감 정 평 가 서

의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
건 명	류상건 외 1명 소유물건(2026타경10394)
감정서번호	T2026-06-2004

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

태인감정평가사사무소

(어업권)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 성 숙

감정평가액	삼억삼천만원정(₩330,000,000.-)				
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매6계		
소 유 자 (대상업체명)	류상건 외 1명 (2026타경10394)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2026.06.25	2026.06.24 ~ 2026.06.25		2026. 06. 26

감정평가내용	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
	어업권	2,600 이	어업권	2,600 하	- 여	330,000,000 백
	합 계					₩330,000,000

심사확인

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)

어업권감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
1	면호번호 : 사천정치망 제10호 어업의 종류: 정치망어업 어업의 명칭: 죽방렴 어장의 위치: 경상남도 사천시 늑도동 지선 채포물의종류: 멸치, 갈치, 병어 어업의 시기: 01월 01일 ~ 12월 31일 면허연월일: 2008.12.22 유효기간 연장허가일: 2018.12.24 유효기간 연장허가: 2018.12.28 ~ 2028.12.27 어장면적: 2,600㎡	2,600㎡	2,600㎡	-	330,000,000	
	합 계				**₩330,000,000.-**	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 사천시 늑도동 지선에 위치하는 어업권(정치망어업)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정) 제2항 규정에 따라 대상 물건에 대한 가격조사 완료 일자인 **2026년 06월 25일**로 하였습니다.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 06월 25일자에 대상물건의 실지조사를 완료하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였습니다.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가방법

가. 관련법령

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 따라 개별로 평가하고, 동규칙 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.

나. 감정평가방법

1) 감정평가방식

원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식인 원가방식, 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 공시지가기준법 등을 포함하는 비교방식, 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식인 수익방식 등이 있습니다.

2) 감정평가방법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 대상물건이 장래 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법 등이 있습니다.

다. 어업권의 감정평가방법의 결정

본건 어업권은 「감정평가에 관한 규칙」 제23조 제2항에 의거 수익환원법으로 평가하여야 하나, 연간생산량의 산정, 제경비액 및 시설소요액 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료의 부족으로 수익환원법의 적용이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 의거 어장의 입지조건, 어장규모, 어장상황 및 인근 유사 어장의 평가선례, 시세수준 등을 종합참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하였습니다.

6. 기타 참고 사항

-본건 어업권의 목록 표시는 귀 제시목록 및 어업권원부를 기준으로 하였습니다.
-본건은 어장시설을 포함하지 아니한 순수 어업권가치만의 감정평가입니다.
-귀 제시목록상 어업권의 존속기간은 2008.12.28. ~ 2018.12.27.이나 어업권원부상 연장허가가 되어 유효기간이 2018..12.28 ~ 2018.12.27.입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 어업권 평가액의 산출근거

1. 대상 어업권의 개요

일련번호	어장의 위치	면허번호	어업의 종류	면허 유효기간	어장면적	비고
1	경상남도 사천시 늑도동 지선	사천정치망 제10호	정치망어업 죽방렴	2018.12.28. ~ 2028.12.27	2,600㎡ (0.26ha)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 어업권의 평가전례

일련번호	어장의 위치	면허번호	어업의 종류	어장면적	기준시점	평가금액	단가	비고
#1	경상남도 사천시 늑도동 지선	사천정치망 제*호	정치망어업 죽방렴	1,800	2025.11.21	230,000,000	127,777	담보
#2	경상남도 사천시 마도동 지선	사천정치망 제1*호	정치망어업 죽방렴	2,500	2023.11.29	260,000,000	104,000	담보
#3	경상남도 사천시 늑도동 지선	사천정치망 제1*호	정치망어업 죽방렴	2,600*9/10	2026.03.23	304,000,000	129,914	일반거래
#4	경상남도 남해군 삼동면 금송리지선	남해군 정치망어업 제1**호	정치망어업	1,835	2024.08.30	200,000,000	129,914	담보

3. 인근 어업권의 매매사례

일련번호	어장의 위치	면허번호	어업의 종류	어장면적	매매시점	매매금액	단가	비고
#1	-	-	-	-	-	-		포착된 사례 없음

4. 유사 어업권 가격수준

어업의 종류	가격 수준	비고
정치망어업 죽방렴	100,000 ~ 130,000 / ㎡	

5. 2026년 지방세 시가표준액 산정을 위한 기준가격

시군구	어업의 종별 종류	어업의 유형별 종류	양식방법	단위	기준가격 (단위:천원)
사천시	정치망	소형 (죽방렴)	-	통당	159,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 어업권의 감정평가액 결정

일련번호	어업의 명칭	면적(㎡)	감정평가액	비고
1	정치망어업 (죽방렴)	2,600	330,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		면허번호	금액	비고
어업권	기호 1	사천정치망제10호	330,000,000	
합 계			**330,000,000**	

2. 결정의견

본건 어업권은 신뢰할 수 있는 자료의 부족으로 "수익환원법"의 적용이 곤란한 바, 대상 어업권과 규모 및 여건 등에서 유사한 어업권의 평가선례 등을 기준으로 당해 어장의 입지조건, 어업형태 및 어로 효율성 등에 따른 가치형성요인 등을 종합적으로 참작할 때 시산가액의 합리성이 인정 되는 바 대상 어업권의 감정평가액으로 결정합니다.

