감 정 평 가 서
Appraisal Report

의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건 명	정민 소유물건 (2025타경22217(2))
번 호	Y251219501

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.

Yoonseul 감정평가사사무소 윤슬

TEL. 055-644-3669 FAX. 0505-182-3669

(어업권)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 영 우 (인)

감정평가액	**일억일천팔백만원정(₩118,000,000.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정민 (2025타경22217(2))	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.11	2025.11.26 ~2025.12.11	2025.12.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	어업권	84 23,800x--- 238	어업권	8,400	-	118,000,000
	합 계					₩118,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선(통영양식 제2074호)에 위치하는 어업권에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적을 위한 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령에 따라 감정평가하였습니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

없습니다.

3. 감정평가방법

본건 어업권은 「감정평가에 관한 규칙」 제23조 제2항에 따라 수익환원법을 적용하여 감정평가하는 것이 원칙이나, 연간 생산량 및 제경비 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료의 부족 등 수익환원법의 적용이 곤란하여, 어업권의 입지조건, 규모, 어업형태, 인근 유사 어업권의 시세수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 11월 26일 ~ 2025년 12월 11일이며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 12월 11일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 어장시설물을 제외한 순수 어업권 가치만의 감정평가입니다.

(2) 본건은 공유지분으로서 감정평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 어업권 전체를 기준으로 감정평가하되, 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

(3) 본건 어업권의 목록표시는 귀 제시목록 및 어업권원부를 기준으로 하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건의 개요

기호	어 업 면허번호	어장의 위치	면적(㎡)	어업의 종류	어업의 명칭	존속기간	비 고
①	통영양식 제2074호	통영시 산양읍 풍화리 지선	23,800 × 84/238	어류등양식	연승수하식	2024-07-09 ~2027-07-27	

2. 감정평가 사례

면허번호	어업의 종류 /명칭	채포물의 종 류	어장의 위치	면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	목적
통영 ○○○○호	연승수하식	우렁쉥이	통영시 도산면 수월리 지선	6,000	90,000,000	2024-02-06	경 매
통영 ○○○호	연승수하식	우렁쉥이	통영시 도산면 수월리 지선	11,000	154,000,000	2021-03-16	경 매
통영 ○○○○호	연승수하식	우렁쉥이	통영시 산양읍 풍화리 지선	6,000	84,000,000	2021-03-16	경 매

3. 시세 수준

기준시점 현재 본건과 유사한 어업권의 시세 수준은 130,000,000원/ha ~ 150,000,000원/ha 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정 의견

본건 유사 어업권에 대한 감정평가사례, 시세 수준 및 어장의 입지조건 등을 종합 참작하여 감정평가액을 후첨 “어업권감정평가명세표”와 같이 결정하였습니다.

어업권감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적		단 가	금 액	비 고
		공 부	사 정			
①	어업 및 어구의 명칭: 연승수하식 면허번호: 통영양식 제2074호 어장의 위치: 경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선 면허년월일: 2024년 7월 9일 어업의 종류: 어류등양식 어장면적: 23,800㎡ 어업의 시기: 1월 1일부터 12월 31일까지 어업권의 존속기간 : 2024년 7월 9일부터 2027년 7월 27일까지 매각지분: 공유자 정민 지분 238분의 84 전부	84 23,800x--- 238	8,400	-	118,000,000	정민 지분
					₩118,000,000.-	
	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

본건 어업권은 어류등양식을 목적으로 2024년 07월 09일자로 통영양식 제2074호(경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선)로 면허 취득하였으며, 어업권의 존속기간은 2024년 07월 09일부터 2027년 07월 27일까지입니다.

(2) 입지조건

본건은 경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선에 위치하고 있으며, 어류등양식을 위한 수질, 수온 및 수심 등 제반 조건은 보통시 됩니다.

(3) 어종 및 어기

어업의 종류: 어류등양식
어업의 명칭: 연승수하식
어업의 시기: 01월 01일부터 12월 31일까지입니다.

