

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 진북단 소유물건(2025타경30507)

의뢰인 : 전주지방법원 정읍지원 사법보좌관  
최현중

감정서 번호 : 전북2511-01134

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.

전북감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
홍 준 표

감정평가액	일억사천팔백칠십팔만이천사백원정(₩148,782,400.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	진복단 (2025타경30507)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.12.01	2025.11.19 ~ 2025.12.01	2025.12.01		
감 정 평 가 내 용	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
	토지	3,900.7 76 245x--- 245 이	토지	3,976.7   하 여	-   백	148,782,400
	합 계					₩148,782,400
심사 확인	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 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건 기호 1)은 전북특별자치도 부안군 줄포면 우포리 소재 “선양제” 서측 인근에 위치하고, 기호 2)은 부안군 동진면 봉황리 소재 “동진초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 기호 3)은 부안군 줄포면 줄포리 소재 “줄포초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 전주지방법원 정읍지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 대상물건 개요(의뢰목록)

[개별공시지가 : 2025년]

토지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	개별공시지가(원/㎡)	비고
1	부안군 줄포면 우포리 610-2	답	3,726.9	생산 녹지	사다리 평지	12,700	
2	부안군 동진면 봉황리 178-6	답	245 × 76/245	1종 일주	부정형 평지	51,100	지분평가
3	부안군 줄포면 줄포리 546-152	답	173.8	1종 일주	사다리 평지	49,000	

### 3. 기준가치 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 의거 감정평가의 기준이 되는 기준가치는 시장가치를 기준으로 합니다.

### 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 01일입니다.

### 5. 감정평가의 근거 및 방법

#### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등에 의하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용합니다.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

## 다. 토지의 평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 6. 감정평가조건 및 기타사항

가. 대상토지 기호 2)는 지분평가로 지분위치가 특정되지 않아 전체면적의 평균단가를 산정 후 이를 지분면적에 곱하여 가격결정하였습니다.

나. 대상토지 기호 2) 동측 일부와 인접의뢰외 토지(봉황리 208-6외) 지상에 별첨 “사진용지”와 같이 소유자 및 권리관계 미상의 제시외 수목이 다량 식재되어 있으나 정확한 물건내역(수종, 수령, 수량 등) 및 권리관계 등이 미상이며 공유

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지분의 평가인 관계로, 동 제시의 수목이 토지에 미치는 영향에 구애 없이 토지를 평가하였습니다.

다. 대상토지 기호 3)과 인접 의뢰외 토지(줄포리 546-153외) 지상에 이동 및 철거가 용이한 비닐하우스 2동이 소재합니다.

라. 대상물건의 정확한 위치 및 경계, 현황 등은 별도의 지적측량 등을 요합니다.

## II. 토지 감정평가액의 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였습니다.

#### 가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정합니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

대상 토지	표준지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	줄포면 우포리 612-5	답	4,181.2	답	생산 녹지	세로 (가)	사다리 평지	12,700
2	B	동진면 봉황리 178-7	답	330	답	1종 일주	소로 각지	사다리 평지	55,500
3	C	줄포면 줄포리 133-12	답	515	전	1종 일주	소로 한면	사다리 평지	24,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 비교표준지공시지가 년도별 추이

(단위: 원/㎡)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년
표준지 A	12,000	13,500	12,600	12,600
표준지 B	0	0	0	55,200
표준지 C	22,500	25,500	23,900	24,000

## 나. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한 지가 변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 해당월의 지가변동률이 미고시되었을 경우에는 최근 발표된 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

용도지역	지가변동률(%)	계산식
생산관리	-0.093	전북특별자치도 부안군 (25.01.01~25.12.01 ) 2025.01.01~2025.10.31:-0.076 2025.10.01~2025.10.31:-0.017 $(1-0.00076) \times (1-0.00017 \times 31/31)$ ≒ 0.99907
		전북특별자치도 부안군 (25.01.01~25.12.01 ) 2025.01.01~2025.10.31:-0.153 2025.10.01~2025.10.31:-0.052 $(1-0.00153) \times (1-0.00052 \times 31/31)$ ≒ 0.99795

## 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상물건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 유사합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

- 농경지대(기호 1)

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
		농로의 상태
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 주택지대(기호 2, 3)

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등 자연조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특고압선 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 전면너비, 깊이, 획지모양 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 행정적 규제 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	개별요인 비교내용						비교치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교 표준지 대비 제반 개별적 가격형성요인 유사합니다.						
2	B	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
		대상토지는 비교 표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 열세합니다.						
3	C	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.210
		대상토지는 비교 표준지 대비 도로의 폭과 교통시설과의 접근성 등에서 우세합니다.						

