감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	이동혁 소유물건 (2026타경11254)
의 뢰 인	제주지방법원 사법보좌관 양두혁
평 가 서 번 호	대화 09-2609-2-0084

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 제주지사

제주특별자치도 제주시 복지로 3길 2-9 2층
대표전화 : (064)727-2220 FAX : (064)727-2240

한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

(선박)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 최성우 (인)

(주)대화감정평가법인

제주지사 지사장 최 성 우 (인)

감정평가액	일억육천육백팔십팔만삼천원정 (₩166,883,000.-)		
의뢰인	제주지방법원 사법보좌관 양두혁	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매4계)
소유자 (대상업체명)	이동혁 (2026타경11254)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026. 10. 23	2026. 10. 01 ~ 2026. 10. 23 / 2026.10.23

평가내용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	선박	1척	선박	1척	-	96,883,000
	어업허가권	(1식)	어업허가권	1식	-	70,000,000
	합 계					₩166,883,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 • 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 박철완 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 소재 "모슬포항"에 정박중인 선박(동력선 유미드림호)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 소재 모슬포항 (동력선 유미드림호)

선박 전경



선박	종류 명칭	어선번호	선질	총톤수	기관의 종류 마력/ 수	진수일	선적항
	동력선 유미드림호	1503006- 6461302	FRP	3.00톤	선박용디젤 320/1대	2015년 03월23일	모슬포항
어업허가권	종류	허가번호		어업의 종류	조업구역 어업의 시기	허가기간	포획·채취물의 종류
	어업허가	제주연안복합어업 제2019-00403호 (갱신: 제2024-00112호)		연안복합 어업	01.01~12.31	2024.01.01.~ 2028.12.31	수산동물

※ 제주시청 해양수산과 문의 결과 2024년 01월 01일자로 어업허가 갱신된 것으로 확인되어 갱신된 허가번호를 조사하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 10월 23일임.

4. 실지조사 실시기간

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 10월 01일부터 2026년 10월 23일까지 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집 · 분석하였음.

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

본건 선박의 정상 운항여부, 주 기관, 의장품 등의 정상 작동유무 등은 확인이 불가능하여 제시목록, 어선검사증서(한국해양교통안전공단, 2025년 03월 21일 발급, 유효기간: 2025년 03월 23일부터 2030년 03월 22일까지) 및 내 · 외부관찰 등에 의하여 통상적인 작동상태를 상정하여 평가하였사오니 업무진행시 유의하시기 바라오며, 입찰시 이를 감안하여 입찰에 임하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법

② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일 · 유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법

③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인 · 환원하는 수익환원법

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여,

본건 선박은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 따라 구조, 용재, 규모, 선형, 형식 및 용량 등을 종합적으로 참작하여 선체 및 기관, 의장품별로 원가법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 평가방법의 적용이 곤란하여 부득이 합리성 검토를 생략하였음.

3. 감정평가액의 산출의견

가. 본건 감정평가 대상 물건은 제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 소재 "모슬포항" 선착장에서 현장실사 하였으며, 일부 철거된 의장품(기호2,3,5,6,10)은 애월읍 광령리 소재 "(주)세경"에 보관중인 것을 현장실사 하였음.

나. 본건 선박은 선체, 주 기관, 의장품 등으로 구성되어 있으며, 제시목록에 의장품에 대한 목록이 없어 현장실사를 통하여 본건 선박에 장착 및 일부 철거된 의장품(목록 외 물건은 선체에 포함하여 평가)을 대상으로 평가하였으니, 경매진행시 소유관계 및 일괄 경매여부 등을 재확인하시기 바람.

다. 주 기관에 대한 사항은 현장에서 기관에 부착된 명판에 의한 확인이 곤란하여 "확인 및 사실증명원(한국해양교통안전공단, 2023년 08월 04일발급)"에 기재된 사항을 참조하여 평가하였음.

라. 본건 선박 어업허가는 제주시청 해양수산과에 문의결과 허가기간이 2024년 01월 01일자로 갱신된 것으로 조사되었는바, 경매진행 및 입찰시 허가사항 등을 재확인하시기 바람.

