

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박지혜 소유물건(2026타경10197)

의뢰인: 전주지방법원 군산지원 사법보좌관
이은창

감정서번호: S260403-1-01

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.

신감정평가사사무소

(선박)감정평가표

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

감정평가사

신정열

(인)

감정평가액	구천팔백육십삼만팔백원정(₩98,630,800.-)					
의뢰인	전주지방법원 군산지원 사법보좌관 이은창		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	전주지방법원 군산지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박지혜 (2026타경10197)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.04.10	2026.04.06 ~ 2026.04.10	2026.04.10	
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	-	38,630,800
	제시외 어업권	(1식)	어업권	1식	-	60,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩98,630,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전북특별자치도 군산시 장미동 소재 진포해양공원 앞 해안에 정박중인 선박으로서, 전주지방법원 군산지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 대상물건 개요(의뢰목록)

대상물건 기호 1)	내 용
선박의 종류와명칭	동력선 만풍호
선적항	군산시 옥도면 일원
진수년월일	2021년 03월 09일
선질/총톤수/기관의종류와 수	FRP / 2.99톤 / -
주요치수(길이/너비/깊이)	10.04/ 2.60/ 0.64(m)

3. 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항에 의거 감정평가의 기준이 되는 기준가치는 시장가치를 기준으로 합니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 10일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등에 의하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

- ① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.
- ② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.
- ③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말한다.
- ④ “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

다. 선박의 감정평가방법 적용 규정

본 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가에 관한 규칙」제20조 제3항을 근거하여 선박은 선체·기관·의장품별로 구분하여 평가하되 각각 원가법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 적용 감정평가방법

- 1) 본 선박의 선체 및 기관, 의장품은 어선의 구조, 용제, 선형, 형식, 용도, 제작처, 제작연, 시공정도 및 사용재질 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.
- 2) 대상물건의 경우는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 시산가격 조정을 생략합니다.

6. 감정평가조건 및 기타사항

가. 대상선박의 기관은 조사시점 현재 소재불명입니다.

나. 대상물건 선체 내·외부에 소재하는 선박운항 및 작업 등에 필요한 의장품(무전기 및 V-PASS 등)은 선체에 포함하여 감정평가 하였습니다.

다. 대상 선박은 해당관청에 문의한 바, 수산업법 제40조에 따라 어업허가를 득하고 있는 것으로 조사되었습니다. 한편 귀 제시목록상 어업허가에 대하여는 제시되어 있지 않았으나 수산업법 제45조 제1항은 ‘어업허가를 받은 어선 어구 또는 시설물을 그 어업허가를 받은자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은자의 지위를 승계한다’ 라고 정하고 있고, 통상 어선과 어업허가가 일체로 거래되거나, 어선 또는 어업허가가 구분되어 거래되고 있는바, 귀 원과 협의하여 어업허가를 별도로 평가하였으니 차후 업무 진행시 일괄 경매 여부 및 어업허가에 대한 정상적인 지위승계 여부 등 기타 권리관계 등에 유의하시기 바랍니다.

라. 대상물건은 개략적인 목측으로 현황 등을 확인하였으며, 정확한 현황과 관리상태 등은 별도의 확인 등을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출

1. 선박관련 가격자료 조사

가. 선박신조단가

(출처:한국감정평가사협회, 2023선박감정평가 자료집)

- 어선 건조원가(신조)

업종	톤	선질	건조원가 (단위: 천원)	비고
근해통발	50톤급	강	1,174,027	선주 옵션 제외
근해안강망	70톤급		1,528,267	
근해자망	50톤급		905,107	
동해구 기저(트롤)	50톤급		993,397	
쌍굴이 기선 저인망	120톤급		2,767,525	
외굴이 기선 저인망	70톤급		1,375,000	

- 연안허가 어선

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사선박 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	사례	평가목적	기준시점	재조달원가	
			진수일자		
#1	(호성호) 2.99톤	법원경매	2026.03.23	FRP	25,000,000/톤
			2016.07.13	500(HP)×1대	170,000/마력
#2	(해금호) 2.99톤	법원경매	2024.05.23	FRP	21,000,000/톤
			2021.10	250(HP)×2대	150,000/마력
#3	(대경호) 4.99톤	법원경매	2026.02.27	FRP	25,000,000/톤
			2015.11.27	500(HP)×1대	200,000/마력

2. 어업허가 관련 조사

가. 대상선박의 어업허가 내역

- 동력선 만풍호(어선번호: 2103004-6451303) 어업허가내역

종류	허가번호	어업의 종류	조업구역/ 어업의 시기	포획,채취물의 종류	허가기간
주어업	군산 연안자망어업 제2024-00260호	연안자망어업	01.01 ~ 12.31	기타 해면어류(포함: 농어, 우럭)	2024.01.01 ~2028.12.31

