감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무

건 명 : 윤증일 소유물(2025타경20893)

번 호 : 삼창 제 S20252-09029 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
경상남도 창원시 의창구 용동로57번안길
9-5 협성루에나비즈 306호
TEL.055-289-9424 / FAX.055-289-9425

S20252-09029

(어업권) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 복 만 (인)

(주)삼창감정평가법인 경남지사장 김인로 (서명또는인)

감정평가액	칠천만원정 (₩70,000,000.-)			
의 뢰 인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무	감정평가 목적	경 매	
제 출 처	경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤중일 (2025타경20893)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
채 무 자	-	2025. 09. 29	2025. 09. 29	2025. 09. 30

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡)또는 수량	종 별	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
어업권	40,000x0.5/4	어업권	5,000	-	70,000,000
합 계					₩70,000,000
	이	하	여	백	

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 張原圭 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 내포지선에 위치한 '마산합포구 양식업 제00149호'의 어업권으로서, 창원지방법원 마산지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」제23조(무형자산의 감정평가)

② 감정평가업자는 어업권을 감정평가할 때에 어장 전체를 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가하여야 한다. 이 경우 어장의 현존시설 가액은 적정 생산규모와 어업권 존속기간 등을 고려하여 산정하되 과잉유휴시설을 포함하여 산정하지 아니한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 상기 조항에 따라 수익환원법을 적용함이 원칙이나 대상 어업권은 어장전체에서 산출될 것으로 기대되는 평균연간생산금액 및 평년어업경비 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료가 부족하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 어업권의 입지조건, 규모, 어업형태, 인근 유사 어업권의 적정시세 등을 참작하여 감정평가하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 양식장시설을 제외한 순수 어업권 가치만의 평가임.

나. 본 어업권은 공유지분의 어장으로 지분의 특정된 위치, 경계 확인이 곤란한 바, 어업권 전체를 기준으로 감정평가하되, 지분비율에 의거 면적 사정하였음.

5. 대상물건의 확정

일련번호	어업의 종류	면허번호	어장위치	어업의 방법	어장면적(㎡)	유효기간	비고
1)	어류등양식	마산합포구 양식업 제00149호	경상남도 마산시 구산면 내포지선	수하식양식업	5,000 (40,000×0.5/4)	2019.11.22~ 2029.11.21	'윤중일' 지분

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 9월 29일로 함.

나. 실지조사(2025년 9월 29일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상어업권의 감정평가액 산출근거

1. 평가사례 및 거래사례내역

(출처: 감정평가정보센터)

기호	어장위치 (면허번호)	어업의 종류	어업의 방법	체포물의 종류	면허면적 (㎡)	평가목적	평가금액	평가시점
①	창원시 마산합포구 구산면 석곡리 지선 (마산합포구 양식업 제OOO호)	어류등 양식업	수하식 양식업	-	69,900중 10,480	담보	130,000,000	2024.07.18
②	창원시 마산합포구 진동면 요장리 지선 (마산합포구 양식업 제OOO호)	어류등 양식업	수하식 양식업	미더덕	45,000중 5,000	담보	70,000,000	2022.03.07
③	창원시 마산합포구 진동면 요장지선 (마산합포구 양식업 제OOO호)	어류등 양식업	수하식 양식업	-	45,000중 5,000	경매	70,000,000	2023.08.04
④	창원시 마산합포구 진전면 창포지선 (마산합포구 양식업 제OOO호)	어류등 양식업	수하식 양식업	-	45,200중 25,000	경매	325,000,000	2024.07.12

2. 유사지역 어업권 낙찰가율

(출처 : 인포케어)

지역통계	경남			창원시 마산합포구			구산면		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
1년간 평균	70.61	77.61	22	89.09	86.21	3	110.60	110.60	1
6개월 평균	68.77	77.00	10	95.16	101.45	2	110.60	110.60	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」제23조(무형자산의 감정평가)에 의한 어업권은 수익환원법을 적용함이 원칙이나 대상 어업권은 어장전체에서 산출될 것으로 기대되는 평균연간생산금액 및 평년어업경비 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료가 부족하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 어업권의 입지조건, 규모, 어업형태, 인근 유사 어업권의 적정 시세 등을 참작하여 비교방식에 의하여 아래와 같이 가격 결정하였음.

일련번호	어장위치	면적 (㎡)	결정금액	비 고
1	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 내포지선 (마산합포구 양식업 제00149호)	5,000 (40,000×0.5/4)	70,000,000	'윤중일' 지분

끝.

