

감정평가서

건명	윤민수 소유물건 (2025타경577(2))
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	KS251219-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

경상감정평가사사무소

(선박)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
양 보 식

감정평가액	일억육백팔십팔만팔천팔백이십원정(₩106,888,820.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤민수 (2025타경577(2))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.02.10	2026.02.04 ~ 2026.02.05	2026.02.11		
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	-	41,888,820
	어업허가권	(1식)	어업허가권	1식	-	65,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩106,888,820	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 송도동 동빈항 해상에 정박중인 어선(명칭:삼창호, 총톤수: 4.47톤, 선질: FRP)으로서, 대구지방법원 포항지원의 소형선박임의경매(2025타경577)를 위한 감정평가임.

2. 감평가 대상물건 개요

(제시목록 및 어선원부에 의함)

어선번호	0211060-6468907	어선명칭	삼창호	조선자	마산FRP
어선종류	동력선	총톤수	4.47	선체재질	FRP
소유자	윤민수	진수년월일	2002.11.28		
기관의 종류, 마력, 대수,	선박용디젤기관 380마력 1대				
추진기의 종류와 수	나선일체식 추진기 1기				
선체 주요치수	길이: 10.28M, 너비: 3.40M, 깊이: 0.78M				
선적항	포항시 구룡포읍				
선박검사증서 유효기간	2021.11.09 ~ 2026.11.08(한국해양교통안전공단 홈페이지에서 확인)				

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건 어선의 어업허가 내용

포항시청 수산정책과에 확인한 본건 어선의 어업허가 내용은 아래와 같음.

허가어업	주어업	그 외의 어업
허가번호	포항시 연안자망어업 제2024-00174호	포항시 연안통발어업 제2024-00009호
어업의 종류	연안자망어업	연안통발어업
조업방법과 어구의 명칭	연안자망어업 연안자망	연안통발어업 연안통발
조업구역	경상북도 연안 일원	경상북도 연안 일원
어업의 시기	01-01 ~ 12-31	01-01 ~ 12-31
허가기간	2024년 01월 01일부터 2028년 12월 31일까지	

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 본건 선박에 대한 가격조사 완료일인 2026.02.10일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2026.02.04. ~ 2026.02.05일이고, 어선원부 등을 기준으로 어선종류, 선명, 톤수, 선박번호, 기관, 의장품, 관리상태 등을 조사하였음.

6. 기준가치

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

II. 감정평가방법의 적용 및 기타사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

2) 제11조 (감정평가방식) 감정평가업자는 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

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(박표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방식으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 제20조 (자동차 등의 감정평가)

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

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 따라 선체, 기관을 구분하여 원가법으로 평가하되, 의장품은 본건 선박의 운행에 필요한 필수 장비로서 선체에 포함하여 평가하였음. 그리고 선박의 경우 유사성이 있는 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정은 생략하였음.

(2) 어선에 대한 소관청의 어업허가는 등기 등록을 요하지 않는 권리로, 어업허가권만 별개로 감정평가 관련법상 감정평가 대상이 되지 않으나, 수산업법 제44조 제1항에 따라 어업허가를 받은 어선을 그 어업허가를 받은 자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계하고, 어선 거래 시장에서는 어업허가권이 어선에 포함되어 일체로 거래되는 관행이 있으므로 별첨 “선박감정평가명세표”에 어업허가권 가액을 제시외로 평가하였으니 경매 업무 진행시 어선과 어업허가권의 일괄 경매 여부를 적의 판단하시기 바랍니다.

일반사회 관행상 어선과 어업허가권은 일체로 거래되고 어업허가권은 어업규모, 어업종류, 어업시기 등을 고려하여 매매당사자간의 협상에 의하여 결정되는 특성이 있어 객관적인 사례 포착에 한계가 있는 바, 본 평가에서는 최근의 어업권허가 거래시세 수준, 선박중개소 사이트 자료, 연안,구획어업 어선 감척사업 폐업지원금의 어업별, 톤급별 기준가격, 그리고, 기존 평가사례 등을 종합 참작하여 어업허가권 감정평가액을 결정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기타 참고 사항

- (1) 본건 선박은 포항시 남구 송도동 동빈항 해상에 정박 중인 것을 현장에서 실사하였음.
- (2) 본건 선박의 총톤수, 기관의 종류와 마력 등은 귀 제시목록, 어선원부를 기준하였음.
- (3) 본건 선박은 실지조사시 동빈항 해상에 장기 정박 중으로, 본건 선박(의장품 포함)의 정상 작동 여부는 확인이 곤란하여 귀 제시목록, 어선원부, 외부관찰, 탐문조사 등에 의거 통상적인 작동 상태를 상정하여 감정평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 선박 감정평가액 산출과정

1. 제조달원가

제조달원가는 대상 선박을 기준시점에 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 그에 필요한 적정원가의 총액을 말함.

