감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 김예원 소유물건
(2025타경22156)

의 뢰 인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재

감정평가서번호 : g251117-3-013

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

지구감정평가사사무소

(어업권)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 재 욱

감정평가액	**이억오천만원정(\ 250,000,000.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 마정재	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 통영지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김예원 (2025타경22156)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.28	2025.11.27 ~ 2025.11.28	2025.12.02

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	50 50,000x--- 500 이	어업권	5,000 하	- 여	250,000,000 백
	합 계					\ 250,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

어업권 감정평가명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적		평 가 가 액		비 고
		공부	사정	단 가	금 액	
1	어업및어구의 명칭 : 통영양식 면허번호 : 제1699호 어장의 위치 : 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 지선 어업의 종류 : 어류등양식 어업의 방법 : 가두리식 어업의 면적 : 50,000㎡ 어업의 시기 : 1월 1일부터 12월 31일까지 존속기간 : 2019년 2월 18일부터 2029년 2월 17일까지 면허년월일 : 2019년 2월 14일 공유자 김예원 지분 500분의 50 전부	50 50,000x--- 500	5,000	-	250,000,000	비준가액 의뢰지분
	합 계				**₩250,000,000.-**	
	이	하	여	백		

지구감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 지선에 위치하는 어업권에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 27일 ~ 2025년 11월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본 어장은 공유지분으로서, 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하였으며, 면적은 소유지분비율에 의거 면적사정 하였습니다.

② 본건은 어장시설을 제외한 순수 어업권 가치만의 평가입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 개요

구분 / 기호	1	비 고
어업및어구의 명칭	통영양식	-
어업면허번호	제1699호	-
어장의 위치	통영시 산양읍 삼덕리 지선	-
어업의 종류	어류등양식	-
어업의 명칭	가두리식	-
어업의 시기	01월01일 ~ 12월31일	-
존속기간	2019년02월18일 ~ 2029년02월17일까지	-
면허년월일	2019년02월14일	-
어장면적	50,000㎡	-
매각지분	500분의 50	의뢰지분

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 기준

본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2. 어업권의 평가방법

어업권의 평가는『감정평가에 관한 규칙』제23조 제2항에 따라 수익환원법을 적용함이 원칙이다. 다만, 수익환원법에 의한 평가가 연간 생산량, 제경비 및 시설물 등에 대한 신뢰할 수 있는 자료가 부족하여 수익환원법의 적용이 곤란하거나, 적절하지 아니한 경우에는 어업권의 입지조건, 규모, 어업형태, 인근 유사 어업권의 시세수준 및 평가선례 등을 종합 참작하여 평가하였으며,『동 규칙』제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 관란한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 제외하였음.

■ 어류 등 양식어업이란

일정한 수면을 구획하여 그 수면의 바닥을 이용하거나 수중에 필요한 시설을 설치하거나 그 밖의 방법으로 패류 외의 수산동물을 양식하는 어업

■ 가두리식 양식어업

수중에 뜸·그물 등을 이용한 가두리시설을 설치하여 패류 외의 수산동물을 양식하는 어업

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 참고가격자료

1. 인근지역 내 유사어업권의 평가사례

기호	어장위치 (면허번호)	어업의 방법	면허면적 (㎡)	기준시점	평가금액	평가 목적	비 고
#1	통영시 산양읍 삼덕리 지선 (통영양식 제0000호)	가두리양식업	2,500 (지분)	2025.06.10	85,000,000	법원경매	-
#2	통영시 한산면 염호리 지선 (통영양식 제0000호)	가두리양식업	7,000 (지분)	2025.09.23.	350,000,000	법원경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	경남 통영시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
어업권	1,657,000,000	1,203,191,000	72.6	32	12	37.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 자동차는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	평가대상	면적(ha)		감정평가액(원)
		공부	사정	
1	가두리식	50,000 * 50/5000	5,000	250,000,000
합계				**250,000,000**

결정의견	유사 어장의 방매사례, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료 등을 고려하여 대상 어장의 감정평가액으로 결정함.

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 통영시 산양읍 삼덕리 지선에 위치하는 어업권(통영양식 제1699호)로서, 어업의 종류는 어류등양식이며, 어류 등을 양식 중에 있는 가두리식어업입니다.

(2) 입지조건

본 어장은 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 지선에 위치하며, 수심・수온・조류 등 제반 입지조건은 보통입니다.

(3) 어종 및 어기

양식어업의 종류는 어류등양식으로서, 어업의 시기는 01월01일부터 12월31일까지입니다.

