감정평가서

Appraisal Report

김동호 소유물건 (2026타경1057)
NJ2026-0529-0005

2026-06-04

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

(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	**삼천오백이십만원정** (\35,200,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	경매	
제 출 처	광주지방법원 해남지원 경매1계	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	김동호 (2026타경1057)	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2026.06.04	2026.05.29~ 2026.06.04	2026.06.04

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
어업권	20 40,000x--- 100	어업권	8,000	—	35,200,000
	이	하	여	백	
합 계					\35,200,000.-

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 전라남도 진도군 지산면 보전리 보전지선에 위치하고 있는 어업권[진도군 양식업 제11710호]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 06월 04일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 . 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 착수일은 2026년 05월 29일자이고 가격조사 완료일은 2026년 06월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건 어업권은 어업권원부상 김동호 외 4인 소유 중 김동호 지분만의 평가로서 지분의 위치 및 경계확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 가격을 결정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

(2) 본건 감정평가는 양식시설물 및 양식물이 포함되지 않는 어업권만의 감정평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 평가대상의 개요

일련번호	면허번호	어업의종류 (채포물의 종류)	어장면적(㎡)	어업권 존속기간	비고
1	진도군 양식업 제11710호	전복 등	40,000㎡ 중 8,000	2024.02.13 ~ 2034.02.12	김동호 지분 (4ha 중 100분의 20)
합 계			**8,000**	—	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)
전남 진도군 지산면 일대	가두리 양식어업 (전복 등)	@4,000원/㎡ ~ @5,000원/㎡ 내외 수준 (어업권의 위치에 따라 차이가 있음)

(3) 감정평가사례

사례 번호	면허번호	어장면적(㎡)	평가단가(원/㎡)	감정평가액(원)	평가목적 기준시점
1	진도양식 제1****호	8,000	@4,375	35,000,000	경 매 2025.02.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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 : ₩35,200,000.-

일련번호	면허번호	어장면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액	비 고
1	진도양식 제11710호	8,000	—	35,200,000	김동호지분
합 계		**8,000**	**—**	**\ 35,200,000.-**	

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 : 패류양식업 (가두리양식업) 면허번호 : 진도군 양식업 제11710호 어장의 위치 : 전라남도 진도군 지산면 보전리 보전지선 체포물의 종류 : 전복 등 어업의 시기 : 01월 01일부터 12월 31일 어업원존속기간 : 2024년 02월 13일부터 2034년 02월 12일까지 면허연월일 : 2024년 02월 06일	20 40,000x--- 100	8,000	―	35,200,000	김동호지분
	합 계				\35,200,000.-	
	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[진도군 양식업 제11710호]은 패류 양식업을 목적으로 2024년 02월 06일 면허를 득하였으며, 어업권 존속기간은 2024년02월13일부터 2034년02월12일까지임.

(2) 입지조건

본건은 전라남도 진도군 진산면 보전리 보전지선에 위치하고 있어 양식어장 으로서의 양식조건은 대체로 무난할 것으로 보이며, 시장과의 접근성 및 관리 조건 등 제반 입지조건은 보통시 됨.

(3) 어종 및 어기

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

(4) 어장의 시설현황

—

(5) 어획고 및 동변천상황과 판로

—

(6) 경영상황

—

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

(7) 기타 참고사항

(1) 본건 어업권은 어업권원부상 김동호 외 4인 소유 중 김동호 지분만의 평가로서 지분의 위치 및 경계확인이 불가하여 전체면적을 기준으로 가격을 결정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

(2) 본건 감정평가는 양식시설물 및 양식물이 포함되지 않는 어업권만의 감정평가임.