### 마. 그 밖의 요인의 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정하고자 합니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지가격 : 사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 : 표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 감정평가사례 및 거래사례, 인근 유사토지의 지가수준

가) 감정평가사례 및 거래사례

(출처 : 한국감정평가협회, 한국부동산 - KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	부안군 줄포면 우포리 ***-*	답	생산관리	27,000	2024-04-08	담보
#2	부안군 줄포면 우포리 ***-*	답	생산녹지	33,285	2020-12-14	거래사례
#3	부안군 줄포면 우포리 ***-*	답	생산녹지	32,600	2023-12-18	농지매입
#4	부안군 줄포면 줄포리 ****-*	답	생산녹지	38,000	2025-06-12	거래사례
#5	부안군 동진면 봉황리 ****-**	답	1종일주	120,000	2023-11-08	법원경매
#6	부안군 동진면 봉황리 ****-**	답	1종일주	121,212	2023-03-06	거래사례
#7	부안군 동진면 봉황리 ***	답	1종일주	112,000	2022-05-10	담보
#8	부안군 동진면 봉황리 ***-*	답	1종일주	90,909	2021-04-29	거래사례
#9	부안군 줄포면 줄포리 ****-**	대	2종일주	90,000	2024-06-28	담보
#10	부안군 줄포면 줄포리 ***-*	전	1종일주	60,728	2025-04-11	거래사례
#11	부안군 줄포면 줄포리 ****-***	답	일반상업	60,500	2024-05-21	기타
#12	부안군 줄포면 줄포리 ****-**	답	1종일주	75,654	2022-04-11	거래사례

나) 인근 유사토지의 지가수준

지리적 위치	용도	가 격 수 준
평가대상 기호 1) 인근	농경지	약 @25,000원/㎡ ~ @45,000원/㎡ 내외수준.
평가대상 기호 2) 인근	주거나지	약 @80,000원/㎡ ~ @180,000원/㎡ 내외수준.
평가대상 기호 3) 인근	주거나지	약 @45,000원/㎡ ~ @120,000원/㎡ 내외수준.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 도로상태 및 접근성, 형상, 환경 등에 따라 가격 차이가 있습니다.

### 3) 비교사례 선정

대상 토지 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 등 공시지가 표준지와 비교가능성이 크다고 사료되는 기호 #1, #5, #9)를 비교사례로 선정하였습니다.

### 4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

#### 가) 기준시점 현재 기준의 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	현재가격 (원/㎡)	비교
A	12,700	0.99907	12,688	
B	55,500	0.99795	55,386	
C	24,400	0.99795	24,350	

#### 나) 사례 기준 비교표준지 가격의 결정

##### (1) 사례의 지가변동률

비교사례 기호	용도지역	기 간	시점수정
#1	생산관리	2024-04-08 ~ 2025-12-01	1.00051
#5	주거지역	2023-11-08 ~ 2025-12-01	0.99708
#9	주거지역	2024-06-28 ~ 2025-12-01	1.00136

##### (2) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
비교 표준지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 비교사례와 비교표준지의 개별요인 비교

표준지 기호	사례 기호	개별요인 비교내용						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	#1	1.15	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.265
		표준지는 사례 대비 접근도로의 상태와 획지의 상황 등에서 우세합니다.						
B	#5	1.08	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.166
		표준지는 사례 대비 도로의 폭과 획지의 상황 등에서 우세합니다.						
C	#9	1.05	1.00	0.82	0.80	0.95	1.00	0.654
		표준지는 사례 대비 도로의 폭 등에서 우세하고, 인근환경과 이용상황 등에서 열세하며, 사례가 2종일주로 행정적조건 열세합니다,						

## (4) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	#1	27,000	1.00051	1.000	1.265	34,172
B	#5	120,000	0.99708	1.000	1.166	139,511
C	#9	90,000	1.00136	1.000	0.654	58,940

## 다) 그 밖의 요인의 산정

표준지 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점 현재 비교표준지 가격(②)	가격격차 (①/②)	그 밖의 요인 결정
A	34,172	12,688	2.693	2.690
B	139,511	55,386	2.519	2.520
C	58,940	24,350	2.421	2.420

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	표준지 공시지가		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	A	12,700	0.99907	1.000	1.000	2.690	34,131	34,000
2	B	55,500	0.99795	1.000	0.920	2.520	128,407	128,000
3	C	24,400	0.99795	1.000	1.210	2.420	71,302	71,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였습니다.

