

감정평가서

건명	이홍석 소유물건(2025타경30419)
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현종
감정서번호	전북2509-01104

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

전북감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
홍준표

감정평가액	육천일백삼십구만오천사백오십원정(₩61,395,450.-)					
의뢰인	전주지방법원 정읍지원 사법보좌관 최현중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	전주지방법원 정읍지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이홍석 (2025타경30419)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.10 ~ 2025.09.18	2025.09.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 7,891x- 7 1 14,636x- 6 이	토지	3,566.62	-	61,395,450
	합계		하	여	백	₩61,395,450
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건 기호 1)은 전북특별자치도 고창군 흥덕면 용반리 소재 “제내마을” 서측 근거리에 위치하고, 기호 2, 3)은 부안군 줄포면 난산리 소재 “목중마을” 서측 및 북동측 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	고창군 흥덕면 용반리 815-7	전	7,891 x1/7	생산 관리	부정형 완경사	8,240	지분평가
2	부안군 줄포면 난산리 522-3	임야	11,793 x1/6	생산 관리	부정형 완경사	8,850	지분평가
3	부안군 줄포면 난산리 737-1	임야	2,843 x1/6	계획 관리	부정형 완경사	8,230	지분평가

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 09월 18일입니다.

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. 대상 토지에 자생하는 통상적인 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지가격에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건 기호 1~3)은 지분평가로 지분위치가 특정되지 않아 전체면적의 평균단가를 산정후 이를 지분면적에 곱하여 가격결정하였습니다.
- 다. 대상물건 기호 1)은 별첨 “지번약도”와 같이 북측 일부를 도로로 이용중인바 이를 고려하여 평가하였습니다.
- 라. 대상물건 기호 2, 3)의 지상에는 일부 육안으로 확인 가능한 제시외 분묘가 소재하고 또한 수풀이 우거져 육안으로 확인이 곤란한 분묘가 소재할 수 있는바, 제시외 분묘에 구매 없이 대상토지를 평가하였으니 분묘기지권의 여부에 유의하시기 바랍니다.
- 마. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2025. 01. 01)

대상 토지	표준지 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	흥덕면 용반리 815-9	전	10,087	전	생산 관리	세로 (가)	사다리 완경사	8,860
2	B	줄포면 난산리 811-6	임야	2,572	자연림	생산 관리	맹지	사다리 완경사	7,350
3	C	줄포면 난산리 산16-5	임야	13,655	자연림	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	7,480

1) 비교표준지공시지가 연도별 추이

(단위: 원/㎡)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년
표준지 A	8,950	9,500	8,770	8,830
표준지 B	7,050	7,750	7,290	7,290
표준지 C	7,300	7,900	7,420	7,420

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 적용 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	계산식
고창군 생산관리	0.415	$2025.01.01 \sim 2025.07.31: 0.369$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31: 0.029$ $(1+0.00369) * (1+0.00029 * 49/31)$ ≈ 1.00415
부안군 생산관리	-0.126	$2025.01.01 \sim 2025.07.31: -0.045$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31: -0.051$ $(1-0.00045) * (1-0.00051 * 49/31)$ ≈ 0.99874
부안군 계획관리	-0.085	$2025.01.01 \sim 2025.07.31: -0.022$ $2025.07.01 \sim 2025.07.31: -0.040$ $(1-0.00022) * (1-0.00040 * 49/31)$ ≈ 0.99915

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

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

- 임야지대

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	경사의 위치 및 굴곡	
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	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	0.95	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.941
		대상토지는 비교 표준지 대비 도로의 상황과 일부 도로 이용으로 획지조건 등에서 열세합니다.						
2	B	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990
		대상토지는 비교 표준지 대비 도로의 상황 등에서 우세하고, 획지의 상황 등에서 열세합니다.						
3	C	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
		대상토지는 비교 표준지 대비 인근환경 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.

