MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 서석옹
건 명	김 동 진 소유물건
문 서 번 호	2026타경50352
감정평가서번호	미래새한 2605-51-22005호

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

미래새한감정평가법인 광주전남지사
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482

(어업권)감정평가표

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

감정평가사
김 규 진 (인)

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 양 용 하 (인)

감정평가액 일억일천만원정 (₩110,000,000.-)

의 뢰 인	광주지방법원 목포지원 사법보좌관 서 석 옹	**감정평가 목적**	경매
채 무 자	--	**제 출 처**	경매2계
소 유 자 (대상업체명)	김 동 진 (2026타경50352)	**기 준 가 치**	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시 근거	귀 제시목록	**기 준 시 점**	2026-05-29
		조 사 기 간	2026-05-29
		작 성 일	2026-06-01

	공부(의뢰) 종 류	공부(의뢰) 면적(㎡) 또는 수량	사정 종 류	사정 면적(㎡) 또는 수량	감정평가액 단 가	감정평가액 금 액
감정평가내용	어업권	1 ha	어업권	1 ha	-	110,000,000
			이 하 여 백			
합 계						**₩110,000,000.-**

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 (인)

어업권 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	어업 및 어구의 명칭 : 면허번호 : 어장의 위치 : 전라남도 신안군 지도읍 태천 지선 어업의 종류 : 어류 등 양식업 어업의 방법 : 가두리 양식업 어업면허번호 : 신안군 양식업 제12412호 면허허가일자 : 2021-05-24 어업의 시기 : 01월 01일~익년 12월 31일 어업권 존속기간 : 2021-05-24~ 2031-05-23 어장면적 : 1 ha	-	1ha	-	110,000,000	양식시설물 및 양식물 제외
	합 계				**₩110,000,000.-**	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전라남도 신안군 지도읍 태천리 태천 지선에 위치한 어업권(면허번호 : 신안군 양식업 제12412호)에 대한 광주지방법원 목포지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 감정평가 의뢰 목록

[출처: 귀 제시목록 및 어업권원부]

어장의 위치	전라남도 신안군 지도읍 태천 지선
어업의 종류	어류 등 양식업
어업의 방법	가두리 양식업
어업면허번호	신안군 양식업 제12412호
면허허가일자	2021-05-24
어업의 시기	01월 01일 ~ 익년 12월 31일
어업권 존속기간	2021-05-24 ~ 2031-05-23
어장면적	1 ha

나. 물적 동일성 인정여부

대상물건은 실지조사 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

"기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 "시장가치", 즉 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 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

"기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 29일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2026년 05월 29일자 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

II 감정평가의 관련 규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

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

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 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

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제26조 [그 밖의 물건의 감정평가]

감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가 할 때 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가 해야 한다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 합리성 검토

대상물건은 어업권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」상 주된 감정평가방법은 '수익환원법'으로 규정하고 있으나, 본건 어업권의 경우 연간 수익의 산정 및 시설소요액 등의 파악이 곤란하여 수익환원법으로 감정평가 하는 것이 부적절한 바, 어업권의 입지조건, 어장상황 및 인근 동류형의 어업권의 시세 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 물건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하였음.

4. 기타 참고사항

가. 본건 어업권의 감정평가는 양식시설물을 제외한 어업허가권만의 감정평가이며, 위치 확인은 신안군청에서 발급한 '수면의 위치와 구역도'에 의하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

나. 기준시점 현재 본 어업권 어장의 위치에 별도의 양식시설물은 소재하지 않음.

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 적용 감정평가 방법

대상물건은 감정평가 실무기준[650.2.3.1] 제2항에 따라 "거래사례비교법"을 적용하여 감정평가 하였음.

2. 감정평가액 산출근거

가. 인근지역 어업권 거래가격수준

[출처: 온라인 중고건설기계 매매정보 등]

지역	어업권 종류	거래가격수준	비고
신안군 일대	어류 가두리 양식업	어장 면적(㎡)당 8,000 ~ 12,000원	-

■ 참고 : 양식장이 위치에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사됨.

나. 동종 유사 물건의 거래사례

본건과 유사한 어업권이 매매는 거래관행 상 대부분 개인간 비공개적으로 이루어지므로 객관적인 거래사례의 포착은 불가능함.