### 가. 거래사례 선정

대상토지 인근지역에 소재하며 용도지역, 물적 유사성, 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 크다고 사료되는 기호 #2, #6, #10)을 비교사례로 선정하였습니다.

※ II-1.-마.-2)-가)항 참조 바랍니다.

### 나. 사정보정

본 비교사례 #2, #6, #10)은 인근지역 토지와 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

비교 사례 기호	용도지역	기 간	시점수정
#2	생산녹지	2020-12-14 ~ 2025-12-01	1.05148
#6	주거지역	2023-03-06 ~ 2025-12-01	0.99220
#10	주거지역	2025-04-11 ~ 2025-12-01	0.99816

## 라. 지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상 토지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.	1.000

## 마. 사례와 대상 토지의 개별요인 비교

대상 토지 기호	비교 사례 기호	개별요인 비교내용						개별요인 비교치
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상 토지는 사례 대비 제반 개별적 가격형성요인 유사합니다.						
2	#6	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
		대상 토지는 사례 대비 교통시설과의 접근성과 획지의 상황 등에서 우세합니다.						
3	#10	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.210
		대상 토지는 사례 대비 도로의 폭과 교통시설과의 접근성 등에서 우세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

$$\text{산식} = \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	#2	33,285	1.000	1.05148	1.000	1.000	34,998	35,000
2	#6	121,212	1.000	0.99220	1.000	1.071	128,805	129,000
3	#10	60,728	1.000	0.99816	1.000	1.210	73,345	73,000

## 3. 토지 감정평가액 결정

대상 토지 기호	각 방법에 의한 토지단가(원/㎡)		토지단가 결정 (원/㎡)	비고
	공시지가기준법	거래사례비교법		
1	34,000	35,000	<b>34,000</b>	-
2	128,000	129,000	<b>128,000</b>	-
3	71,000	73,000	<b>71,000</b>	

- 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되며 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

## III. 감정평가액의 결정

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	전북특별자치도 부안군 출포면 우포리	610-2	답	생산녹지지역	3,726.9	3,726.9	34,000	126,714,600	
2	전북특별자치도 부안군 동진면 봉황리	178-6	답	제1종 일반주거지역	76 245x— 245	76	128,000	9,728,000	지분평가
3	전북특별자치도 부안군 출포면 출포리	546-152	답	제1종 일반주거지역	173.8	173.8	71,000	12,339,800	
<b>합 계</b>								<b>₩148,782,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

- 대상토지 기호 1)은 전북특별자치도 부안군 줄포면 우포리 소재 "선양제" 서측 인근에 위치하며, 주위환경은 자연취락과 농경지, 임야 등이 주를 이루는 해안농촌지역입니다.
- 대상토지 기호 2)는 전북특별자치도 부안군 동진면 봉황리 소재 "동진초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 단독주택과 소규모 점포, 농경지 등이 혼재하는 지역입니다.
- 대상토지 기호 3)은 전북특별자치도 부안군 줄포면 줄포리 소재 "줄포초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위환경은 단독주택과 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역입니다.

## (2) 교통상황

- 기호 1)은 대상토지까지 차량 접근이 가능하고, 부안읍 중심지 까지는 차량 30분 정도 소요되는 거리이며 제반 경작여건 등은 보통입니다.
- 기호 2, 3)은 각각 대상토지까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 국도 및 지방도 등이 위치하고 있어 인근 지역으로의 이동이 수월하며 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

- 기호 1)은 사다리형의 토지로서 조사일 현재 답으로 이용중입니다.
- 기호 2)는 사다리형의 조사일 현재 전 및 일부 휴경지 등의 상태입니다
- 기호 3)은 사다리형의 조사일 현재 전으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

- 기호 1)은 동측으로 콘크리트 포장된 소폭의 농로를 통하여접근합니다.
- 기호 2)는 북측으로 2차선 아스팔트 포장도로에 접합니다.
- 기호 3)은 북측으로 4차선 아스팔트 포장도로에 접합니다.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1)은 도시지역, 생산녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>,
- 기호 2)는 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2017-11-30)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
- 기호 3)은 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2017-11-30)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<전라북도지정문화재보호조례>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

- 대상토지 기호 2) 동측 일부와 인접의뢰외 토지(봉황리 208-6외) 지상에 권리관계 미상의 조경수목이 다수 식재되어 있습니다.
- 대상토지 기호 3)과 인접의뢰외 토지(줄포리 546-153외) 지상에 권리관계 미상의 비닐 하우스 2동이 소재합니다.