그 밖의 요인	사례기준 표준지가격 : 사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
보정치	기준시점 현재 표준지가격 : 표준지 공시지가 × 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	흥덕면 용반리 ***	전	생산관리	21,000	2024-12-19	법원경매
#2	흥덕면 용반리 ***	답	생산관리	23,350	2021-10-07	거래사례
#3	흥덕면 신덕리 **-*	답	생산관리	23,000	2024-03-15	담보
#4	흥덕면 용반리 ***-*	답	생산관리	22,668	2021-08-13	거래사례
#5	줄포면 난산리 ***-*	임야	생산관리	25,000	2022-02-14	법원경매
#6	줄포면 난산리 ***-*	전	생산관리	15,096	2024-01-11	거래사례
#7	줄포면 신리 산**-*	임야	생산관리	27,000	2021-12-16	담보
#8	줄포면 난산리 ***-*	전	생산관리	29,182	2023-08-17	거래사례
#9	줄포면 난산리 ***	전	계획관리	23,000	2021-01-22	담보
#10	줄포면 난산리 ***-*	전	계획관리	27,540	2022-11-06	거래사례
#11	줄포면 난산리 ***-*	전	계획관리	24,400	2023-01-12	법원경매
#12	줄포면 난산리 ***	답	계획관리	31,200	2023-07-14	거래사례

나) 인근 유사토지의 지가수준

지리적 위치	용도	가 격 수 준
평가대상 기호 1) 인근	농경지	약 @15,000원/㎡ ~ @45,000원/㎡ 내외수준.
평가대상 기호 2, 3) 인근	임야	약 @10,000원/㎡ ~ @40,000원/㎡ 내외수준.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡)	비고
A	8,860	1.00415	8,897	
B	7,350	0.99874	7,341	
C	7,480	0.99915	7,474	

나) 사례 기준 비교표준지 가격의 결정

(1) 사례의 지가변동을

비교사례 기호	용도지역	기 간	시점수정
#1	생산관리	2024-12-19 ~ 2025-09-18	1.00411
#5	생산관리	2022-02-14 ~ 2025-09-18	1.02223
#9	계획관리	2021-01-22 ~ 2025-09-18	1.06820

(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	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
		표준지는 사례 대비 교통의 편의성 등에서 열세합니다.						
B	#5	1.00	0.90	0.90	0.80	1.00	1.00	0.648
		표준지는 사례 대비 교통의 편의성과 인근환경, 획지의 상황 등에서 열세합니다.						
C	#9	1.00	1.00	0.85	0.90	0.90	1.00	0.689
		표준지는 사례 대비 인근환경과 획지의 상황, 지목(행정적 조건) 등에서 열세합니다.						

(4) 사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	#1	21,000	1.00411	1.000	0.950	20,032
B	#5	25,000	1.02223	1.000	0.648	16,560
C	#9	23,000	1.06820	1.000	0.689	16,928

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	20,032	8,897	2.252	2.250
B	16,560	7,341	2.256	2.260
C	16,928	7,474	2.265	2.270

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 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	A	8,860	1.00415	1.000	0.941	2.250	18,827	19,000
2	B	7,350	0.99874	1.000	0.990	2.260	16,424	16,000
3	C	7,480	0.99915	1.000	1.050	2.270	17,735	18,000

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 비교 가능성이 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 거래 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 아니하였습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

비교 사례 기호	용도지역	기 간	시점수정
#2	고창군 생산관리	2021-10-07 ~ 2025-09-18	1.04166
#6	부안군 생산관리	2024-01-11 ~ 2025-09-18	1.00265
#10	부안군 계획관리	2022-11-06 ~ 2025-09-18	1.01310

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	0.95	0.95	1.00	0.89	1.00	1.00	0.803
		대상 토지는 사례 대비 도로의 상황과 교통시설과의 접근성, 획지의 상황 등에서 열세합니다.						
2	#6	1.30	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.040
		대상토지는 사례대비 도로의 폭 등에서 우세하고, 획지의 상황 등에서 열세합니다.						
3	#10	1.10	0.80	1.00	0.80	0.90	1.00	0.634
		대상 토지는 사례 대비 도로의 상황 등에서 우세하고, 교통시설과의 접근성과 획지의 상황, 지목(행정적 조건) 등에서 열세합니다.						