마. 본 선박의 어업허가권은 별도로 감정 평가하였으며, 수산업법 제44조 1항에 따라 수산업법 제41조 및 제42조에 따라 어업허가를 받은 어선·어구 또는 시설물은 그 어업허가를 받은 자로부터 상속받거나 매입 또는 임차한 자는 그 어업허가를 받은 자의 지위를 승계한다고 규정되어 있으나 본 감정인의 어업허가의 승계유무를 확인 및 확정할 수 없는 바, 경매진행 및 입찰시 이를 확인하시기 바람.

4. 선박 감정평가액 산출과정

가. 재조달원가의 산정

재조달원가는 대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

1) 선체 재조달 원가

가) 어선의 신조단가(연안허가어선)

[한국감정평가협회 발간 선박평가자료집(2023.1)]

구 분	선 질	건조원가(톤)	비 고
1톤 미만	FRP	1,400만원	선주옵션 제외
1톤 ~ 3톤급		1,400만원 ~ 4,800만원	
3톤 ~ 9.77톤급		4,800만원 ~ 26,000만원	
9.77톤 ~ 20톤급		26,000만원 ~ 55,000만원	

나) 업종에 따른 가중치

구 분	선 질	건조원가(톤)	비 고
채낚기	FRP	기준대비 20~30%상향	옵션에 따라 차등 적용
자 망		기준금액과 유사	
안강망		기준금액과 유사	
통발		기준대비 10~20%하향	

다) 선체 재조달원가의 산정

상기 선박 신조단가 등을 참작하되, 본건 감정대상물건의 선형, 규모, 구조, 성능 및 유사 동종 선박의 평가 사례 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 재조달원가(단가)를 산정 하였음.

선박종류 명 칭	어선번호	선질	총톤수	재조달단가/톤	비 고
동력선 유미드림호	1503006- 6461302	FRP	3.00톤	2,800만원/톤	추진기 등 기타 부대시설 포함.

2) 기관 재조달 원가

(1) 유형별 PS 단가

구 분			건조원가(PS당)	비 고
주기관	Marine Diesel Engine	고속	147,000 ~ 275,000원	-
		중,저속	367,750원이하	
보조기관	Marine Diesel Engine	국산고속	88,000 ~ 184,000원	
		외산 중,고속	169,000 ~ 250,000원	

(2) 기관 재조달원가의 산정

선박종류 명 칭	어선번호	기관 종류	제조사	제조일	마력	재조달단가 /PS	비 고
동력선 유미드림호	1503006-6461302	선박용 디젤기관	두산 인프라코어	2018년 03월09일	320 PS	170,000원/PS	감속기 등 기타부대시설 포함.

나. 감가수정

1) 의의

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

2) 감가수정의 방법 및 선정

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 선체는 정률법, 기관은 정률법에 관찰감가법을 병용하여 감가수정하였음.

3) 내용연수/ 최종잔가율의 결정

(1) 선박 내용연수 및 잔가율에 대한 규정

[한국감정평가협회 발간 선박평가자료집(2023.1)]

선 종	구 분	내용년수/최종잔가율	비 고
FRP 동력선	선체 및 기관	15년/잔가율 10%	-

[수산업법시행령 별표10 내용연수]

선 종	구 분	내용년수/최종잔가율	비 고
FRP 동력선	선체 및 기관	20년, 잔가율 10%	-

(2) 내용년수 및 최종잔가율의 결정

선박종류 명 칭	어선번호	구 분	내용년수	최종 잔존가치율	비 고
동력선 유미드림호	1503006- 6461302	선 체	20년	10%	-
		기 관	20년	10%	-

다. 기준시점 잔존가치율의 산정

선박종류 명 칭	어선번호	구 분	내용 년수	최종 잔존 가치율	실제 경과연수	유효잔존 연수	잔가율	비 고
동력선 유미드림호	1503006- 6461302	선 체	20년	10%	11년	15년	0.5623(15/20)	관찰감가 병용
		기 관	20년	10%	8년	15년	0.562(15/20)	관찰감가 병용