## (7) 공부와의 차이

--

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.  
 기타 : --

# 광역위치도(기호 1, 3)



**소재지** 전북특별자치도 부안군 줄포면 우포리 610-2외



# 광역위치도(기호 2)



소재지	전북특별자치도 부안군 동진면 봉황리 178-6
-----	---------------------------

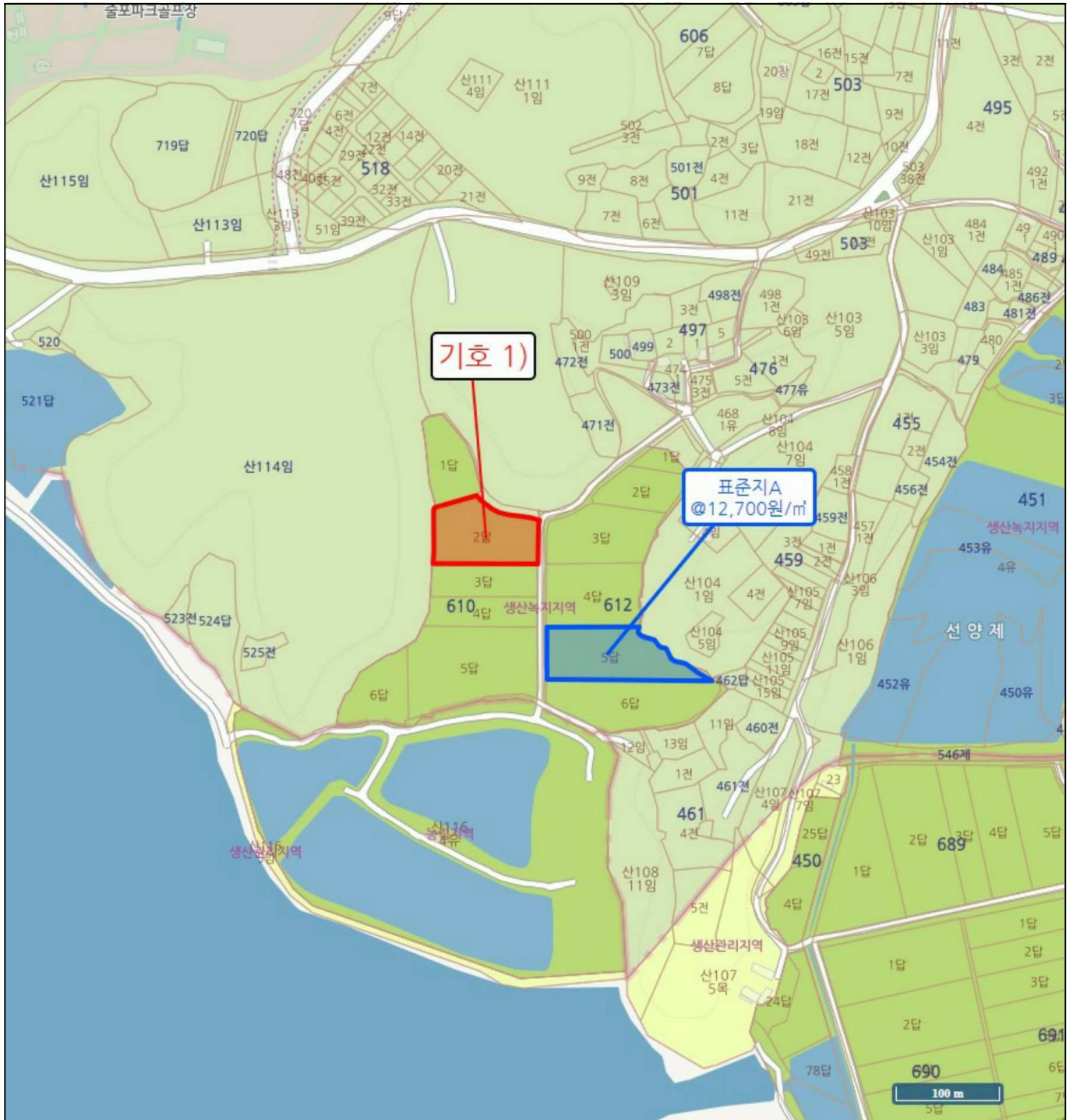


# 위치도(기호 1)



소재지

전북특별자치도 부안군 출포면 우포리 610-2



# 위치도(기호 2)



소재지 전북특별자치도 부안군 동진면 봉황리 178-6



# 위치도(기호 3)



소재지	전북특별자치도 부안군 줄포면 줄포리 546-152
-----	-----------------------------

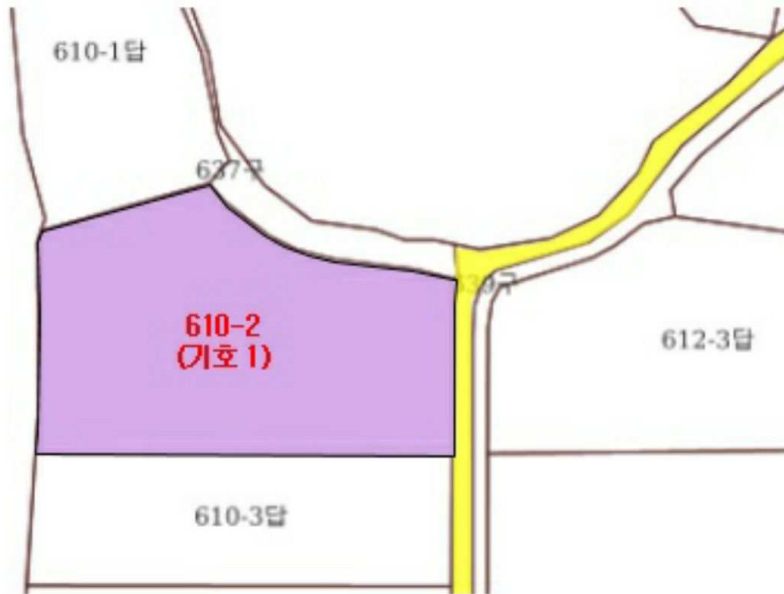