(1) 선박 신조단가 자료

1) 선체 신조단가 자료 (출처: 한국감정평가사협회 “선박감정평가자료집” 2023)

① 연안허가 어선

구분	선질	건조원가(톤)	비고
1톤 미만	F.R.P	1,400만원	선주옵션제외
1톤~3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤~9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤~20톤급		26,000만원 ~ 55,000만원	

② 업종에 따른 가중치

구분	선질	건조원가(톤)	비고
채낚기	F.R.P	기준 대비 20~30% 상향	구체적 옵션에 따라 차등 적용
자망		기준금액과 유사	
안강망		기준금액과 유사	
통발		기준 대비 10~20% 상향	

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기관 신조단가 자료(출처: 한국감정평가사협회 “선박감정평가자료집” 2023)

구 분		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

(2) 재조달원가의 결정

선박은 각기 상이한 선형, 규모, 구조, 성능, 기관, 의장 등을 지니고 있으므로 정확한 재조달 원가를 알기가 어려운 바, 위 선체 신조단가 자료 및 본건 선박의 선종, 재질, 구조, 규격 및 현상 등을 종합 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

구분	재조달원가	비고
선체	27,000,000원/톤	
기관	170,000원/마력	

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

(1) 개요

감가수정이라 함은 가격시점에서 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함. 본건 대상물건의 평가에서 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 방법 중 정률법에 의하되 관찰감가를 병용하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 내용연수 및 잔존가치율 결정

구분	내용연수	잔존가치율
선체	20년	10%
기관	20년	10%

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	구분	진수년월일	재조달원가	내용연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	적용단가
1	선체	2002.11.28	27,000,000	20	23	15	0.178 (5/20)	4,806,000
	기관	2015.10.07 (어선원부를 통해 추정)	170,000	20	10	10	0.316 (10/20)	53,700

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 유사 선박 평가사례(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	선박 종류	진수 년월일	선체(GT)	재조달원가 /감정평가액	기준 시점	평가 목적
			기관(HP)			
1	어선 FRP (**호)	2011. 11.29	4.99	선체 @27,000,000/GT	2023. 04.28	경매
				선체가액 55,588,600		
			360	기관 @170,000/HP		
				기관가액 16,920,000		
			어선감정평가액	72,508,600		
2	어선 FRP (**호)	2020. 09.10	4.99	선체 @25,000,000/GT	2024. 03.23	경매
				선체가액 89,570,500		
			410	기관 @130,000/HP		
				기관가액 38,130,000		
			어선감정평가액	127,700,500		
3	어선 FRP (**호)	2008. 10.13	4.9	선체 @28,000,000/GT	2025. 05.13	경매
				선체가액 27,440,000		
			385	기관 @170,000/HP		
				기관가액 20,405,000		
			어선감정평가액	47,845,000		
4	어선 FRP (**호)	2018 09.12	4.84	선체 @27,000,000/GT	2025. 09.25	경매
				선체가액 58,080,000		
			750	기관 @160,000/HP		
				기관가액 32,400,000		
			어선감정평가액	90,480,000		

※ [참고] 어선감정평가액에는 선체 및 기관가액 외에 보조기관, 의장품 등의 가액이 포함되어 있음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 어업허가권 감정평가액 산출과정

1. 어업허가권 평가사례(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	선박 종류	톤수	어업의 종류	어업허가권 평가가액	기준 시점	평가 목적
1	어선 (**호)	4.99	연안자망어업 연안통발어업 (경북)	60,000,000	2024. 03.23	경매
2	어선 (**호)	3.27	연안자망어업 연안통발어업 (경북)	50,000,000	2024. 06.14	경매
3	어선 (**호)	4.98	연안자망어업 연안복합어업 (경북)	60,000,000	2025. 04.25	경매
4	어선 (**호))	4.90	연안자망어업 연안통발어업 (경북)	75,000,000	2025. 05.13	경매
5	어선 (**호)	4.84	연안자망어업 연안통발어업 (경북)	65,000,000	2025. 09.25	경매

2. 어업허가권 감정평가액

일반사회 관행상 어선과 어업허가권은 일체로 거래되고 어업허가권은 어업규모, 어업종류, 어업시기 등을 고려하여 매매당사자간의 협상에 의하여 결정되는 특성이 있어 객관적인 사례 포착에 한계가 있는 바, 본 평가에서는 최근의 어업권허가 거래시세 수준, 선박중개소 사이트 자료, 기존 감정평가사례 등을 종합 참작하여 어업허가권 감정평가액을 65,000,000원으로 결정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 선박 감정평가액

기호	선박명칭 (선종)	구분	총톤수 및 마력	적용단가	감정평가액	비고
1	보타1호	선체	4.47톤	4,806,000	21,482,820	관찰감가
		기관	380마력	53,700	20,406,000	관찰감가
		의장품	7대	-	-	선체에 포함 평가
		어업 허가권	(1식)	-	65,000,00	
합 계					106,888,820	

2. 결정 의견

위 원가법에 의한 시산가격이 유사 선박 평가사례 등을 고려할 때 합리성이 인정된다고 판단
되므로 본건 선박의 감정평가액으로 결정하였음.

