선박의 현상 및 관리상태, 외관 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 정상가동 여부 등은 재확인이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 대상물건은 선박으로서, 조타기 및 보조기관, 의장품, 전기시설, 구조물 등은 선박의 기본시설로 선체 등 에 포함 평가함.

④ 대상 선박은 평가시점 현재 어업허가대장상 제99영광호(0507003-6497208, 29톤)의 동력선으로써, “근해어업, 연안어업.구획어업” 허가를 보유중이나, 경매 진행시 확인이 요망됨.

종류	허가번호	어업의 종류	조업구역 어법의시기	포획.채취물의 종류
주 어업	충남 근해자망어업 제2023-00044호	근해자망어업	전국근해 01.01~12.31	수산동물
그 외의 어업	충남 근해연승어업 제2023-00020호	근해연승어업	전국근해 01.01~12.31	수산동물

⑤ 대상물건 선박에 대한 어업 허가권은 <수산업법 제45조 제1항>에 따라 어업허가를 받은 어선. 어구 또는 시설물을 그 어업허가를 받는 자로부터 상속받거나 매입 (「민사집행법」에 따른 경매포함)한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다고 규정하고 있고, 어업허가권은 선박 매매 시 거래가액에 포함하여 어업의 규모, 종류, 시기 및 어장 상황 등을 참작하여 거래당사자간의 협의에 따라 결정되는것이 일반적이며, 객관적인 거래사례의 포착에 한계가 있으므로 유사어종 규모의 선박을 기준으로 탐문조사, 경매 낙찰가 등을 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제20조(자동차 등의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艙裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 선박은 「동 규칙」 제20조 제3항에 의해 선체·기관·의장별로 구분하여 원가법을 주된 방법으로 하나, 대상 선박의 의장품은 기관과 용도상 불가분의 관계에 있는 바 의장을 기관에 포함하여 평가하였으며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 선박 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

(1) 신조 단가

- 선체부분 건조원가[연안허가 어선]

구분	선종명	건조원가	비고
1톤 미만	F.R,P	1,400만원	선주 옵션 제외
1톤 ~ 3톤급		1,400~4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,800~26,000만원	
9.77 ~ 20톤급		26,000~55,000만원	

- 기관의 유형별 PS 단가

구분		단가(PS 당)	
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, 고속	169,000 ~ 250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 내용연수표

용도	선종명	내용연수	감가상각방법	감가율	잔존가치율
어선	강선	25년	정률법	0.0879	10%
	경금속선	16년	정률법	0.134	10%
	합성수지선 (F.R,P)	15년	정률법	0.152	10%
	목선	12년	정률법	0.075	10%

※출처 : 2023 선박감정평가자료집(2023.01 기준)

선질별	내용연수(년)	잔존가치율
강선	25	10%
합성수지선 (F.R,P)	20	10%
목선	15	10%

※출처 : 수산업법 시행령 제55조 별표10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 재조달원가 및 내용연수 결정

대상 선박과 유사한 선종 · 구조의 신조 단가를 참작하되, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분	구조	경제적 내용연수	재조달원가
선체	F.R.P	20	30,000,000
기관	디젤엔진	20	200,000

2. 선박단가 산출 및 결정

일련 번호	명칭 및 규격	구분	재조달원가	경제적 내용연수	실제 경과연수	잔존 내용연수	잔존 가치율	적용단가	비고
1	동력선 제99호 영광호	선체	30,000,000	20	20	5	0.178(5/20) 잔가율(선체 20%)	5,340,000	관찰감가 (의장품포함)
		기관	200,000	20	7	13	0.447(13/20) 잔가율(기관 10%)	89,400	보조기관 포함

3. 선박 감정평가액

일련 번호	구분	적용	규격 및 용량	감정평가액	비 고
1	선체	5,340,000	29G/T	154,860,000	의장품포함
	기관	89,400	829/PS	74,112,600	보조기관 포함
합 계				₩228,972,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 그 밖의 사항

1. 동종 유사 선박의 거래 호가수준

종류	연식	거래가격 및 호가수준
3.87톤	2015년식	120,000,000 ~ 160,000,000
16톤 어선	2017년식	230,000,000 ~ 270,000,000

2. 평가사례

명칭	종류 및 용도	선질	총톤수	기관	평가 목적	기준시점	제조달원가
2023현진호	동력선 (근행통발어업 외)	FRP	21G/T	748PS×1기	경매	2026.02.04	선체: 42,000,000 기관: 200,000
제500동진호	동력선 (어선)	FRP	29G/T	608HP×1기	경매	2024.08.13	선체: 22,000,000 기관: 250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
선 박	228,972,600	평가명세표 참 조
어업권	750,000,000	
합 계	₩978,972,600	

2. 결정의견

상기의 사례 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법 및 관찰감가에 의한 선박가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

선박평가명세서

[기준시점 : 2026-03-31]

선박 명칭		제99영광호		선박번호		0507003-6497206		선 적 항		대천항	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 금 액				산 출 근 거			
				단 가		금 액					
선 체		29 G/T		5,340,000		154,860,000		30,000,000 × 0.178(5/20)-관찰감가			
기 관		829 PS		89,400		74,112,600		200,000 × 0.447(13/20)			
의 장 품		3 점		-		-		선체에 포함평가			
보조기관		2 점		-		-		기관에 포함평가			
합 계						₩228,972,600		잔가율 (선체: 20%, 기관: 10%)			
선박의 내용											
선 											

[기준시점 : 2026-03-31]