# 지 번 약 도(기호 1)












소 재 지

전북특별자치도 부안군 줄포면 우포리 610-2



범 례

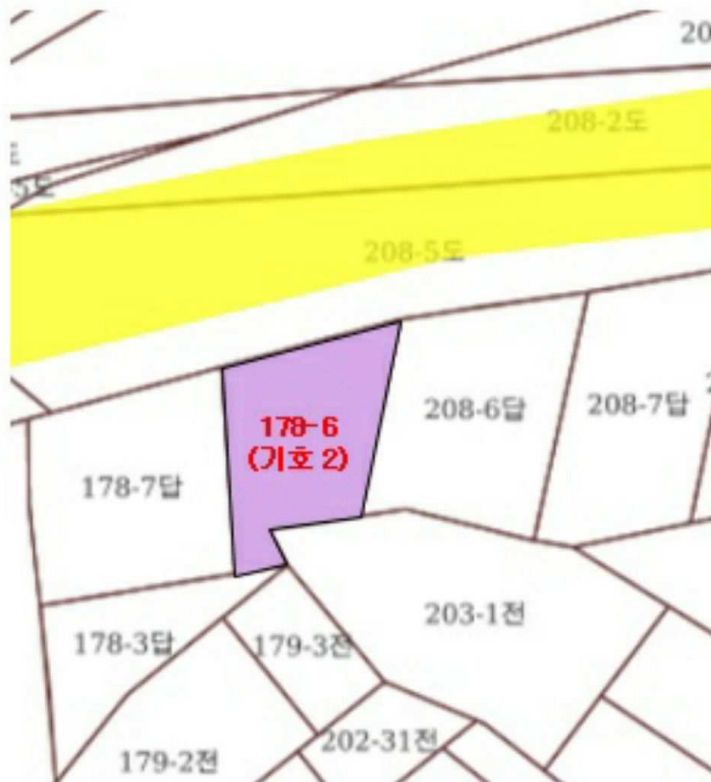
- |                                                                                             |                                                                                             |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  평가대상토지  |  종도지역구분선 |  평가건물 3층이상 |
|  도 로 선   |  평가건물 1층 |  평가 제외 건물  |
|  도시 계획 선 |  평가건물 2층 |  제시 외 건물   |

