# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명: | 김경미 소유물건(2025타경31544) |
| 의 뢰 인: | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 |
| 감정평가서번호: | 202601-가-005 |

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

진양감정평가사사무소

# (권리)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

이 종 현

| 감정평가액 | **칠천만원정(₩70,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 창원지방법원 진주지원<br>사법보좌관 김광택 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 창원지방법원 진주지원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김경미<br>(2025타경31544) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.01.30 | 2026.01.27 ~ 2026.01.29 | 2026.01.30 |

| 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<br>48,000x-----<br>48,000<br>이 | 어업권 | 10,000<br>하 | -<br>여 | 70,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩70,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 어업권감정평가명세표



| 일련번호 | 어업권의 표시 | 어장의 면적 | | 평가가액 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공부 | 사정 | 단가 | 금액 | |
| 1 | 어업및어구의 평칭 : 패류양식업/수하식양식업<br>면허번호 : 제00478호<br>어장의 위치 : 경상남도 남해군 창선면<br>율도리 율도지선<br>체포물의 종류 : 굴류<br>어업의 시기 : 01월 01일~12월 31일<br>면허허가일자 : 2017.06.26.<br>면허기간 : 2017.06.26.~2027.06.25.<br>유효기간 : 2017.06.26.~2027.06.25.<br>어장면적 : 4.8ha<br><br>채무자 김경미 지분 10,000㎡ 전부 | 10,000<br>48,000x--<br>48,000 | 10,000 | - | 70,000,000 | 김경미<br>지분평가 |
| | **합 계** | | | | **₩70,000,000.-** | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 창선면 율도리 율도지선에 소재하는 어업권(패류양식업/수하식양식업)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 나. 감정평가의 근거

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 01월 30일**로 하였음.

### 마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2026년 01월 27일 ~ 29일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

**바. 감정평가방법**

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

①원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
②비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
③수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

① '원가법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
② '거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
③ '공시지가기준법'이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 '대상토지'라한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 '비교표준지'라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
④ '수익환원법'이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가방법의 결정

-근거규정

「감정평가에 관한 규칙」제23조에서는 어업권을 평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 하나고 규정하고 있음. 다만, 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.

-본건의 감정평가방법

본건은 수익환원법 적용을 위한 수익 및 비용 등에 관하여 신뢰할수 있는 자료의 수집이 불가능하여 수익환원법의 산정이 곤란한 바, 인근 유사어장의 호가수준, 감정평가사례 등을 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 ②항 단서조항에 따라 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

**사. 기타 참고사항**

1. 본건은 어장시설을 포함하지 아니한 순수 어업권만에 대한 감정평가임.
2. 본건은 공유지분 어업권 중 일부(김경미 지분)에 대한 평가로, 의뢰부분의 위치확인이 곤란한 바 전체 어업권을 기준으로 감정평가하되 귀 제시목록상의 소유권 지분비율에 의거 면적사정하여 평가가격을 결정하였음.
3. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호를 위해 관련 정보 일부분에 **처리하였으니, 참고하시기 바람.

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 감정평가액 산출근거

### 가. 대상어업권의 개황

| | |
|---|---|
| 어업의 종류 | 패류양식업 |
| 면허번호 | 남해양식 제00478호 |
| 어장의 위치 | 경남 남해군 창선면 율도리 율도지선 |
| 어업의 방법 | 수하식양식업 |
| 면허허가일자 | 2017.06.26. |
| 어업면허 유효기간 | 2017.06.26. ~ 2027.06.25. |
| 체포물의 종류 | 굴류 |
| 어업의 시기 | 01월1일~12월31일 |
| 어장면적 | 4.8ha(평가대상면적 : 소유자 김경미 지분 10,000㎡ 전부) |

### 나. 유사어업권의 호가수준

| 구분 | 호가수준 | 비 고 |
|---|---|---|
| 패류양식업 | **60,000,000 ~ 80,000,000원/ha** 내외로 조사됨 | - |

.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 어업권의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

| 기호 | 면허번호 | 어업의 종류 | 소재지 | 기준시점 | 평가면적 (㎡) | 감정평가액 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 남해군 양식업 제***호 | 패류양식업 (우렁쉥이) | 남해군 미조면 송정지선 | 2025.12.22 | 10,000 | 60,000,000 | 경매 |
| B | 남해군 양식업 제***호 | 패류양식업 (굴) | 남해군 설천면 금음지선 | 2022.05.19. | 35,000 | 350,000,000 | 경매 |
| C | 남해군 양식업 제***호 | 패류양식업 (굴) | 남해군 미조면 송정지선 | 2025.07.11 | 10,000 | 60,000,000 | 경매 |

## 라. 어업권의 감정평가액 결정

| 기호 | 면허번호 | 어업의 종류 | 어업의 방법 | 소재지 | 평가면적 (㎡) | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 남해군 양식업 제478호 | 패류 양식업 | 수하식 양식업 | 남해군 창선면 율도지선 | 10,000 | 70,000,000 | 김경미 지분전부 |

※본 건은 어장시설을 제외한 순순 어업권에 대한 평가임.