위 치 도

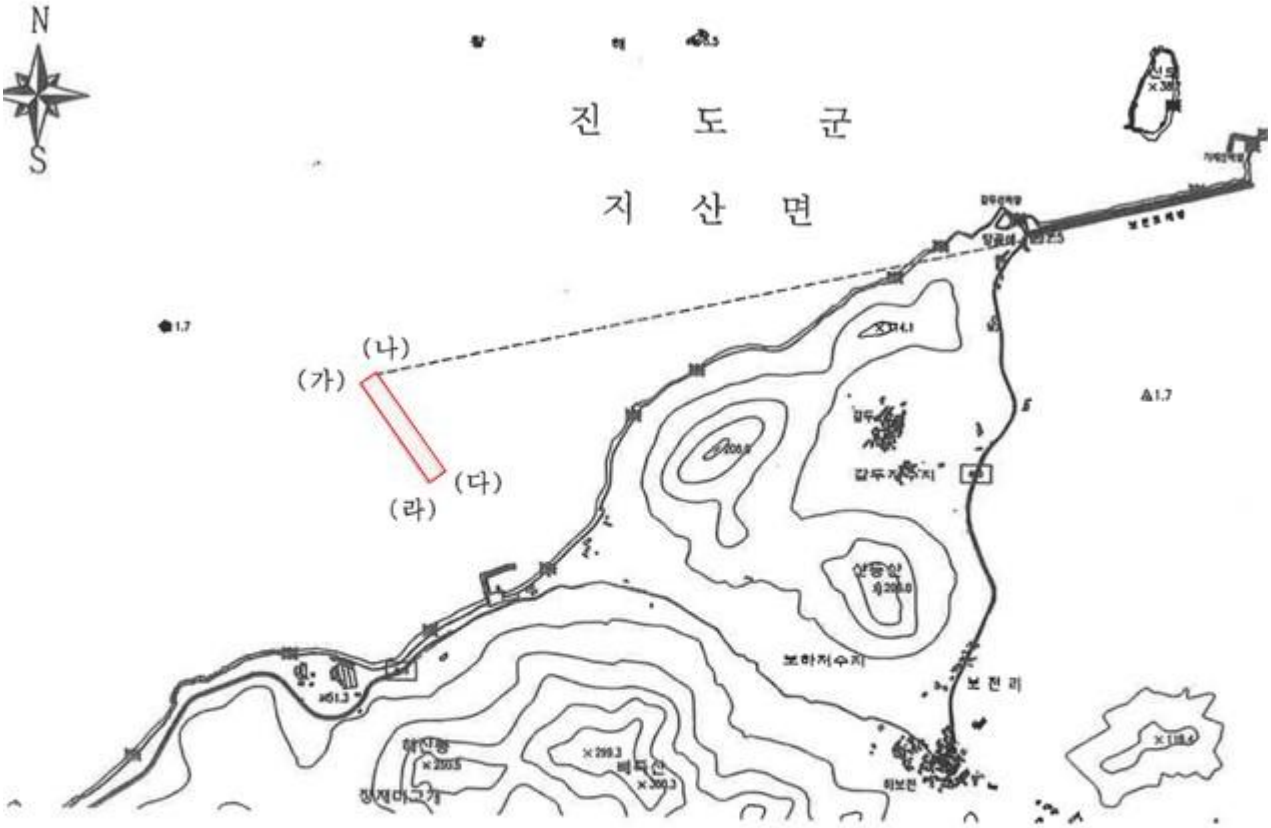
소 재 지	전라남도 진도군 지산면 보전리 보전지선



범 례	본 건	공시지가	평가전례	매매사례	방매사례	경락사례

수면의 위치와 구역도

SCALE : Non Scale



【 본건 : 전라남도 진도군 지산면 보전리 보전지선 】

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

사 진 용 지



본건 주위환경



본건 전경

감정평가 보수료 청구서

광주지방법원 해남지원 사법보좌관 김범석 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NJ2026-0529-0005

一金오십만일천육백원整 (\501,600.-)

의 뢰 문 서 번 호 : 2026타경1057
의 뢰 일 자 : 2026-05-29
건 명 : 김동호 소유물건

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		290,000	최저수수료 290,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	0	
	여비교통비	158,000	
	공부발급비	3,600	
	특별용역비	0	
	기타 실비	5,000	
	실비 소계	166,600	
소 계		456,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		45,600	소계 금액의 10%
합 계		501,600	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		501,600	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0529-0005" 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

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

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

문서번호 : NJ2026-0529-0005

시행일자 : 2026-06-04

수 신 : 광주지방법원 해남지원 사법보좌관
김범석

참 조 : 경매 1계장

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2026-05-29자 귀 제 『2026타경1057』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김동호 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

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

			어업면허번호	진도군 양식업 제11710호					
[표 제 부]									
순번	어장번호	어업의종류	면허허가일자	면허기간	유효기간	어업의방법	채포물의종류	어업의시기	어장면적
1	19	패류양식업	2024-02-06	2024-02-13 ~ 2034-02-12	2024-02-13 ~ 2034-02-12	가두리양식업		01월01일 ~ 12월31일	4 ha
	어장위치	지산 보전					제한또는조건		
순번	접수일자	접수내용		등록일자	기타사항				
1	2024-02-06	양식업 면허 신청		2024-02-06	2023~2024년 면허양식장 이용개발계획 면허처분(수면번호 : 19호), 제10601호 재개발				
[갑 구]									
순번	접수일자	접수내용		원인일자	원인내용		등록일자	기타사항	
1	2024-02-06	양식업 면허 신청		2024-02-06	홍연수 외 4		2024-02-06	양식업권자 : 홍연수 외 4(주소 : 진도군 고군면 모사길 90-10)	
[을 구]									
순번	접수일자	접수내용		원인일자	원인내용		등록일자	기타사항	
[병 구]									
순번	접수일자	접수내용		원인일자	원인내용		등록일자	기타사항	