# 지 번 약 도(기호 2)



소재지

전북특별자치도 부안군 동진면 봉황리 178-6

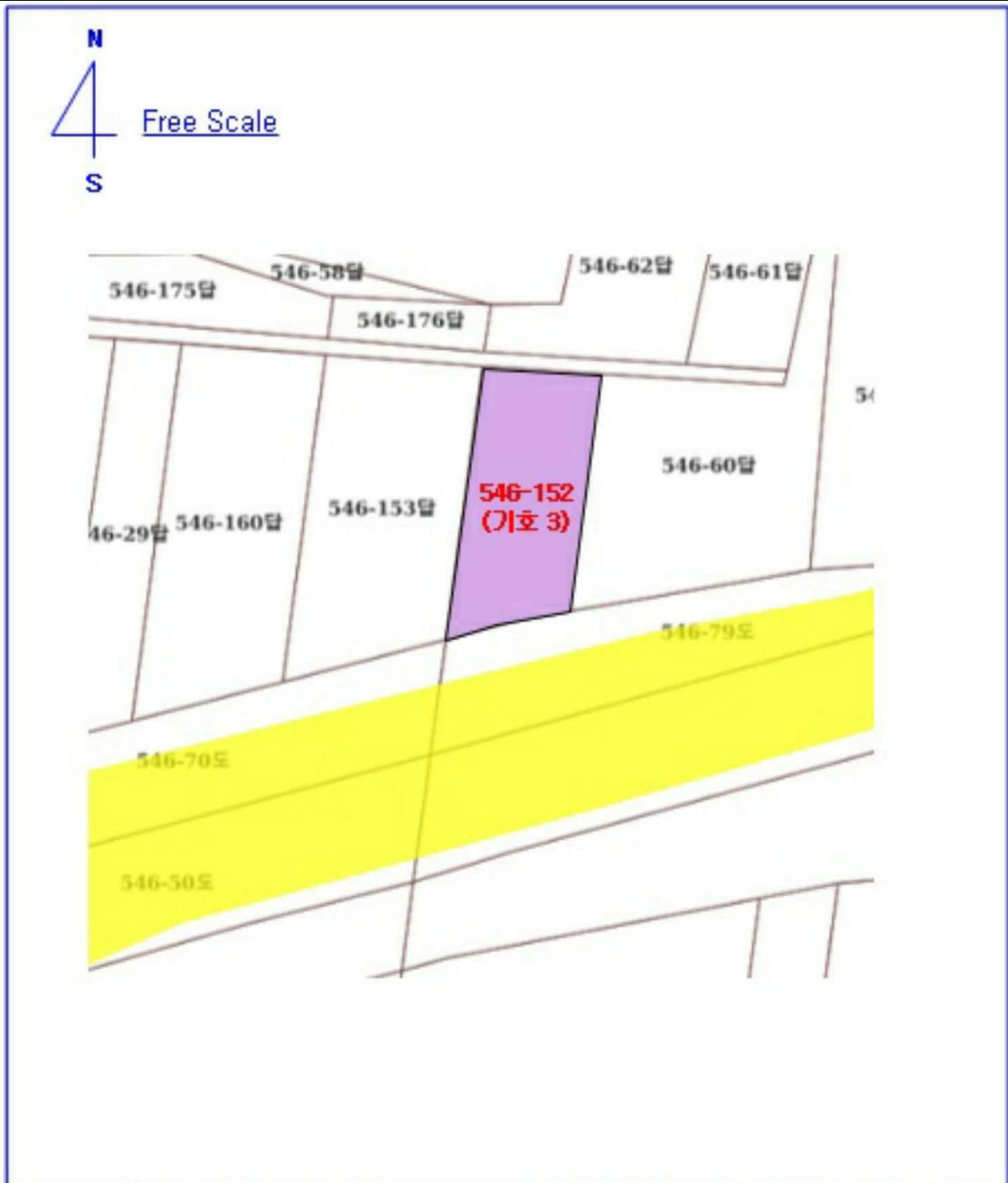


명	계	평가대상토지	읍도지역구분선	평가건물 3층이상
		도로부속선	평가건물 1층	평가제외건물
		도시계획선	평가건물 2층	제시외건물

# 지 번 약 도(기호 3)



**소재지** 전북특별자치도 부안군 줄포면 줄포리 546-152



<b>명 려</b>		평가대상토지		읍도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

# 사 진 용 지



본 건 전 경  
(기호 1)



본 건 전 경  
(기호 1)

# 사 진 용 지



본 건 전 경  
(기호 2)



본 건 전 경  
(기호 2)

# 사 진 용 지



본 건 전 경  
(기호 2)



본 건 전 경(기호 2)  
(제시외 수목 전경)

# 사 진 용 지



본 건 전 경  
(기호 3)



본 건 전 경  
(기호 3)