감 정 평 가 서

건 명	서효순 소유물건(2024타경1294)
의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
감정서번호	전북2405-01072

간 인 생 략

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.

전북감정평가사사무소

(어업권)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

홍 준 표

감정평가액	구천육백만원정(₩96,000,000.-)			
의 뢰 인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	전주지방법원 정읍지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서효순 (2024타경1294)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.03	2024.05.28 ~ 2024.06.03	2024.06.03

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	4.5ha 중 3ha 이	어업권	3ha 하	- 여 백	96,000,000
	합 계					₩96,000,000

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리에 위치하는 어업권(변허번호: 제2990호)으로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 대상물건 개요(의뢰목록)

대상물건 기호 1)	내 용
어업및어구의 명칭	패류양식어업
면허번호	제2990호
양식방법	살포식
어장의 위치	전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 지선
어업권 존속기간	2018년 06월 20일 ~ 2028년 06월 19일까지(10년)
면허년월일	2018년 06월 20일

3. 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항에 의거 감정평가의 기준이 되는 기준가치는 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 03일입니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등에 의하여 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

① “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

③ “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

④ “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 어업권의 감정평가방법

대상물건은 “감정평가에 관한 규칙” 제23조 및 제12조의 규정(어업권의 평가는 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다)에 의거 대상물건의 경우 현재 시설물이 설치되지 않은 상태로 연간수익 및 시설소요액 등의 산정이 곤란하여 수익환원법에 의한 감정평가가 곤란한바, 당해 어장의 위치, 상태, 수심, 수질, 수익성 및 인근의 유사 어장의 거래가격 수준 및 감정평가 선례 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

6. 감정평가조건 및 기타사항

가. 대상 물건은 공유지분중 서효순 지분(4.5ha 중 3ha)만의 감정평가로서 지분 위치 확인이 지난한 상태인바, 전체면적을 기준으로 의뢰 지분만을 평가하였습니다.

나. 대상물건은 개략적인 목측으로 위치 등을 확인하였으며, 정확한 현황과 관리상태 등은 별도의 조치를 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출

1. 인근감정평가세례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	면적 (ha)	어업의 종류 등	평가액	평가 목적	기준시점
#1	고창군 부안면 봉암리 지선	2.5	패류양식 (살포식)	87,500,000	법원 경매	2022.09.14
#2	고창군 심원면 하전리 지선	1.2	패류양식 (살포식)	42,000,000	법원 경매	2021.11.19
#3	고창군 심원면 하전리 지선	10	패류양식 (살포식)	270,000,000	담보	2024.02.28
#4	고창군 심원면 하전리 지선	1.2	패류양식 (살포식)	32,000,000	담보	2023.11.02
#5	고창군 심원면 하전리 지선	1.5	패류양식 (살포식)	40,500,000	담보	2023.08.14

2. 인근거래사례

(출처:한국감정평가사협회)

기호	소재지	면적 (ha)	어업의 종류 등	평가액	평가 목적	기준시점
최근 유사 거래사례 미포착						

3. 가격참고자료

(출처:한국감정평가사협회)

인근 유사 어업권	30,000,000원~35,000,000원/ha 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 어업권으로서 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 어업권의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 감정평가액을 결정하였습니다.

어업권감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적		평가가액		비고
		공부	사정	단가	금액	
1	어업및어구의 명칭: 패류양식어업 면허번호: 제2990호 어장의 면적: 4.5ha 어업의 종류: 패류양식어업 양식방법: 살포식 양식물의 종류: 패류 어장의 위치: 전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 지선 어업의 시기: 1월1일~12월31일까지(12월) 어업권 존속기간: 2018년 06월 20일 ~ 2028년 06월 19일까지(10년) 면허년월일: 2018년 06 20일	4.5ha중 3ha	3ha	일괄	96,000,000	서효순지분
	합 계				**₩96,000,000.-**	
	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

대상물건은 전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 지선에 위치하는 어업권(제2990호)으로서, 패류양식엉업을 목적으로 2018년 06월 20일에 면허발급된 어업권입니다.

(2) 입지조건

대상물건은 전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 지선에 위치하며, 주변은 동유형의 양식장이 소재하며, 입지조건은 무난합니다.