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	23,350	1.000	1.04166	1.000	0.803	19,531	20,000
2	#6	15,096	1.000	1.00265	1.000	1.040	15,741	16,000
3	#10	27,540	1.000	1.01310	1.000	0.634	17,689	18,000

3. 토지 감정평가액 결정

대상 토지 기호	각 방법에 의한 토지단가(원/㎡)		토지단가 결정 (원/㎡)	비고
	공시지가기준법	거래사례비교법		
1	19,000	20,000	19,000	-
2	16,000	16,000	16,000	-
3	18,000	18,000	18,000	

- 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 고창군 흥덕면 용반리	815-7	전	생선관리지역	1 7,891x-	1,127.29	19,000	21,418,510	지분평가
2	전북특별자치도 부안군 출포면 난산리	522-3	임야	생선관리지역	1 11,793x-	1,965.5	16,000	31,448,000	지분평가
3	"	737-1	임야	계획관리지역	1 2,843x-	473.83	18,000	8,528,940	지분평가
합 계				이	하	여	백	₩61,395,450.-	

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 고창군 흥덕면 용반리 소재 "제내마을" 서측 근거리에 위치하며, 주위환경은 전 등의 농경지가 주를 이루는 국도주변 농경지대입니다.
- 대상토지 기호 2, 3)은 전북특별자치도 부안군 줄포면 난산리 소재 "목중마을" 서측 및 북동측 인근에 위치하며, 주위환경은 자연취락과 전, 답 등의 농경지, 임야 등이 혼재하는 농촌지역입니다.

(2) 교통상황

대상 토지까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 국도 및 지방도 등이 위치하고 있어 주변지역으로의 이동이 수월하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1)은 부정형 토지로서, 조사일 현재 '전'으로 이용중입니다.
- 기호 2, 3)은 부정형의 토지로서, 조사일 현재 '자연림' 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1)은 북동측으로 대상토지 일부를 폭 약 2미터의 도로로 이용하여 출입합니다.
- 기호 2)은 동측으로 2차선 아스팔트 포장도로에 접합니다.
- 기호 3)은 남측과 서측으로 소폭의 콘크리트 포장 도로를 이용하여 출입합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1)는 생산관리지역(생산관리지역), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 기호 2)는 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>,

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) | |

■ 기호 3)은 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역중 모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

■ 기호 2, 3)은 일부 지상에 연고자 미상의 제시외 분묘 수기가 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

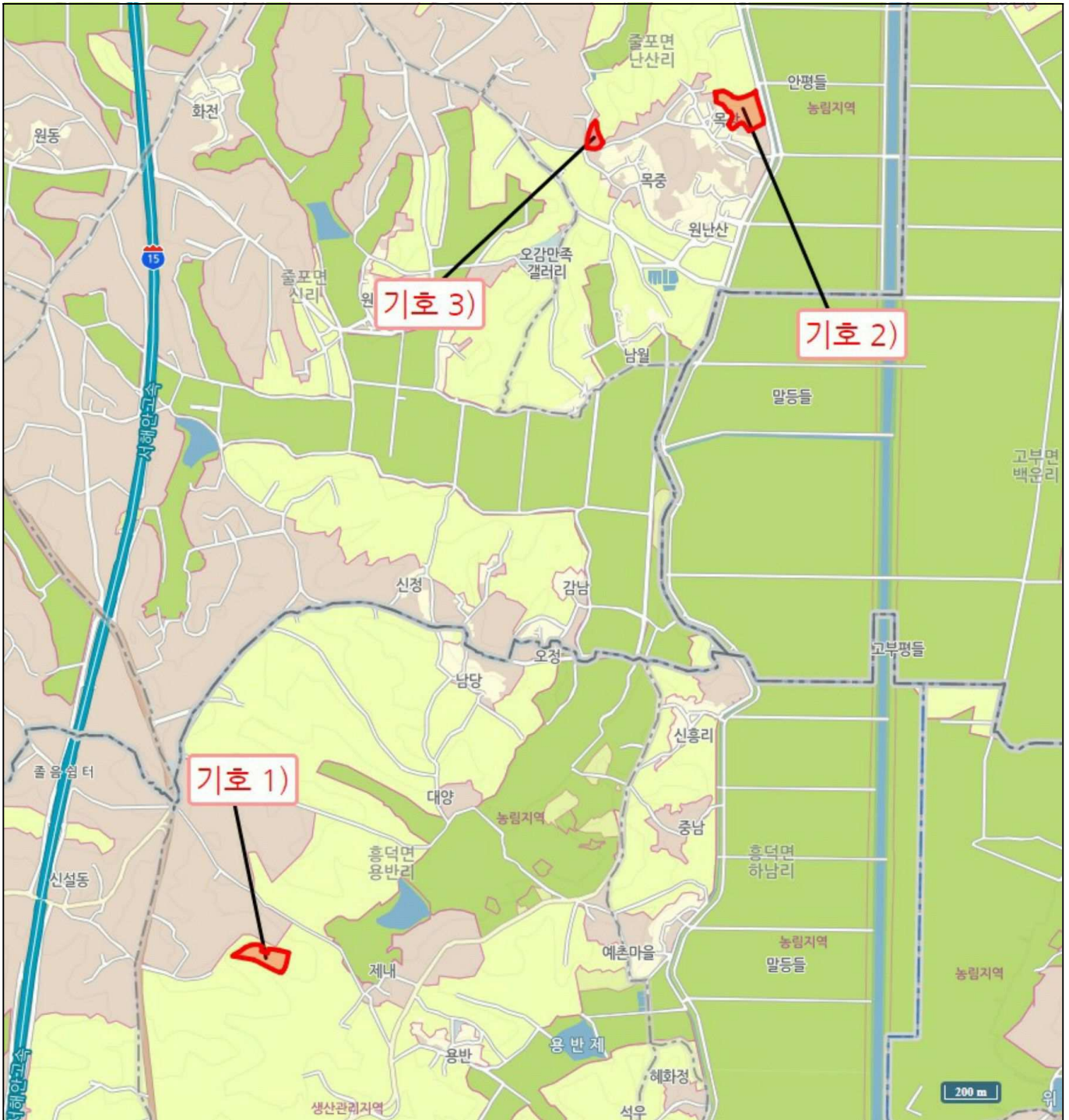
임대관계 : 미상입니다.