(4) 어장의 시설현황

-

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

(6) 경영상황

-

(7) 기타참고사항

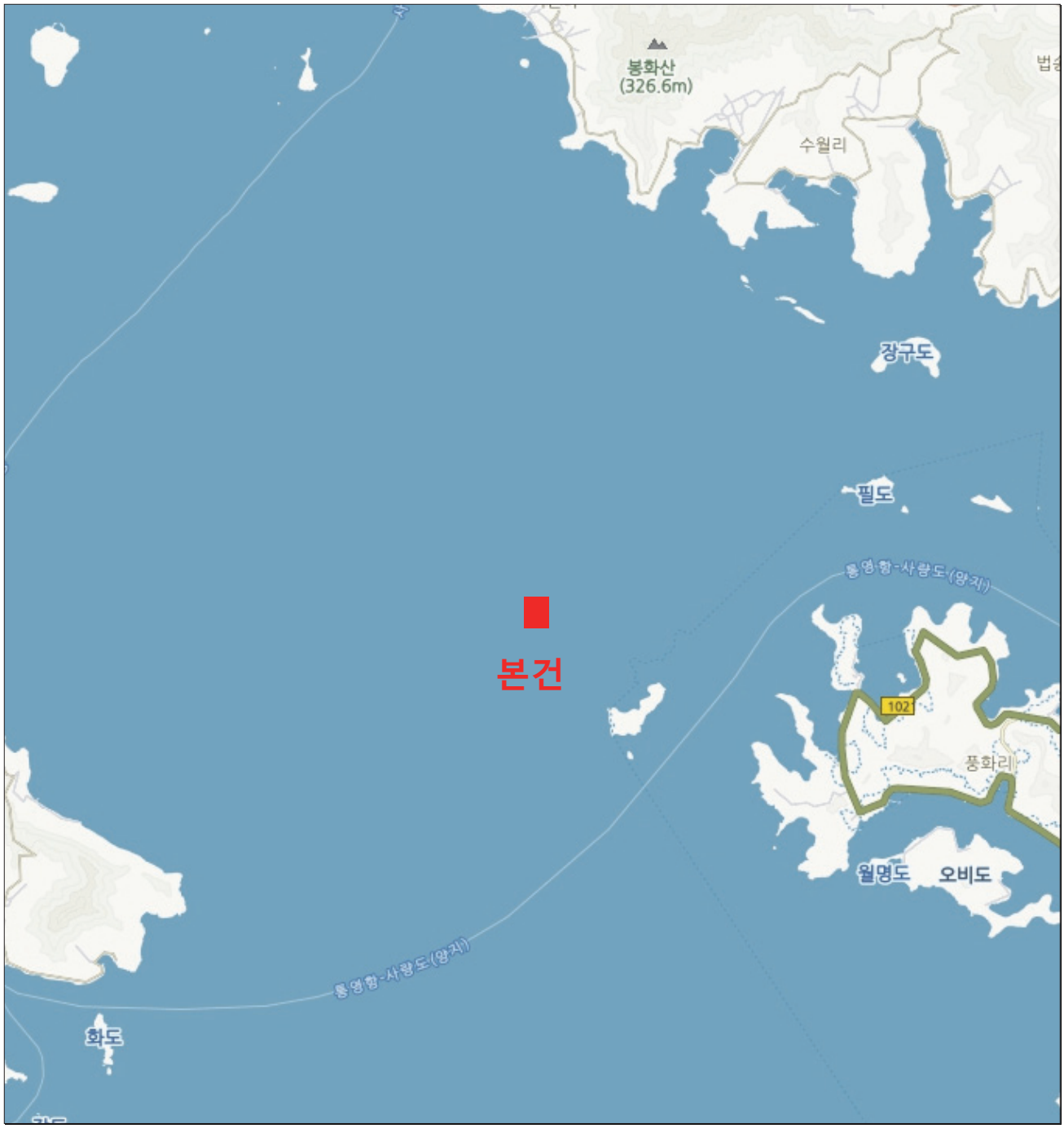
○ 본건은 어장시설물을 제외한 순수 어업권 가치만의 감정평가입니다.

○ 본건은 공유지분으로서 감정평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 대상물건 전체를 기준으로 감정평가하되, 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.