(3) 어종 및 어기

- 양식물의 종류: 패류
- 어업의 시기: 1월 1일 ~12월 31일(12개월)

(4) 어장의 시설현황

--

(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

--

광 역 위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 패류양식어업



위 치 도

소 재 지	전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 패류양식어업



수면의 위치와 구역도

소 재 지	전북특별자치도 고창군 부안면 봉암리 패류양식어업

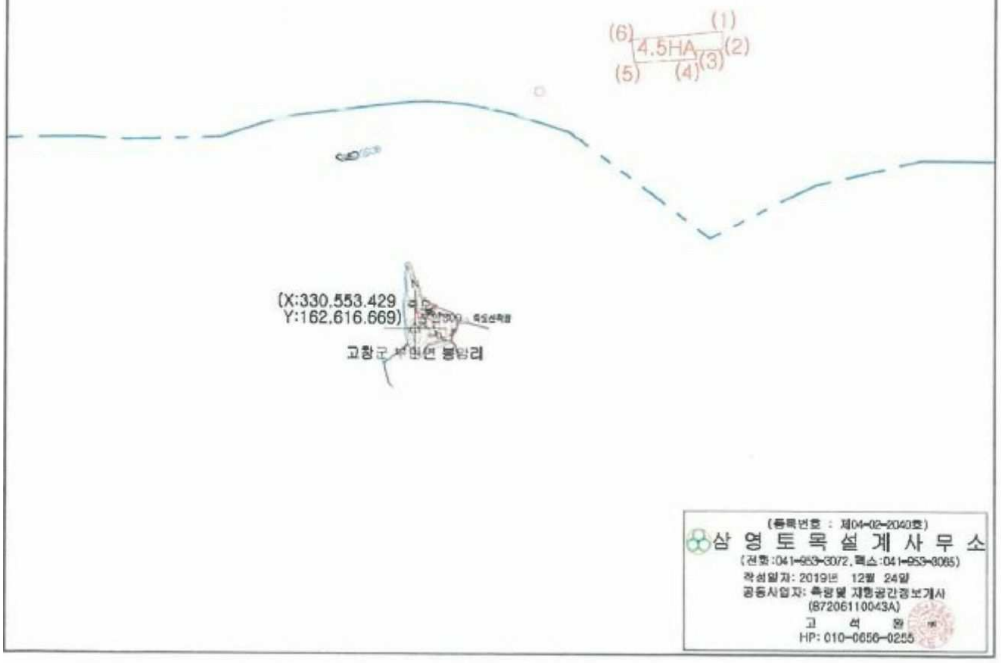
수면의 위치와 구역도

축척 : 1/25,000

면허 제 2990 호

1. 어업의 종류 :
2. 어구 또는 양식방법 :
3. 수면의 위치 : 전라북도 고창군 부안면 봉암리 지선
4. 수면의 구역 : 아래도면에서 (1)(2)(3)(4)(5)(6)을 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
5. 어장의 면적 : 45,000 ㎡(4.5 ha)

구획점	직각좌표(GRS80)		경위도(GRS80)		점간거리(m)	
	X(N)	Y(E)	위도	경도	구간	거리
1	331,982.870	164,078.328	35° - 35' - 03.155"	126° - 36' - 13.197"	1-2	86.653
2	331,896.217	164,078.328	35° - 35' - 00.343"	126° - 36' - 13.211"	2-3	125.000
3	331,896.217	163,953.328	35° - 35' - 00.327"	126° - 36' - 08.246"	3-4	47.391
4	331,848.826	163,953.328	35° - 34' - 58.789"	126° - 36' - 08.254"	4-5	294.546
5	331,830.167	163,659.374	35° - 34' - 58.145"	126° - 35' - 56.582"	5-6	110.537
6	331,939.881	163,645.906	35° - 35' - 01.703"	126° - 35' - 56.029"	6-1	434.553



(등록번호 : 제04-02-2040호)
삼 영 토 목 설 계 사 무 소
(전화:041-953-3072, 팩스:041-953-3065)
작성일자: 2019년 12월 24일
공동사업자: 측량및 지형공간정보계사
(S720611043A)
고 석 원
HP: 010-0656-0255