라. 선박평가액의 산정

기호	구분	적재용량 수 량	재조달단가	적용단가	결정가액	비 고
				잔존율		
1	선체	3.00톤, FRP	28,000,000	15,744,000 0.5623(15/20)	**47,232,000**	관찰감가 병용
	기관	320마력	170,000	95,000 0.562(15/20)	**30,400,000**	관찰감가 병용
	의장품	10점	의장품명세표 참조바람		**19,251,000**	관찰감가 병용
	합 계				**96,883,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 어업허가권

어업허가권은 일반적으로 선박과 어업허가권이 일체로 거래되며, 선박의 경과연수 및 현상 등에 따라 선박의 가격격차가 크고, 어업허가는 업종의 어황 등에 따라 가격변동이 큰 점 등으로 인하여 어업허가권만의 가격조사가 곤란한바, 평가대상 선박의 동일조업구역(허가구역) 내 동일 유사선박의 방매사례, 호가수준 및 평가선례 등을 종합적으로 참작하여 금액을 결정하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분		원가법 등(원)	비 고
선박	선체	47,232,000	-
	기관	30,400,000	-
	의장품	19,251,000	-
	소계	96,883,000	-
어업허가권		70,000,000	-
합 계		166,883,000	-

2. 감정평가액 결정 의견

본건 어선은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제3항에 따라 구조, 용재, 규모, 선형, 형식 및 용량 등을 종합적으로 참작하여 선체 및 기관, 의장품별로 원가법으로 평가하였음.

3. 감정평가액 결정

구 분		내 역	적용단가	감정평가액(원)
선박 (어선)	선체	3.00톤, FRP	15,744,000	**47,232,000**
	기관	선박용디젤기관 320마력1대	95,000	**30,400,000**
	의장품	10점	-	**19,251,000**
어업허가		어선 (연안복합어업)	-	**70,000,000**
합 계				**166,883,000**

09-2609-2-0084

선 박 감 정 평 가 명 세 표

선박 명칭	동력선 유미드림호	선박번호	1503006- 6461302	선 적 항	제주시

구 분	적재용량 및 수량	평 가 금 액		산 출 근 거
		단 가	금 액	
선 체	3.00 G/T	15,744,000	47,232,000	28,000,000x0.5623(15/20)
기 관	320 HP	95,000	30,400,000	170,000x0.562(15/20)
보조기관	HP	-	-	-
의 장 품	10 점	-	19,251,000	의장품명세표 참조
합 계			₩96,883,000	잔가율 (선체: 10%, 기관: 10%)

선 박 의 내 용

선체

종 류	용 도	등 급	선 질	선 형	총톤수	순톤수	적화톤수	척 도
동력선 유미드림 호	어업 연안복합 어업	-	F.R.P	-	3 G/T	-	-	길이 : 9.10 M 너비 : 2.77 M 깊이 : 0.62 M

선 창	객 실	승무원실	조선지	조선소	건 조 년월일	진 수 년월일	비 고
-	-	-	-	-	-	2015.03.23	추진기 등 기타 부대설비포함

기관

종 류	실마력	공칭마력	형 식	기통수	회전수	기통경	행 정	제작소	제조일자 및 번호
DIESEL ENGINE	320 HP	- HP	-	- CYL	- RPM	- m/m	- m/m	두산인프라 코어	2018.03.09

속 력	추진기의 종류 및 수 량	보조기계 및 기관의 종 류 와 수 량	비 고
- Knots	나선일체식추진기 1기	의장품명세표 참조	감속기 등 기타부대설비 포함

