감정평가서

의 뢰 인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김상근

건 명 : 강석해 소유물건
(2026타경20012 어업권임의경매)

평가서번호 : JK260123-03-001호

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.

㈜정일감정평가법인 경남지사

경남 창원시 성산구 중앙대로 263(용호동,오피스프라자 802호)
TEL.(055)285-0090 FAX.(055)285-0040

(어업권) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 성 우 (인)

(주)정일감정평가법인 경남지사 지사장 윤 성 우 (서명 또는 인)

감정평가액	**金일억일천팔백팔십만원정(₩118,800,000.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김상근	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 마산지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강석해 (2026타경 20012)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 어업권원부	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일자
기타 참고사항	-	2026.01.29	2026. 01. 28 ~2026. 01. 29	2026. 01. 29

감 정 평 가 내 용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(ha) 또는 수량	종 류	면적(ha) 또는 수량	단 가	금 액
어업권	4.5ha x 0.35/4.50	어업권	0.35	-	42,000,000
어업권	5.76ha x 0.64/5.76	어업권	0.64	-	76,800,000
	이	하	여	백	
합 계					₩118,800,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 인 기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡지선 및 진동면 요장지선 상에 각각 소재하는 양식어업 2건(어류등양식어업, 면허번호 제70호 및 제102호)에 대하여 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며,
시장가치란 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 가액(價額)을 말한다.
본건의 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2026년 01월 29일임.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 감정평가근거 및 방법의 적용

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 · 시행령 · 시행규칙』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 관계법령에 의거 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 원가방식(원가법, 적산법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)의 감정평가 3방식 중 아래와 같은 방식으로 감정 평가하였음.

(1) 어업권의 평가

본건 어업권의 평가는 『 감정평가에 관한 규칙 』제23조 제2항에 따라 수익환원법을 기준하여 평가하여야 하나, 신뢰성 있는 근거자료의 부족으로 수익환원법의 적용이 불가하여 『 감정평가에 관한 규칙 』제 12조 제1항에 근거하여 거래사례비교법으로 감정평가액을 결정하되, 어장의 입지조건・규모・이용상황・유사선례 등의 자료로 적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

정성을 검토하였음.

6. **본건 감정평가와 관련한 유의사항**

(1) 본건은 어업권만의의 평가로서, 현장조사시 부자·수하연·로프·양식물 등이 존재하는 것으로 파악되나, 어업시설물 및 양성 수하물 등은 본 감정평가에 포함하지 않았음.

(2) 본건은 공동 소유 중 '강석해' 지분만의 평가로서 감정평가대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준하여 가격 산정하여 지분비율에 의해 감정평가 하였음.

Ⅱ. 어업권 평가액의 산출근거

1. **대상물건의 개요**

어업 및 어구의 명칭	면허번호	어장의위치	어장 번호	면허 기간	어업의 방법	어장면적 (ha)	매각지분
어류등 양식업	70	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡지선	17	2018.07.11. ~ 2028.07.10.	수하식 양식업	4.5 x 0.35/4.50	강석해 지분
어류등 양식업	102	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장지선	51	2018.07.23. ~ 2028.07.22.	수하식 양식업	5.76 x 0.64/5.76	강석해 지분

2. **대상어업권의 산출근거**

(1) 인근 해역 평가 사례

기호	소재지	면허번호	어업 종류	어업방법	면적 (ha)	기준시점	평가금액 (원/ha)	비 고
1	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡리 지선	마산합포구 양식어업 제**6호	어류 등양 식업	수하식 양식어업	6.99 중 1.048	2024.07.18	130,000,000 (@124,000,000)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면허번호	어업 종류	어업방법	면적 (ha)	기준시점	평가금액 (원/ha)	비 고
2	경상남도 고성군 동해면 장좌리 지선	고성군 양식어업 제**8호	어류 등양 식업	수하식 양식어업	3.84	2022.06.03	460,800,000 (@120,000,000)	시가참고

(2) 어업권 감정평가액 산출의견

어류등 양식어업(수하식)은 우렁쉥이·미더덕 등을 양성할 수 있는 면허임. 기준시점 현재 인근지역 양식어업은 생산성, 효율성 등에 따라 ha당 110,000,000원~120,000,000원 범위 내에서 형성된 것으로 탐문 조사되었음. 본건은 입지조건, 규모등 가격형성요인등을 종합 참작할 때 @120,000,000원(1ha) 으로 결정하였음.