기타 : --

광역위치도



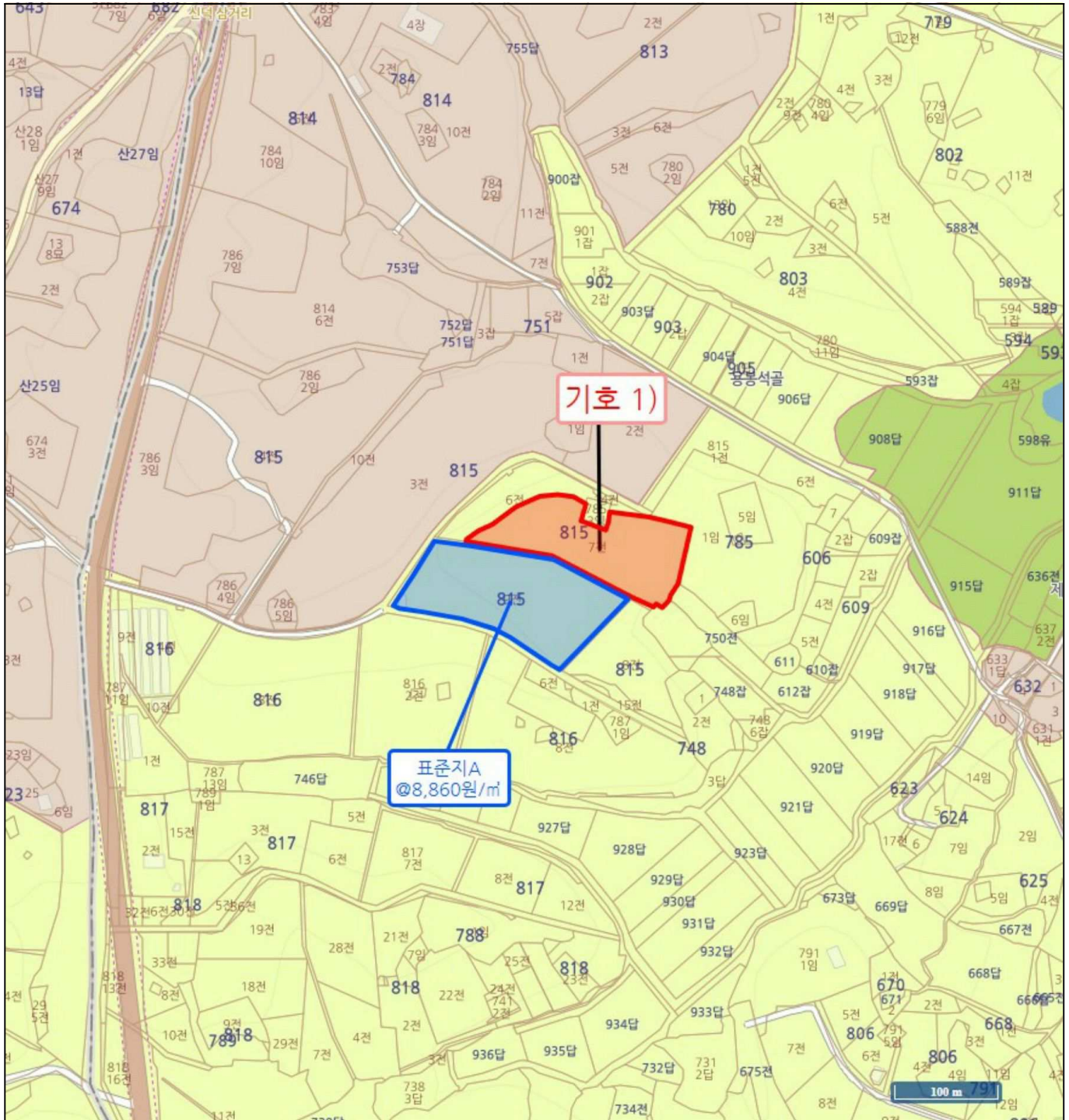
소재지 전북특별자치도 고창군 흥덕면 용반리 815-7외



위치도(기호 1)