(어업권)감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적(㎡)		감정평가액		비고
		공부	사정	단가	금액	
1	어업 및 어구의 명칭 : 어류등양식업 면허번호 : 마산합포구 양식업 제00149호 어장의 위치 : 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 내포지선 어장번호 : 7 어업의 방법 : 수하식양식업 면허허가일자 : 2019년 11월 21일 면허기간 : 2019년 11월 22일 ~ 2024년 11월 21일 유효기간 : 2019년 11월 22일 부터 2029년 11월 21 어업의 시기 : 01월 01일 ~ 12월 31일 어장면적 : 4ha 매각지분 : 공유자 '윤중일' 지분 4분지 0.5전부	0.5 40,000x- 4	5,000	-	70,000,000	지분평가
	합 계				₩70,000,000.-	
	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. 기타참고사항

1. 사업체의 개요

본건은 어류등양식업으로서, 어업의 방법은 수하식양식업임.

2. 입지조건

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 옥계리 소재 '구산119안전센터' 서측 인근에 위치하며
수심, 수온, 조류 등을 고려할 때 저벤 입지조건은 보통임.

3. 어종 및 어기

어업의 시기는 01월 01일 부터 12월 31일 까지로서, 연중임.

4. 어장의 시설현황

5. 어획고 및 동변천상황과 판로

미상임.

6. 경영상황

미상임.

7. 기타참고사항

없음.

광역위치도

N

S

소 재 지	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 내포지선



마산합포구 양 식 어 업 면 허 제 149 호

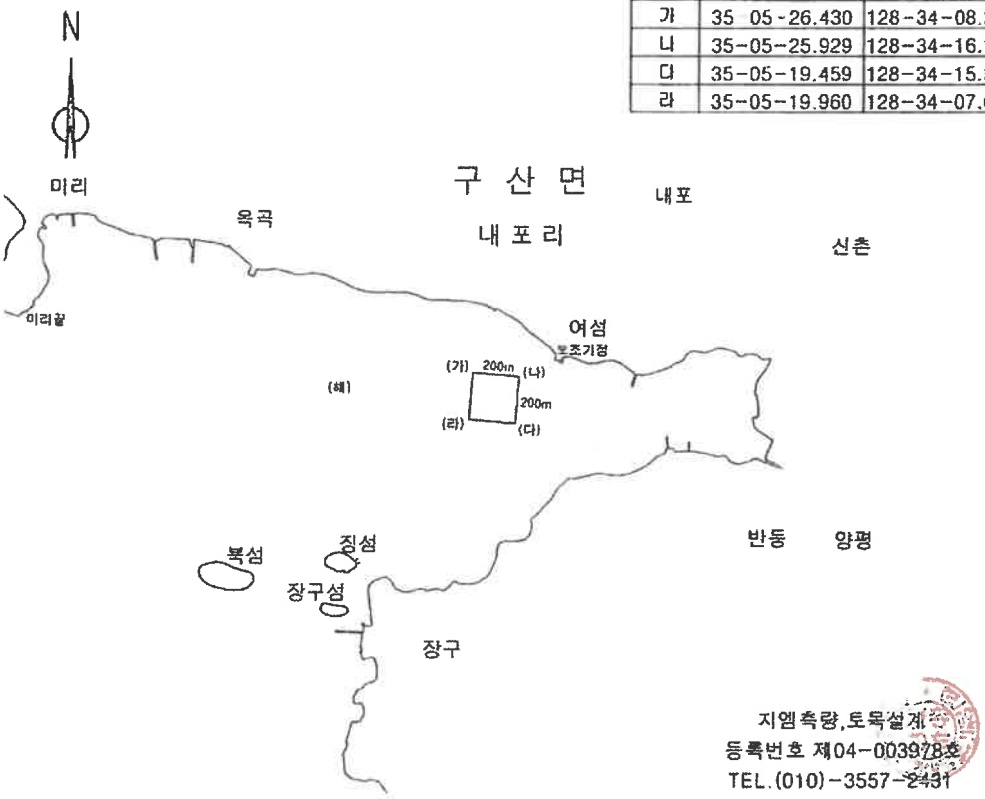
수면의 위치와 구역도

축 척 : 1/25,000

1. 어업의 종류와 명칭 : 어류등양식
2. 어구 또는 양식방법 : 연승수하식
3. 수면의 위치 : 경상남도 창원 시 마산합포 구 구산 면 내포 리 지선
4. 육상기준점 위치 :
   ㅇ상각점 및 보조기점 : 창원 시 마산합포 구 구산 면 내포 리 여성 남단치
   ㅇ보조기점좌표
   (N): 35-05-28.055
   (E):128-34-23.468
   * 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 : 40,000 ㎡

좌표 수치는 세계측지계 WGS84에 의함

구분	X(N)	Y(E)
가	35 05-26.430	128-34-08.251
나	35-05-25.929	128-34-16.123
다	35-05-19.459	128-34-15.514
라	35-05-19.960	128-34-07.642



지엠측량,토목설계
등록번호 제04-003978호
TEL.(010)-3557-2431

사 진 용 지



【본건전경】
마산합포구 양식업
제00149호

【본건전경】
마산합포구 양식업
제00149호