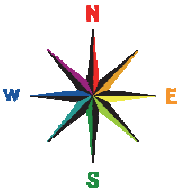
○ 본건 어업권의 목록표시는 귀 제시목록 및 어업권원부를 기준으로 하였습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선(통영양식 제2074호)



어 장 도

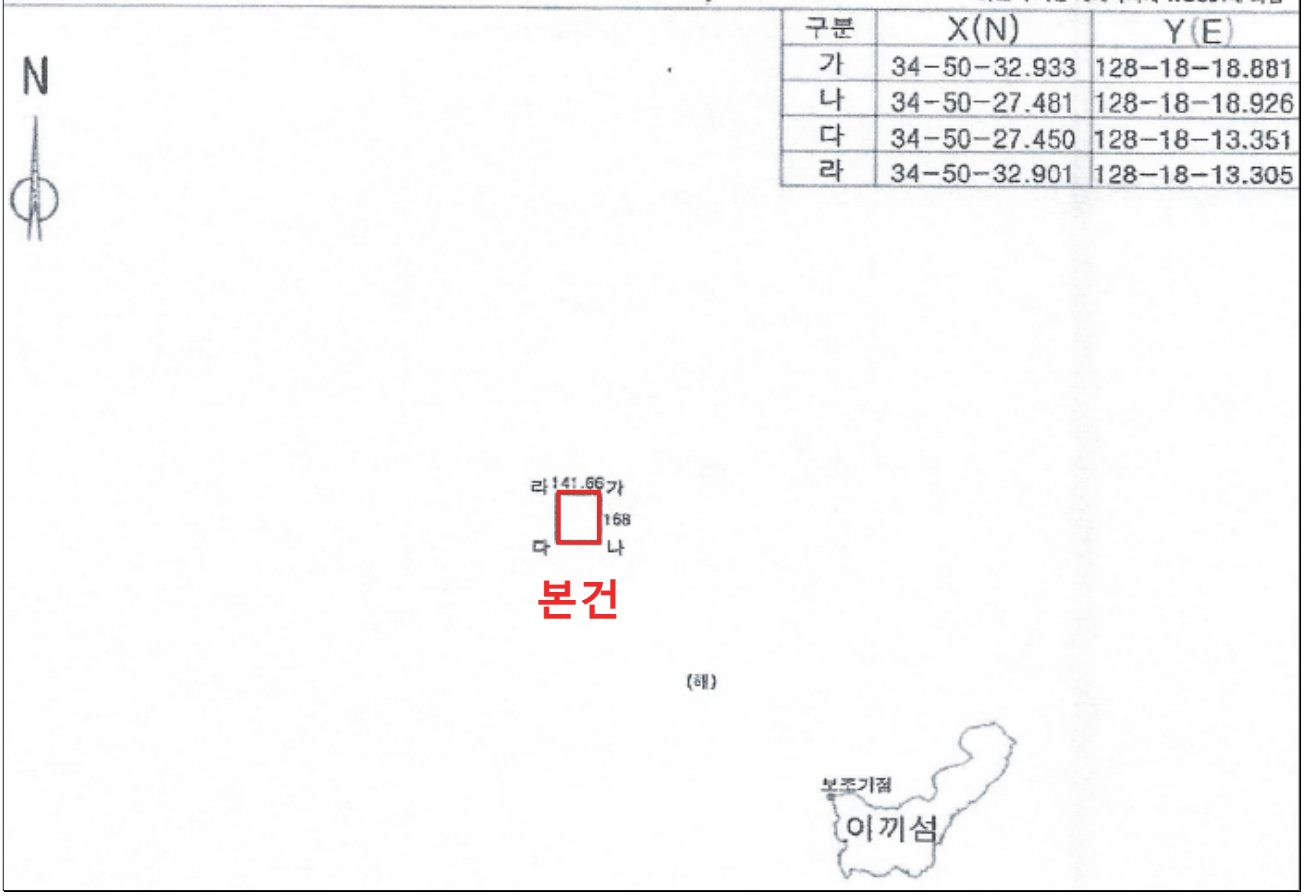


소 재 지	경상남도 통영시 산양읍 풍화리 지선(통영양식 제2074호)

3. 수면의 위치 : 경상남도 통영 시(군) 산양 읍,면,동 풍화 리 지선
4. 육상기준점 위치 :
   ㅇ삼각점 및 보조기점 : 통영 시(군) 산양 읍,면,동 풍화 리 이끼섬 북단치
   ㅇ보조기점좌표
   (X): 248795.58
   (Y): 137213.97
   * 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 : 23,800 ㎡ (2.380 ha)

좌표 수치는 세계측지계 WGS84에 의함

구분	X(N)	Y(E)
가	34-50-32.933	128-18-18.881
나	34-50-27.481	128-18-18.926
다	34-50-27.450	128-18-13.351
라	34-50-32.901	128-18-13.305



감정평가사사무소 윤슬

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]