Ⅲ. 어업권 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

어장의위치	어업의 종류	면적 (ha)	면허번호	어업의 방법	감정평가액(원)	비고
경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡지선	어류등양식업	0.35	70	수하식 양식업	42,000,000	강석해 지분
경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장지선	어류등양식업	0.64	102	수하식 양식업	76,800,000	강석해 지분

2. 결정의견

본건 어업권은 상기의 유사 평가사례 및 인근 어업권 가격수준등을 감안할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 어업권의 감정평가액을 결정함.

어업권 감정평가 명세표

일련번호	어업권의 표시	어업권의 면적		감정평가액		비고
		공부(ha)	사정(ha)	단 가	금 액	
1	어업및 어구의 명칭: 어류등양식업 면허번호: 70 어장의 위치: 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡지선 어장번호: 17 면허허가일자: 2018.07.10. 면허기간: 2018.07.11. ~ 2028.07.10. 유효기간: 2018.07.11. ~ 2028.07.10. 어업의 방법: 수하식양식업	4.5ha 0.35 x---- 4.50	0.35	-	42,000,000	비준가액 강석해 지분
2	어업및 어구의 명칭: 어류등양식업 면허번호: 102 어장의 위치: 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장지선 어장번호: 51 면허허가일자: 2018.07.20. 면허기간: 2018.07.23. ~ 2028.07.22. 유효기간: 2018.07.23. ~ 2028.07.22. 어업의 방법: 수하식양식업	5.76ha 0.64 x---- 5.76	0.64	-	76,800,000	비준가액 강석해 지분
	합 계				₩118,800,000	
	이	하	여	백		

어업권 감정평가요항표

1. 사업체의 개요
2. 입 지 조 건
3. 어종 및 어기
4. 어장의 시설상황
5. 어획고 및 동변천상황과 판로
6. 기타 참고사항

1. 사업체의 개요

본건 어업권은 어류등 양식어업으로서, 기호1은 2018년 07월 10일자, 기호2는 2018년 07월 20일자로 각각 면허를 취득하였으며, 어업권의 존속기간은 기호1은 2018년 07월 11일부터 2028년 07월 10일까지, 기호2는 2018년 07월 23일부터 2028년 07월 22일까지임.

2. 입 지 조 건

기호1은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 소재 '명주마을회관' 남서측 원거리에 위치하고, 기호2는 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 소재 '주도마을회관' 남동측 근거리에 위치함. 본건 기호1 및 기호2 어장의 수심 및 수온,조류 등을 종합적으로 고려할 때 제반 입지조건은 보통임.

3. 어종 및 어기

양식대상 어종은 어류등이며, 양식기간은 연중임..

4. 어장의 시설상황

어장 내 양식시설은 어류등 양식어업(수하식)의 통상적인 시설로 구성된 것으로 판단되나,
구체적인 시설 내역은 확인되지 않음.

5. 어획고 및 동변천상황과 판로

동변천상황 및 판로는 미상임.

6. 기타 참고사항

없음.

