(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주　　소 : 우)61719 전남광주통합특별시 남구 대남대로223번길 10,상가110동 201호
전　　화 : 062)365-9833　　전　　송 : 062)365-9834

문서번호 : NJ2026-0714-0001

시행일자 : 2026-07-22

수　　신 : 광주지방법원 해남지원 사법보좌관
김범석

참　　조 : 경매3계장

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2026-07-13자 귀 제 『2026타경50027』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『강선하 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨　　부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민

한국감정평가사협회

J2026-0714-0001

감정평가 보수료 청구서

광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김범석 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NJ2026-0714-0001

一金팔십이만일천칠백원整 (\821,700.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 2026타경50027
의 뢰 일 자 : 2026-07-13
건 명 : 강선하 소유물건

청 구 내 역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		384,800	((260,000,000×11/10,000 + 195,000)×0.8 = 384,800
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	0	
	여비교통비	356,000	
	공부발급비	2,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	363,000	
소계		747,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		74,700	소계 금액의 10%
합계		821,700	
기 납부 착수금		0	
정산청구액		821,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0714-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 408-85-13841

※ 송 금 처

광주은행.효천지점　　131-107-007822　　(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
광주전남지역본부 본부장 김 수 민

나라감정평가법인

감정평가서

Appraisal Report

강선하 소유물건 (2026타경50027)
NJ2026-0714-0001

2026-07-22

광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김범석

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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인

전화:062)365-9833 전송:062)365-9834

한국감정평가사협회

(어업권) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 수 민 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 광 주 전 남 지 역 본 부
본 부 장 김 수 민 (서명 또는 인)

감정평가액	이억육천만원정 (\260,000,000.-)		
의 뢰 인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	경매
제 출 처	광주지방법원 해남지원 경매3계	기준가치	시 장 가 치
소유자 또는 대상 업체명	강선하 (2026타경50027)	감정평가 조 건	-
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.22	2026.07.14~ 2026.07.22 / 2026.07.22

감정평가내용	공부(公簿)(의 뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	어업권	9,000	어업권	9,000	-	260,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					W260,000,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 전남광주통합특별시 완도군 고금면 상정리 상정 지선에 위치하고 있는 어업권[한정양식업 제14298호]에 대한 광주지방법원 해남지원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 감정평가 방법

(1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

(2) 본건 어업권은 『감정평가에 관한 규칙』 제23조 제2항에 의거하여 수익환원법에 따라 감정평가한 가액에서 해당 어장의 현존시설 가액을 빼고 감정평가 하여야 하나, 본건의 경우 연간 수익의 산정 및 시설소요액 등의 파악이 곤란하여 수익환원법에 의한 평가가 부적절하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에 의거하여 어업권의 입지조건, 어장상황 및 인근 동류형의 어업권의 시중거래금액 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 가액으로 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 07월 22일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 . 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2026년 07월 14일자이고 가격조사 완료일은 2026년 07월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

본건 감정평가는 양식시설물 및 양식물이 포함되지 않는 어업권만의 감정평가임.

한국감정평가사협회

Ⅱ. 평가대상의 개요

일련번호	면허번호	어업의종류 (체포물의 종류)	어장면적(㎡)	면허기간	비고
1	한정양식업 제14298호	어류등	9,000	2020.11.06 ~ 2030.11.05	—
합 계			**9,000**	—	

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래가격수준 및 사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 감정평가액의 산정

(1) 거래사례

본건 및 인근 어업권의 매매는 거래관행상 대부분 개인간 비공개로 이루어지므로 객관적인 거래사례는 포착할 수 없음.

(2) 인근지역 가격수준

지리적위치	이용상황 (체포물의 종류)	가격수준(㎡기준)
전남광주 통합특별시 완도군 고금면 일대	가두리식 (어류)	@27,000원/㎡ ~ @33,000원/㎡ 내외 수준 (어업권의 위치에 따라 차이가 있음)

(3) 감정평가사례

사례 번호	면허번호	어장면적(㎡)	평가단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
1	남해군 양식업 제0****호	20,000 중 10,000	@35,000	350,000,000	경 매 2025.03.26
2	남해군 양식업 제0****호	30,000 중 5,000	@36,000	180,000,000	경 매 2025.03.07
3	거제시 양식업 제4**호	38,000 중 2,375	@30,000	71,250,000	경 매 2024.12.31

한국감정평가사협회

(4) 가격결정

어업권의 시중시세는 생산량에 따른 수익성에 의하여 좌우되나, 대부분 마을어업권이 주를 이루고 있으며 본건과 직접적인 비교 가능한 거래사례 포착에 어려움이 있어 인근지역의 거래가격수준 및 감정평가사례 등을 감안하여 가액을 결정하였음.

3. 감정평가액 : ₩260,000,000.-

일련번호	면허번호	어장면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
1	한정양식업 제14298호	9,000	—	260,000,000	—
합 계		**9,000**	**—**	**₩260,000,000.-**	

4. 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사 물건 탐문조사에 의한 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 평가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정하였음.

어업권 감정평가 명세표

일련번호	어업권의 표시	어장의 면적(㎡)		감정평가액		비고
		공부	사정	단가	금액	
1	어업권 어업및어구의 명칭: 어류등양식 면허번호: 한정양식업 제14298호 어장의위치: 전라남도 완도군 고금면 상정리 상정 지선 면허허가일자: 2020.11.06 면허기간: 2020.11.06 부터 2030.11.05까지 체포물의 종류: 어류등 어업의 시기: 1월 1일부터 12월 31일 까지 어장면적: 9,000㎡	9,000	9,000	—	260,000,000	현재 전남광주 통합특별시
	합 계				₩260,000,000.-	
	이 하	여	백			

어업권 감정평가 요항표

(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 어업권[한정양식업 제14298호]은 어류 양식업을 목적으로 2020년 11월 06일 면허를 득하였으며, 어업권 면허기간은 2020년 11월 06일부터 2030년 11월 05일 까지임.

(2) 입지조건

본건은 전남통합특별시 완도군 고금면 상정리 상정 지선에 위치하고 있어 양식 어장으로서 양식조건은 대체로 무난할 것으로 보이며, 시장과의 접근성 및 관리 조건 등 제반 입지조건은 보통시 됨.

(3) 어종 및 어기

본건 어업권 체포물의 종류는 어류등이며, 어업의 시기는 01월 01일부터 12월 31일까지임.

(4) 어장의 시설현황

-

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

-

(6) 경영상황

-

(7) 기타 참고사항

본건 감정평가는 양식시설물 및 양식물이 포함되지 않는 어업권만의 감정평가임.

위 치 도

소 재 지	전남광주통합특별시 완도군 고금면 상정리 상정 지선



범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

한국감정평가사협회

수면의 위치와 구역도

SCALE : Non Scale



【 본건 : 전남광주통합특별시 완도군 고금면 상정리 상정 지선 】

범 례	평가대상토지	평가건물1층	평가건물2층	평가건물3층이상
	제 시 외	평가제외건물	도 로	계획도로선 용도지구분선

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경