기호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제조년월일	수량	평 가 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	보조기관 디젤 95PS × 1800rpm	기성마린 KMPG95 171200 2017.12	1	-	-	주기관에 포함평가
2	보조기관 디젤 95PS × 1800rpm	기성마린 KMPG95 190502 2019.05	1	-	-	주기관에 포함평가
3	네비게이션 Model: MSC-200	MESCO	1	-	-	선체에 포함평가
4	VHF 송수신기 Model: STR-6000B	SAM YUNG	1	-	-	선체에 포함평가
5	SSB무선송수신기 Model: HSD-3050	해양전자 장비(주)	1	-	-	선체에 포함평가
합 계						
		이 하	여 백			

선박감정평가요항표

1. 선체의 현황	3. 의장품의 현황	5. 실사장소
2. 기관의 현황	4. 운항사항	6. 기타참고사항
1. 선체의 현황 대상 선박은 2005년 07월 15일에 진수된 29톤 FRP 동력선 「제99영광호」로서, 현상 및 관리상태는 보통임. 2. 기관의 현황 대상 선박의 주기관은 선박국적증서상 '선박용디젤기관 829마력 1대'임. 3. 의장품의 현황 선박 운항에 필요한 제반 선박 기본의장품, 유압설비 ,냉동설비 등이 구비되어 있음. 4. 운항사항 기준시점 현재 전북특별자치도 군산시 해망동 소재 '군산수산물종합센터' 앞 해상에 정박중임. 5. 실사장소 기준시점 현재 전북특별자치도 군산시 해망동 소재 '군산수산물종합센터' 앞 해상에서 실사하였음. 6. 기타 참고사항 대상 선박의 어업허가내역 * 주어업 - 충남근행자망어업 제2023-00044호 * 그외의 어업- 충남 근해연승어업 제2023-00020호		

사 진 용 지

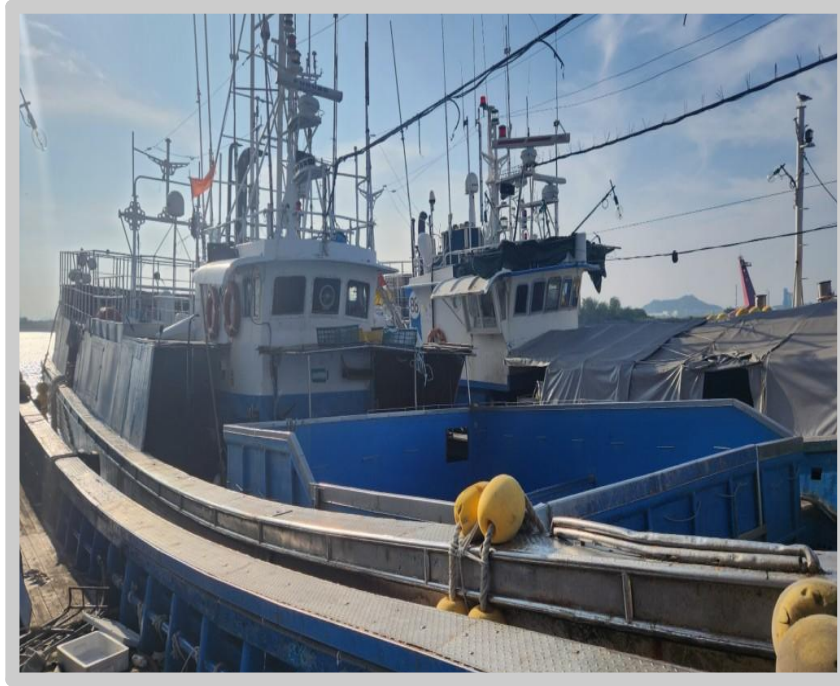


【 대상선박전경 】

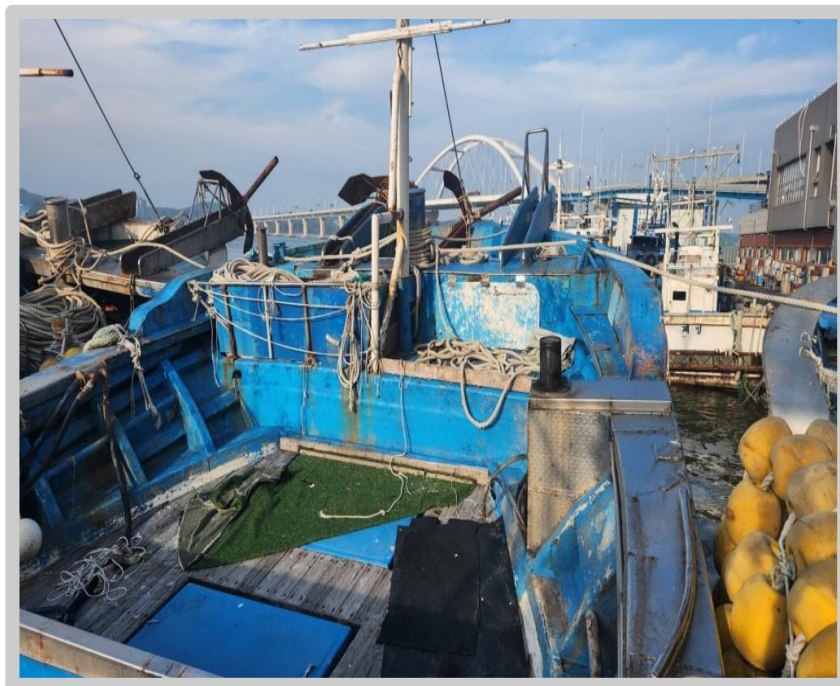


【 대상선박전경 】

사 진 용 지



【 대상선박전경 】



【 대상선박전경 】

사 진 용 지



【 대상선박전경 】



【 대상선박전경 】

사 진 용 지



【 대상선박전경 】



【 대상선박전경 】

사 진 용 지



【 대상선박전경 】



【 대상선박전경 】

사 진 용 지



【 보조기관 부분 】



【 의장품 부분 】