(4) 어장의 시설현황

수면 위에 양식어업을 위한 제반 시설을 갖추고 어업활동을 하고 있는 것으로 조사됩니다.

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

미상입니다.

(6) 경영상황

미상입니다.

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. 본건은 어장시설을 제외한 순수 어업권 가치만의 평가입니다.

2. 어업권의 존속기간 : 2019.02.18. ~ 2029.02.17.

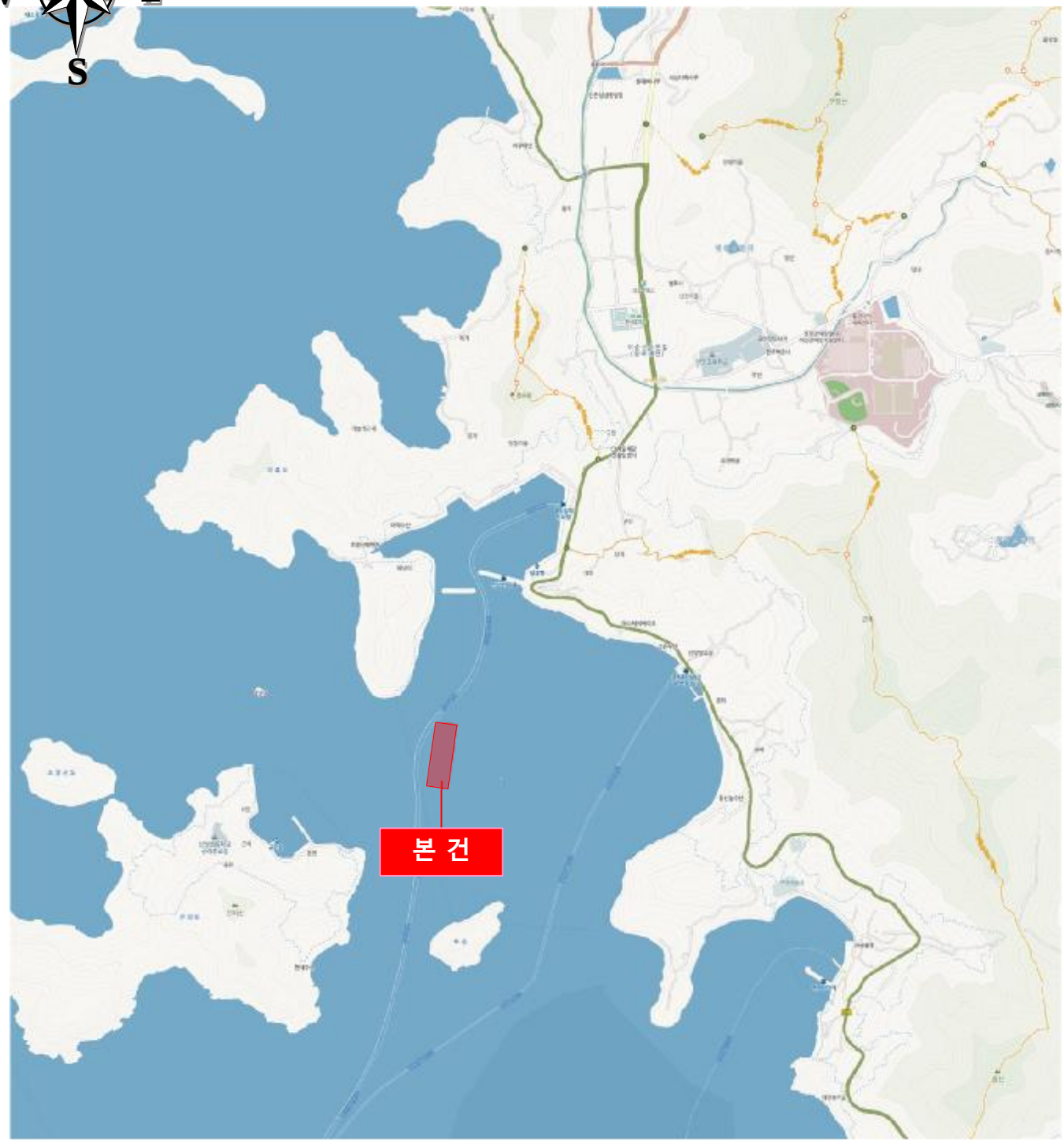
광 역 위 치 도

소 재 지	경남 통영시 산양읍 삼덕리 지선 (통영양식 제1699호)