선박 감정평가명세표

선박명칭	삼창호	선박번호	0211060-6468907		선 적 항	포항시 구룡포읍	
구 분	적재용량 및 수량	평 가 액		산 출 근 거			
		단 가	금 액				
선 체	4.47 G/T	4,806,000	21,482,820	27,000,000 × 0.178(5/20)			
기 관	380 HP	53,700	20,406,000	170,000 × 0.316(10/20)			
의 장 품	7 점	-	-	선박의장품 감정평가 명세표 참조			
합 계			₩41,888,820.-				
선 박 의 내 용							
선 체	종 류	동력선	선 형		척 도		
	용 도	어선	총 톤 수	4.47 G/T	길이 :	10.28 M	
	등 급		순 톤 수	N/T	폭 :	3.40 M	
	선 질	FRP	적화톤수	DWT	높이 :	0.78 M	
체	선 창		조 선 소	대성조선소		비 고	
	객 실		건조년월일				
	승무원실		진수년월일	2002.11.28			
기 관	종 류	선박용디젤기관	기 통 수		CYL	제 작 소	
	실 마 력	380 HP	회 전 수		RPM		
	공칭마력	HP	기 통 경		m/m	제 조일자 및 번호	
	형 식		행 정		m/m		
관	속 력	Knots	보조기계 및 기관의종류와 수량			비 고	
	추진기의 종 류 및 수 량	나선일체식 추진기 1기	선박의장품 감정평가 명세표 참조				

선박의장품감정평가명세표

일련 번호	명칭 * 구조*규격	종류 형식*용량	제 작 자	작 번 일	자 호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
							단 가	금 액	
1	조타기		미상	미상		1대	-	선체에 포함평가	
2	AIS plotter AiS-50N		상영	미상		1대	-	선체에 포함평가	
3	V-PASS SPA-900		상영	미상		1대	-	선체에 포함평가	
4	SSB 무선송수신기 SS-2710A		신아	미상		1대	-	선체에 포함평가	
5	통합화재경보기 SIA-800		삼영이에스티	미상		1대	-	선체에 포함평가	
6	의장품		미상	미상		1대	-	선체에 포함평가	
7	양망기		미상	미상		1대	-	선체에 포함평가	
	기타 부대설비 포함								
	합	계						₩0.-	
		이	하			여	백		

어업허가권감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
	[어업허가권]	(1식)	1식	-	65,000,000	
	어업허가내역					
	1. 주어업					
	어업의 종류 : 연안자망어업					
	허가번호 ; 제2024-00174호					
	허가기간 : 2024.01.01-2028.12.31					
	2. 그외의 어업					
	어업의 종류 : 연안통발어업					
	허가번호 ; 제2024-00009호					
	허가기간 : 2024.01.01-2028.12.31					
	합 계				₩65,000,000.-	
	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

본건 선박은 2002년 11월 28일 전라남도 완도군 완도읍 소재 완도조선소에서 진수된 4.47톤 동력선 어선으로서, 선체재질은 FRP이고 선수부터 어창, 조타실 및 기관실, 어창, 선미 등으로 구성되어 있음.

(2) 기관의 현황

본건 선박의 주기관은 선박용 디젤기관 380마력 1대, 추진기는 나선일체식 추진기 1기임.

(3) 의장품의 현황

본건 선박에 설치된 기존의 의장품은 일부 철거된 상태임.

(4) 운항사항

본건 선박은 현재 운항이 중단되어 있는 상태에 있음.

(5) 실사장소

본건 선박은 현재 경북 포항시 남구 송도동 동빈내항에 정박중이며, 동 장소에서 실사하였음.

(6) 기타 참고사항

- 1) 본건 어선의 선박검사증서 유효기간은 2021.11.09 ~ 2026.11.08일임.
- 2) 본건 어선의 어업허가는 주 어업은 연안자망어업, 그 외의 어업은 연안통발어업임

위 치 도(선박정박장소)



소재지	포항시 남구 운하로 148(동빈항내)
-----	----------------------















AIS



V-PASS



SSB



