

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이재근 소유물건(2025타경2052)

의뢰인: 제주지방법원 사법보좌관 양재혁

감정평가서번호: skyS26012201



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.

스카이감정평가사사무소

(선박)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 지 연

감정평가액	이억삼백오십사만팔천원정 (₩203,548,000.-)					
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 양재혁		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	제주지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재근 (2025타경2052)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.02.02	2026.01.26 ~ 2026.02.02	2026.02.02	
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	-	203,548,000
		이	하	여	백	
합 계					₩203,548,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

선박 감정평가명세표

2025타경2052

선박명칭	동력선 백두호		선박번호	1601001-6461309		선 적 항	제주시 한림읍	
구 분	적재용량 및 수량	평 가 액		산 출 근 거				
		단 가	금 액					
선 체	3.48 G/T	12,450,000	43,326,000	26,000,000 × 0.479(17/25) 관찰감가				
기 관	320 HP	101,000	32,320,000	180,000 × 0.562(15/20)				
의 장 품	13 점	-	127,902,000	선박의장품 감정평가 명세표 참조				
합 계			₩203,548,000.-					
선 박 의 내 용								
선 체	종 류	동력선		선 형	-		척 도	
	용 도	연안복합어업 외		총 톤 수	3.48	G/T	길이 :	10 M
	등 급	-		순 톤 수	-	N/T	폭 :	3.1 M
	선 질	FRP		적화톤수	-	DWT	높이 :	0.61 M
체	선 창	-		조 선 소	대신조선소		비 고	
	객 실	-		건조년월일	-		유압조타기 및 유압펌프 일체 포함	
	승무원실	-		진수년월일	2015.12.23.			
	조 선 지	-						
기 관	종 류	DIESEL ENGINE		기 통 수	6	CYL	제 작 소	
	실 마 력	320	HP	회 전 수	2000	RPM	두산인프라코어(주)	
	공칭마력	-	HP	기 통 경	123	m/m	제조일자 및 번호	
	형 식	4 C.S.A(MD196Ti)		행 정	155	m/m	2020.03.19.(#DL11MWM01 079450)	
관	속 력	- Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량			비 고	
	추진기의 종 류 및 수량	나선일체식 추진기 1기 (감속기포함)		선박의장품 감정평가 명세표 참조			-	

선박의장품 감정평가명세표

2025타경2052

Page : 1

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	선박자동식별장치 SI-70A #20D2696 기타부대시설 일체 포함	삼영이엔씨(주) 2020.04	1식	1,160,000	1,160,000	2,500,000 x 0.464(10/15)
2	어군탐지기 CVS-128 #12804614 기타부대시설 일체 포함	KODEN 미상	1식	1,590,000	1,590,000	4,000,000 x 0.398(9/15) 관찰감가
3	무전기 STR-6000B #5A06739 기타부대시설 일체 포함	삼영이엔씨(주) 2015.10	1식	322,000	322,000	1,500,000 x 0.215(5/15)
4	무전기 ST-2700 #2102025 기타부대시설 일체 포함	삼영이엔씨(주) 2012.01	1식	136,000	136,000	1,000,000 x 0.136(2/15)
5	해상용네비게이션(V-PASS) GMT EYENAVI #DP13000130 기타 부대시설 일체 포함	(주)지엠티 2013.08	1식	189,000	189,000	1,200,000 x 0.158(3/15)
6	자동조타기 SAS-7 기타 부대시설 일체 포함	SAMYUNG ENC 미상	1식	645,000	645,000	3,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
7	양망기(자망) 유압식 펌프 및 기타부대시설 일체포함	국산 미상	1식	3,060,000	3,060,000	9,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
8	로라 유압식 펌프 및 기타부대시설 일체포함	국산 미상	1식	1,700,000	1,700,000	5,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
9	PLOVIS-13P GPS PLOTTER #24A2338 기타부대시설 일체 포함	삼영이엔씨(주) 2024.01	1식	2,830,000	2,830,000	3,300,000 x 0.858(14/15)