다. 동종 유사 물건의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템]

면허번호	어업의 종류	어장면적	평가목적	기준시점	감정평가액(원)	비고
제12830호	가두리 양식업	1 ha	법원경매	2025.11	110,000,000	-
제12190호	가두리 양식업	0.5 ha	법원경매	2022.05	55,000,000	-

Ⅳ 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	면허번호	어장면적	감정평가액(원)	비 고
1	신안군 양식업 제12412호	1 ha	110,000,000	-

2. 결정 의견

대상물건은 어업권으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령)」 등 감정평가관련 법령과 감정평가 실무기준, 감정평가 일반이론에 따라 어업권의 종류 및 어장의 위치, 동종 유사 어업권의 시세 등을 종합 참작하고, 평가목적을 고려하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

어업권 감정평가 요항표

1. 사업체의 개요
2. 입지조건
3. 어종 및 어기
4. 어장의 시설현황
5. 어획고 및 동변천상황과 판로
6. 경영상황
7. 기타참고사항

1. 사업체의 개요	대상물건은 신안군 양식업 제12412호 어업권으로서 어업의 종류는 어류 등 양식업, 어업의 방법은 가두리 양식업임.
2. 입지조건	대상물건은 전라남도 신안군 지도읍 태천리 태천 지선에 위치하고 있으며 조류, 수심, 수온, 시장과의 접근성 등 양식어장으로서의 입지조건은 보통임.
3. 어종 및 어기	어업권등록원부상의 체포물의 종류는 미상이며, 어업의 시기는 01월 01부터 12월 31일까지임.
4. 어장의 시설현황	기준시점 현재 본 어업권 어장의 위치에 별도의 양식시설물은 소재하지 않음.
5. 어획고 및 동변천상황과 판로	--
6. 경영상황	--

어업권 감정평가 요항표

1. 사업체의 개요	2. 입지조건	3. 어종 및 어기	4. 어장의 시설현황
5. 어획고 및 동변천상황과 판로	6. 경영상황	7. 기타참고사항	

7. 기타참고사항	어업권등록원부상 아래와 같이 제한조건 등록되어 있음. - 본 양식업권의 지선을 국가 또는 지방자치단체에서 필요한 경우 행정관청의 통보에 따라 지정한 기일 내 양식업권 및 피해보상 청구권을 자진 포기함과 동시 시설물을 자진 철거함은 물론 태풍을 견딜 수 있는 시설물을 설치하고 이후 피해가 발생하였을 경우 국가를 상대로 손해배상 등 일체보상을 청구하지 않는다.(공통) - 양식산업발전법 시행규칙 제9조(양식업의 종류별 양식장 구역의 한계 등)제1항에 의거 양식장 면적에 대한 시설비율에 따라 시설하고 만일 시설기준을 준수하지 않을 시 면허를 취소하여도 이의를 제기하지 않는다. 면허기간 및 유효기간 : 2021-05-24 ~ 2031-05-23

