

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 방나경(개명전: 방서현)
소유물건(2025타경1056)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원
판사 탁상진

감정평가서번호: D042512-2-014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

동인감정평가법인(주) 경남지사

(선박)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사 (인) 손 정 이						
동인감정평가법인(주) 경남지사 지사장 손정이 (서명또는인)						
감정평가액	일십억육백육십오만칠천원정(₩1,006,657,000.-)					
의 회 인	창원지방법원 진주지원 판사 탁상진		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	경매6계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	방나경(개명전:방서현) (2025타경 1056)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025. 12. 22	2025. 12. 22	2025. 12. 22	
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	-	406,657,000
	어업허가	1식	어업허가	1식	-	600,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,006,657,000
심 사 확 인	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) 김 철 태					

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	선박의 종류와 명칭: 동력선 제306대양호 선적항: 경상남도 사천시 선질: 에프.알.피 총톤수: 29톤 기관의 종류와 수: 디젤기관 1대 추진기의 종류와 수: 나선일체식추진기 1대 진수년월일: 2002년 11월 7일 (1) 선체 총 톤 수: 29톤 선체재질: FRP (2) 주기관 주기관의 종류와 수: 선박용 디젤기관 608마력 1대 (2-1) 보조기관(발전기 포함) ① 보조기관의 종류와 수: 디젤기관 170마력 1대 ② 보조기관의 종류와 수: 디젤기관 170마력 1대 (3) 의장품 ① 조타기 Hyd' ② SSB Transceiver SS-150 ③ VHF-Transceiver GX600DM	한성조선소 2002.11.07 CUMMINS 미상 두산인프라코어 2014.03.20 두산인프라코어 2014.03.26 미상 신아 미상 GME 미상	29톤 608 마력 170 마력 170 마력 1식 1점 1점	11,400,000 75,000 42,000 42,000 -	330,600,000 45,600,000 7,140,000 7,140,000 선체에 포함 평가 16,177,000	30,000,000 x 0.381(10/25) 관찰감가 240,000 x 0.316(10/20) 관찰감가 150,000 x 0.282(9/20) 150,000 x 0.282(9/20)

선박 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	④ MF/HF디지털 송수신 단말기 STE-530A	삼영 2021.11	1점			
	⑤ SSB Transceiver ST-2700 27MHz	삼영 미상	1점			
	⑥ SSB Transceiver SS-150N	신아 2016.10	1점			
	⑦ GPS Plotter PLOVIS-13P	삼영 2023.05	1점			
	⑧ GPS Plotter NAVIS 5100A	삼영 미상	1점			
	⑨ Radar FR-8062 S/N 0482	FURUNO 미상	1점			
	⑩ 어탐기 M121	NORTHSTAR 미상	1점			
	⑪ 자동조타기 SAS-7	삼영 미상	1점			
	⑫ AIS AIS-50A	삼영 미상	1점			
	⑬ 해상용 네비게이션 GMT EYENAVI3.0	(주)지앤티 2017.05	1점			
	⑭ 위성전화기 THURAYA	미상	1점			
	⑮ 양승기 Hyd' 3단	-	2식			
	합 계				₩406,657,000.-	
	이	하	여	백		

어업허가 감정평가명세표

일련 번호	명칭 (종류) 구조.규격.형식.용량	제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감정평가액		비고
				단가	금액	
1	[어업허가] 어업의 종류: 근해연승어업 허가번호: 경남 근해연승어업 제2023-00049호 허가기간: 2023.01.01 ~ 2027.12.31 조업구역: 전국 근해 조업의 시기: 01.01~12.31	-	1식	-	600,000,000	비준가액
합계					₩600,000,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 동금동 579-5번지 인근 해상에 정박중인 선박(동력선 제306대양호)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.22 일로 하였습니다.

5. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025.12.22 일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다.)으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토하여 결정함이 원칙입니다.

1) 감정평가방식

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

2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘적산가액’이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, ‘비준가액’이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 결정

- (1) 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 의거 구조, 규격, 선종, 선형, 선질, 총톤수, 기관의 종류 및 용량 등을 종합 참작하여 선체, 기관, 의장품별로 구분하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 감가수정은 내용년수를 표준으로한 정률법과 현상 및 관리상태, 수리의 정도 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였으며, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- (2) 어업허가에 대한 평가는 수익자료의 수집이 어려운 바, 수익환원법의 적용이 곤란하여 어업의 종류, 조업방법, 조업구역 등이 비슷한 어업허가 거래사례를 기준으로 한, 거래사례비교법으로 평가하되, 유사 경매 낙찰 사례, 인근 선박중개사무소에서 조사된 사항 및 선박중개사이트의 어업허가 호가 등을 종합 참작하여 평가 하되, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 거래사례비교법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