선박의장품 감정평가명세표

2025타경2052

Page : 2

일련 번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 번호 작 일	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
					단 가	금 액	
10	모니터(KD133) 나이트비전카메라, 케이블, 전원안정기 기타부대시설 일체 포함	금호마린 2025.3.		1식	1,710,000	1,710,000	2,000,000 x 0.858(14/15)
11	모니터	미상		1식	50,000	50,000	비준가액
12	어선용 집어등(LED) LED등 20EA 기타부대시설 일체 포함	미상		1식	3,150,000	3,150,000	5,000,000 x 0.631(12/15) 관찰감가
13	어업허가 -어업허가내역 어선번호: 1601001-6461309 어선명칭: 백두호 어업의 종류: 연안복합어업 허가번호: 제주 연안복합어업 제2024-00076호. 제주 연안자망어업 제2024-00021호. 허가기간: 2024.01.01~.2028.12.31.	-		1식	111,360,000	111,360,000	어업권
합		계				₩127,902,000.-	
	이	하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 제주특별자치도 제주시 한림읍 한림리 소재 '한림항' 내에 정박 중인 '3.48 G/T급 어선(연안 복합어업 및 연안자망어업), 진수년월: 2015년 12월 23일, 어선번호: 1601001-6461309, 백두호)에 대한 제주지방법원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사 및 가격조사는 2026년 1월 26일부터 2026년 2월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 감정평가의 방법

가. 본건 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 (자동차 등의 감정평가)

③ 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용해야함.

「감정평가 실무기준」 630(의제부동산) 3.3 선박의 감정평가방법

- ① 선박을 감정평가할 때에는 선체·기관·의장별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 함.
- ② 선박을 감정평가할 때에는 선체는 총 톤수, 기관은 엔진 출력을 기준으로 감정평가하는 것을 원칙으로함.
- ③ 선박의 감가수정은 선체·기관·의장별로 정률법을 적용한다. 다만, 필요하다고 인정되는 경우 사용정도·관리 상태·수리여부 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있음.
- ④ 제3항에 따라 감가수정을 하는 경우 「수산업법」 시행령 제69조에 따른 [별표 4]를 적용하는 것을 원칙으로 함.
- ⑤ 선박으로서 효용가치가 없는 것은 해체처분가격으로 평가할 수 있음.

「감정평가에 관한 규칙」 제23조(무형자산의 감정평가)

② 감정평가업자는 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 하며 이 경우 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속 기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니함.

「감정평가 실무기준」 640(권리) 2.3 어업권의 감정평가방법

- ① 어업권을 감정평가할 때에는 수익환원법을 적용하여야 함.
- ② 제1항에도 불구하고 수익환원법으로 감정평가하는 것이 곤란하거나 적절하지 아니한 경우에는 거래사례 비교법으로 감정평가할 수 있음.

나. 위 규정에 따라, 본건 선박은 선체 기관 및 의장품별로 구분하여, 감정평가하였으며 구조·용재·규모·선형·형식 및 용량 등 및 동종 유사물건의 시중시세 등을 종합적으로 고려한 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

규칙」 제12조 제2항 단서에 의거하여 대상물건의 특성으로 인하여 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 어업허가권은 수익환원법으로 평가하여야 하나 어장을 설치하지 아니하는 조업의 경우 수익자료 포착이 용이치 않고 조업상황에 따라 수익성이 차이가 많은 반면 어업허가권의 가치가 어업의 종류와 톤수에 따라 일정하게 형성되는 점을 고려하여 방매사례, 호가수준 및 평가사례를 종합적으로 고려하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거하여 대상물건의 특성으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음

6. 기타

가. 본 선박의 선명·톤수등은 귀 제시목록, 어선원부 및 어업허가내역서 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 본 선박은 제주특별자치도 서귀포시 한림읍 한림리 소재 '한림항'에 정박중인 상태에서 현장조사하였음.

다. 본 선박은 주기관, 보조기관 및 의장품 등으로 구성되어 있으며, 귀 제시목록에 의장품에 대한 표시가 없어 현장조사시 조사된 사항을 기준으로 목록작성 하였으며, 일부 의장품은 선체 및 기관과 불가분의 관계에 있으면서 부속적인 성격을 가지는 점을 고려하여 선체 또는 기관에 포함하여 일괄하여 감정평가하였음.[별도로 평가하지 않은 기타 의장품(조타기, 유압펌프, 배전반, 후미 하우스프레임 등)은 선체에 포함하여 평가하였음.]

