

감정평가서

| | |
|-------|------------------------------|
| 의뢰인 | 대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정 |
| 건명 | 권중현 외 2명 소유물건 (2025타경351) |
| 감정서번호 | 250604-101 |

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

유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

(어업권)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 재 윤

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 칠억오천만원정 (₩750,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대구지방법원 포항지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 권중현 외 2명 (2025타경351) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.06.12 | 2025.06.11 ~ 2025.06.12 | 2025.06.24 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 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 | 1식 | 어업권 (축제식) | 1식 | - | 750,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩750,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 장기면 신창리 지선에 소재하는 어업권(면허번호: 포항 제146호)에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액을 말한다.

3. 감정평가방법

- 1) 『감정평가에 관한 규칙』 제23조 제2항에 ‘어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가해야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유희시설을 포함하여 산정하지 않는다.’고 규정하고 있으며, 동 규칙 제12조 제1항은 ‘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.’고 규정하고 있음.

본건 어업권의 경우 수익환원법에 따른 감정평가를 위한 연간 생산량 및 수익 및 소요경비, 어장의 현존시설의 가액 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료의 부족으로 수익환원법에 의한 감정평가가 곤란하므로, 어장의 위치, 상태, 수심, 수질 등의 입지조건, 어장규모, 어장상황 및 인근의 유사한 어장의 거래가격수준, 감정평가선례 등을 종합적으로 참작하여 축제시설포함한 거래사래비교법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건 어업권(축제시설포함) 평가는 거래사례비교법으로 평가하되 어업권 가격과 축제시설등을 포함한 가격과의 적정성 여부등을 검토하였음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.12을 기준시점으로 함.

5. 기 타

- 1) 본건 어업권의 위치확인 은 어업권 등록원부의 ‘수면의 위치와 구역도’ 에 의하였으며, 면허어업으로서 어업권의 이전 및 취득자격 등과 관련하여서는 별도 재확인이 필요할 것으로 사료됨.
- 2) 본건은 축제식 어장에 대한 어업권으로서 어장에 설치된 축제식 구축물(육지축옹벽, 바다축 방파제, 보도(작업도), 취수문, 취수문차단망 등)은 축제식 어업권을 유지하는 필수적인 시설이며 일괄거래됨이 일반적인바 본건 어업권 평가시 축제시설을 포함하여 평가하였음.
- 3) 본건 어장 주변의 관리사 등 건물과 어장관리선 등 동산 등은 본건 어장을 위탁관리 및 운영하는 타인소유로 주장되는바, 평가제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 어장에 소재하는 축제시설은 별도 제시된 내역이 없어 부득이 현장조사시 개략적인 측량에 의거 실측하였는바, 경매진행시 및 입찰참여시 어장(축제) 시설의 규모 및 수량 등에 대하여는 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산정

1. 대상 어업권의 개요

| | | | |
|--------|----------------------|-------------|---------------------------------|
| 면허번호 | 포항 제146호 | 어업 및 어구의 명칭 | 축제식 |
| 면허년월일 | 2009년 08월 21일 | 체포(양식)물의 종류 | 어류, 전복 |
| 어장의 위치 | 경북 포항시 남구 장기면 신창리 지선 | 어업의 시기 | 1월 1일부터 12월 31일 까지 |
| 어장면적 | 10,500㎡ | 어업권 존속기간 | 2009년 08월 21일 ~2016년 11월 28일 |
| 어업의 종류 | 복합양식어업 | 연장 허가기간 | 2016년 11월 29일 ~2026년 11월 28일 |

2. 어업권의 감정평가 사례

| 기호 | 면허번호 | 어장위치 | 어업의 종류 | 어장면적 (㎡) | 감정평가액 | 평가목적 | 비고 |
|----|--------------|-------------------------|-----------|------------------|-------------|------------|-------------------|
| | | | | | | 평가시점 | |
| 1 | 통영 제11**호 | 통영시 산양읍 풍화리 지선 | 축제식 | 13,200 | 158,400,000 | 경매 | |
| | | | | | | 2023.06.26 | |
| 2 | 포항 제1**호 | 포항시 남구 장기면 신창리 지선 | 축제식 | 10,500중 5,250 | 26,250,000 | 경매 | 1/2지분 본건 전례 |
| | | | 어장시설 | 1식 | 354,375,000 | 2024.11.01 | |
| | | | 합계 | | 380,625,000 | | |