수면의 위치와 구역도

2020년승인 83

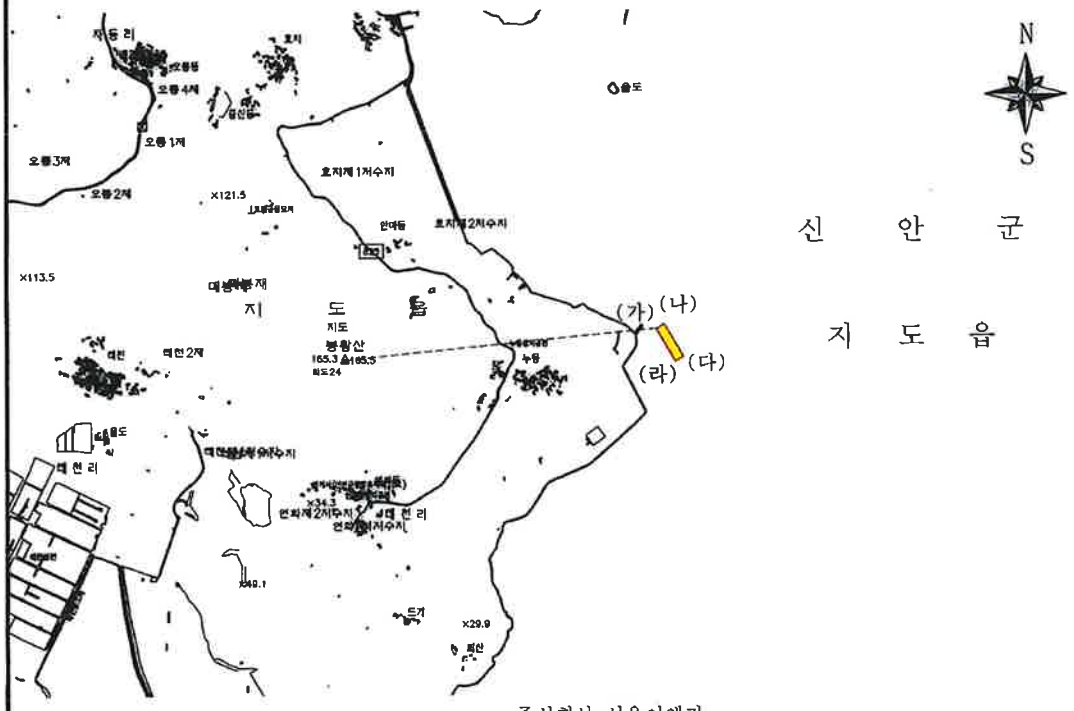
수면의 위치와 구역도

신 안 군 양 식 어 업 면 허 제 12412호 축척 1/25,000

1. 어업의 종류 : 어 류 등 양 식 어 업
2. 어구 또는 양식방법 : 가 두 리 식 (어 류 등)
3. 수면의 위치 : 전 라 남 도 신 안 군 지 도 읍.면 태 천 리 태 천 지선
4. 수면의 구역 : 아래도면에서 (가)(나)(다)(라) 를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
5. 어장의 면적 : 10,000 ㎡ (1 ha)

* 기점(삼각점) : 점의 명칭 와도24 (X- 271438.248 Y- 132207.607)
전라남도 신안군 지도읍 자동리 산 96-1

구획점	직각좌표(GRS80)		경 위 도 (WGS84)		점간거리(m)	
	X (N)	Y (E)	위 도 (N)	경 도 (E)	구간	거리
가	171596.813	133856.808	35°02'18.2910"	126°16'30.410"	가-나	50.0
나	171622.235	133899.856	35°02'19.1260"	126°16'32.101"	나-다	200.0
다	171450.024	134001.571	35°02'13.5622"	126°16'36.163"	다-라	50.0
라	171424.602	133958.522	35°02'12.7272"	126°16'34.472"	라-가	200.0



주식회사 성율이앤지
연 안 조 사 측 량 업 : 제 01 - 2022호
측 량 및 지 형 공 간 정 보 특 급 기 술 자 : 추 정 용

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

시점확인본
진본
2026/05/27
16:12:21
KST
정부시점확인센터

문서확인번호: 1779-8659-3908-2335 (신청인 : 김민기)

정부24
gov.kr

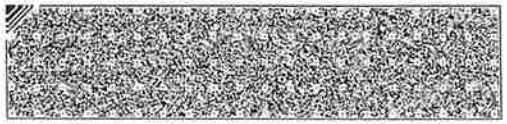
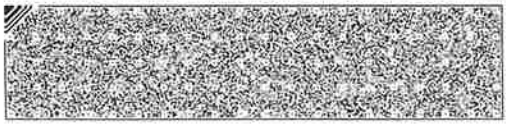
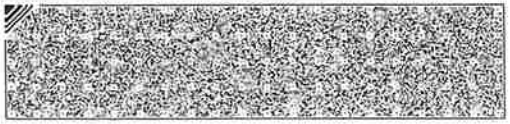
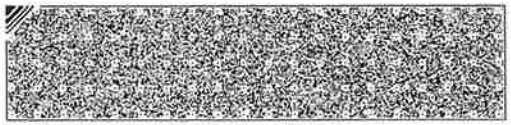
위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

			어업면허번호	신안군 양식업 제12412호					
[표 제 부]									
순번	어장번호	어업의종류	면허허가일자	면허기간	유효기간	어업의방법	채포물의종류	어업의시기	어장면적
1	83	어류등양식업	2021-05-24	2021-05-24 ~ 2031-05-23	2021-05-24 ~ 2031-05-23	가두리양식업		01월01일 ~ 12월31일	1 ha
	어장위치	지도 태천					제한또는조건	- 본 양식업권의 지선을 국가 또는 지방자치단체에서 필요한 경우 행정관청의 통보에 따라 지정한 기일 내 양식업권 및 피해보상 청구권을 자진 포기함과 동시 시설물을 자진 철거함은 물론 태풍을 견딜 수 있는 시설물을 설치하고 이후 피해가 발생하였을 경우 국가를 상대로 손해배상 등 일체보상을 청구하지 않는다.(공통) - 양식산업발전법 시행규칙 제9조(양식업의 종류별 양식장 구역의 한계 등)제1항에 의거 양식장 면적에 대한 시설비율에 따라 시설하고 만일 시설기준을 준수하지 않을 시 면허를 취소하여도 이의를 제기하지 않는다.		