.

# 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 경상남도 남해군 창선면 율도리 율도지선에 소재하는 남해군 양식업 제478호로서, 굴양식을 목적으로 허가된 어장의 어업권임.

## (2) 입지조건

본건 어업권은 경상남도 남해군 창선면 율도리 소재 소벽마을회관 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 동유형의 어장 및 살포식어장이 소재함.

## (3) 어종 및 어기

본건의 체포물의 종류는 굴이며, 어업의 시기는 01월 01일부터 12월 31일까지임.

## (4) 어장의 시설현황

-

## (5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

## (6) 경영상황

-

## (7) 기타참고사항

# 어업권 감정평가요항표



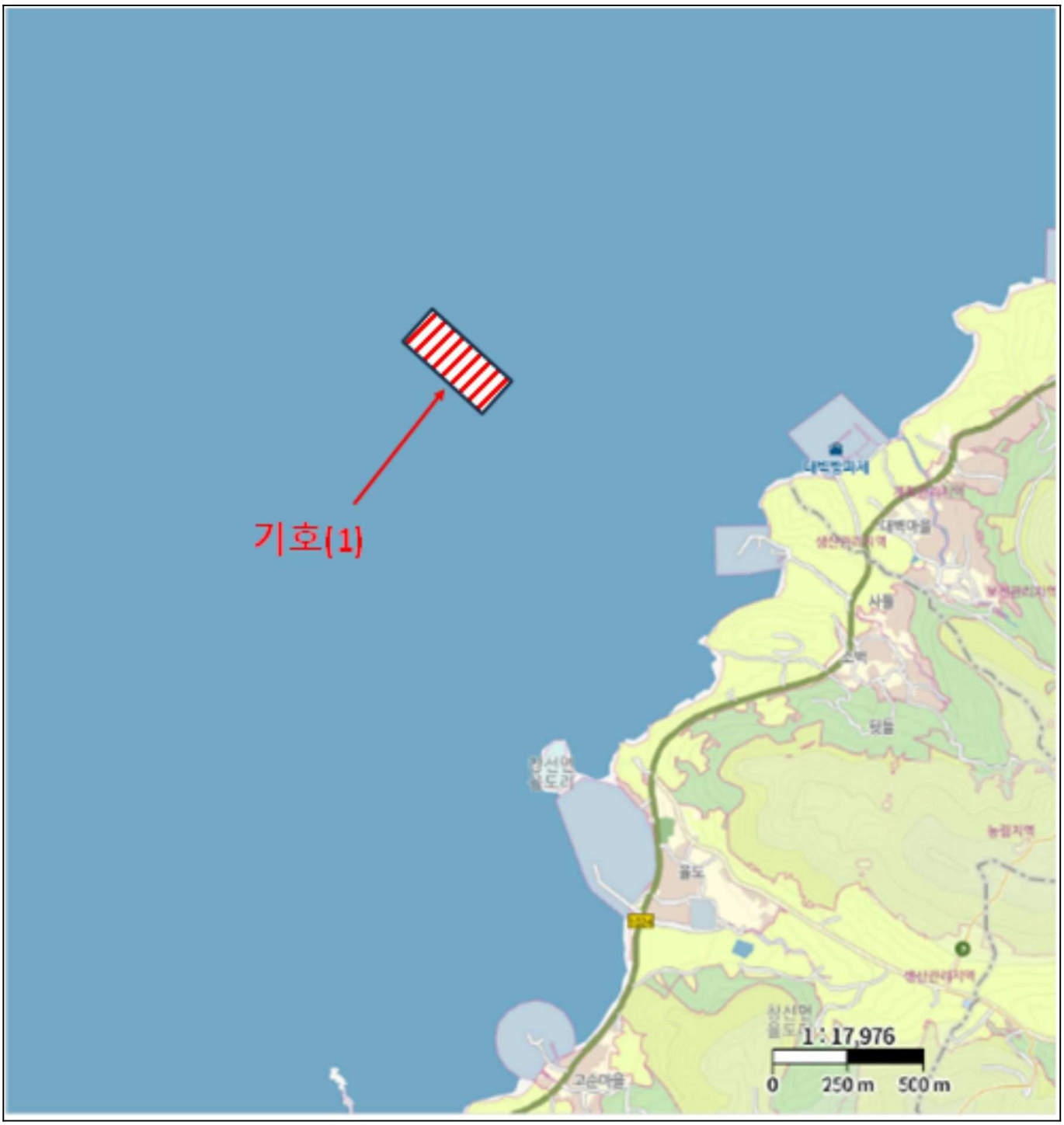
(1) 사업체의 개요 (2) 입지조건 (3) 어종 및 어기
(4) 어장의 시설현황 (5) 어획고 및 동변천상황과 판로
(6) 경영상황 (7) 기타 참고사항

1)본건은 시설물을 제외한 어업권만의 평가임.
2)본건은 공유지분 중 김경미씨 지분만의 평가임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 경상남도 남해군 창선면 율도리 율도지선 |
|---|---|