3. 인근지역의 어업권 가격수준

- 1) 축제식 어업권은 지역에 따라 축제시설 및 축제형태 등이 차이가 있는바 남해안과 서해안에 비하여 포항 축제식 양식어업의 축제시설은 동해바다 특성으로 인해 축제시설(방파제, 옹벽, 취수문등)의 축조형태가 견고하고 높이, 깊이, 폭 등이 크며, 면적은 남해와 서해에 비해 적은 것이 특징임. 따라서 어장의 단위면적당 거래금액(축제시설 포함시)은 축제시설의 가격으로 인해 남해와 서해에 비해 월등히 높은편임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 축제식 어업권의 시세수준은 구조, 규모, 년식, 축제시설과의 부대시설의 상태 등에 따라 차이가 있으며, 호가수준은 @60,000원/㎡ ~ @95,000원/㎡ 내외로 탐문조사되며, 대부분 축제시설에 소요되는 금액으로 탐문조사됨.

3) 방매사례

동해안에 설치되어 있는 축제식어장은 소수로 거래사례, 방매사례의 포착은 곤란하나 본건 북측 약 2km지점 영암리에 소재하는 어장으로서, 소유자측에 의하면 본건과 규모가 거의 유사하나 계속적인 시설등의 관리로 본건에 비하여 어업생산량이 유리한 것으로 조사되며, ₩1,000,000,000에 방매하였으나 하락된 가격에 거래될 것으로 추정하고 있음.

III. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본건 어업권은 인근 유사 어장의 평가사례, 거래 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여 대상 어업권의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액

| 기호 | 면허번호 | 어장위치 | 사정면적 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|----------|-------------------------|----------|-------------|--------------|
| 1 | 포항 제146호 | 포항시 남구 장기면 신창리 지선 | 10,500 | 750,000,000 | 축제시설 포함평가 |
| 합 계 | | | | 750,000,000 | |

어업권감정평가명세표

| 일련 번호 | 어업권의 표시 | 어장의 면적 | | 평 가 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|--------|--------|---------|-----------------------|------|
| | | 공부 | 사정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 가) 축제식 어업권 어업 및 어구의 명칭: 축제식 면허번호: 포항 제146호 어장의 위치: 경상북도 포항시 남구 장기면 신창리 지선 어장면적: 10,500㎡ 면허년월일: 2009년 08월 21일 어업의 종류: 복합양식어업 체포물의 종류: 어류, 전복 어업의 시기: 1월 1일부터 12월 31일까지 존속기간: 2009년 8월 21일부터 2016년 11월 28일까지 연장허가기간: 2016년 11월 29일부터 2026년 11월 28일까지 나) 축제시설(구축물) 바다측 옹벽(방파제), Con'c 구조물 총길이 약 240m 폭 상단 약 4.5~5.5m 하단 약 5.2~6.5m 육지측 제방, Con'c 제방 총길이 약 160m 하단폭 약 3~4.5m 수조 3면 2,800㎡ x 2.7m(D) 800㎡ x 2m(D) 1,460㎡ x 2m(D) 바닷물 취수문 8개소 및 차단망 8ea 작업로(보도기등포함) 62m, 40m, 37m(각각 폭 약 1.5m) 기타 부대시설 | 10,500 | 10,500 | 일괄 | 750,000,000 | 비준가격 |
| | 합 계 | | | 백 | ₩750,000,000.- | |
| | 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

본건은 경상북도 포항시 남구 장기면 신창리 지선의 어업권(면허번호: 포항 제146호, 면허
년월일: 2009년 08월 21일, 어업존속기간: 2016년 11월 29일부터 2026년 11월 28일까지)임.

(2) 입지조건

경상북도 포항시 남구 장기면 신창리 지선이며, 수질, 수심, 어군형성 등 입지조건은 보통
시됨.

(3) 어종 및 어기

- 1)어업의 종류: 복합양식어업
- 2)어업 및 어구의 명칭: 축제식
- 3)체포(양식)물의 종류: 어류, 전복
- 4)어업의 시기: 1월 1일부터 12월 31일까지

(4) 어장의 시설현황

보통시됨.