광 역 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 석곡 지선



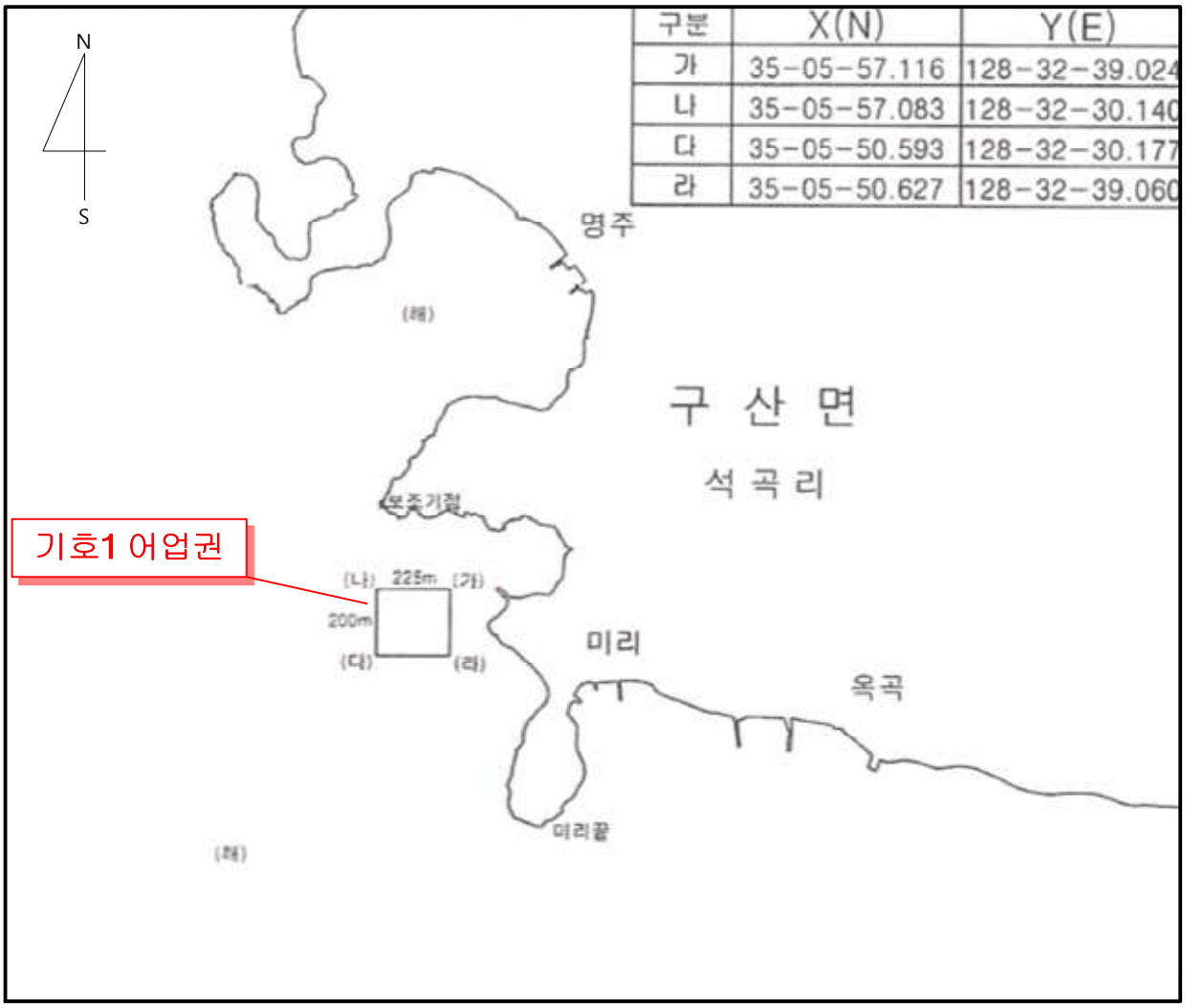
광 역 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장지선