7. 기타 참고사항

- 가. 본건 선박의 운항 및 조업에 필요한 의장품은 별도 목록이 제시되지 않아 현장 조사시 목록 등을 개략적으로 작성하여 평가하되, 목록 일부(기호①) 및 목록에 포함되지 않은 의장품 등은 선체 및 기관에 포함하여 평가하였으니, 이점 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 선박의 의뢰 목록상에는 어업허가에 대한 제시가 없으나, 경남도청 해양수산과에 문의한 결과 본 선박은 수산업법에 따른 어업허가(근해연승어업)를 득한 것으로 조사되고, 수산업법 제 45조 제1항에 따르면 어업허가를 받은 어선·어구 또는 시설물을 그 어업허가를 받은 자로부터 상속 받거나 매입(「민사집행법」 따른 경매나 그밖에 이에 준하는 절차에 따라 매입하는 경우를 포함한다.)한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다고 규정하고 있고, 통상 어선과 어업허가가 일체로 거래되나, 어선 또는 어업허가만의 거래 또한 이루어지고 있는 점 등을 고려하여 별도로 감정평가하되, 어업허가에 대하여는 경남도청 해양수산과에서 파악된 내용을 기준으로 유사 경매 낙찰사례, 시중 거래시세 및 호가수준 등을 종합참작하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 해당 기관에 어업허가에 대한 세부내용 및 정상적인 지위승계 여부, 권리 지속여부와 일괄경매 여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.
- 다. 본건 선박에 거치 및 설치되어 있는 기관 및 의장품 등의 정상작동 여부는 확인이 곤란하여, 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 응찰시 이점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

(어선원부 등 기준)

기호	선박의 종류와 명칭	선체재질	기관의 종류와 수	조선지/조선자	진수년월일
	어선번호	총톤수	추진기 종류와 수		
1	동력선 제306대양호	FRP	선박용 디젤기관 608마력 1대	전라남도 목포시 /한성조선소	2002. 11. 07
	0211007-6497201	29	나선일체식 추진기 1기		

2. 선체의 평가

가. 재조달원가의 결정

기호	구분	총톤수 (G/T)	선체재질	용도	내용연수	재조달원가 (원/G/T)	비고
1	선체	29	FRP	어선	25	30,000,000	-

나. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	재조달원가 (원/G/T)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔가율	산출단가 (원/G/T)	비고
1	30,000,000	25	23	10 (관찰감가)	0.381	11,400,000	최종 잔가율 (20%)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기관의 평가

가. 재조달원가의 결정

기호	구분	기관의 종류 · 마력(PS) 및 수	내용년수	재조달원가 (원/PS)	비고
1	주기관	선박용 디젤기관 608마력 1대	20	150,000	-
	보조기관	디젤기관 170마력 2대	20	150,000	발전기 포함

나. 감가수정 및 적용단가 결정

기호	구분	재조달원가 (원/PS)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔가율	산출단가 (원/PS)	비고
1	주기관	240,000	20	-	10 (관찰감가)	0.316	75,000	최종 잔가율 (10%)
	보조기관	150,000	20	11	9	0.282	42,000	

* 현상 및 관리상태, 수리의 정도 등을 고려하여 잔존년수를 적어 조정하였습니다.

4. 의장품의 평가

본건 선박 내에 설치되어 있는 의장품은 ‘선박 감정평가명세표’를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 어업허가의 평가

가. 어업허가 개요

종류	허가번호	어업의 종류	조업의 방법 및 어구 명칭	조업구역 어업의 시기	포획, 채취물의 종류	허가기간
주어업	경남 근해연승어업 제2023-00049호	근해연승어업	근해연승어업	전국 근해 01.01~12.31	수산동물	2023.01.01 ~ 2027.12.31

나. 어업허가 가격 결정

어선의 명칭	톤수	허가번호	평가금액
제306대양호	29	경남 근해연승어업 제2023-00049호	600,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액

번호	구분		규격 (톤,마력,수량)	단가	감정평가액	비고
1	선체		29G/T	11,400,000	330,600,000	-
	기관	주기관	608PS	-	59,880,000	-
		보조기관	340PS			
	의장품		3식	-	16,177,000	-
			13점			
	어업허가		1식	-	600,000,000	-
감정평가액(합계)					1,006,657,000	-

2. 결정의견

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(1) 선체의 현황 본건 선박(동력선 제306대양호)은 2002.11.07일에 진수된 29톤급 FRP 어선(근해연승어업)이며, 선체의 관리상태는 진수일 대비 양호한 편입니다. (2) 기관의 현황 본건 선박에 거치된 주기관은 CUMMINS에서 제작한 608마력 디젤엔진이며, 기관의 외형상 현상 및 관리상태는 보통시되나, 정상 작동 여부는 불확실한 상태입니다. (3) 의장품의 현황 본건 선박에 설치된 의장품은 운항 및 어로작업에 필요한 기기 등으로서, 외형상 현상 및 관리상태는 보통시되나, 정상 작동여부는 불확실한 상태입니다. (4) 운항사항 본건 선박은 근해연승어업을 하는 어선으로서, 조업구역은 전국 근해이고, 선적항은 사천시 삼천포항(대방항)이며, 구체적인 운항사항은 미상입니다. (5) 실사장소 본건 선박은 경상남도 사천시 동금동 579-5번지 인근 해상에 정박중이며, 동소에서 선박에 부착된 어선번호표지판 및 관계인의 탐문 등으로 대상물건을 실사하였습니다.		

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황 (4) 운항사항	(2) 기관의 현황 (5) 실사장소	(3) 의장품의 현황 (6) 기타 참고사항
(6) 기타 참고사항 본건 의뢰목록상 어업허가에 대한 제시가 없으나, 본건 선박의 경우 어업허가를 득한 후 정상적으로 유지중인 것으로 탐문조사되는바, 별도의 목록으로 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 어업허가의 정상적인 지위승계 여부 및 일괄경매 여부 등을 재확인 하시기 바랍니다.		

위 치 도



소재지	경상남도 사천시 동금동 579-5번지 인근
-----	-------------------------