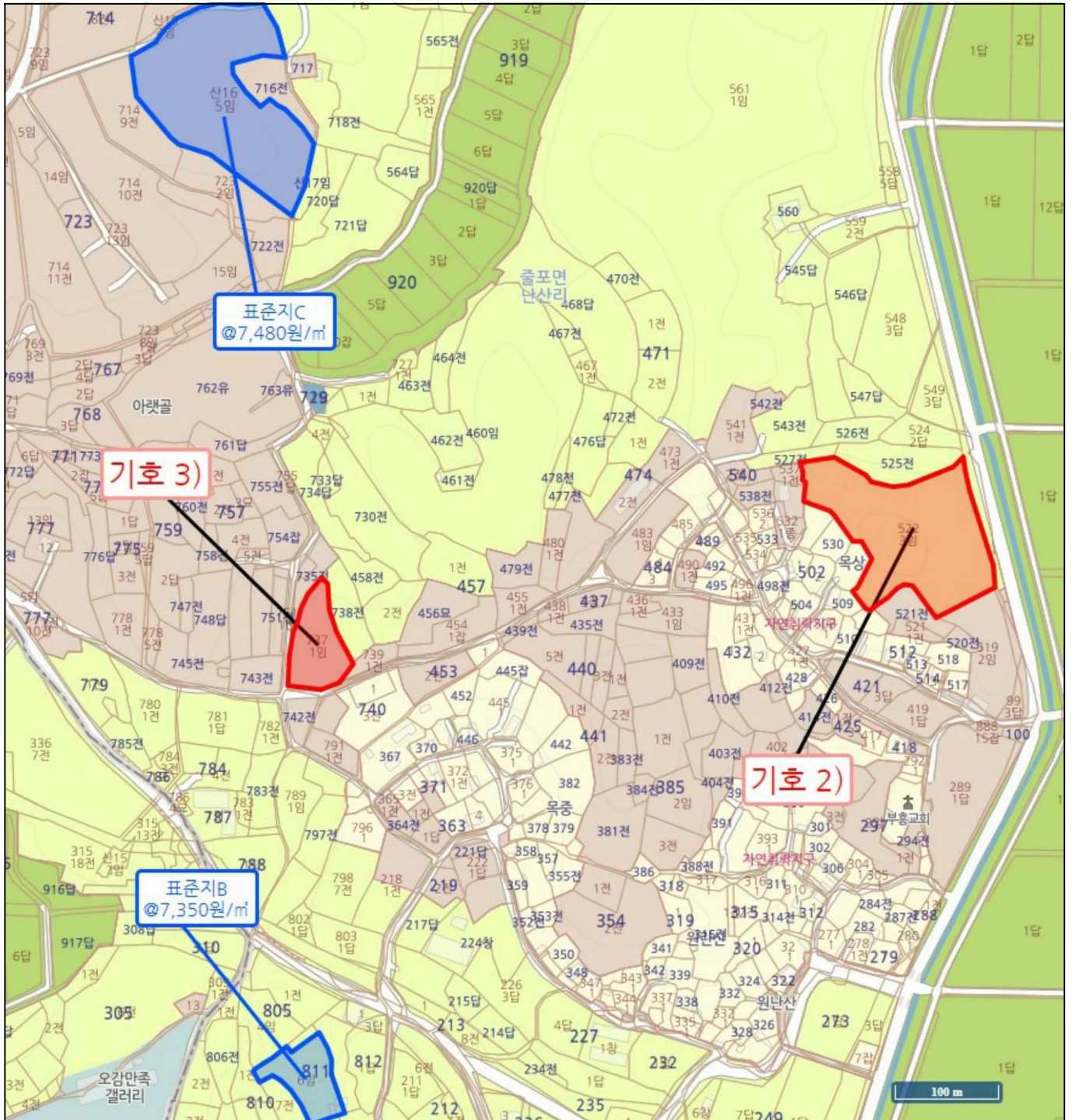
소재지 전북특별자치도 고창군 흥덕면 용반리 815-7외



위치도(기호 2,3)



소재지 전북특별자치도 부안군 줄포면 난산리 522-3외



지 번 약 도(기호 1)



소재지 전북특별자치도 고창군 흥덕면 용반리 815-7



범	례	평가대상토지	읍도지역구분선	평가건물 3층이상
		도로선	평가건물 1층	평가제외건물
		도시계획선	평가건물 2층	제시외건물

지 번 약 도(기호 2)