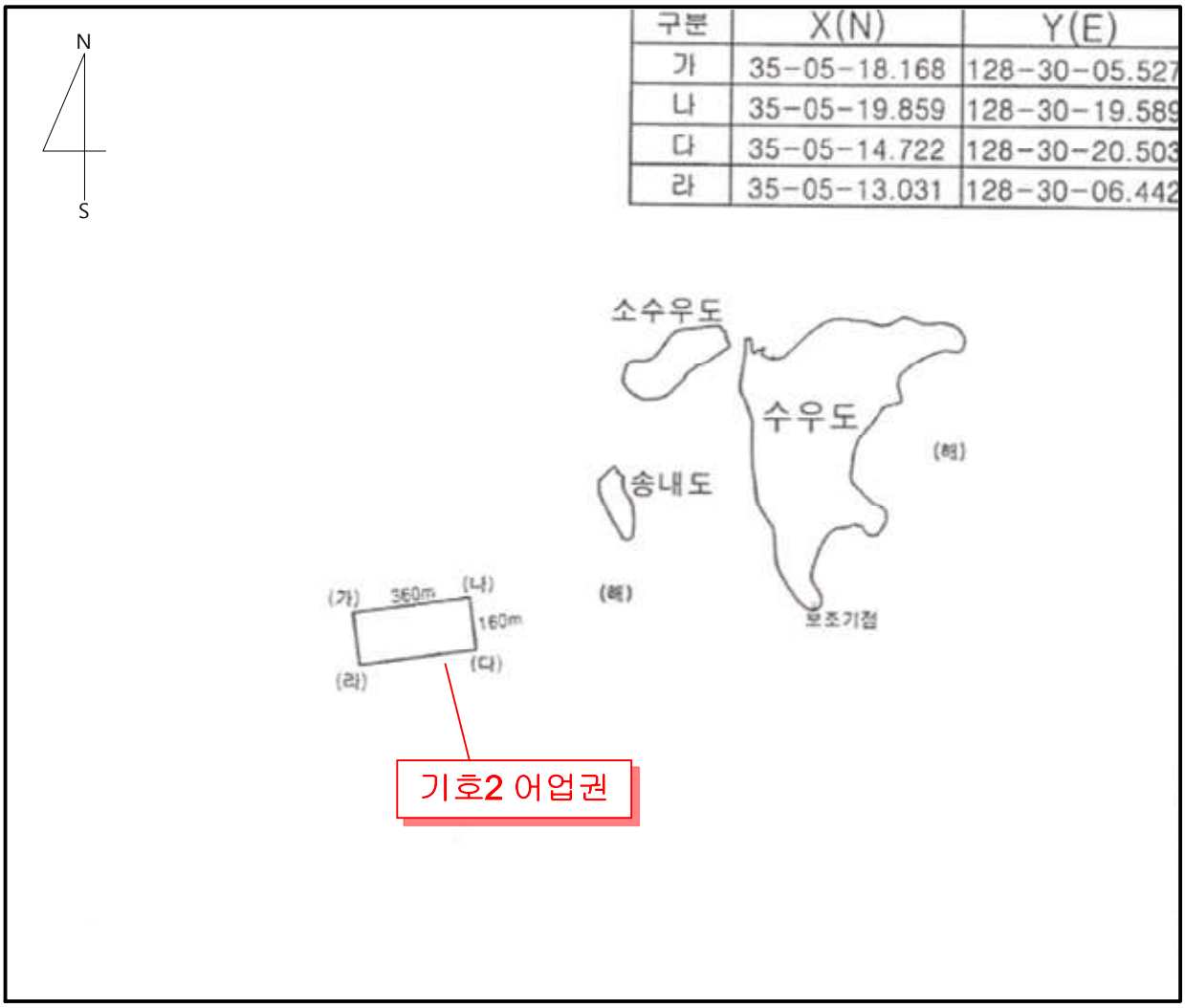
수 면 의　위 치 와　구 역 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 심리 지선



수 면 의 위 치 와 구 역 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장지선



사 진 용 지



[기호1 본건 전경]



[기호1 본건 전경]



[기호2 본건 전경]



[기호2 본건 전경]