# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 의 뢰 인 | 광주지방법원 해남지원 사법보좌관<br>이명애 |
| 건 명 | 김화례 소유물건(2024타경55801) |
| 감정서번호 | GJ2501-1-018 |

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.

공정한감정평가사사무소

# (어업권)감정평가표



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

**감 정 평 가 사 : 김 병 복** (인)

| 감정평가액 | 삼천오백만원정(₩35,000,000.-) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 광주지방법원 해남지원<br>사법보좌관 이명애 | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 광주지방법원 해남지원 경매3계 | | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김화례<br>(2024타경55801) | 기 준 가 치 | 시장가치 | | |
| | | 감정평가<br>조 건 | - | | |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록, 어업권원부 등 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | | 작 성 일 |
| | | 2025.02.12 | 2025.01.23 ~ 2025.02.12 | | 2025. 02. 12 |

| 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 | 20<br>4hax---<br>100<br>이 | 어업권 | 0.8ha<br>하 | -<br>여 | 35,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩35,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라남도 진도군 지산면 보전리 지산보전에 소재하는 어장번호 제 23 어업권 (가두리양식업(전복 등), 면허번호 제11714호로서 광주지방법원 해남지원의 경매 목적올 위한 감정평가임.

2. 감정평가 방법

1) 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령 및 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거 평가하였음.

2) 본건 어업권의 감정평가는 어장 전체에 대한 수익환원법에 의한 감정평가가액에서 당해 사업의 적정규모에 해당되는 시설소요액을 공제하여 평가하여야 하나, 본건 어업권의 경우 연간 수익, 소요경비 등의 자료 확보 및 산정 등이 곤란하므로 수익환원법에 의한 감정평가가 불가능한 바 입지조건, 현상 및 인근 동일하거나 유사한 유형 어업권의 수익성, 시세나 거래가격 및 감정평가전례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법으로 평가하되 다른 감정평가 방법에 의한 가격산출 및 시산가액 조정은 상기의 사유 등으로 생략하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건 등

(1) 기준가치 : 시장가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

특별한 감정평가조건은 없으며, 기준시점에서 대상물건의 이용상황과 공법상 제한상태 등을 기준으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 12일이며, 실지 조사일은 2025년 01월 23일 - 02월 12일임.

4. 대상물건의 확정

- 어업권

| | | | |
|---|---|---|---|
| 어업 및 어구의 명칭 | 가두리양식업 | 면허번호 | 제11714호 |
| 어장의 위치 | 전라남도 진도군 지산면 보전리 지산보전 | 체포물의 종류 | 패류양식업 |
| 어업의시기 | 01월 01일부터 ~ 12월31일까지 | 존속기간 | 2024년 02월 12일부터 ~2034년 02월 12일까지 |
| 면허년월일 | 2024년 02월 06일 | | |
| 비고 | 1) 매각지분 공유자 김화례지분 100분의20 전부<br>2) 어장의 위치는 별지(수면의위치와 구역도)와 같음 | | |

5. 기타 참고사항

1) 본건 어업권은 공유지분 중 '김화례' 지분만의 감정평가로서 김화례 지분의 위치 및 경계확인을 위해 현지 어촌계 등의 협조를 받아 직접 양식장을 방문하여 확인하였고, 평가는 전체를 기준한 평균단가를 적용하여 지분비율에 따라 평가하였음.

2) 본건 어업권의 감정평가는 어장시설물 및 양식물 등이 포함되지 않은 어업권만의 감정평가인 바 귀 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 본건의 어업 및 어구의 명칭, 체포물의 종류 등 관련 사항은 귀 제시목록 및 어업권원부를 기준하였으니 귀 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가액 산출근거 및 가격결정

1. 감정평가 방법

본건 어업권은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법으로 감정평가액을 결정하되,영업권권만의 거래가 극히 희소하여 정확한 어업권의 가격 추출이 어렵고, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

2. 인근의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적<br>(ha) | 어업의<br>종류 | 거래액<br>(만원) | 거래<br>시점 | 면허번호 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 전라남도<br>진도군<br>지산면 | 0.8 | 패류양식업<br>(전복) | 6,300 | 2025.01 | 진도양식<br>어업면허<br>제117**호 | - |

3. 감정평가액 산출 및 결정

| 기호 | 구분 | 면적 | 단가 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 어업권 | 4ha x20/100<br>= 0.8ha | - | 35,000,000 | 비준가격<br>(김화례지분 전부) |

4. 결정의견

상기 어업권의 시산가액은 유사어업권의 거래사례, 유사물건의 낙찰가격, 대상물건(시설물 포함)의 과세표준액(진도군청), 대상물건(시설물 및 치폐등 포함)의 거래가격, 기타 양식업 관계인들에 대한 탐문 등을 종합적으로 분석할 때 시장상황을 반영하여 적정하게 산출된 것으로 판단되는바, 상기의 시산가액을 대상 어업권의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 어업권감정평가명세표



| 일련번호 | 어업권의 표시 | 어장의 면적 | | 평가가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공부 | 사정 | 단가 | 금액 | |
| 1 | 어업 및 어구의 종류: 어장번호 23, 가두리양식업(전복 등)<br>면허번호 : 제11714호<br>어장의 위치 : 전라남도 진도군 지산면 보전리 지산보전<br>체포물의 종류 : 패류양식업<br>어업의시기 : 01월01일 ~ 12월 31일<br>존속기간 : 2024.02.12 ~ 2034.02.12<br>면허년월일 : 2024.02.06<br>매각지분 : 김화례 지분 100분의 20 전부<br><br>어장의 위치는 별지(수면의 위치와구역도)와 같음. | 20<br>4ha x----<br>100 | 0.8ha | - | 35,000,000 | 김화례지분<br>20/100<br>전부 |
| | **합 계** | | | | **₩35,000,000.-** | |
| | 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 가두리양식업(전복 등)으로 체포물의 종류는 패류(전복)임.