순번	접수일자	접수내용	등록일자	기타사항
1	2021-05-24	면 허 일 : 2021년 5월 24일 어장의 위치 : 전남 신안군 지도읍 태천 지선 어업의 종류 : 어류등양식 어업의 방법 : 가두리식 어업의 시기 : 1월 1일 ~ 익년 12월 31일 어업권 존속기간 : 2021.05.24. ~ 2031.05.23	2021-05-24	

[갑 구]

순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

어업면허번호	신안군 양식업 제12412호

[갑 구]

순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항
1	2021-05-24	어업권 설정	2021-05-24	어업권 설정	2021-05-24	어류양식 10683호 기간만료 재개발(2021.05.24)

[을 구]

순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항
1	2024-10-07	어업권가압류	2024-10-07	어업권 가압류	2024-10-07	사건 2024카단11124 어업권가압류 어업권의 표시 등록 권리자 : 농림수산업자신용보증기금관리기관농업협동조합중앙회(110136-0******) 서울 중구 새문안로 16(충정로1가)(전남지역보증센터) 대표자전무이사 지준섭, 간부직원 이광범 업무수탁기관 신안군수산업협동조합 전남 목포시 청호로 219번길 34-6(산정동) 대표자 조합장 김길동 등록 의무자 : 김동진(780108-1******) 부산 해운대구 삼어로133번 나길 17, 101동 1603호(반여동, 해운대센텀트루엘1단지) 등록원인과 그 연월일 : 2024.9.27. 가압류 결정 등록목적 : 어업권가압류 기입등록 청구금액 : 122,628,951원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

			어업면허번호	신안군 양식업 제12412호		
[을 구]						
순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항
2	2024-10-28	어업권가압류	2024-10-28	어업권가압류	2024-10-28	사건 2024카단11128 어업권가압류 어업권의 표시 등록 권리자 : 신안군수산업협동조합 전남 목포시 청호로 219번길 34-6(산정동) 대표자 조합장 김길동 등록 의무자 : 김동진(780108-1******) 부산 해운대구 삼어로133번 나길 17, 101동 1603호(반여동, 해운대센텀트루엘1단지) 등록원인과 그 연월일 : 2024.10.16. 가압류 결정 등록목적 : 어업권가압류 기입등록 청구금액 : 21,640,404원
[병 구]						
순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

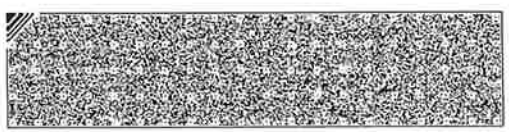
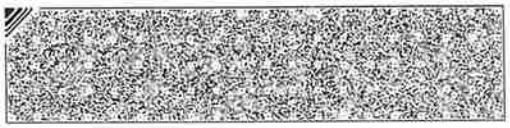
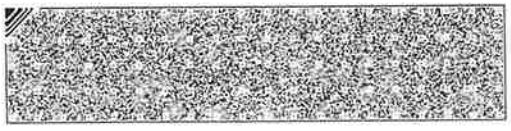
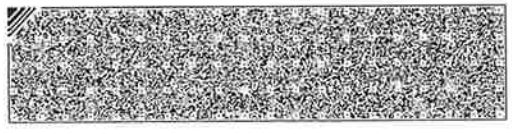
			어업면허번호	신안군 양식업 제12412호		
[병 구]						
순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항
1	2026-05-22	어업권강제경매 등록 촉탁	2026-05-22	어업권강제경매 등록 촉탁	2026-05-22	사건 : 2026타경50352 어업권강제경매 어업권의 표시 : 별지와 같음 등록 권리자 : 농업협동조합중앙회(농림수산업자신용보증기금 관리기관 전남 지역보증센터), 서울 중구 새문안로 16(충정로1가, 농협중앙회중앙본부사무실) 대표자 전무이사 박서홍, 간부직원 김은희 등록 의무자 : 김동진(780108-1******) 부산 남구 이기대공원로26번길 21-7, 1동 403호(용호동, 한라아파트) (등기부상 주소: 부산 해운대구 삼어로133번길 17, 101동 1603호 반여동, 해운대센텀트루엘1단지) 등록원인과 그 연월일 2026.5.15.자 어업권강제경매 개시결정 등록목적 : 강제경매 개시결정등록(을구 순번 1번 가압류에서 본압류로 이행) 첨부서류 : 경매개시결정
[정 구]						
순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

	어업면허번호	신안군 양식업 제12412호	
[비 고]			
순번	내용		

신 안 군 수 신안군수인

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.