한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

선박의장품 평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
(1)	Steering System *형식: Hydrauic Type 1) Steering Stand 2) Steering Gear *기타부대설비 포함	미상	1식	-	선체에 포함 평가	
(2)	GPS플로터 MODELI:NAVIS5100F 일련번호:0C01119 *기타부대설비 포함	삼영 이엔씨(주) 2010	1식	-	601,000	2,800,000 x 0.215(5/15) 관찰감가 별도보관
(3)	MARINE RADAR 모델:MDC-2041 TYPE:MRD-104 SERIAL NO:10408856 *기타부대설비 포함	KODEN 2017	1식	-	2,550,000	5,500,000 x 0.464(10/15) 관찰감가 별도보관
(4)	해상용네비게이션 일련번호:DP13302051 *기타부대설비 포함	지엠티(주) 2014	1식	-	257,000	1,200,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
(5)	VHF송수신장치 모델:STR-6000B 일련번호:18D4465 *기타부대설비 포함	삼영 이엔씨(주) 2018	1식	-	556,000	1,200,000 x 0.464(10/15) 관찰감가 별도보관
(6)	송수신장치 모델:ST-2700 일련번호:5504895 *기타부대설비 포함	삼영 이엔씨(주) 2015	1식	-	257,000	1,200,000 x 0.215(5/15) 관찰감가 별도보관

한국감정평가사협회

선박의장품 평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
(7)	Winch *기타부대설비 포함	국산 미상	1식	-	2,780,000	6,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
(8)	집어시설 *안정기 15조 등 기타부대설비 포함	국산 미상	1식	-	5,560,000	12,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
(9)	발전기 *기타부대설비 포함	미상	1식	-	4,490,000	8,000,000 x 0.562(15/20) 관찰감가
(10)	e-Nav표시장치 모델:SEN-1300 일련번호:24H2949 *기타부대설비 포함	삼영 이엔씨(주) 2024	1식	-	2,200,000	3,000,000 x 0.736(13/15) 별도보관
	합 계		**10**		**₩19,251,000.-**	
		이 하	여	백		

한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

어업권 감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
		공 부	사 정	단 가	금 액	
(1)	[제시외 어업허가권] 어업허가권 어선번호: 1503006-6461302 어선명칭: 유미드림호 선질: 에프,알,피 총톤수:3.00톤 허가번호: 제주연안복합어업 제2024-00112호 어업의종류: 연안복합어업 허가기간:2024.1.1-2028.12.31 포획,채취물의 종류: 수산동물		1식	-	70,000,000	
	합 계				₩70,000,000.-	
	이	하	여	백		

한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

선 박 감 정 평 가 요 항 표

1. 선체의 현황	3. 의장품의 현황	5. 기타 참고사항
2. 기관의 현황	4. 운 항 사 항	

1. 선체의 현황

본건 선박의 선체는 2015년 3월 23일에 3톤 FRP 선박으로 진수되었으며, 선수에서 선미까지 선체의 현황은 진수년도를 고려시 보통시 됨.

2. 기관의 현황

본건 선박의 주기관은 2018년 3월에 두산인프라코어에서 제조된 320마력 디젤기관으로서, 현상 및 관리상태는 제조일자 등을 고려시 보통시 되나, 정상 작동여부는 확인이 불가한 상태임.

3. 의장품의 현황

본건 선박에 설치된 의장품은 운항 및 조업에 필요한 설비로서, 현상 및 관리상태는 보통시 되나, 정상 작동상태는 확인이 불가한 상태임.

4. 운항사항

본건 선박은 "제주 연안복합어업" 어업허가가 있음.

5. 기타참고사항

본건 선박에 대한 실사는 "서귀포시 대정읍 하모리 소재 "모슬포항"에서 하였음.