## (2) 입지조건

본건은 전라남도 진도군 지산면 보전리 산127번지 앞 해상에 소재하며, 수심, 수온, 조류, 관리조건, 시장과의 접근성 등 제반사항은 양호한 편임.

## (3) 어종 및 어기

패류(전복 등)이며, 01월 ~ 12월 31일 임.

## (4) 어장의 시설현황

기준시점 현재 4ha의 면적에 전복을 양식중임.

## (5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

## (6) 경영상황

허**외 4인이 경영중임.

# 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

본건은 4ha중 김화례지분 20/100 평가임.

# 위 치 도



| 소 재 지 | 전라남도 진도군 지산면 보전리 산 어장번호 23, 가두리양식업(전복 등) |
|---|---|

## 위 치 도

| 소 재 지 | 전라남도 진도군 지산면 보전리 지산보전 |
|---|---|




공정한 감정평가사사무소 Fair Appraisal Office

# 위 치 도



| 소 재 지 | 전라남도 진도군 지산면 보전리 산 어장번호 23, 가두리양식업(전복 등) |
|---|---|

2023년 승인 23

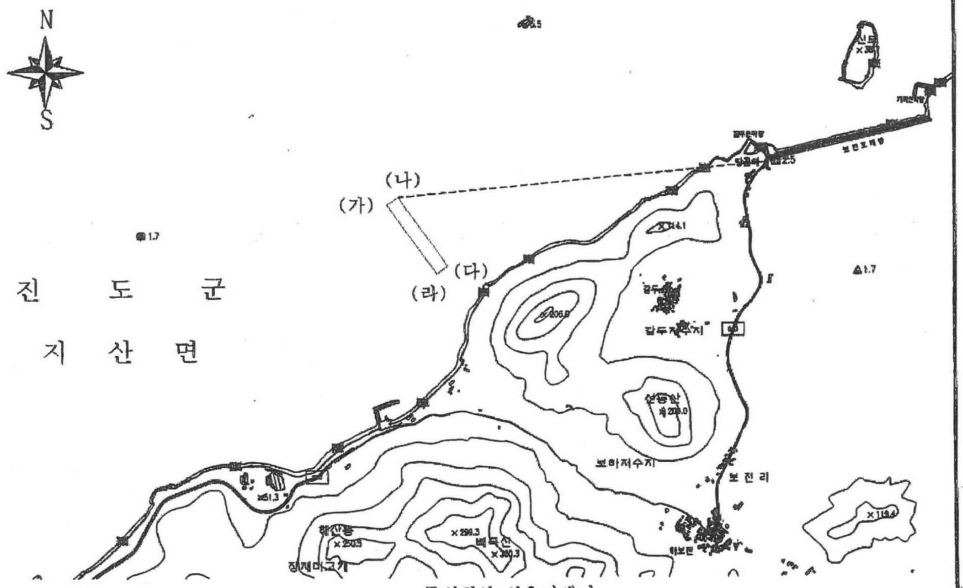
## 수면의 위치와 구역도

진 도 군 양 식 업 면 허 제 1114 호 축척 1/25,000

1. 양식업의 종류 : 패 류 양 식 업
2. 시설 또는 양식방법 : 가 두 리 식 ( 전복 등 )
3. 수면의 위치 : 전 라 남 도 진 도 군 지 산 면.읍 보 전 리 보 전 지선
4. 수면의 구역 : 아래도면에서 (가)(나)(다)(라) 를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
5. 양식장의 면적 : 40,000 ㎡( 4 ha )

* 기점(삼각점) : 점의 명칭 U조도03 (X-209978.6821,Y-123114.5643)
전라남도 진도군 지산면 거제리 481

| 구획점 | 직각좌표(GRS80) | | 경 위 도 (WGS84) | | 점간거리(m) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | X (N) | Y (E) | 위 도 (N) | 경 도 (E) | 구간 | 거리 |
| 가 | 209721.5055 | 120881.1733 | 34° 28' 47.2404" | 126° 08' 19.442" | 가-나 | 80.0 |
| 나 | 209766.8291 | 120947.0944 | 34° 28' 48.7293" | 126° 08' 22.010" | 나-다 | 500.0 |
| 다 | 209354.8121 | 121230.3465 | 34° 28' 35.4378" | 126° 08' 33.246" | 다-라 | 80.0 |
| 라 | 209309.4895 | 121164.424 | 34° 28' 33.9490" | 126° 08' 30.678" | 라-가 | 500.0 |




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
















진도보전참전복양식단지
JINDO BOJEON ABALONE SEA-FARMING COMPLEX
珍島寶田 あわびの 養殖團地
T.(061) 543-8860



