감 정 평 가 서

건 명	천학정 소유물건 (2025타경705)
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재
감정서번호	K202601-05

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.

케이감정평가사사무소

(어업권) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
남 수 미 (인)

감정평가액	일억팔천만원정(₩180,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	창원지방법원 통영지원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	천학정 (2025타경705)	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
		2026.02.03	2026.01.28 ~ 2026.02.03	2026.02.05

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	10,000 42,000x----- 42,000 이	어업권	10,000 하	- 여	180,000,000 백
	합 계					₩180,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 고성군 동해면 용정리 지선에 소재하는 어업권(고성군 양식업 제617호)에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

기호	어장의 위치	면허 번호	어업 및 어구의 명칭	전체 어장 면적	면허연월일	어업권 존속기간
1	고성군 동해면 용정리 지선	고성군 양식업 제617호	수하식양식업	4.2ha (42,000㎡)	2019.07.04.	2019.07.05. ~2029.07.04.
	매각지분: 42,000㎡ 중 천학정 지분 10,000㎡					

3. 기준시점

'기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 2월 3일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

'기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 관련 규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제23조(무형자산의 감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가법인 등은 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가해야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산 규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 않는다.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

(2) 적용 감정평가방법

1) 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본 건 어업권은 「감정평가에 관한 규칙」 제23조 제2항에 따라 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 하나, 연간 수익 및 경비 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료 수집에 어려움이 있어 수익환원법에 의한 평가가 곤란한바, 본 건 어장의 위치, 면적, 어업의 종류 등과 같거나 비슷한 어장의 평가사례 및 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하며, 어업권의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략함.

6. 그 밖의 사항

(1) 본 건은 공유지분 어업권으로서 공유지분간의 정확한 위치·경계 확인이 어려우므로 전체 어업권을 대상으로 평가하되 면적은 공유자 지분 비율에 따라 사정함.

(2) 본 건 어업권의 감정평가액은 어장시설 등을 제외한 어업권만의 감정평가액임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출 근거

1. 어업권 평가 사례

사례 기호	어장의 위치 (고성군)	면허 번호	어업 및 어구의 명칭	어장 면적	평가 목적	감정평가액(원) 낙찰가(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점	비고
1	하일면 동화리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	36,000㎡ ×8/36 (= 8,000㎡)	담보	160,000,000 - 20,000	2025.11.21.	-
2	삼산면 두포리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	60,000㎡ ×96/240 (= 24,000㎡)	담보	324,000,000 - 13,500	2025.09.11.	-
3	동해면 내산리 지선	고성군 양식업 제***호	연승 수하식	41,160 ×500/4,116 (= 5,000㎡)	법원 경매	85,000,000 68,000,000 (13,600원/㎡) 17,000	2023.12.22.	
4	삼산면 두포리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	63,000㎡ ×50/315 (= 10,000㎡)	담보	180,000,000 - 18,000	2023.12.13.	
5	동해면 용정리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	42,000㎡ ×11/42 (= 11,000㎡)	담보	170,000,000 - 15,455	2022.06.07.	
6	동해면 장좌리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	38,400㎡	시가 참고	460,800,000 - 12,000	2022.06.02.	
7	하일면 동화리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	36,000㎡ ×8/36 (= 8,000㎡)	담보	96,000,000 - 12,000	2021.06.22.	
8	동해면 용정리 지선	고성군 양식업 제***호	수하식 양식업	39,680㎡ ×400/3,968 (= 4,000㎡)	법원 경매	40,000,000 46,000,000 (11,500원/㎡) 10,000	2018.03.16.	

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 한국부동산원 감정평가정보체계

2. 어업권 거래가격 수준

본 건의 인근지역 내 유사 어업권의 거래가격 수준은 12,000 ~ 20,000원/㎡ 내외로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	전체면적(㎡)	비고	평가단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	42,000	매각지분 천학정 지분 42,000분의 10,000 전부 (= 10,000㎡)	18,000	180,000,000

2. 결정 의견

본 건 어업권과 어장의 위치, 면적, 어업의 종류 등에 있어서 유사한 평가사례와 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정함.

【 이 하 여 백 】

어업권 감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적		평가가액		비고
		공부	사정	단가	금액	
1	면허번호: 고성군 양식업 제617호 어장위치: 경남 고성군 동해면 용정리 지선 어업의 종류: 어류등양식업 어업 및 어구의 명칭: 수하식양식업 어장면적: 42,000㎡ 어업의 시기: 1월 1일 ~ 12월 31일 존속기간: 2019년 07월 05일부터 2029년 07월 04일까지	10,000 42,000x-- 42,000	10,000	-	180,000,000	비준가액, 천학정지분 42,000분의 10,000 전부
	합 계				**₩180,000,000.-**	
	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

본 건은 면허번호 '고성군 양식업 제617호' 어업권(어류등양식업, 수하식 양식업)으로서, 2019.07.04.에 면허를 취득하였으며 어업권의 존속기간은 2019.07.05.~2029.07.04.임.

(2) 입지조건

본 건은 경상남도 고성군 동해면 용정리 지선에 위치하며 제반 입지조건은 보통임.

(3) 어종 및 어기

어업의 종류: 어류등양식업,
어업의 시기: 1월 1일 ~ 12월 31일임.

(4) 어장의 시설현황

미상임.

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

미상임.

(6) 경영상황

미상임.

(7) 기타참고사항

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) 본 건은 공유지분 어업권으로서 공유지분간의 정확한 위치·경계 확인이 어려우므로 전체 어업권을 대상으로 평가하되 면적은 공유자 지분 비율(천학정 지분 42,000분의 10,000 전부)에 따라 사정함.

2) 본 건 어업권의 감정평가액은 어장시설 등을 제외한 어업권만의 감정평가액임.

위 치 도

소재지	경상남도 고성군 동해면 용정리 지선



케이 감정평가사사무소 K Appraisal Office

어 장 도

고 성 양 식 어 업 면 허 제 617 호

수면의 위치와 구역도

축 척 : 1/25,000

1. 어업의 종류와 명칭 : 어류등양식어업
2. 어구 또는 양식방법 : 연승수하식
3. 수면의 위치 : 경상남도 고성 시(군) 동해 읍,면,동 용정 리 지선
4. 육상기준점 위치 :
   ㅇ삼각점 및 보조기점 : 고성 시(군) 동해 읍,면,동 용정 리 번지( )
   ㅇ보조기점좌표
   (N): 35-00-28.656
   (E): 128-29-00.656
   * 가, 나, 다, 라 각점의 좌표 아래표시
5. 수면의 구역 : 아래 도면에서 가, 나, 다, 라 를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
6. 면 적 : 42,000 ㎡

WGS

구분	X(N)	Y(E)
(가)	35-00-24.093	128-29-10.251
(나)	35-00-24.128	128-29-18.533
(다)	35-00-17.638	128-29-18.574
(라)	35-00-17.603	128-29-10.292



케이 감정평가사사무소 K Appraisal Office