# 수면의 위치와 구역도

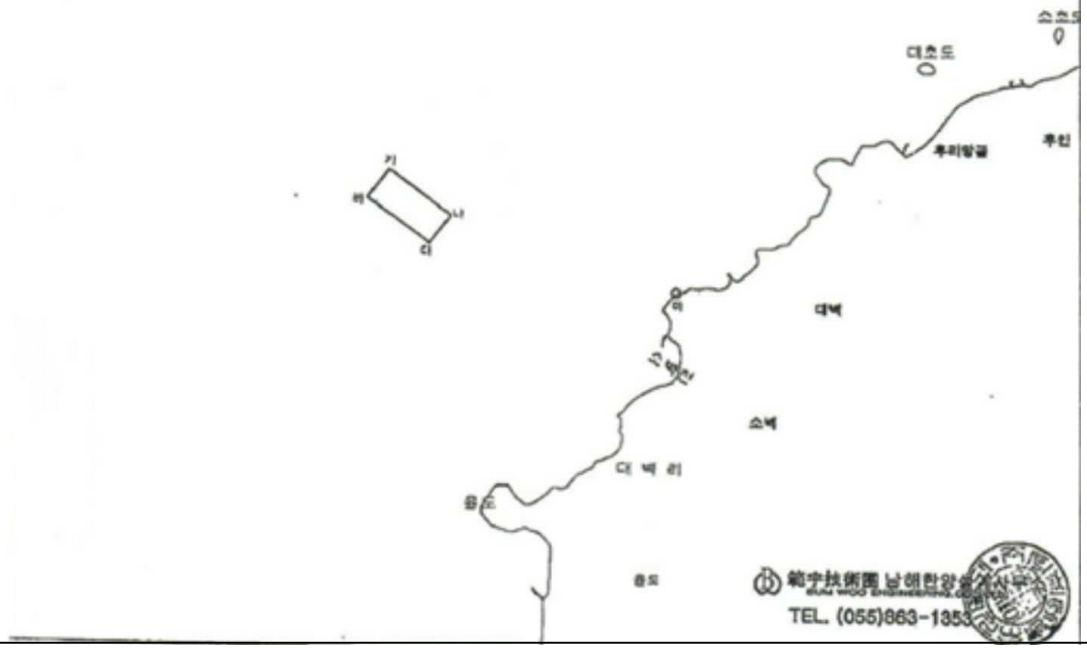


## 수면의 위치와 구역도

축 척 : 1/25,000

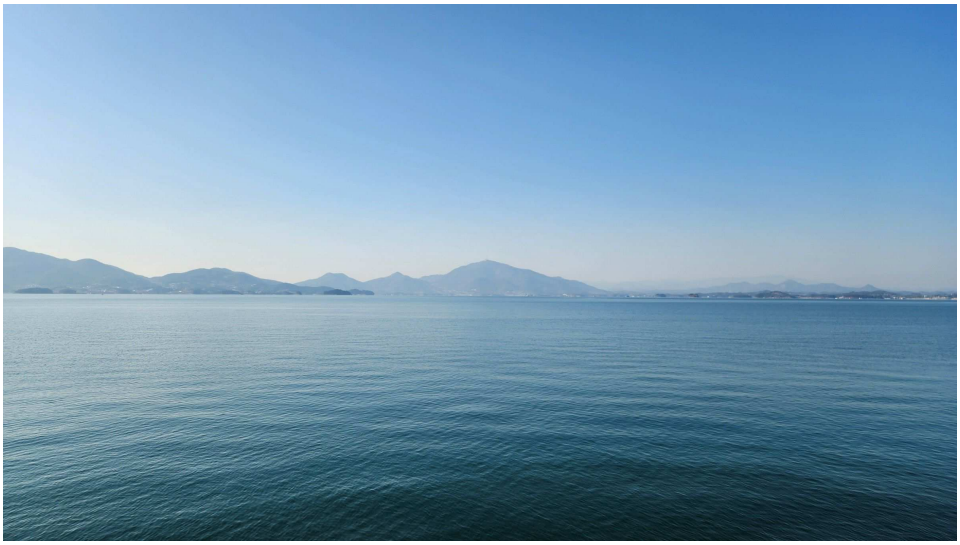
1. 어업의 종류와 명칭 :
2. 어구 또는 양식방법 : 수하식
3. 수면의 위치 : 경상남도 남해군 창선면 대벽리
4. 기점 및 각점 :
   기 점
   보조기점 및 특정기점 :
   (마): N34-54-36.897, E127-59-47.262
5. 수면의 구역 : 아래 도면에서 가~라를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
6. 면 적 : 48,000 ㎡

| | 경위도 (WGS) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 위 도 | 경 도 | 거 리 | |
| 가 | 34-54-53.395 | 127-59-00.099 | 가-나 | 320 |
| 나 | 34-54-47.160 | 127-59-10.179 | 나-다 | 150 |
| 다 | 34-54-43.268 | 127-59-06.631 | 다-라 | 320 |
| 라 | 34-54-49.503 | 127-58-56.552 | 라-가 | 150 |



# 사 진 용 지





기호(1) 전경



기호(1) 전경