- 이 하 여 백 -

어업권 감정평가요항표

(1) 사업체의 개요 (2) 입지조건 (3) 어종 및 어기
(4) 어장의 시설현황 (5) 어획고 및 동변천상황과 판로
(6) 경영상황 (7) 기타 참고사항

(1) 사업체의 개요

경상남도 사천시 늑도동 지선에 위치한 사천정치망 제10호 어업권으로서 어업권의 유효기간은 2018.12.28 ~ 2028.12.27 임.

(2) 입지조건

본건은 경상남도 사천시 녹도동에 소재하는 신도 북측에 위치하며 수심, 수온, 조류, 관리조건, 시장과의 접근성 등 제반 입지조건은 보통시 됨.

(3) 어종 및 어기

1) 어종: 정치망어업/죽방렴 (채포물의 종류: 멸치, 갈치, 병어)
2) 어기: 01.01 ~ 12.31

(4) 어장의 시설현황

조사당시 면허에 해당하는 어업을 영위하기 위한 제반시설을 갖추고 있음.

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

(6) 경영상황

-

어업권 감정평가요항표

(1) 사업체의 개요 (2) 입지조건 (3) 어종 및 어기
(4) 어장의 시설현황 (5) 어획고 및 동변천상황과 판로
(6) 경영상황 (7) 기타 참고사항

(7) 기타참고사항

-

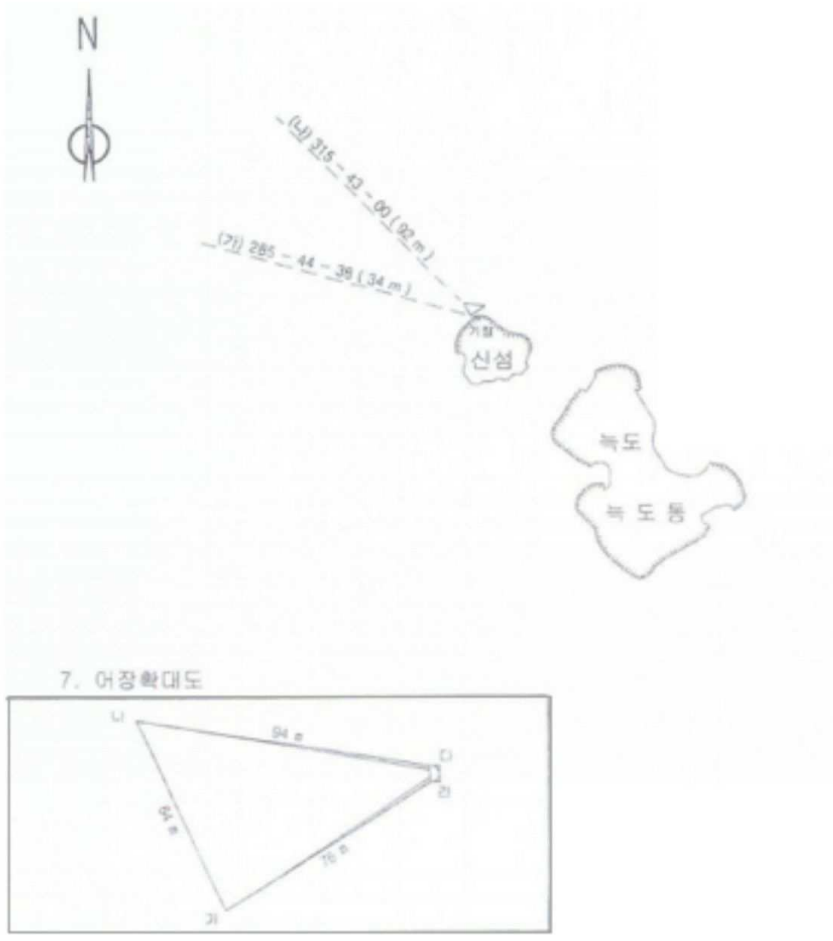
위 치 도

소 재 지	경상남도 사천시 늑도동 정치망어업(죽방렴)



어장도면

S : NON SCALE



범 례 평가대상토지 / 도 로 / 도시계획선 / 평가건물1층 / 평가건물2층 / 평가건물3층 이상 / 제시외건물(평가) / 제시외건물(평가외)

본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있음