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

(6) 경영상황

-

어업권 감정평가요항표

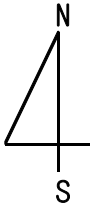
- | | | |
|--------------|---------------------|-------------|
| (1) 사업체의 개요 | (2) 입지조건 | (3) 어종 및 어기 |
| (4) 어장의 시설현황 | (5) 어획고 및 동변천상황과 판로 | |
| (6) 경영상황 | (7) 기타 참고사항 | |

(7) 기타참고사항

- 1)어장의 위치, 구역, 기점: 별첨 '수면의 위치와 구역도' 참조.
- 2)임대관계: 미상임.

광역위치도

기 호 : ()



| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 경상북도 포항시 남구 장기면 신창리 지선 |
|-----|------------------------|



수면의 위치와 구역도

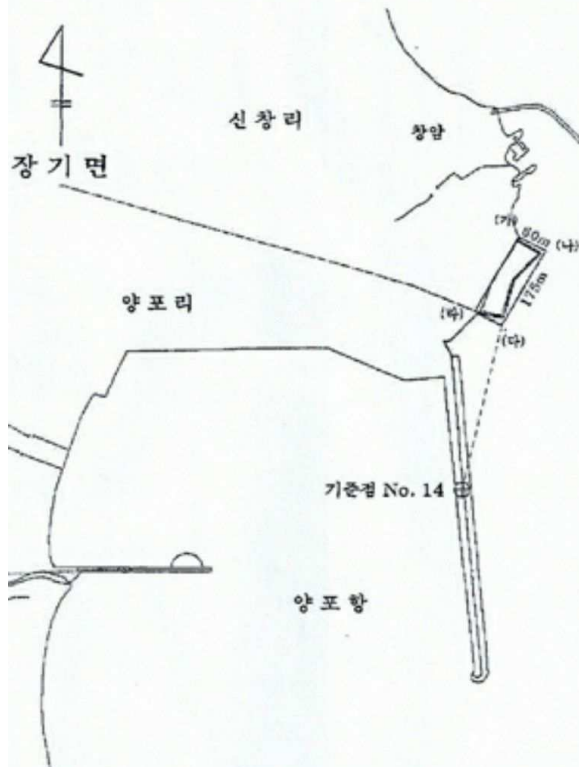
수면의 위치와 구역도

경북 포항 양식어업 면허 제 146 호 축척 1/10,000

1. 어업의 종류 : 복합양식 어업
2. 어구 또는 양식방법 : 축제식
3. 수면의 위치 : 경북 포항시 남구 장기면 신창리 지선
4. 수면의 구역 : 아래도면에서 (가)(나)(다)(라)를 순차적으로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
5. 어장의 면적 : 10,500 m² (1.05 ha)

○ 기점(보조기점) : 포항시 남구 장기면 양포리 기준점 No. 14

| 구획점 | 직 각 좌 표(GRS80) | | 경 위 도(WGS84) | | 점간거리(m) | |
|-----|----------------|-----------|--------------------|---------------------|---------|-------|
| | X (N) | Y (E) | 위 도 (N) | 경 도 (E) | 구간 | 거 리 |
| ㉠ | 365,286.0 | 247,747.8 | 35° - 53' - 01.86" | 129° - 31' - 43.65" | ㉠-㉡ | 60.0 |
| ㉡ | 365,257.3 | 247,800.5 | 38° - 53' - 00.92" | 129° - 31' - 46.74" | ㉡-㉢ | 175.0 |
| ㉢ | 365,103.7 | 247,716.7 | 35° - 52' - 55.95" | 129° - 31' - 42.37" | ㉢-㉣ | 60.0 |
| ㉣ | 365,132.4 | 247,664.0 | 35° - 52' - 56.89" | 129° - 31' - 40.28" | ㉣-㉠ | 175.0 |



일반측량업 등록 제 08-01-2028호
 부산광역시 중구 중앙대로 45-10
해 상 기 술
 대표 박정건 특급기술자 서동준



[()]



[]



[]



[]



[]



[]



[]



[]