라. 본 선박에 설치되어 있는 기관 및 의장품 등의 정상적인 작동여부는 확인이 불가능 한 바, 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

바. 어업허가권은 귀 제시목록상 제시되어 있지 않으나 '어업허가내역서' 와 같이 '연안복합어업 및 연안자망어업'을 득하고 있으며, 수산업법 제45조 제1항은 '어업허가를 받은 어선·어구 또는 시설물은 그 어업허가를 받은 자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다'라고 정하고 있고 통상 어선 및 어업허가가 일체 거래되는 점을 감안하여 어업허가권의 가격을 별도 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

어선번호	1601001-6461309	선박명칭		백두호	
선박의 종류	동력선	선질	FRP	총톤수	3.48G/T
기관의 종류와 수	선박용 디젤기관 320HP(235kw) 1대	진수년월일		2015.12.23.	
선적항	제주시 한림읍 한림항				
보관장소	제주시 한림읍 한림리 한림항 내				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 재조달원가

가. 어선의 신조단가(출처: 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집(2023.1.1.기준))

1) 선체(연안허가 어선)

구분	선질	건조원가	비고
1톤 미만	FRP	1,400만원	선주옵선제외
1톤~3톤급	FRP	1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급	FRP	4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급	FRP	26,000만원 ~ 55,000만원	

2) 기관

구분		단가(PS당)	
주기관	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

나. 재조달원가의 결정

한국감정평가협회에서 발간한 「선박감정평가자료집」의 건조원가 및 국내·외에 소재한 조선업체의 자료, 유사 선박 평가전례의 재조달원가 등을 종합적으로 참고하되, 대상물건의 재질, 현상 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

기호	선명	구분	재조달원가	비고
1	백두호	선체	2,600만원/GT	조타기, 유압펌프, 배전반, 선미 철재 프레임 등 기타 부대시설 포함
		기관	180,000원/PS	감속기, 추진기, 축전기 등 기타 부대시설 포함

3. 내용년수

가. 한국감정평가사협회 선박감정평가자료집(2023.1.1.)

선종	구분	내용년수
FRP 동력선	선체, 기관	15년, 잔존가치 10%

나. 한국감정원 유형고정자산내용년수표 2013

선종	구분	내용년수
FRP 동력선	선체	15~20년, 잔존가치 10%
	기관	15~20년, 잔존가치 10%

다. 결정

본건 선박은 FRP 어선으로서, 실제 대부분 FRP 어선의 경우 20~25년 정도를 내용년수로 보고있으며, 실제 경제적내용년수와 경제적 가치의 형성 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 내용년수와 잔가율을 결정하였음.

선종	구분	내용년수
FRP 동력선	선체	25년, 잔존가치 10%
	기관	20년, 잔존가치 10%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

가. 정액법

정액법이란 대상물건의 감가총액을 단순히 경제적 내용년수로 나누어 매년의 감가액을 산정하는 방법임.

- 매년 감가상각액: $D = (C - R) / n$
- 감가상각누계액: $A_t = D \times t$

- C: 자산의 취득원가
- R: 잔존가치
- n: 자산의 사용 연수
- D: 매년 감가상각액
- A_t : 감가상각누계액 (t년까지의 누적)
- t: 경과된 연수

나. 정률법

정률법이란 매년 체감하는 물건의 잔존가치(미상각잔액)에 일정한 상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법으로 초기에는 감가액이 크고 점차 감가액이 작아지는 특징으로 인해 주로 이와 같은 특징을 가지고 있는 기계류의 감가수정법으로 활용되고 있음.

- 잔존가치: $D_t = C \times (1 - r)^t$
 - 감가상각누계액: $A_t = C - D_t$

 - C: 자산의 취득원가
 - r: 감가상각률- D_t : t년 후 자산의 잔존가치
-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- A_t : 감가상각누계액 (t년까지의 누적)
- t: 경과된 연수

다. 상환기금법

상환기금법이란 대상물건의 내용연수가 만료되는 때에 있어서의 감가누계상각액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법임.