한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 770-58 모슬포항



한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

상 세 위 치 도

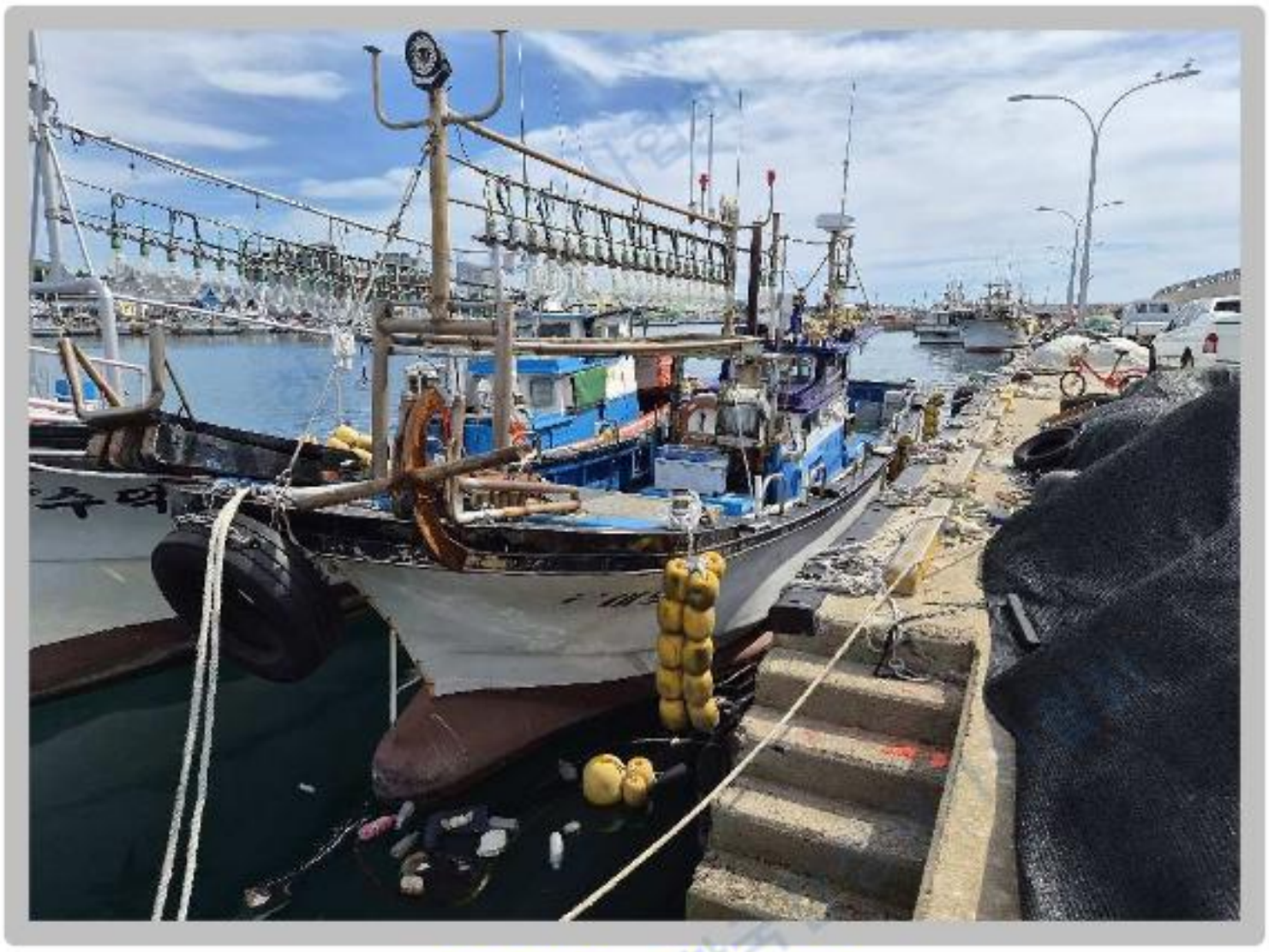
소 재 지	제주특별자치도 서귀포시 대정읍 하모리 770-58 모슬포항



한국감정평가사협회