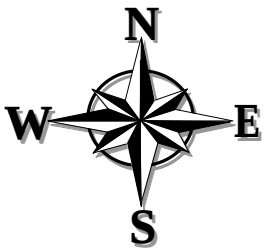


상 세 위 치 도

소 재 지	경남 통영시 산양읍 삼덕리 지선 (통영양식 제1699호)



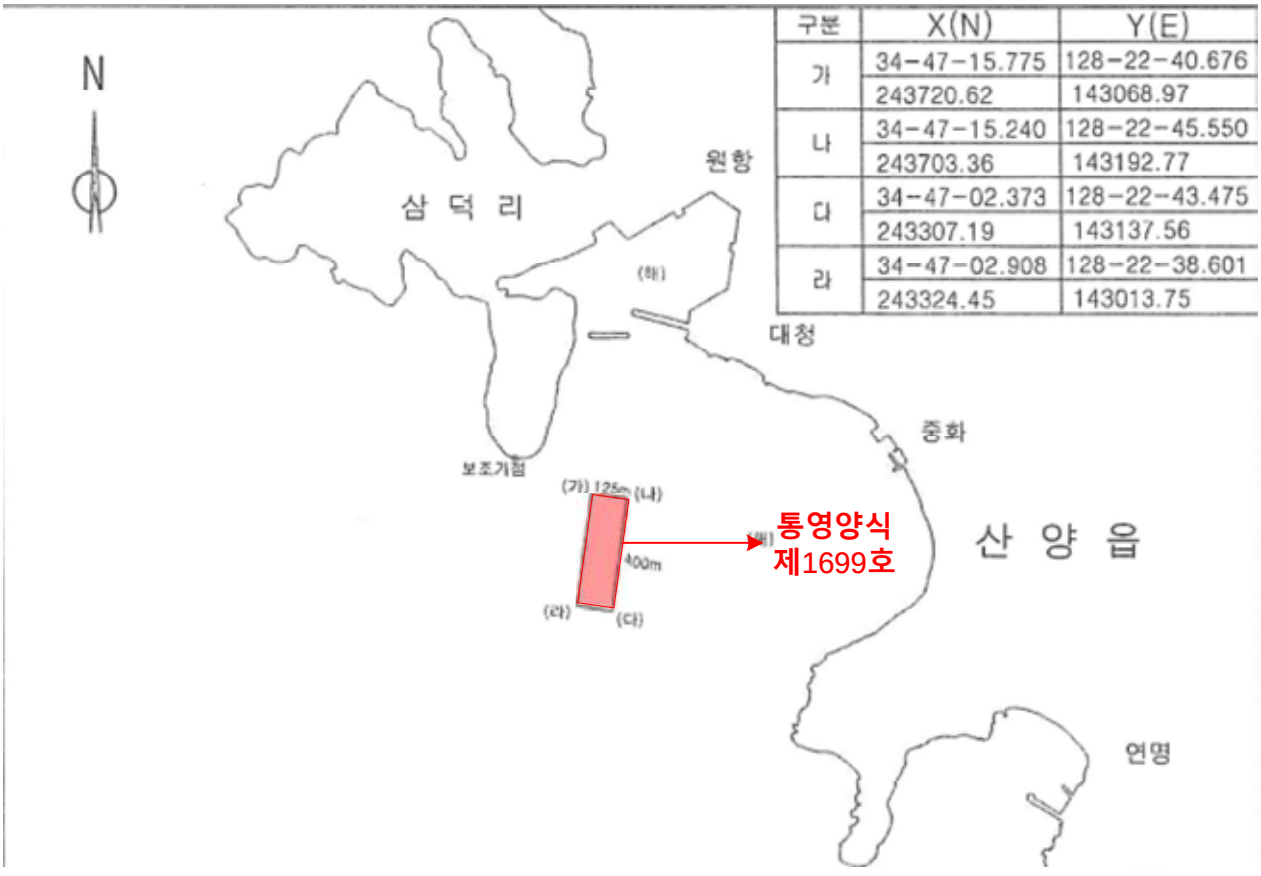
어 장 위 치 도



None Scale

[통영양식 제1699호]

■ 수면의 위치 : 경상남도 통영시 산양읍 삼덕리 지선
■ 수면의 구역 : 아래 도면에서 가,나,다,라 를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
■ 어장의 면적 : 50,000㎡



구분	X(N)	Y(E)
가	34-47-15.775	128-22-40.676
	243720.62	143068.97
나	34-47-15.240	128-22-45.550
	243703.36	143192.77
다	34-47-02.373	128-22-43.475
	243307.19	143137.56
라	34-47-02.908	128-22-38.601
	243324.45	143013.75

사 진 용 지



본건전경



본건전경