- 매년 감가상각액: $S_t = [C \times r \times (1 + r)^t] / [(1 + r)^n - 1]$
- 감가상각누계액: $A_t = \sum S_j (i = 1 \text{ to } t)$

- C: 자산의 취득원가
- r: 이자율 또는 상환기금비율
- S_t : 매년 감가상각액
- A_t : 감가상각누계액 (t년까지의 누적)
- n: 자산의 총 사용 연수
- t: 경과된 연수

라. 감가수정방법의 결정

초기에 감가상각이 크고 점차 감가액이 작아지는 특징이 있어 기계류의 감가수정에 가장 적합한 '정률법'을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 적용단가의 산정

본건 선박의 구조·규격·형식·용량 등을 참작하여 선체, 기관 및 의장품은 매년 체감하는 선박의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 '정률법'을 적용하였으며 감가수정시 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	선명	구분	재조달원가	내용 년수	최종 잔가율	유효 경과년수	잔존 가치율	산출단가 (원/GT, 원/PS)	적용단가 (원/GT, 원/PS)
1	백두호	선체	26,000,000	25	10%	8	0.479	12,454,000	12,450,000
		기관	180,000	20	10%	10	0.562	101,160	101,000
		의장품	14점	10 ~15	10%	(일괄) 16,542,000원			

6. 어업허가권 평가금액

대상 선박(백두호)의 어업허가권 가액 산정을 위해 제주 한림항 인근 어선 거래 시장을 탐문 조사한 결과, 본 건은 '연안복합어업'과 '연안자망어업'의 복수 허가를 득하여 조업의 다양성 및 수익 안정성이 확보된 상태임. 이에 따라 단일 허가 어선 대비 일정한 프리미엄이 가산되어 거래되는 관행을 반영하여, 본 평가에서는 단가 32,000,000원/Ton을 적용하여 평가액을 산출하였음. (후첨 '어업권 감정평가명세표' 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가액이 결정

상기에서 기술한 바와 같이 원가법에 의한 선박단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 선박 및 어업허가권의 감정평가액을 결정하였음.

기호	선명	구분	적재용량 및 수량	적용단가	결정가액
1	백두호	선체	3.48G/T	12,450,000	43,326,000
		기관	320HP	101,000	32,320,000
		의장품	12점	일괄	16,542,000
		어업허가권	1식	-	111,360,000
		합계			

끝.

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

(1) 선체의 현황

본건은 대신조선소에서 2015년 12월 23일에 FPP선박으로 진수되었으며 년식 대비 선박 상태는 보통시됨.

(2) 기관의 현황

본건에 거치된 주기관은 320PS*2000RPM 선박용디젤기관(제조사:두산인프라코어)으로 제 현상은 보통이나, 작동상태는 확인하지 못하였음.

(3) 의장품의 현황

본건에 설치된 의장품은 운항 및 조업에 필요한 시설물로서 제 현상 및 관리상태는 보통이나 작동상태 등은 확인하지 못하였음.

(4) 운항사항

본건의 조업구역은 제주특별자치도 연안 일원임.

(5) 실사장소

제주특별자치도 제주시 한림읍 한림리 소재 '한림항'에 정박중인 상태에서 실사하였음.

(6) 기타 참고사항

본건 선박의 어업허가내역서에 의하면, 「제주 연안복합어업 제2024-00076호」 및 「제주 연안자망어업 제2024-00021호」의 어업허가를 득하고 있으며, 어업허가기간은 2024. 1. 1.부터 2028. 12. 31.까지로 확인됨.

선박 감정평가요항표

(1) 선체의 현황
(4) 운항사항

(2) 기관의 현황
(5) 실사장소

(3) 의장품의 현황
(6) 기타 참고사항

또한, 한국해양교통안전공단에서 열람한 어선검사증서에 의하면, 2025. 12. 9. 정기검사가 완료되었고, 검사 유효기간은 2025. 12. 24.부터 2030. 12. 23.까지로 확인됨.