나. 어업허가 평가사례

기호	선박의 명칭	총톤수	업종	평가금액	기준시점	비고
#1	동력선 호성호	2.99톤	연안 자망어업	55,000,000	2026.03.23	경매 평가
#2	동력선 제1봉덕호	4.84톤	연안자망어업	65,000,000	2025.09.25	경매 평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가의 결정

상기 가격참고자료 및 평가선례에서의 적용 재조달원가 및 본건 선박의 형식 및 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 다음과 같이 결정하였으며 감가 수정은 관찰감가를 병용하였습니다.

기호	선 종	구 분	재조달원가
1	동력선 만풍호	선체 FRP	23,000,000/톤
		기관	-/마력

나. 감정평가액의 결정

1) 선체 및 기관의 단가산정

(원/톤, 원/마력)

구분	재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (천원미만절사)	비고
선체	23,000,000	20	5	15	0.562(15/20)	12,920,000	-
기관	-	-	-	-	-	-	소재불명

※ 선체의 감가수정은 정율법에 의하되, 잔가율은 10%를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 선박가액의 결정

(원/톤, 원/마력)

기호	선 종	구분	규격 및 용량 등	단가	감정평가액
1	동력선 만풍호	선체	FRP 2.99톤	12,920,000	38,630,800
		기관	-	-	-
		의장품	기본장비	-	선체에포함평가
		합 계			38,630,800

3) 어업허가가액의 결정

- 선박의 평가전례 및 시세수준 등을 종합 참작하여 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	선 종	톤수	업종 및 허가번호	평가금액
1	동력선 만풍호	2.99	군산 연안자망어업 제2024-00260호	60,000,000

선박 감정평가명세표

선박명칭		만풍호		선박번호		2103004-6451303		선 적 항		군산시 옥도면 일원	
구 분		적재용량 및 수량		평 가 액		산 출 근 거					
				단 가							
선 체		2.99 G/T		12,920,000		38,630,800		23,000,000 × 0.562(15/20)			
기 관		- HP		-		-		소재불명			
의 장 품		점		-		-		선체에 포함평가			
합 계						₩38,630,800.-		잔가율(선체 10%)			
선 박 의 내 용											
선 체	종 류	동력선		선 형	G/T		척 도				
	용 도	어선		총 톤 수			길이 :	10.04 M			
	등 급			순 톤 수			N/T 폭 :	2.60 M			
	선 질	FRP		적화톤수			DWT 높이 :	0.64 M			
	선 창	충청남도 서천군 중천면 중천공단길 44-1		조 선 소	그린플러스비치		비 고				
객 실											
승무원실											
조 선 지			진수년월일	2021.03.09							
기 관	종 류	HP		기 통 수	CYL		제 작 소				
	실 마 력			회 전 수			RPM				
	공칭마력			기 통 경			m/m 제조일자 및 번호				
	형 식			행 정			m/m				
	속 력	Knots		보조기계 및 기관의종류와 수량					비 고		
	추진기의 종 류 및 수 량			-					소재불명		

어업권감정평가명세표

일련 번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
a	제시외 어업허가권 어선번호 : 2103004-6451303 어선의 명칭 만풍호 허가번호: 군산 연안자망어업 제2024-00260호 어업의 종류 : 연안자망어업 조업구역 : 전라북도 연안 일원 어업의 시기 : 01.01 ~ 12.31 포획.채취물의 종류 : 기타 해면어류 (포함: 농어, 우럭) 허가기간: 2024.01.01~2028.12.31	(1식)	1식	-	60,000,000	
합 계					₩60,000,000.-	
	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 대상선박은 그린플러스비치조선소에서 2021년 03월 09일에 진수된 2.99G/T급 FRP 동력어선으로 관리상태는 년식 대비 다소 불량합니다. (2) 기관의 현황 기관의 현황은 조사시점 현재 소재 불명합니다. (3) 의장품의 현황 대상선박의 의장품(무전기 및 V-PASS 등)이 설치되어 있습니다. (4) 운항사항 -- (5) 실사장소 대상물건은 전북특별자치도 군산시 내항 진포해양공원 앞 해안에 정박중입니다. (6) 기타 참고사항 선박 검사증서 유효기간은 2021-03-10 ~ 2026-03-09입니다.		

위 치 도



소재지

전북특별자치도 군산시 장미동 소재 진포해양공원 앞 해양



사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경

사 진 용 지



조타실내부



조타실내부 및 의장품