소재지 전북특별자치도 부안군 출포면 난산리 522-3

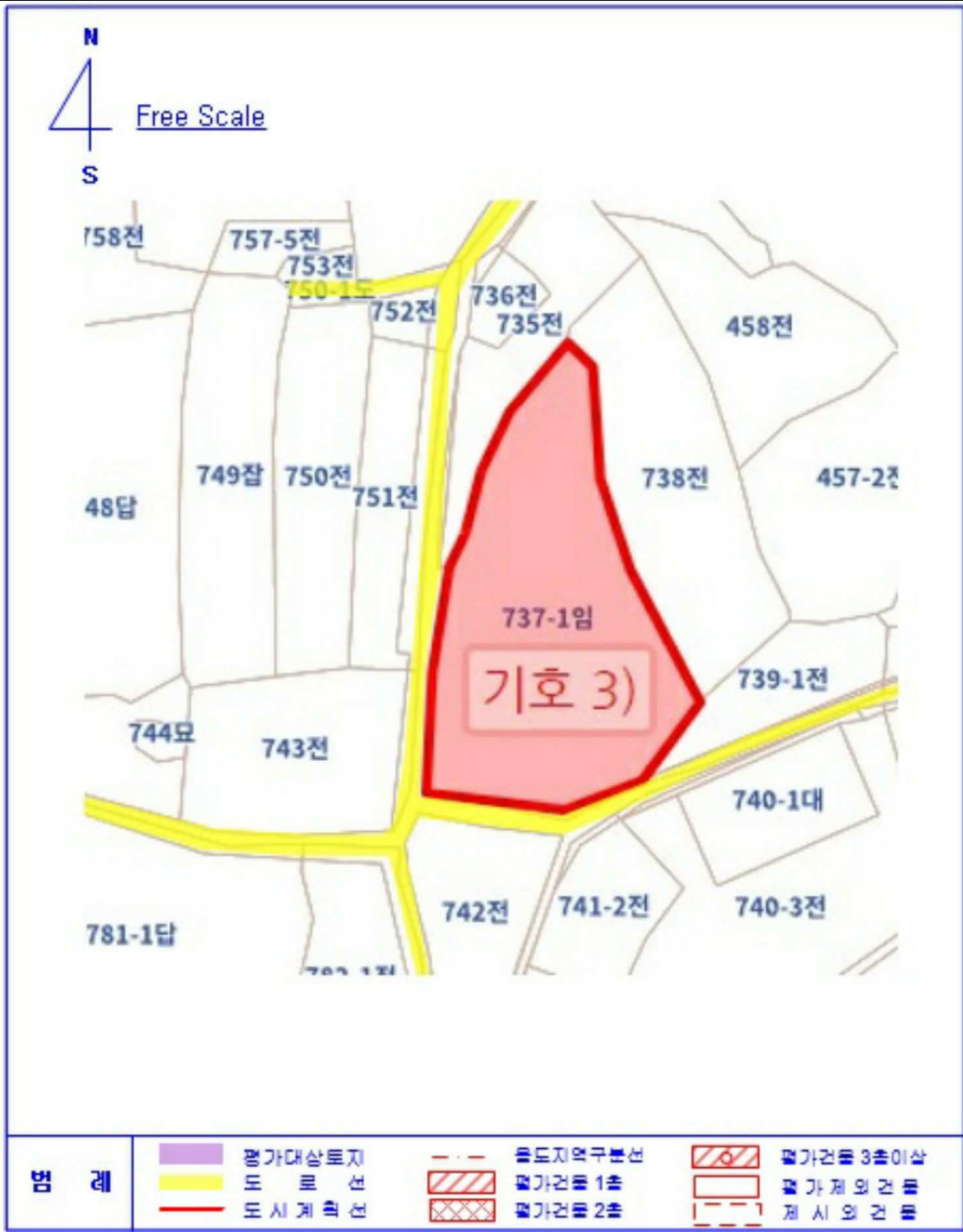


범례		평가대상토지		종도지역구분선		평가권율 3층이상
		도로선		평가권율 1층		평가제외권율
		도시계획선		평가권율 2층		제시외권율

지 번 약 도(기호 3)



소재지 전북특별자치도 부안군 줄포면 난산리 737-1



사 진 용 지



본 건 전 경
(기호 1)

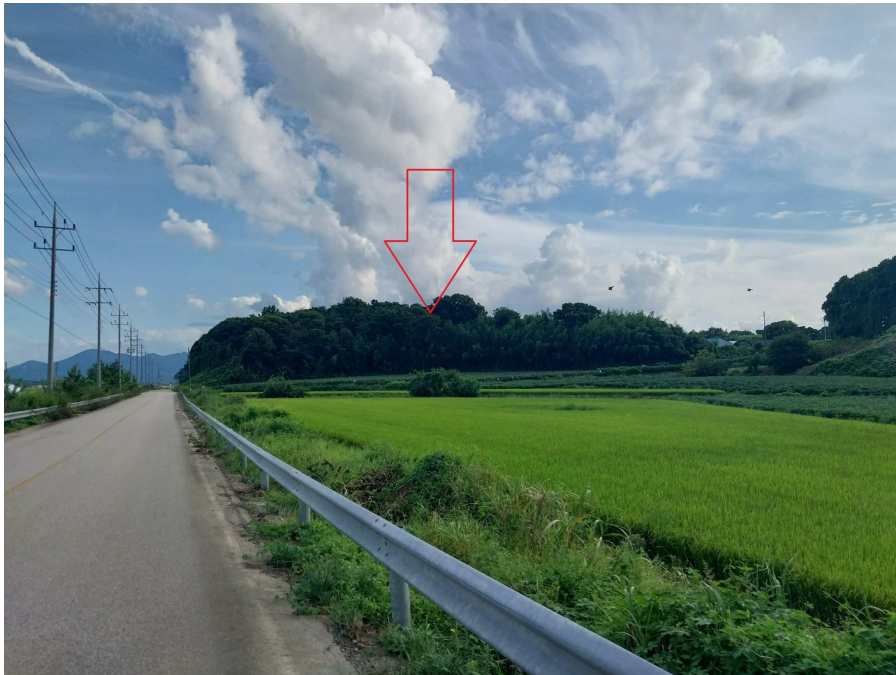


본 건 전 경
(기호 1)

사 진 용 지



본 건 전 경(기호 1)
(현황 도로부분)



본 건 전 경
(기호 2)

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)
(제시외 분묘)



본 건 전 경
(기호 3)

사 진 용 지



본 건 전 경
(기호 3)



본 건 전 경(기호 3)
(제시외 분묘)

사 진 용 지



본 건 전 경(기호 3)
(제시외 분묘)



본 건 전 경(기호 3)
(제시외 분묘)