광역위치도



소재지	제주특별자치도 제주시 한림읍 옹포리
-----	---------------------



위치도



소재지

제주특별자치도 제주시 한림읍 옹포리 500-12



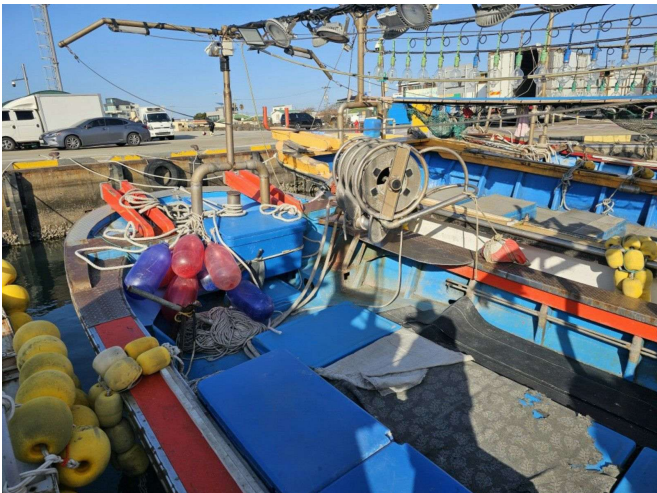
사 진 용 지



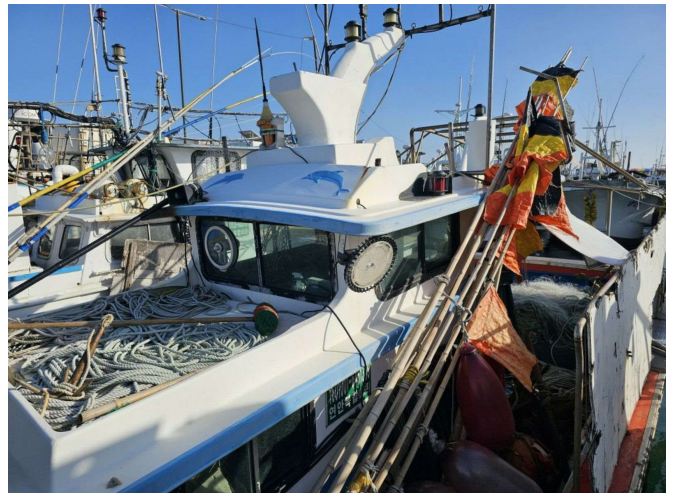
선체 정면



선체 측면



선체 전면부



선체 측면부

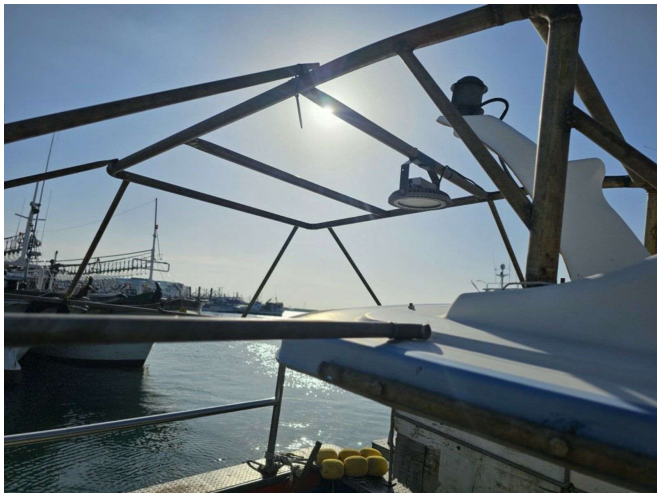
사 진 용 지



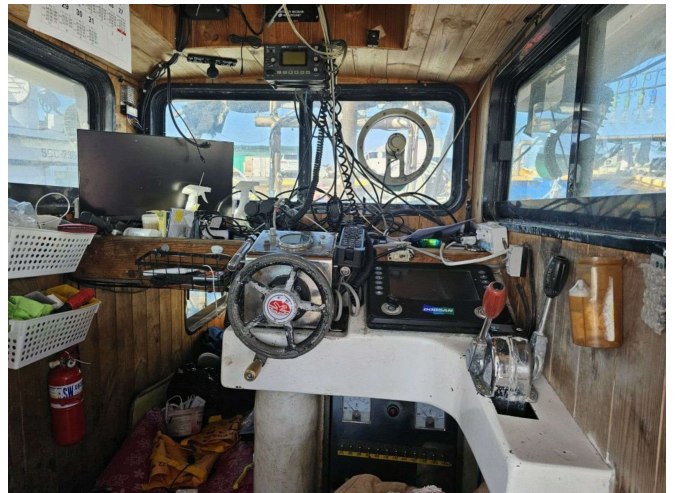
선박표시



엔진



선박 후미 하우스프레임(선체포함)