09-2609-2-0084

현 황 사 진



【 본건 전경1 】



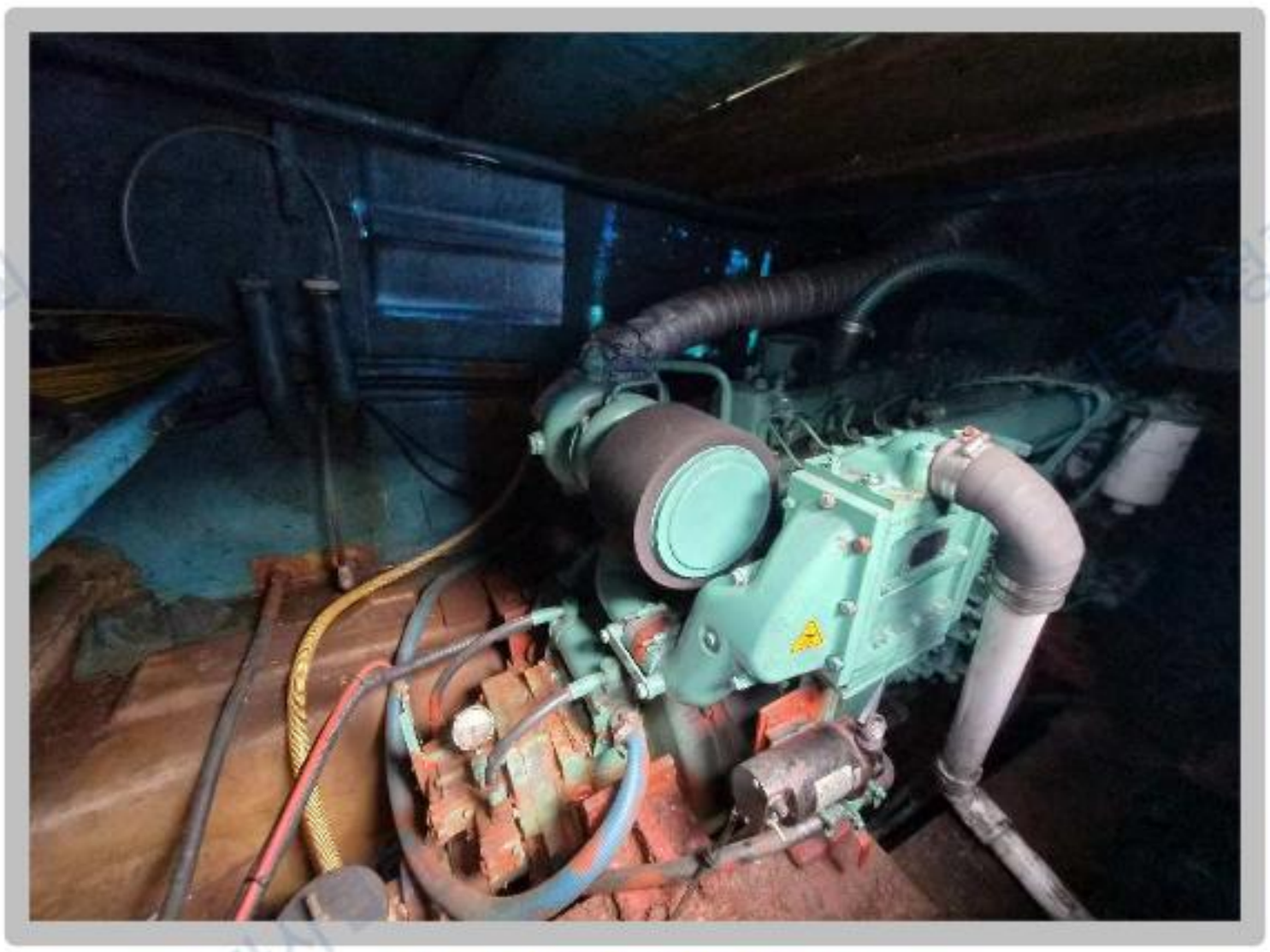
【 본건 전경2 】

한국감정평가사협회

현 황 사 진



【 주기관 전경1 】



【 주기관 전경2 】

현 황 사 진



【 의장품(1) 】



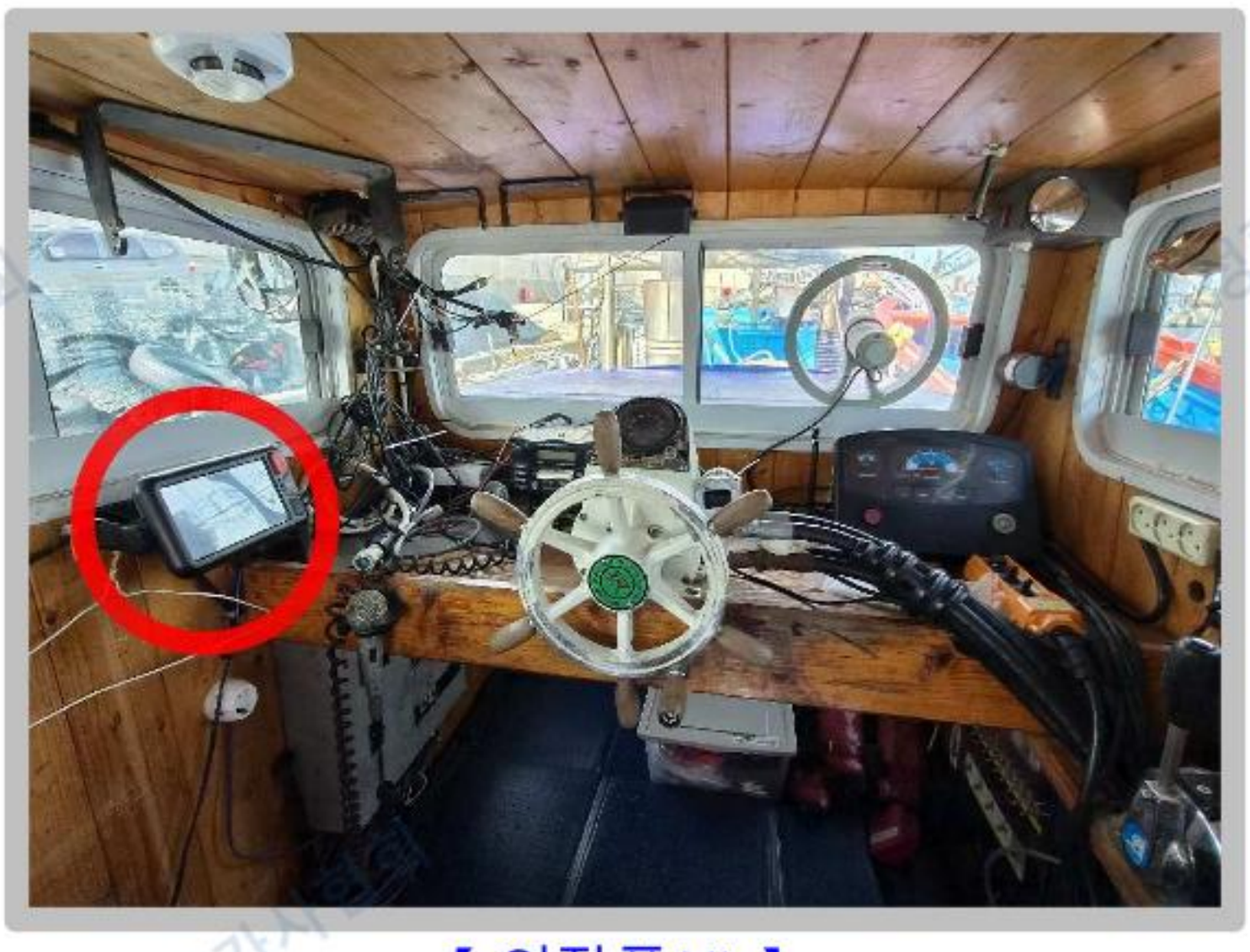
【 의장품(2) 】

한국감정평가사협회

현 황 사 진



【 의장품(3) 】



【 의장품(4) 】

한국감정평가사협회

현 황 사 진



【 의장품(5) 】



【 의장품(6) 】

한국감정평가사협회

현 황 사 진



【 의장품(7) 】



【 의장품(8) 집어등(안정기)시설 】

현 황 사 진



【 의장품(8) 집어등시설(집어등) 】



【 의장품(9) 】

현 황 사 진



【 의장품(10) 】



【 조타실 내부전경 】

한국감정평가사협회