40
Jindo
진 도 군
8000원
2026.06.01
G16044992
문서발행일:
2026년06월01일

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

	어업면허번호	진도군 양식업 제11710호	

[병 구]

순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항
1	2025-06-26	어업권 가압류 기입등록	2025-06-19	어업권 가압류 결정	2025-06-26	사건내용 : 2025카단5613(어업권가압류) / 촉탁내용 : 어업권 가압류 / 김동호 지분 전부(100분의 20) / 등록권리자 : 농업협동조합중앙회(농림수산업자신용보증기금관리기관) / 등록의무자 : 김동호(820202-1******), 진도군 조도면 가사**** ***-**
2	2026-05-19	어업권 임의경매 개시결정등록	2026-05-14	어업권 임의경매 개시결정	2026-05-19	사건내용 : 2026타경1057(어업권임의경매) / 촉탁내용 : 어업권 임의경매 개시결정등록 / 김동호 지분 전부(100분의 20) / 등록권리자 : 농업협동조합중앙회(농림수산업자신용보증기금관리기관) / 등록의무자 : 김동호(820202-1******), 진도군 조도면 가사**** ***-**

[정 구]

순번	접수일자	접수내용	원인일자	원인내용	등록일자	기타사항

[비 고]

순번	내용

위 어업권원부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

		어업면허번호	진도군 양식업 제11710호	

진 도 군 수 

위 어업권공유자명부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

	면허번호란	진도군 양식업 제11710호	

[갑 구]

지분란	순번	공유자생년월일	공유자성명	공유자주소	등록일자	기타사항
20/100	1	19770322	홍연수	전라남도 진도군 고군면 모사길 90-10	2024-02-06	
20/100	1	19821207	박장추	전라남도 진도군 고군면 신리길 2, 103(옥주봉황)	2024-02-06	
20/100	1	19820202	김동호	전라남도 진도군 조도면 가사도궁항길 113-17	2024-02-06	
20/100	1	19610127	김봉만	전라남도 진도군 고군면 벌포길 24-10	2024-02-06	
20/100	1	19680427	박철용	전라남도 진도군 조도면 진목도길 1-38	2024-02-06	

[을 구]

순번	접수일자	접수내용	등록일자	기타사항
1	2004-05-12	김영걸 지분 20/100 근저당설정	2004-05-12	채권최고액 : 83,200,000원, 채무자 : 김영걸, 근저당권자 : 수산업협동조합중앙회 * 제10601호 재개발
1	2004-05-12	박장추 지분 20/100 근저당설정	2004-05-12	채권최고액 : 65,000,000원, 채무자 : 박장추, 근저당권자 : 수산업협동조합중앙회 * 제10601호 재개발
~~1~~	~~2020-05-18~~	~~김동호 지분 20/100 근저당설정~~	~~2020-05-18~~	~~채권최고액 : 163,397,000원, 채무자 : 김동호, 근저당권자 : 진도군수산업협동조합 * 제10601호 재개발~~
1	2020-05-18	김동호 지분 20/100 근저당 이전등록	2025-12-05	채권최고액 : 7.397,000원, 채무자 : 김동호, 근저당권자 : 진도군수산업협동조합(채권양도에 따른 금액 정정 / 2025. 12. 5.)
1	2025-12-03	김동호 지분 20/100 근저당 이전등록	2025-12-05	채권최고액 : 156.000,000원, 채무자 : 김동호, 근저당권자 : 농업협동조합중앙회(채권양도)

[병 구]

순번	접수일자	접수내용	등록일자	기타사항

위 어업권공유자명부는 원본과 틀림이 없음을 증명합니다.