조타실

사 진 용 지



조타기



의장품



의장품 일부 별도보관



의장품

사 진 용 지



1. 선박자동식별장치(SI-70A)



2. 어군탐지기(CVS-128)

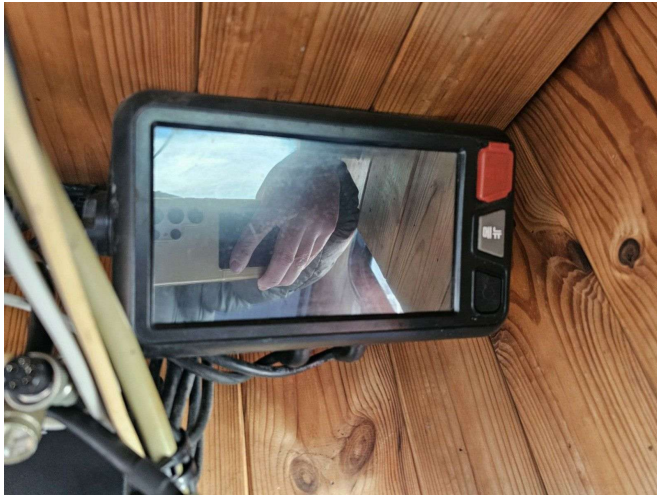


3. 무전기(STR-6000B)



4. 무전기(ST-2700)

사진용지



5. 해상용네비게이션(GMT EYENAVI)



6. 자동조타기(SAS-7)



7. 양망기



8. 로라

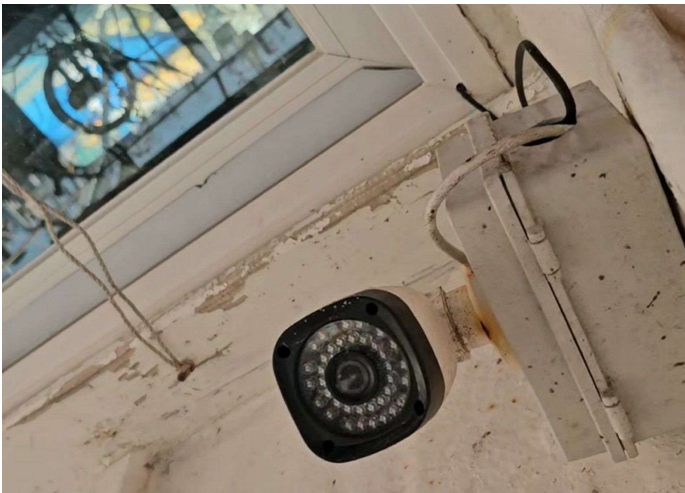
사 진 용 지



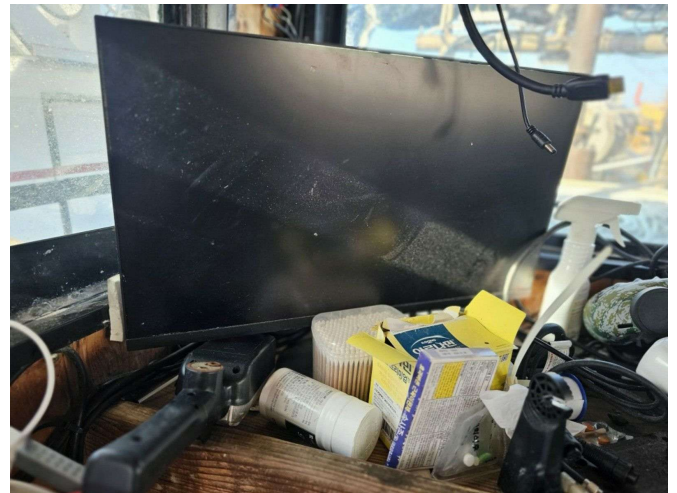
9. GPS PLOTTER



10. 모니터(나이트비전 포함)



10. 나이트비전



11. 모니터

사 진 용 지



12. 투광등기구



12. 투광등기구