		면허번호란	진도군 양식업 제11710호		
[병 구]					
순번	접수일자	접수내용	등록일자	기타사항	
[비 고]					
순번	내용				

진 도 군 수

2023년 승인 19

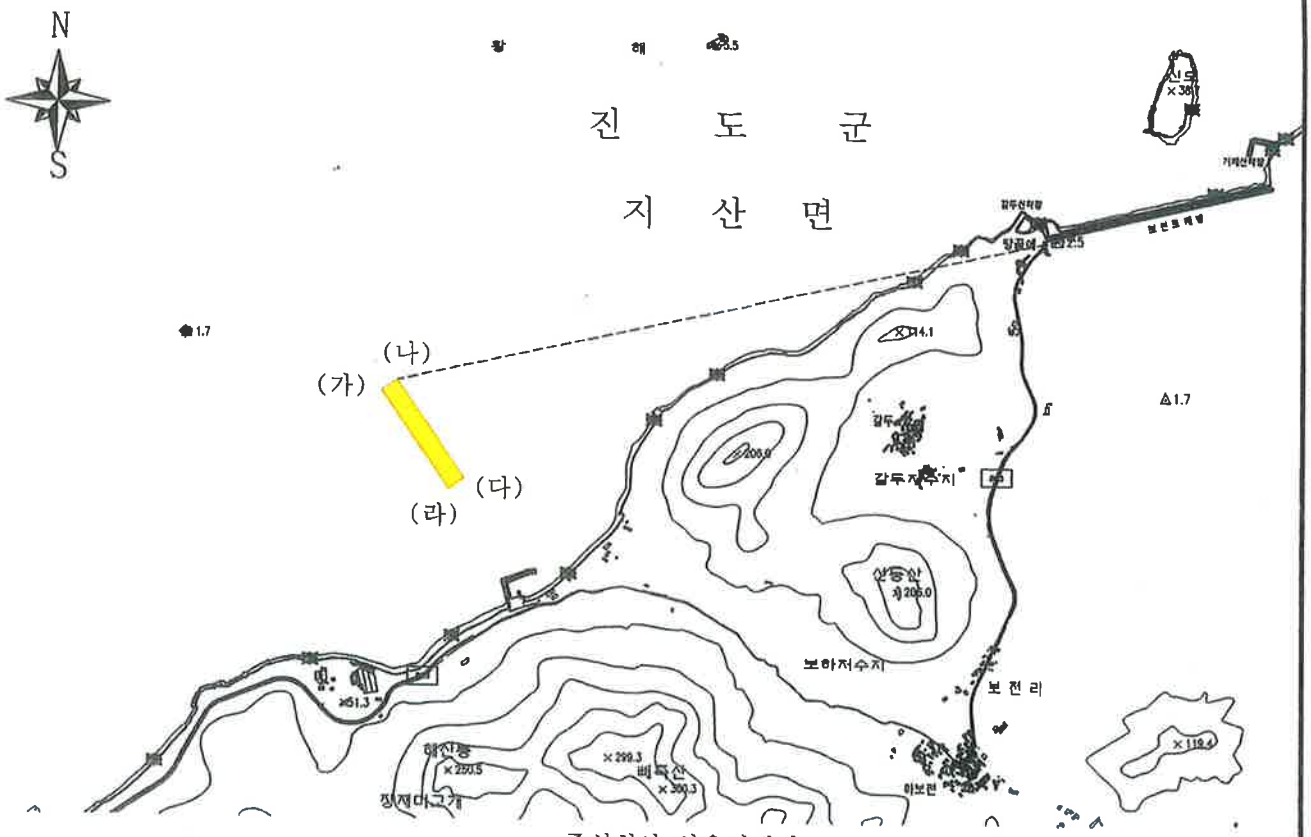
수면의 위치와 구역도

진 도 군 양식업 면 허 제 1170 호 축척 1/25,000

1. 양식업의 종류 : 패류 양식업
2. 시설 또는 양식방법 : 가두리식 (전복 등)
3. 수면의 위치 : 전라남도 진도군 지산면.읍 보전리 보전 지선
4. 수면의 구역 : 아래도면에서 (가)(나)(다)(라) 를 순차로 연결한 선에 의하여 둘러싸인 수면
5. 양식장의 면적 : 40,000 m^2(4 ha)

* 기점(삼각점) : 점의 명칭 U조도03 (X-209978.6821,Y-123114.5643)
전라남도 진도군 지산면 거제리 481

구획점	직각좌표(GRS80)		경 위 도 (WGS84)		점간거리(m)	
	X (N)	Y (E)	위 도 (N)	경 도 (E)	구간	거리
가	209313.6132	120287.8538	34° 28' 33.8403"	126° 07' 56.330"	가-나	80.0
나	209358.9327	120353.7807	34° 28' 35.3292"	126° 07' 58.898"	나-다	500.0
다	208946.9159	120637.0458	34° 28' 22.0383"	126° 08' 10.135"	다-라	80.0
라	208901.5944	120571.1174	34° 28' 20.5494"	126° 08' 07.567"	라-가	500.0



주식회사 성율이엔지
연 안 조 사 측 량 업 : 제 01 - 2022호
측 량 및 지 형 공 간 정 보 특 급 기 술 자 : 추 정 [illegible]